

Městský úřad Roudnice nad Labem

Stavební úřad – úřad územního plánování

8a

Předkladatel: Ing. František Padělek

Zpracovatel: Ing. Kamila Kloubská

Do jednání ZM dne: 20.9.2023

Předmět jednání: Rozhodnutí o pořízení změny č. 14 územního plánu Roudnice nad Labem - informace

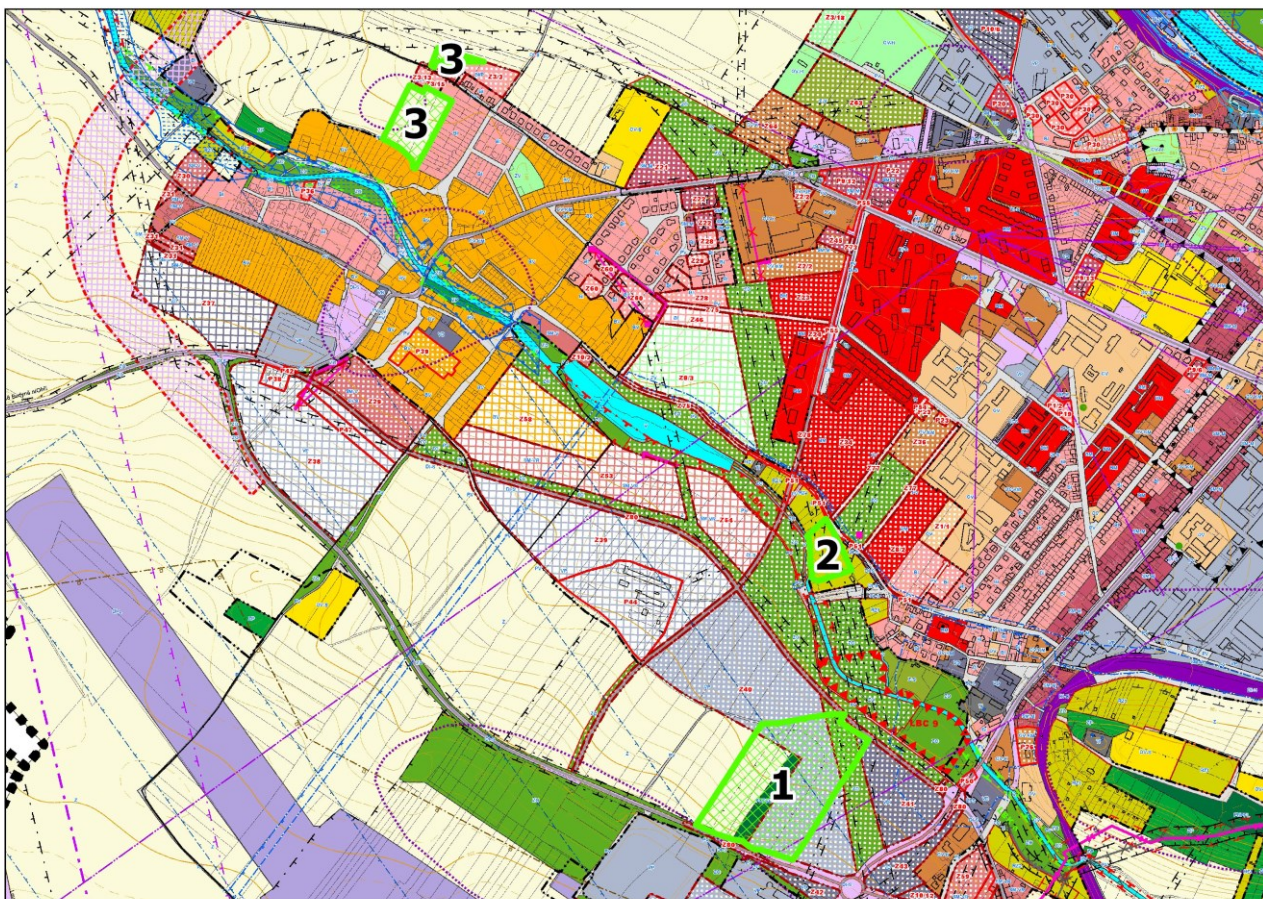
Odůvodnění:

Úřad územního plánování obdržel návrh na změnu funkčního využití ploch v Roudnici nad Labem, které byly podány zkráceným způsobem v pořizování tzn. že podané návrhy jsou vlastním zadáním změny územního plánu. Dále je předkládán návrh územní studie (koncept územní studie obsahující zejména grafickou část pro lepší představu o budoucím řešení území navrhovaného k zástavbě). Územní studie byla ZM požadována jako podklad u některých lokalit, zejména šlo o lokality funkčně a vlastnický provázané nebo lokality pohledově exponované.

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: změna samotná je navrhovatelem popsána jako změna na parcelním č. 3279/1, 3276/1, 3278/3 v k.ú Roudnice nad Labem, kdy žádá o změnu z ploch zemědělských a zeleně ochranné a izolační - les na plochy výroby a skladování, průmyslová výroba.

Návrh je podán ve zkráceném řízení se stanoviskem krajského úřadu životního prostředí, který změnu popisuje takto, citují: „změna funkčního využití pozemku p.č. 3279/1 o rozloze 17689 m² a části p.č.3276/1 o dotčené výměře 350m² v k.ú. Roudnice nad Labem z plochy Z – plochy zemědělské a pozemku p.č.3278/3 o rozloze 6559m² v k.ú.Roudnice nad Labem z plochy PUPFL – plochy lesní na plochy VP – průmyslové výroby a sklady“.

Stanovisko ke změně územního plánu Roudnice nad Labem podle §45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – nebude mít významný vliv na předmět ochrany a nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačí oblasti.

Nicméně byl stanoven závěr, že změnu je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí a to s ohledem na bod č. 106 – výstavba skladových komplexů s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu 10 tis. m².

Pro úplnost je nezbytné uvést, že navrhovatel nabízí část svých pozemků zalesnit jako náhradu za odnětí pozemků k plnění funkce lesa. Pro město se jako nejlepší zdá být nové využití ploch u rybníka v Podluskách jako ploch pro zeleň, nejednalo by se o pozemky k plnění funkce lesa, ale o plochy vysoké zeleně nebo veřejně přístupné zeleně.

Viz text od zástupce majitele pozemku - k.ú. Roudnice nL parc. č. 3222/1, 3222/2, 3223/1, 3223/2 a 3223/3 o výměře cca 1,2317ha zalesnění dle dohody s povodím.

Lobkowicz Margaret + William
> Parcely > Mapa

Vybrané parcely

Vybráno 5 parcel

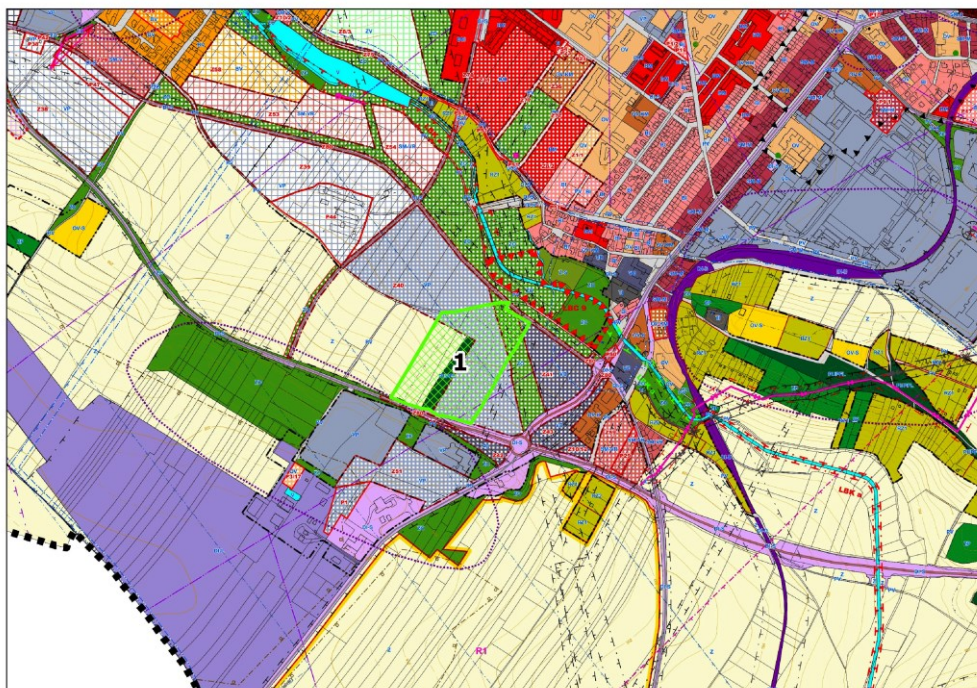
katastrální území	parcels
Roudnice nad Labem Ústecký kraj, Litoměřice, Roudnice nad Labem	3222/1 PKN, pozemková
Roudnice nad Labem Ústecký kraj, Litoměřice, Roudnice nad Labem	3223/2 PKN, pozemková
Roudnice nad Labem Ústecký kraj, Litoměřice, Roudnice nad Labem	3223/1 PKN, pozemková
Roudnice nad Labem Ústecký kraj, Litoměřice, Roudnice nad Labem	3223/3 PKN, pozemková
Roudnice nad Labem Ústecký kraj, Litoměřice, Roudnice nad Labem	3222/2 PKN, pozemková

[Skrýt seznam parcel](#)

Stanovisko pořizovatele:

Z limitů využití území, které se v daném území uplatňují OP NKP Hora Říp, OP VN 110 a 22 kV, OP lesa a OP letiště v Roudnici nad Labem. Lokalita respektive podaný návrh zasahuje i do zastavitelných ploch pro výrobu a skladování, což zřejmě navrhovatel nezamýšlel nicméně návrh podal na celá parcelní čísla. Zastavitelná plocha zatím využita nebyla, důvody budou zřejmě vlastnické a zároveň i dispoziční.

S ohledem na to, že se jedná o změnu zkráceným způsobem v pořizování je obsah změny zadáním pro projektanta a nelze jej pozměňovat. Kdyby se postupovalo klasickým podáním pořizovatel by doporučoval, aby v případě, že se ZM rozhodne vyhovět návrhu, aby součástí plochy byly prvky regulačního plánu, které by regulovaly maximální výšku a půdorys jednotlivých staveb, zastavěnost a minimální procento zeleně v ploše a její umístění. Ve zkráceném řízení toto doplnit nelze, ale je velmi pravděpodobné, že tyto požadavky budou součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj v území, který požaduje krajský úřad.





Návrh usnesení:
Alter.A)

ZM rozhodlo o pořízení „změny č. 14 Územního plánu Roudnice nad Labem“ v lokalitě č.1 na poz. parc. č. 3279/1, 3276/1, 3278/3 v k.ú Roudnice nad Labem z ploch zemědělských a zeleně ochranné a izolační - les na plochy výroby a skladování, průmyslová výroba

ZM v souladu s ust. § 45 odst. 4 stavebního zákona podmiňuje pořízení změny č. 14 úplnou úhradou nákladů na její zpracování, a to ve výši 100 % z ceny díla (poměrná část za výše uvedenou lokalitu) hrazené projektantovi. Dohoda o úhradě nákladů bude uzavřena před podpisem smlouvy s projektantem.

ZM v souladu s ustanovením § 55a a 55b stavebního zákona rozhodlo, že Změna č. 14 ÚP Roudnice nad Labem bude pořizována zkráceným postupem pořizování změny územního plánu, tj. dle navrženého obsahu změny.

Alter.B)

ZM rozhodlo, že na pozemcích 3279/1, 3276/1, 3278/3 v k.ú Roudnice nad Labem změna územního plánu pořízena nebude.

Lokalita č.2: změna regulativů u plochy zahrádek na parc.č. 3253/1 (o výměře 7717 m2) v k.ú Roudnice nad Labem z RZ1 na RZ3

Návrh je podán ve zkráceném řízení se stanoviskem krajského úřadu životního prostředí, který změnu popisuje takto, citují: „změna funkčního využití pozemku p.č. 3253/1v k.ú. Roudnice nad Labem o výměře 7717 m2, z plochy zahrady v zastavěném území s možností zástavby (25m2) na plochy bydlení nebo ponechání plochy jako zahrada ale zvýšení limitu k zástavbě (100m2)“. Záměr není nutné posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.

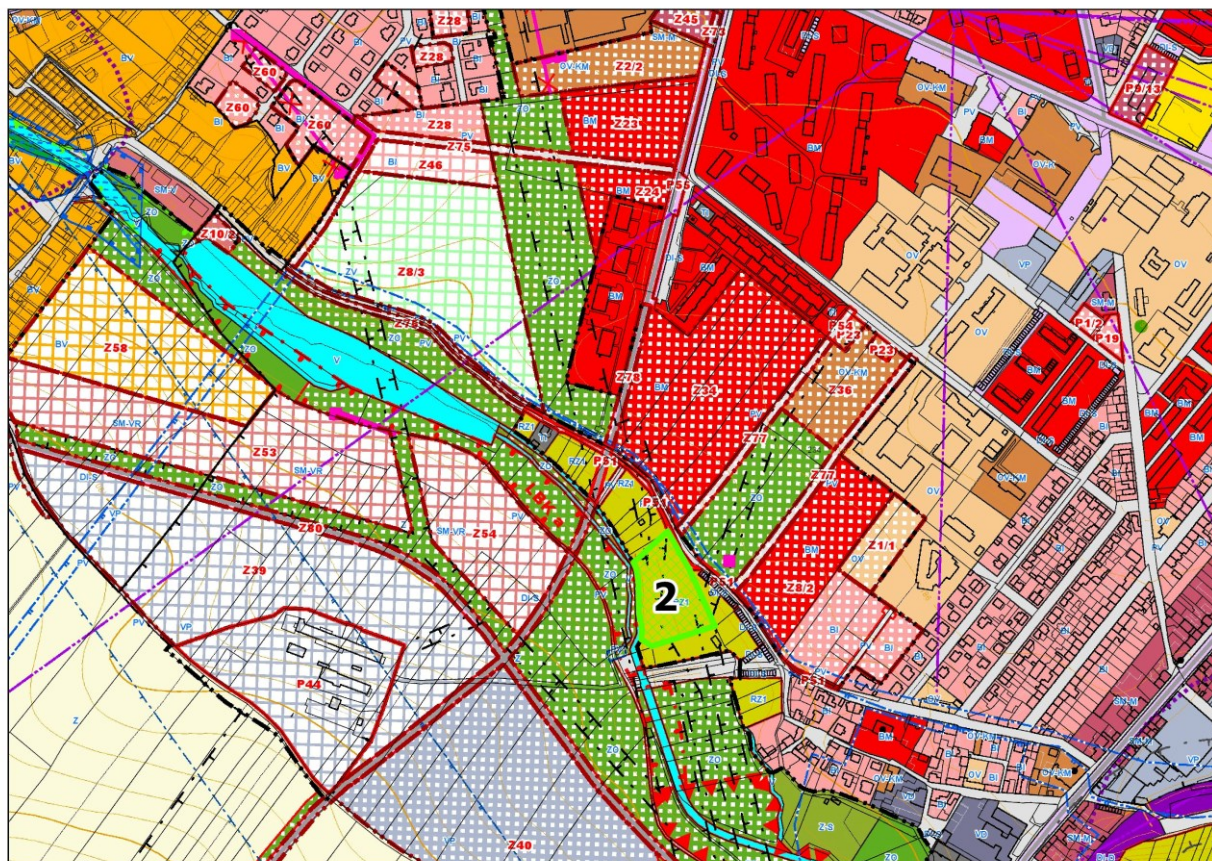
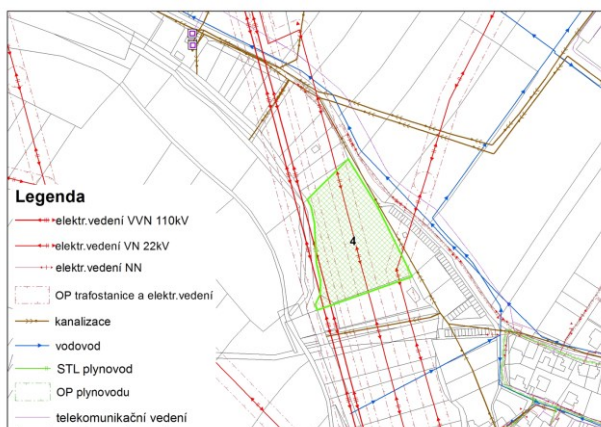
Stanovisko pořizovatele: pozemek leží dle katastru nemovitostí na orné půdě v I. třídě BPEJ (bonitované půdně ekologické jednotky) ochrany zemědělského půdního fondu, jedná se o půdy s maximální ochranou, která se uplatňuje jako limit využití území, dále se zde uplatňuje především

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. Lokalita je přístupná přímo z místní komunikace, dá se předpokládat i dobrá návaznost na technickou infrastrukturu.

Limity využití území: NKP Hora Říp, ochranná pásma technické infrastruktury

Pro úplnost je nutné uvést, že návrh byl již v minulosti podáván, ale směřoval ke změně funkčního využití na plochy bydlení, tuto změnu pořizovatel s ohledem na limity využití území nemohl doporučit (viz. výřez z územně analytických podkladů s daty od jednotlivých poskytovatelů), nyní je žádáno pouze o změnu regulativů tj. určité změkčení regulace ve prospěch větší zastavitelnosti pozemku z 25m² na 100m² (do zastavěné plochy se započítávají vyjma staveb také všechny zpevněné plochy)

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





Návrh usnesení:
Alter.A)

ZM rozhodlo o pořízení „změny č. 14 Územního plánu Roudnice nad Labem“ v lokalitě č.2 na poz. parc. 3253/1 v k.ú Roudnice nad Labem z ploch z ploch zahrádek individuální rekreace RZ1 na plochy zahrádek individuální rekreace RZ3

ZM v souladu s ust. § 45 odst. 4 stavebního zákona podmiňuje pořízení změny č. 14 úplnou úhradou nákladů na její zpracování, a to ve výši 100 % z ceny díla (poměrná část za výše uvedenou lokalitu) hrazené projektantovi. Dohoda o úhradě nákladů bude uzavřena před podpisem smlouvy s projektantem.

ZM v souladu s ustanovením § 55a a 55b stavebního zákona rozhodlo, že Změna č. 14 ÚP Roudnice nad Labem bude pořizována zkráceným postupem pořizování změny územního plánu, tj. dle navrženého obsahu změny.

Alter.B)

ZM rozhodlo, že na pozemcích 3253/1 v k.ú Roudnice nad Labem změna územního plánu pořízena nebude.

Lokalita č.3: návrh byl původně podán jako 4 samostatné návrhy i nyní jsou podány návrhy samostatně, pro pořízení změny ve zkráceném řízení a se stanoviskem krajského úřadu životního prostředí, který vše posoudil jako celek s tím, že se jedná o záměr změny funkčního využití ploch zemědělských na plochy bydlení v rodinných domech o celkové výměře 1,6 ha a tento záměr není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. Pro lepší přehlednost je modrým písmem popsáno jak byl návrh podán a jaké k němu ZM zaujalo stanovisko v minulém volebním období.

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)

Návrh byl podán klasickým způsobem m, byly vyplněny všechny náležitosti dle §46 a navrhovatel uvádí, že uhradí finanční prostředky za změnu dle rozhodnutí zastupitelstva.

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

Návrh byl podán klasickým způsobem , byly vyplněny náležitosti dle §46 (vyjma parcelního čísla, toto bylo pouze na přiložené grafické části) a navrhovatel uvádí, že uhradí finanční prostředky za změnu rozpočtené mezi jednotlivé žadatele, dále navrhovatel uvádí, že požaduje konzultovat územní studii a její návrhy s panem architektem (tento požadavek není v souladu se zákonem, územní plán je projednáván veřejnou vyhláškou a veřejným řízením kterého má navrhovatel možnost se zúčastnit).

Lokalita č.3: : Změna funkčního využití pozemku parc.č. 330/4, 330/9,330/10, 30/11 v k.ú. Podluský z ploch zemědělských na plochy bydlení a veřejný prostor tj. umožnit výstavbu rodinných domů

Návrh byl podán klasickým způsobem , byly vyplněny všechny náležitosti dle §46 vyjma parcelního čísla, toto bylo pouze na přiložené grafické části) a navrhovatel uvádí, že uhradí finanční prostředky za změnu rozpočtené mezi jednotlivé žadatele, dále navrhovatel uvádí, že požaduje spolupracovat při návrhu části ÚP se zpracovatelem (tento požadavek není v souladu se zákonem, územní plán je projednáván veřejnou vyhláškou a veřejným řízením kterého má navrhovatel možnost se zúčastnit).

Lokalita č. 4: : Změna funkčního využití pozemku parc.č. 343/4 v k.ú. Podluský o celkové výměře 4854 m2 z ploch zemědělských na plochy bydlení a přístupovou cestu, navrhovatel uvažuje využít pozemek na plochu pro výstavbu rodinných domů

Návrh byl podán klasickým způsobem m, byly vyplněny všechny náležitosti dle §46 a navrhovatel uvádí, že uhradí finanční prostředky za změnu.

Limity využití území:

Z limitů využití území se u lokality č.1 uplatňuje OP NKP Hora Říp, u všech lokalit CHOPAV a archeologická naleziště. Jiné limity využití území zde uplatněny nejsou.

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)

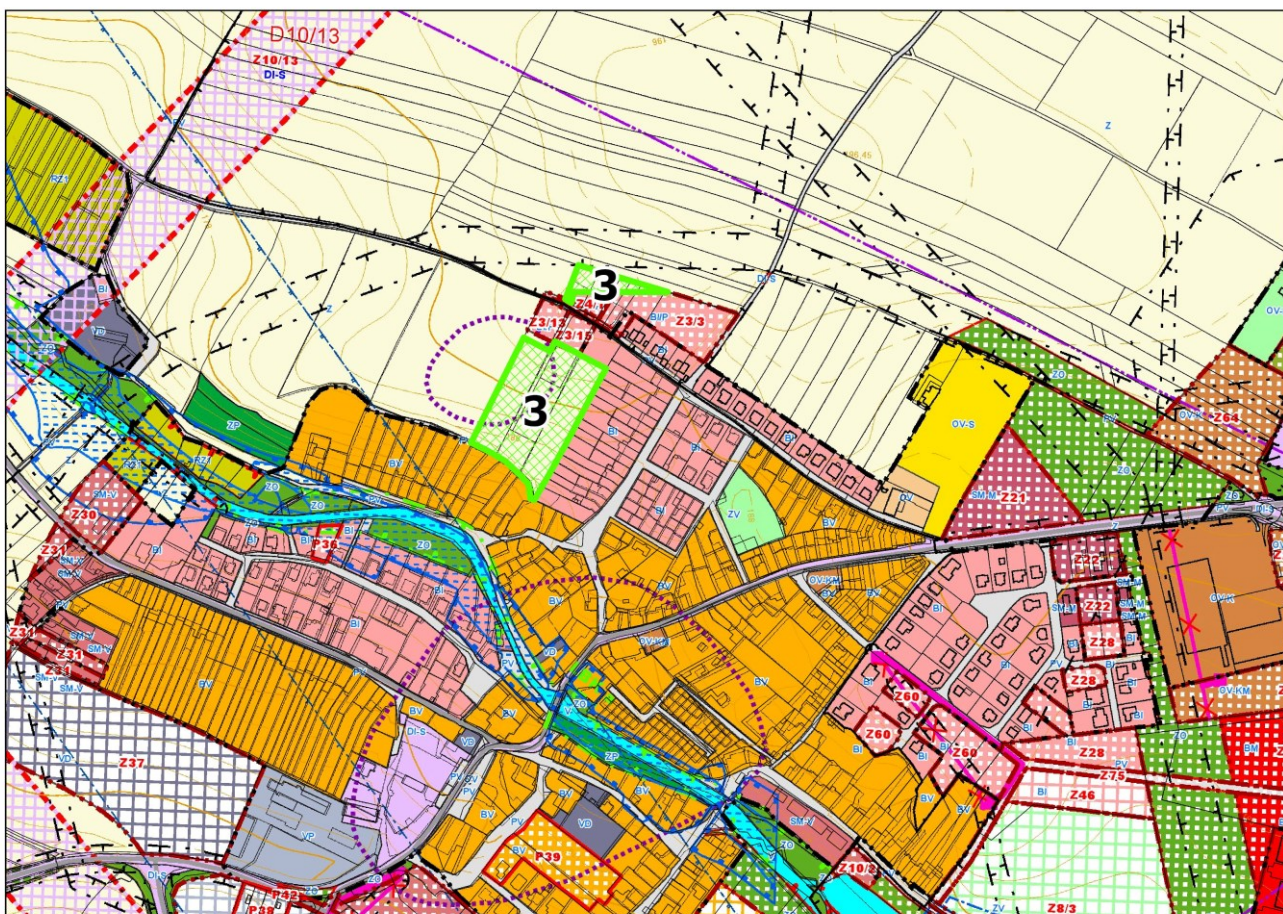
Lokalita č. 2: Změna funkčního využití pozemku parc. č. 330/6 a 330/5 v k. ú. Podluský z ploch zemědělských na plochy bydlení tj. pozemky pro výstavbu rodinných domů, veřejné komunikace sítí a přidružených staveb, včetně zahrad

Lokalita č. 3: Změna funkčního využití pozemku parc. č. 330/4, 330/9, 330/10, 30/11 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 m² z ploch zemědělských na plochy bydlení a přístupovou cestu, navrhovatel uvažuje využít pozemek na plochu pro výstavbu rodinných domů

Zastupitelstvo města doporučilo 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.

Předkládaná územní studie je jako koncept předložena v samostatné příloze, již neřeší pouze domy, ale je zaměřená zejména na veřejná prostranství - hřiště, zeleň, parkování a lepší dopravní napojení lokality, pokud s jejím konceptem ZM bude souhlasit bude formálně dokončena, zkonzultována s dotčenými orgány a vložena do evidence územně plánovací činnosti jako podklad pro změnu územního plánu.





**Návrh usnesení:
Alter.A)**

ZM rozhodlo o pořízení „změny č. 14 Územního plánu Roudnice nad Labem“ v lokalitě č.3 na poz. parc. č. 3114/3, 3114/7, 3114/8, 3114/9 a 3114/2 v k.ú Roudnice nad Labem a pozemků p.p.č. 330/5, 330/11, 330/9, 330/4, 330/10, 343/4, 343/5, 342/2, 342/3 v k.ú. Podluský z ploch zemědělských na plochy bydlení v rodinných domech

ZM v souladu s ust. § 45 odst. 4 stavebního zákona podmiňuje pořízení změny č. 14 úplnou úhradou nákladů na její zpracování, a to ve výši 100 % z ceny díla (poměrná část za výše uvedenou lokalitu) hrazené projektantovi. Dohoda o úhradě nákladů bude uzavřena před podpisem smlouvy s projektantem.

ZM v souladu s ustanovením § 55a a 55b stavebního zákona rozhodlo, že Změna č. 14 ÚP Roudnice nad Labem bude pořizována zkráceným postupem pořizování změny územního plánu, tj. dle navrženého obsahu změny.

Alter.B)

ZM rozhodlo, že na poz. parc. č. 3114/3, 3114/7, 3114/8, 3114/9 a 3114/2 v k.ú Roudnice nad Labem a pozemků p.p.č. 330/5, 330/11, 330/9, 330/4, 330/10, 343/4, 343/5, 342/2, 342/3 v k.ú. Podluský změna územního plánu pořízena nebude.