

30.4.2009 č.ev.: 77810/2009



Krajský úřad Ústeckého kraje podle úřadu Ústecký kraj	veřejnost v KB:
DOŠLO: 30. 04. 2009	čas doruč.:
Č. ev.:	pořadové č.:
Č. j.:	

MĚSTSKÝ ÚŘAD ROUDNICE n.L
Karlovo náměstí 21, Roudnice n.L. 413 21
Tel.416850111, Fax.416850172, E-mail mesto@roudnicenl.cz

Oznámení

o projednávání Návrhu zadání změny 2 územního plánu Roudnice nad Labem

Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování jako pořizovatel Územního plánu Roudnice nad Labem a jeho změn dle § 2 odst. 2a) a § 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona

o z n a m u j e

vystavení Návrhu zadání změny 2 k veřejnému nahlédnutí
v termínu od 5.5.2009 do 4.6. 2009

Návrh zadání změny 2 územního plánu Roudnice nad Labem je k nahlédnutí po dobu 30-ti dnů ode dne vyvěšení tohoto oznámení u pořizovatele - Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování, Karlovo náměstí 21, 1 patro č. dv. 8.

Dle § 47 odst. 2 stavebního zákona ve výše uvedené lhůtě může každý uplatnit své připomínky. Dotčené orgány a krajský úřad uplatní u pořizovatele své požadavky na obsah územního plánu vyplývající ze zvláštních právních předpisů, a požadavek na vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí, včetně jeho obsahu a rozsahu podle zvláštního právního předpisu do 30 dnů od obdržení návrhu zadání; ve stejné lhůtě mohou uplatnit u pořizovatele své podněty i sousední obce.

Ing. Kamila Kloubská

vedoucí úřadu ÚP

Vyvěšeno:

Sejmuto



Změna 2 územní plán Roudnice nad Labem

NÁVRH ZADÁNÍ

Zpracovaný v souladu s § 47 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších platných předpisů, zpracovaný v souladu s § 11 a s přílohou č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Zpracoval: pořizovatel (Městský úřad Roudnice nad Labem, Úřad územního plánování) ve spolupráci s určeným zastupitelem

Duben 2009

A. Úvod

Důvody pro zpracování změny územně plánovací dokumentace Roudnice nad Labem

Současně platný Územní plán Roudnice nad Labem byl vydán 6.12.2007s účinností od 4.1.2008. Od doby schválení územně plánovací dokumentace vyvstaly požadavky na změny funkčního využití území, především na základě podnětů investorů, kterým ZO vyhovělo na svém 13 zasedání, dne 19.2.2009.

Určeným zastupitelem je pan Vlastimil Dvořák.

Identifikační údaje, vymezení řešeného území

Řešeným územím je správní území města Roudnice nad Labem

Kraj: Ústecký

Okres: Litoměřice

ORP: Roudnice nad Labem

Počet obyvatel: 13 538

Výměra: 1667 ha

Počet částí obce: 2 (Roudnice nad Labem, Podlusky)

Počet katastrálních území: 2 (Roudnice nad Labem, Podlusky)

Počet základních sídelních jednotek: 1 (Roudnice nad Labem)

B. Stanovisko pořizovatele k návrhu na pořízení změny (dle § 46 a § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu)

1. Posouzení úplnosti a souladu s právními předpisy

- pořizovatel konstatuje, že návrh na pořízení změny je úplný a v souladu s §46 odst.

2. Vyhodnocení územně plánovací dokumentace a jeho změny – prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy

lokality 2/1 – tato lokalita je vymezená jako plocha přestavby v současně zastavěném území města Roudnice nad Labem, nejedná se o novou zastavitelnou plochu, ale pouze o změnu funkčního využití z bydlení v bytových domech na bydlení v domech rodinných, pořizovatel předpokládá střet s OP dráhy a plynovodu.

lokality 2/2 – tato lokalita je v územním plánu částečně vymezená jako zastavitelná plocha (s funkčním využitím plochy smíšené obytné a plochy bydlení v bytových domech), částečně jako nezastavitelné s funkčním využitím zeleň. Změnou územního plánu se předpokládá změna funkčního využití na plochy komerčního vybavení – nákupní centrum, parkovací dům, sportovní hala a rozšíření zastavitelného území.

Pořizovatel předpokládá střet s OP VN a dále kolizi s dopravním napojením.

Protože další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymežit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již vymezené zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, dodal investor i výpočet respektive vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, který je přílohou č.2 tohoto zadávacího dokumentu.

C. Obsah zadání územně plánovací dokumentace

dle přílohy č. 6 k vyhlášce 500/2006 Sb.

a) požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

1) Vyhodnocení s politikou územního rozvoje (PUR - ČR)

Republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje:

- návrh územně plánovací dokumentace je v souladu s republikovými prioritami územního plánování, zejména v bodě ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, které se ochraňují ve veřejném zájmu

- návrh vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území a stanovuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území

Rozvojové oblasti a osy:

- pro území řešené územním plánem vymezuje politika územního rozvoje rozvojovou osu OS 2 (Praha, Ústí nad Labem – hranice ČR- Dresden)

Specifické oblasti:

- území řešené územním plánem se nenachází ve vymezené specifické oblasti

Koridory a plochy dopravy:

Železniční doprava:

- v území řešeném územním plánem Roudnice nad Labem je vymezen koridor vysokorychlostní dopravy VR 1

- v řešeném území není vymezen koridor konvenční železniční dopravy

Vodní doprava:

- v řešeném území je vymezen koridor vodní dopravy VD1

Letecká a silniční doprava:

- v Politice územního rozvoje České republiky není pro řešené území vymezen žádný koridor pro leteckou dopravu

2) Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací kraje (ÚP VÚC okresu Litoměřice – upravená ÚPD dle ustanovení § 187 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb. s platností od 1.1.2007)

- v území jsou ÚP VÚC Litoměřice navrhovány níže zmíněné zásady, které budou v návrhu dokumentace zakotveny a respektovány

- CHOPAV- Severočeská křída v rozsahu celého území

- trasy a ochranná pásma stávající nadmístní dopravní a technické infrastruktury

- OP NKP Říp

b) požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro území obce s rozšířenou působností Roudnice nad Labem byly zpracovány v prosinci 2008 a pro území řešené změnou 2 z nich vyplývá:

Výkres hodnot:

Pro lokality změny 2 nejsou v tomto výkresu specifikovány žádné podmínky či požadavky.

Výkres záměrů na provedení změn v území:

- lokality změny jsou vymezeny jako známý záměr

Projektantem bude prověřeno a rozšířeno v souladu s usnesení ZO.

Výkres limitů:

- OP komunikací

- OP VN 22 kV

- OP plynovodu

- OP železniční sítě

- celé řešené území se nachází v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) Severočeská křída vyhlášené v nařízení vlády ČR č. 85/1981 Sb.

- OP NKP Říp

Výše uvedené limity budou respektovány.

Problémový výkres:

Pro lokality změny 2 nejsou v tomto výkresu specifikovány žádné podmínky či požadavky.

Z textové části vyplývá:

Část průzkumů a vyhodnocení v území: Roudnice nad Labem – zachovaná a čitelná středověká struktura jednostranné orientace vyvýšeném na levém břehu Labe (záplavy), středověké město (opevněné ?) přechází do nízkopodlažní zástavby. Prostor pod zámekem přechází do průmyslových ploch s jednoznačnou návazností na Labe. Rozvoj sleduje přirozený demografický vývoj, do města instalovány průmyslové podniky, poptávka resp. nabídka pracovních míst sleduje široký záběr profesí.

Projektant tuto skutečnost prověří.

SWOT analýza:

Ze SWOT analýzy pro dané lokality vyplývá následující:

Příznivé životní prostředí je v řešeném území dominantní. Přírodní složky jsou stabilní a jejich případné porušení je chráněno systémem právních předpisů a rozhodnutí, především však nejsou zjevné zdroje ohrožení této stability. Stabilita území je podpořena srovnatelnými hodnotami v navazujícím území mimo ORP.

Rozvoj území lze navíc nastavit tak, že působí ve prospěch životního prostředí a nikoliv proti němu. Toho lze dosáhnout přiměřeností dalšího urbanistického rozvoje a současně využitím území již urbanizovaného.

Dílčí slabé stránky – čištění odpadních vod, užívání lokálních zdrojů tepla, průmyslový charakter zemědělské velkovýroby se odehrávají v rozsahu, který pro území ORP nepřináší zásadní rizika zhoršení současného stavu.

Exposice území zdroji Lovosice, tepelné elektrárny nutno řešit na úrovni regionu, mikroregionu

Hospodářský rozvoj je vyjádřitelný zvyšováním efektivity tradičních atributů výroby, zemědělství, lázeňské péče.

Zřizování nových ploch pro výrobu, skladování není s ohledem na charakter krajiny požadován. Je vhodné využít především stávající plochy podél komunikačních tras. V případě společenské poptávky lze po vzoru automobilky v Kolíně vytvořit hospodářský novotvar za cenu ztráty zemědělské půdy. Další podmínky pro lokalizaci takového charakteru investice jsou k dispozici – ideální pozice ORP na silniční síti,

Zemědělství se odehrává v tradičním prostoru pro tento obor a to v dominantních plochách na kvalitních půdách. Zvýšení hospodářské produkce lze dosáhnout orientací na jiné produkty, popř. na zavedení výstupních parametrů označovaných jako produkt ekologického zemědělství. Tento posun by prospěl celkovému výrazu krajiny ve smyslu její další fragmentace. S nástupem nové kvality lze v umístit v zastavěném území drobné provozovny pro její zpracování.

Soudržnost společenství obyvatel je rovnocenným článkem vyváženosti vzájemných vztahů.

Území ORP Roudnice je tradičním českým prostorem, původní – spontánní rozloha území je zachována v urbanistickém tvaru, funkci i stavebně technickém stavu. Orientace obyvatel na místní zdroje obživy je stabilizována i v nových společenských podmínkách. Transformace zemědělství a restituční charakter zástavby neproměnily.

Území ORP je typické sebereflexí obyvatel, neobyčejná je skutečnost, že převažuje vztah 1 sídlo = jedna samosprávná obec. Jádrové plochy obcí jsou upraveny a regenerovány, historické památky jsou v odpovídajícím stavu. V obcích existuje informační systém vůči veřejnosti, zavedeny jsou cyklotrasy.

Určitým problémem stabilizace obyvatel je skutečnost, že posice města a ORP na vnitřní periférii bude vždy odčerpávat schopné obyvatele.

Při konkurenci možnosti zaměstnání v hlavním městě je šance nabídnout obyvatelům kvalitní bydlení a kvalitní dopravu do zaměstnání v hlavním městě. „Migrace“ za práci pravděpodobně zvýší pohyb obyvatel v území.

Projektant územně analytické podklady využije jako podklad a doplní je o průzkumy rozborů pro dané lokality.

c) požadavky na rozvoj území obce

Řešené území je vymezeno ve výkrese záměrů na provedení změn v území (příloha č.1).

Navrhované plochy budou zpracovány v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Lokality změny jsou zpracovány na základě žádosti vlastníků pozemků o změnu funkčního využití, řešení Změny 2 ÚP Roudnice nad Labem představuje změnu funkčního využití území na těchto lokalitách.

Lokalita č. 1 pozemky parc. č. 3927/21,3927/46,3927/39 v k.ú. Roudnice nad Labem, kde vlastník žádá o změnu z ploch bydlení v bytových domech (BM) na plochy bydlení v rodinných domech. – městské a příměstské (BI)

Předpokládaný střet OP dráhy a OP plynovodu

Lokalita č.2 parc.č. 3204/117 v k.ú. Roudnice nad Labem, změna funkčního využití: plochy smíšené obytné městské (SM-M) na plochy OV-K, plochy občanského vybavení, komerční zařízení plošně rozsáhlá, na části plochy viz., příložený výkres, změna funkčního využití území na plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM)

Předpokládaný střet OP VN.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (výpočet byl zpracován pouze pro lokalitu 2/2, kde se předpokládá rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného): výpočet byl dodán investorem budoucí komerční vybaveností a je přílohou tohoto zadávacího dokumentu

d) požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny

Navrhované lokality budou respektovat urbanistickou koncepcí s promítnutím celkové koncepce rozvoje území a ochranou jeho hodnot.

Prostorové uspořádání území bude navrženo tak, že budou stanoveny výškové hladiny jednotlivých lokalit v návaznosti na současně zastavěné území budou stanoveny max. podlažnosti v jednotlivých navrhovaných lokalitách, koeficienty míry využití území v zastavěném území a v zastavitelných plochách (procento zastavitelnosti, projektant prověří účelnost regulativu – min. a max. velikost pozemků a min. a max. počet RD u lokality 2/1). U obou lokalit bude prověřeno doplnění o ochranu, izolační, případně krajinnotvornou zeleň.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Projektant bude respektovat základní koncepcí řešení dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, občanské vybavenosti a veřejných prostranství zřizovaných ve veřejném zájmu

1. Dopravní infrastruktura

prověřit stav celé silniční sítě vedené v řešeném území a navrhnout případné úpravy a zajištění nevyhovujících směrových a šířkových poměrů, případně i úpravy nevyhovujících povrchů (pokud tyto budou mít územní dopad)

nebude zhoršena prostupnost krajiny, účelové komunikace k polím nebo lesům nebudou rušeny, případně budou nahrazeny novými

minimalizovat počty vjezdů na silniční síť

navrhnout dopravní napojení pro nově navrhované a vymezené lokality zástavby

Pěší doprava a cyklistická doprava

v území respektovat trasy pro pěší a cyklisty, případně navrhnout taková opatření která by zvýšila prostupnost krajiny v daných lokalitách

2. Technická infrastruktura

respektovat nadřazené systémy technické infrastruktury a to včetně ochranných pásem

Zásobování vodou

dodržet ochranná pásma vodovodních řádů

respektovat „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje

prověřit kapacitu stávající vodovodní sítě a to s ohledem na rozvojové záměry, navrhnout odpovídající opatření

při návrhu nových rozvojových ploch bude řešeno zásobování vodou se zohledněním potřeby požární vody

Odkanalizování

respektovat „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Ústeckého kraje

stanovit případně koncepci likvidace odpadních vod a provést likvidace odpadních vod z nově navrhovaných lokalit, respektovat zákon 254/2001 Sb., o vodách a zákon 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, navrhnout likvidaci splaškových vod v nových rozvojových lokalitách, veškerá nově navrhovaná kanalizace bude řešena jako oddílná případně splašková

dodržet ochranná pásma kanalizačních stok

Zásobování plynem

k novým lokalitám provést návrh na rozvod plynovodní sítě respektovat OP a bezpečnostní pásma plynárenských zařízení, respektovat zákon 458/2000 Sb.,

Zásobování elektrickou energií

v řešeném území prověřit stav zásobování el. energií a to i s ohledem na plánované záměry a v případě potřeby provést odpovídající návrhy opatření

Zásobování teplem

při rozvoji této funkce je třeba respektovat doporučení a zásady ze zpracované Energetické koncepce města

Telekomunikace

v rozvojových lokalitách navrhnout rozšiřování telekomunikačních sítí připojením nemovitostí kabelovou (podzemní) trasou

Nakládání s odpady

na úseku odpadového hospodářství respektovat stávající koncepci

při zneškodňování domovního a směsného odpadu a odpadu z veřejných prostranství v řešeném území respektovat zákon č. 185/2001 Sb. o odpadech

respektovat zákon č. 86/2002 Sb. o ochraně ovzduší

3. Občanská vybavenost

bude prověřeno a případně řešeno v rámci funkčních využití na jednotlivých lokalitách

4. Veřejné prostranství

bude prověřeno a případně budou navrženy chybějící plochy pro chodníky, ulice a veřejnou zeleň v rámci jednotlivých lokalit

f) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Žádné požadavky na ochranu hodnot v území nejsou.

g) požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšné opatření a asanace

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, (pokud taková v řešeném území budou) budou zpracovány v souladu s platnou legislativou v samostatném výkrese a nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy, v textové části budou popsány.

h) další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Požadavky týkající se zájmů civilní ochrany budou zpracovány v souladu s ustanovením § 20 vyhl.č. 380/2002 Sb.

Pro nově plánované rozvojové lokality je třeba zajistit potřebu požární vody v souladu s ustanovením písm.k,odst.1 § 29 zákona č.133/1985 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v množství stanoveném ČSN 730873.

Budou respektovány požadavky ochrany ovzduší vyplývající ze zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší (ve znění pozdějších předpisů).

Projektant bude respektovat zásady vyplývající ze zákona na ochranu ZPF č. 334/1994 Sb. (ve znění pozdějších předpisů) a metodického pokynu MŽP ČR Č.J. OOLP/1067/96 Z 1.1.1996.

Zemědělská příloha bude zpracována v souladu s ustanovením §3 přílohy č.1-3 vyhlášky č.13/1994 Sb.

Návrhy jednotlivých rozvojových lokalit budou v tabulkové a v grafické části vyhodnocení zpracovány a bilancovány, jak v zastavěném území, tak mimo zastavěné území takto: označení čísla plochy, funkční využití plochy, katastrální území, čísla pozemkových parcel dotčených plochami, druhy pozemků, BPEJ s přiřazenou třídou ochrany, celkový zábor.

Dále bude v kapitole ochrany ZPF zpracováno ovlivnění hydrologických poměrů v území – vyhodnocení jednotlivých záborů ve vztahu k dílčímu povodí podle vodo hospodářské mapy.

Odnětí pozemků určených k plnění funkce lesa nebude v předmětné změně územně plánovací dokumentace navrhováno, tato skutečnost bude uvedena v textové části územně plánovací dokumentace.

i) požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů a zájmů a problémů v území

Pro lokalitu 2/1 pořizovatel nepředpokládá žádný zásadní střet kromě limitů uvedených v kapitole b) zadání.

Pro lokalitu 2/2 pořizovatel předpokládá střet v rámci předpokládaného přeložení VN 22 kV a dále komplikaci s umístěním nové kruhové křižovatky, respektive s jejím napojením v kontextu napojením tzv. „Nové Okružní“.

j) požadavky na vymezení zastavěného území, zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Hranice zastavěného území bude vymezena v souladu s § 58 stavebního zákona a uvedeno datum, ke kterému byla vymezena.

Všechny navrhované plochy budou vymezeny jako plochy zastavitelného území s příslušnými regulacemi.

Budou respektovány regulativy stanovené v Politice územního rozvoje ČR a rozvojová osa OS 2 (Praha, Ústí nad Labem – hranice ČR- Dresden).

k) požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Projektant prověří účelnost zpracování územní studie jako podkladu pro zástavbu na jednotlivých lokalitách.

l) požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Požadavky na prověření řešení regulačním plánem se nepředpokládají.

m) požadavky na vyhodnocení vlivů územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na posouzení územně plánovací dokumentace z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Pořizovatel předpokládá, že z projednání zadávacího dokumentu vyplyne požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj pro lokalitu 2/2, které bude zpracováno v souladu s přílohou č. 5 vyhl. č.500/2006 Sb.

n) případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Zpracování konceptu se nepředpokládá.

o) požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územně plánovací dokumentace a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh územně plánovací dokumentace bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Grafická část bude zpracována v měřítku 1 : 5 000, obsah bude v souladu vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, přílohy č.7, samostatný výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanačí bude zpracován nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy.

V případě, že bude nutno zpracovat koncept územně plánovací dokumentace bude jeho součástí vyhodnocení na udržitelný rozvoj území. Koncept bude zpracován v počtu 3 pare.

Územně plánovací dokumentace bude zpracována v digitální podobě a odevzdána v celkovém počtu 3 kompletních tiskových vyhotovení (pro řízení dle § 51 a 52 v počtu 3 pare) a 1x na CD ve formátu .pdf a .shp (případně .dgn).

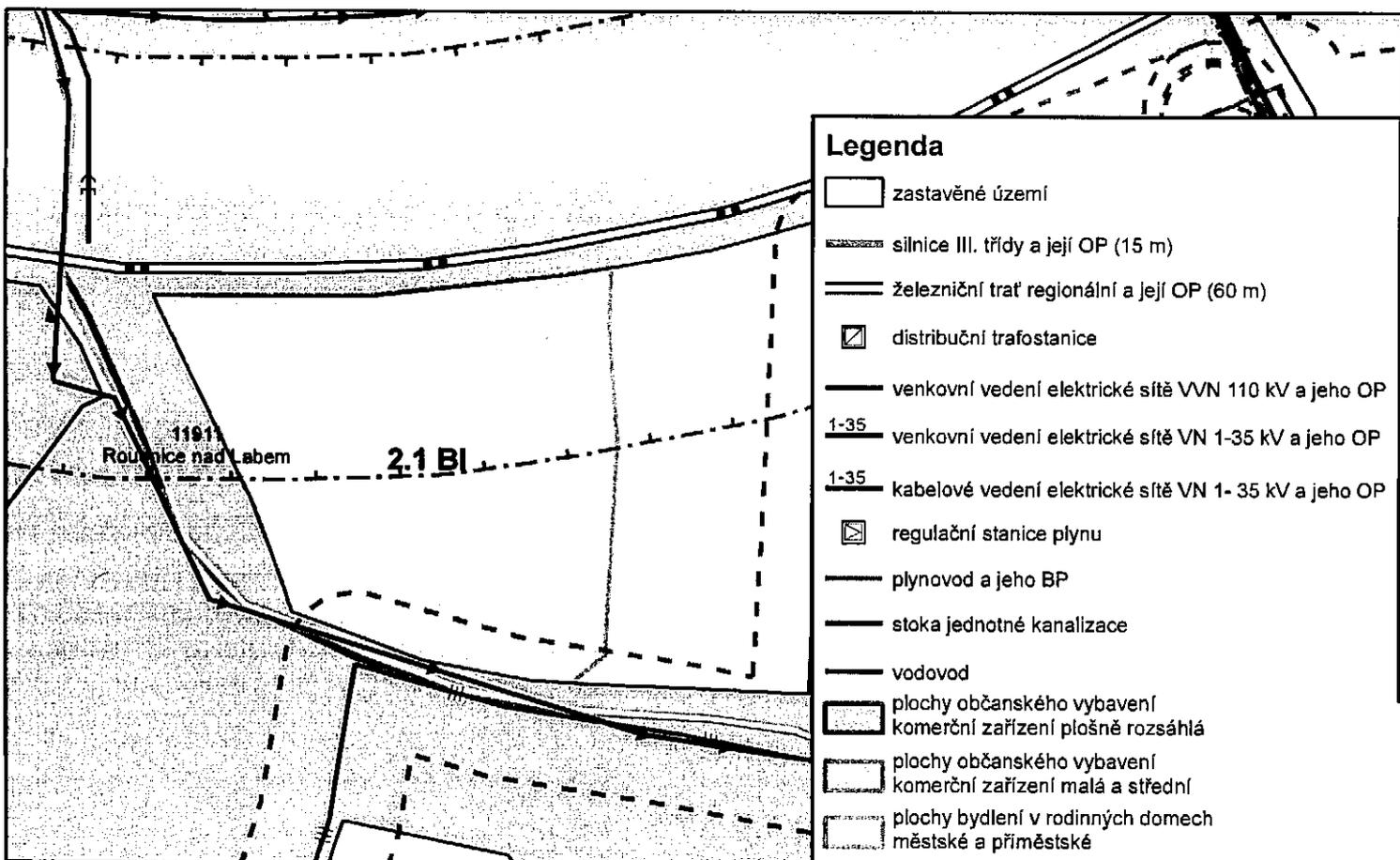
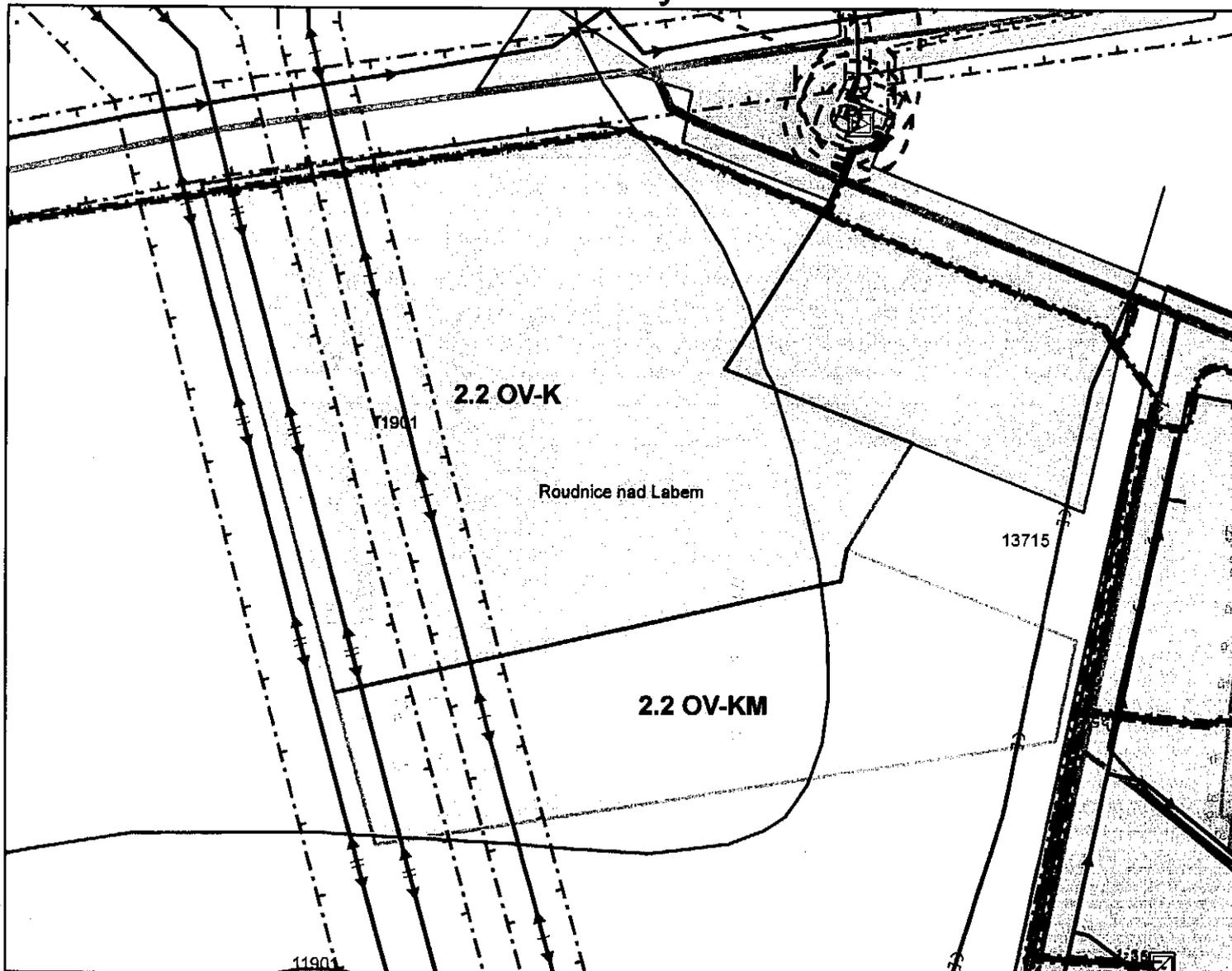
Vzhledem k tomu, že se jedná o změnu ÚP vydané dle zákona 183/2006 Sb. , o územním plánování a stavebním řádu, požaduje pořizovatel, po vydání změny, vyhotovení územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání změny 1 (§55 odst.4 zákona 183/2006 Sb.) a to včetně aktualizace zastavěného území dle skutečného stavu.

Pořizovatel požaduje konzultaci v rozpracovanosti.

D. Přílohy

1. grafická příloha - výkres záměrů + detail předpokládaného dopravního napojení lokality 2/2
2. výpočet: vyhodnocení účelného využití zastavitelného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
3. stanovisko projektanta

Změna č.2 ÚP Roudnice n.L. - Výkres záměrů



na plochy OV-K, plochy občanského vybavení, komerční zařízení plošně rozsáhla

110KV

na plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OV-KM)

22KV - bude se

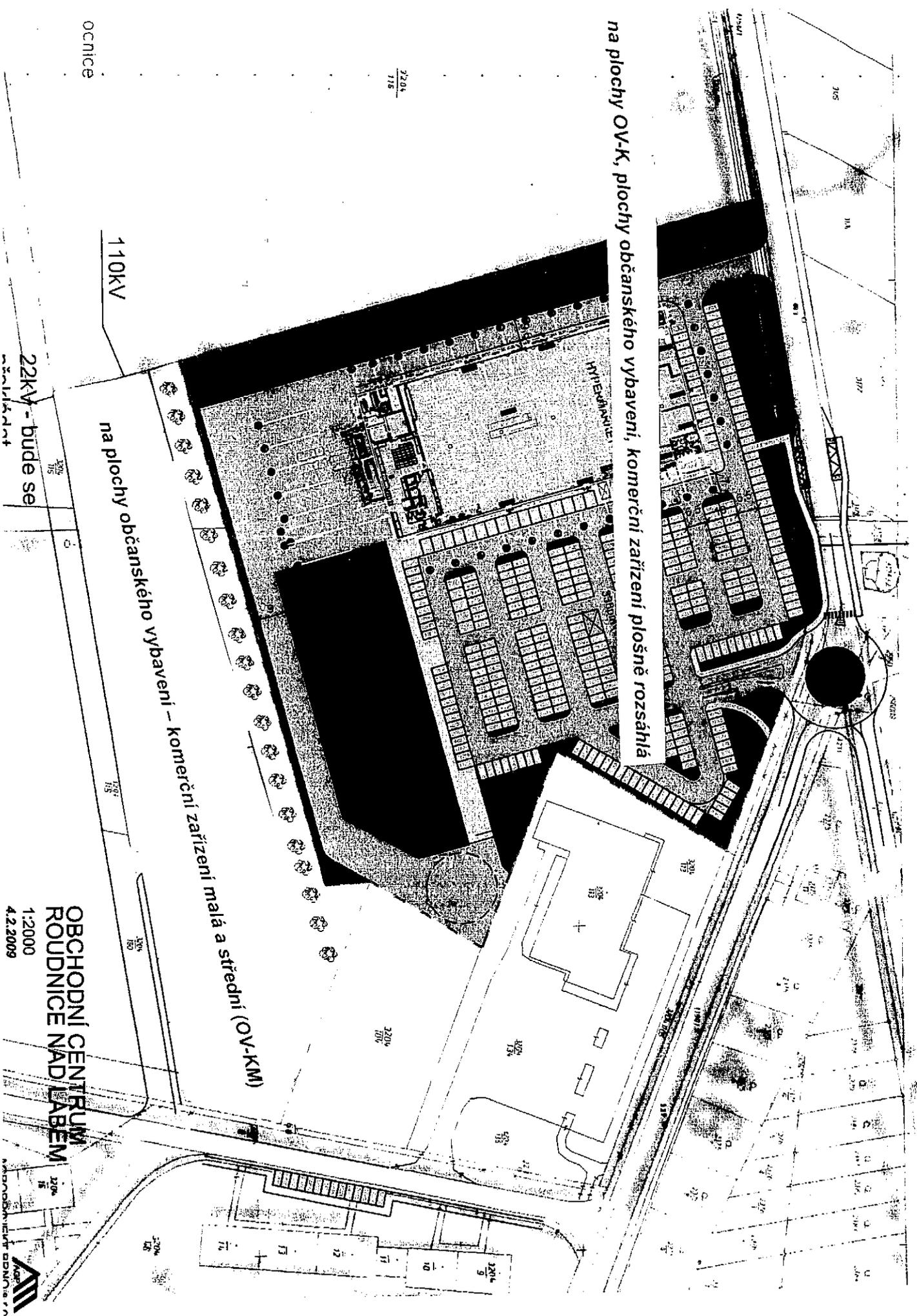
OBCHODNÍ CENTRUM
ROUDNICE NAD LABEM

1:2000
4.2.2009



ARCHITEKTURNÍ BUREAU s.r.o.

3204
118



- posuzování podle §55 stavebního zákona : vypracováno investorem:

vzhledem k rozšíření zastavitelného území na úkor nezastavitelného v rozsahu cca (1,1 ha dle přiloženého výkresu) , k danému rozšíření

Investor uvádí následující –

jde o rozšíření nezastavitelného území na úkor

OP 22kV s tím, že tato technická infrastruktura bude přeložena, dále

uvádíme, že ÚP plán Roudnice nad Labem nevymezuje dostatečně velké plochy

s funkčním využitím plochy občanského vybavení, komerční zařízení plošně

rozsáhlá, ale požadovaný záměr lze umístit do ploch drobné a řemeslné

výroby a služeb (VD) a plochy pro průmyslovou výrobu a sklady (VP), kde

lze podle platných regulativů uvedených v textové části územního plánu

umístit obchodní zařízení, k těmto plochám uvádíme následující

- stávající plochy v územním plánu :322 753 m²

k těmto plochám uvádíme, že jsou částečně zastavěné a zbývající plochy jsou

pro náš záměr nevyužitelné z hlediska velikosti pozemků, v případě

bývalého areálu Agrozetu se jedná o brownfields a nevyjasněná vlastnická

práva, pro které je znemožněno danou lokalitu zařadit

- navrhované plochy v I.etapě zástavby

- plochy průmyslové výroby a skladů: 155 00 m²

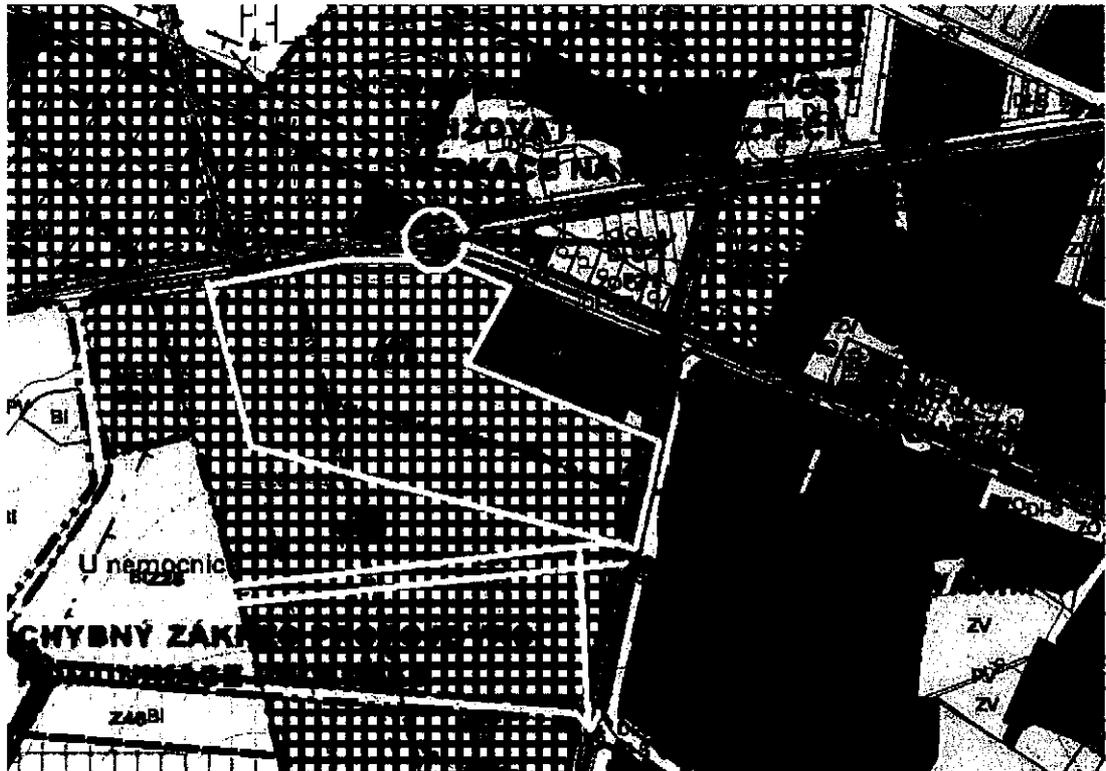
- plochy drobné a řemeslné výroby, služeb: 28 000 m², pro daný záměr

nelze využít z hlediska velikosti lokalit s tímto funkčním využitím

V Praze dne 18.4.2009

Věc : Změna č.2 ÚP Roudnice nad Labem

Při zpracování návrhu smlouvy (a následně při konzultaci záměru výstavby BD v prostoru Hracholusky s ing.arch. Drahozalem) jsem předběžně prověřoval potřebný rozsah prací pro předmětnou změnu a dopad navrhovaného řešení na koncepci ÚP vč. očekávaného požadavku SEA. Při té příležitosti si jako autor planého ÚP dovoluji upozornit na následující nebezpečí, která by měla být jednoznačně vyřešena již v Zadání tak, aby realizací přeloženého záměru nedošlo ke znemožnění realizace veřejně prospěšných staveb dle platného ÚP Roudnice nad Labem – viz příloha:



- navrhovaná nová okružní křižovatka je v minimální vzdálenosti od v ÚP navrženého napojení celé lokality na nadřazený dopravní systém = křižovatky „Nové Okružní“ s „Alejí“. Připomínám, že stávající napojení ulice Okružní bude zaslepeno a nová trasa vede souběžně po vnějším okraji, proto byl před dnešním Tesco vynechán zelený pruh právě pro tuto novou komunikaci. Realizace okružní křižovatky v první etapě by mohla tedy s ohledem na její vzdálenost (viz grafická část) a ve vazbě na platné předpisy vyloučit budoucí realizaci navrhované křižovatky. Tzn. že dopravně správní orgán by se měl jednoznačně vypořádat nikoli pouze s navrhovanou okružní křižovatkou, ke které asi snadno vydá souhlas, ale s cílovým dopravním řešením, tzn. odsouhlasením **obou (!) křižovatek** jako přípustným celkovým řešením!

- opakovaně se v návrhu na změnu (situaci dodané žadatelem) objevuje **chybně zakreslená** propojovací komunikace z Podlusk do Hracholusk. Dle platného ÚP vždy byla a je zaústěna výrazně jižněji do ulice Neklanovy – viz grafická příloha.

- ve vztahu k navrženému zásahu do o.p. VVN, resp. zrušení trasy VN připomínám aktivitu „protějších“ investorů o podobný **průlom do tohoto ochr. pásma** ze strany Podlusk, který dosud nebyl nikdy připuštěn. Podle výsledku veřejného projednání, resp. řešení změny č.2 jako jasného precedentu se pak dá očekávat velmi silný atak na obdobné řešení i ze strany Podlusk.

Toto vyjádření zhotovitele ÚP Roudnice nad Labem zasílám jako podporu pro argumentaci, resp. formulaci Zadání tak, aby nebyly z hlediska celkové urbanistické koncepce pominuty nebo podceněny některé závažné skutečnosti a záměry Zastupitelstvem města Roudnice nad Labem vydaného územního plánu.