

Městský úřad Roudnice nad Labem

Stavební úřad – úřad územního plánování

10a

Předkladatel: Ing. František Padělek

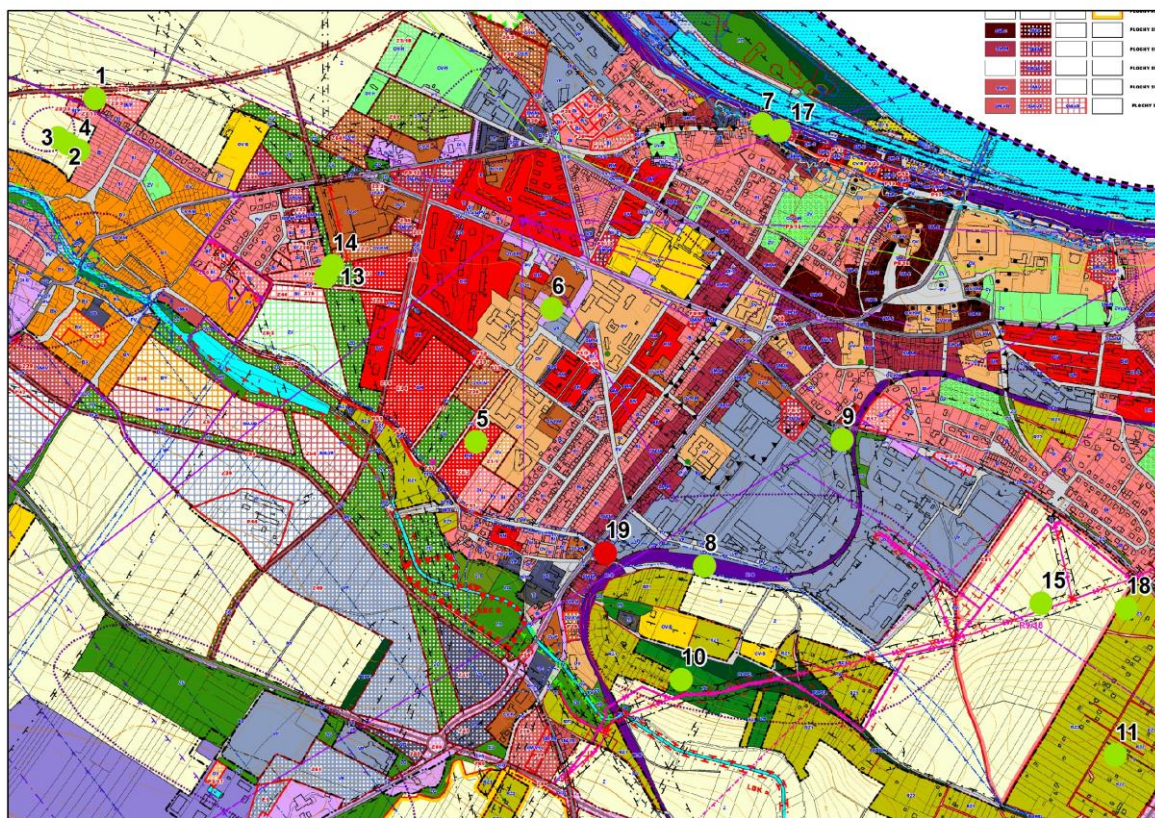
Zpracovatel: Ing. Kamila Kloubská

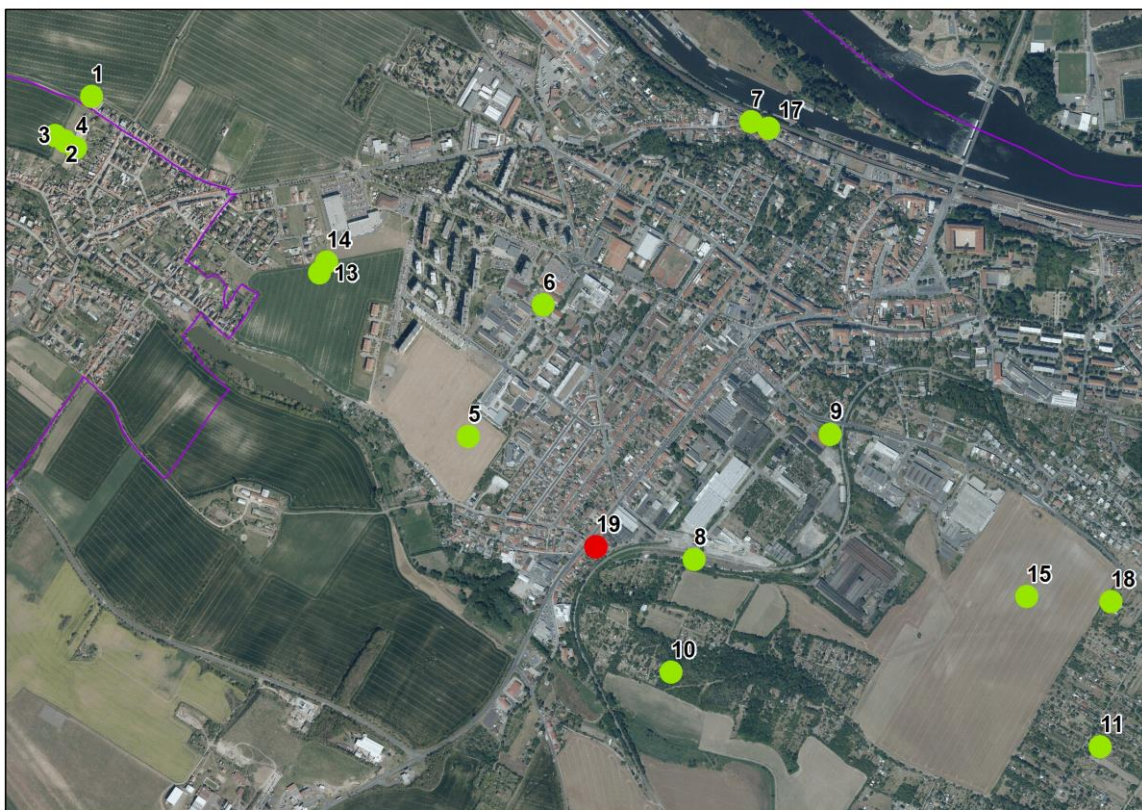
Do jednání ZM dne: 2.2.2022

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

Odůvodnění:

Úřad územního plánování obdržel návrh na změnu funkčního využití ploch v Roudnici nad Labem. 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.

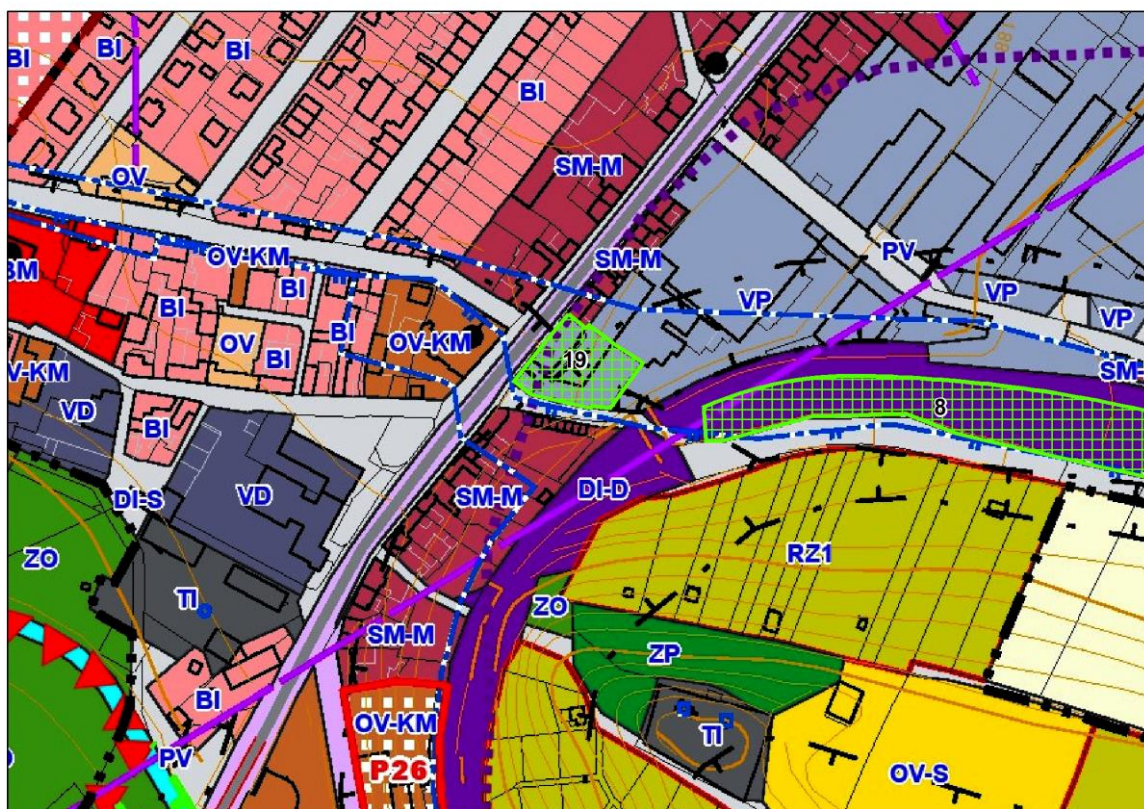




Lokalita č.19: Změna funkčního využití pozemků 2003/1, 2003/10 a 2003/11 v katastrálním území Roudnice nad Labem z ploch výroby průmyslové na plochy smíšené obytné v centrech měst (SM – C)

Návrh byl podán klasickým způsobem , byly vyplněny všechny náležitosti dle §46 a navrhovatel uvádí, že je připraven se na změně finančně podílet.

Jako důvod pro změnu územního plánu uvádí cituji: *“Pozemek se nachází při okraji souvislé zástavby města 19. století a navazuje jak na obytnou zástavbu při ulici Žižkova, tak na výrobní areál rozprostírající se severovýchodně od něj. Jeho součástí je bývalá správní budova a výrobní haly, resp. třípodlažní kamenné podélné stavby, které sloužily pro výrobu secích strojů v továrně Jana Pracnera a Rudolfa Bächera. Jedná se tedy o nejstarší část někdejší továrny, která byla ovšem za předešlého režimu výrazně zdevastována jak ve své vnější podobě, tak ve všech interiérech. Samotná výroba se přitom přesunula do novějšího a lépe přístupného areálu na severovýchod. Další těžká výroba je v daném místě obtížně představitelná a vzhledem k těsnému sousedství obytné zástavby asi také nevhodná. Rád bych rekonstruoval stávající objekty a našel pro ně smysluplné a finančně udržitelné řešení do budoucna. U správní budovy bych rád obnovil vstup z ulice Žižkova a dal domu opět reprezentativní fasádu. Její patro a podkroví bych rád využil pro bydlení, případně ubytování a její přízemí, které má okna přímo na chodník, nabídl komerčnímu pronájmu. Nevím zatím, o jakou náplň zde, trochu dále od centra, bude zájem. Zatím zvažuji varianty: obchod, kanceláře, ordinace nebo veterinu, kavárna nebo malé bistro, případně služby jako malé wellness s masážími a saunou apod. U bývalých výrobních hal na pozemku, které nabízí velké podélné prostory ve dvou patrech a půdu, zatím nejvíce váhám s využitelnou náplní, neboť se jedná o stavby kamenné, prakticky nezateplitelné. Zároveň bych je rád zachoval. Zvažuji náplň, která by tomu odpovídala jako jsou sklady, archiv, případně tématické muzeum, nebo galerie. Přízemí bych rád částečně využil pro svou montážní firmu, jako sklady a dílny. Parkování je zajištěno ve dvoře.“*



Limity využití území: NKP Hora Říp, ochranná pásma technické a dopravní infrastruktury, ochranné pásmo dráhy, limitem bude i stávající plocha výroby

Doporučení: s ohledem na umístění pozemku je smíšené využití vhodné, ale doporučujeme spíše smíšené obytné městské, soustředit se na parkování a způsob ubytování.

Návrh usnesení:

ZM rozhodlo o pořízení „změny č. 11 Územního plánu Roudnice nad Labem“ v lokalitě č.19 na poz. parc. č. 2003/1, 2003/10 a 2003/11 k. ú. Roudnice nad Labem na plochy smíšené obytné městské, za podmínky, že veškerá doprava v klidu bude řešena na vlastním pozemku.

ZM v souladu s ust. § 45 odst. 4 stavebního zákona podmiňuje pořízení změny č. 11 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. 11 ÚP Roudnice nad Labem bude pořizována zkráceným postupem pořizování změny územního plánu, tj. až po zpracování zprávy o uplatňování a s vynechání etapy jednání o návrhu územního plánu.