

Zpráva o uplatňování Územního plánu Roudnice nad Labem

Zpracovaná na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) av souladu s ust. § 15 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zpracoval: Úřad územního plánování Městského úřadu Roudnice nad Labem ve spolupráci s určeným zastupitelem pro územní plánování

Leden 2014

ÚP Roudnice nad Labem byl vydán Zastupitelstvem města Roudnice nad Labem dne 6.12.2007 usnesením č. 41/2007, formou opatření obecné povahy a nabyl účinnosti dne 4.1.2008. Pořizovatel dále pořídil Změnu č.1, která změnila funkční využití v zastavitelné ploše Z35 a změnila plochu zeleně na plochu přestavby P1/2. Změna č.1 nabyla účinnosti dne 3.5.2010. Změna č.2 nabyla účinnosti 16.7.2010 a změnila funkční využití u plochy Z45 a Z23. V současné době pořizovatel pořizuje několik změn (3-7), Změny č.3 a 4 jsou v etapě návrhu po společném jednání s dotčenými orgány a změny č.5-7 mají schválené zadání předané projektantovi.

Pořizovatel zpracoval v roce 2008 Zprávu o uplatňování, která obsahovala Zadání změny č.1. Změna č.1 byla vydána ZM opatřením obecné povahy pod č.j. 20/5 ze dne 11.2.2010

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.“).

Pořizovatel před zahájením prací na návrhu Zprávy a za spolupráce určeného zastupitele vzal v úvahu nové souvislosti v území, zejména stavební řízení a vycházel také z vlastního průzkumu.

Výsledný návrh byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy, prověřen byl soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Ústeckého kraje a zpracovány byly také nové skutečnosti aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Roudnice nad Labem daného území s návazností na širší vztahy.

Návrh Zprávy neobsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, obsahuje pouze pokyny pro úpravu dle nadřazené dokumentace a čl.II odst.4 přechodných ustanovení stavebního zákona v platném znění.

Po schválení zprávy Zastupitelstvem města Roudnice nad Labem bude tato vložena do evidence územně plánovací činnosti.

a) Vyhodnocení uplatňování Územního plánu Roudnice nad Labem včetně sdělení, zda nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území, a byly-li zjištěny, návrhy na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

Od vydání Územního plánu Roudnice nad Labem došlo k částečnému využití rozvojových ploch vymezených Územním plánem Roudnice nad Labem, konkrétně se jedná o plochy Z65 o rozloze 18 111m², kde bylo územní studii jako podkladem pro rozhodování v území tj. pro územní řízení vymezeno 10 pozemků pro výstavbu, dále plocha P8 o rozloze 14.415 m², kde bylo vymezeno územně plánovacím podkladem celkem 12 stavebních pozemků, plocha Z22 a Z28 na kterých územní studie vymezuje 28 stavebních pozemků o celkové rozloze 30040 m². Další výstavba byla realizována na katastrálním území Podluský v ploše přestavby P39 a Z 30 a 31. Největší zásah do urbanistické struktury města přinesla výstavba na ploše Z2/2 (původně Z45), kde došlo k výstavbě nákupního centra.

Byly realizovány dvě změny územního plánu – Změna č.1 (účinnost od 3.5.2010) řešila dvě lokality (lokalita 1/1 změna z funkčního využití plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské na plochy bydlení v bytových domech a občanské vybavení veřejná infrastruktura, nekomerční zařízení, lokalita 1/2 změna z ploch zeleně na veřejných prostranstvích na plochy bydlení v rodinných domech), změna proběhla na žádost vlastníků pozemků a nezasáhla do celkové urbanistické koncepce města . Změna č.2 (účinnost od 16.7.2010) řešila také dvě lokality.Lokalita 2/1 měnila plochu bydlení v bytových domech na plochu pro bydlení v rodinných domech městské a příměstské , tato lokalita nezasáhla do celkové urbanistické koncepce města a dále byla součástí Změny č.2 lokalita 2/2 (Z45) kde se měnilo funkční využití z ploch smíšených obytných městských na plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá, vzhledem k tomu, že tato změna výrazně zasáhla do urbanistické i dopravní koncepce města bylo stanoveno, že bude zpracována územní studie, která navrhne podrobné dopravní a technické řešení lokality, se zhodnocením dopadů na dané území s podkladem akustické a rozptylové studie a posouzením jednotlivých aktivit pro dané území. Vzhledem k tomu, že došlo do zásahu urbanistické struktury města byla tato změna zdůvodněna potřebou respektive veřejným zájmem, kdy bylo investorem přislíbeno, že na části lokality Z2/2 bude možno realizovat parkovací dům a sportovní halu. Zejména parkovací dům by přispěl k revitalizaci sídliště Hracholuský. V současné době jsou zpracovávány změny č.3 a č.4, které jsou po projednání s dotčenými orgány a dále změny č.5-7, které mají schválená zadání.

Při naplňování ÚP Roudnice nad Labem nebyly od doby jeho vydání zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj města Roudnice nad Labem neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území.

b) Problémy k řešení v Územním plánu Roudnice nad Labem vyplývající z územně analytických podkladů.

Územně analytické podklady města s rozšířenou působností Roudnice nad Labem (dále jen „ÚAP“) byly zpracovány 31.12.2008 a aktualizovány 31.12.2010 a dále 31.12.2012 Z ÚAP vyplývají následující problémy k řešení v Územním plánu Roudnice nad Labem:

Z51	Zastavěné území zasahuje do ochranného pásma vodního zdroje	Dáno historickými okolnostmi, nelze řešit nástroji územního plánování, DO musí hlídat činnosti v ochranném pásmu
Z52	Zastavěné území zasahuje do záplavového území	Dáno historickými okolnostmi, částečně řešitelné nástroji územního plánování
Z53	Staré ekologické zátěže v zastavěném území obce	Dáno historickými okolnostmi, částečně řešitelné nástroji územního plánování, při využívání tohoto území nutno nejprve odstranit ekologické zátěže
Z54	Silnice II.třídy zatěžují exhalacemi	V územním plánu navržen obchvat města, který by měl odvést dopravu mimo zastavěné území

	zastavěné území	
Z55	Úzké profily komunikací v zastavěném území obce	V územním plánu navržen obchvat města, který by měl odvést dopravu mimo zastavěné území
Z56	Brownfield – areál bývalé továrny na zemědělské stroje ROSS	V územním plánu jako plocha pro výrobu, v pořizované změně územního plánu bude vymezeno jako územní rezerva pro bydlení

c) Vyhodnocení souladu Územního plánu Roudnice nad Labem s Politikou územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentací vydanou Ústeckým krajem.

- **Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 (dále jen „PÚR ČR 2008“)**, která byla schválena vládou České republiky dne 20.07.2009 usnesením vlády č. 929, je správní území města ovlivněno rozvojovou osou OS2 – obce mimo rozvojové oblasti s výraznou vazbou na významnou dopravní cestu, tj. dálnici D8

Dále se města Roudnice nad Labem dotýká vymezení koridoru vysokorychlostní dopravy VR1, koridoru vodní dopravy VD1 – zabezpečení splavnosti Labe

ÚP Roudnice nad Labem vymezuje respektive zpřesňuje koridory dle ÚPN-VÚC okresu Litoměřice.

Dle Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje (dále jen „ZÚR ÚK“), které byly vydány Zastupitelstvem Ústeckého kraje dne 5.10.2011 usnesením č.23/25Z/2011 ze dne 7.9.2011 a nabyly účinnosti dne 20.10.2011.

Pro ÚP Roudnice nad Labem vyplývá ze ZÚR ÚK následující:

- Území je součástí rozvojové oblasti nadmístního významu NOB1 – Litoměřicko, Roudnicko, Lovosicko

- Území města je ovlivněno rozvojovou osou OS2 (Rozvojová osa Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Dresden) převzatou a zpřesněnou z PÚR ČR 2008

- Na území města Roudnice nad Labem je evidován koridor územní rezervy vysokorychlostní dopravy VRT – ZR1, obchvat Roudnice nad Labem b – II/240 a b-II/246 (vzhledem k tomu, že obec Vědomice s tímto vymezením nesouhlasí bylo by vhodné hledat ve spolupráci s touto obcí a krajem jiné řešení), C1 (cyklostezka trasa č.2 – Labská cyklostezka), V4 (napojení obce Dobříň) a dále prvky nadregionálního a regionálního ÚSES.

Z výše uvedeného vyplývá, že soulad ÚP Roudnice nad Labem s nadřazenou dokumentací bude nutné zajistit změnou územně plánovací dokumentace. Projektant zapracuje ZUR do nejbližší pořizované změny územního plánu, tj. do změny č.3 (dle nadřazené dokumentace bude tato změna upravena před řízením s veřejností). Pořizovatel upozorňuje, že podle částí, které jsou nyní v rozporu se ZÚR ÚK, nelze rozhodovat.

d) Prokázání nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (výpočet byl zpracován pouze pro ty lokality, kde se předpokládá rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného): V územním plánu je pro plochy bydlení v RD vymezeno 89.256 m² zastavitelných ploch pro bydlení a odborný odhad potřeby předpokládá, že by pro tuto funkci mohlo být vymezeno 196 000 m².

Plochy pro bydlení v RD ve vydaném územním plánu:

Lokalita Z2: zastavitelná plocha 16.190 m²

Lokalita Z28: zastavitelná plocha 15.665 m²

Lokalita Z46: zastavitelná plocha 787 m²

Lokalita Z53: zastavitelná plocha 35.996 m²

Lokalita Z54: zastavitelná plocha 20.618 m²

Zastavitelné plochy pro bydlení v RD celkem: 89.256 m²

Dále jsou v územním plánu vymezené ještě plochy smíšené venkovské nebo smíšené městské, kde lze realizovat bydlení, ale regulativ je širší tudíž nelze deklarovat tzv. čisté bydlení bez vnějších vlivů. Proto tyto plochy pořizovatel nezapočítával, dále nebyly započítány plochy, kde jsou podle stavebního úřadu podané žádosti o stavební povolení, protože lze předpokládat, že tyto plochy budou do doby vydání změny zastavěny nebo rozestavěny.

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

Požadavky vyplývající z demografického vývoje 50 b.j.

Požadavky vyplývající z nechtěného soužití 15 b.j.

Požadavky vyplývající z polohy obce v rozvojové oblasti 180 b.j.

Celkem 245 b.j.

1 b.j. v RD – potřeba cca 800 m² plochy

Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

245 *800 = 196 000 m²

Z výše uváděného vyplývá, že v územním plánu by bylo možné vymezit další zastavitelné plochy pro bydlení, ostatní funkce zejména plochy pro výrobu a sklady jsou v území zastoupeny dostatečně. I když odhad zastavitelných ploch pro bydlení předpokládá, že by bylo možné rozšířit zastavitelné plochy s touto funkcí, z hlediska urbanistické struktury města, která je limitována obchvatem města ať už stávajícím nebo budoucím by toto rozšíření muselo nutně znamenat zastavovat plochy mimo koridor obchvatu respektive za ním, proto bude vhodnější se nejprve zaměřit na případné funkční využití jednotlivých ploch a realizovat např. změnu z ploch bydlení v obytných domech na plochy bydlení v rodinných domech.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny Územního plánu Roudnice nad Labem v rozsahu zadání změny

Zpráva neobsahuje pokyny v rozsahu zadání změny, protože všechny změny o kterých ZM rozhodlo jsou již rozpracované (mají minimálně schválené a projednané zadání), pouze požaduje, aby projektant rozpracované změny upravil podle níže uvedených pokynů pořizovatele.

Vzhledem k tomu, že stavební zákon v §54 odst.5 ukládá obcím uvést územně plánovací dokumentaci obce do souladu s územně plánovací dokumentací kraje, bude v rámci změny zpřesněno vymezení územní rezervy pro koridor VRT VR1, VD1 a dále budou prověřeny nadřazené systémy dopravní a technické infrastruktury a ÚSES a to na celém správním území města tedy i mimo plochy vymezené změnou. Dále budou z územního plánu vypuštěny ty části územně plánovací dokumentace, které nemohou být dle bodu 4) 4I.II. přechodných ustanovení platného znění zákona č.183/2006 Sb. součástí územního plánu. V rámci změny bude opravena písařská chyba na parc.č 1285 a 1286/2 v k.ú. Roudnice nad Labem, kde je dle kolaudačního rozhodnutí č.j. výst./Ho/614 ze dne 31.10.1997 (Stavební úprava domu čp. 1038) umístěn RD. Územní plán má tento pozemek označen jako občanskou vybavenost (jesle).

f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí

nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Zpráva obsahuje pouze dílčí změnu, která reaguje na požadavky vlastníků , jednotlivé lokality nebudou mít vliv na udržitelný rozvoj v území ani na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.

Variantní řešení není požadováno.

h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.

V rámci Zprávy je navrhována pouze dílčí změna, která neodporuje koncepci sídla..

i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.

Při naplňování ÚP Roudnice nad Labem nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území a územní rozvoj města Roudnice nad Labem neohrozil přírodní, krajinné ani kulturní hodnoty území. Proto nejsou zprávou stanoveny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

j) Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Ústeckého kraje.

Prověření trasy obchvatu Roudnice nad Labem vedené v ZUR ÚK jako VPS b-II/240 západní obchvat s mostem přes Labe a dále prověření trasy VRT –ZR1 a jejího případného střetu se vzletovou a přistávací dráhou letiště v Roudnici nad Labem (tento návrh je uváděn jako reakce rady města na projednávanou studii VRT respektive trasy RS)