

**Předkladatel:** Ing. František Padělek

**Zpracovatel:** Ing. Kamila Kloubská

**Do jednání ZM dne:** 16.9.2020

**Předmět jednání:** Vydání změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem

**Odůvodnění:**

O pořízení změny územního plánu rozhodlo ZM Roudnice nad Labem a v souladu s §6, odst. 1 písmeno a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu je pořizovatelem této dokumentace úřad územního plánování, který ve spolupráci s určeným zastupitelem předkládá ZM tuto důvodovou zprávu.

**Postup při pořízení Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem**

O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo města na svých zasedáních dne 26.4.2017 (usnesení 14/19), 21.6.2017 (usnesení 15/60) a 21.12.2017 (usnesení 17/89-91), a pověřilo pořizovatele zpracování zadání včetně vypracování zprávy o uplatňování územního plánu.

Zastupitelstvo města Roudnice nad Labem (s ohledem na novelu stavebního zákona, tj. zákona 225/2017Sb.) rozhodlo, že dále bude postupováno dle ust. §55a,b zkráceným postupem pořizování.

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu Zprávy za spolupráce města Roudnice nad Labem (s určeným zastupitelem Ing. Františkem Padělkem) vzal v úvahu nové souvislosti v území, zejména stavební řízení a vycházel také z vlastního průzkumu.

Výsledný návrh zprávy obsahující zadání Změny č. 9 byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy, prověřen byl soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Aktualizací Politiky územního rozvoje ČR (dále jen PÚR ČR) a Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen ZÚR ÚK) po aktualizaci č.1 a 3) a zapracovány byly také nové skutečnosti aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Roudnice nad Labem daného území s návazností na širší vztahy v území a ÚAP Ústeckého kraje.

Obsahové náležitosti Zprávy jsou dány ustanovením § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“). Zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem datovaná únor 2018 byla podle ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona projednána přiměřeně ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 - 4 stavebního zákona a při jejím schválení byl obdobně použit § 47 odst. 5 stavebního zákona, neboť zpráva o uplatňování projednaná ve smyslu ustanovení § 6odst. 5, písm. e) stavebního zákona se po svém schválení podle § 47 odst. 5 stavebního zákona Zastupitelstvem města Roudnice nad Labem stala „Zadáním pro změnu č. 9 územního Roudnice nad Labem“.

Veřejnosti bylo projednávání zadání včetně poučení o lhůtách, v kterých je možné podávat k návrhu zadání připomínky doručeno veřejnou vyhláškou, kde bylo oznámeno projednání návrhu zprávy obsahující návrh zadání změny k veřejnému nahlédnutí a podání podnětů ve dnech od 22.3.2018 do 6.4.2018 tj. 15 dní po doručení veřejné vyhlášky. Veřejná vyhláška s návrhem zadání byla vystavena na úřední desce Městského úřadu v Roudnici nad Labem a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup k informacím.

Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce a oprávnění investoři a správci sítí byly samostatně obesláni oznámením (MURCE/7354/2018 dne 1.3.2018) o vystavení návrhu zprávy obsahující návrh zadání změny. Dotčené orgány a krajský úřad byly podle

ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání do 30 dnů ode dne obdržení návrhu zadání, sousední obce byly vyzvány, aby ve stejné lhůtě uplatnily své podněty na obsah zadávací dokumentace a správci sítí připomínky k obsahu zadávací dokumentace. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží. Dotčené orgány krajský úřad a sousední obce a oprávnění investoři a správci sítí a veřejnost byly také informovány, že změna bude pořízena zkráceným postupem v pořizování.

Projednaný návrh zadání (včetně zprávy o uplatňování) v souladu s ustanovením § 47 odst. 2- 3 stavebního zákona, následně pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem v souladu s ustanovením § 47 odst. 4 stavebního zákona upravil a ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 stavebního zákona jej předložil ZM Roudnice nad Labem ke schválení.

ZM Roudnice nad Labem schválilo Zprávu o uplatňování a návrh zadání Změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem dne 18.4.2018.

Schválené zadání pořizovatel předal projektantovi (Ing. arch.Petr Vávra).

Na základě tohoto zadání byl zahájen proces pořízení Změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem a dále bylo postupováno v rozsahu této změny obdobně podle ustanovení § 50 až 54 (citace § 55 odst. 1 stavebního zákona).

Projektant na základě projednaného a schváleného zadání zpracoval návrh Změny č.9 , který byl dle podmínek zadávací dokumentace v rozpracovanosti konzultován s pořizovatelem a určeným zastupitelem. Změna je pořizována ve zkráceném řízení, proto byla vynechána etapa společného jednání o návrhu změny s dotčenými orgány. Po odevzdání návrhu svolal pořizovatel řízení o územním plánu. Na které pozval jednotlivě dopisem ze dne 1.4.2019 MURCE/12762/2019 dotčené orgány, okolní obce a oprávněné investory. Veřejnost byla o řízení informována veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce MěÚ Roudnice nad Labem a to v termínu od 3.4.2019 do 27.5.2019. Řízení - veřejné projednání bylo spojeno s výkladem projektanta a pořizovatele a byl o něm učiněn záznam dne 20.5.2019. Projektant přítomné veřejnosti vyložil obsah změny a pořizovatel upozornil zejména na možnost podávání připomínek a námitek.

V průběhu pořizování obdržel pořizovatel negativní stanoviska Státní památkové péče, Ministerstva dopravy a Krajské hygienické stanice, všechna negativní stanoviska byla s dotčenými orgány dohodnuta a dokumentace byla dle uzavřených dohod upravena.

Následně pořizovatel požádal krajský úřad o stanovisko a současně mu zaslal všechna došlá stanoviska a připomínky obdržené v rámci řízení o návrhu územního plánu (po termínu stanoveném zákonem a zároveň i po termínu odeslání žádosti o stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování bylo doručeno negativní stanovisko dotčeného orgánu - Krajský úřad odbor životního prostředí a zemědělství, ochrana zemědělského půdního fondu).

Nadřízený orgán územního plánování dokumentaci posoudil dle §50 odst.7 a sdělil že nemá připomínky z hlediska zajištění koordinace širších vztahů v území, dále že návrh respektuje požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1 a je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje, kladné stanovisko bylo vydáno dne 1.7.2019, čj. KUUK/84445/2019/UPS, MURCE/25967/2019.

Po obdržení stanoviska krajského úřadu pořizovatel spolu s určeným zastupitelem připravil návrh na rozhodnutí o podaných námitkách a vyhodnocení připomínek. Následně pořizovatel požádal projektanta o úpravu výroku a odůvodnění dokumentace ve smyslu stanovisek dotčených orgánů, uzavřených dohod, stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování a rozhodnutí o podaných námitkách a vyhodnocení připomínek. S ohledem na výše uvedené, zejména pak uzavřené dohody s dotčenými orgány a námitku oprávněného investora pořizovatel rozhodl, že je nutné opakovat veřejné projednání, protože došlo k podstatné změně návrhu, která se dotýká tzv. třetích osob.

Opakované řízení o územním plánu bylo stanoveno na 17.3.2020 ale v souvislosti s usnesením vlády české republiky č.85/2020, usn. č.215 a usn. č.87/2020, č.217, o přijetí krizového opatření ze dne 15.3. byl tento termín zrušen a bylo svoláno nové řízení a to na 28.5.2020. Dotčené orgány, oprávněné investory a okolní obce obeslal pořizovatel dopisem, veřejnost byla informována veřejnou vyhláškou, která byla vystavena na úřední desce a spolu s ní i návrh změny územního plánu.

V rámci tohoto řízení obdržel pořizovatel stanoviska dotčených orgánů, ale také připomínky a námítky (tyto jsou vypořádány v příloze č.2 v části opakované řízení). Stanoviska dotčených orgánů byla kladná až na stanovisko životního prostředí krajského úřadu Ústeckého kraje, konkrétně se jednalo o ochranu zemědělského půdního fondu a odsouhlasení změn funkčního využití v lokalitách Z9/9-9/11, které nebyly v rámci nové metodiky o ochraně zemědělského půdního fondu odsouhlaseny. I přesto, že se toto stanovisko nevztahovalo pouze k měněným věcem, bylo nutné ho dohodnout, což se ani po několika úpravách odůvodnění nezdařilo. Se záporným stanoviskem dotčeného orgánu nelze změnu vydat, respektive lze tak učinit, ale změna může být v průběhu jednoho roku od vydání vystavena přezkumu a proto pořizovatel dal pokyn projektantovi tyto lokality ze změny vyjmout. (na základě níže uváděného stanoviska jsme se domnívali, že je nutné jej pouze vyhodnotit a odůvodnit, což pořizovatel se zpracovatelem učinili a to i s odvoláním na výstavbu VRT, nedostatečnou kapacitu vodovodu v Podluskách, polohu v rozvojové ose, výstavbu obchvatu, rozšíření výrobní základny ve Štětí apod. bohužel tato argumentace u dotčeného orgánu úspěšná nebyla). Protože se jedná o navrácení k původní funkci, ke které se mohli všichni zainteresovaní vyjádřit v průběhu pořizování územního plánu a jedná se tudíž o malou úpravu není nutné znovu opakovat řízení o změně územního plánu

#### **Stanovisko krajského úřadu odboru životního prostředí a zemědělství**

**Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, 1.6.2020, č.j. KUUK/025201/2020/4/UP-011, MURCE 21512/2020, 1.6.2020**

#### **Návrh změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem – opakované veřejné projednání – vyjádření Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství**

**Ochrana ovzduší – nemá k Návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem z hlediska ochrany ovzduší připomínky.**

**Ochrana přírody a krajiny – nemá k opakovanému projednání změny č. 9 územního plánu města Roudnice nad Labem připomínek.**

**Ochrana zemědělského půdního fondu – Lokalita Z9/9, P9/10, Z9/10 a Z9/11 představuje zábor cca 13,4465 ha zemědělské půdy zařazené do I., IV. a V. třídy ochrany, pro navrhované funkční využití Plochy bydlení v RD. K tomuto orgán ochrany ZPF konstatuje, že takovýto zábor není v návrhu změny ÚP dostatečně odůvodněný. Jedná se o vysoce kvalitní zemědělskou půdu I. třídy ochrany, plochy jsou navíc v současné době zemědělsky obhospodařovány. V souladu s ust. § 4 odst. 3 zákona lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. V předloženém návrhu změny ÚP bylo posouzení rozvojových ploch dle ustanovení § 4 odst. 3 zákona okomentováno následovně: „Zábor zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany jsou tvořeny zastavitelnými plochami dle platného územního plánu, u kterých se jedná pouze o změnu využití ploch.“ K tomuto orgán ochrany ZPF dodává, že veškeré návrhové plochy umístované na zemědělské půdě je třeba náležitě vyhodnotit z hlediska jejich dopadu na ZPF. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití je patrně zapříčiněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně**

nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je tedy ho třeba přehodnotit. Vyhodnocení v tomto případě učiněno nebylo. S ohledem na tuto skutečnost nelze předmětnou územně plánovací dokumentaci projednat ve smyslu § 7 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, jelikož absencí zmíněného vyhodnocení není možné posoudit předmětnou lokalitu Z9/9, P9/9, Z9/10 a Z9/11 z pohledu dotčení zásad ochrany ZPF a dalších zákonem chráněných zájmů. Z výše uvedených důvodů nelze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh změny ÚP v tomto bodě odporuje zásadám ochrany ZPF dle § 4 odst. 3 zákona.

Lokalita P9/8, Z9/7 a Z9/8 představuje zábor cca 11,45 ha zemědělské půdy zařazené do IV. a V. třídy ochrany, pro navrhované funkční využití plochy smíšené výrobní. Orgán ochrany ZPF konstatuje, že takovýto zábor není v návrhu změny ÚP dostatečně odůvodněný. V předloženém návrhu změny ÚP bylo posouzení rozvojových ploch dle ust. § 5 odst. 1 zákona okomentováno následovně: „Při zpracování návrhu změny č. 9 územního plánu byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF v platném znění a vyhlášky č. 271/2019 Sb., kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF a vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany v platném znění. Značná část záborů (28,26 %) je lokalizována v zastavěném území. Převážnou většinu ploch záborů tvoří zastavitelné plochy dle platného územního plánu (96,51 %), u nichž se ve změně č. 9 jedná pouze o změnu využití ploch.“ K tomuto orgán ochrany ZPF dodává, že veškeré návrhové plochy umístěvané na zemědělské půdě je třeba náležitě vyhodnotit z hlediska jejich dopadu na ZPF. Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití je patrně zapříčiněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je tedy ho třeba přehodnotit. Vyhodnocení v tomto případě učiněno nebylo. S ohledem na tuto skutečnost nelze předmětnou územně plánovací dokumentaci projednat ve smyslu § 7 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, jelikož absencí zmíněného vyhodnocení není možné posoudit předmětnou lokalitu P9/8, Z9/7 a Z9/8 a dalších zákonem chráněných zájmů. Z výše uvedených důvodů nelze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh změny ÚP v tomto bodě odporuje ust. § 5 odst. 1 zákona.

Lokalita P9/4 a P9/5 představuje zábor 0,8248 ha zemědělské půdy zařazené do IV. třídy ochrany, pro navrhované funkční využití plochy bydlení v rodinných domech. S ohledem k tomu, že se jedná o plošně méně rozsáhlý zábor situovaný uvnitř zastavěného území za řadovou obytnou zástavbou ulice Prokopovy a s přihlédnutím k dotčení méně kvalitních půd, lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh změny ÚP byl v tomto bodě shledán v souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona.

Plocha P9/6 představuje zábor 0,0921 ha zemědělské půdy zařazené do IV. třídy ochrany, pro navrhované využití plochy smíšené obytné – městské. Jedná se o změnu využití zahrady u stávajícího rodinného domu z plochy bydlení v rodinných domech do sousední plochy smíšené městské. S ohledem k umístění a malému rozsahu plochy záboru a dotčení méně kvalitních půd, lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh změny ÚP byl v tomto bodě shledán v souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona.

Plocha P9/12 představuje zábor 0,5677 ha zemědělské půdy zařazené do V. třídy ochrany, pro navrhované využití na plochy smíšené obytné městské. Jedná se o plochu uvnitř zastavěného území situovanou v klínu mezi dvěma stávajícími komunikacemi spojenými kruhovým objezdem a navazující na stávající zástavbu. Vzhledem k méně rozsáhlému záboru zemědělských půd s velmi nízkou produkční schopností a s přihlédnutím k umístění plochy, lze s návrhem změny ÚP v tomto bodě souhlasit. Návrh změny ÚP byl v tomto bodě shledán v souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona.

**Státní správa lesů – K předloženému návrhu nemáme námitek.**

**Vodní hospodářství – nemá k předloženému projednávání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem obsahující návrh zadání změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem námítky.**

**Posuzování vlivů na životní prostředí – vydal dne 4. 4. 2018 samostatné stanovisko č. j. 1506/ZPZ/2018/SEA se závěrem, že Změnu č. 9 Územního plánu Roudnice nad Labem je nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí.**

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí zpracované na základě ustanovení §10i odst. 4 zákona osobou k tomu oprávněnou podle §19 zákona bylo předloženo jako nedílná součást návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem.

Zdejší úřad vydal stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí ze dne 3. 7. 2019, spisová značka KUUK/72046/2019, č.j. KUUK/87734/2019/ZPZ, JID: 105733/2019/KUUK.

Jako dotčený orgán ve smyslu § 22 písm. d) zákona nemáme k předloženému návrhu na návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem pro opakované veřejné projednání připomínky. Návrh ÚP respektuje podmínky souhlasného stanoviska k vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

**Prevence závažných havárií – nejsme dotčeným správním úřadem.**

S ohledem na podání připomínek a námitek v rámci opakovaného řízení, musel pořizovatel a určený zastupitel tyto vyhodnotit a spolu s návrhem na jejich vyhodnocení či rozhodnutí rozeslat dotčeným orgánům. Dotčené orgány s tímto návrhem souhlasily.

V průběhu měsíce srpna nabyla mimo jiné účinnosti i 2.Aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje. V této souvislosti uvádíme, že dokumentace Změny.č.9 není vyhodnocena s ohledem na vydanou dokumentaci kraje, proto toto vyhodnocení přikládáme v příloze č.3, tak aby ZM mohlo ověřit soulad s nadřazenou dokumentací nebo způsob jakým bude tento soulad zajištěn.

Takto projednanou územně plánovací dokumentaci pořizovatel a určený zastupitel předkládají ZM Roudnice nad Labem k vydání opatřením obecné povahy.

### **Návrh usnesení :**

#### **Zastupitelstvo města Roudnice nad Labem souhlasí:**

- s návrhem vyhodnocení připomínek a rozhodnutí o námitkách podaných k Návrhu změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem uvedených v příloze č. 1, která je nedílnou součástí tohoto usnesení a obsahuje .....podané připomínky v rámci etapy řízení o návrhu územního plánu a ..... námitku podanou v rámci opakovaného řízení o územním plánu.

#### **Zastupitelstvo města Roudnice nad Labem si samostatně ověřilo, že Návrh změny č.8 územního plánu Roudnice nad Labem není v rozporu s :**

- I. Politikou územního rozvoje (Aktualizací č.1 -3)
- II. Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje (Aktualizací č.1-3)
- III. Stanovisky dotčených orgánů a stanoviskem krajského úřadu

#### **Zastupitelstvo města Roudnice nad Labem vydává Změnu č.9 územního plánu Roudnice nad Labem formou opatření obecné pov**

## Příloha č.1

### Jednání s dotčeným orgánem k Návrhu změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem dne 29.5.2019

Dotčený orgán – KÚÚK - památková péče, Bc. Michal Procházka

Pořizovatel – úřad územního plánování, MěÚ Roudnice nad Labem, Ing. Kamila Kloubská

Pořizovatel požádal dotčený orgán (dále jen DO) o schůzku ve smyslu projednání negativního stanoviska DO ke Změně č.9 (dále jen Z9).

Ke navrhované změně měl dotčený orgán následující připomínky:

- 1) U následujících parcel bude ponechána funkce v souladu s platným územním plánem: p.č. 2721, 2743/1 (ZO), 2711,2709, 2772/1 a 2771 (ZV), vše k.ú. Roudnice nad Labem.**
- 2) V koordinačním výkrese požadujeme do legendy doplnit městskou památkovou zónu, která je ve výkrese znázorněna. Dále požaduje do koordinačního výkresu i do legendy doplnit nemovité kulturní památky, ochranné pásmo nemovité národní kulturní památky.**

Pořizovatel souhlasí s připomínkou č.2, do legendy bude doplněna městská památková zóna.

S připomínkou č.1 není možné souhlasit, protože se fakticky nejedná o změnu, ale o skutečný stav v území. Pořizovatel seznámil DO se skutečným stavem věcí tj. na ortofotomapě doložil se jedná o související území zahrad k rodinným domům a že tyto tvoří jeden související celek, v minulosti byly do územně plánovací dokumentace zařazeny na podkladu ortofotomapy, některé jsou i již zastavěné altány a pergolami nebo případně jak je tomu u Gymnasia v Roudnici nad Labem je na pozemcích zeleně veřejně umístěno parkoviště. Pořizovatel ve Zprávě o uplatňování požadoval, aby projektant tyto nesrovnalosti skutečného stavu a územního plánu prověřil a dal je do souladu. Mimo jiné dále uvádíme, že funkce zeleně je v území jistě nezbytná, nicméně je součástí všech ploch s různým způsobem využití.

Dotčený orgán na základě této argumentace souhlasil s návrhem Změny č.9, vyjma připomínky uvedené v bodě č.2.

Zapsala dne :29.5.2019, Ing. Kloubská

### Dohoda s dotčeným orgánem k Návrhu změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem dne 5.6.2019

Dotčený orgán – KHS Litoměřice, Ing. Hana Kovaříková

Pořizovatel – úřad územního plánování, MěÚ Roudnice nad Labem, Ing. Kamila Kloubská

Pořizovatel požádal dotčený orgán (dále jen DO) o schůzku ve smyslu projednání stanoviska s připomínkami ke Změně č.9 (dále jen Z9).

Souhlas k navrhované změně podmínil dotčený orgán následující podmínkami:

- 1. v severní části lokality 9/2 - VP je třeba budoucí záměry podmínit tak, aby nedošlo k negativnímu vlivu na objekt k bydlení v lokalitě 9/1 – SM–M především z hlediska hlukové problematiky a kvality ovzduší**

**2. v lokalitě P9/14 bude obytná výstavba podmíněna návrhem účinných protihlukových opatření vůči hluku z provozu po železniční trati č. 090 Praha – Děčín.**

Pořizovatel souhlasí s podmínkou č.2, do návrhu územního plánu bude takto doplněna a to zejména proto, aby budoucí stavebníci(investoři) věděli za jakých podmínek je možné v lokalitě realizovat obytnou výstavbu.

S podmínkou č.1 není možné souhlasit, protože se ovlivňuje i budoucí záměry v lokalitách , které již nyní provozují v území svou průmyslovou činnost, do území investovali nemalé finanční prostředky a jsou již v území stabilizovaní. Proto pořizovatel navrhl, aby hluková zátěž byla posuzována pouze u navazujících pozemků, které jsou v současnosti bez využití (na některých jsou sice stavby, ale žádná výrobní činnost zde neprobíhá). Na základě mapového podkladu byly vytipovány tyto pozemky 1953/1, 1953/4, 1944/1, 1944/13, 1946, 1954/27, 1954/29, 1954/61, 1954/66, 1954/65, 1948, 1954/32, 1949, 1954/57, 1954/23, 1954/2.

Dotčený orgán na základě této argumentace souhlasil s výše uvedenou úpravou svých podmínek. Do návrhu územně plánovací dokumentace, bude tento fakt zanesen buď v grafické nebo textové podobě, případně schématem, výsledné zobrazení tj. zanesení této podmínky do územně plánovací dokumentace bude dohodnuto s projektantem v rámci konzultace v rozpracovanosti návrhu po pokynech k jeho dokončení.

Zapsala dne :5.6.2019, Ing. Kloubská

**Dohoda mezi dotčeným orgánem – Ministerstvo dopravy ČR a pořizovatelem MěÚ Roudnice nad Labem k Návrhu změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem ze dne 16.9.2019, místo jednání – Ministerstvo dopravy ČR**

**Dotčený orgán** – MD - Ing. Marie Soukupová  
Ing. Jana Beranová  
SŽDC – Ing. Jiří Andrlé  
Ing. Tomáš Včelák

**Pořizovatel** – úřad územního plánování, MěÚ Roudnice nad Labem, Ing. František Padělek určený zastupitel), Ing. Kamila Kloubská (úřad územního plánování), Ing. arch. Petr Vávra (projektant)

Pořizovatel požádal dotčený orgán (dále jen DO) o schůzku ve smyslu projednání negativního stanoviska DO ke Změně č.9 (dále jen Z9).

K navrhované změně měl dotčený orgán následující připomínku:

***Z hlediska železniční dopravy nesouhlasíme s projednávaným návrhem změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem.***

***Nesouhlasíme s rozšířením regionálního biocentra RBC 016- Opukové stráně, jelikož zasahuje i na pozemky dráhy (včetně obvodu dráhy). Konkrétně se jedná o dvoukolejnou elektrifikovanou železniční trať č. 090 Praha-Ústí nad Labem-Děčín, která je ve smyslu § 3zákona č. 266/1994 Sb., o drahách (dále jen zákon o drahách), zařazena do kategorie dráhy celostátní.***

Pořizovatel se s tímto nesouhlasem nemohl ztotožnit, protože předmětem vymezení RBC 016 – Opukové stráně jsou právě opukové stráně nad obvodem dráhy. Zpracovatel při

vymezování regionálního biocentra postupoval v souladu s metodikou a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Pořizovatel k návrhu kromě negativního stanoviska MD obdržel i souhlasné stanovisko nadřazeného orgánu územního plánování z hlediska souladu s aZUR ÚK.

Po podrobném projednání problematiky bylo dohodnuto, že bude v příslušné kapitole doplněn a upraven regulativ tohoto biocentra a to takto (v příloze plné znění) :

b) podmíněně přípustné:

**- v případě RBC 016 jsou podmíněně přípustné veškeré práce a činnosti vyplývající z povinnosti správce železniční dopravní cesty zajistit provozuschopnost dráhy. Vymezení biocentra nesmí ohrozit zajištění bezpečnosti železničního provozu, provozuschopnosti všech drážních zařízení a nesmí dojít ke ztížení údržby a případné rekonstrukci drážních staveb a zařízení včetně přístupu k nim, nesmí být narušena stabilita drážního tělesa dotčené železniční trati, musí být zajištěn volný schůdný a manipulační prostor, průjezdný profil. S ohledem na uvedené může být v prostoru RBC 016 prováděna nezbytná údržba zeleně, stromů, zajištění padajících kamenů, sanace skály apod. Tyto případné zásahy budou prováděny s maximální šetrností vzhledem k předmětu ochrany, ale v rozsahu zajišťujícím zabezpečení vše výše uvedené.**

*Ke zdůvodnění legitimity požadavků případných zásahů v RBC 016 může být v odůvodnění uvedeno:*

**V prostoru RBC 016 může být prováděna nezbytná údržba zeleně, stromů, zajištění padajících kamenů, sanace skály apod. Tyto případné zásahy budou prováděny s maximální šetrností vzhledem k předmětu ochrany, ale v rozsahu zajišťujícím bezpečnost železničního provozu, provozuschopnost všech drážních zařízení a nesmí dojít ke ztížení údržby a případné rekonstrukci drážních staveb a zařízení včetně přístupu k nim, nesmí být narušena stabilita drážního tělesa dotčené železniční trati, musí být zajištěn volný schůdný a manipulační prostor i průjezdný profil, to vše ve smyslu ustanovení zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění.**

**Případné zásahy správce železniční dopravní cesty v prostoru RBC 016, které jsou v jeho podmíněně přípustném využití, jsou uvedeny z následujících důvodů: RBC 016 zasahuje do prostoru ochranného pásma dráhy a rovněž i do obvodu dráhy dvoukolejné elektrizované železniční tratě č. 090 Praha – Ústí nad Labem – Děčín, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Tato železniční trať je součástí transevropské dopravní sítě TEN-T. Dále je tato železniční trať součástí evropských nákladních železničních koridorů (Rail Freight Corridor) RFC 7: Orient/východo-středomořský koridor a RFC 8: Severomořsko-baltský koridor. Jedná se tedy o významnou železniční trať a v rámci ČR je součástí I. a IV. tranzitního železničního koridoru. S ohledem na významnost této železniční tratě je nezbytné zajištění provozuschopnosti dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, s možnými dopady do RBC 016, které zasahuje do prostoru obvodu dráhy a ochranného pásma dráhy.**

Zapsala: Ing. Kloubská

**Příloha:**

**17) V kapitole e) za třetí odstavec, slova „výměra cca 4,0ha“ doplňuje text : „**



„Přírodní (funkční) skladebné části ÚSES, tj. biocentra i biokoridory, jsou nezastavitelným územím, v biokoridorech se přípouští pouze vedení liniových staveb a umístění technických objektů :

Pro funkční využití ploch biocenter je :

a) přípustné :

- současné využití
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým sta-novištním podmínkám
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, tzn. změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- žádoucí je revitalizace vodních toků

b) podmíněně přípustné :

- nezbytně nutné liniové stavby a vodohospodářské zařízení (ČOV atd.) pouze ve výjimečných případech, přičemž umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra

- v případě RBC 016 jsou podmíněně přípustné veškeré práce a činnosti vyplývající z povinnosti správce železniční dopravní cesty zajistit provozuschopnost dráhy. Vymezení biocentra nesmí ohrozit zajištění bezpečnosti železničního provozu, provozuschopnosti všech drážních zařízení a nesmí dojít ke ztížení údržby a případné rekonstrukci drážních staveb a zařízení včetně přístupu k nim, nesmí být narušena stabilita drážního tělesa dotčené železniční trati, musí být zajištěn volný schůdný a manipulační prostor, průjezdný profil S ohledem na uvedené může být v prostoru RBC 016 prováděna nezbytná údržba zeleně, stromů, zajištění padajících kamenů, sanace skály apod. Tyto případné zásahy budou prováděny s maximální šetrností vzhledem k předmětu ochrany, ale v rozsahu zajišťujícím zabezpečení vše výše uvedené.

c) nepřípustné :

- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

**Potvrzení dohody s MD**

Ministerstvo dopravy, 22.10.2019, č.j.666/2019-910-UPR/2,MURCE 42311/2019, 22.10.2019

**Roudnice nad Labem – změna č. 9 ÚP – žádost o potvrzení dohody**

Dopisem č.j. MURCE/41308/2019 ze dne 16.10.2019 jste nás požádali o potvrzení dohody týkající se veřejného projednání „změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem“.

Příložený návrh dohody se týká plochy pro vymezení regionálního biocentra RBC-016 Opukové stráně. Obsahem dohody je text, který doplňuje a upravuje regulativ tohoto biocentra.

S předloženým návrhem dohody, která byla projednána zúčastněnými stranami na jednání dne 16.9.2019, souhlasíme.  
Považujeme tímto návrh změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem s Ministerstvem dopravy za dohodnutý.

## **Příloha č.2**

### **Návrh na vypořádání připomínek a námitek podaných v rámci řízení o Návrhu změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem, které bylo vedeno zkráceným způsobem v pořizování**

#### **Námítky oprávněných investorů**

##### **1) GasNet, s.r.o. ze dne 14.5.2019, č.j. 5001924894, MURCE/18165/2019**

K návrhu územního plánu nemáme žádné námítky.

**Návrh na rozhodnutí o podané námitce: souhlasná námitka vzata na vědomí**

**Odůvodnění: souhlasná námitka vzata pouze na vědomí.**

##### **2) České dráhy, ze dne 26.4.2019, č.j. 1821/2019-O32, MURCE/16303/2019**

V sousedství trati a dalších pozemků v majetku ČD, a.s. je navrhována plocha přestavby P9/14 SM-M, situována ve dvou lokalitách, spočívající ve změně využití stávajících proluk a funkcí zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) na plochy smíšené obytné v centru měst (SM-C) s podmínkami respektování umístění v záplavovém území a dodržení podlimitních hodnot hluku z železniční dopravy.

Upozorňujeme, že tyto lokality jsou zatíženy hlukem a dalším znečištěním z provozu železniční dopravy, což je ošetřeno ochranným pásmem dráhy. Dále upozorňujeme, že realizace zástavby je možná až pověření zatížení z železniční dopravy hlukovou studií. Z těchto důvodů doporučujeme situovat zástavbu důsledně dle regulativů popsanych v odůvodnění změny územního plánu.

Ostatní navrhované plochy přestavby a změny se nacházejí mimo současné i výhledové územní zájmy Českých drah, a.s.

Mimo uvedené nemáme k návrhu Změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem dalších připomínek.

**Návrh na rozhodnutí o podané námitce: souhlasná námitka s upozorněním vzata na vědomí**

**Odůvodnění: námitka neobsahuje, žádné podmínky a je koncipována jako souhlasná připomínka s upozorněním na ochranné pásmo dráhy a také na záplavové území. Nejedná se o novou zastavitelnou plochu, ale o plochu přestavby s ohledem na místní poměry lze tuto plochu definovat jako proluku v místní části starého židovského města, které bylo vybouráno, aby ustoupilo dopravnímu koridoru. Vzhledem k tomu, že se jedná o výstavbu v ochranném pásmu železnice, tak návrh územně plánovací dokumentace stanovil podmínku dodržení podlimitních hodnot hluku z železniční dopravy, což koresponduje s požadavkem oprávněného investora, který považuje realizaci za možnou až po prověření zatížení z železniční dopravy hlukovou studií.**

##### **3) Správa železniční a dopravní cesty, ze dne 26.4.2019, č.j. 23736/2019-SŽDC-GŘ-026, MURCE/16314/2019**

Námítka k řízení o změně č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem

Z pozice oprávněného investora Vám dáváme následující námítku:

Nesouhlasíme s navrhovanou úpravou vymezení regionálního biocentra RBC 016.

V rámci projednávání změny č. 9 je navrženo rozšíření biocentra i na pozemky dráhy (včetně obvodu dráhy). Požadujeme, aby biocentrum RBC 016 bylo vymezeno mimo pozemky dráhy (mimo obvod dráhy). Vymezení předmětného biocentra by mohlo ztížit nebo omezit zajišťování provozuschopnosti dráhy v souladu s výše uvedeným zákonem o dráhách.

**Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje**

**Odůvodnění: námitka byla dohodnuta v rámci dohodovacího řízení s MD takto:** Po podrobném projednání problematiky bylo dohodnuto, že bude v příslušné kapitole doplněn a upraven regulativ tohoto biocentra a to takto (v příloze plné znění) :

b) podmíněně přípustné:

- v případě RBC 016 jsou podmíněně přípustné veškeré práce a činnosti vyplývající z povinnosti správce železniční dopravní cesty zajistit provozuschopnost dráhy. Vymezení biocentra nesmí ohrozit zajištění bezpečnosti železničního provozu, provozuschopnosti všech drážních zařízení a nesmí dojít ke ztížení údržby a případné rekonstrukci drážních staveb a zařízení včetně přístupu k nim, nesmí být narušena stabilita drážního tělesa dotčené železniční trati, musí být zajištěn volný schůdný a manipulační prostor, průjezdný profil. S ohledem na uvedené může být v prostoru RBC 016 prováděna nezbytná údržba zeleně, stromů, zajištění padajících kamenů, sanace skály apod. Tyto případné zásahy budou prováděny s maximální šetrností vzhledem k předmětu ochrany, ale v rozsahu zajišťujícím zabezpečení vše výše uvedené.

*Ke zdůvodnění legitimité požadavků případných zásahů v RBC 016 může být v odůvodnění uvedeno:*

V prostoru RBC 016 může být prováděna nezbytná údržba zeleně, stromů, zajištění padajících kamenů, sanace skály apod. Tyto případné zásahy budou prováděny s maximální šetrností vzhledem k předmětu ochrany, ale v rozsahu zajišťujícím bezpečnost železničního provozu, provozuschopnost všech drážních zařízení a nesmí dojít ke ztížení údržby a případné rekonstrukci drážních staveb a zařízení včetně přístupu k nim, nesmí být narušena stabilita drážního tělesa dotčené železniční trati, musí být zajištěn volný schůdný a manipulační prostor i průjezdný profil, to vše ve smyslu ustanovení zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění.

Případné zásahy správce železniční dopravní cesty v prostoru RBC 016, které jsou v jeho podmíněně přípustném využití, jsou uvedeny z následujících důvodů: RBC 016 zasahuje do prostoru ochranného pásma dráhy a rovněž i do obvodu dráhy dvoukolejné elektrizované železniční tratě č. 090 Praha – Ústí nad Labem – Děčín, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Tato železniční trať je součástí transevropské dopravní sítě TEN-T. Dále je tato železniční trať součástí evropských nákladních železničních koridorů (Rail Freight Corridor) RFC 7: Orient/východo-středomořský koridor a RFC 8: Severomořsko-baltský koridor. Jedná se tedy o významnou železniční trať a v rámci ČR je součástí I. a IV. tranzitního železničního koridoru. S ohledem na významnost této železniční tratě je nezbytné zajištění provozuschopnosti dráhy ve smyslu zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, s možnými dopady do RBC 016, které zasahuje do prostoru obvodu dráhy a ochranného pásma dráhy.

#### **4) Povodí Ohře, ze dne 25.4.2019, č.j. POH/16720/2019-2/032100, MURCE/16039/2019**

1. Jedním z koncepčních materiálů na celostátní úrovni je Národní plán povodí Labe (NPP), který byl schválen usnesením vlády České republiky č. 1083 ze dne 21. prosince 2015 a vydán opatřením obecné povahy Ministerstvem zemědělství (OOP-MZe) ze dne 12. ledna 2016. Souhrn programu opatření k dosažení cílů, které jsou nedílnou a závaznou částí tohoto OOP-MZe. S uvedeným NPP souvisí další koncepční materiál, konkrétně se jedná o Plán dílčího povodí Ohře, dolního Labe a ostatních přítoků Labe (PDP), který byl v souladu s ustanovením § 24 odst. 13 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen vodní zákon), schválen Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 25. dubna 2016 usnesením č. 132/29Z/2016.

2. Požadujeme, aby rozvojové plochy byly řešeny s ohledem na kap. IV.1.2 NPP Labe, s ohledem na kapitolu 2.2. odst. 25) Politiky územního rozvoje ČR a s ohledem na § 5 odst. 3) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů požadujeme, aby dešťové vody z pozemků a budoucích staveb byly přednostně vsakovány v souladu s prioritami dle TNV 75 9011.

3. Navržené rozvojové plochy pro bydlení budou odkanalizovány dle platného NPP a PDP (ustanovení § 24 a §26 vodního zákona s opatřením OHL207008- Zásady čištění odpadních vod a odkanalizování komunálních zdrojů)

4. Dalším koncepčním materiálem, který není při rozvoji území uplatňován, je „Plán pro zvládání povodňových rizik v povodí Labe“ (PpZPR) schválený usnesením vlády České republiky č. 1082 dne 21. prosince 2015

V řešeném území se nachází Oblast s významným povodňovým rizikem (OsVPR) OHL 48-Dolní Labe.

PpZPR definuje pojem povodňové riziko. Povodňové riziko je limitem využití území (4.1.121) a má vazbu na územně analytické podklady. .... Cílem limitu je dosáhnout trvalé odstranění nebo zmírnění nepříznivých účinků povodní na lidské zdraví, životní prostředí, kulturní dědictví a hospodářskou činnost (viz limity využití území, Ústav územního rozvoje, stav k 1. únoru 2018. Upozorňujeme, že v návrhu změny č. 9 ÚP je navržena plocha P9/14 (plochy smíšené obytné v centru měst). Tato plocha se nachází ve zbytkovém ohrožení, proto je zde výstavba možná a s vymezením této plochy souhlasíme.

**Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitka je částečně vzata na vědomí a částečně se nevyhovuje**

**Odůvodnění: oprávněný investor se vyjádřil k návrhové ploše 9/14, která se nachází ve zbytkovém ohrožení z povodní a s touto plochou souhlasí, tato část námítky vzata na vědomí.**

Dále oprávněný investor ve své připomínce požaduje zapracování některých koncepčních materiálů z nichž cituje co je jejich cílem, nicméně jsou to obecné věci a není z nich zřejmě co oprávněný investor požaduje přímo ke změně č.9. **Požizovatel z takto podané námítky, dovodil, že bude vhodné doplnit mapy povodňových rizik.** Způsob koncepce odkanalizování není změnou měněn a ani nebyl v zadání (které bylo součástí Zprávy o uplatňování požadován). Další obecné požadavky je vhodnější vztáhnout ke konkrétním stavbám při hledání vhodného technického řešení, než je v těchto obecných formulacích zapracovávat do územně plánovací dokumentace. Celkově je námitka velmi neurčitá a ve své podstatě spíše informující o nových koncepčních materiálech a neřeší, až na výjimku (lokalitu 9/14), jednotlivé plochy změny.

• **NET4GAS, ze dne 5.4.2019, č.j. 2991/19/OVP/N, MURCE/13581/2019**

Řízení o návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem

NEZASAHUJE do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

**Návrh na rozhodnutí o podané námitce: souhlasná námitka vzata na vědomí**

**Odůvodnění: souhlasná námitka vzata pouze na vědomí.**

#### **Připomínky veřejnosti:**

1) **J.D., ze dne 27.5.2019, MURCE/20337/2019**

Věc: Připomínky k návrhu Změny č. 9. územnímu plánu Roudnice nad Labem

Připomínka č. 1

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Celé území, které řeší územní plán Roudnice nad Labem

Text připomínky:

Textová část změny územní plánu mění zcela zásadně podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití.

Odůvodnění:

Úpravy regulativů textové části změny č. 9 územního plánu naprosto přesahují parametry změny územního plánu v rozsahu, jak byla zadána a prezentována. Svým způsobem je to nový územní plán, přestože veřejnosti a zastupitelstvu byla prezentováno pouze 18 lokalit se změnami. Navrženou úpravou by se stal územní plán ještě méně přehledný a srozumitelný.

Připomínka č. 2

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Plochy, u kterých se mění stávající způsob využití mimo zadané lokality 1-18 schválené pro změnu územního plánu č 9).

Text připomínky:

V grafické části změny č. 9 je množství úprav a změn ve vymezení rozdílných způsobů využití bez jakéhokoliv zadání či odůvodnění. Tyto plochy nejsou popsány ani specifikovány v textové části změny územního plánu. Textová část neobsahuje výčet pozemků, který se změny v zařazení ploch s rozdílným způsobem využití ani odůvodnění pro tyto změny. Část změn směřuje od nezastavitelných ploch k zastavitelných a od nebytových k plochám umožňující využití (také) pro bydlení.

Odůvodnění:

Není zřejmé proč a z jakého důvodu dochází u velkého množství ploch ke změně ve vymezení zařazení do jiných ploch s rozdílným způsobem využití. Nelze argumentovat tím, že se tak děje z důvodů digitalizace katastrální mapy jako podkladové mapy pro územní plán. Pro tyto úpravy je zpracována metodika Ministerstva pro místní rozvoj a týká se specifických případů, kdy dochází ke zpřesnění či výrazné změně hranic pozemků, které by mohly vést k úpravám územního plánu ( změny čitelné v měřítku výkresů územního plánu....)

Připomínka č. 3

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Lokalita č. 9/1 a 9/2 změny územního plánu

Text připomínky:

Řešení lokality číslo 9/1 a 9/2 v návrhu Změny č. 9 neodpovídá Územní studii R3/10 z února 2017. Změna lokality č. 9/1 a 9/2 neodpovídá úpravou ani rozsahem (plochou) zadání územního plánu.

Odůvodnění:

Územní studie obsahuje odlišné plochy s rozdílným způsobem využití, než je uvedeno v územní studii bez řádného odůvodnění. Územní studie navrhuje také jiné plochy, než je pouze „VP, plochy výroby a skladování“.

Připomínka č. 4

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Lokalita č. 9/14 změny územního plánu

Text připomínky:

Textová část změny územního plánu č. 9 pro lokalitu č. 9/14 uvádí „...v následujícím řízení bude prokázáno dodržení podlimitních hodnot hluku vzhledem k chráněným vnitřním i venkovním prostorům stavby i venkovním prostorům, přičemž veškeré vyvolané investice, vyplývající z uvedených podmínek, budou hrazeny výhradně investorem a to na vlastním pozemku“. Podmínek pro územní i stavební řízení v těchto prolukách je nepochybně více. Dle mého názoru se jedná o snahu splnit zadání změny územního plánu a zároveň předurčit tyto pozemky k nezastavení. Podmínky pro tuto lokalitu neodpovídají legislativě pro obsah územního plánu a není jasné, z jakých důvodů je autor uvádí (nejsou podložené a řádně odůvodněné

Odůvodnění:

Není zřejmé, proč autor územního plánu uvádí několik zásad ze stovek dalších platných pro splnění případných podmínek vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení. Územní a stavební řízení pro konkrétní projekt, objekt, jeho funkci atd. nelze předjímat v územně plánovací dokumentaci a zcela jistě ani „kdo na jakých pozemcích „ bude realizovat „vyvolané investice“.

Připomínka č. 5

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Lokalita č. 9/16, ale obecně platí pro celý územní plán a jeho změnu

Text připomínky:

Návrh změny územního plánu č. 9 Roudnice nad Labem obsahuje regulativy, které dle stavebního zákona a na něj navazujících vyhlášek č. 500/2006 Sb. A č. 501/2006 Sb. nepatří do územního plánu

Odůvodnění:

Nejedná se o územní plán s prvky regulačního plánu ani o regulační plán. Například podmínka pro lokalitu č. 9/16 o tom, že výška objektu nepřekročí hladinu navazující zástavby, tj. max. 2,0 NP se sedlovou, příp. valbovou střechou. Definice tvaru střech zcela jistě překračuje kompetence územního plánu, navíc zde chybí jakékoliv odůvodnění. Obecně je změna územního plánu komplikovaná a přeregulovaná.

Připomínka č. 6

Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou:

Lokalita č. 9/18 změny územního plánu

Text připomínky:

Návrh uveřejněný na úřední desce nesplnil schválené zadání změny územního plánu č. 9 obsažené v e zprávě o uplatňování územního plánu

Odůvodnění:

Autor změny č. 9 územního plánu v upravené verzi návrhu nenavrhnul novou zastavitelnou plochu, ve které (dle zadání) mělo být vymezeno několik funkcí a to smíšené obytné, občanského vybavení a bydlení. Zadání uvádí: „V rámci plochy bude nutné vymežit plochy zeleně, občanského vybavení, rekreace, technické a dopravní infrastruktury. V rámci změny budou stanoveny odpovídající funkční a prostorové regulativ, charakter a struktura zástavby. Pro plochu bude stanoveno zda je nutné zpracovat podrobnější územně plánovací dokumentaci nebo územně plánovací podklad.“ Zadání tedy jednoznačně zpracovateli ukládá vymežit novou zastavitelnou plochu a určit, zda na územní plán má navazovat regulační plán či územní studie. Autor změny územního plánu nerespektoval, lokalitu v návrhu definoval jako územní rezervu, a tím nesplnil ani zadání ani smlouvu s městem. Odůvodnění uvedené v textové části je zcela nedostatečné. Navrhovaný obrácený postup (tedy nejdříve územní studie a pak teprve změna územního plánu) nedává smysl, protože územní studie se neprojednává (maximálně pouze konzultuje). Naopak návrhem změny územního plánu s podmínkami dle zadání, lze získat relevantní zpětnou vazbu od dotčených orgánů či správců technické infrastruktury. Argumenty v odůvodnění změny č. 9 územního plánu tudíž nejsou racionální a nepřispěly by k lepšímu splnění zadání pro tuto změnu územního plánu.

Stanovisko Krajského úřadu ÚK odbor životního prostředí a zemědělství č. j. 1506/ZPZ/2018/SEA ze dne 4.4.2018 (v odůvodnění toto stanoviska se uvádí, že SEA je požadována zejména díky lokalitě č. 18). Lokalita č. 9/18 zůstala v návrhu pouze jako rezerva, a tak se veškeré náklady a zpoždění spojené s pořizováním SEA jeví jako zbytečné.

**Návrh na vyhodnocení podané připomínky: připomínce se vyhovuje pouze částečně (v některých bodech) .**

**Odůvodnění: K připomínce č.1** - Návrh byl zpracován na základě rozhodnutí zastupitelstva o pořízení změny územního plánu a na základě zprávy o uplatňování územního plánu jejíž součástí bylo i zadání změny č.9 územního plánu a kterou schválilo Zastupitelstvo města dále bylo Změnou aktualizováno současně zastavěné území . Změnou není měněna celková koncepce, ale na základě požadavku pořizovatele (což koresponduje i s rozhodnutím ZM) při konzultaci nad návrhem územního plánu byly v textové části plochy jednotlivých funkčních využití sjednoceny (tak jak byly projednány) vždy jen do jedné plochy s rozdílným způsobem využití pro ilustraci uvádíme příklad plochy zeleně na veřejných prostranstvích:

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO Změně č.8: plocha zeleně na veřejných prostranstvích a plocha zeleně na veřejných prostranstvích ze Změny č.8

**plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)**

a) převažující účel využití

- nezastavitelná území s povinností zachování a rozvoje funkce městské urbanizované zeleně

b) přípustné

- trvalé travní porosty s nízkou i vysokou zelení s prvky drobné architektury

- umístění hřišť, víceúčelových travnatých a mlatových ploch s různými doplňky, podněcujícími hravost a tvořivost dětí

c) podmíněně přípustné

- dráhy pro bikross či skatepark

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

### **plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV/8)**

a) převažující účel využití

- území s povinností zachování a rozvoje funkce městské urbanizované zeleně

b) přípustné

- trvalé travní porosty s nízkou i vysokou zelení s prvky drobné architektury

- umístění hřišť, víceúčelových travnatých a mlatových ploch s různými doplňky, podněcujícími hravost a tvořivost dětí

c) podmíněně přípustné

- dráhy pro bikross či skatepark

- altány a přístřešky pro ukrytí před nepohodou a drobná technická vybavenost (např. koše, veřejné osvětlení, lávky přes vodoteče)

- objekty sociálního vybavení s připuštěním drobných doplňkových funkcí (občerstvení) do 50m<sup>2</sup>

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška objektů nepřekročí 1NP

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Návrh úplného znění po Změně č.9: plochy zeleně na veřejných prostranstvích a plochy zeleně na veřejných prostranstvích ze změny č.8 byly sloučeny a podmínky pro zeleně na veřejných prostranstvích ze změny byly zapracovány do podmínek prostorového uspořádání

### **plochy zeleně na veřejných prostranstvích (ZV)**

a) převažující účel využití

- území s povinností zachování a rozvoje funkce městské urbanizované zeleně

b) přípustné

- trvalé travní porosty s nízkou i vysokou zelení s prvky drobné architektury

- umístění hřišť, víceúčelových travnatých a mlatových ploch s různými doplňky, podněcujícími hravost a tvořivost dětí

c) podmíněně přípustné

- dráhy pro bikross či skatepark

- altány a přístřešky pro ukrytí před nepohodou a drobná technická vybavenost (např. koše, veřejné osvětlení, lávky přes vodoteče)

- v **lokality 8/3** lze umístit objekty sociálního vybavení s připuštěním drobných doplňkových funkcí (občerstvení) do 50m<sup>2</sup>

- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

d) podmínky prostorového uspořádání

- výška objektů dle odstavce c) nepřekročí 1NP

- v **lokality 8/3** nepřekročí výměru staveb dle odstavce c) 50m<sup>2</sup>

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Vizuálně vypadá změna obsáhlejší, ale z hlediska obsahu a následného výkladu nedošlo k žádné změně viz. příklad výše.

V této souvislosti je nutné dodat, že ZM požadovalo úpravu regulativů ploch bydlení v bytových domech viz., usnesení

**Usnesení č. 60/2017/ZM:**

**Zastupitelstvo města rozhodlo v souladu s ustanovením § 44 odst. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (dále jen stavební zákon), za použití § 6 odst. 5 stavebního zákona a § 84 odst. 2 písmene x) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů o pořízení „změny č. 9 Územního plánu Roudnice nad Labem“ s cílem prověření podmínek využití ploch v lokalitách bydlení v bytových domech, jejichž funkční využití bude upraveno tak, aby lépe charakterizovalo způsob jejich užívání a definovalo podrobnější podmínky, odpovídající charakteru zástavby (lokality).**

Návrh beze zbytku splňuje Zadání na úpravu podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití podle požadavku zadavatele, odsouhlaseného Zastupitelstvem města **příčemž nemění** celkovou koncepci ÚP Roudnice nad Labem. Navrženou úpravou s ÚP stal naopak jednodušším, přehlednějším a srozumitelným!

**K připomínce č.2** - Jedná se v souladu s právními předpisy o aktualizaci zastavěného území a stávajícího využití ploch – nedochází tedy k úpravě návrhu, ale jeho uvedení do současného právního stavu. Požadované popisy či specifikace těchto úprav jsou definovány v textové části, nicméně podrobný výpis není předmětem Změny ani podle metodiky MMR, ani podle ustálené praxe!

Připomínce se v tomto bodu vyhovuje plochy budou v odůvodnění změny lépe popsány, tak aby i pro laickou veřejnost bylo množství změn zdůvodněno viz. obdobný text níže.

- Zároveň s aktualizací hranice zastavěného území a se zohledněním aktuálního mapového podkladu, byl zpřesněn a aktualizován zakres několika ploch s rozdílným způsobem využití (v souladu se stavem v území). Jedná se o změny v zastavěném (plochy bydlení v rodinných domech, plochy bydlení v rodinných domech venkovské, plochy bydlení v bytových domech, plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, plochy veřejných prostranství, plochy technické infrastruktury a zeleně veřejné) i nezastavěném území (plochy zemědělské - orná půda, plochy zemědělské - zahrady a sady, plochy zeleně ochranné a izolační).
- Tyto plochy jsou v grafické části změny č.9 zakresleny převážně jako stav v území. Jelikož se jedná o úpravu v grafické části dokumentace, zpřesňující stávající využití na podkladu aktuální katastrální mapy, nejsou tyto úpravy fakticky popisovány ve výrokové části změny č.9 územního plánu. Tyto úpravy jsou součástí hlavního výkresu, koordinačního výkresu změny č.9 a textové části odůvodnění změny č.9 územního plánu.

Zároveň pořizovatel požádal katastrální úřad o identifikaci některých katastrálních změn, tak aby bylo možné posoudit proč došlo ke změně druhu pozemku.

**K připomínce č.3** - Z hlediska stavebního zákona je územní studie pouze územně plánovacím podkladem

**K připomínce č.4** - podmínky pro lokalitu 9/14 budou přeformulovány, tak aby lépe odpovídaly územnímu plánu

**K připomínce č.5** – podmínky pro lokalitu 9/16 budou přeformulovány, tak aby lépe odpovídaly územnímu plánu např. nikoliv objekt, ale zástavba

**K připomínce č.6** – od zadání je možné se odchýlit, zpracovatel ale toto odchýlení musí náležitě zdůvodnit, což bude doplněno do odůvodnění změny

**2) I.V., ze dne 24.5.2019, MURCE/19947/2019**



## VĚC: PŘIPOMÍNKA K ZVEŘEJNĚNÉ ZMĚNĚ Č.9 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ROUDNICE NAD LABEM

Jako obyvatelka ulice Kollárova a občanka Roudnice nad Labem předkládám tuto připomínku ke zveřejněné změně územního plánu č. 9. Zveřejněná změna umožňuje zástavbu pozemku 1288/1 a vyčleňuje z něj pro zástavbu rodinnými domy cca  $\frac{3}{4}$  (označená BI) a  $\frac{1}{4}$  je ponechána jako veřejná zeleň, plocha veřejného prostranství (označená PV). Celá plocha je ale využívána obyvateli širšího okolí, a proto se domnívám, že by měla být tedy ponechána tak jak je v původním územním plánu-tady veřejné prostranství PV. Město by mělo usilovat o zřízení kvalitního parku v této lokalitě, s hřištěm a využít potenciál tohoto prostoru.



**Návrh na vyhodnocení podané připomínky: připomínce se nevyhovuje**

**Odůvodnění: ZM rozhodlo o žádosti majitelky pozemku kladně a vymínilo se pro vymezení veřejně přístupné zeleně ponechat cca 2000m<sup>2</sup>. Jedná se o soukromé pozemky, které nejsou využívány. Tyto pozemky jsou sice v plochách sportu, ale od nabytí účinnosti územního plánu na nich nebyla realizována žádná stavba nebo zeleň. Vlastnický vztah majitelky k tomu to pozemku je nezpochybnitelný a není možné j jí nutit k realizaci a údržbě parku či veřejné zeleně.**

### **3) I.K., ze dne 17.4.2019, č.j. MURCE/15095/2019**

Připomínka k návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem

Jsem vlastníkem pozemků p.č. 3927/21, 3927/46 a 3927/39, k.ú. Roudnice nad Labem. Na pozemcích p.č. 3927/21 a 3927/46 bych ráda vybudovala deset řadových domů ve vyšším standardu, po kterých je v současné době vysoká poptávka. Můj záměr je v souladu s koncepcí vedení města, které danou oblast vidí především jako rezidenční. Dosud nevyužité pozemky by se proměnily v rezidenční lokalitu s řadovými domy s moderní architekturou o dvou nadzemních podlažích. Součástí projektu by bylo i zasíťování pozemků a vytvoření komunikace.

Návrh změny č. 9 Územního plánu Roudnice nad Labem hodnotím z hlediska výstavby řadových domů na těchto pozemcích pozitivně a souhlasí s tímto návrhem. Oproti současnému znění územního plánu přibyl dodatek k prostorové podmínce v plochách bydlení BI/P, kdy minimální výměra pozemku je 800 m<sup>2</sup>. Návrh změny č. 9 dodává, že výměra může být u řadové výstavby nebo dvojdomků adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností.

Při schválení této části Změny ÚP budeme schopni výstavbu řadových domů realizovat. Dle mého budou další volné rezidenční nemovitosti nabízející kvalitní bydlení přínosem pro město a územní plán by na ně měl pamatovat.

Budu ráda za odsouhlasení této změny územního plánu.

**Návrh na vyhodnocení podané připomínky: připomínka je podána jako souhlasná tj. je vzata na vědomí**

**Odůvodnění: Připomínka vzata na vědomí, protože byla podána jako souhlasná respektive shrnující návrh změny územního plánu. V návrhu je vlastníkovi pozemku vyhověno a návrh se slučuje s jeho investičním záměrem.**

### **Námítky vlastníků pozemků a nemovitostí dotčených návrhem změny:**

#### **1) M.V., ze dne 22.5.2019, MURCE/19351/2019**

Adresa pro doručování: Vražkov 93, 413 01 Vražkov

Věc: Připomínka k návrhu Změny č. 9. územnímu plánu Roudnice nad Labem

#### **PŘIPOMÍNKA K LOKALITĚ 9/4**

V návrhu textové části (část označená jako „IA“) opatření obecné povahy je pod bodem 6 uvedeno (str. 4. návrhu územního plánu):

„lokality 9/4 a 9/5 pak budou napojeny prioritně z ulice Prokopovy“.

Požaduji, aby bylo znění upraveno tak, že lokalita 9/4 bude samostatně napojena na ulici Prokopovu nikoliv „prioritně“, ale výlučně“.

Požadované znění:

„lokality 9/4 a 9/5 pak budou napojeny výlučně z ulice Prokopovy, a to každá samostatně“.

V souvislosti s tímto požadavkem je nutné upravit výkresovou část návrhu územního plánu, a to tak, aby bylo vyznačeno nejen napojení lokality 9/5, ale i napojení plochy 9/4. Obě dvě lokality by měly být napojeny samostatně bez vzájemné závislosti.

Odůvodnění:

Důvodem k vytvoření této podmínky je případné nebezpečí napojení lokality 9/4 z jihu z ulice Houskova, která má být územím zklidněným a veškerá doprava do lokality 9/5 a 9/4 by tedy měla být přivedena z ulice Prokopova. Každá z lokalit 9/5 a 9/4 by měla být samostatně fungujícím územím bez vzájemného vliv. Požadavek napojením obou lokalit pouze jedním připojením na ulici Prokopova je zásahem do vlastnictví pozemků parc.č. 1180/1 a 1180/5 v k.ú. Roudnice nad Labem, neboť tím by měla vzniknout jedna fungující lokalita, což však návrh územního plánu nepředpokládá, a to ani ve vazbě na požadavek zpracovat pro lokalitu 9/5 územní studii, avšak pro lokalitu 9/4 již nikoliv. Ze všech těchto indicií vyplývá, že obě dvě lokality musí fungovat samostatně. Proto požaduji jednoznačné označení samostatných dopravních napojení lokalit na ulici Prokopova, aby nedošlo k omezení vlastnického práva.

- na str. 61 v části q) „Text územního plánu s vyznačením změn“.

### **Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje**

**Odůvodnění:** námitce se částečně se vyhovuje, do textu návrhu změny bude doplněno cituji: a to každá samostatně

- slovo prioritně nebude zaměněno za slovo výlučně u lokality 9/4 u lokality 9/5 tomu, na přání vlastníka, bude změněno slovo prioritně na slovo výlučně

Odůvodnění: Doplněním části věty „a to každá samostatně“ bude ještě více zvýrazněno, že se jedná o dvě samostatné lokality, které budou i samostatně napojovány na dopravní a technickou infrastrukturu.

Záměně slova prioritně za slovo výlučně se na přání vlastníka vyhovuje pouze u lokality 9/5 u lokality 9/4 zůstane prioritní napojení z Prokopovy ulice a to proto, aby se nezamezilo možnosti najít v budoucnu jiné technické řešení, které by vyhovovalo všem obecně platným předpisům na výstavbu rodinného domu.

Z výkresové i textové části je zřejmé, že se jedná o dvě samostatné lokality se samostatným dopravním napojením.

U lokality 9/5 je nutné naznačit, kudy bude do lokality vjížděno, protože dojde k demolici jednoho z rodinných domů, který tvoří souvislou uliční frontu se stávajícími domky, dá se tedy předpokládat, že sousední domky budou jak demolicí, tak i následnou výstavbou a provozem velmi negativně ovlivněny.

Žádost k lokalitě 9/5 byla i Zastupitelstvu města předkládána již s konkrétním dopravním napojením a důvodem rozhodnutí o pořízení této změny, bylo i napojení z Prokopovy ulice.

Napojení lokality 9/4 z ulice Houskova by do této lokality nepřineslo žádnou zvýšenou dopravu, jedná se o plochu pro výstavbu 1 rodinného domu a pro lokalitu 9/4 je to alternativní řešení a to při zachování současné linie původních domků.

Znění je nutné ve výše uvedeném smyslu upravit také:

- na str. 11 v bodě 43, kde jsou zmíněny požadavky na územní studie a zároveň požadavek na dopravní připojení. Text je nutné upravit takto: „V lokalitě 9/5 bude územní studií definováno napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu výlučně z ulice Prokopovy.“,....vyhovuje se

- na str. 38, kde je uvedeno komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, a u lokality 9/4 i u lokality 9/5 je nutné uvést, že každá z lokalit bude napojena výlučně na ulici Prokopova, a to ve znění popsaném v námitce č. 1.....výlučně bude na přání vlastníka jen u 9/5 u 9/4 zůstane i nadále prioritně

- Na str. 45 návrhu územního plánu je opět zmíněno napojení lokality na ulici Prokopova s tím, že znění musí být upraveno takto: „lokality 9/4 a 9/5 pak budou napojeny výlučně z ulice Prokopovy, a to každá samostatně“.....text bude znít takto: lokalita 9/5 bude napojena výlučně z ulice Prokopovy, lokalita 9/4 bude napojena prioritně z Prokopovy ulice, lokality 9/4 a 9/5 budou napojovány samostatně tj. nezávisle na sobě

## **2) M.V., ze dne 20.5.2019, MURCE/19124/2019**

Adresa pro doručování: Vražkov 93, 413 01 Vražkov

Věc: Námitky k návrhu Změny č. 9. územnímu plánu Roudnice nad Labem

Změna č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem řeší mimo jiné:

- Lokalitu označenou 9/5, která se týká pozemků parc.č. 1180/1 a 1180/5 v k.ú. Roudnice nad Labem
- Lokalitu označenou 9/4, který se týká pozemků parc.č. 1174/4 a 1174/5 v k.ú. Roudnice nad Labem.

Pozemky parc.č. 1180/1 a 1180/5 v k.ú. Roudnice nad Labem jsou ve vlastnictví mé osoby-viz. přiložený výpis z katastru nemovitostí.

Pozemky parc.č. 1174/4 a 1174/5 v k.ú. Roudnice nad Labem nejsou v mém vlastnictví, ale přímo sousedí s pozemky parc.č. 1180/1 a 1180/5 v k.ú. Roudnice nad Labem a návrh územního plánu na těchto pozemcích se přímo dotýká pozemků v mém vlastnictví.

Podle ustanovení § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), ve spojení s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona, uplatňuji jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení změny územního plánu následující námitky:

## I. NÁMITKY K LOKALITĚ 9/5

Lokalita 9/5 je plochou přestavby označenou P9/5, BI- „využití zahrady a zbytkové orné půdy ve vymezeném zastavěném území za řadovou zástavbou ulice Prokopovy ke shodnému účelu, podmíněno územní studií k vyřešení veřejné infrastruktury a prostorové regulace“.

Námitka č. 1:

V návrhu textové části (část označená jako „IA“) opatření obecné povahy je pod bodem 6 uvedeno (str.4. návrhu územního plánu):

„lokality 9/4 a 9/5 pak budou napojeny prioritně z ulice Prokopovy“.

Požaduji, aby bylo znění upraveno tak, že jednotlivé lokality budou samostatně napojeny na ulici Prokopovu nikoliv „prioritně“, ale „výlučně“.

Požadované znění:

„lokality 9/4 a 9/5 pak budou napojeny výlučně z ulice Prokopovy, a to každá samostatně“,

V souvislosti s tímto požadavkem je nutné upravit výkresovou část návrhu územního plánu, a to tak, aby bylo vyznačeno nejen napojení lokality 9/5, ale i napojení plochy 9/4. Obě dvě lokality by měly být napojeny samostatně bez vzájemné závislosti.

Odůvodnění:

Důvodem k vytvoření této podmínky je případné nebezpečí napojení lokality 9/4 z jihu z ulice Houskova, která má být územím zklidněným a veškerá doprava do lokality 9/5 a 9/4 by tedy měla být přivedena z ulice Prokopova. Každá z lokalit 9/5 a 9/4 by měla být samostatně fungujícím územím bez vzájemného vlivu. Požadavek napojením obou lokalit pouze jedním připojením na ulici Prokopova je zásahem do vlastnictví pozemků parc. č. 1180/1 a 1180/5 v k.ú. Roudnice nad Labem, neboť tím by měla vzniknout jedna fungující lokalita, což však návrh územního plánu nepředpokládá, a to ani ve vazbě na požadavek zpracovat pro lokalitu 9/5 územní studii, avšak pro lokalitu 9/4 již nikoliv. Ze všech těchto indicií vyplývá, že obě dvě lokality musí fungovat samostatně. Proto požaduji jednoznačné označení samostatných dopravních napojení lokalit na ulici Prokopova, aby nedošlo k omezení vlastnického práva.

Znění je nutné ve výše uvedeném smyslu upravit také:

- Na str. 11 v bodě 43, kde jsou zmíněny požadavky na územní studie a zároveň požadavek na dopravní připojení. Text je nutné upravit takto: „V lokalitě 9/5 bude územní studii definováno napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu výlučně z ulice Prokopovy“,
- Na str. 38, kde je uvedeno komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, u lokality 9/4 i u lokality 9/5 je nutné uvést, že každá z lokalit bude napojena výlučně na ulici Prokopova, a to ve znění popsaném v námitce č. 1.
- Na str. 45 návrhu územního plánu je opět zmíněno napojení lokality na ulici Prokopova s tím, že znění musí být upraveno takto: „lokality 9/4 a 9/5 pak budou napojeny výlučně z ulice Prokopovy, a to každá samostatně“.

- Na str. 61 v části q) „Text územního plánu s vyznačením změn“.

#### Námítka č. 2

V návrhu textové části (část označená jako „IA“) opatření obecné povahy jsou pod bodem 20 a pod bodem 21 uvedeny podmínky prostorového uspořádání takto (str. 6 a 7 návrhu územního plánu):

- vlastní výstavba RD je podmíněna akustickým posouzením stávající hlučnosti k prokázání podlimitních hodnot hluku pro obytnou zástavbu“
- „pro umístění staveb a zařízení dle odstavce c) je podmínkou prokázání, že tyto nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše“
- „minimální výměra nových pozemků v zastavitelných plochách do 800 m<sup>2</sup>, u řadové výstavby nebo dvojdomků může být výměra adekvátně snížena při zachování obecně technických podmínek pro výstavbu a odstupových vzdáleností“
- „všechny pozemky, na nichž budou umístovány novostavby pro bydlení, budou dopravně napojeny na veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství minimální šířky 8,0 m při obousměrném provozu, v případě jednosměrného provozu veřejné prostranství šířky 6,5 m“

Požaduji výše uvedené body z textové části odstranit.

Odůvodnění:

- bod týkající se akustického posouzení je bodem uvedeným nad rámec územního plánu, neboť tento požadavek vychází ze zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších doplňků. Jedná se o právní předpisy, které je nutné dodržovat při navrhování a umístování staveb a není tedy důvodné, aby byl tento požadavek, v němž se pouze konstatují zákonné požadavky, součástí územního plánu. Ochrana proti hluku je dále řešena i ve vyhlášce č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů (viz ustanovení § 14 této vyhlášky), která musí být při navrhování a umístování staveb také respektována. Bod by měl být tedy z návrhu územního plánu odstraněn.
- bod týkající se kvality a prostředí a pohody bydlení je opět bodem uvedeným nad rámec územního plánu, neboť kvalita prostředí a pohoda bydlení je chráněna ustanovení § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Uvedení požadavku v územně plánovací dokumentaci znamená dvojí přezkoumání navržených staveb, a to nejprve v rámci posuzování souladu s územním plánem a následně v rámci posouzení souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která musí být při umístování staveb respektována. Bod by měl být tedy z návrhu územního plánu odstraněn
- bod týkající se minimální výměry pozemků se týká nejen konkrétní lokality 9/5, ale i jiných lokalit v daném území, resp. platí obecně pro plochy bydlení v rodinných domech-městské a příměstské. Každá z lokalit má jiný charakter a nelze zobecnit, že minimální plocha pozemků je vždy 800 m<sup>2</sup>. Při navrhování staveb je nutné respektovat charakter území (viz § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) a nelze stanovit jednu hodnotu velikosti pozemku pro všechny plochy v obci Roudnice nad Labem. Lokalita 9/5 navíc navazuje na zastavěné pozemky, jejichž velikost nepřekračuje 700 m<sup>2</sup>, spíše se pohybují v rozmezí od 300 do 500 m<sup>2</sup>. Proto požaduji navržený parametr odstranit, neboť návrhy splňující požadavky na velikost pozemku 800 m<sup>2</sup> by v mnoha případech nesplnily požadavek vazby na stávající charakter území a byly by tak v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. Z navrženého znění vyplývá nejednoznačnost a nejasný výklad při posuzování záměru.
- bod týkající se šířky veřejného prostranství je opět bodem uvedeným nad rámec územního plánu, neboť šířka veřejného prostranství je stanovena v § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Uvedení požadavku v územně plánovací dokumentaci znamená dvojí přezkoumání navržených staveb, a to nejprve v rámci posouzení souladu s územním plánem a následně v

rámci posouzení souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., která musí být při umístování staveb respektována. Bod by měl být tedy z návrhu územního plánu odstraněn. Navíc územní plán nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb. Stanovuje, že komunikace, na kterou budou rodinné domy napojeny musí být veřejně přístupná, což je v rozporu s ustanovením § 22 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a mohlo by toto odchýlení se od požadavků vyhlášky znamenat nezákonnost územně plánovací dokumentace, která musí požadavky vyhlášky č. 501/2006 Sb. Respektovat, jak vyplývá z ustanovení § 1 této vyhlášky.

Výše uvedené body by znamenaly zásadní nejasnosti při umístování staveb a hodnocení požadavků při dvojím posouzení, a to při hodnocení souladu s územním plánem a při hodnocení souladu záměru s dalšími právními předpisy, což nelze připustit. Tímto dvojím přezkoumáním by byla výrazně dotčena a omezena vlastnická práva k pozemkům v mém vlastnictví.

Znění je nutné ve výše uvedeném smyslu upravit i na str. 70 a 71 v části q) „Text územního plánu s vyznačením změn“.

### Námítka č. 3

V návrhu textové části (část označená jako „IA“) opatření obecné povahy je pod bodem 21 uvedena podmínka týkající se zpracování územní studie takto (str. 7 návrhu územního plánu): .

„v lokalitách 9/3 a 9/5 je podmínkou zpracování územní studie se specifikací nároků na vlastní výstavbu RD zejména s ohledem na navazující zástavbu a napojením lokality na dopravní a technickou infrastrukturu“.

Požadované znění:

„v lokalitách 9/3 a 9/5 je podmínkou zpracování územní studie se specifikací napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu“.

Odůvodnění:

S požadavkem na zpracování územní studie souhlasím, je však nutné, aby bylo jasně zmíněno, že se jedná především o studii řešící napojení lokality 9/3 a 9/5 na dopravní infrastrukturu, jak vyplývá z charakteristiky plochy přestavby P9/5 uvedené na str. 3 návrhu územního plánu, kde je uvedeno: „podmíněno územní studií k vyřešení veřejné infrastruktury a prostorové regulace“. Stanovení dalších požadavků týkajících se parametrů rodinných domů je již nad rámec charakteristiky plochy přestavby a nelze s ním souhlasit. Jedná se totiž o nejednoznačné vymezení charakteristik plochy přestavby a tím může dojít k ohrožení využití předmětných pozemků dotčených výše uvedenými rozporuplnými požadavky.

Ve vazbě na další části textu opatření obecné povahy týkající se územní studie je nutné upravit text znění:

-na str. 38, kde je uvedeno komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty, kde u lokality 9/5 chybí poznámka o nutnosti pořízení územní studie, zatímco u lokality 9/4 je požadavek na zpracování územní studie uveden nad rámec, ačkoliv v návrhu územního plánu se s územní studií pro lokalitu 9/4 nepočítá. Je nutné body týkající se územní studie sjednotit

-bodů 43 na str. 11 návrhu územního plánu, kde v úvodní větě není zmíněna lokalita 9/5, ve které je stanovena podmínka zpracování územní studie,

-bodů 43 na str. 11, kde jsou zmíněny požadavky na územní studie ve větším rozsahu než v úvodu na str. 3 návrhu územního plánu a text je nutné upravit takto: „V lokalitě 9/5 bude územní studií definováno napojení lokality na dopravní a technickou infrastrukturu výhradně z ulice Prokopovy.“ Další část týkající se charakteru rodinných domů již nebyla v úvodním



charakteru lokality takto stanovena a nelze ji v dalších částech textu rozšiřovat, jak je uvedeno výše,

-na str. 45 návrhu územního plánu, kde je zmíněn požadavek na vypracování územní studie, ovšem ve vazbě na lokality 9/4 a 9/5, ačkoliv návrh územního plánu předpokládá vypracování územní studie pouze pro lokalitu 9/5. Je nutné text sjednotit v souladu s textem návrhu územního plánu.

-na str. 71 a 90 v části q) „Text územního plánu s vyznačením změn“.

## II. ZÁVĚR

Z výše uvedených námitek vyplývá, že navrženou změnou č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem budou výrazně dotčena a omezena vlastnická práva k pozemkům v mém vlastnictví.

Pokud bude změna územního plánu vydána ve zveřejněném znění bez toho aniž by byly přijaty mé připomínky, pak budu zvažovat podání návrhu na zrušení opatření obecné povahy ve smyslu ustanovení § 101a zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

### **Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje**

**Odůvodnění: Námitka č.1** námitce se částečně se vyhovuje slovo prioritně nebude zaměněno za slovo výlučně u lokality 9/4 u lokality 9/5 tomu, tak na přání vlastníka bude

Odůvodnění: Záměně slova prioritně za slovo výlučně se na přání vlastníka vyhovuje pouze u lokality 9/5 u lokality 9/4 zůstane prioritní napojení z Prokopovy ulice a to proto, aby se nezamezilo možnosti najít v budoucnu jiné technické řešení, které by vyhovovalo všem obecně platným předpisům na výstavbu rodinného domu.

- námitce se částečně se vyhovuje, do textu návrhu změny bude doplněno cituji: a to každá samostatně
- námitce se nevyhovuje v grafickém vyznačení dopravního napojení lokality 9/4

Odůvodnění: Doplněním části věty „a to každá samostatně“ bude ještě více zvýrazněno, že se jedná o dvě samostatné lokality, které budou i samostatně napojovány na dopravní a technickou infrastrukturu.

Z výkresové i textové části je zřejmé, že se jedná o dvě samostatné lokality se samostatným dopravním napojením.

U lokality 9/5 je nutné naznačit, kudy bude do lokality vjížděno, protože dojde k demolici jednoho z rodinných domů, který tvoří souvislou uliční frontu se stávajícími domky, dá se tedy předpokládat, že sousední domky budou jak demolicí, tak i následnou výstavbou a provozem velmi negativně ovlivněny.

Žádost k lokalitě 9/5 byla i Zastupitelstvu města předkládána již s konkrétním dopravním napojením a důvodem rozhodnutí o pořízení této změny, bylo i napojení z Prokopovy ulice.

Napojení lokality 9/4 z ulice Houskova by do této lokality nepřineslo žádnou zvýšenou dopravu, jedná se o plochu pro výstavbu 1 rodinného domu a pro lokalitu 9/4 je to alternativní řešení a to při zachování současné linie původních domků.

### **Námitka č. 2-** námitce se nevyhovuje,

Odůvodnění: zpracovatel touto podmínkou reagoval na podnět k zadání, který podal dotčený orgán na úseku ochrany veřejných zájmů a to veřejného zdraví, dále se s touto podmínkou dotčeného orgánu shoduje i námitka podaná oprávněným investorem, kterým jsou to požadavek dotčeného orgánu Krajská hygienická stanice a dále i požadavek oprávněného investora viz. výše

Námitce č.2 v první a druhé a čtvrté odrážce se nevyhovuje...odůvodnění: akustické posouzení požadoval **jak dotčený orgán chránící veřejný zájem veřejné zdraví, tak i oprávněný investor....posouzení hlukovou studií** je vhodné i jako ochrana budoucích investorů nebo nájemníků, jedná se o pozemky, které se nacházejí v bezprostřední blízkosti drážního tělesa, jsou v jeho ochranném pásmu a jako takové trpí hlukem a vibracemi, proto je nezbytné na základě hlukové studie určit jak bude zástavba konstruována a jak budou eliminovány zdroje hluků a vibrací na lidské zdraví.

Co se týká umístování jiných staveb než jsou stavby pro bydlení, je nezbytné, aby prokázaly, že nebudou mít svým užíváním vliv na již realizované stavby pro bydlení ve svém bezprostředním okolí.

K odrážce č.4 opět není důvod proč by budoucí investor nebo investoři nesměly znát všechny podmínky prostorového uspořádání a podmínky za kterých je daná plocha vymezována, změna územního plánu svými prostorovými parametry pouze potvrzuje minimální šíři veřejného prostranství stanoveného vyhláškou, ale mohla by například pro některé důležité nebo dopravně přehlcené lokality stanovit větší šíři veřejného prostranství jehož součástí bude pozemní komunikace nebo by mohla stanovit, že lokalita bude mít jednosměrný vjezd či výjezd, popis dopravního napojení je popisem koncepce, která je hlavním předmětem řešení územního plánu

V bodě č.4 se doporučuje vyhovět a změnit minimální velikost pozemků.

Námítce č.3 - doporučujeme nevyhovět...v lokalitě 9/3 je požadavek na územní studii, která bude specifikovat dopravní a technické napojení lokality a zároveň bude i specifikovat zástavbu, velmi žádoucí a to s ohledem na stávající rezidenty, kteří navíc tuto studii na rozdíl od navrhovatele námítky požadují což dali velmi jasně najevo svými námítkami a připomínkami

V lokalitě 9/5 je nezbytné územní studii stanovit zejména hmoty jednotlivých domů a typ zastřešení, jedná se o zástavbu v tzv. druhém pořadí, kdy zástavba je umístěna za dvorky původní ulicové zástavby tedy v jejich klidové zóně, která donedávna byla v kontaktu s krajinou, zástavbu v této lokalitě je nutné řešit maximálně ohleduplně ke stávajícím rezidentům

Písařská chyba na straně 38 bude opravena lokalita 9/4 bude nahrazena lokalitou 9/5, stejně jako písařská chyba na straně 45, lokalita 9/4 bude vypuštěna, protože podmínkou pro výstavbu není zpracování územní studie

K závěru lze podotknout, že dosud jsou pozemky lokality 9/5 v plochách zemědělských orná půda a v plochách pro rekreaci formou zahrádek tj. nejedná se doposud o plochy, které by bylo možné zastavět rodinnými domy, tak jak to na žádost vlastníka řeší změna č.9. Tato změna kromě změny funkčního využití, také stanoví za jakých podmínek lze realizovat budoucí zástavbu v lokalitě a to nejen s ohledem na vlastnické vztahy navrhovatele, ale také s ohledem na vlastnické vztahy k sousedním pozemkům, s ohledem na koncepci a souvislosti v území, proto se mimo jiné stanoví funkční a prostorové regulativy a podmínky za kterých tato regulativy budou naplňovány, protože se jedná o území, které je vymezeno v přímém kontaktu na klidovou zónu stávajících rezidentů, je nutné s ohledem na ně, stanovit např. podlažnost nebo umístění staveb, tak aby v co nejmenší míře ovlivnili stávající okolí

### **3) M a D.H. ze dne 24.5.2019, MURCE/19951/2019**

**VĚC: NÁMITKA PROTI ZVEŘEJNĚNÉ ZMĚNĚ Č.9 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ROUDNICE NAD LABEM**

Jako majitelé přilehlé nemovitosti pro bydlení-rodinný dům č.p. 2777 v ulici Kollárova podáváme námítku proti zveřejněné změně č.9 územního plánu města Roudnice nad Labem. Námítka směřuje k lokalitě P9/3 umístěné na pozemku 1288/1. Tento pozemek přímo přiléhá k námi vlastněnému pozemku 1288/4, který tvoří zahradu a pobytové zázemí rodinného domu (pozemek p.p.č. 1288/13).

Před zveřejněním změny územního plánu byla plocha vedena jako veřejné prostranství a sportoviště. I s tímto vědomím zde jsou vystavěny nemovitosti pro bydlení. Navrhovaná změna územního plánu však toto využití území mění na využití pro výstavbu a dále plochu veřejné zeleně. Výstavba je navržena uvnitř pozemku, jehož obvod tvoří parcely pro výstavbu domů a již vystavěné domy. Vzhledem k výškovému uspořádání území (většina



domů je převýšena na dotčenou plochu pozemku se nám nejeví jako vhodné domy umisťovat právě do středu lokality.

Proto bychom rádi podali tyto námítky:

- Celá lokalita musí podléhat řešení ve formě územní studie. Tato územní studie by neměla zajišťovat pouze napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, ale také vazbu na vnímání lokality jako celku – tedy určit typ a tvar zástavby, oslunění pozemků, typy topenišť a vzduchotechniky pro objekty – tak aby nedocházelo k negativním vlivům z těchto zdrojů na stávající zástavbu.

- Topeniště pro případné budoucí domy nesmí negativně ovlivnit podmínky pro bydlení ve stávajících nemovitostech. Vzhledem k charakteru proudění větru v oblasti a výškovým rozdílům je více než zjevné, že zplodiny z topenišť budou odnášeny přímo k již vybudovaným nemovitostem v ulici Kollárova.

- Zařízení pro rekuperaci, vytápění či vzduchotechniku nesmí negativně ovlivňovat přilehlé nemovitosti. Vzhledem k blízkosti nemovitostí a jejich zahrad by výrobky pro vytápění, chlazení a další funkce neměly být umístěny tak, aby hluk a ostatní emise ovlivnily kvalitu bydlení v přilehlých nemovitostech.

- Hluk z nově navrhovaných pozemků a další negativní vlivy na životní prostředí v lokalitě musí být v souladu s platnými právními předpisy.

Dále bychom rádi upozornili na to, že nemovitosti v ulici Kollárova jsou vystavěny na poměrně vysokých, opěrných zdech a tyto zdi stíní na pozemky pod nimi. Využitelnost těchto pozemků je tak horší. Do oslunění je pouze v dopoledních hodinách.

Dále se domníváme, že případná realizace zástavby by měla být podmíněna i navazující realizací parkových úprav na zbytcích pozemku z parcely 1288/1. Nechceme navrhopvat, kdo má být investorem, ale jistě by přispělo ke zlepšení podmínek v lokalitě, kdyby zde byla vybudována klidová a odpočinková zóna.

**Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje (tj. odrážka č.1 je již zapracována, odrážce č.2-4 se vyhovuje částečně, bodu č.5 je vyhověno zcela)**

**Odůvodnění: Námitka je již vyhověno v odrážce č.1, podmínkou pro výstavbu je zpracování územní studie. Odrážce č.2-4 bude vyhověno částečně v územní studii, která stanoví koncepční řešení pro zástavbu, které bude konkrétní pro lokalitu Na Cihelně, nicméně způsob vytápění bude řešen až v navazujících stupních územního a stavebního řízení, v územní studii mohou být pouze dány konkrétní koncepční podmínky. V posledním bodě tj. podmínění realizace parkových úprav je možno vyhovět obdobně jako tomu bývá např. u předchozích realizací protihlukových opatření. Realizace části plochy veřejně přístupné zeleně na veřejném prostranství jistě přispěje ke zklidnění celkové situace v lokalitě, která je pro současné vlastníky, kteří své stavební pozemky kupovali v době, kdy očekávali, že plocha ve vnitrobloku jejich rodinných domů bude plochou pro sport, nepřijatelná.**

#### **4) P.E., H.E. ze dne 24.5.2019, MURCE/19949/2019**

**VĚC: NÁMITKA PROTI ZVEŘEJNĚNÉ ZMĚNĚ Č.9 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ROUDNICE NAD LABEM**

Jako majitelé přilehlého pozemku č. 1288/15 a pozemku č. 1293/78 v ulici Bezejmenná podáváme námitku proti zveřejněné změně č.9 územního plánu města Roudnice nad Labem. Námitka směřuje k lokalitě P9/3 umístěné na pozemku 1288/1. Tento pozemek přímo přiléhá k námi vlastněnému pozemku 1288/15

Před zveřejněním změny územního plánu byla plocha vedena jako veřejné prostranství a sportoviště. I s tímto vědomím zde jsou vystavěny nemovitosti pro bydlení. Navrhovaná změna územního plánu však toto využití území mění na využití pro výstavbu a dále plochu veřejné zeleně. Výstavba je navržena uvnitř pozemku, jehož obvod tvoří parcely pro výstavbu domů a již vystavěné domy. Vzhledem k výškovému uspořádání území (většina domů je převýšena na dotčenou plochu pozemku se nám nejeví jako vhodné domy umisťovat právě do středu lokality.

Proto bychom rádi podali tyto námitky:

- Celá lokalita musí podléhat řešení ve formě územní studie. Tato územní studie by neměla zajišťovat pouze napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, ale také vazbu na vnímání lokality jako celku – tedy určit typ a tvar zástavby, oslunění pozemků, typy topenišť a vzduchotechniky pro objekty – tak aby nedocházelo k negativním vlivům z těchto zdrojů na stávající zástavbu.
- Topeniště pro případné budoucí domy nesmí negativně ovlivnit podmínky pro bydlení ve stávajících nemovitostech. Vzhledem k charakteru proudění větru v oblasti a výškovým rozdíly je více než zjevné, že zplodiny z topenišť budou odnášeny přímo k již vybudovaným nemovitostem v ulici Kollárova.
- Zařízení pro rekuperaci, vytápění či vzduchotechniku nesmí negativně ovlivňovat přilehlé nemovitosti. Vzhledem k blízkosti nemovitostí a jejich zahrad by výrobky pro vytápění, chlazení a další funkce neměly být umístěny tak, aby hluk a ostatní emise ovlivnily kvalitu bydlení v přilehlých nemovitostech.
- Hluk z nově navrhovaných pozemků a další negativní vlivy na životní prostředí v lokalitě musí být v souladu s platnými právními předpisy.

Dále bychom rádi upozornili na to, že nemovitosti v ulici Kollárova jsou vystavěny na poměrně vysokých, opěrných zdech a tyto zdi stíní na pozemky pod nimi. Využitelnost těchto pozemků je tak horší. Do oslunění je pouze v dopoledních hodinách

Dále se domníváme, že případná realizace zástavby by měla být podmíněna i navazující realizací parkových úprav na zbytcích pozemku z parcely 1288/1. Nechceme navrhovat, kdo má být investorem, ale jistě by přispělo ke zlepšení podmínek v lokalitě, kdyby zde byla vybudována klidová a odpočinková zóna.

**Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje (tj. odrážka č.1 je již zapracována, odrážce č.2-4 se vyhovuje částečně, bodu č.5 je vyhověno zcela)**

**Odůvodnění: Námitka je již vyhověno v odrážce č.1, podmínkou pro výstavbu je zpracování územní studie. Odrážce č.2-4 bude vyhověno částečně v územní studii, která stanoví koncepční řešení pro zástavbu, které bude konkrétní pro lokalitu Na Cihelně, nicméně způsob vytápění bude řešen až v navazujících stupních územního a stavebního řízení, v územní studii mohou být pouze dány konkrétní koncepční podmínky. V posledním bodě tj. podmínění realizace parkových úprav je možno vyhovět obdobně jako tomu bývá např. u předchozích realizací protihlukových opatření. Realizace části plochy veřejně přístupné zeleně na veřejném prostranství jistě přispěje ke zklidnění celkové situace v lokalitě, která je pro současné vlastníky, kteří své stavební pozemky kupovali v době, kdy očekávali, že plocha ve vnitrobloku jejich rodinných domů bude plochou pro sport, nepřijatelná.**

## **5) T.M. a M.M. ze dne 24.5.2019, MURCE/20031/2019**

**VĚC: NÁMITKA PROTI ZVEŘEJNĚNÉ ZMĚNĚ Č.9 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ROUDNICE NAD LABEM**

Jako majitelé přilehlého pozemku č. 1288/17 a pozemku č. 1293/80 v ulici Bezejmenná podáváme námitku proti zveřejněné změně č.9 územního plánu města Roudnice nad Labem. Námitka směřuje k lokalitě P9/3 umístěné na pozemku 1288/1. Tento pozemek přímo přiléhá k námi vlastněnému pozemku 1288/17

Před zveřejněním změny územního plánu byla plocha vedena jako veřejné prostranství a sportoviště. I s tímto vědomím zde jsou vystavěny nemovitosti pro bydlení. Navrhovaná změna územního plánu však toto využití území mění na využití pro výstavbu a dále plochu veřejné zeleně. Výstavba je navržena uvnitř pozemku, jehož obvod tvoří parcely pro výstavbu domů a již vystavěné domy. Vzhledem k výškovému uspořádání území (většina domů je převýšena na dotčenou plochu pozemku se nám nejeví jako vhodné domy umisťovat právě do středu lokality.

Proto bychom rádi podali tyto námitky:

- Celá lokalita musí podléhat řešení ve formě územní studie. Tato územní studie by neměla zajišťovat pouze napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, ale také vazbu na vnímání lokality jako celku – tedy určit typ a tvar zástavby, oslunění pozemků, typy topenišť a vzduchotechniky pro objekty – tak aby nedocházelo k negativním vlivům z těchto zdrojů na stávající zástavbu.
- Topeniště pro případné budoucí domy nesmí negativně ovlivnit podmínky pro bydlení ve stávajících nemovitostech. Vzhledem k charakteru proudění větru v oblasti a výškovým rozdíly je více než zjevné, že zplodiny z topenišť budou odnášeny přímo k již vybudovaným nemovitostem v ulici Kollárova.
- Zařízení pro rekuperaci, vytápění či vzduchotechniku nesmí negativně ovlivňovat přilehlé nemovitosti. Vzhledem k blízkosti nemovitostí a jejich zahrad by výrobky pro vytápění, chlazení a další funkce neměly být umístěny tak, aby hluk a ostatní emise ovlivnily kvalitu bydlení v přilehlých nemovitostech.
- Hluk z nově navrhovaných pozemků a další negativní vlivy na životní prostředí v lokalitě musí být v souladu s platnými právními předpisy.

Dále bychom rádi upozornili na to, že nemovitosti v ulici Kollárova jsou vystavěny na poměrně vysokých, opěrných zdech a tyto zdi stíní na pozemky pod nimi. Využitelnost těchto pozemků je tak horší. Do oslunění je pouze v dopoledních hodinách

Dále se domníváme, že případná realizace zástavby by měla být podmíněna i navazující realizací parkových úprav na zbytcích pozemku z parcely 1288/1. Nechceme navrhovat, kdo má být investorem, ale jistě by přispělo ke zlepšení podmínek v lokalitě, kdyby zde byla vybudována klidová a odpočinková zóna.

**Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje (tj. odrážka č.1 je již zapracována, odrážce č.2-4 se vyhovuje částečně, bodu č.5 je vyhověno zcela)**

**Odůvodnění: Námitka je již vyhověno v odrážce č.1, podmínkou pro výstavbu je zpracování územní studie. Odrážce č.2-4 bude vyhověno částečně v územní studii, která stanoví koncepční řešení pro zástavbu, které bude konkrétní pro lokalitu Na Cihelně, nicméně způsob vytápění bude řešen až v navazujících stupních územního a stavebního řízení, v územní studii mohou být pouze dány konkrétní koncepční podmínky. V posledním bodě tj. podmínění realizace parkových úprav je možno vyhovět obdobně jako tomu bývá např. u předchozích realizací protihlukových opatření. Realizace části plochy veřejně přístupné zeleně na veřejném prostranství jistě přispěje ke zklidnění celkové situace v lokalitě, která je pro současné vlastníky, kteří své stavební pozemky kupovali v době, kdy očekávali, že plocha ve vnitrobloku jejich rodinných domů bude plochou pro sport, nepřijatelná.**

## **6) T.M. a M.M. ze dne 24.5.2019, MURCE/20032/2019**

**VĚC: NÁMITKA PROTI ZVEŘEJNĚNÉ ZMĚNĚ Č.9 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ROUDNICE NAD LABEM**

Jako majitelé přilehlého pozemku č. 1288/16 a pozemku č. 1293/79 v ulici Bezejmenná podáváme námitku proti zveřejněné změně č.9 územního plánu města Roudnice nad Labem. Námitka směřuje k lokalitě P9/3 umístěné na pozemku 1288/1. Tento pozemek přímo přiléhá k námi vlastněnému pozemku 1288/16

Před zveřejněním změny územního plánu byla plocha vedena jako veřejné prostranství a sportoviště. I s tímto vědomím zde jsou vystavěny nemovitosti pro bydlení. Navrhovaná změna územního plánu však toto využití území mění na využití pro výstavbu a dále plochu veřejné zeleně. Výstavba je navržena uvnitř pozemku, jehož obvod tvoří parcely pro výstavbu domů a již vystavěné domy. Vzhledem k výškovému uspořádání území (většina domů je převýšena na dotčenou plochu pozemku se nám nejeví jako vhodné domy umisťovat právě do středu lokality.

Proto bychom rádi podali tyto námítky:

- Celá lokalita musí podléhat řešení ve formě územní studie. Tato územní studie by neměla zajišťovat pouze napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, ale také vazbu na vnímání lokality jako celku – tedy určit typ a tvar zástavby, oslunění pozemků, typy topenišť a vzduchotechniky pro objekty – tak aby nedocházelo k negativním vlivům z těchto zdrojů na stávající zástavbu.
- Topeniště pro případné budoucí domy nesmí negativně ovlivnit podmínky pro bydlení ve stávajících nemovitostech. Vzhledem k charakteru proudění větru v oblasti a výškovým rozdíly je více než zjevné, že zplodiny z topenišť budou odnášeny přímo k již vybudovaným nemovitostem v ulici Kollárova.
- Zařízení pro rekuperaci, vytápění či vzduchotechniku nesmí negativně ovlivňovat přilehlé nemovitosti. Vzhledem k blízkosti nemovitostí a jejich zahrad by výrobky pro vytápění, chlazení a další funkce neměly být umístěny tak, aby hluk a ostatní emise ovlivnily kvalitu bydlení v přilehlých nemovitostech.
- Hluk z nově navrhovaných pozemků a další negativní vlivy na životní prostředí v lokalitě musí být v souladu s platnými právními předpisy.

Dále bychom rádi upozornili na to, že nemovitosti v ulici Kollárova jsou vystavěny na poměrně vysokých, opěrných zdech a tyto zdi stíní na pozemky pod nimi. Využitelnost těchto pozemků je tak horší. Do oslunění je pouze v dopoledních hodinách

Dále se domníváme, že případná realizace zástavby by měla být podmíněna i navazující realizací parkových úprav na zbytcích pozemku z parcely 1288/1. Nechceme navrhovat, kdo má být investorem, ale jistě by přispělo ke zlepšení podmínek v lokalitě, kdyby zde byla vybudována klidová a odpočinková zóna.

**Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje (tj. odrážka č.1 je již zapracována, odrážce č.2-4 se vyhovuje částečně, bodu č.5 je vyhověno zcela)**

**Odůvodnění: Námitka je již vyhověno v odrážce č.1, podmínkou pro výstavbu je zpracování územní studie. Odrážce č.2-4 bude vyhověno částečně v územní studii, která stanoví koncepční řešení pro zástavbu, které bude konkrétní pro lokalitu Na Cihelně, nicméně způsob vytápění bude řešen až v navazujících stupních územního a stavebního řízení, v územní studii mohou být pouze dány konkrétní koncepční podmínky. V posledním bodě tj. podmínění realizace parkových úprav je možno vyhovět obdobně jako tomu bývá např. u předchozích realizací protihlukových opatření. Realizace části plochy veřejně přístupné zeleně na veřejném prostranství jistě přispěje ke zklidnění celkové situace v lokalitě, která je pro současné vlastníky, kteří své stavební pozemky kupovali v době, kdy očekávali, že plocha ve vnitrobloku jejich rodinných domů bude plochou pro sport, nepřijatelná.**

## **7) J.F. ze dne 24.5.2019, MURCE/19948/2019**

**VĚC: NÁMITKA PROTI ZVEŘEJNĚNÉ ZMĚNĚ Č.9 ÚZEMNÍHO PLÁNU MĚSTA ROUDNICE NAD LABEM**

Jako majitel přilehlé nemovitosti pro bydlení – rodinný dům č.p. 2776 v ulici Kollárova podávám námitku proti zveřejněné změně č.9 územního plánu města Roudnice nad Labem. Námitka směřuje k lokalitě P9/3 umístěné na pozemku 1288/1. Tento pozemek přímo přiléhá k mnou vlastněnému pozemku 1288/3, který tvoří zahradu a pobytové zázemí rodinného domu (pozemek p.p.č. 1288/5).

Před zveřejněním změny územního plánu byla plocha vedena jako veřejné prostranství a sportoviště. I s tímto vědomím zde jsou vystavěny nemovitosti pro bydlení. Navrhovaná změna územního plánu však toto využití území mění na využití pro výstavbu a dále plochu veřejné zeleně. Výstavba je navržena uvnitř pozemku, jehož obvod tvoří parcely pro výstavbu domů a již vystavěné domy. Vzhledem k výškovému uspořádání území (většina

domů je převýšena na dotčenou plochu pozemku se mi nejeví jako vhodné domy umisťovat právě do středu lokality.

Proto bych rád podal tyto námitky:

- Celá lokalita musí podléhat řešení ve formě územní studie. Tato územní studie by neměla zajišťovat pouze napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, ale také vazbu na vnímání lokality jako celku – tedy určit typ a tvar zástavby, oslunění pozemků, typy topenišť a vzduchotechniky pro objekty – tak aby nedocházelo k negativním vlivům z těchto zdrojů na stávající zástavbu.
- Topeniště pro případné budoucí domy nesmí negativně ovlivnit podmínky pro bydlení ve stávajících nemovitostech. Vzhledem k charakteru proudění větru v oblasti a výškovým rozdílům je více než zjevné, že zplodiny z topenišť budou odnášeny přímo k již vybudovaným nemovitostem v ulici Kollárova.
- Zařízení pro rekuperaci, vytápění či vzduchotechniku nesmí negativně ovlivňovat přilehlé nemovitosti. Vzhledem k blízkosti nemovitostí a jejich zahrad by výrobky pro vytápění, chlazení a další funkce neměly být umístěny tak, aby hluk a ostatní emise ovlivnily kvalitu bydlení v přilehlých nemovitostech.
- Hluk z nově navrhovaných pozemků a další negativní vlivy na životní prostředí v lokalitě musí být v souladu s platnými právními předpisy.
- Z pohledu parkových úprav navýšit plochu pro veřejnou zeleň. Pás podél silnice Tylova by byl dlouhý a úzký. Za zvážení stojí i možnost znázorněná v příloze. Tedy připustit realizaci zahrady objektu RD do Tylovy ulice a park (veřejnou zeleň- označenou v návrhu jako plochu VP) protáhnout až do hloubi pozemku.

Dále bych rád upozornil na to, že nemovitosti v ulici Kollárova jsou vystavěny na poměrně vysokých, opěrných zdech a tyto zdi stíní na pozemky pod nimi. Využitelnost těchto pozemků je tak horší. Dopad oslunění na část pozemků je pouze v dopoledních hodinách. I z tohoto důvodu se mi jeví jako vhodné zpracovat a posoudit výše zmíněné námitky.

Dále se domnívám, že případná realizace zástavby by měla být podmíněna i navazující realizací parkových úprav na zbytcích pozemku z parcely 1288/1. Nechci navrhopat, kdo má být investorem, ale jistě by přispělo ke zlepšení podmínek v lokalitě, kdyby zde byla vybudována klidová a odpočinková zóna, která by sloužila nejen obyvatelům přilehlých nemovitostí, ale i ostatním blízkým občanům. Veřejná zeleň by vedla i ke zlepšení klimatu v době vyšších teplot.



**Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitce se částečně vyhovuje (tj. odrážka č.1 je již zapracována, odrážce č.2-4 se vyhovuje částečně, odrážce č.5 je vyhověno částečně, bodu č.6 je vyhověno zcela)**

**Odůvodnění: Námitce je již vyhověno v odrážce č.1, podmínkou pro výstavbu je zpracování územní studie. Odrážce č.2-4 bude vyhověno částečně v územní studii, která stanoví koncepční řešení pro zástavbu, které bude konkrétní pro lokalitu Na Cihelně, nicméně způsob vytápění bude řešen až v navazujících stupních územního a stavebního řízení, v územní studii mohou být pouze dány konkrétní koncepční podmínky. Odrážce č.5 se vyhovuje částečně, tj. konkrétní podoba veřejného prostranství bude řešena až v navazující územním podkladu tj. v územní studii. V posledním bodě tj. podmínění realizace parkových úprav je možno vyhovět obdobně jako tomu bývá např. u předchozích realizací protihlukových opatření. Realizace části plochy veřejně přístupné zeleně na veřejném prostranství jistě přispěje ke zklidnění celkové situace v lokalitě, která je pro současné vlastníky, kteří své stavební pozemky kupovali v době, kdy očekávali, že plocha ve vnitrobloku jejich rodinných domů bude plochou pro sport, nepřijatelná.**

**8) společnost POHONA PH s.r.o., IČO: 63146304, se sídlem Třída T.G. Masaryka 1502, 413 01 Roudnice nad Labem zastoupena jednatelem Bohumilem Svobodou, ze dne MURCE**

Námítky proti návrhu územnímu plánu Roudnice n/L po Změny č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

společnost POHONA PH s.r.o., IČO: 63146304, se sídlem Třída T.G. Masaryka 1502, 413 01 Roudnice nad Labem zastoupena jednatelem Bohumilem Svobodou.

Jako vlastníky pozemků p.č. 4029/1, p.č. 4030/1, p.č. 4030/2, p.č. 4030/3, p.č. 4030/4, p.č. 4030/5, p.č. 4030/8, p.č. 4030/9, p.č. 4030/10, p.č. 4030/11, p.č. 4030/13 v k.ú. Roudnice



nad Labem, obec Roudnice nad Labem zapsaných na LV č. 3401 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, dále jako „vlastník“

tímto podává podle § 52 odst. 2 stavebního zákona následující –

- námítky proti návrhu Změny č. 9. územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území) s následujícím odůvodněním:

Jako vlastník pozemků nacházejících se v ploše označené dle platného územního plánu Roudnice nad Labem ve znění Změny č. 8. jako plocha územní rezervy R3/4, přičemž jako vlastník jsme dotčeni zveřejněným návrhem územního plánu Roudnice n/L po Změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území).

Návazně na vypracovanou USK – ORP Roudnice n/L schválenou 19.12.2018.

1. Procesní otázky a zachování zásady rovnosti

Vlastník spol. POHONA PH s.r.o. podala již dne 6.2.2014 orgánu územního plánování návrh na pořízení změny územního plánu týkající se mimo jiné pozemků na LV č. 3401 s návrhem na změnu plochy pozemků na plochy bydlení v rodinných domech.

Orgán územního plánu odpověděl svým dopisem ze dne 26.6.2014, č.j. MURCE/18063/2014, v němž uvedl, že žádost o změnu územního plánu bude předložena zastupitelstvu obce až po vydání všech rozpracovaných změn, tj. změn č. 3 až č.7. Nyní byly již tyto změny vydány, avšak o žádosti nebylo rozhodováno ani ve Změně č. 8, jak uvedl orgán územního plánování dopisem č.j. MURCE/4642/2016 ze dne 9.2.2016 ani v současném návrhu Změny č. 9.

Z dokumentů vyplývá, že o našem návrhu nebylo rozhodováno ZM, ale ZM rozhodlo jen o tom, že náš řádně podaný návrh nebude zařazen do změny č. 8., z čehož je možno odvodit, že náš návrh bude zařazen do další změny.

Vlastník namítá, že v návrhu Změny č. 9 územního plánu není plocha R3/4 znovu řešena, přesto, že R3/4 byla zřízena již změnou č. 3 už v roce 2015. Nebyla řešena ani změnou ÚP č. 4., 5., 6., 7., a 8., Dále vlastník namítá, že ani návrh Změny č. 9 územního plánu vůbec neřeší změnu využití plochy, v níž se jeho pozemky nacházejí, přesto, že z povahy věci by plocha územní rezervy měla být pouze dočasným řešením, než bude následně rozhodnuto o dalším využití takové plochy.

- plochy jako územní rezervy neúměrně ztěžuje jemu i všem vlastníkům pozemků možnost dispozice s těmito pozemky, což výrazným způsobem všechny vlastníky omezuje na jejich vlastnickém právu, které požívá ochrany dle ústavněprávních předpisů České republiky.

Vlastník tedy namítá, že v návrhu Změny č. 9 územního plánu opětovně není tento návrh zapracován ani zde není žádné odůvodnění toho, že zde nejsou důvody pro změnu využití plochy, v níž se výše uvedené pozemky vlastníka nachází a přestože již nejsou žádné překážky, které by přijetí takového rozhodnutí po věcné stránce bránily, např. USK – ORP Roudnice n/L platná od 19.12. 2018.

Rozhodování o dalším využití této plochy je podle současného znění územního plánu podmíněno zpracováním územní studie, Vlastník POHONA PH s.r.o. v minulosti opakovaně navrhoval zpracování územní studie týkající se dalšího využití pozemků v její vlastnictví umístěných v ploše územní rezervy R3/4, a to návrhem ze dne 5.10.2016, stejného dne podala i sdělení určené místostarostovi p. Padělkou F. kde jej informovala o podání žádosti o vypracování ÚS. Na tento návrh reagovala rada obce svým usnesením č.645/2016, kterým vzala na vědomí žádosti o pořízení územní studie na ploše územní rezervy R3/4 a požadovala prověřit možnosti zpracování územní studie pro jinou než rezervovanou funkci (rezervovanou funkcí je podle územního plánu rekreace na plochách přírodních). Nebylo realizováno.

Následně žádal vlastník v zastoupení JUDr. Tomáše Doležala, advokáta opětovně návrhem ze dne 28.3.2017 o pořízení územní studie lokality R3/4, na což obdrželi reakci orgánu územního plánování dopisem ze dne 4.5.2017, č.j. MURCE/13724/2017, v němž orgán uvedl, že je dána podmínka zpracování územní studie pořizované z vlastního podnětu a informoval, že se orgán územního plánování zabývá pořízením Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Roudnice nad Labem a následně zpracovat územní studii na lokalitu R 3/4. Dle registračního listu územní studie s číslem (kódem) 94378297 byla tato územní studie schválena dne 19.12.2018 a záznam o tom proveden dne 12.2.2019. Územní studie tedy již byla zpracována.

Vlastník tedy namítá, že návrh Změny č. 9 územního plánu vůbec neřeší návrh vlastníka na změnu využití plochy, v níž se jeho pozemky nacházejí, v minulosti již podaný, ač k věcnému rozhodování o takovém záměru jsou již splněny, po vypracování USK- ORP Roudnice n/L, všechny předpoklady.

Situace, kdy se rozhoduje v návrhu Změny č. 9 o dalších návrzích jiných subjektů, které byly vneseny až po návrhu vlastníka, podle názoru vlastníka odporuje zásadě rovného zacházení tím důrazněji, pokud je plocha zahrnující pozemky vlastníka stanovena jako plocha územní rezervy. Z povahy věci by plocha územní rezervy měla být pouze dočasným řešením do doby, než bude definitivně rozhodnuto o dalším využití takové plochy. Situace, kdy je další změnou územního plánu č. 9. uměle prodlužován stav existence plochy jako územní rezervy neúměrně ztěžuje vlastníku pozemku možnost dispozice s těmito pozemky, což výrazným způsobem vlastníka omezuje na jeho vlastnickém právu, které požívá ochrany dle ústavněprávních předpisů České republiky.

Vlastník tedy znovu opakuje, že žádá, aby Změna č. 9 zapracovávala jako změnu územního plánu zrušení vymezení plochy R 3/4 jako plochy územní rezervy a vymezovala tuto plochu jako plochu pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) s tím, že důvody k tomuto řešení dané plochy shledává následující.

2. Nevhodnost stávajícího využití plochy R3/4 jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)

Současné znění územního plánu (ve znění Změny č. 8) na str. 27 vymezuje účel využití plochy R3/4 jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) s převažujícím účelem využití „plochy pro sportovně rekreační aktivity s převažujícím přírodním charakterem předmětného území“. Dle názoru vlastníka se nejedná o vhodnou lokalitu pro takové využití, a to z následujících důvodů.

Z geografického, přírodovědného a kulturního pohledu se nejedná o nikterak cennou přírodní lokalitu, která by byla atraktivní pro rekreaci. V dané lokalitě se nevyskytuje žádná cyklostezka ani cyklotrasa a nevede zde žádná turistická trasa Klubu českých turistů, přičemž taková turistická trasa (červená trasa) se naopak této lokalitě směrem z centra města vyhýbá a je vedena jižněji do Krabčické obory. Podle výkresu č. 6 „širší vztahy“ územního plánu města se v dané lokalitě nenachází žádné regionální nebo nadregionální biocentrum funkční ani plánované k založení. To koresponduje i s nadřazenou územně plánovací dokumentací, a to Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, podle kterých (str. 51 textové části jako přílohy č. 1 opatření obecné povahy ZÚR ÚK) se v bezprostřední blízkosti již zastavěné plochy města nachází tři funkční regionální biocentra, a to bažantnice u Roudnice, Dobříňský háj (RBC 1298), Krabčická obora (RBC 1299) a Opukové stráně (RBC 016). Lze se tedy domnívat, že plochou pro sportovně rekreační využití mohou být (a jsou) již stávající vymezená biocentra a že se jedná a bude jednat o dostatečnou plochu pro obyvatele města i s ohledem na to, že podle metodik k územnímu systému ekologické stability je maximální přípustná vzdálenost mezi dvěma regionálními biocentry 8 km (viz str. 91 odůvodnění textové části jako přílohy č. 3 opatření obecné povahy ZÚR ÚK). Síť biocenter v bezprostřední blízkosti již zastavěné plochy města je tedy dostatečně hustá a snadno přístupná všem obyvatelům města.

Podle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (str. 11 textové části) se přitom stanoví jako priorita na tomto úseku podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť



těchto zařízení. Město by se tedy mělo věnovat rozvoji již existujících turistických a cyklistických tras, nikoliv tvorbě nových tras koncepčně nejasných, protože není zřejmé, kam by z dané lokality územní rezervy R3/4 měly tyto trasy dále směřovat.

Naopak v současné době jsou směrem z centra města zavedené a hojně využívané turistické trasy (červená a modrá trasa Klubu českých turistů) vedoucí směrem k hoře Říp a Labská cyklostezka kopírující trajektorii řeky Labe, přičemž i podle zprávy o uplatňování územního plánu ze září 2016 (str. 17) a podle zprávy o uplatňování územního plánu z dubna 2018 (str. 16) se navrhuje dobudování cyklostezky po břehu Labe a dále dobudování cyklostezky směr na Doksany, tedy dobudování cyklostezek vedoucích zcela jinými směry, než je umístěna lokalita plochy R3/4.

Lze tedy shrnout, že současný způsob užití plochy jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) nereflkuje potřeby obyvatel Roudnice nad Labem. Současný způsob využití plochy jako rekreační plochy v místě, která je k tomu naprosto nevhodná, nemá pro obyvatelstvo Roudnice nad Labem žádnou přidanou hodnotu a reálný efekt. Potřeby obyvatel Roudnice nad Labem a potenciálních dalších obyvatel Roudnice nad Labem nebudou naplněny existencí reálně nevyužívané a nevyužitelné plochy rekreace, nýbrž budou naplněny a budou pro ně mít reálný dopad rozvojem města směrem k novým rezidenčním plochám pro bydlení v rodinných bodech, jak je zmíněno v další části těchto námitek.

3. Možnosti využití plochy územní rezervy R3/4 jako plochy pro bydlení v rodinných domech  
Vlastník se domnívá, že z níže uvedených důvodů zde mohou být dány podmínky pro využití lokality a pozemků v této lokalitě se nacházejících jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

V první řadě je nutné uvést, že ve městě Roudnici nad Labem po dobu několika let výrazně převyšuje poptávka po kvalitním rezidenčním bydlením nabídku takového bydlení. To souvisí s transformací města z města převážně průmyslového na atraktivní město pro rezidenční bydlení. Ostatně též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracovaná v červnu 2016, aktualizována v září 2016 (str. 4) a též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracovaná v dubnu 2018 (str. 4) uvedly, že se mění charakter města z průmyslového na rezidenční město (str. 4), přičemž jako rezidenční **město byla Roudnice nad Labem charakterizována i ve Strategickém plánu rozvoje města 2016- 2025.**

Zpráva o uplatňování územního plánu ze září 2016 dále zjistila, že vznikne potřeba pro vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech o výměře 196 000 m<sup>2</sup>, přičemž podle současného územního plánu jsou nyní k dispozici zastavitelné plochy o výměře 89 256 m<sup>2</sup>, tedy bude potřeba vymezit cca. 107 tisíc m<sup>2</sup> dalších zastavitelných ploch pro bydlení na území města. Zpráva uvádí, že z hlediska urbanistické struktury města, která je limitována obchvatem města, je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za obchvat a nedošlo tak ke změně celkové urbanistické koncepce. Předchozí zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem z června 2014 přitom uvedla, že rozšíření této plochy pro vymezení zastavitelných ploch by muselo nutno znamenat zastavovat plochy mimo koridor obchvatu, respektive za ním.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 schválená zastupitelstvem města Roudnice nad Labem dne 18.4.2018 (str. 11) se vypořádává s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území, a s kritériem rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a zaborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu. Zde zpráva uvádí, že územní plán vymezuje plochy uvnitř zastavěného území a nebo je vymezuje tak, že na toto území navazují. Plocha R3/4 tuto podmínku splňuje, protože bezprostředně navazuje na plochu uvnitř zastavěného území. Výstavbou rezidenčního bydlení v této oblasti by tedy nevznikl žádný soliterní útvar, ale naopak by došlo k funkčnímu rozšíření městské zástavby v části čtvrti Bezděkov prodloužení zástavby v ulice Krabčické a Houskovy kterou obyvatelé této čtvrti poptávají, na rozdíl od zcela nevhodné plochy pro rekreaci, kterou nyní plocha R3/4 podle návrhu Změny č. 9 územního plánu zůstává.

V konečné zprávě o uplatňování územního plánu ze září 2016 schválené usnesením č. 11/9a je dále uvedeno (str. 7), že „územní plán byl navržen jako komplexní dokument reagující na dosavadní zvyklosti obyvatel v Roudnici nad Labem tj. město s dostatkem pracovních příležitostí lehkého i těžšího průmyslu (Agrozet, válcovny), tuto tradici územní plán promítl do nedostatku ploch pro výrobu i bydlení, která ale bohužel díky majetkovým vztahům v území nejsou dosažitelné a proto je územní plán naplňován jen velmi pomalu.“ V případě, že nejsou dosažitelné žádné plochy pro bydlení, je nutné se tedy zaměřit na možnosti jejich vzniku na jiných místech, například v ploše R3/4.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 aktualizovala údaje o předpokládané potřebě pro vymezení zastavitelných ploch, když uvádí, že pro tuto funkci by mohlo být vymezeno 94,25 ha pro příštích 15 let, případě až 129,59 ha na období 20 let. Zpráva (str. 21) zcela výslovně uvádí: „Z výše uvedeného vyplývá, že v územním plánu by bylo možné vymezit další zastavitelné plochy pro bydlení.“ Zpráva též již výslovně neuvádí že z hlediska urbanistické struktury města je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za současný obchvat města.

Strategický plán rozvoje města 2016-2025 dále uvádí (bod 2.3.5., str. 12 strategického plánu), že mírný pokles obyvatel obce lze zvrátit výstavbou nových prostor k bydlení, přičemž důležitým úkolem města bude zatraktivnění města pro vysokoškolsky vzdělané obyvatele. Lze předpokládat, že vysokoškolsky vzdělané obyvatele bude lákat možnost bydlení v nových rezidenčních čtvrtích rodinných domů, které mohou vzniknout pouze v případě určení nových zastavitelných ploch bydlení bezprostředně navazujících na stávající zástavbu. Atraktivita takové lokality bude spočívat zejména v dostatku prostoru oproti centru města a v relativně klidnějším prostředí. Strategický plán (str. 16) dále uvádí, že Roudnice nad Labem je ve srovnání s okresním městem Litoměřice atraktivním místem k bydlení, což prokazuje vyšší cena nemovitostí s tím, že momentálně se na trhu s pozemky připravenými k výstavbě rodinných domů nenachází žádná nabídka, přičemž za nevýhodu stávajícího stavu lze považovat značný podíl panelové zástavby.

V této souvislosti je nutné konstatovat, že na veškerých pozemcích v Roudnici nad Labem, které mohou být zastavěny výstavbou rodinných domů, probíhá prakticky ihned výstavba rodinných domů, a proto nejsou k dispozici volné nezastavěné pozemky určené pro výstavbu rodinných domů podle současného znění územního plánu. Jakékoliv okolní menší obce ve spádové oblasti Roudnice nad Labem (například Vědomice, Rohatce) nechávají budovat celé nové lokality rezidenčních čtvrtí k výstavbě rodinných domů, což je na úkor obyvatelnostního rozvoje Roudnice nad Labem. Tato situace má negativní dopad v tom směru, že se zvyšují infrastrukturní požadavky na Roudnici nad Labem jako spádového města pro tyto obce týkající se například dopravního spojení, které zůstávají neřešeny. Umožněním výstavby rodinných domů přímo v Roudnici nad Labem ty byly tyto problémy s infrastrukturou výrazně sníženy.

SWOT analýza v otázce bydlení (strategický plán, bod 2.5.2, str. 17) i celková SWOT analýza silných a slabých stránek města (strategický plán, bod 2.9, str. 39) přitom též identifikovala jako slabou stránku města nedostatek pozemků pro výstavbu rodinných domů. Z těchto analýz strategický plán vytvořil strategický cíl č. 1 a specifický cíl č. 1.5 vytvořit vhodné podmínky pro rozvoj bydlení a zvýšit atraktivitu bydlení (bod 3.2.1.5, str. 47). Zde lze ocitovat: „Z analýzy vyplývá, že město disponuje poměrně širokým bytovým fondem, který však je třeba postupně modernizovat a nadále rozšiřovat. Dobrá dostupnost Prahy přináší vyšší zájem o bydlení ve městě, proto je třeba vytvořit více stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů prostřednictvím změny územního plánu.“

Z výše uvedeného vyplývá, že je zde hmatatelná potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech, neboť to nabourá značný podíl panelové zástavby a má nepoměrně lepší předpoklady, aby přilákala do města vysokoškolsky vzdělané obyvatele, než jiné formy bydlení jako například bydlení v panelových bytech.

Není přitom možné, aby byla tato potřeba naplněna jiným způsobem, než změnou ploch, které nyní nejsou určeny pro bydlení v rodinných domech a to zejména na plochách, které nejsou intenzívně zemědělsky využívány a to naše pozemky v ploše R3/4 splňují a tím pádem je možné tuto potřebu realizovat zrušením vymezení plochy R 3/4 jako plochy územní

rezervy a vymežit tuto plochu jako plochu pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI).

Tuto změnu také podporuje USK -ORP Roudnice n/L kde v části karty obcí na str. 105, 106 jsou následující doporučení –

- nerozšiřovat zástavbu města za obchvatem směrem na Krábčice
- směrem na Krábčice podpořit rozvoj aktivit krátkodobé rekreace atd.
- území jihovýchodně nezastavovat výškovými objekty atd.
- novou zástavbu nelokalizovat do přírodních ploch v jihovýchodní části území tj. ve směru na vrch Hostěraz a Krábčickou oboru za obchvatem. Zachovat zde plochy s funkcí přírodní a sportovně rekreační atd.

Plocha R3/4 se nachází severovýchodně za obchvatem v části obce Bezděkov směrem na Dobřín, Předonín a Kalešov a je od Krábčické obory oddělena bývalou skládkou za Vrchlábkou a vrchem Hostěraz.

Požadujeme aby změna č. 9. také respektovala závěry USK – ORP Roudnice n/L ze dne 19.12.2018 při zpracovávání nového ÚP ve změně č. 9.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že plocha našich pozemků v ploše R3/4 není vhodná pro využití pro rekreaci a sportovní aktivity občanů města Roudnice, naopak nic nebrání tuto plochu změnit na plochu pro bydlení BI.

#### 4. Nejednoznačnost textu návrhu Změny č. 9.

Dále vlastníky namítá, že není jednoznačné a vzájemně souladné znění textu návrhu Změny č. 9 s odůvodněním tohoto návrhu. V úplném znění územního plánu ve znění Změny č. 9 (str. 57 až 59) odůvodnění jsou dvě rubriky Plochy územních rezerv, kde na str. 57 jsou pod rubrikou Plocha územních rezerv uvedeny jako plochy územní rezervy R3/4 RN, R3/10 SM-M a R3/11 DI-S a zároveň na str. 59 jsou pod rubrikou Plocha územních rezerv uvedeny jako plochy územní rezervy R3/10 SM-M a R3/18 BLOV,ZV SM-VR.

Z tohoto znění tedy není vůbec jednoznačné, zda tedy pozemku vlastníků umístěné v ploše nyní označené jako R3/4 nadále zůstávají jako plocha územní rezervy, či nikoliv. Všechny části návrhu Změny č. 9, tj. jak normativní text změny opatření obecné povahy, tak odůvodnění návrhu změny opatření obecné povahy včetně úplného znění opatření obecné povahy po zapracování navržené změny by měly být vzájemně souladné a jednoznačné, jinak není zajištěna právní jistota vlastníků dotčených pozemků a všech dalších adresátů územního plánu.

#### 5. Stanovisko vlastníka -

Ze shora uvedených důvodů vlastníky uvádí –

- nesouhlasí se současným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po Změny č. 9 . –

Vlastník požaduje, aby Změna č. 9. řešila způsob využití plochy nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhuje následující variantní řešení, které by Změna č. 9. měla obsahovat:

- a) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy na našich pozemcích p.č. 4030/1, 4030,8, 4030,9, 4030/10, 4030/11, 4029/1.

Dále na sousedních p.p.č.4052/6,4052/7,4052/3,4052/1,12,13,16,17, 4047/2,3,4052/20, 4028/1.

Na uvedených pozemcích provést změnu způsobu užití plochy jako plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI).

- b) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu

užití plochy na těchto pozemcích p.č. 4030/1,4030,8, 4030,9, 4030/10, 4030/11, 4029/1,4052/6,4052/7,4052/3,4052/1,12,13,16,17, 4047/2,3,4052/20,4028/1.

c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a provést změnu způsobu užití na plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) na ostatních pozemcích. plochy R3/4, mimo p.p.č uvedených v bodě a) a b).

d) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a v další diskuzi v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda o budoucím určení způsobu užití této plochy.

Nakonec vlastník konstatuje, že dosud využívá jen všech dostupných zákonných prostředků k prosazení svých vlastnických práv a pokud nebudou podle těchto zákonů také posuzovány, bude vlastník nucen použít i jiné právní kroky.

POHONA PH s.r.o., Roudnice nad Labem zast. jednatelem Bohumilem Svobodou

Námítky proti návrhu územního plánu Roudnice nad Labem po Změny č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

společnost POHONA PH s.r.o., IČO: 63146304, se sídlem Třída T.G. Masaryka 1502, 413 01 Roudnice nad Labem zastoupena jednatelem Bohumilem Svobodou.

Jako vlastník pozemků p.č. 2960/3, 2960/28, 3177, 3176 v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem zapsaných na LV č. 3401 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, dále jako „vlastník“

tímto podává podle § 52 odst. 2 stavebního zákona následující –

- námítky proti návrhu územního plánu Roudnice nad Labem po Změny č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

s následujícím odůvodněním:

Jako vlastník pozemků jsme dotčeni zveřejněným návrhem územního plánu Roudnice n/L po Změně č. 9. v lokalitě Z64 (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území).

Vlastník namítá, že v návrhu územního plánu po Změně č. 9. není plocha Z64 znovu řešena:

1. Z hlediska dopravního napojení,
2. Z hlediska napojení vody a kanalizace
3. Z hlediska napojení plynu
4. Z hlediska napojení na elektrickou energii
5. Na Z64 se nachází vedení VN 22 KV, které je třeba přeložit mimo zastavitelnou plochu OV-K

Plocha Z64 je v ÚP vedená jako zastavitelná OV-K od vydání nového ÚP Roudnice n/L v roce 2008, ani změnou č. 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., a ani v návrhu ÚP po změně č. 9. nebyla tato plocha z výše uvedených námitek řešena.

Stanovisko vlastníka -

Ze shora uvedených důvodů vlastník uvádí –

- nesouhlasí se současným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po Změně č. 9 . –

Vlastník požaduje, aby byla plocha Z64 v novém ÚP Roudnice n/L po Změna č. 9. vyřešena dle výše uvedených námitek a podle zásad plánování při zpracování ÚP ve znění paragrafů a ustanovení zákona 183/2006 sb.

### **Návrh na rozhodnutí o námitce: námitka se odmítá**

**Odůvodnění: námitka se nevztahuje k řešenému území** písemnost nazvaná „Námítky proti návrhu Změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)“, se týkají požadavku na vlastníci požadují, aby Změna č. 9 řešila způsob využití plochy nyní označené jako Z64

Vlastník namítá, že v návrhu územního plánu po Změně č. 9. není plocha Z64 znovu řešena:

1. Z hlediska dopravního napojení,
2. Z hlediska napojení vody a kanalizace
3. Z hlediska napojení plynu
4. Z hlediska napojení na elektrickou energii
5. Na Z64 se nachází vedení VN 22 KV, které je třeba přeložit mimo zastavitelnou plochu OV-K

Plocha Z64 je v ÚP vedená jako zastavitelná OV-K od vydání nového ÚP Roudnice n/L v roce 2008, ani změnou č. 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., a ani v návrhu ÚP po změně č. 9. nebyla tato plocha z výše uvedených námitek řešena.

Stanovisko vlastníka -

Ze shora uvedených důvodů vlastník uvádí –

- nesouhlasí se současným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po Změně č. 9 . –

Vlastník požaduje, aby byla plocha Z64 v novém ÚP Roudnice n/L po Změna č. 9. vyřešena dle výše uvedených námitek a podle zásad plánování při zpracování ÚP ve znění paragrafů a ustanovení zákona 183/2006 sb

Z uvedeného je zcela zřejmé, že písemné podání není podle zákona námitkou k projednávané dokumentaci a k němuž bylo možné podle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona námitky a připomínky uplatňovat. Námitku, která v této etapě nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně, pořizovatel odmítá.

#### **1) M.P., J.P., L.P., ze dne 23.5.2019, MURCE/19697/2019**

Námítky proti návrhu Změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

Paní Monika Puršlová...jako vlastníci pozemků pč. 4047/3, p.č. 4052/1, p.č. 4052/12, p.č. 4052/13 a p.č. 4052/17 v k.ú. Roudnice nad Labem, obec Roudnice nad Labem zapsaných na LV č. 6382 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice a

Jaroslav Pavelka a Libuše Pavelková.....jako vlastníci pozemků pč. 4052/6, p.č. 4052/11 v katastrálním území Roudnice nad Labem- LV č. 4729

Jaroslav Pavelka a Libuše Pavelková.....jako vlastníci pozemků pč. 4052/5 v katastrálním území Roudnice nad Labem- LV č. 1298 dále společně jako „vlastníci“

tímto podávají podle § 52 odst. 2 stavebního zákona následující

námítky proti návrhu Změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

s následujícím odůvodněním:

Uvedené osoby jsou vlastníky pozemků nacházející se v ploše označené dle platného územního plánu Roudnice nad Labem ve znění Změny č. 8 jako plocha územní rezervy R3/4, přičemž vlastníci jsou dotčeni zveřejněným návrhem územního plánu Roudnice nad (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území).

1. Procesní otázky a zachování zásady rovnosti

Paní Monika Puršlová společně s panem Jaroslavem Pavelkou a paní Libuší Pavelkovou podali již dne 31.5.2013 orgánu územního plánování návrh na pořízení změny územního plánu týkající se mimo jiné pozemků na LV č. 6382 s návrhem na změnu plochy pozemků na plochy bydlení v rodinných domech. Orgán územního plánu odpověděl svým dopisem ze dne 11.3.2014, č.j. MURCE/8989/2014 v němž uvedl, že žádost o změnu územního plánu bude předložena zastupitelstvu obce až po vydání všech rozpracovaných změn, tj. změn č. 3 až č. 7. nyní byly již tyto změny vydány, avšak o žádosti nebylo rozhodováno ani ve Změně č. 8, jak uvedl orgán územního plánování dopisem č.j. MURCE/4642/2016 ze dne 9.2.2016 ani v současném návrhu Změny č. 9. Vlastníci tedy namítají, že v návrhu Změny č. 9 územního plánu opětovně není tento návrh zapracován ani zde není žádné odůvodnění toho, že nejsou zde důvody pro změnu využití plochy, v níž se výše uvedené pozemky vlastníků nachází, přestože již nejsou žádné překážky, které by přijetí takového rozhodnutí po věcné stránce bránily.

Rozhodování o dalším využití této plochy je podle současného znění územního plánu podmíněno zpracováním územní studie, k čemuž již ovšem došlo. Vlastníci v minulosti opakovaně navrhovali zpracování územní studie týkající se dalšího využití pozemků v jejich vlastnictví umístěných v ploše územní rezervy R3/4, a to návrhem ze dne 3.10.2016. Na tento návrh reagovala rada obce svým usnesením č. 645/2016, kterým vzala na vědomí žádosti o pořízení územní studie na ploše územní rezervy R3/4 a požadovala prověřit možnosti zpracování územní studie pro jinou než rezervovanou funkci (rezervovanou funkcí je podle územního plánu rekreace na plochách přírodních

Následně žádali vlastníci v zastoupení JUDr. Tomáše Doležala, advokáta opětovně návrhem ze dne 28.3.2017 o pořízení územní studie lokality R3/4, na což obdrželi reakci orgánu územního plánování dopisem ze dne 4.5.2017, č.j. MURCE/13724/2017, v němž orgán uvedl, že je dána podmínka zpracování územní studie pořizované z vlastního podnětu a informoval, že se orgán územního plánování zabývá pořízením Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Roudnice nad Labem, jehož součástí je územní studie na lokalitu R 3/4. Dle registračního listu územní studie s číslem (kódem) 94378297 byla tato územní studie schválena dne 19.12.2018 a záznam o tom proveden dne 12.2.2019. Územní studie tedy již byla zpracována.

Vlastníci tady namítají, že návrh Změny č. 9 územního plánu vůbec neřeší návrh vlastníků na změnu využití plochy, v níž se jejich pozemky nacházejí, v minulosti již podaný, ač k věčnému rozhodování o takovém záměru jsou již splněny po zpracování územní studie všechny předpoklady. Situace, kdy se rozhoduje v návrhu Změny č. 9 o dalších návrzích jiných subjektů, které byly vzneseny až po návrhu vlastníků, podle názoru vlastníků odporuje zásadně rovného zacházení tím důrazněji, pokud plocha zahrnující pozemky vlastníků stanovena jako plocha územní rezervy. Požadavek na zásadu rovného zacházení v územním plánu akcentuje i judikatura Nejvyššího státního soudu, viz usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120 (zveřejněný pod č. 1910/2009 Sb. NSS): „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. SŘS, je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Z povahy věci by plocha územní rezervy měla být pouze dočasným řešením do doby, než bude definitivně rozhodnuto o dalším využití takové plochy. Situace, kdy je další změnou územního plánu č. 9 uměle prodlužován stav existence plochy jako územní rezervy neúměrně ztěžuje vlastníkům pozemků možnost dispozice s těmito pozemky, což výrazným způsobem vlastníky omezuje na jejich vlastnickém právu, které používá ochrany dle ústavněprávních předpisů České republiky. V této souvislosti je nutné poukázat na znění § 43 odst. 2 stavebního zákona, podle kterého v případě podmínění rozhodování o změnách v území územní studií musí být součástí územního plánu podmínky pro její pořízení a

přiměřená lhůta pro její vložení do evidence územně plánovací činnosti. Marným uplynutím lhůty přitom omezení změn v území zaniká.

Nutno dodat, že v nyní účinném znění územního plánu (ve znění Změny č. 8) vůbec nejsou uvedeny žádné podmínky a lhůta pro pořízené územní studie. Nicméně, územní studie již pořízena byla, a proto již odpadly důvody k tomu, aby bylo podmíněno rozhodování o změnách v území plochy R3/4 pořízením územní studie, neboť územní studie již pořízena byla.

Vlastníci tedy znovu opakují, že žádají, aby Změna č. 9 zpracovávala jako změnu územního plánu zrušení vymezení plochy R3/4 jako plochy územní rezervy a vymezovala tuto plochu jako plochu pro bydlení v rodinných domech- městské a příměstské (BI) s tím, že důvody k tomuto řešení dané plochy shledávají následující.

2. Nevhodnost stávajícího využití plochy R3/4 jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)

Současné znění územního plánu (ve znění Změny č. 8) na str. 27 vymezuje účel využití plochy R3/4 jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) s převažujícím účelem využití „plochy pro sportovně rekreační aktivity a převažujícím přírodním charakterem předmětného území. Dle názoru vlastníků se nejedná o vhodnou lokalitu pro takové využití, a to z následujících důvodů.

Z geografického, přírodovědného a kulturního pohledu se nejedná o nikterak cennou přírodní lokalitu, která by byla atraktivní pro rekreaci. V dané lokalitě se nevyskytuje žádná cyklostezka ani cyklotrasa a nevede zde žádná turistická trasa Klubu českých turistů, přičemž taková turistická trasa (červená trasa) se naopak této lokalitě směrem z centra města vyhýbá a je vedena jižněji do Krabčické obory.

Podle výkresu č. 6 „širší vztahy“ územního plánu města se v dané lokalitě nenachází žádné regionální nebo nadregionální biocentrum funkční ani plánované k založení. To koresponduje i s nadřazenou územně plánovací dokumentací, a to Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje, podle kterých (str. 51 textové části jako přílohy č. 1 opatření obecné povahy ZÚR ÚK)

Se v bezprostřední blízkosti již zastavěné plochy města nachází tři funkční regionální biocentra, a to bažantnice u Roudnice, Dobříňský háj (RBC 1298), Krabčická obora (RBC 1299) a Opukové stráně (RBC 016). Lze se tedy domnívat, že plochou pro sportovně rekreační využití mohou být a jsou již stávající vymezená biocentra a že se jedná a bude jednat o dostatečnou plochu pro obyvatele města i s ohledem na to, že podle metodik k územnímu systému ekologické stability je maximální přípustná vzdálenost mezi dvěma regionálními biocentry 8 km (viz str. 91 odůvodnění textové části jako přílohy č. 3 opatření obecné povahy ZÚR ÚK). Síť biocenter v bezprostřední blízkosti již zastavěné plochy města je tedy dostatečně hustá a snadno přístupná všem obyvatelům města.

Podobná situace je i ohledně případné cyklostezky nebo lyžařských tras, které jsou též podle územního plánu v dané lokalitě vedeny jako přípustné využití podle str. 27 textové části územního plánu města ve znění Změny č. 8. Cyklistická doprava se má podle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje soustřeďovat na koridor cyklostezky „Labská cyklostezka“ s trasou Roudnice nad Labem- Štětí, tedy směřovanou z centra města na severovýchodní trasu, tedy na opačnou stranu, než je orientována daná lokalita směrem z centra, tj. na jižní až jihovýchodní stranu.

Podle zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (str. 11 textové části) se přitom stanoví jako priorita na tomto úseku podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení. Město by se tedy mělo věnovat rozvoji již existujících turistických a cyklistických tras, nikoliv tvorbě nových tras koncepčně neujasněných, protože není zřejmé, kam by z dané lokality územní rezervy R3/4 měly tyto trasy dále směřovat.

Naopak v současné době jsou směrem z centra města zavedené a hojně využívané turistické trasy (červená a modrá trasa Klubu českých turistů) vedoucí směrem k hoře Říp a Labská cyklostezka kopírující trajektorii řeky Labe, přičemž i podle zprávy o uplatňování územního plánu ze září 2016 (str. 17) a podle zprávy o uplatňování územního plánu z dubna 2018 (str. 16)

Se navrhuje dobudování cyklostezky po břehu Labe a dále dobudování cyklostezky směr na Doksany, tedy dobudování cyklostezek vedoucích zcela jinými směry, než je umístěna lokalita plochy R3/4.

Lze tedy shrnout, že současný způsob užití plochy jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN) nereflktuje potřeby obyvatel Roudnice nad Labem. Současný způsob využití plochy jako rekreační plochy v místě, která je k tomu naprosto nevhodná, nemá pro obyvatelstvo Roudnice nad Labem žádnou přidanou hodnotu a reálný efekt. Potřeby obyvatel Roudnice nad Labem nebudou naplněny existencí reálně využívané plochy rekreace, nýbrž budou naplněny a budou pro ně mít reálný dopad rozvojem města směrem k novým rezidenčním plochám pro bydlení v rodinných bodech, jak je zmíněno v další části těchto námitek.

### 3. Možnosti využití plochy územní rezervy R3/4 jako plochy pro bydlení v rodinných domech

Vlastníci se domnívají, že z níže uvedených důvodů zde mohou být dány podmínky pro využití lokality a pozemků v této lokalitě se nacházejících jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

V první řadě je nutné uvést, že ve městě Roudnici nad Labem po dobu několika let výrazně převyšuje poptávka po kvalitním rezidenčním bydlením nabídku takového bydlení. To souvisí s transformací města z města převážně průmyslového na atraktivní město pro rezidenční bydlení. Ostatně též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracována v červnu 2016, aktualizována v září 2016 (str.4) a též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracována v dubnu 2018 (str.4) uvedly, že se mění charakter města z průmyslového na rezidenční město (str. 4), přičemž jako rezidenční město byla Roudnice nad Labem charakterizována i ve Strategickém plánu rozvoje města 2016-2025.

Zpráva o uplatňování územního plánu ze září 2016 dále zjistila, že vznikne potřeba pro vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech o výměře 196 000 m<sup>2</sup>, přičemž podle současného územního plánu jsou nyní k dispozici zastavitelné plochy o výměře 89 256 m<sup>2</sup>, tedy bude potřeba vymezit cca 107 tisíc m<sup>2</sup> dalších zastavitelných ploch pro bydlení na území města. Zpráva uvádí, že z hlediska urbanistické struktury města, která je limitována obchvatem města, je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za obchvat a nedošlo tak ke změně celkové urbanistické koncepce. Předchozí zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem z června 2014 přitom uvedla, že rozšíření této plochy vymezení zastavitelných ploch by muselo nutno znamenat zastavovat plochy mimo koridor obchvatu, respektive za ním.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 schválená zastupitelstvem města Roudnice nad Labem dne 18.4.2018 (str.11) se vypořádává s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území, a s kritériem rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a záborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu. Zde zpráva uvádí, že územní plán vymezuje plochy uvnitř zastavěného území a nebo je vymezuje tak, že na toto území navazují. Plocha R3/4 tuto podmínku splňuje, protože bezprostředně navazuje na plochu uvnitř zastavěného území. Výstavbou rezidenčního bydlení v této oblasti by tedy nevznikl žádný solitérní útvar, ale naopak by došlo k funkčnímu rozšíření městské zástavby v části čtvrti Bezděkov prodloužení zástavby v ulici Krabčické a Houskovy kterou obyvatelé této čtvrti poptávají, na rozdíl od zcela nevhodné plochy pro rekreaci, kterou nyní plocha R3/4 podle návrhu Změny č. 9 územního plánu zůstává.



V konečné zprávě o uplatňování územního plánu ze září 2016 schválené usnesením č. 11/9a je dále uvedeno (str. 7), že „územní plán byl navržen jako komplexní dokument reagující na dosavadní zvyklosti obyvatel v Roudnici nad Labem tj. město s dostatkem pracovních příležitostí lehkého i těžšího průmyslu (Agrozet, válcovny), tuto tradici územní plán promítl do nedostatku ploch pro výrobu i bydlení, která ale bohužel díky majetkovým vztahům v území nejsou dosažitelné a proto je územní plán naplňován jen velmi pomalu.“ V případě, že nejsou dosažitelné žádné plochy pro bydlení, je nutné se tedy zaměřit na možnosti jejich vzniku na jiných místech, například v ploše R3/4.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 aktualizovala údaje o předpokládané potřebě pro vymezení zastavitelných ploch, když uvádí, že pro tuto funkci by mohlo být vymezeno 94,25 ha pro příštích 15 let, případně až 129,59 ha na období 20 let. Zpráva (str. 211) zcela výslovně uvádí: „Z výše uvedeného vyplývá, že v územním plánu by bylo možné vymezit další zastavitelné plochy pro bydlení.“

Zpráva též již vysloveně neuvádí že z hlediska urbanistické struktury města je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za současný obchvat města.

Strategický plán rozvoje města 2016-2025 dále uvádí (bod 2.3.5., str. 12 strategického plánu), že mírný pokles obyvatel obce lze zvrátit výstavbou nových prostor k bydlení, přičemž důležitým úkolem města bude zatraktivnění města pro vysokoškolsky vzdělané obyvatele. Lze předpokládat, že vysokoškolsky vzdělané obyvatele bude lákat možnost bydlení v nových rezidenčních čtvrtích rodinných domů, které mohou vzniknout pouze v případě určení nových zastavitelných ploch bydlení bezprostředně navazujících na stávající zástavbu. Atraktivita takové lokality bude spočívat zejména v dostatku prostoru oproti centru města a v relativně klidnějším prostředí. Strategický plán (str. 16) dále uvádí, že Roudnice nad Labem je ve srovnání s okresním městem Litoměřice atraktivním místem k bydlení, což prokazuje vyšší cena nemovitostí s tím, že momentálně se na trhu s pozemky připravenými k výstavbě rodinných domů nenachází žádná nabídka, přičemž za nevýhodu stávajícího stavu lze považovat značný podíl panelové zástavby.

V této souvislosti je nutné konstatovat, že na veškerých pozemcích v Roudnici nad Labem, které mohou být zastavěny výstavbou rodinných domů, probíhá prakticky ihned výstavba rodinných domů, a proto nejsou k dispozici volné nezastavěné pozemky určené pro výstavbu rodinných domů podle současného znění územního plánu. Jakékoliv okolní menší obce ve spádové oblasti Roudnice nad Labem (například Vědomice, Rohatce) nechávají budovat celé nové lokality rezidenčních čtvrtí k výstavbě rodinných domů, což je na úkor obyvatelnostního rozvoje Roudnice nad Labem. Tato situace má negativní dopad v tom směru, že se zvyšují infrastrukturní požadavky na Roudnici nad Labem jako spádového města pro tyto obce týkající se například dopravního spojení, které zůstávají neřešeny. Umožněním výstavby rodinných domů přímo v Roudnici nad Labem ty byly tyto problémy s infrastrukturou výrazně sníženy.

SWOT analýza v otázce bydlení (strategický plán, bod 2.5.2, str. 17) i celková SWOT analýza silných a slabých stránek města (strategický plán, bod 2.9, str. 39) přitom též identifikovala jako slabou stránku města nedostatek pozemků pro výstavbu rodinných domů. Z těchto analýz strategický plán vytvořil strategický cíl č. 1 a specifický cíl č. 1.5 vytvořit vhodné podmínky pro rozvoj bydlení a zvýšit atraktivitu bydlení (bod 3.2.1.5, str. 47). Zde lze ocitovat: „Z analýzy vyplývá, že město disponuje poměrně širokým bytovým fondem, který však je třeba postupně modernizovat a nadále rozšiřovat. Dobrá dostupnost Prahy přináší vyšší zájem o bydlení ve městě, proto je třeba vytvořit více stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů prostřednictvím změny územního plánu.“

Z výše uvedeného vyplývá, že je zde hmatatelná potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech, neboť to nabourá značný podíl panelové zástavby a má

nepoměrně lepší předpoklady, aby přilákala do města vysokoškolsky vzdělané obyvatele, než jiné formy bydlení jako například bydlení v panelových bytech.

Není přitom možné, aby byla tato potřeba naplněna jiným způsobem, než změnou ploch, které nyní nejsou určeny pro bydlení v rodinných domech, přičemž dle názoru vlastníků je možné tuto potřebu realizovat zrušením vymezení plochy R 3/4 jako plochy územní rezervy a vymežit tuto plochu jako plochu pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI).

Je nutné opětovně poukázat na výše uvedené usnesení rozšířené senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21.7.2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120 o nutnosti, aby územní plán přijal řešení nediskriminační a neobsahující prvky libovůle. Takové znaky ovšem lze v případě návrhu změny č. 9 územního plánu shledat, když tato změna nově vymezuje zastavitelné plochy o plochu územní rezervy R9/18, jejíž „hlavní náplní je bydlení doplnění vzhledem k jejímu umístění a rozsahu plochami smíšenými, nezbytné občanského vybavení a veřejných prostranství s významným podílem zeleně k rekreačnímu využití obyvatel...“ (viz str. 2 Změny č. 9).

V případě rozhodování o změně způsobu užití plochy R9/18 lze tedy prakticky totožnou situaci jako u plochy R3/4. V tomto případě Změna č. 9 navrhuje, aby byla zastavitelná plocha rozšířena o tuto plochu R 9/18 za účelem výstavby staveb pro bydlení, ač je nutné uvést, že změna této plochy na plochu pro bydlení by znamenala značné investice a nutnost obstarání velkého množství administrativních povolení souvisejících s tím, že přes tuto plochu vede trasa VTL plynovodu, jak ostatně konstatuje Změna č. 9 (str. 4). Změna plochy R/34 žádné takové investice nevyžaduje, neboť žádnou takovou stavbou infrastruktury není zatížena a existuje zde i veřejná infrastruktura propojení trasy pro pěší směrem z centra města.

Je tak nutné uvést, že Změna č. 9 u srovnatelných možností (změna plochy R9/18 a změna plochy R3/4) u jedné možnosti (R9/18) připouští za určitých podmínek změnu užití plochy na plochu určenou pro bydlení, přestože je podmíněna nákladnou přeložkou VTL plynovod, zatímco u druhé možnosti (R3/4) vůbec tuto možnost nezmiňuje a neuvažuje o ní vůbec, ač v minulosti návrhy na takovou změnu ve využití území vlastníci vznášeli. Takový postup je nutno považovat za diskriminační a s prvky libovůle, tj. za postup, který dle výše uvedeného rozhodnutí Nejvyššího správního soudu může vést k nezákonnosti této Změny č. 9 územního plánu.

4. Nejednoznačnost textu návrhu Změny č. 9.

Dále vlastníci namítají, že není jednoznačné a vzájemně souladné znění textu návrhu Změny č. 9 s odůvodněním tohoto návrhu. V úplném znění územního plánu ve znění Změny č. 9 (str. 57 až 59) odůvodnění jsou dvě rubriky Plochy územních rezerv, kde na str. 57 jsou pod rubrikou Plocha územních rezerv uvedeny jako plochy územní rezervy R3/4 RN, R3/10 SM-M a R3/11 DI-S a zároveň na str. 59 jsou pod rubrikou Plocha územních rezerv uvedeny jako plochy územní rezervy R3/10 SM-M a R3/18 BLOV,ZV SM-VR.

Z tohoto znění tedy není vůbec jednoznačné, zda tedy pozemku vlastníků umístěné v ploše nyní označené jako R3/4 nadále zůstávají jako plocha územní rezervy, či nikoliv. Z důvodu uvedených v bodě 1. těchto námitek vlastníci mají za to, že pominuly jakékoliv důvody toho, aby rozhodování o změně v území této plochy bylo nadále podmiňováno zpracováním územní studie, pokud již tato územní studie byla zpracována.

Všechny části návrhu Změny č. 9, tj. jak normativní text změny opatření obecné povahy, tak odůvodnění návrhu změny opatření obecné povahy včetně úplného znění opatření obecné povahy po zpracování navržené změny by měly být vzájemně souladné a jednoznačné, jinak není zajištěna právní jistota vlastníků dotčených pozemků a všech dalších adresátů územního plánu.

5. Stanovisko vlastníka -

Ze shora uvedených důvodů vlastníci uvádí, že nemohou souhlasit se současným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem.

Vlastníci požadují, aby Změna č. 9 řešila způsob využití plochy nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhují následující variantní řešení, které by Změna č. 9 měla obsahovat:

- a) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy změnu způsobu užití plochy jako plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)
- b) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu užití plochy,
- c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a ponechání stávajícího způsobu užití plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN),
- d) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a další diskuze v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda o budoucím určení způsobu užití této plochy.

#### **Návrh na rozhodnutí o námitce: námitka se odmítá**

**Odůvodnění: námitka se nevztahuje k řešenému území** písemnost nazvaná „Námítka proti návrhu Změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)“, se týká požadavku na vlastníci požadují, aby Změna č. 9 řešila způsob využití plochy nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhují následující variantní řešení, které by Změna č. 9 měla obsahovat:

- a) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy změnu způsobu užití plochy jako plochy pro bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI)
- b) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu užití plochy,
- c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a ponechání stávajícího způsobu užití plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN),
- d) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a další diskuze v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda o budoucím určení způsobu užití této plochy.

Z uvedeného je zcela zřejmé, že písemné podání není podle zákona námitkou k projednávané dokumentaci a k němuž bylo možné podle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona námitky a připomínky uplatňovat. Námitku, která v této etapě nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně, pořizovatel odmítá.

## **2) T.Č., ze dne 27.5.2019, MURCE/20209/2019**

Námítka proti návrhu územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

Já níže podepsaný .....

1. Jako vlastník pozemků p.č. 4052/7 a p.č. 4052/18 zapsaných na LV č. 4730 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, dále jako „vlastník“
2. Jako 1/2 vlastník pozemků p.č. 4030/7 a p.č. 1030/12, p.č. 4052/6 a p.č. 4130/8 zapsaných na LV č. 1298 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, dále jako „vlastník“

tímto podávám podle § 52 odst. 2 stavebního zákona následující

námítka proti návrhu územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

s následujícím odůvodněním:

Jako vlastník pozemku nacházejícího se v ploše označené dle platného územního plánu Roudnice nad Labem ve znění Změny č. 8 jako plocha územní rezervy R3/4, přičemž jako

vlastník jsem dotčen zveřejněným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území).

Jako vlastník namítám, že v návrhu územního plánu po změně č. 9. není plocha R3/4 znovu řešena, přesto, že R3/4 byla zřízena již změnou č. 3 už v roce 2015. Nebyla řešena ani změnou ÚP č. 4., 5., 6., 7., a 8., Dále namítám, že ani návrh územního plánu po změně č. 9. vůbec neřeší změnu využití plochy, v níž se mé pozemky nacházejí, přesto, že z povahy věci by plocha územní rezervy měla být pouze dočasným řešením, než bude následně rozhodnuto o nové využití takové plochy.

Situace, kdy je další změnou územního plánu změnou č. 9 uměle prodlužován stav existence plochy jako územní rezervy neúměrně ztěžuje mě i všem vlastníkům pozemků možnost dispozice s těmito pozemky, což výrazným způsobem vlastníky omezuje na jejich vlastnickém právu, které používá ochrany dle ústavněprávních předpisů České republiky.

Vlastník tedy žádá, aby Změna č. 9 zapracovávala jako změnu územního plánu zrušení vymezení plochy R3/4 na mém pozemku jako plochy územní rezervy z důvodů nevhodnosti navrhovaného využití plochy R3/4 jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)

Dle mého názoru se nejedná o vhodnou lokalitu pro takové využití, a to z následujících důvodů.

Z geografického, přírodovědného a kulturního pohledu se nejedná o nikterak cennou přírodní lokalitu, která by byla atraktivní pro rekreaci. V dané lokalitě se nevyskytuje žádná cyklostezka ani cyklotrasa a nevede zde žádná turistická trasa Klubu českých turistů, přičemž taková turistická trasa (červená trasa) se naopak této lokalitě směrem z centra města vyhýbá a je vedena jižněji do Krabčické obory.

Podobné situace je i ohledně případné cyklostezky nebo lyžařských tras, které jsou též podle územního plánu v dané lokalitě vedeny jako přípustné. Cyklistická doprava se má podle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje soustřeďovat na koridor cyklostezky „Labská cyklostezka“ s trasou Roudnice nad Labem-Štětí, tedy směřovanou z centra města na severovýchodní trasu, tedy na opačnou stranu, než je orientována daná lokalita směrem z centra, tj. na jižní až jihovýchodní stranu. Město by se tedy mělo věnovat rozvoji již existujících turistických a cyklistických tras, nikoliv tvorbě nových tras koncepčně neujasněných, protože není zřejmé, kam by z dané lokality územní rezervy R3/4 měly tyto trasy dále směřovat.

Naopak tato lokality územní rezervy R3/4 je dle mého názoru vhodná jako plocha pro bydlení v rodinných domech, proto navrhuji změnit můj pozemek uvedený v ploše R3/4 na plochy využití jako plochy zástavby B1.

Jako vlastník se domnívám, že z níže uvedených důvodů jsou zde dány podmínky pro využití lokality a pozemků v této lokalitě se nacházejících jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

V první řadě je nutné uvést, že ve městě Roudnici nad Labem po dobu několika let výrazně převyšuje poptávka po kvalitním rezidenčním bydlením nabídku takového bydlení. To souvisí s transformací města z města převážně průmyslového na atraktivní město pro rezidenční bydlení. Ostatně též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracována v červnu 2016, aktualizována v září 2016 (str.4) a též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracována v dubnu 2018 (str.4) uvedly, že se mění charakter města z průmyslového na rezidenční město (str. 4), přičemž jako rezidenční město byla Roudnice nad Labem charakterizována i ve Strategickém plánu rozvoje města 2016-2025.

Zpráva o uplatňování územního plánu ze září 2016 dále zjistila, že vznikne potřeba pro vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech o výměře 196 000 m<sup>2</sup>, přičemž podle současného územního plánu jsou nyní k dispozici zastavitelné plochy o

výměře 89 256 m<sup>2</sup>, tedy bude potřeba vymezit cca 107 tisíc m<sup>2</sup> dalších zastavitelných ploch pro bydlení na území města. Zpráva uvádí, že z hlediska urbanistické struktury města, která je limitována obchvatem města, je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za obchvat a nedošlo tak ke změně celkové urbanistické koncepce. Předchozí zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem z června 2014 přitom uvedla, že rozšíření této plochy vymezení zastavitelných ploch by muselo nutno znamenat zastavovat plochy mimo koridor obchvatu, respektive za ním.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 schválená zastupitelstvem města Roudnice nad Labem dne 18.4.2018 (str.11) se vypořádává s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území, a s kritériem rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a zaborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu. Zde zpráva uvádí, že územní plán vymezuje plochy uvnitř zastavěného území a nebo je vymezuje tak, že na toto území navazují. Plocha R3/4 tuto podmínku splňuje, protože bezprostředně navazuje na plochu uvnitř zastavěného území. Výstavbou rezidenčního bydlení v této oblasti by tedy nevznikl žádný solitérní útvar, ale naopak by došlo k funkčnímu rozšíření městské zástavby v části čtvrti Bezděkov prodloužení zástavby v ulici Krabčické a Houskovy kterou obyvatelé této čtvrti poptávají, na rozdíl od zcela nevhodné plochy pro rekreaci, kterou nyní plocha R3/4 podle návrhu Změny č. 9 územního plánu zůstává.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 aktualizovala údaje o předpokládané potřebě pro vymezení zastavitelných ploch, když uvádí, že pro tuto funkci by mohlo být vymezeno 94,25 ha pro příštích 15 let, případně až 129,59 ha na období 20 let. Zpráva (str. 211) zcela výslovně uvádí: „Z výše uvedeného vyplývá, že v územním plánu by bylo možné vymezit další zastavitelné plochy pro bydlení.“

Zpráva též již vysloveně neuvádí že z hlediska urbanistické struktury města je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za současný obchvat města.

V této souvislosti je nutné konstatovat, že na veškerých pozemcích v Roudnici nad Labem, které mohou být zastavěny výstavbou rodinných domů, probíhá prakticky ihned výstavba rodinných domů, a proto nejsou k dispozici volné nezastavěné pozemky určené pro výstavbu rodinných domů podle současného znění územního plánu. Jakékoliv okolní menší obce ve spádové oblasti Roudnice nad Labem (například Vědomice, Rohatce) nechávají budovat celé nové lokality rezidenčních čtvrtí k výstavbě rodinných domů, což je na úkor rozvoje Roudnice nad Labem.

proto je třeba vytvořit více stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů prostřednictvím změny územního plánu.“

Není přitom možné, aby byla tato potřeba naplněna jiným způsobem, než změnou ploch, které nyní nejsou určeny pro bydlení v rodinných domech a to zejména na plochách, které nejsou intenzivně zemědělsky využívány a to můj pozemek v ploše R3/4 splňuje a tím pádem je možné tuto potřebu realizovat zrušením vymezení plochy R ¾ na mém pozemku jako plochy územní rezervy a vymezit tuto plochu pro bydlení v rodinných domech- městské a příměstské (BI).

Tuto změnu také podporuje USK-ORP Roudnice n/L kde v části karty obcí na str. 105, 106 jsou následující doporučení-

- nerozšiřovat zástavbu města za obchvatem směrem na Krábčice
- směrem na Krábčice podpořit rozvoj aktivit krátkodobé rekreace atd.
- území jihovýchodně nezastavovat výškovými objekty atd.
- novou zástavbu nelokalizovat do přírodních ploch v jihovýchodní části území tj. ve směru na vrch Hostěraz a Krábčickou oborou za obchvatem. Zachovat zde plochy s funkcí přírodní a sportovně rekreační atd.

Plocha mých pozemků v ploše R3/4 se nachází severovýchodně za obchvatem v části obce Bezděkov směrem na Dobříň, Předonín a Kalešov a je od Krabčické obory oddělena bývalou skládkou za Vrchlábkou a vrchem Hostěraz.

Požaduji, aby ÚP po změně č. 9. respektoval závěry USK-ORP Roudnice n/L ze dne 19.12.2018 při zpracování nového ÚP ve změně č. 9..

Stanovisko vlastníka-

Ze shora uvedených důvodů jako vlastník uvádím-

- nesouhlasím se současným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9..

-

Jako vlastník požaduji, aby ÚP po Změně č. 9 řešil způsob využití plochy na mém pozemku, nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhuji následující variantní řešení, které by nový ÚP po Změně č. 9 měl obsahovat:

- a) zrušení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a provést změnu způsobu užití plochy R3/4 jako plochy pro bydlení v rodinných domech-městské a příměstské (BI)
- b) zrušení určení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu užití plochy,
- c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a v další diskuzi v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda rozhodnout o budoucím určení způsobu užití této plochy.

**Návrh na rozhodnutí o námitce: námitka se odmítá**

**Odůvodnění: námitka se nevztahuje k řešenému území** písemnost nazvaná „Námítka proti návrhu Změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)“, se týká požadavku na vlastníci požadují, aby Změna č. 9 řešila způsob využití plochy nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhuji následující variantní řešení, které by Změna č. 9 měla obsahovat:

- a) zrušení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a provést změnu způsobu užití plochy R3/4 jako plochy pro bydlení v rodinných domech-městské a příměstské (BI)
- b) zrušení určení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu užití plochy,
- c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a v další diskuzi v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda rozhodnout o budoucím určení způsobu užití této plochy.

Z uvedeného je zcela zřejmé, že písemné podání není podle zákona námitkou k projednávané dokumentaci a k němuž bylo možné podle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona námitky a připomínky uplatňovat. Námitku, která v této etapě nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně, pořizovatel odmítá.

### **3) J.D., ze dne 27.5.2019, MURCE/20127/2019**

Námítka proti návrhu územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

Já níže podepsaný .....

Jako vlastník pozemku p.č. 4047/2 a 4130/10 zapsaný na č. LV 2319 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, dále jako „vlastník“

tímto podávám podle § 52 odst. 2 stavebního zákona následující

námítka proti návrhu územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)

s následujícím odůvodněním:

Jako vlastník pozemku nacházejícího se v ploše označené dle platného územního plánu Roudnice nad Labem ve znění Změny č. 8 jako plocha územní rezervy R3/4, přičemž jako vlastník jsem dotčen zveřejněným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9. (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území).

Jako vlastník namítám, že v návrhu územního plánu po změně č. 9. není plocha R3/4 znovu řešena, přesto, že R3/4 byla zřízena již změnou č. 3 už v roce 2015. Nebyla řešena ani změnou ÚP č. 4., 5., 6., 7., a 8., Dále namítám, že ani návrh územního plánu po změně č. 9. vůbec neřeší změnu využití plochy, v níž se mé pozemky nacházejí, přesto, že z povahy věci by plocha územní rezervy měla být pouze dočasným řešením, než bude následně rozhodnuto o nové využití takové plochy.

Situace, kdy je další změnou územního plánu změnou č. 9 uměle prodlužován stav existence plochy jako územní rezervy neúměrně ztěžuje mě i všem vlastníkům pozemků možnost dispozice s těmito pozemky, což výrazným způsobem vlastníky omezuje na jejich vlastnickém právu, které používá ochrany dle ústavněprávních předpisů České republiky.

Vlastník tedy žádá, aby Změna č. 9 zapracovávala jako změnu územního plánu zrušení vymezení plochy R3/4 na mém pozemku jako plochy územní rezervy z důvodů nevhodnosti navrhovaného využití plochy R3/4 jako plochy rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)

Dle mého názoru se nejedná o vhodnou lokalitu pro takové využití, a to z následujících důvodů.

Z geografického, přírodovědného a kulturního pohledu se nejedná o nikterak cennou přírodní lokalitu, která by byla atraktivní pro rekreaci. V dané lokalitě se nevyskytuje žádná cyklostezka ani cyklotrasa a nevede zde žádná turistická trasa Klubu českých turistů, přičemž taková turistická trasa (červená trasa) se naopak této lokalitě směrem z centra města vyhýbá a je vedena jižněji do Krabčické obory.

Podobné situace je i ohledně případné cyklostezky nebo lyžařských tras, které jsou též podle územního plánu v dané lokalitě vedeny jako přípustné. Cyklistická doprava se má podle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje soustřeďovat na koridor cyklostezky „Labská cyklostezka“ s trasou Roudnice nad Labem-Štětí, tedy směřovanou z centra města na severovýchodní trasu, tedy na opačnou stranu, než je orientována daná lokalita směrem z centra, tj. na jižní až jihovýchodní stranu. Město by se tedy mělo věnovat rozvoji již existujících turistických a cyklistických tras, nikoliv tvorbě nových tras koncepčně neujasněných, protože není zřejmé, kam by z dané lokality územní rezervy R3/4 měly tyto trasy dále směřovat.

Naopak tato lokalita územní rezervy R3/4 je dle mého názoru vhodná jako plocha pro bydlení v rodinných domech, proto navrhuji změnit můj pozemek uvedený v ploše R3/4 na plochy využití jako plochy zástavby B1.

Jako vlastník se domnívám, že z níže uvedených důvodů jsou zde dány podmínky pro využití lokality a pozemků v této lokalitě se nacházejících jako plochy pro bydlení v rodinných domech.

V první řadě je nutné uvést, že ve městě Roudnici nad Labem po dobu několika let výrazně převyšuje poptávka po kvalitním rezidenčním bydlení nabídku takového bydlení. To souvisí s transformací města z města převážně průmyslového na atraktivní město pro rezidenční bydlení. Ostatně též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracována v červnu 2016, aktualizována v září 2016 (str.4) a též zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem zpracována v dubnu 2018 (str.4) uvedly, že se mění charakter města z průmyslového na rezidenční město (str. 4), přičemž jako rezidenční město byla Roudnice nad Labem charakterizována i ve Strategickém plánu rozvoje města 2016-2025.

Zpráva o uplatňování územního plánu ze září 2016 dále zjistila, že vznikne potřeba pro vymezení zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech o výměře 196 000 m<sup>2</sup>, přičemž podle současného územního plánu jsou nyní k dispozici zastavitelné plochy o výměře 89 256 m<sup>2</sup>, tedy bude potřeba vymezit cca 107 tisíc m<sup>2</sup> dalších zastavitelných ploch pro bydlení na území města. Zpráva uvádí, že z hlediska urbanistické struktury města, která je limitována obchvatem města, je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za obchvat a nedošlo tak ke změně celkové urbanistické koncepce. Předchozí zpráva o uplatňování územního plánu Roudnice nad Labem z června 2014 přitom uvedla, že rozšíření této plochy vymezení zastavitelných ploch by muselo nutno znamenat zastavovat plochy mimo koridor obchvatu, respektive za ním.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 schválená zastupitelstvem města Roudnice nad Labem dne 18.4.2018 (str.11) se vypořádává s kritérii a podmínkami pro rozhodování o změnách v území, a s kritériem rozvoj bydlení při upřednostnění rozvoje uvnitř zastavěného území a předcházení sociální segregaci, fragmentaci krajiny nově vymezenými zastavitelnými plochami a zaborům ploch veřejné zeleně sloužící svému účelu. Zde zpráva uvádí, že územní plán vymezuje plochy uvnitř zastavěného území a nebo je vymezuje tak,

že na toto území navazují. Plocha R3/4 tuto podmínku splňuje, protože bezprostředně navazuje na plochu uvnitř zastavěného území. Výstavbou rezidenčního bydlení v této oblasti by tedy nevznikl žádný solitérní útvar, ale naopak by došlo k funkčnímu rozšíření městské zástavby v části čtvrti Bezděkov prodloužení zástavby v ulici Krabčické a Houskovy kterou obyvatelé této čtvrti poptávají, na rozdíl od zcela nevhodné plochy pro rekreaci, kterou nyní plocha R3/4 podle návrhu Změny č. 9 územního plánu zůstává.

Zpráva o uplatňování územního plánu z dubna 2018 aktualizovala údaje o předpokládané potřebě pro vymezení zastavitelných ploch, když uvádí, že pro tuto funkci by mohlo být vymezeno 94,25 ha pro příštích 15 let, případně až 129,59 ha na období 20 let. Zpráva (str. 211) zcela výslovně uvádí: „Z výše uvedeného vyplývá, že v územním plánu by bylo možné vymezit další zastavitelné plochy pro bydlení.“

Zpráva též již vysloveně neuvádí že z hlediska urbanistické struktury města je nutné toto rozšíření realizovat tak, aby nedocházelo k rozšiřování zástavby za současný obchvat města.

V této souvislosti je nutné konstatovat, že na veškerých pozemcích v Roudnici nad Labem, které mohou být zastavěny výstavbou rodinných domů, probíhá prakticky ihned výstavba rodinných domů, a proto nejsou k dispozici volné nezastavěné pozemky určené pro výstavbu rodinných domů podle současného znění územního plánu. Jakékoliv okolní menší obce ve spádové oblasti Roudnice nad Labem (například Vědomice, Rohatce) nechávají budovat celé nové lokality rezidenčních čtvrtí k výstavbě rodinných domů, což je na úkor rozvoje Roudnice nad Labem.

Proto je třeba vytvořit více stavebních parcel pro výstavbu rodinných domů prostřednictvím změny územního plánu.“

Není přitom možné, aby byla tato potřeba naplněna jiným způsobem, než změnou ploch, které nyní nejsou určeny pro bydlení v rodinných domech a to zejména na plochách, které nejsou intenzivně zemědělsky využívány a to můj pozemek v ploše R3/4 splňuje a tím pádem je možné tuto potřebu realizovat zrušením vymezení plochy R 3/4 na mém pozemku jako plochy územní rezervy a vymezit tuto plochu pro bydlení v rodinných domech- městské a příměstské (BI).

Tuto změnu také podporuje USK-ORP Roudnice n/L kde v části karty obcí na str. 105, 106 jsou následující doporučení-

- nerozšiřovat zástavbu města za obchvatem směrem na Krábčice
- směrem na Krábčice podpořit rozvoj aktivit krátkodobé rekreace atd.
- území jihovýchodně nezastavovat výškovými objekty atd.
- novou zástavbu nelokalizovat do přírodních ploch v jihovýchodní části území tj. ve směru na vrch Hostěraz a Krabčickou oboru za obchvatem. Zachovat zde plochy s funkcí přírodní a sportovně rekreační atd.

Plocha mého pozemku v ploše R3/4 se nachází severovýchodně za obchvatem v části obce Bezděkov směrem na Dobříň, Předonín a Kalešov a je od Krabčické obory oddělena bývalou skládkou za Vrchlábkou a vrchem Hostěraz.

Požaduji, aby ÚP po změně č. 9. respektoval závěry USK-ORP Roudnice n/L ze dne 19.12.2018 při zpracování nového ÚP ve změně č. 9. .

Stanovisko vlastníka-

Ze shora uvedených důvodů jako vlastník uvádím-

- nesouhlasím se současným návrhem územního plánu Roudnice nad Labem po změně č. 9..

Jako vlastník požaduji, aby ÚP po Změně č. 9 řešil způsob využití plochy na mém pozemku, nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhuji následující variantní řešení, které by nový ÚP po Změně č. 9 měl obsahovat:

- a) zrušení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a provést změnu způsobu užití plochy R3/4 jako plochy pro bydlení v rodinných domech-městské a příměstské (BI)
- b) zrušení určení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu užití plochy,



c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a v další diskuzi v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda rozhodnout o budoucím určení způsobu užití této plochy.

**Návrh na rozhodnutí o námitce: námitka se odmítá**

**Odůvodnění: námitka se nevztahuje k řešenému území** písemnost nazvaná „Námítka proti návrhu Změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem (včetně dokumentace Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území)“, se týká požadavku na vlastníci požadují, aby Změna č. 9 řešila způsob využití plochy nyní označené jako územní rezerva R3/4 s tím, že navrhují následující variantní řešení, které by Změna č. 9 měla obsahovat:

a) zrušení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a provést změnu způsobu užití plochy R3/4 jako plochy pro bydlení v rodinných domech-městské a příměstské (BI)

b) zrušení určení plochy R3/4 na mém pozemku jako územní rezervy a návrat do původního stavu způsobu užití plochy,

c) zrušení určení plochy R3/4 jako územní rezervy a v další diskuzi v řízení o územním plánu s dotčenými orgány, vlastníky, občany a další veřejností ve formě jednání, ankety nebo obecního referenda rozhodnout o budoucím určení způsobu užití této plochy.

Z uvedeného je zcela zřejmé, že písemné podání není podle zákona námitkou k projednávání dokumentaci a k němuž bylo možné podle ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona námitky a připomínky uplatňovat. Námitku, která v této etapě nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně, pořizovatel odmítá.

**Návrh na vypořádání připomínek a námitek podaných v rámci opakovaného řízení o Návrhu změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem, které bylo vedeno zkráceným způsobem v pořizování (pouze k měněným věcem)**

**Námítka oprávněných investorů**

- NET4GAS. s.r.o., 4.2.2020, č.j. 1154/20/OVP/N, č.j. MURCE 6138/2020, 6.2.2020

**Řízení o Návrhu změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem**

Nezasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu a ochranného pásma telekomunikačního vedení NET4GAS, s.r.o.

**Návrh na rozhodnutí o podané námitce: souhlasná námitka vzata na vědomí**

**Odůvodnění: souhlasná námitka vzata pouze na vědomí.**

**Námítka vlastníků pozemků a nemovitostí dotčených návrhem změny územního plánu**

- A.W. F., dat. narození: 22.5.1984, 4.6.2020, MURCE 22104/2020

**Námítka proti návrhu opatření obecné povahy o vydání změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem**

V souladu s § 52. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuji námítka proti obsahu návrhu opatření obecné povahy, konkrétně proti změnám, které se dotýkají pozemku parcelní č. 2527/1 a také č. 2528, na kterém se nachází stavba č.p. 1474, to vše v katastrálním území Roudnice nad Labem. Jsem výlučným vlastníkem těchto nemovitostí.

Změna č. 9 územního plánu počítá s převedením těchto mých pozemků z kategorie "plochy obytné – bydlení v bytových domech" (BM) na kategorii "plochy smíšené obytné městské" (SM-M). Současně u ploch BM dochází k přesunu řady položek v sekci "přípustné" do sekce

"podmíněně přípustné". Jakkoliv rozumím postupu pořizovatele změn územního plánu a vnímám jistou logiku v těchto krocích i možný prospěch pro vlastníky některých okolních nemovitostí, pro mě samotného může tato změna představovat obrovskou zátěž a zřejmě i zmaření mnou plánovaných a připravovaných záměrů.

Žádám tedy, aby byl ohledně mých uvedených nemovitostí plně zachován status quo. Současně jsem si ovšem vědom, že požadavek na zachování regulativů (dosavadní rozsah přípustných účelů využití) pro plochu BM může být obtížně realizovatelný, když se zřejmě dotkne i jiných míst a jiných vlastníků. Proto alespoň žádám o zachování plochy BM, i když se položky přípustných účelů přesunou do sekce podmíněně přípustných. Byť za ztížených podmínek, mi alespoň zůstane naděje pro možnou realizaci mých plánovaných záměrů, které by se staly při zařazení nemovitostí do plochy SM-M nepřípustnými. Domnívám se, že zachování současného zařazení se nedotkne záměrů jiných vlastníků nemovitostí a nijak jim nesníží jejich postavení. Pouze se zúží rozsah přijatých změn ve vztahu k současnému stavu.

Tuto námitku uplatňuji až v této fázi přípravy změny územního plánu, neboť vlastníkem uvedených nemovitostí jsem se stal až na konci minulého kalendářního roku. Vážím si Vaší práce, omlouvám se za komplikace a děkuji za pochopení.

#### **Návrh na rozhodnutí o podané námitce: námitka se odmítá**

**Odůvodnění:** Námitka byla podána v rámci opakovaného řízení tj. k věci, které se změnilo od prvního veřejného projednání, které proběhlo dne 20.5.2019, a kde bylo mimo jiné uplatněno stanovisko Ministerstva dopravy k územnímu systému ekologické stability, které zasáhlo do práv třetích stran a z tohoto důvodu došlo k opakování veřejného projednání. V rámci opakování veřejného projednání byla měněna pouze textová část změny, která do výrokové části doplňovala dohody s dotčenými orgány, požadavky dotčených orgánů apod. V ploše bydlení v bytových domech ani v ploše smíšené obytné městské se od veřejného projednání nezměnilo nic, co by mělo územní dopad na tento konkrétní pozemek. Proto se lze domnívat, že námitka byla podána neoprávněně, ale i přesto se s ní určený zastupitel s pořizovatelem zabývali a vyhodnotili ji takto:

V rámci pořízení Změny č.9, která byla pořizována přes Zprávu o uplatňování územního plánu, bylo pořizovatelem požadováno zaktualizovat zastavěné území a to zejména z důvodu digitalizace území (*cituji: bude aktualizováno funkční využití a vymezení současně zastavěného území*). Projektant prověřil celé území a zařazení do jednotlivých ploch a to včetně dat v katastru nemovitostí. Zařazení do původních ploch funkčního využití probíhalo na podkladu katastrální mapy a průzkumem v terénu a zejména dle požadavků zákona č.50/1976 Sb. tzv. starý stavební zákon, neboť Územní plán Roudnice nad Labem byl pořizován od roku 2002 a vydán až v roce 2008 na základě tzv. překlápěcí tabulky MMR, kdy se rozpracované územně plánovací dokumentace převedly do režimu dle zákona 183/2006 Sb. , o územním plánování a stavebním řádu. Vzhledem k takto dlouhé době pořizování mohlo dojít k rozporu mezi katastrálním podkladem a navrženým funkčním využitím, případně mohlo proběhnout správní řízení, které je s funkčním využitím v nesouladu. I z těchto důvodů požadoval pořizovatel důkladné posouzení a prověření ploch. Výše uváděná nemovitost je na katastru nemovitostí vedena jako rodinný dům, při průzkumech rozborech a s mapovými podklady z roku 2002 byla tato stavba nesprávně zařazena do ploch bydlení v bytových domech. Plochy bydlení v bytových domech výstavbu rodinných domů vůbec nepřipouští, a proto je zde zřejmý rozpor mezi vydaným správním rozhodnutím a územním plánem. V rámci změny č.9 proto byl rodinný dům zařazen do ploch, které funkční využití výstavba rodinných domů připouští a zároveň do ploch, jako ostatní stavby v okolí. Plochy smíšené obytné městské mají navíc velmi široký regulativ, nicméně výstavbu základní školy nepřipouští. Pro tyto plochy územní plán

určuje v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. , o obecných požadavcích na využívání území, specifickou plochu - plochu občanské vybavení – veřejná infrastruktura nekomerční zařízení, jejímž převažujícím účelem využití je umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu a přípustná je výstavba jednotlivých typů (stupňů) školských zařízení.

I přesto, že předpokládáme, že změna stavby rodinného domu bude povolena dříve než začne platit právě pořizovaná Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem, a dojde ke změně typu stavby v katastru nemovitostí, která opět nebude v souladu s územním plánem, je nutné konstatovat, že námitka nebyla podána k měněným věcem tj., že by v rámci procesu projednání v případě, že by jí bylo vyhověno, došlo k diskriminaci těch, co námitku v dané lhůtě nepodali, neboť zcela správně předpokládali, že se projednání týká pouze měněných věcí

### Připomínky veřejnosti

- Škola Osmička, z.ú., IČ 07810091, Neklanova 2706, 41301 Roudnice nad Labem, zast. Mgr. Barborou Rajchlovou, ředitelkou, 3.6.2020, MURCE 22044/2020

### **Připomínky k návrhu opatření obecné povahy o vydání změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem.**

V souladu s § 52 odst. 3 zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuji jménem zapsaného ústavu Škola Osmička připomínku proti obsahu návrhu opatření obecné povahy, konkrétně proti změnám, které se dotýkají pozemků parcelní č. 2527/1 a 2528, na kterém se nachází stavba č. 1474, to vše v katastrálním území Roudnice nad Labem. Jsem výlučným vlastníkem těchto nemovitostí. V této budově máme pronajaté prostory a změna se nás silně dotýká, neboť má potenciál znemožnit nám naplnit vydané pravomocné rozhodnutí Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy č.j. MŠMT - 39999/2019-5 ze dne 20.1.2020.

Změna č.9 územního plánu počítá s především výše uvedených nemovitostí, jejichž vlastníkem je pan Antonín Werner Franěk, z kategorie "plochy obytné – bydlení v bytových domech" (BP) na kategorii "plochy smíšené obytné městské" (SM-M). Současně u ploch BM dochází k přesunu řady položek v sekci "přípustné" do sekce "podmíněně přípustné". Prosíme, a připojujeme se tím obsahově k podání pana Antonína Wernera Fraňka, o úplné zachování dosavadního stavu u uvedených nemovitostí, nebo alespoň o zachování plochy BM, i když dojde k přesunu dosavadních položek přípustných účelů do sekce podmíněně přípustných.

### **Návrh na vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje**

**Odůvodnění:** připomínka byla podána jako zmatečná, neboť je v ní popisováno, že je podána výlučným vlastníkem a zároveň nájemcem prostor pro budoucí školu což úřad územního plánování prověřil a zjistil, že dle Katastru nemovitostí se jedná o rodinný dům s výše uvedeným vlastníkem a připomínka byla podána nájemcem. Připomínka byla podána v rámci opakovaného řízení tj. k věci, které se změnily od prvního veřejného projednání, které proběhlo dne 20.5.2019, a kde bylo mimo jiné uplatněno stanovisko Ministerstva dopravy k územnímu systému ekologické stability, které zasáhlo do práv třetích stran a z tohoto důvodu došlo k opakování veřejného projednání. V rámci opakování veřejného projednání byla měněna pouze textová část změny, která do výrokové části doplňovala dohody s dotčenými orgány, požadavky dotčených orgánů apod. V ploše bydlení v bytových domech ani v ploše smíšené obytné městské se od veřejného projednání nezměnilo nic, co by mělo územní dopad na tento konkrétní pozemek. Proto se lze domnívat, že připomínka byla podána

neoprávněně, ale i přesto se s ní určený zastupitel s pořizovatelem zabývali a vyhodnotili jí takto

V rámci pořízení Změny č.9, která byla pořizována přes Zprávu o uplatňování územního plánu, bylo pořizovatelem požadováno zaktualizovat zastavěné území a to zejména z důvodu digitalizace území (*citují: bude aktualizováno funkční využití a vymezení současně zastavěného území*). Projektant prověřil celé území a zařazení do jednotlivých ploch a to včetně dat v katastru nemovitostí. Zařazení do původních ploch funkčního využití probíhalo na podkladu katastrální mapy a průzkumem v terénu a zejména dle požadavků zákona č.50/1976 Sb. tzv. starý stavební zákon, neboť Územní plán Roudnice nad Labem byl pořizován od roku 2002 a vydán až v roce 2008 na základě tzv. překlápací tabulky MMR, kdy se rozpracované územně plánovací dokumentace převedly do režimu dle zákona 183/2006 Sb. , o územním plánování a stavebním řádu. Vzhledem k takto dlouhé době pořizování mohlo dojít k rozporu mezi katastrálním podkladem a navrženým funkčním využitím, případně mohlo proběhnout správní řízení, které je s funkčním využitím v nesouladu. I z těchto důvodů požadoval pořizovatel důkladné posouzení a prověření ploch. Výše uváděná nemovitost je na katastru nemovitostí vedena jako rodinný dům, při průzkumech rozborech a s mapovými podklady z roku 2002 byla tato stavba nesprávně zařazena do ploch bydlení v bytových domech. Plochy bydlení v bytových domech výstavbu rodinných domů vůbec nepřipouští, a proto je zde zřejmý rozpor mezi vydaným správním rozhodnutím a územním plánem. V rámci změny č.9 proto byl rodinný dům zařazen do ploch, které funkční využití výstavba rodinných domů připouští a zároveň do ploch, jako ostatní stavby v okolí. Plochy smíšené obytné městské mají navíc velmi široký regulativ nicméně výstavbu základní školy nepřipouští. Pro tyto plochy územní plán určuje v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb. , o obecných požadavcích na využívání území, specifickou plochu - plochu občanské vybavení – veřejná infrastruktura nekomerční zařízení, jejímž převažujícím účelem využití je umístění zařízení pro vzdělávání a výchovu a přípustná je výstavba jednotlivých typů (stupňů) školských zařízení.

I přesto, že předpokládáme, že změna stavby rodinného domu bude povolena dříve než začne platit právě pořizovaná Změna č.9 ÚP Roudnice nad Labem, a dojde ke změně typu stavby v katastru nemovitostí, která opět nebude v souladu s územním plánem, je nutné konstatovat, že připomínka nebyla podána k měněným věcem tj., že by v rámci procesu projednání v případě, že by jí bylo vyhověno, došlo k diskriminaci těch, co připomínku v dané lhůtě nepodalí, neboť zcela správně předpokládali, že se projednání týká pouze měněných věci

- **J.R, dat. narození 17.4.1979, 5.6.2020, MURCE 22304/2020**

#### **Námítky proti návrhu opatření obecné povahy o vydání změny č.9 územního plánu Roudnice nad Labem**

V souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuji námítky proti ploše přestavby P9/15 OV-K. Jde o změnu pozemku parc. č. 2613 a dílčí části navazujícího pozemku parc. č. 2614/1, k.ú. Roudnice nad Labem, z ploch zeleně na veřejných prostranstvích (ZV) na plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM). Uvedená změna se týká centrální části parku Josefa Hory. V odůvodnění návrhu je uveden záměr vybudování kavárny, v rozsahu zastavění až 150 m<sup>2</sup>. Námítku uplatňuji jako vlastník blízkých pozemků parc. Č. 2619 a 2618, k.ú. Roudnice nad Labem, a domu č.p. 1279, kde mám trvalý pobyt.

I přes úsilí a častou kontrolu ze strany městské policie je park v letních měsících hojně využíván v nočních hodinách skupinami mladých lidí, narušujícími noční klid. Využití území pro účely pohostinství může výrazně posílit negativní jevy, k nimž k parku frekventovaně dochází. Dojde nejen k výraznému zvýšení hluku v nočních hodinách, ale také zřejmě ve větší míře ke znečišťování veřejného prostranství a vandalismu. Přitom dominantním

zájmem by měl zůstat vhodný, čistý a bezpečný prostor pro děti, pro něž bylo zbudováno nové stylové hřiště. Pokud již dnes v parku platí zákaz konzumace alkoholických nápojů, jeví se jako kontraproduktivní zřizovat prostor, kde bude zřejmě možné alkoholické nápoje koupit k bezprostřední konzumaci. Důsledky zvýšení negativních projevů mohou dopadnout i na ptactvo, pro něž par představuje unikátní útočiště uvnitř města.

Žádám tedy o zachování současného stavu.

**Návrh na vyhodnocení připomínky: připomínce se nevyhovuje**

**Odůvodnění: připomínka byla podána k části Změny č.9 ÚP Roudnice nad Labem, která nebyla od veřejného projednání měněna, proto se lze domnívat, že připomínka byla podána neoprávněně, ale i přesto se s ní určený zastupitel s pořizovatelem zabývali a vyhodnotili jí takto.**

Již při rozhodnutí o pořízení změny, rozhodlo zastupitelstvo města o změně územního plánu v Horově parku za účelem výstavby kavárny, hygienického zázemí případně občerstvení pro obyvatele města, kteří park využívají. V návrhu změny pak bylo specifikováno, že se bude jednat o objekt případně objekty, jejichž maximální celková rozloha nepřesáhne 150m<sup>2</sup> a tato plocha byla vymezena v části, kde stojí bývalá márnice (nazýváno též domek hrobníka). Jak je psáno výše v připomínce cituji: „*přítom dominantním zájmem by měl zůstat vhodný, čistý a bezpečný prostor pro děti, pro něž bylo zbudováno nové stylové hřiště*“. Právě z tohoto důvodu město usiluje o výstavbu zejména hygienického zázemí parku, které je dnes řešeno provizorním způsobem tzv. TOI – TOI toaletami. Ze strany města, které je výlučným vlastníkem pozemku, se nepředpokládá výstavba pohostinství ve smyslu hospody, ale pouze dovybavení zázemí parku, tak, aby tento veřejný prostor, který je určen zejména dětem, ale i další veřejnosti, která v parku provozuje krátkodobé rekreační aktivity jako jsou procházky, zpříjemnil pobyt v této části města. Vybudování hygienického zázemí považujeme v této lokalitě za veřejný zájem. Územní plán ze své povahy tj. koncepce neumožňuje řešit detaily jako je například typ provozovny nebo její zavírací doba, proto byla lokalita zařazena do ploch občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední, které v budoucnu umožní jak výstavbu důstojných toalet, tak i případnou výstavbu malé kavárny, obdobně jak tomu bývá u jiných parků či veřejně užívaných prostor, které jsou mimo jiné určeny i ke komunitním aktivitám obyvatel.

### Příloha č.3

#### Nabytí účinnosti Aktualizace Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje č.2 - stanoví pro území řešené Územním plánem Roudnice nad Labem zejména tyto úkoly.

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

- *Územní plán i jeho změna při návrhu funkčního a prostorového uspořádání řeší vždy vzájemné střety funkcí a v případě, že k těmto dochází nebo může dojít doplní je vhodnými kompenzačními opatřeními nebo návrhem např. dopravní infrastruktury*

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

- *Územní plán vymezil plochu pro skládkový dvůr, kde dochází k separaci odpadu, změna tento stav respektuje*

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

- *V souvislosti s tímto úkolem vymezil územní plán plochu územní rezervy pro obchvat města, územní plán tuto prioritu naplňuje i tím, že svůj rozvoj, zejména pak návrh ploch pro bydlení soustředí v návaznosti na zastavěná území tzv. uvnitř obchvatu nikoli vně, tak aby se tranzitní doprava těchto lokalit dotýkala v co nejmenší míře, územní plán tento úkol respektuje a to i vymezením plochy územní rezervy pro dopravní stavbu, která byla do územního plánu zakotvena při pořizování jeho změn a pro kterou byla zpracována územní studie, která následně sloužila i jako podklad k Aktualizaci č.2 ZUR ÚK*

34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

- *Tento úkol je v území realizován jen částečně a pouze u některých ploch, zejména se jedná o plochy bydlení, které byly do územního plánu zařazeny jeho změnou, kde je např. podmínkou výstavby na pozemku předchozí realizaci protihlukového opatření, případně předchozí realizace technické a dopravní infrastruktury*

45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodě blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

- *Tento úkol je naplňován zejména vymezením zastavěnosti ke konkrétním plochám a v dalších stupních řízení*

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezení nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

- *Územní plán neumísťuje nové zastavitelné plochy do míst s vysokou mírou rizika, změnami byly pouze doplněny některé proluky a to za specifických podmínek*

(123) ZÚR ÚK vymezují koridor silnice nadmístního významu II/240 Roudnice nad Labem, západní obchvat s mostem přes Labe. Koridor je sledován jako VPS – b – II/240. Převzato bez věcné změny z ÚP VÚC okresu Litoměřice. Šířka koridoru je stanovena 100 – 360 m.[124] Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly: ⇒(1) V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymežit v ÚPD dotčených obcí koridor silnice II/240 Roudnice nad Labem, západní obchvat s mostem přes Labe. ⇒(2) Vytvořit územní podmínky pro minimalizaci zásahů do vodotečí a pro technické řešení nezhoršující průchod povodňové vlny, při zpřesňování koridoru minimalizovat zásahy do území archeologického zájmu, do ložisek štěrkopísků Černěves-Chodouny, lesních porostů a ÚSES.[125] ZÚR ÚK vymezují koridor silnice

nadmístního významu II/246 Roudnice nad Labem, jihovýchodní obchvat. Koridor je sledován jako VPS – b – II/246. Převzato bez věcné změny z ÚP VÚC okresu Litoměřice. Šířka koridoru je stanovena 100 m. [126] Pro územní plánování a využívání území vymezeného koridoru ZÚR ÚK stanovují tyto úkoly: ⇒ V součinnosti s dotčenými orgány, při zajištění územní koordinace, zpřesnit a vymežit v ÚPD dotčených obcí koridor silnice II/240 Roudnice nad Labem, jihovýchodní obchvat

- *Územní plán ani změna tento koridor zatím nezpřesňují a do území není navržen jako návrhový koridor, nicméně územní plán s jeho vymezením v budoucnu počítá, proto byla do územního plánu zapracována územní rezerva pro dopravní stavbu (specifikovat tuto územní rezervu jako obchvat města nebylo možné, protože tento obchvat byl do doby nabytí účinnosti 2.aktualizace zásad v rozporu s touto nadřazenou dokumentací). Tato územní rezerva je v souladu s nadřazenou dokumentací. Zároveň byla zpracována územní studie dopravní infrastruktury, která byla podkladem pro aktualizaci Zásad. Všechny dokumentace i územně plánovací podklady obchvat města Roudnice nad Labem odklánějí směrem k obci Židovice a po překročení řeky Labe směrem na obec Černěves a Chodouny. Úkol zpřesnit tento koridor a převést územní rezervu do návrhu a zároveň z územního plánu vyjmout dosud stabilizovanou trasu bude řešen v některé z následných změn. Řešit tento úkol ve změně č.9 by vzhledem k etapě jejího projednání nebylo hospodárné. Bylo by nutné celou dokumentaci přepracovat a znovu projednat.*

#### **Příloha č.4**

#### **Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů doručených k Návrhu Změny č.9 Roudnice nad Labem**

##### **1) Stanovisko SEA**

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 4.7.2019, č.j. KUUK/87734/2019/ZPZ, MURCE/26539/2019**

**STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon).**

##### **Změna č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem:**

Závěry posuzování:

Vlivy na ovzduší a klima –... Převažující málo významný záporný vliv (-1) byl identifikován u změn ploch zeleně na plochy občanského vybavení (lokality 9/15 a 9/16) a plochy 9/18,

Vlivy na podzemní a povrchové vody – v rámci všech navržených ploch z hlediska vlivů na podzemní a povrchové vody je výsledek provedení hodnocení neutrální (0), resp. bez předpokladu interakce s hodnocenou složkou životního prostředí.

Vlivy na půdu, lesní pozemky a horninové prostředí – návrh Změny č. 9 ÚP nenavrhuje žádné významné zásahy do horninového prostředí.

Vlivy na floru, faunu, ekosystémy, biologickou rozmanitost – návrhem Změny č. 9 ÚP nejsou dotčena zvláště chráněná území. Změnou č. 9 ÚP je zpřesněno vymezení regionálního biocentra RBC 016 (dříve č. 41) Opukové stráně a opraven název RBC 1299 (dříve č. 44) Krabčická obora. RBC 1298 Bažantnice u Roudnice, Dobříňský háj, které zasahuje do řešeného území jen minimálně na severovýchodním okraji bez dalších návazností, je součástí vymezeného NRBK K10. Dále je zpřesněna šířka regionálního biokoridoru RBK 0010 Les u Přestavlk - RBK 624, který je veden jižně, resp. s minimálním kontaktem (LBC8) řešeného území, a to na 40 metrů v souladu s požadavky Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

Vlivy na krajinu - V rámci všech navržených ploch z hlediska vlivů na krajinu je výsledek provedeného hodnocení neutrální (0), resp. bez předpokladu interakce s hodnocenou složkou životního prostředí.

Vlivy na přírodní zdroje - v řešeném území se nachází ložiska surovin a dobývací prostory, které nebudou návrhem Změny č. 9 ÚP dotčeny. ..Potenciální negativní vlivy na přírodní zdroje mají však obecně všechny budoucí záměry, které znamenají stavební rozvoj a následné užívání spojené s údržbou. Výše uvedené vlivy lze souhrnně klasifikovat jako spíše záporné.

Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví – z provedeného hodnocení vyplývá, že potenciální negativní vlivy na veřejné zdraví jsou spojeny s vlivy na akustickou situaci a s vlivy na čistotu ovzduší. ... Určité navýšení dopravy je možné očekávat s realizací ploch pro bydlení (BI) v lokalitě 9/18, tyto změny intenzit dopravy jsou nevýznamné stejně jako jejich vlivy na akustickou situaci a kvalitu ovzduší. Lze však očekávat určitou možnost snížení vlivů na hlukové poměry a kvalitu ovzduší v území v důsledku změny využití ploch výrobních (VP a VD) na plochy bydlení (BI), případně smíšené (SM-M). I tyto vlivy však budou nevýznamné. V rámci všech navržených ploch z hlediska vlivů na obyvatelstvo a veřejné zdraví je výsledek provedeného hodnocení neutrální (0), resp. bez předpokladu interakce s hodnocenou složkou životního prostředí.

Vlivy na kulturní dědictví - významné negativní vlivy na kulturní dědictví nejsou předpokládány.

Vlivy na produkci odpadů, využití nebezpečných látek a přípravků - posuzovaná změna č. 9 ÚP bude mít vliv na odpadové hospodářství města díky nárůstu počtu obyvatel v souvislosti s rozšířením ploch pro bydlení. V rámci všech navržených ploch z hlediska vlivů na produkci odpadů je však výsledek provedeného hodnocení neutrální (0). Výjimku tvoří lokalita 9/18, u které byl identifikován převažující málo významný záporný vliv (-1) u ploch BI, OV a SM-VR.

Sekundární, kumulativní a synergické vlivy - ... Dle interpretace formou tabulky č. 19 na str. 42. Vyhodnocení SEA byl identifikován nepřímý vliv záborom nových ploch, který snižuje prostor pro životní funkce živočichů. Tento vliv byl vyhodnocen jako nevýznamný. Rovněž byl identifikován nepřímý negativní vliv na záборы půd, který bude mít dopad na zemědělskou produkci a půdní prostředí. Ostatní vlivy byly hodnoceny jako neutrální.

Závěrečné vyhodnocení variant – varianta návrhu Změny č. 9 ÚP přináší nezměněný scénář vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví nebo málo významné negativní vlivy na některé složky životního prostředí, spočívající zejména v záboru zemědělské půdy. Varianta návrhu Změny č. 9 ÚP je doporučena k realizaci.

Stanovisko

Na základě návrhu územního plánu, vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí (SEA), vyjádření dotčených orgánů státní správy a připomínek veřejnosti



uplatněných ve smyslu § 50 odst. 3 stavebního zákona, Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve smyslu § 10g uvedeného zákona vydává

## **SOUHLASNÉ STANOVISKO k vyhodnocení vlivů na životní prostředí k návrhu Změny č. 9 Územního plánu Roudnice nad Labem**

### **Podmínky stanoviska:**

#### **Projektová opatření:**

1. Dešťové vody budou v maximální míře zasakovány do půdního a horninového prostředí.
2. Veškeré zásahy do krajinné vegetace omezit na nezbytné minimum resp. nezasahovat do vegetace mimo určený zábor.
3. Jakékoliv zásahy do území včetně kácení zeleně provádět mimo hnízdní dobu.
4. Pro výsadbu zeleně je nutno zvolit vhodnou dřevinnou skladbu a použít geograficky původní dřeviny s přihlédnutím ke stanovištním podmínkám.

Pokud budou do změn územního plánu přidávány nové návrhové lokality nebo pokud se budou významně měnit hranice, funkční využití ploch či jejich regulativy, bude nutné tyto změny vyhodnotit z hlediska jejich vlivu na životní prostředí. V případě, že by tyto nové změny mohly ovlivnit evropsky významné lokality a ptačí oblasti, bude nutné je vyhodnotit také z hlediska vlivu na soustavu Natura 2000.

***Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí, nicméně obsahuje podmínky, které nejsou možné uplatnit přímo v územním plánu i přesto budou zapracovány do návrhu změny jako doporučení pro další stupně řízení např. do kapitoly koncepce (konkrétní zapracování bude dohodnuto v rozpracovanosti)***

## **2) Stanovisko NOÚP**

- Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu ze dne 1.7.2019, čj. KUUK/84445/2019/UPS, MURCE/25967/2019**

Návrh změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem – stanovisko

KÚ ÚK UPS posoudil návrh ÚP z hledisek uvedených v § 55b odst. 4 SZ a sděluje následující:

- Z hlediska **zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy**

Návrhem změny je zajištěna koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

- Z hlediska **Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1** (dále jen „aPÚR“)

Vybrané **Republikové priority**, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají, jsou věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny.

Řešené území je součástí rozvojové osy **OS2 Ústí nad Labem – Praha – hranice ČR/Německo (- Dresden)**. Úkoly pro územní plánování jsou návrhem řešení respektovány a v části odůvodnění je způsob jejich naplnění vyhodnocen.

Koridor VRT je v územním plánu řešen jako územní rezerva VR1 a změnou není dotčen.

Vodní cesta VD1 - Labe je v území respektována a návrhem změny není dotčena.

Návrh změny je v souladu s aPÚR.

- Z hlediska **Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje, ve znění Aktualizace č. 1 a 3** (dále jen „aZÚR“), které nabyly účinnosti dne 17.2.2019.

....Konkrétní krajské priority, které se navržené koncepce a řešeného území dotýkají, jsou věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny.

Dle aZÚR správní území města Roudnice nad Labem spadá do zpřesněné rozvojové osy republikového významu **OS2 Praha- Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo (Dresden)** a zároveň je součástí rozvojové oblasti nadmístního významu **NOB1 Litoměřicko, Lovosicko, Roudnicko**, úkoly územního plánování plynoucí z tohoto zařazení jsou v návrhu změny dostatečně věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny.

Koridor vysokorychlostní trati VRT - ZR1, Labské vodní cesty, přeložky silnice vymezené v ZÚR ÚK jako VPS b - II/246 , ani koridor přeložky silnice pro VPS b - II/240 nejsou návrhem změny dotčeny. Návrhem změny není dotčen koridor Labské cyklostezky VPS – C1 (vymezena v platném ÚP). Lokality řešené změnou nemají vliv na plánované napojení na ČOV Dobříň.

V návrhu změny je již zohledněn plánovaný obchvat Roudnice nad Labem, a to jako územní rezerva R3/11. Obchvat je prověřován v rámci pořizování 2. Aktualizace ZÚR ÚK, která je ve fázi před veřejným projednáním s tím, že nabytí účinnosti se předpokládá v r. 2021. Je proto nutné i nadále sledovat proces jejího pořízení a případně návrh změny upravit.

V řešeném území aZÚR vymezily plochy a koridory **nadregionálního a regionálního ÚSES**: nadregionální biokoridor **NRBK K10 „Stříbrný roh – Polabský luh“**, funkční, regionální biocentrum **RBC 016 „Opukové stráně“**, funkční, **RBC 1298 „Bažantnice u Roudnice, Dobříšský háj“**, funkční, **RBC 1299 „Krabčická obora“**, funkční a regionální biokoridor **RBK 0010 „Les u Přestavlk – RBK624“**, k založení. Návrh změny upřesňuje RBC 016, RBC 1299 a RBC 1298, zpřesňuje také RBK 0010 a to v souladu s aZÚR. aZÚR rovněž stanovily pro územní plánování a využívání ploch a koridorů pro biocentra a pro biokoridory ÚSES „úkoly“; tyto jsou návrhem změny řešeny.

aZÚR stanovily v kap. 5. **úkoly pro upřesnění územních podmínek ochrany rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje** – vyhodnocení jednotlivých úkolů je v odůvodnění dostatečně věcně vyhodnoceno z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny.

aZÚR dále vymezily krajinný celek **KC Severočeské nížiny a pánve (13)**, do něhož území města Roudnice nad Labem spadá a stanoví dílčí kroky k naplňování cílových charakteristik krajiny, které jsou v odůvodnění dostatečně věcně vyhodnoceny z hlediska jejich respektování (naplnění) návrhem změny.

Návrh změny je v souladu s aZÚR.

**Vyhodnocení: kladné stanovisko vzato na vědomí**

### 3) Stanoviska dotčených orgánů

- **Ministerstvo dopravy ze dne 22.5.2019, č.j. 312/2019-910-UPR/2, MURCE/19257/2019**

Stanovisko:

*Z hlediska železniční dopravy nesouhlasíme* s projednávaným návrhem změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem.

1) Nesouhlasíme s rozšířením regionálního biocentra RBC 016- Opukové stráně, jelikož zasahuje i na pozemky dráhy (včetně obvodu dráhy). Konkrétně se jedná o dvoukolejnou elektronizovanou železniční trať č. 090 Praha-Ústí nad Labem-Děčín, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách (dále jen zákon o drahách), zařazena do kategorie dráhy celostátní.

*Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme* s projednávaným návrhem změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem,

*Z hlediska letecké dopravy souhlasíme* s projednávaným návrhem změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem, za následujících podmínek

2) U ploch označených Z9/9, Z9/10 a Z9/11, které jsou změnou č. 9 převedeny do funkčního využití Bl/P- plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské, musí být uvedeno, že se nacházejí v ochranných pásmech (dále jen OP) vnitrostátního /neveřejného mezinárodního letiště Roudnice nad Labem. Informace o vyhlášených OP, stejně tak, jako údaje o způsobu omezení výstavby z nich vyplývajících, musí být uvedeny v textové části.

*Z hlediska vodní dopravy souhlasíme* s projednávaným návrhem změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem, neboť touto změnou nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

***Vyhodnocení: kladné části stanoviska vzata na vědomí, v případě nesouhlasu s vymezením systému ekologické stability, požádáno o změnu stanoviska, případně řešení rozporu.***

- **Ministerstvo obrany ČR, Sekce nakládání s majetkem, Odbor ochrany územních zájmů Praha ze dne 17.5.2019, č.j. 107989/2019-1150-OÚZ-LIT, MURCE/18921/2019**

Souhlasí s návrhem změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem. Navržené změny nejsou v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

***Vyhodnocení: vzato na vědomí***

- **Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Ústecký kraj ze dne 27.5.2019, č.j. SVS/2019/064047-U, MURCE/20133/2019**

**Stanovisko k územnímu plánu**

Správní orgán nemá námítky k Návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem.

***Vyhodnocení: kladné stanovisko vzato na vědomí***

- **Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje ze dne 27.5.2019, č.j. KHSUL24639/2019, MURCE/20217/2019**

Stanovisko: **Návrh změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem**

**s o u h l a s í .**

V souladu s § 77 odst. 1 zákona se souhlas váže na splnění následující **podmínek**:

1. v severní části lokality 9/2 - VP je třeba budoucí záměry podmínit tak, aby nedošlo k negativnímu vlivu na objekt k bydlení v lokalitě 9/1 – SM–M především z hlediska hlukové problematiky a kvality ovzduší
2. v lokalitě P9/14 bude obytná výstavba podmíněna návrhem účinných protihlukových opatření vůči hluku z provozu po železniční trati č. 090 Praha – Děčín.

***Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí v podmínce č.2, dokumentace bude upravena ve smyslu vydaného stanoviska, k podmínce č.1 byla sjednána dohoda, která specifikuje konkrétní pozemky v ploše výroby, kterých se výše uvedené stanovisko bude přímo dotýkat***

- **Obvodní báňský úřad pro území kraje Ústeckého, ze dne 9.5.2019, ČJ. SBS 11893/2019, MURCE/17652/2019**

„Souhlasné stanovisko“

K „Návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem“ podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona

***Vyhodnocení: souhlasné stanovisko vzato na vědomí***

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor kultury a památkové péče, ze dne 10.5.2019, č.j. KUUK/45865/2019, MURCE/17870/2019**

Stanovisko:

Návrh zadání změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem konkrétně řeší změny v 18 lokalitách, z nichž v MPZ se nachází lokality č. 1, 2, 14, 15, 16 a 17. Další lokality se nacházejí v OP NKP. K návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem máme **následující připomínky**:

**3) U následujících parcel bude ponechána funkce v souladu s platným územním plánem: p.č. 2721, 2743/1 (ZO), 2711,2709, 2772/1 a 2771 (ZV), vše k.ú. Roudnice nad Labem.**

**4) V koordinačním výkrese požadujeme do legendy doplnit městskou památkovou zónu, která je ve výkrese znázorněna. Dále požaduje do koordinačního výkresu i do legendy doplnit nemovité kulturní památky, ochranné pásmo nemovité národní kulturní památky.**

Odůvodnění:

Předmětem ochrany MPZ je především hodnotné historické jádro města s areálem zámku, augustiánským klášterem a dalšími sakrálními i veřejnými stavbami. K návrhu zadání změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem se OKP KÚ ÚK vyjadřoval stanoviskem č. j. 158/KP/2018-3 ze dne 9.4.2018, v němž vyjádřil se změnami souhlas bez dalších připomínek. Z tohoto důvodu OKP KÚ ÚK nemůže vyhovět některým připomínkám v odborném vyjádření NPÚ, jelikož musí být respektováno předchozí stanovisko dotčeného orgánu v souladu s § 4 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Týká se to připomínek č. 2,

č. 3, č. 4, které se negativně vyjadřují k navrženým změnám v lokalitách č. 6, č. 18, č. 3 a č. 5, ale byly již odsouhlaseny předchozím stanoviskem.

#### **Ad připomínka č. 1)**

Připomínku č. 1 odborného vyjádření NPÚ, která požaduje ponechání současné funkce u p.č. 2721, 2743/1 (původně ZO, nově BI), 2711,2709 a 2708 (původně ZV, nově BI) a p.č. 2772/1 a 2771 (původně ZV, nově OV) se OKP KÚ ÚK rozhodl do stanoviska zapracovat jako připomínku č. 1. V těchto případech současný charakter tohoto území odpovídá spíše zeleni. Zároveň upozorňujeme na kapitolu č. 2 Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, která byla schválena usnesením vlády ČR č. 276/2015, ze dne 15.4.2015, kde se v bodě (19) píše, že je prioritou „*vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*“

#### **Ad připomínka č. 2)**

Výkres a jeho legendu je nutné uvést do souladu s legislativní terminologií dle památkového zákona z toho důvodu, aby byly zřejmé veškeré limity v území. Seznam nemovitých kulturních památek je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu: <http://www.pamatkovykatalog.cz/>.

Podmínku č. 5 odborného vyjádření NPÚ, která zní: „*Rozhodování o změnách ploch v území bude podmíněno zpracováním územní studie, či v rozsahu regulačního plánu. Regulační plán je žádoucí ustanovit u lokalit nacházejících se v MPZ Roudnice nad Labem (č. 9/1, 9/2, 9/14),“* se OKP KÚ ÚK rozhodl nezpracovat, jelikož využití u většiny lokalit již dle návrhu je podmíněno zpracováním územní studie (9/2, 9/3, 9/4, 9/8, 9/9, 9/10, 9/11, 9/15, 9/18). Většina změn se nachází v MPZ nebo OP NKP, tudíž ke konkrétním zásahům se orgán státní památkové péče musí vyjadřovat v rámci správního řízení dle § 14 odst. 2 památkového zákona. Vypracování regulačního plánu doporučujeme.

Podmínku č. 6 odborného vyjádření NPÚ, která požaduje práci s lokalitou č. 9/2 jako s brownfieldem, se OKP KÚ ÚK také rozhodl nezpracovat, a to z toho důvodu, že z návrhu je patrné, že lokalita č. 9/2 je již za brownfield považována. Viz například textová část kapitola c), kde je psáno, že *transformace bývalého průmyslového areálu v centru města (brownfield) na plochy smíšené městské podmíněno ÚS.*“ U lokality 9/2 je v rámci změny č. 9 ÚP Roudnice nad Labem zrušena plocha územní rezervy R3/10 na základě zpracované územní studie.

***Vyhodnocení: pořizovatel požádal dotčený orgán o dohodu s následujícím výsledkem: připomínka č.2 se vyhovuje a připomínka č.1 byla dohodnuta s dotčeným orgánem tj. dotčený orgán souhlasil se s návrhem územního plánu a novým vymezením jednotlivých funkčních využití, které vzniklo na základě nového katastrálního podkladu a ortofotomapy z roku 2006 a vydaných správních rozhodnutí.***

- Policie České republiky, ze dne 26.4.2019, čj. KRPU-64890-1/ČJ-2018-0400MN-14, MURCE/16249/2019

K dokončenému návrhu změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem nemáme žádné připomínky.

***Vyhodnocení: stanovisko bez připomínek vzato na vědomí***

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu, ze dne 11.4.2019, č.j. MPO 28779/2019, MURCE/14416/2019**

Uplatňujeme k návrhu Změny č. 9 ÚP Roudnice nad Labem následující stanovisko:

S návrhem Změny č. 9 ÚP Roudnice nad Labem souhlasíme bez připomínek.

#### **ODŮVODNĚNÍ**

Na správním území města Roudnice nad Labem nezasahují žádné dobývací prostor, výhradní ložiska nerostů ani schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů. Pouze do jeho jihozápadní části zasahuje ložisko nevyhrazených nerostů-technických zemin a štěrkopísků č. 3088800 Podluský – Roudnice, které je součástí pozemku, a do severozápadního okraje částečně sahá chráněné ložiskové území (CHLÚ) č. 20450000 Rohatce, vymezené na ochranu výhradního ložiska cementářských korekčních sialitických surovin, jílu a vápence č. 3204500 Rohatce. Změna č. 9 ÚP ovšem do ložiska Podluský-Roudnice ani do CHLÚ neumísťuje žádné rozvojové plochy.

***Vyhodnocení: souhlasné stanovisko vzato na vědomí***

- **Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, ze dne 8.4.2019, č.j. KUUK/47849/2019, MURCE/13804/2019**

Návrh změny č. 9 územního plánu Roudnice nad Labem nenavrhuje žádné nové úpravy silniční sítě.

***Vyhodnocení: stanovisko vzato na vědomí***