

## Vyhláška č.6

### Města Roztoky o závazných částech územního plánu sídelního útvaru

Zastupitelstvo města Roztoky se usneslo dne 7.září 1995 vydat podle § 16 zákona č. 367/1990 Sb. o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů a podle § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č. 262/1992 Sb. tuto obecně závaznou vyhlášku:

#### Část první

##### Úvodní ustanovení

#### Čl. 1

##### Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu sídelního útvaru města Roztoky schváleného zastupitelstvem dne 7.září 1995 (dále jen "schválený plán").
- (2) Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území města Roztoky.

#### Čl. 2

##### Rozsah platnosti

Vyhláška platí pro katastrální území Roztoky u Prahy a Žalov.

#### Část druhá

##### Závazné regulativy funkčního využití území polyfunkční území a monofunkční plochy

#### Čl. 3

- (1) Katastrální území města se člení z hlediska funkčního využití na polyfunkční území a monofunkční plochy.
- (2) Polyfunkční území jsou určena pro stanovené druhy funkcí s vymezením přípustných, popřípadě podmíněných přípustných staveb a zařízení, které je možno v daném území umísťovat a povolovat jejich změny a změny v jejich užívání. V polyfunkčních územních se pro jeho obsluhu zřizují vždy potřebné pozemní komunikace, odstavné plochy a garáže, a liniová a plošná zeleň. Dále se zřizují nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení. Chov drobných zvířat je přípustný za podmínek podle zvláštních předpisů.
- (3) Monofunkční plochy jsou určeny jen pro vybraný druh funkce, která vylučuje jejich využití pro jiné účely vyjma doplňkových funkcí, liniových vedení a plošných zařízení

technického vybavení (pokud nejsou vyznačeny samostatně).

(4) Funkce označené jako vhodné mohou být v území umísťovány volně, s výjimkou případů, kdy by mohly narušit dominantní funkci v území.

(5) Výjimečně přípustné jsou takové funkce, které nejsou v rozporu se základním funkčním využitím území. Jejich umísťování musí být posuzováno v jednotlivých případech z hlediska jejich potřeby v území vzhledem k jejich počtu, poloze, rozsahu, účelu a vlivu na životní prostředí.

(6) Stavby a zařízení vyjmenované v polyfunkčních územích dále jako vhodné, případně jako výjimečně přípustné musí být v jednotlivých případech vždy posuzovány vzhledem k jejich počtu, poloze, rozsahu a účelu podle urbanistických hledisek, se zřetelem na vlastnosti a podmínky konkrétního území.

(7) Stavby a jiná zařízení, která funkčnímu vymezení území a ploch neodpovídají nelze umístit nebo povolit a rovněž nelze povolit jejich změny nebo změny v užívání staveb v rozporu se stanoveným funkčním vymezením.

(8) Funkční využití území a ploch je vymezeno v hlavním výkresu schváleného plánu (výkres č.3).

#### Čl. 4

(1) Polyfunkční území se člení na:

a) obytná území

- čistě obytné území

- všeobecně obytné území

a) smíšená území

- všeobecně smíšené území

- smíšené území městského jádra

a) výrobní území

- území nerušící výroby a služeb

- území průmyslové výroby

a) zvláštní území

- zvláštní území sloužící oddechu

- ostatní zvláštní území

(2) Monofunkční plochy se člení na:

a) plochy veřejného vybavení

b) dopravní plochy

c) plochy technického vybavení

d) plochy orných půd

e) vodní plochy

f) plochy zeleně

## Čl. 5

### Čistě obytné území

(1) Čistě obytné území slouží pro bydlení. Je určeno pro stavby bytových domů, rodinných domů a pro byty v nebytových domech (při výjimečně umístěovaných zařízeních občanské vybavenosti). Vybavení území je vhodné doplnit sportovními zařízeními pro neorganizovaný sport pro potřeby obyvatel území.

(2) Výjimečně přípustná jsou maloobchodní zařízení, nákupní střediska, zařízení veřejného stravování a nerušících služeb a zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní, mateřské a základní školy, kostely a modlitebny - vše pro uspokojování potřeb obyvatel daného území. Výjimečně zde mohou být umístěována malá ubytovací zařízení. V území lze ve stavbách pro bydlení a v doplňkových stavbách k nim provozovat jen takové živnosti, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. V území je přípustný chov drobných hospodářských zvířat pro osobní potřebu za podmínek stanovených zvláštními předpisy.

## Čl. 6

### Všeobecně obytné území

(1) Všeobecně obytné území slouží převážně pro bydlení s možností umístěování staveb občanského vybavení určeného pro potřeby nad rámec daného území. Území je převážně určeno pro umístěování bytových domů, rodinných domů a bytů v nebytových domech. Je vhodné pro maloobchodní zařízení, nákupní střediska, veřejné stravování, nerušící služby a drobnou výrobu, zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská a pro malá ubytovací zařízení.

(2) Výjimečně přípustné jsou kancelářské budovy, obchodní domy, ubytovací zařízení, stavby pro správu města, zahradnictví, čerpací stanice pohonných hmot bez autoservisů a opraven jen jako součást parkovišť a garáží. V území je přípustný chov drobných hospodářských zvířat pro osobní potřebu za podmínek stanovených zvláštními předpisy.

## Čl. 7

### Všeobecně smíšené území

(1) Všeobecně smíšené území slouží pro bydlení, vybrané stavby občanského vybavení a nerušící drobnou výrobu. Je vhodné pro stavby bytových domů, rodinných domů, pro byty nad podlažím určeným zastavovacím plánem pro občanské vybavení, byty v nebytových domech a byty služební a byty pro potřebu vlastníků zařízení. V území je vhodné umisťovat maloobchodní zařízení, obchodní domy, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení nerušící služby a drobnou výrobu, zařízení pro správu města, kancelářské budovy, zařízení církevní, kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská a čerpací stanice pohonných hmot jen jako součást garáží a parkovišť.

(2) Výjimečně přípustné jsou čerpací stanice pohonných hmot bez autoopraven a servisů, nákupní střediska, zábavní podniky a zahradnictví.

## Čl. 8

### Smíšené území městského jádra

(1) Smíšené území městského jádra slouží převážně pro správní, kulturní a obchodní funkce. Je vhodné pro veřejnou správu, maloobchodní zařízení a nákupní střediska, zařízení veřejného stravování a ubytovací zařízení, kancelářské budovy, obchodní domy, zábavní podniky, nerušící služby a drobnou výrobu, zařízení kulturní, sociální, zdravotní, církevní a školská. Vhodné je rovněž využití pro byty nad podlažím určeným regulačním plánem v objektech pro občanské vybavení, byty služební a byty pro potřebu vlastníků zařízení. Čerpací stanice pohonných hmot lze umístit jen jako součást garáží a parkovišť.

(2) Výjimečně přípustné jsou stavby určené výlučně pro bydlení (100 %).

## Čl. 9

### Území nerušící výroby a služeb

(1) Území nerušící výroby a služeb slouží převážně pro umístění zařízení výroby a služeb podstatně neobtěžujících svoje okolí. Je určeno pro služby, výrobu všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmí svými negativními účinky a vlivy na životní prostředí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou

míru. Vhodné je umístování kancelářských budov, bytů služebních a bytů pro potřeby vlastníků zařízení, odstavných ploch a garáží a čerpacích stanic pohonných hmot.

(2) Výjimečně jsou přípustné kostely a modlitebny, maloobchodní a stravovací zařízení, nákupní střediska, zařízení kulturní, sociální, zdravotní, sportovní a školská, to vše pro obsluhu území.

## Čl. 10

### Území průmyslové výroby

(1) Území průmyslové výroby slouží pro umístování takové výroby a služeb, které jsou nepřipustné v rámci ostatních území. Je určeno pro zařízení výroby a služeb všeho druhu, sklady a skladovací plochy. V území je vhodné umístovat odstavné plochy a garáže, čerpací stanice pohonných hmot, stavební dvory a zařízení pro údržbu pozemních komunikací.

(2) Výjimečně přípustné jsou byty pro potřebu vlastníků zařízení, kostely a modlitebny, maloobchodní zařízení, nákupní střediska a zařízení veřejného stravování, dále zařízení kulturní, sociální, sportovní a zdravotní vždy však jen pro obsluhu daného území.

## Čl. 11

### Zvláštní území sloužící oddechu

(1) Zvláštní území sloužící oddechu je určeno převážně pro rekreaci se stanoveným způsobem využití, které je v konkrétních případech vyznačeno v hlavním výkresu schváleného plánu. Využití může být stanoveno pro pobytové louky, areály volného času, golfové hřiště, jezdecká a kynologická cvičiště, koupaliště, sportovní loděnice apod.

(2) Výjimečně přípustné je umístování autokempinků, malých ubytovacích zařízení, maloobchodních zařízení a zařízení veřejného stravování, jakož i kulturních a sportovních zařízení pro obsluhu daného území. Dále je výjimečně přípustné umístování bytů služebních a bytů pro potřebu vlastníků zařízení.

## Čl. 12

### Ostatní zvláštní území

(1) Ostatní zvláštní území sloužící samostatně pro některou z dále uvedených dominantních funkcí vyznačených v hlavním výkresu schváleného plánu s příslušnými doprovodnými funkcemi pro obsluhu území. Dominantní funkční využití je stanoveno pro skladové areály, nákupní centra a velkoplošné obchodní provozy, pro veletrhy, výstavy a kongresy, vysokoškolské areály, sportovní komplexy, velké ubytovací komplexy, výzkumné ústavy, lázeňské a církevní areály, ostatní území s kombinacemi výše uvedených dominantních funkcí s funkcemi dalšími.

(2) Výjimečně přípustné jsou takové doprovodné funkce k dominantnímu funkčnímu využití, které svým množstvím, velikostí nebo účelem svého provozu nenarušují charakter daného území.

## Čl. 13

### Plochy veřejného vybavení

(1) Plochy veřejného vybavení jsou ve schváleném plánu samostatně vyznačené plochy určené pro stavby a zařízení veřejné správy, pošt, staveb a zařízení požární ochrany, školství, kultury, zdravotnictví a sociální péče, plochy sportovních zařízení a areálů, plochy věznic a nápravných zařízení a plochy pro stavby a zařízení bezpečnosti a obrany.

## Čl. 14

### Dopravní plochy

Dopravní plochy jsou určeny pro:

- a) stavby pozemních komunikací
- b) tratě a zařízení železniční dopravy (včetně lanovek)
- c) říční dopravu (přístaviště a plavební komory)
- d) ostatní dopravní plochy
  - záchytná a jiná rozsáhlejší parkoviště
  - plochy pro hromadnou dopravu a její zařízení, autobusové odstavy apod.
  - veřejná prostranství

- hlavní cyklistické stezky
- čerpací stanice pohonných hmot

#### Čl. 15

##### Plochy technického vybavení

Plochy technického vybavení jsou určeny pro:

- a) stavby a zařízení pro výrobu a zásobování elektrickou energií,
- b) stavby a zařízení pro výrobu a zásobování plynem
- c) stavby a zařízení pro zásobování vodou
- d) stavby a zařízení pro odvod odpadních vod, včetně čistíren
- e) stavby a zařízení telekomunikací, včetně telefonních ústředěn

#### Čl. 16

##### Plochy orných půd

Plochy orných půd jsou určeny výhradně zemědělskému obhospodařování a jsou chráněny podle zvláštních předpisů.

#### Čl. 17

##### Vodní plochy

(1) Vodní plochy a zátopová území vyznačená ve schváleném územním plánu zahrnují:

- a) řeky a potoky
- b) zátopová území vymezená hladinou při průtoku Q100

#### Čl. 18

##### Plochy zeleně

(1) Plochy zeleně ve schváleném územním plánu jsou určeny pro následující účely:

- a) lesy
- b) parky a aleje (parkově upravené plochy, hřbitovy)
- c) přírodní nelesní společenstva (liniová a maloplošná zeleň, rozptýlená nelesní zeleň, louky)
- d) sady a zahrady
- e) zahrádkové a chatové osady

(2) Výjimečně přípustné je na plochách zeleně umístování doplňkových staveb účelově vázaných na způsob využití těchto ploch.

#### Čl. 19

##### Chráněná území a ochranná pásma

(1) Při využívání území musí být dodržovány podmínky chráněných území a ochranných pásem stanovených podle zvláštních předpisů.

(2) Chráněná území a ochranná pásma jsou vyznačena v hlavním výkresu schváleného plánu.

### Část třetí

#### Závazné regulativy prostorového uspořádání

#### Čl. 20

##### Rozvojové lokality

(1) Solníky: Kolem nově navrhovaného centra bude intenzivnější soustředěná zástavba. Výšková hladina je předepsána maximálně 4 nadzemní podlaží. Ostatní zástavba bude provedena formou izolovaných rodinných domků nebo dvojdomků. Při okrajové komunikaci na severu území se připouští pouze izolované rodinné domky. Zastřešení bude provedeno šikmými střechami.

(2) Dubečnice: Nové objekty navazující na stávající zástavbu musí dodržet charakter území jak svou výškovou hladinou, tak hmotovým uspořádáním. Území je určeno k zástavbě rodinnými domky se šikmými střechami. Objekt hotelu bude řešen v horizontálních hmotách, respektujících měřítko okolní zástavby.

(3) Žalov: Plochy mezi stávající zástavbou a ulicí Přílepskou budou využity pro rodinnou zástavbu, směrem k jihu kombinovanou s podnikatelskými aktivitami. V rámci obytné funkce se připouští zástavba řadovými domky. Zastřešení bude řešeno šikmými střechami. V podnikatelské zóně na západě území při ulici Přílepské bude kladem důraz na vysokou úroveň navrhovaných fasád vzhledem k exponované poloze při vstupu do města.

#### Čl. 22

##### Doprava

Základní komunikační síť je tvořena silnicí II/242, městskými komunikacemi kategorie B2 a místními komunikacemi C1, které jsou vyznačeny ve výkresu č.4 schváleného plánu. Nově navrhovaná obslužná komunikační síť kategorie C2 a C3 může být změněna, avšak pouze na základě podrobnější územně plánovací dokumentace.

#### Čl. 23

##### Technická infrastruktura

Zásady obsluhy území a nově navrhované a rekonstruované trasy vedení inženýrské infrastruktury jsou obsaženy ve výkresech č. 5, 6, 7, 8, 9, 10. Změny navrhovaného řešení těchto systémů se připouštějí pouze na základě zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace, nebo generelů jednotlivých profesí.

#### Čl. 24

##### Územní systém ekologické stability

(1) Územní systém ekologické stability je vymezen ve výkresu č.11 schváleného plánu.

(2) Plochy tvořící součást biocenter a biokoridorů zahrnuté do území a ploch jiných funkcí než zeleně jsou nezastavitelné.

### Část čtvrtá

#### Plochy pro veřejně prospěšné stavby

#### Čl. 25

(1) Plochy pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v grafické příloze textové části schváleného plánu.

(2) Seznam nově navrhovaných veřejně prospěšných staveb je uveden v příloze této vyhlášky.

#### Čl. 26

Vymezení ploch pro nově navrhované veřejně prospěšné stavby je podkladem pro vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona, pokud nebude možno řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

## Část pátá

### Společná a závěrečná ustanovení

#### Čl. 27

Pro účely této vyhlášky se rozumí:

- a) obytnou zónou obytná území
- b) výrobní zónou výrobní území
- c) rekreační zónou zvláštní území sloužící oddechu

#### Čl. 28

Dokumentace územního plánu je uložena na Městském úřadě v Roztokách, Stavebním úřadě Roztoky a Okresním úřadě Praha-západ.

#### Čl. 29

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 7.9.1995.

#### Příloha

Vyhlášky města Roztok o závazných částech územního plánu sídelního útvaru  
ze dne 7.9.1995.

#### Seznam veřejně prospěšných staveb

- 1) Přeložka silnice II/242 včetně podjezdu
- 2) Prodloužení Palachovy třídy
- 3) Rekonstrukce parkoviště Koruna
- 4) Odstavná plocha pro autobusy
- 5) Trasy hlavních městských tříd
- 6) Propojení stávajících městských komunikací v Žalově
- 7) Regulační plynová stanice
- 8) Navrhovaná inženýrská infrastruktura obce, tak jak je uvedena ve výkresech č. 5, 6, 7, 8, 9, 10 schváleného plánu
- 9) Mateřské školy - Solníky, Na Panenské a Na Dubečnici

- 10) Základní škola - Solníky
- 11) Střední škola - Na Dubečnici
- 12) Dům s pečovatelskou službou - Nad Čakovem
- 13) Hřbitov - U cihelny
- 14) Kostel - Solníky
- 15) Plochy územního systému ekologické stability
- 16) Městské parky - Solníky náměstí, Na Dubečnici, Na Dubečnici u střední školy
- 17) Zdravotnické zařízení