

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ROZTOKY V OBDOBÍ 2021-2025 – **NOVÉ PROJEDNÁNÍ**

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, návrh určený k projednání dle ustanovení § 88 až § 90 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Roztoky

Určený zastupitel: Ing. Zdeněk Richter

Pořizovatel: Městský úřad Roztoky
Odbor správy a rozvoje města
Náměstí 5. května 2
252 63 Roztoky

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Hana Záhorská

Technická pomoc pořizovatele: Ing. arch. Radek Boček

Etapa: návrh zprávy po projednání

V Roztokách, 6.3.2026

Zastupitelstvo města Roztoky dle 28.1.2026 zahájilo projednání návrhu zprávy o uplatňování, následně byl tento bod stažen a odložen na následující jednání zastupitelstva. Následně, dne 25.2.2026, přijalo Zastupitelstvo města Roztoky následující usnesení: „Zastupitelstvo města Roztoky ad 1. bere na vědomí návrh zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky za uplynulé období let 2021-2025; ad 2. souhlasí s návrhem vypořádání uplatněných požadavků dotčených orgánů, oprávněných investorů a občanů, s tím, že v kap. „VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE“, v části „Návrhy občanů města Roztoky“, bude vyhodnocení podnětu „03 / Alena Rybenská, Růžena Tajčmanová, Jitka Kazdová / 28.2.2025“ změněno z „PROVĚŘIT“ na „NEVYHOVĚT“ a dále v příloze č. 2 „Vypořádání požadavků OBČANŮ A OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ“ změnit vyhodnocení podnětu „06 / Ondřej Vojtěchovský / MURO 3839/2025 / 27.10.2025“ u bodu 1) z „VYHOVĚT“ na „PROVĚŘIT“ a u podnětu „07 / Ondřej Vojtěchovský, Zuzana Michalová / MURO 3839/2025 / 16.9.2025“ změnit vypořádání z „VYHOVĚT“ na „PROVĚŘIT“; ad 3. neschvaluje zprávu o uplatňování územního plánu Roztoky za uplynulé období 2021-2025 a vrací jej pořizovateli se svými výše uvedenými pokyny k úpravě a k novému projednání dle ust. § 90 odst. 2 stavebního zákona; ad 4. ukládá pořizovateli zajistit pořízení a zpracování změny č. 5 územního plánu Roztoky v rozsahu dle upravené zprávy o uplatňování.“ Na základě výše uvedeného usnesení připravil pořizovatel tuto upravenou verzi zprávy o uplatňování, do kterou je zapracováno vypořádání doposud uplatněných požadavků.

Změny oproti verze předkládané do zastupitelstva jsou podbarveny žlutě.

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Popis stávající územně plánovací dokumentace a pořizovaných změn

1. Územní plán Roztoky byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "předchozí stavební zákon"). Územní plán Roztoky vydalo zastupitelstvo města Roztoky dne 20.10.2021 formou opatření obecné povahy usnesením UZ-160-8/21, územní plán nabyl účinnosti dne 5.11.2021 (dále jen "územní plán"). Zpracovatelem Územního plánu Roztoky je Atelier T-plan, s.r.o., Sezimova 380/13, 140 00 Praha 4, zodpovědným projektantem je Ing. arch. Karel Beránek, hlavním projektantem je Ing. Petra Halounová. Pořizovatelem byl do 15.9.2019 Městský úřad Černošice, Ing. arch. Klára Zvěřevová, následně Městský úřad Roztoky, Ing. arch. Radek Boček.
2. V uplynulém období byly vydány tyto změny Územního plánu Roztoky:
 - a. Změna č.1 byla vydána usnesením Zastupitelstva města Roztoky č. UZ-155-10/22 dne 23.11.2022 a nabyla účinnosti dne 10.12.2022. Změna č. 1 řešila problémy způsobené nevyhověním některým požadavkům veřejnosti uplatněným v rámci veřejného projednání a opakovaného veřejného projednání návrhu platného územního plánu.
 - b. Změna č.2 byla vydána usnesením Zastupitelstva města Roztoky č. UZ-13-2/25 dne 19.2.2025 a nabyla účinnosti dne 27.3.2025. Změna č. byla z velké míry administrativní, tj. beze změn charakteru využití jednotlivých ploch, a řešila zákonem stanovenou povinnost obcí upravit své územní plány do standardizované podoby. Změna č.2 zároveň řešila návrh regulativů v ploše, kde byl územní plán zrušen rozhodnutím Krajského soudu v Praze č.j. 55 A 88/2022-38. V rámci změny č. 2 bylo upřesněno nadregionální biocentrum NC 2001 Údolí Vltavy, Nadregionální biokoridor NK 57 - Šebín – Údolí Vltavy (teplomilný), Regionální biokoridor RK 1137 – Svatá Juliána – Údolí Vltavy a koridor vodní dopravy VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících dle aktualizace ZÚR SK účinné od 03/2024, dle rozsudku 37 A 32 / 2025 – 44 byla změna č. 2 ÚP Roztoky zrušena v textové a grafické části v rozsahu vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 a souvisejícího veřejně prospěšného opatření VU.05 na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v katastrálním území Žalov.
3. V současné době jsou pořizovány tyto změny Územního plánu Roztoky:
 - a. Změna č.3 byla zahájena na základě usnesení Zastupitelstva města Roztoky č. UZ-46-4/25. Změnou č.3 bude vypuštěna územní rezerva R.02 a bude vymezen koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití pro záměr „Lávka přes Vltavu Roztoky – Klecany“.
 - b. Změna č.4 byla zahájena na základě usnesení Zastupitelstva města Roztoky č. UZ-78-6/25. Jedná se o změnu z podnětu vlastníka pozemků v lokalitě Panenská II související se souběžně pořizovanou změnou č.2 Regulačního plánu Panenská II, o které rozhodlo Zastupitelstvo města Roztoky usnesením č. UZ-77-6/25. Pořizovatelem všech změn územního plánu je Městský úřad Roztoky, oprávněnou úřední osobou pořizovatele je Ing. arch. Radek Boček.

4. Zpráva o uplatňování územního plánu je pořizována v souladu s § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení Městský úřad Roztoky, zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem, Ing. Zdeňkem Richterem tuto zprávu o uplatňování Územního plánu Roztoky. Uplynulé období, které je posuzováno, je období let 2021-2025. Oprávněnou úřední osobou pořizovatele je Ing. Hana Záhorská.
5. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Vymezuje zastavěné území, zastavitelé plochy a plochy přestavby, nezastavitelné plochy, plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a územních rezerv a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, v členění na přípustné využití, podmíněně přípustné využití včetně uvedení podmínek, nepřípustné využití a specifické podmínky. V plochách s možností umístění staveb jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Rozsah stanovených podmínek bude prověřen a případně upraven dle požadavků části F. této zprávy.

Využití zastavěného území

6. Hranice zastavěného území je v územním plánu vymezena v souladu s § 116 stavebního zákona. Převážnou část zastavěného území města tvoří plochy stabilizované, tj. plochy, ve kterých se stávající účel ani intenzita využití nebude v návrhovém období územního plánu měnit. Zbývající část zastavěného území je pak tvořena nezastavitelnými plochami a plochami přestavby. Zastavěné území bylo v rámci správního území města Roztoky vymezeno pro potřeby zpracování územního plánu a aktualizováno k datu 15.3.2024 v rámci změny č. 2 ÚP Roztoky. S ohledem na předpokládaný rozvoj města bude nutné zastavěné území aktualizovat. V rámci změny ÚP budou aktualizovány regulativy ploch s rozdílným způsobem využití s cílem ochránit stávající architektonické a urbanistické hodnoty města.

Využití zastavitelných ploch

7. Územní plán vymezuje 68 zastavitelných ploch o celkové rozloze 55,622 ha. Největší část zastavitelných ploch je součástí ploch bydlení, smíšených obytných a ploch občanského vybavení. Dále jsou navrženy plochy dopravní a technické infrastruktury. Část zastavitelných ploch je součástí ploch veřejných prostranství, zeleně a ploch pro rekreaci. Převážná část zastavitelných ploch je součástí území, pro které již byly vydány regulační plány, nebo jejichž využití je podmíněno vydáním regulačního plánu, nebo zpracováním územní studie. Do konce sledovaného období byly zastupitelstvem města Roztoky vydány regulační plány pro všechny plochy vymezené v územním plánu. Ve sledovaném období probíhají navazující řízení, případně probíhá výstavba v rozsahu území řešeného regulačními plány Panenská II a Horní Žalov. Převážná část zastavitelného území však nebyla ve sledovaném období využita. Plochy s realizovanou zástavbou budou vymezeny jako zastavěné.

Využití ploch přestavby

8. Územní plán vymezuje 14 zastavitelných ploch o celkové rozloze 7,32 ha. Největší část ploch přestavby je součástí ploch občanského vybavení a ploch veřejných prostranství a dopravních. Dále jsou navrženy plochy bydlení, smíšeně obytné, zeleně a plochy pro rekreaci. Ve sledovaném období bylo započato s přípravou záměrů v některých plochách přestavby, především se jedná o plochy P01, P08, P09, P10a,b, P11a,b (záměry převážně Města Roztoky) a P13 (záměr soukromého investora (smíšeně obytná zástavba). Zástavba již byla realizována v plochách P14, jedná se o záměr bydlení v rodinných domech. Plochy s realizovanou zástavbou budou vymezeny jako zastavěné.

Využití ploch sídelní zeleně

9. Systém sídelní zeleně je dle územního plánu tvořen těmito plochami:
 - a. zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP),
 - b. zeleň – zahrady a sady (ZZ),
 - c. zeleň sídelní ostatní (ZS),
 - d. zeleň hřbitovů zařazená v plochách občanského vybavení – hřbitovy (OH).
10. Územní plán doplňuje a chrání stávající systém sídelní zeleně a tento systém rozvíjí vymezením ploch pro založení parků, založení zeleně přírodního charakteru a vymezením linií ulic pro doplnění a revitalizaci městské zeleně. Plochy určené pro doplnění a rozvoj systému sídelní zeleně budou v územním plánu prioritně ponechány a vhodně doplněny.

Využití návrhových koridorů a koridorů změn dopravní a technické infrastruktury, řešení dopravy v klidu

11. V rámci koncepce dopravní a technické infrastruktury územní plán navrhuje tyto koridory s rozdílným způsobem využití:
 - a. pro umístění vedení dopravy silniční (CNU.DS),
 - b. pro umístění dopravy silniční – místní a účelové komunikace (CNU.DM),
 - c. pro umístění vedení dopravy jiné – nemotorové (CNU.DX),
 - d. pro umístění vedení technické infrastruktury – vodní hospodářství/energetiku (CNU.TW/CNU.TE).
12. Koridory jsou vymezeny jako překryvná plocha nad plochami s rozdílným způsobem využití pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy. Územním plánem stanovené koncepce rozvoje dopravní a technické infrastruktury vyhovují současným požadavkům města.
13. Koridory dle platného územního plánu, ve kterých došlo k realizaci staveb dopravní a technické infrastruktury budou vypuštěny, ostatní budou ponechány. Nezbytně nutné je prověřit rozsah (délku i šířku) koridoru pro rekonstrukci průtahu městem a rozsah stanovených VPS v celém rozsahu dle projektové dokumentace „II/242, III/2421, III/2422 Roztoky, rekonstrukce silnic“ zpracované společností PUDIS a.s.

14. Územní plán stanovuje požadavky na minimální počet parkovacích míst odkazující se na normu ČSN 73 6110. Od 1.7.2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Pokud územní plán (bez ohledu na to, zda se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu či nikoliv) a regulační plán pořízené podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“), obsahuje stanovení stupně automobilizace, pak se jedná ve smyslu § 324 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), o část územně plánovací dokumentace podle starého stavebního zákona, která nemůže být její součástí, která se nepoužije a při nejbližší změně územního nebo regulačního plánu musí být vypuštěna. Územní plán stanoví minimální požadovaný a nejvyšší přípustný počet stání pro jednotlivé účely staveb dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Využití ploch územních rezerv

15. Územní plán Rostoky vymezuje 6 ploch a koridorů územních rezerv dopravní infrastruktury. Ve sledovaném období byla zahájena změna č.3 územního plánu Rostoky, kterou bude vypuštěna územní rezerva R.02 a bude vymezen koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití pro záměr „Lávka přes Vltavu Rostoky – Klecany“. Ostatní plochy územních rezerv budou v územním plánu ponechány.

Využití ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

16. Územní plán vymezil jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, 23 veřejně záměrů dopravní infrastruktury a 3 záměry technické infrastruktury. Jako veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, byl vymezen územní systém ekologické stability v rozsahu nadregionálního biokoridoru NRBK.57. Dle rozsudku 37 A 32 / 2025–44 byla změna č. 2 ÚP Rostoky zrušena v textové a grafické části v rozsahu vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 a souvisejícího veřejně prospěšného opatření VU.05 na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v katastrálním území Žalov.
17. Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo. Územní plán vymezil 3 plochy veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Přestože možnost vyvlastnění pozemků nebo jejich částí pro tyto záměry zatím nebyla využita, budou veškeré plochy a koridory veřejně prospěšných staveb v územním plánu ponechány. Protože nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., s platností od 29.7.2021, již nepočítá s institutem předkupního práva budou změnou územního plánu plochy veřejných prostranství vymezeny jako plochy „VPS veřejného prostranství“ dle datového modelu pro tvorbu územních plánů.

Využití ploch v krajině

18. V nezastavěném území města ÚP vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:
- a. vodní a vodních toků (WT),
 - b. pole a trvalé travní porosty (AP),
 - c. lesní všeobecné (LU),

- d. smíšené nezastavěného území všeobecné, které jsou dále děleny na smíšené nezastavěného území všeobecné – lesnictví extenzivní (MU.l), smíšené nezastavěného území všeobecné – ochrana proti ohrožení území (MU.o), smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority (MU.p), smíšené nezastavěného území všeobecné – rekreace nepobytová (MU.r) a smíšené nezastavěného území všeobecné – kulturně-historické zájmy (MU.k).

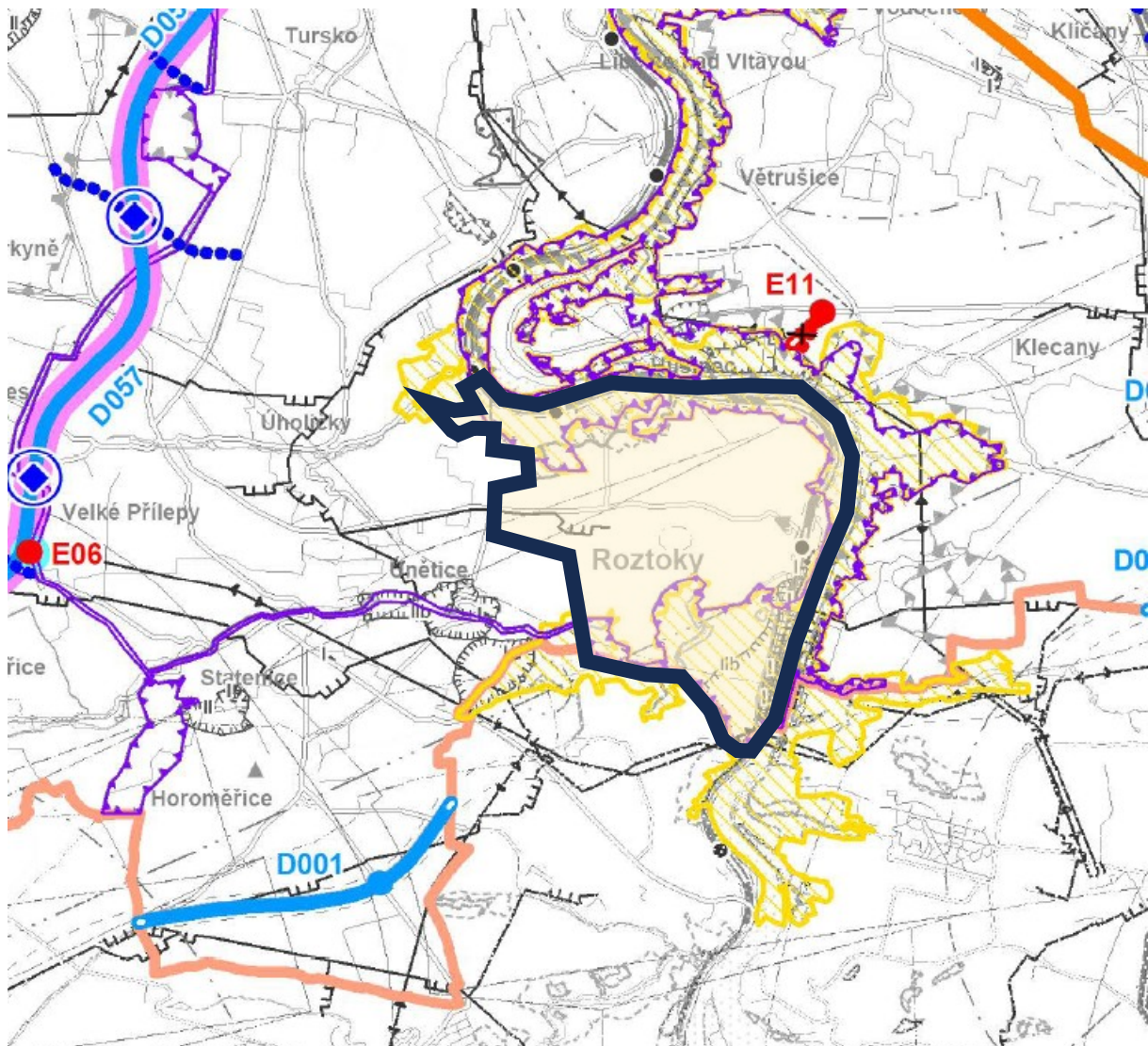
19. Požadavky na úpravu regulativů ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území města nejsou stanoveny.

Využití ploch změn v krajině

20. V územním plánu je obsažen výčet ploch změn v krajině K01 – K09, v uplynulém období nebyly realizovány navržené plochy změn v krajině. Plochy změn v krajině budou v územním plánu ponechány.

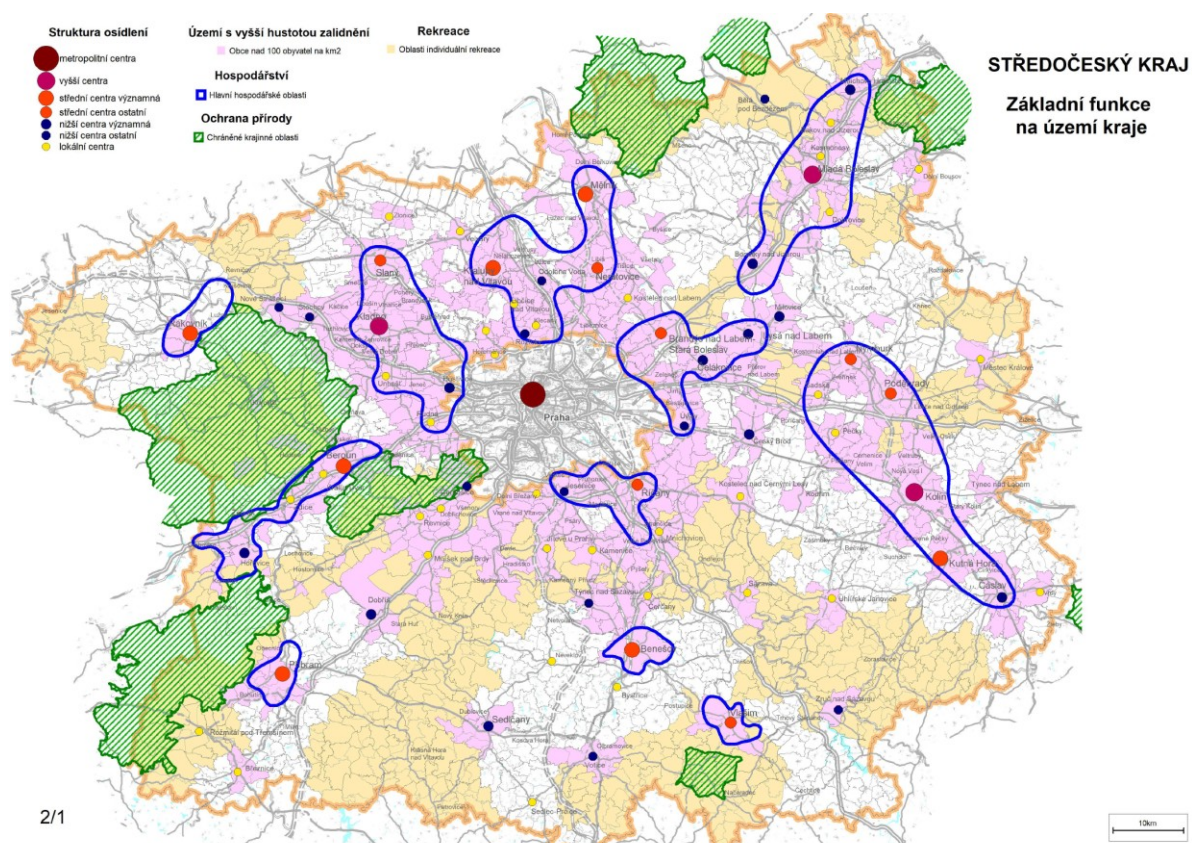
B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Rozbor územně analytických podkladů Středočeského kraje



Obrázek 1: Výřez z výkresů záměrů, zdroj: 5. aktualizace územně analytických podkladů Středočeského kraje, aktualizace vyhodnocení podkladů a rozbor udržitelného rozvoje území kraje, zpracovatel: Hydrossoft Veleslavín s.r.o., Ing. Jindřich Poláček, Mgr. Josef Beneš, Luboš Klíma, pořizovatel: Krajský úřad Středočeského kraje

21. Dle výkresů záměrů 5. aktualizace územně analytických podkladů Středočeského kraje, aktualizace vyhodnocení podkladů a rozbor udržitelného rozvoje území kraje, je nutné řešit v rámci územního plánu Rostoky pouze vymezené nadregionálního a regionálního ÚSES a koridor vodní dopravy VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha, viz požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace, zde aktuální podoba Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. a 9. aktualizace.
22. Dle klasifikace sídel dle podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území Středočeského kraje ze září 2021 je Město Rostoky řazeno do nižších center ostatních spolu s městy Jesenice, Černošice, Úvaly, Odolena Voda, Týnec nad Sázavou, Nové Strašecí, Stochov, Zruč nad Sázavou, Bělá pod Bezdězem, Votice, je tedy důležité z hlediska sídelní struktury a lokalizace nadřazené občanské vybavenosti nejen pro obyvatele vlastního sídla Rostoky a Žalov, ale i pro obyvatele okolních obcí a sídel v severozápadním kvadrantu od hl.m. Prahy.



Obrázek 2: Kartogram Základní funkce na území kraje, zdroj: 5. aktualizace územně analytických podkladů Středočeského kraje, aktualizace vyhodnocení podkladů a rozbor udržitelného rozvoje území kraje, zpracovatel: Hydrossoft Veleslavin s.r.o., Ing. Jindřich Poláček, Mgr. Josef Beneš, Luboš Klíma, pořizovatel: Krajský úřad Středočeského kraje

23. Dle klasifikace sídel dle podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území Středočeského kraje ze září 2021 je Město Roztoky dále řazeno do hlavní hospodářské oblasti Středočeského kraje, konkrétně lokalizované severně od hl.m. Prahy, počínající Roztoky přes lokální centra Klecany, Libčice nad Vltavou, zahrnující dále střední centrum významné Kralupy nad Vltavou, nižší centrum ostatní Odolena Voda a dále severovýchodním směrem až po střední centrum ostatní Neratovice a střední centrum významné Mělník. Návrh změny č. 5 územního plánu Roztoky se tedy musí zaměřit na posílení funkce společenského a hospodářského centra a posilovat možnost další realizace zařízení služeb a podnikání.
24. Dle Rozboru udržitelného rozvoje území Středočeského kraje, 5. úplná aktualizace, pořizovatel: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje, datace září 2021, vyplývající z provedené SWOT analýzy tyto dále definované příležitosti a hrozby pro správní území Města Roztoky a z toho vyplývající problémy k řešení v rámci navazující změny č. 5 územního plánu Roztoky – správní území Města Roztoky leží v části nadměrně využívaného území (POÚ Kamenice a Roztoky) se zvyšuje koeficient ekologické stability (KES) – jedná se o příležitost, kterou je vhodné dále posílit vymezením vhodným zelených ploch v rámci navazující změny územního plánu.

Rozbor územně analytických podkladů ORP Černošice

25. Dle karty obce jsou Roztoky významné sídlo s dynamicky rostoucím počtem obyvatel, se zajištěným veřejným vybavením. Limitovaná kapacita silničního dopravního napojení je vyvážena efektivním železničním spojením s hlavním městem Prahou. Podmínkou dalšího rozvoje obce je odpovídající rovnoměrný rozvoj všech složek sídla, zároveň pro zajištění obslužných funkcí i pro spádové území.
26. Město Roztoky má dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek (z vyhodnocení udržitelného rozvoje území) kladně hodnocené pilíře – silný sociální pilíř a také hospodářský pilíř, slabě hodnocený přírodní pilíř z důvodu zastavěnosti nivních půd, silného ohrožení hlukem z pozemních komunikací a ohrožení světelným znečištěním. Jedná se o obec s mírným nárůstem počtu obyvatel v suburbanizační zóně hl. m. Prahy, v kvalitním přírodním prostředí.
27. Detekovaná pozitiva a negativa dle územně analytických podkladů ORP Černošice pro správní území Města Roztoky:

Pozitiva	Negativa
<ul style="list-style-type: none"> • velký vodnatý tok • zařízení částečné protipovodňové ochrany • ložiska kamene • územní ochrana přírodních lokalit – PR, VKP, památné stromy • kvalitní zemědělská půda • zachovalé fragmenty venkovské zemědělské krajiny • kolejová doprava, trať 091 Kralupy – Praha • město plně zainvestované technickou infrastrukturou • bohatý místní kulturní život, živý spolkový život, silná komunita • dobrá dostupnost zdravotnických, školských, sociálních, kulturních a sportovních zařízení • lůžkové zdravotnické zařízení, zdravotnická záchranná služba ÚSZS SČK 	<ul style="list-style-type: none"> • sesuvná území • hluk ze silniční, železniční a letecké dopravy • světelné znečištění • staré ekologické zátěže • VKP a potenciální území pro obnovu údolních niv • nedostatečná doprovodná zeleň zejména podél komunikací • intenzivní zastavování krajiny • ohrožení zemědělské půdy větrnou erozí • existence staveb pro rekreaci, bydlení a výrobu umístěných do vzdálenosti 50m od lesa, drobné stavby ve volné krajině • úrovně křížení komunikací s železnicí • záplava dolní části Roztok z Vltavy i Únětického potoka

<ul style="list-style-type: none"> • kulturní zařízení a sportovní zařízení v obci • blízkost Prahy – pracovní potenciály, školy, kultura • dobrá přístupnost krajiny • významné kulturní a historické pamětihodnosti (Přemyslovské hradiště Levý Hradec, zámek Roztoky u Prahy) • regionální muzeum, místní galerie • kongresová turistika • zachované mlýnské soustavy • místo významné události • významný vyhlídkový bod • vyhledávané turistické místo • nízký index stáří • vysoká retenční kapacita půd • spolupráce s okolními obcemi při řešení společných problémů 	<ul style="list-style-type: none"> • některé oblasti bez odpovídající technické infrastruktury • vzhledem k počtu obyvatel nedostatečná kapacita občanské vybavenosti (sociální služby – domov pro seniory, stacionář), střední školy, kapacita společenského sálu a sportovišť • chybí dešťová kanalizace • velká vyjížďka za vzděláním a za prací do Prahy • nízká retenční schopnost území • nedostatečná kapacita dopravního spojení směrem na Prahu, zvyšující se provoz ve městě • malý podíl parkových ploch v části Žalov • malý podíl hřišť/herního vybavení pro věkovou skupinu 10-18 let • nízká konektivita přírodních a přírodě blízkých biotopů, specificky bezlesí v severojižním směru • absence koncepčních dokumentů krajinného plánování, klimatické studie města • lokální overturismus – PR Tiché údolí • velký podíl nepřihlášených obyvatel (odhad 20%) a s tím související náročnost likvidace komunálního odpadu • nedostatečná infrastruktura vnitřní bezmotorové dopravy • nepříznivá vlastnická struktura zemědělské půdy znemožňující realizaci komplexních pozemkových úprav
---	--

28. Z územně Záměry z nadřazené dokumentace (Zásady územního rozvoje Středočeského kraje):

a. upřesnění hranice nadregionálního ÚSES, zejména:

- i. nadregionální biocentrum NC 2001 Údolí Vltavy,
- ii. nadregionálního biokoridoru NRBK.57 Šebín – Údolí Vltavy (teplomilný).

29. Určení problémů k řešení v ÚPD-požadavky na odstranění nebo omezení:

a. Dopravní závady:

- i. vysoká intenzita dopravy v centru,
- ii. cyklotrasa vedená po stávající komunikaci,
- iii. úrovněvé křížení železnice se silnicí.

b. Hygienické závady:

- i. hluk ze silniční dopravy a železniční dopravy,
- ii. staré ekologické zátěže.

c. Ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy:

- i. část zastavěného území se nachází v záplavovém území,

- ii. ohrožení území obce povodněmi-koncepce protipovodňové ochrany všech typů (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv a koncepce výstavby hrází, akumulace) .

30. Negativa, hrozby a rizika související s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území:

a. Pro hospodářský rozvoj

- i. území ohrožené vodní erozí,
- ii. nedostatek pracovních míst v obci – vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál,
- iii. zábor kvalitní orné půdy-omezit trvalý zábor ZPF 1. a 2. třídy ochrany pro novou zástavbu.

b. Pro příznivé životní prostředí:

- i. nefunkční ÚSES – prověřit funkčnost a vhodnost vedení ÚSES,
- ii. nárůst hluku v důsledku rozšíření letiště a pražského okruhu,
- iii. nárůst světelného znečištění negativní vlivy s rozšířením těžby v lomu Klecany (hluk, prach, otřesy),
- iv. nárůst lokálního overturismu s nekonceptním živelným rozvojem rekreační infrastruktury (zábavní parky, občerstvení, lávka Klecany – Roztoky),
- v. nekonceptní rozvoj rekreační infrastruktury (zábavní parky, občerstvení, lávka), tlak na zástavbu krajiny, homogenizace volné/zemědělské krajiny, snižování biodiverzity,
- vi. důsledky extrémních meteorologických jevů a oteplování klimatu.

31. Detekované nadmístní problémy a záměry:

- a. okružní křižovatka silnic III/2411 a 2421 „Na Váze“, jedná se problém nadmístního záměru, který je nutné řešit v součinnosti územně plánovacích dokumentací pro Město Roztoky a Obec Únětice.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

32. Podle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění účinných aktualizací (PÚR ČR), je území města Roztoky součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha a současně jako součást specifické oblasti – SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro specifickou oblast SOB9 byla stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly územního plánování, v nich mj. ukládá pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.
33. Územní studie krajiny ORP Černošice z 12/2019 navrhuje na území města Roztoky mj. vodohospodářská opatření. Zjištění a závěry vyplývající z Územní studie krajiny ORP Černošice budou zohledněny ve změně územního plánu v souvislosti se zapracováním požadavků vyplývajících z PÚR ČR.
34. První Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy. V souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona není první Územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území a další změny v území. Územní rozvojový plán neobsahuje na území města Roztoky žádné záměry.
35. V současné době pro území Středočeského kraje platí Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po aktualizaci č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12. a 14. (dále jen "ZÚR SK"). ZUR SK upřesňují rozvojovou oblast OB1 Metropolitní oblast Praha, město Roztoky potvrzují jako součást této rozvojové oblasti. Jedná se o území ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy, v těchto oblastech z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Územní plán respektuje, že území města Roztoky je součástí krajiny přírodně rekreační PR01. Město Roztoky je identifikováno jako obec s nedostatečnou ochranou před záplavami, kde je dle ZUR vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků. ZÚR stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území pro město Roztoky, jako nižší centrum osídlení kraje, takto: rozvíjet podmínky pro bydlení a obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území. Dle ZÚR zasahují na území města Roztoky v jeho v západní části následující plochy a koridory pro umístění staveb republikového a nadmístního významu, vymezené jako koridory pro veřejně prospěšné stavby:
 - a. nadregionální biocentrum jako součást ÚSES s označením NC 2001 Údolí Vltavy,
 - b. nadregionální biokoridor NK 57 - Šebín – Údolí Vltavy (teplomilný),
 - c. regionální biokoridor RK 1137 – Svatá Juliána – Údolí Vltavy,
 - d. koridor vodní dopravy VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících,

- e. územní plán Roztoky obsahuje upřesněné nadregionální biocentrum NC 2001 Údolí Vltavy, Nadregionální biokoridor NK 57 - Šebín – Údolí Vltavy (teplomilný), Regionální biokoridor RK 1137 – Svatá Juliána – Údolí Vltavy, kdy dle rozsudku 37 A 32 / 2025 – 44 byla změna č. 2 ÚP Roztoky zrušena v textové a grafické části v rozsahu vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 a souvisejícího veřejně prospěšného opatření VU.05 na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v katastrálním území Žalov, a proto je nutné vymezení NRBK.57 opětovně prověřit.

D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

36. Ve sledovaném období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území, které by měly vliv na řešení Územního plánu Roztoky.

37. Bude dále doplněno na základě:

- a. stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- b. a dále bude doplněno dle vyžádaného stanoviska příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene a) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE,

38. Na základě výše uvedených zjištění pod písmeny A) až C) vyplynula potřeba pořízení změny č. 5 územního plánu, návrh zadání změny územního plánu je součástí této Zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky.

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Vlastní podněty města Roztoky

39. Během přípravy návrh zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky za uplynulé období byly uplatněny tyto požadavky ze strany vedení Města Roztoky s následujícím vypořádáním ze strany pořizovatele:

Rozšíření základní školy v lokalitě bývalého Barumu v ul. Přemyslovská, lokalita Cihelna, rozšíření bude provedeno formou výstavby zcela nové školské budovy pro učebny II. stupně základní školy a pro gymnázium, jedná se o společný projekt Města Roztoky a Středočeského kraje – plocha bude vymezena ve změně č. 5 územního plánu Roztoky jako občanská vybavenost – vzdělání a výchova a zároveň bude vymezena jako veřejně prospěšná stavba – občanského vybavení.

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: VYHOVĚT

Jedná se o relativně velký regionální projekt Města Roztoky a Středočeského kraje, který si, i dle odborného názoru pořizovatele, zaslouhuje plnou podporu a je pro jeho případnou navazující realizaci je nutné provést změnu územního plánu Roztoky.

Ochrana a doplnění veřejné zeleně – bude realizováno především jako převod dnes vymezených ploch veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva do ploch veřejně prospěšných staveb zelené infrastruktury. Jedná se zejména o tyto lokality Dubečnice – doplnění centrálního parku dle platného regulačního plánu a dále o lokalitu Solníky – doplnění pásu veřejné zeleně nad terénním zlomem nad Vltavským údolím a dále doplnění dílčích ploch zeleně veřejné „ZV“ dle platného regulačního plánu Solníky.

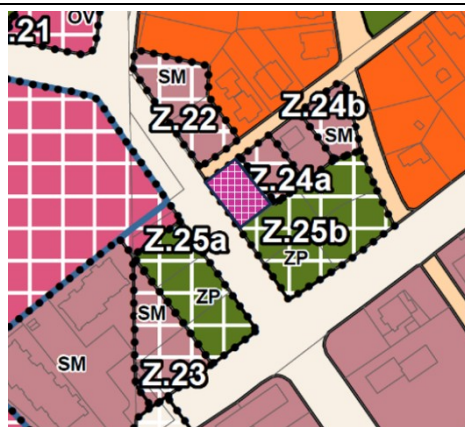
Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: VYHOVĚT

Jedná se o záměr urbanisticky vhodný a doplnění plochy veřejné zeleně přispěje ke zlepšení environmentální situace v městské krajině sídla Roztoky s poměrně hustou zástavbou.

Změna vymezení hranice plochy Z.25b a ploch Z.24a, Z.24b tak, jak je uvedeno na obr. vpravo, kdy bude jasný přechod mezi plochami pro zeleň parkovou „ZP“ a pro plochy smíšené městské „SM“.

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: VYHOVĚT

Pořizovatel plně souhlasí s požadavkem vedení Města Roztoky na vyjasnění přechodu mezi plochami pro zeleň parkovou „ZP“ a pro plochy smíšené městské „SM“ v této části města. Stěžejní je zachování pásu parkové zeleně dotvářející urbanistickou kompozici daného prostoru s charakterem náměstí.

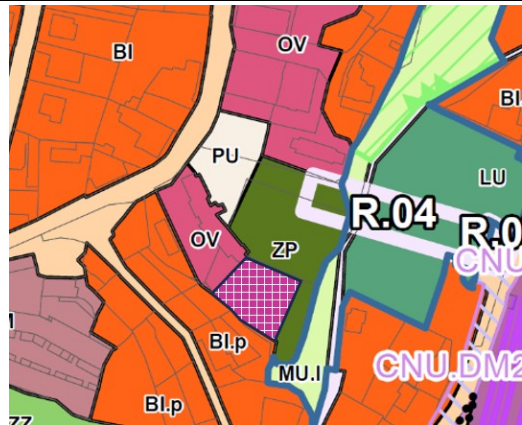


Rozšíření plochy občanské vybavenosti na náměstí 5. května v Roztokách pro vybudování domova s pečovatelskou službou (DPS) v rozsahu dle obr. napravo jako plocha občanské vybavenosti směrem jihovýchodním na stávající plochu zeleně parkové „ZP“. Vymezení jako plocha veřejně prospěšné stavby občanské vybavenosti.

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: VYHOVĚT

Pořizovatel plně souhlasí s požadavkem vedení Města Roztoky na Rozšíření plochy občanské vybavenosti na náměstí 5. května v Roztokách pro vybudování

domova s pečovatelskou službou. Opět se jedná o záměr s regionálním přesahem, který si vyžaduje změnu stávajícího územního plánu Roztoky v této části města.



Prověřit možnost stanovení pravidel regulující možnost umístování mol na břehu Vltavy související s problematikou zajištění příjezdu a řešení sociálního zařízení a hygienických potřeb u těchto povolovaných zařízení pro kotvení říčních plavidel.

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: VYHOVĚT

Pořizovatel také zde plně souhlasí s požadavkem vedení Města Roztoky, nicméně požadavek na omezení umístování mol na levém břehu Vltavy je nutné řešit nástroji územního plánování, kdy případná změna územního plánu nesmí obsahovat požadavky procesně-správního charakteru nebo požadavky, které jsou součástí jiných nadřazených právních norem, např. zákona stavebního nebo zákona o vnitrozemské plavbě.

Vytipovat prostor pro nový hřbitov jako plochu občanské vybavenosti hřbitovy „OH“ ve správním území Města Roztoky, kdy další adice stávajícího hřbitova v prostoru NKP Přemyslovské hradiště Levý Hradec není reálné. Plocha Z30 vymezená platným územním plánem města je situovaná v těsné blízkosti obytné zástavby, což je důvodem obav ze strany obyvatel města o vhodnosti tohoto umístění. Je tedy potřeba hledat novou, unikátní lokalitu pro druhý hřbitov pro sídla Roztoky a Žalov.

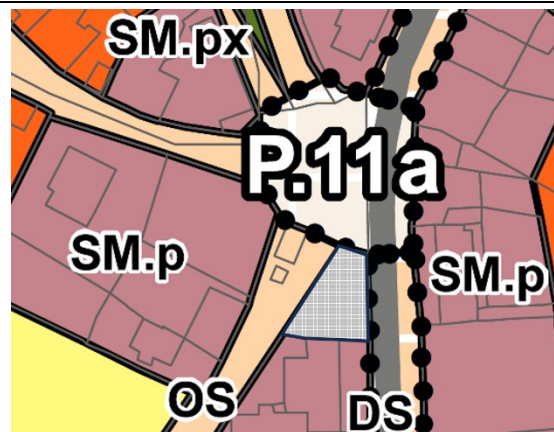
Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: VYHOVĚT

Pořizovatel také zde plně souhlasí s požadavkem vedení Města Roztoky, je vhodné hledat nové umístění pro plochu hřbitova, dnes vymezená plocha Z.30 není pro tento pietní účel příliš vhodná.

Prověření plochy veřejného prostranství (náměstí) s kódem P.11a jižním směrem na p.p.č. 2963/1 v k.ú. Žalov dle obr. vpravo. Přidávaná plocha bude vymezena jako veřejně prospěšná stavba „VPS veřejného prostranství“ dle datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů v rozsahu cca 300 m2. Jedná se o křižovatku ulic Přemyslovská a U hřiště, kdy tento prostor je důležitý z hlediska své městotvorné funkce, vytváří typický prostor pro občany Žalova a bylo by vhodné jej vymezení jako součást veřejných prostor.

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: VYHOVĚT

Pořizovatel také zde plně souhlasí s požadavkem vedení Města Roztoky, je vhodné hledat nové umístění pro plochu hřbitova, dnes vymezená plocha Z.30 není pro tento pietní účel příliš vhodná.



Návrhy občanů města Roztoky

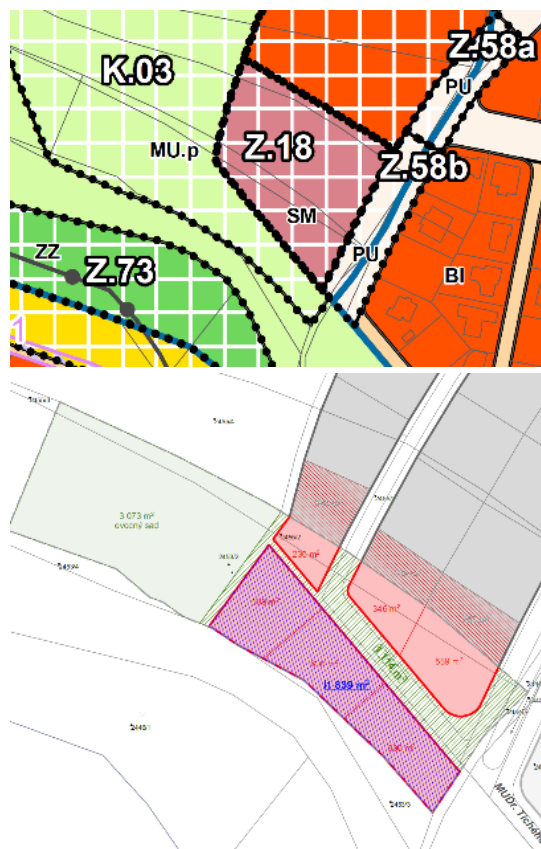
Ještě před zveřejněním a vypracováním návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky za uplynulé období let 2021-2025 byly uplatněny tyto dále uvedené požadavky občanů s následujícím vyhodnocením ze strany pořizovatele:

01 / Jiří Stehlík / 18.12.2023

Dle tohoto návrhu bude část pozemků p. č. 2453/2 a 2455/2 (modře šrafovaná část) využita pro bydlení (plocha BI), část pozemků p. č. 2453/2 a 2455/2 (světle zelená část) bude využita jako sad (plocha ZS). Kromě toho je navrhovatel připraven část svých pozemků (celkem 666 m²) přenechat městu za účelem výstavby pozemní komunikace (v návrhu zelenou barvou). Dle návrhu dojde k rozšíření zastavitelného území pouze o 1.838 m². V případě, že by nebyl územní plán změněn dle tohoto návrhu, nebyla by možná výstavba v lokalitě dle návrhu regulačního plánu. Jak vyplývá z návrhu MgA. Milerové, pozemek navrhovatele zasahuje do více než poloviny šíře navrhované komunikace MUDr. Tichého. Výstavba jakékoli stavby (tj. i komunikace) je závislá na souhlasu všech vlastníků pozemků pod takovou stavbou, tedy v tomto případě i navrhovatele. Ten, jak je již uvedeno výše, je připraven relevantní část pozemku pro komunikaci předat městu v případě, že ke změně územního plánu dojde. Navrhovatel má za to, že jinak bude výstavba v oblasti zcela zablokována.

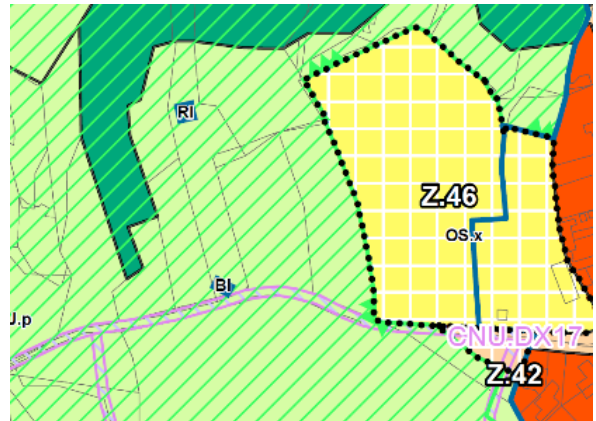
Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: NEVYHOVĚT

Návrh na pořízení změny doručený na Městský úřad Roztoky dne 18.12.2023 od advokátní kanceláře DeveLaw, advokátní kancelář Záhřebská 577/33, 120 00 Praha 2, Mgr. Michael Vambora, zatupující žadatele o změnu, p. Jiřího Staňka, se zaměřuje výhradně na řešení výstavby rodinných domů se zahradou na samém západním okraji lokality Solníky, kdy část pozemků bude umístěna v ploše s využitím „BI“, tedy bydlení v rodinných domech městské a příměstské. Část pozemků bude umístěna do plochy s využitím „ZS“, tedy plochy zeleně – soukromá a vyhrazená. Pořizovatel ani určený zastupitel nedoporučují další prověřování této změny. Zastupitelstvo města Roztoky vydalo usnesením č. UZ-47-5/24 dne 29.5.2024 regulační plán Solníky. Podkladem pro vydání tohoto regulačního plánu byla územní studie Solníky a vydání regulačního plánu předcházelo poměrně složitý a nákladný proces. Rozsudkem Krajského soudu č.j. 51 A 16/2025-73 se ruší v části jeho textového a grafického vymezení v rozsahu zahrnujícím pozemky parc. č. 2453/2 a 2455/2 v katastrálním území Roztoky, a to s účinností od právní moci tohoto rozsudku. Město Roztoky podalo proti tomuto rozsudku kasační stížnost, rozsudek tedy nenabyl právní moci (stav ke dni 5.8.2025). Územní plán vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro různé formy bydlení a není zde z hlediska celospolečenského objektivní důvod je dále navyšovat na úkor ploch zeleně a volné krajiny. Návrh zároveň znamená narušení urbanistické koncepce celé lokality Solníky na jejím severozápadním okraji, kdy tvar výseče elipsy byl respektován jak v dřívějším územním plánu sídelního útvaru Roztoky, tak v platném územním plánu Roztoky.



02 / Pavel Příkaský a Vladimíra Večeřová / 15.8.2024

Jsme vlastníci souboru pozemků a staveb v lokalitě Řivnáč. Přesně pozemků parc. č. 3810/1 a 3810/2, 3810/3 v k.ú. Žalov, se stavbou rodinného domu bez č.p. a objektu pro rekreaci. V současné době provádíme stavební úpravy objektu určeného pro rekreaci dle platného souhlasu stavebního úřadu č.j. MURO 1021/2023/Jak. Dotčené pozemky a stavby užíváme k rodinné rekreaci, naše čtyřčlenná rodina by zde však ráda trvale žila. Současný územní plán nám neumožňuje jakékoliv rozšíření chaty ani rodinného domu, či výstavby nových drobných a doplňkových staveb spojených s využitím pozemků pro rodinnou rekreaci či bydlení. Prakticky se zde dostáváme do situace, kdy si nemůžeme zbudovat ani terasu či přístupový chodník k stávajícím objektům, aniž bychom se dostali do kolize s územním plánem. Z tohoto důvodu žádáme o změnu druhu využití pozemku parc.č. 3810/1 v k.ú. Žalov či jeho části, tak aby bylo možno zrealizovat náš záměr.

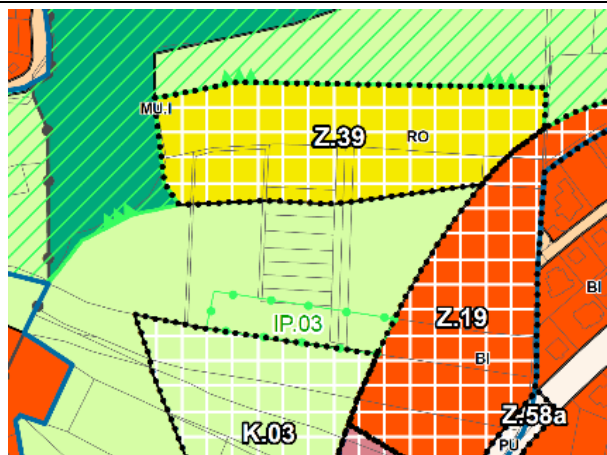


Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: NEVYHOVĚT

Návrh na pořízení změny byl doručen dne 15.8.2024. Zastupitelstvo města Roztoky návrh projednalo na svém 7. zasedání dne 28.8.2024 a vydalo usnesení UZ-64-7/24 v tomto znění: 1) Zastupitelstvo města bere na vědomí návrh na pořízení změny č. 3 územního plánu Roztoky podaný žadateli Pavel Příkaský a Vladimíra Večeřová. 2) Zastupitelstvo města přesouvá posouzení tohoto podnětu do návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky, která bude muset být pořízena v příštím roce, na základě tohoto podnětu nebude zahajována samostatná změna územního plánu. Převážná část pozemků, kterých se podnět dotýká, je součástí plochy MU.p – smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority, jejímž hlavním využitím je rozptýlená krajinná zeleň, komponovaná zeleň, travní porosty. Mezi přípustné záměry patří nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura. V severní části pozemku je územním plánem vymezena plocha RI – součástí které je parc.č. 3810/3 se stávající stavbou bez č.p./ev.č. V jižní části v návaznosti na stávající účelovou komunikaci (dle ÚP záměr CNU.DX17) je vymezena plocha BI – součástí které je parc.č. 3810/2 se stávající stavbou, dle evidence katastru nemovitostí se jedná o rodinný dům bez č.p.). Celý pozemek je součástí plochy NRBC.2001 – nadregionálního biocentra Údolí Vltavy a památkově chráněného území – nemovité kulturní památky. S ohledem na výše uvedené se jedná o lokalitu nevhodnou pro další rozvoj bydlení. Pořizovatel ani určený zastupitel nedoporučují další prověřování této změny.

03 / Alena Rybenská, Růžena Tajčmanová, Jitka Kazdová / 28.2.2025

Podnět ze dne 5.8.2024: „Jme majiteli pozemku 2457/7 Solníky. První žádost jsme podali 5.11.2006 a nebylo nám vyhověno. Jsme 3 rodiny a chtěli bychom si tam postavit rodinné domky. Vzhledem k bytové nouzi pro naše děti. Zástavba podél této komunikace by tvořila logickou stavbu. Nevyžaduje napojení na inženýrské sítě. Pozemek má bonitu 4, kde se smí stavět. Zapsané na katastru nemovitostí. Protože jsme stará generace i naši předchůdci žili v Roztokách Žalově máme kladný vztah k důchodcům. Nabídli jsme Obecnímu úřadu Roztoky, zadarmo pozemek na Solnících 2457/1 tj. 5882 m2 na stavbu domu pro seniory.“ Podnět ze dne 28.2.2025 jsme doplnili takto: „Navrhujeme změnu využití pozemků, konkrétně na pozemcích parc.č. 2457/1 a 2457/28 v západní



části dané lokality. Na pozemcích navrhujeme změnu na plochu OV (občanská vybavenost), např. dům pro seniory, školské zařízení atd. V prostřední části lokality navrhujeme vymezení ploch s kódem ZP (zeleň parková), jako městský park tvořící centrum této nové lokality Vinice. Ve východní části dané lokality, na pozemku parc.č. 2457/7, navrhujeme vymezení plochy s kódem BL (bydlení individuální)...“.

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: NEVYHOVĚT

Podnět ze dne 5.8.2024 byl projednán zastupitelstvem města Roztoky na jeho 7. zasedání v roce 2024 dne 28.8.2024 a zastupitelstvo přijalo usnesení č. UZ-63-7/24 v tomto znění: 1) Zastupitelstvo města bere na vědomí návrh na pořízení změny č. 3 územního plánu Roztoky podaný žadateli Jitka Kazdová, Alena Rybenská a Růžena Tajčmanová. 2) Zastupitelstvo města přesouvá posouzení tohoto podnětu do návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky, která bude muset být pořízena v příštím roce, na základě tohoto podnětu nebude zahajována samostatná změna územního plánu. Vzhledem k tomu, že podnět ze dne 28.2.2025 svým obsahem navazuje na dříve podaný podnět, byl žadatel městským úřadem Roztoky informován o tom, že bude rovněž předán pořizovateli a vyhodnocen v rámci zprávy o uplatňování územního plánu. Území vymezené dle grafické přílohy tohoto návrhu tvoří pozemky v majetku žadatelů evidované na LV 1221 v k.ú. Roztoky u Prahy, konkrétně parc.č. 2457/1, 2457/7, 2457/28, 2457/29, 2457/38 a další pozemky (2457/25, 2457/25, 2457/30, 2457/31, 2457/32, 2457/33, 2457/34, 2457/35) ve vlastnictví jiných subjektů. Podnětem vymezené území navazuje na plochy řešené regulačním plánem Solníky a je z převážné části součástí plochy MU.p – smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority tvořící krajinný předěl mezi Roztoky a Žalovem, severní část je součástí plochy RO – rekreace – oddechové plochy označené jako plocha Z.39 a severozápadního okraje na něj navazuje plocha nadregionální biocentra NRBC.2001. Využití pozemku parc.č. 2457/1 v k.ú. Roztoky u Prahy je dále limitováno vymezením ochranného pásma lesa, kdy v pásmu širokém 25 m od lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak.

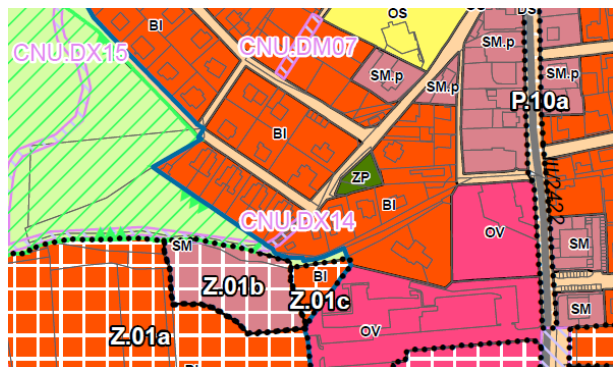
Pořizovatel a určený zastupitel původně doporučili návrh prověřit v rámci řešení změny č. 5 územního plánu Roztoky s ohledem na možnost uplatnění plánovací smlouvy a dohody mezi Městem Roztoky a žadateli o budoucím využití této lokality. Nicméně zastupitelé v rámci diskuse při projednání návrhu na schválení zprávy o uplatňování odmítli tento návrh a svým usnesením uložili pořizovateli změnit vypořádání tohoto podnětu na „nevyhovět“ a to s odůvodněním, že není žádoucí v rámci navazující změny dále navyšovat zastavitelné plochy v této lokalitě na úkor volné a doposud nezastavěné krajiny, která je důležitá pro pohodu bydlení a žití v lokalitě Solníky.

Pořizovatel se s těmito argumenty ztotožnil. Především ale pořizovatel plně respektuje, že schválení zprávy o uplatňování územního plánu, stejně jako schválení vydání navazující změny územního plánu se děje v samostatné působnosti volených zástupců dané samosprávy. A pokud zastupitelé mající mandát od občanů Roztoky jednoznačně projeví svoji vůli dále neprověřovat možnost rozšiřování zastavitelných ploch na úkor zeleně, je to postoj nejen environmentálně cenný, ale také plně zákonný a pořizovatel zde nemá jakoukoliv kompetenci tento přístup zpochybňovat. Proto je v upravené verzi návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky za uplynulé období jednoznačný výrok „nevyhovět“, a to na základě usnesení ZM č. UZ-33-2/26 ze dne 25.2.2026.

04 / Marie Košnářová a Jan Suchý / 17.3.2025

Navrhujeme změnit způsob využití pozemků p.č. 2946 a 2947/1 v k.ú. Žalov z ploch veřejné zeleně – vyhrazené (ZV) na plochy bydlení (BI). Jedná se o dva na sebe navazující pozemky o celkové výměře cca 605 m². Pozemky bezprostředně navazují na východě a jihu na plochu bydlení s rodinnými domy.

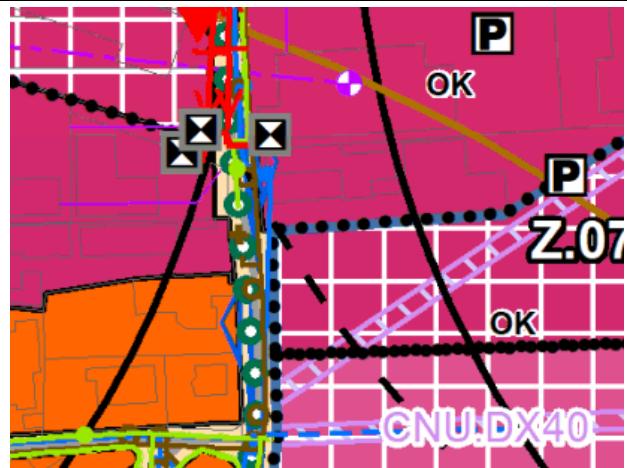
Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: PROVĚŘIT



Dle evidence katastru nemovitostí je pozemek parc.č. 2947/1 evidován jako orná půda a v současné době se na něm nachází vzrostlé jehličnaté stromy a travní porost. Pozemek parc.č. 2946 je zapsán jako ostatní plocha ostatní komunikace a jeho západní část slouží jako příjezdová komunikace k rodinnému domu č.p. 1717. Dle platného územního plánu jsou obě parcely součástí plochy ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy. S ohledem na charakter okolní zástavby je možné návrh změny považovat z pohledu územního plánování za akceptovatelný v případě, že bude zachováno stávající dopravní napojení pozemku rodinného domu č.p. 1717. Na základě výše uvedených skutečností pořizovatel a určený zastupitel doporučují záměr prověřit s tím, že budou plně respektovány stávající komunikace a vjezdy a požadavek platného územního plánu na minimální výměru zastavitelného pozemku 500 m².

05 / Martin Šindelář /2.9.2025

Obracím se na Vás jako majitel budovy s číslem popisným 2375, stojící na pozemku 2419/103, adrese Na Pomezí 2375, v katastrálním území Roztoky u Prahy. Tato nemovitost byla vystavěna jako komerční objekt s možností umístění služebních bytů. Majitelem byla společnost PRO-SIN s.r.o., Lidická 2240, Roztoky, již jsem byl jednatel. Postupem času byla moje obchodní činnost utlumena a tím i zanikl můj zájem ji nadále provozovat v této nemovitosti. V měsíci srpnu 2025 byla nemovitost převedena na základě mé žádosti ze společnosti PRO-SIN s.r.o. na moji osobu. Abych i nadále mohl využívat nemovitost dle svých potřeb, žádám Vás tímto v rámci Zprávy o uplatňování územního plánu o převedení příslušných částí ploch, tj. zastavěné části pozemku 2419/103 a příslušejících pozemků 2419/101, 2419/102, 2419/104 z ploch občanského využití (OK) ... na plochy obytné městské (SM).



Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: PROVĚŘIT

S ohledem na charakter okolní zástavby je možné návrh změny považovat za akceptovatelný, pořizovatel a určený zastupitel doporučují návrh prověřit v rámci řešení změny č. 5 územního plánu Roztoky.

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

40. S ohledem na rozhodnutí Krajského soudu Středočeského kraje č. 37 A 32/2025-44, kdy byla změna č. 2 územního plánu Roztoky přebírající mj. v zásadách územního rozvoje nově vymezená nadregionálního biokoridor NRBK.57 s názvem „Šebín – Údolí Vltavy (teplomilný)“ zrušena v textové a grafické části v rozsahu právě vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 a to včetně souvisejícího veřejně prospěšného opatření VU.05 na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v katastrálním území Žalov, je vhodné rozsah vymezení NRBK.57 opětovně prověřit také v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Odůvodnění výše zmíněného rozsudku konstatuje příliš extenzivní vymezení tohoto nadregionálního biokoridoru, citujeme: „Vymezení ÚSES do jisté míry omezuje vlastnická práva vlastníků dotčených pozemků, je proto potřeba, aby bylo přesvědčivě odůvodněno. To platí i v případě navrhovatelky, jejíž pozemky sice byly dotčeny lokálním biokoridorem i před přijetím změny ÚP, avšak v podstatně menší míře než nyní. Z obecného odůvodnění napadeného OOP vyplývá toliko, že projednávaný biokoridor propojuje přírodně cenná údolí řeky Vltavy a Únětického potoka, je napojený na nadregionální biocentrum a přímo do něj bylo vloženo lokální biocentrum. Tyto skutečnosti však neodůvodňují šíři biokoridoru v úseku navrhovatelčiných pozemků.“. Z výše uvedeného důvodu navrhujeme revize šíře vymezeného nadregionálního biokoridoru také v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

H) NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU ROZTOKY

Vymezení řešeného území

41. Řešeným územím je celé území města v rozsahu katastrálních území Roztoky u Prahy a Žalov.

Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

42. Bude aktualizována hranice zastavěného území dle podkladů pořizovatele, evidence katastru nemovitostí a stavebního úřadu. Plochy s realizovanou zástavbou budou vymezeny jako zastavěné a budou vyjmuty ze zastavitelných ploch. Změna územního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou.
43. Pro změnu č. 5 územního plánu Roztoky a úplné znění bude využit aktuální datový model pro tvorbu územních plánů dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, a příslušné metodiky MMR. V rámci změny ÚP budou aktualizovány regulativy ploch s rozdílným způsobem využití s cílem ochránit stávající architektonické a urbanistické hodnoty města.
44. Změnou územního plánu bude přehodnocena potřeba zastavitelných ploch pro bydlení, budou prověřeny možnosti vymezení zastavitelných ploch v nových lokalitách, které budou upřesněny na základě podnětů majitelů pozemků podaných v rámci projednání této zprávy o uplatňování ÚP Roztoky. Změnou územního plánu bude prověřena možnost využití nekonsumovaných zastavitelných ploch pro bydlení k jiným účelům.
45. Změna územního plánu prověří umístění plochy pro výstavbu domova pro seniory včetně stanovení vhodných regulativů.
46. Změna územního plánu prověří možnost využití v současné době nezastavitelných pozemků v majetku města pro umístění stave občanské vybavenosti.
47. Změna územního plánu upřesní regulativy v ploše P.01 na základě výsledků architektonické soutěže „Kampus Cihelna – Základní a střední škola v Roztokách“ jejímž předmětem je získání ucelené vize budoucího rozvoje Kampusu Cihelna.
48. Změna územního plánu upřesní regulativy v ploše P.08 v rozsahu stávajícího areálu technických služeb na základě výsledků architektonické soutěže „Technické služby a sběrný dvůr v Roztokách“ na zpracování architektonického návrhu novostavby zázemí Technických služeb a revitalizace stávajícího sběrného dvora, včetně zpevněných a nezpevněných ploch, a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.
49. Změna územního plánu prověří možnost stanovení regulativů pro umístování a obnovu oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím.
50. Změna územního plánu prověří možnost změny využití plochy DK – doprava kombinovaná sousedící se silnicí č. II/242 na plochu OK – občanská vybavenost komerční.
51. Všechny plochy určené pro doplnění a rozvoj systému sídelní zeleně budou v územním plánu ponechány a vhodně doplněny.

52. Koridory dle platného územního plánu, ve kterých došlo k realizaci staveb dopravní a technické infrastruktury budou vypuštěny, ostatní budou ponechány. Realizované trasy dopravní a technické infrastruktury budou vymezeny jako stav.
53. Změna územního plánu prověří rozsah (délku i šířku) koridoru pro rekonstrukci průtahu městem a rozsah stanovených VPS v celém rozsahu dle projektové dokumentace „II/242, III/2421, III/2422 Roztoky, rekonstrukce silnic“ zpracované společností PUDIS a.s.
54. Změna územního plánu prověří umístění okružní křižovatky v prostoru stávající průsečné křižovatky „na váze“ (křížení silnic 2421 a 2411).
55. Platný územní plán stanovuje požadavky na minimální počet parkovacích míst odkazující se na normu ČSN 73 6110. Od 1. 7. 2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Pokud územní plán (bez ohledu na to, zda se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu či nikoliv) a regulační plán pořízené podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“), obsahuje stanovení stupně automobilizace, pak se jedná ve smyslu § 324 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), o část územně plánovací dokumentace podle starého stavebního zákona, která nemůže být její součástí, která se nepoužije a při nejbližší změně územního nebo regulačního plánu musí být vypuštěna. Územní plán stanoví procentuální korekci dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, která definuje minimální požadovaný a nejvyšší přípustný počet stání pro jednotlivé účely staveb.
56. Ve sledovaném období byla zahájena změna č.3 územního plánu Roztoky, kterou bude vypuštěna územní rezerva R.02 a bude vymezen koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití pro záměr „Lávka přes Vltavu Roztoky – Klecany“. Ostatní plochy územních rezerv budou v územním plánu ponechány.
57. Veškeré plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, které nebyly v rámci sledovaného období realizovány, budou v územním plánu ponechány.
58. Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. s platností od 29. 7. 2021 již nepočítá s institutem předkupního práva a dle § 324, který je přechodným ustanovením. Části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny. Z tohoto důvodu budou změnou ÚP vypuštěny všechny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství s možností předkupního práva.
59. Plochy změn v krajině budou v územním plánu ponechány.
60. Změna územního plánu opětovně prověří požadavky na zvyšování retenčních schopností krajiny a vymezení ploch pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků vyplývající z ZUR a Územní studie krajiny ORP Černošice.
61. Změnou ÚP budou stanoveny podmínky pro revitalizaci stávajících a obnovu zaniklých historických cest v krajině.
62. Dle rozsudku 37 A 32 / 2025–44 byla změna č. 2 ÚP Roztoky zrušena v textové a grafické části v rozsahu vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 a souvisejícího veřejně prospěšného opatření VU.05 na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v katastrálním území Žalov, a proto je nutné opětovně prověřit vymezení NRBK.57.

63. Tyto požadavky byly dále doplněny o požadavky vyplývající z uplatněných stanovisek, vyjádření a výsledků odborných konzultací s dotčenými orgány po projednání návrhu zprávy o uplatňování. Vypořádání požadavků dotčených orgánů provedl pořizovatel dne 3.12.2025. Svá stanoviska uplatnily tyto dále uvedené dotčené orgány s dále uvedeným vypořádáním – viz příloha č. 1 této zprávy o uplatňování.
64. Tyto požadavky byly dále doplněny o požadavky občanů a dalších subjektů uplatněných během veřejného projednání návrhu této zprávy o uplatňování, u kterých je pořizovatelem uvedeno „PROVĚŘIT“ nebo „VYHOVĚT“ případně jiný kladně formulovaný pokyn. Naopak požadavky, u kterých je výše uvedeno „NEVYHOVĚT“, nebo které jsou takto označeny po veřejném projednání návrhu zprávy o uplatňování, nebudou prověřovány ani řešeny v návrhu navazující změny č. 5 územního plánu Roztoky. Vypořádání požadavků občanů a dalších subjektů provedl pořizovatel dne 3.12.2025. Své požadavky uplatnily tyto dále uvedené subjekty s dále uvedeným vypořádáním – viz příloha č. 1 této zprávy o uplatňování.

Příloha č. 1: vypořádání POŽADAVKŮ DOTČENÝCH ORGÁNŮ k návrhu zprávy o uplatňování:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky stanoviska (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 5 ÚP Roztoky
<p>01 / OBÚ / SBS 47302/2025/OBÚ-02/1 / 16.9.2025 Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon“), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 15.09.2025 Zprávu o uplatňování zemního plánu Roztoky za období 2021-2025 obsahující návrh zadání změny č.5 územního plánu Roztoky č.j. MURO 3046/2025 ze dne 12.09.2025, v souladu s ustanovením § 107 a § 88 - § 90 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona: vyjádření souhlasné k návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Roztoky dle § 89 odst. 5 písm. a) stavebního zákona. Odůvodnění: Obvodní báňský úřad jako dotčený orgán při pořízení změny územního plánu vyhodnotil předložený návrh zadání změny č.5 územního plánu Roztoky ze dne 12.09.2025 ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horního zákona, z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství a základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem souhlasí. Dále konstatuje, že v západní části k.ú. Roztoky v lokalitě „Žalov“ se nachází ložisko nevyhrazeného nerostu Sedlec-Únětice č. 3106401, jehož správou je pověřena Česká geologická služba se sídlem Klárov 131/3, 118 21 Praha 1 - Malá Strana, IČO: 000 25 798.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na doplnění nebo úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Roztoky.</p>
<p>02 / KÚSK / 127286/2025/KUSK / 16.9.2025 Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“) obdržel dne 12.9. 2025 žádost o vydání stanoviska k „Návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky za období 2021-2025, obsahující zadání změny č. 5 územního plánu Roztoky (dále jen „zpráva“), který eviduje pod č. j. 127286/2025/KUSK. Předkládaná zpráva vyhodnocuje uplatňování územně plánovací dokumentace, identifikuje problémy v území vyplývající z územně-analytických podkladů, vyhodnocuje soulad územního plánu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a Politikou územního rozvoje ČR a další okruhy otázek vyplývající z příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a z prováděcích předpisů. Stanovisko NATURA: Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad“), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Roztoky. Na základě tohoto stanoviska nebude vyžadováno vypracování hodnocení vlivů na evropsky</p>

114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), sděluje, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí (dále jen „PO“) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu. Nejbližší území soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu je EVL Kaňon Vltavy u Sedlce (CZ0110154), která se nachází v těsné blízkosti předkládané koncepce, a jejímž předmětem ochrany jsou kontinentální opadavé křoviny (40A0); panonské skalní trávníky (Stipo-Festucetalia pallentis) (6190); polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích (Festuco-Brometalia) (6210); chasmofytická vegetace silikátových skalnatých svahů (8220); pionýrská vegetace silikátových skal (Sedo-Scleranthion, Sedo albi-Veronicion dillenii). Vzhledem k charakteru koncepce a předmětu ochrany EVL, nelze její negativní ovlivnění očekávat.

Stanovisko z hlediska ostatních složek ochrany přírody:

Krajský úřad dále jako orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v případě prověřování funkčního využití pozemků parc. č. 2457/1, 2457/7, 2457/28, 2457/29, 2457/38, 2457/25, 2457/25, 2457/30, 2457/31, 2457/32, 2457/33, 2457/34, 2457/35 v k. ú. Roztoky z orné půdy na plochy pro bydlení, požaduje v dané oblasti provedení biologického průzkumu, jako příslušné výšece hodnocení upraveného § 67 zákona č. 114/1992 Sb., jelikož v oblasti výše uvedených pozemků byly zaznamenány zvláště chráněné druhy živočichů, kteří jsou vázáni na otevřenou krajinu. Dále tyto pozemky sousedí se starým vysokokmenným sadem (plocha IP3), kdy Krajský úřad, ze zkušenosti podložené jeho správní praxí, predikuje na jeho území a v jeho sousedství řádově vyšší úroveň biodiverzity. Staré sady a jejich okolí, díky vysoce diverzifikovanému prostředí, nabízejí útočiště pro mnohé druhy rostlin, ptáků i hmyzu, které jsou v moderní krajinné struktuře ohroženy, jedná se o tak cenný biotop v dnešní intenzivně obhospodařované krajině. Bez provedení průzkumu, tedy recentních informací o výskytu druhů na výše uvedených pozemcích, nemůže zdejší orgán ochrany přírody objektivně posoudit dopad navrhované změny na všechny zájmy, které mu zákon ukládá hájit, a tedy se k předloženému podnětu na pořízení změny konkrétně vyjádřit. V souladu s požadavkem kladeným na investory ust. § 67 zákona č. 114/1992 Sb. „(1) Ten, kdo v rámci výstavby nebo jiného užívání krajiny zamýšlí uskutečnit závažné zásahy, které by se mohly dotknout zájmů chráněných podle částí druhé, třetí a páté tohoto

významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000.

RESPEKTOVAT

Požadavek na provedení biologického průzkumu v případě prověřování funkčního využití pozemků parc. č. 2457/1, 2457/7, 2457/28, 2457/29, 2457/38, 2457/25, 2457/25, 2457/30, 2457/31, 2457/32, 2457/33, 2457/34, 2457/35 v k. ú. Roztoky z orné půdy na plochy pro bydlení včetně jeho odůvodnění bude zohledněn zpracovatelem změny č. 5 územního plánu Roztoky a bude vložen do výrokové části změny jako tzv. výstupní limita využití území, která bude informovat budoucí stavebníky, v případě že dojde k vymezení nějaké zastavitelné plochy na uvedených pozemcích, o výše zmíněném omezení a předpokladu nutnosti provedení biologického hodnocení pro danou lokalitu.

<p>zákona (dále jen "investor"), je povinen předem zajistit na svůj náklad provedení hodnocení vlivu zamýšleného zásahu na tyto chráněné zájmy [...]“, je pro další proces pořizování navrhované změny územního plánu nutné zpracovat požadovaný biologický průzkum V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů nebo vysoké diverzity druhů a biotopových vazeb na daném území, bude nutno zamýšlené funkční využití plochy přizpůsobit tomuto faktu, tedy je ponechat v intencích stávající určení. Z hlediska dalšího vymezení nových ploch a dalších změn v rámci pořizování změny č. 5 ÚP Rostoky, nemůže Krajský úřad vyhodnotit jejich dopad na zájmy hájené Krajským úřadem, v rámci předkládané koncepce, z důvodu nekonkretizace jednotlivých nových změn.</p>	
<p>03 / MPO / MPO 99715/2025 / 12.9.2025 Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění po zdejších předpisů a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 107 stavebního zákona, se k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Rostoky vyjadřujeme takto: na správním území města Rostoky se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území (nepočítáme-li chráněné ložiskové území č. 03160000 Husinec zasahující do severní okraje k. ú. Rostoky u Prahy do řeky Vltavy). Západní okraj zastavěného území města pokrývá nebilancovaný zdroj cihlářské suroviny č. 5044400 Žalov, který však není limitem využití území, a do jihozápadní části k. ú. Žalov zasahuje ložisko nevyhrazeného nerostu – cihlářské suroviny č. 3106401 Sedlec-Únětice, které je ovšem dle § 7 horního zákona součástí pozemku. Žádný z pozemků navržených v zadání Změny č. 5 ÚP k prověření na změnu funkčního využití nezasahuje do výše uvedených ložiskových území, nicméně přesto upozorňujeme, že v případě dalších došlých podnětů na změnu funkčního využití ploch bude třeba při zpracování Změny č. 5 ÚP zejména ložisko nevyhrazeného nerostu respektovat, dle § 13 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů. S návrhem Zprávy o uplatňování ÚP Rostoky souhlasíme.</p>	<p>RESPEKTOVAT Požadavek respektovat ložisko nevyhrazeného nerostu – cihlářské suroviny č. 3106401 Sedlec-Únětice zasahující do jihozápadní části k.ú. Žalov bude zohledněn zpracovatelem změny č. 5 ÚP Rostoky. Ložisko nevyhrazeného nerostu bude promítnuto do koordinačního výkresu změny územního plánu a následně úplného znění, pokud součástí úplného znění bude koordinační výkres, a bude zmínka o tomto ložisku nevyhrazeného nerostu vložena také do textové části výroku změny č. 5 územního plánu Rostoky.</p>
<p>04 / Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí / MUCE 206350/2025 OŽP/Slav / 29.9.2025 Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, uplatňuje podle § 54 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, následující vyjádření k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Rostoky za uplynulé</p>	

období včetně návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky:

Vodoprávní úřad:

Vodoprávní úřad nemá k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Rostoky za uplynulé období včetně návrhu zadání změny č. 5 ÚP Rostoky připomínky. Toto je vyjádření ve smyslu § 54 odst. 2 stavebního zákona.

Orgán ochrany přírody:

Orgán ochrany přírody nemá k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Rostoky za uplynulé období připomínky. K návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky: OOP podporuje vyhodnocení pořizovatele a určeného zastupitele nevyhovět podnětu na změnu druhu využití pozemku parc. č. 3810/1 v k. ú. Žalov pro realizaci staveb, kterými by se rozšířila stávající stavba. Jedná se o pozemek, který je součástí nadregionálního biokoridoru NRBC.2001 Údolí Vltavy, kde není žádoucí jakákoliv stavební činnost. Pozemek navíc bezprostředně nenavazuje na zastavěné území, z tohoto důvodu rovněž není vhodný k zástavbě, neboť nové plochy k výstavbě musí s ohledem na ochranu krajinného rázu (§ 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů), navazovat na zástavbu. Orgán ochrany přírody požaduje upravit vymezení prvků ÚSES dle aktualizovaného plánu ÚSES ORP Černošice z roku 2023. OOP požaduje do textové části doplnit stručnou informaci o jejich současném stavu, jejich cílový stav a návrh opatření. Toto je vyjádření ve smyslu § 54 odst. 2 stavebního zákona.

Odpadové hospodářství:

Orgán odpadového hospodářství nemá k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Rostoky za uplynulé období včetně návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky připomínky. Toto je vyjádření ve smyslu § 54 odst. 2 stavebního zákona.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu:

Dle ust. § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.

Orgán státní správy lesů:

Orgán státní správy lesů nemá k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Rostoky za období 2021-2025, včetně návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky, připomínek. Toto je vyjádření ve smyslu § 54 odst. 2 stavebního zákona.

Ochrana ovzduší:

Z hlediska ochrany ovzduší vydává v souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky.

<p>pořizování krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje. Toto vyjádření nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných orgánů státní správy.</p>	
<p>05 / MO / MO 869525/2025-1322 / 1.10.2025 Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024, vydává ve smyslu § 89 odst. 5 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany v plném rozsahu do návrhu územně plánovací dokumentace v tomto znění. V textové části je uváděno označení původního stavebního zákona. Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany: OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: koridor radioreléových směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) – viz</p>	<p>RESPEKTOVAT Do návrhu změny č. 5 budou plně zapracovány požadavky Ministerstva obrany v této podobě do nové kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ takto: „Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany, do ochranného pásma radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Do správního území Města Roztoky zasahuje vymezené území Ministerstva obrany, a to koridor radioreléových směrů, zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany a kdy v případě kolize může být výstavba omezena. Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb., tj. na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny). Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.</p>

mapový podklad, ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. V grafické části koordinačního výkresu je zpracováno.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny). Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona a zákona o zajišťování obrany ČR provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Výše uvedené vymezené území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zpracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP. Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zpracování výše uvedeného vymezeného území Ministerstva obrany do textové a grafické části ÚPD v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu

<p>na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení Ministerstva obrany.</p>	
<p>06 / KÚSK / 127254/2025/KUSK / 6.10.2025 Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 107 odst. 3 a § 89 odst. 5, s použitím ust. § 54 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto Souhrnné vyjádření k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky.</p> <p>Stanovisko o ochraně zemědělského půdního fondu: Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu zprávy o uplatňování včetně zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky následující připomínky: součástí návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky je prověření vymezení několika nových zastavitelných ploch na ZPF, ačkoliv stávající územní plán vymezuje celkem 68 zastavitelných ploch o celkové rozloze 55,622 ha, z nichž většina nebyla doposud využita! Podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je možné určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci pouze v nezbytném odůvodněném případě. V případě, kdy má obec volné kapacity rozvoje, nelze považovat nový zábor ZPF za nezbytný. Nový zábor ZPF může být zdejším úřadem odsouhlasen, pouze pokud bude kompenzován zrušením jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch na ZPF a jejich navrácením do ploch zemědělských, a to při zohlednění zásad plošné ochrany ZPF (rozsahu, umístění a bonity dotčené zemědělské půdy). Změny ve způsobu využití stávajících zastavitelných ploch nebo stabilizovaných ploch uvnitř zastavěného území obce lze akceptovat. Stanovisko k návrhu změny č. 5 územního plánu Rostoky může být uplatněno až po předložení kompletního vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF v další fázi projednávání.</p> <p>Stanovisko orgánu státní správy lesů: Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k předloženému návrhu zprávy o uplatňování včetně zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky. V této fázi projednávání ještě nejsou podrobně vyhodnoceny</p>	<p>RESPEKTOVAT Návrh změny č. 5 bude obsahovat mimořádně kvalitní a odborně erudované vyhodnocení navrhovaných záborů zemědělského půdního fondu.</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky</p>

důsledky navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Stanovisko orgánu ochrany ovzduší:

Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky sděluje: obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti. Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.

Stanovisko vodoprávního orgánu:

Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů Dle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů je k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 5 územnímu plánu Rostoky příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Prevence závažných havárií:

Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů. Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání ÚPD příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 49 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zprávy o uplatňování ÚP za uplynulé období a návrhu zadání změny č. 5 ÚP Rostoky neuplatňuje připomínky.

RESPEKTOVAT

Do urbanistické koncepce změny č. 5 územního plánu Rostoky bude vloženo doporučení dotčeného orgánu: „Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu a/nebo pro průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl nebo výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.“

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky.

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky

Požadavky odboru dopravy:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jakožto příslušný správní orgán k uplatnění stanoviska k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, po prostudování návrhu zprávy o uplatňování a návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky sděluje, že neuplatňuje žádné připomínky k předmětné věci s ohledem na zájmy, které dle zákona o pozemních komunikacích hájí.

Požadavky odboru kultury a památkové péče:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, není dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Rostoky za období 2021-2025, včetně návrhu zadání změny č. 5, k. ú. Rostoky u Prahy, Žalov.

Stanovisko SEA:

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 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 uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 107 odst. 3 a § 89 odst. 3, s použitím § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto stanovisko k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu sděluje, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Rostoky na životní prostředí (tzv. SEA).

Odůvodnění: V předloženém návrhu zadání změny č. 5 ÚP Rostoky je navrženo několik změnových ploch jak samotnou obcí, tak občanů města Rostoky. V rámci podnětů od obce je navrženo rozšíření plochy pro možné zvětšení areálu stávající školy, dojde k ochraně a doplnění veřejné zeleně především v rámci převodu vymezených ploch veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva do ploch veřejně prospěšných staveb zelené infrastruktury, změně vymezení hranic plochy Z.25b a Z.24a, Z.24b tak, aby byl jasný přechod mezi plochami pro zeleň parkovou

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky

RESPEKTOVAT

Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky

RESPEKTOVAT

Na základě tohoto stanoviska a výše uvedeného stanoviska NATURA nebude součástí dokumentace změny č. 5 územního plánu Rostoky hodnocení vlivů na udržitelný rozvoj dle přílohy č. 4 nového stavebního zákona.

<p>a pro plochy smíšené městské. Dojde k rozšíření plochy občanské vybavenosti pro vybudování domova s pečovatelskou službou, prověření možnosti stanovení pravidel regulující možnost umístování mol na břehu Vltavy pro kotvení říčních plavidel, se zajištěním příjezdu a řešení sociálního a hygienického zařízení. Dále bude vytipován nový prostor pro hřbitov, jelikož není možné rozšířit hřbitov stávající a budou prověřeny plochy veřejného prostranství (náměstí) v k. ú. Žalov. Z návrhů občanů města Roztoky vyplývá především požadavek na rozšíření ploch bydlení o jednotky domů, přičemž dva návrhy jsou komentovány pořizovatelem s dovětkem „Nevyhovět“ a tři s dovětkem „Prověřit“. Na základě předloženého návrhu zadání změny č. 5 ÚP Roztoky lze konstatovat, že koncepce je účelná a míra, v jaké změna koncepce stanoví rámec pro záměry a jiné činnosti, je adekvátní vzhledem k povaze a stávajícího charakter sídla. Předložená koncepce z hlediska obsahu prověřuje změny, které svým charakterem, využitím a rozsahem nejsou z hlediska vlivu na jednotlivé složky životního prostředí a na veřejné zdraví v řešeném území považovány za významné. Z výše uvedeného vyplývá předpoklad na umírněný rozvoj území. Navrhovanou změnou se významně nemění základní koncepce rozvoje města. Vzhledem k obsahu a charakteru prověřovaných lokalit se nepožaduje zpracování variant řešení změny č. 5 ÚP Roztoky. S ohledem na umístění obce a obsah návrhu územní plánu lze přeshraniční povahu vlivů vyloučit. Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j. 27286/2025/KUSK ze dne 16.9.2025 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Krajský úřad Středočeského kraje tak dospěl názoru, že předložený návrh zadání nepředpokládá realizaci a umístění takových ploch, které by samy o sobě, případně v kumulaci se sousedními plochami představovali riziko pro životní prostředí či zdraví obyvatel, aby bylo nutné pro koncepci zpracovat vyhodnocení SEA.</p>	
<p>07 / MD / MD-58623/2025-520/2 / 8.10.2025 Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepcie rozvoje svěřených odvětví. Na základě ustanovení § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) Ministerstvo dopravy, jako dotčený orgán ve věcech dopravy, uplatňuje požadavky podle § 40 odst. 2 písm. f)</p>	

<p>zákona č.13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění, a podle § 4 zákona č.114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky včetně návrhu zadání změny č. 5.</p> <p>Drážní doprava: Řešeným územím je vedena železniční trať Praha-Holešovice – Kralupy nad Vltavou, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o Dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Ochranné pásmo dráhy požadujeme vymezovat jako limit využití území. V souladu s § 122 stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umístování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území.</p> <p>Letecká doprava: Řešené území se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP vzletového a přibližovacího prostoru, OP vnější vodorovné plochy) a v OP se zákazem laserových zařízení sektor A. OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví 20. 11. 2012 pod č.j. 6535-12-701. Dále se řešené území nachází v OP neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy, OP vnější vodorovné plochy). OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 8. 7. 2013 pod č.j. 2133-13-701. Vzhledem k tomu, že OP letiště Praha/Ruzyně i Praha/Vodochody jsou v grafické části chybně evidována, požadujeme, aby výše uvedené informace byly doplněny a opraveny a OP obou letišť vyznačeny v koordinačním výkresu jako limity využití území (§ 12 písm. r) stavebního zákona).</p> <p>Vodní doprava: Z hlediska vodní dopravy neuplatňujeme k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky požadavky, jelikož územní plán vymezuje koridor vodní dopravy CNZ.VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě, v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice.</p> <p>Silniční doprava: Z hlediska silniční dopravy neuplatňujeme k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky požadavky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Roztoky, zůstane zachována možnost umístovat stavby dopravní a technické infrastruktury i mimo zastavěné území a zastavitelné plochy v rozsahu ust. § 122 nového stavebního zákona, tj. jen takové stavby, které svým charakterem odpovídají danému funkčnímu typu využití území, tedy např. polní cesty, účelové komunikace nebo kabelová vedení.</p> <p>RESPEKTOVAT Požizovatel si vyžádá od Úřadu pro civilní letectví aktuální a relevantní data ochranných pásem letiště Praha/Ruzyně. Tato data budou předána projektantovi k zapracování do změny č. 5 územního plánu Roztoky.</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Roztoky</p> <p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Roztoky</p>
<p>08 / KHS / KHSSC 69694 / 8.10.2025 Na základě žádosti Městského úřadu Roztoky, Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č.</p>	<p>RESPEKTOVAT Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Roztoky</p>

258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258“), místně příslušný dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle ust. § 82 odst. 1 a 2 písm. i) zákona č. 258, územně plánovací dokumentaci „návrh zadání změny č. 5 ÚP a návrh zprávy o uplatňování ÚP Roztoky“, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona č. 258 a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon“), toto vyjádření: s návrhem zadání změny č. 5 územního plánu Roztoky a k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období se souhlasí.

Odůvodnění: Dopisem, kterým prostřednictvím datové zprávy jste požádali dne 15.09.2025 o vyjádření k návrhu zadání změny č.5 ÚP Roztoky a k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu ze období 2021-2025.

Zpráva o uplatňování územního plánu bude předkládána pořizovatelem každé 4 roky. ÚP vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby, koridory a veřejně prospěšné stavby. Převážnou část zastavěného území města tvoří plochy stabilizované. Zbývající část zastavěného území je tvořena nezastavitelnými plochami a plochami přestavby. ÚP vymezuje 68 zastavitelných ploch – ploch pro bydlení, smíšených obytných a občanského vybavení a 14 ploch přestavby. Jedná se především o plochy P01, P08, P09, P10ab a P11ab. V rámci koncepce dopravní a technické infrastruktury jsou navrženy koridory: pro umístění vedení dopravy silniční, dopravy silniční – místní a účelové komunikace, dopravy nemotorové, vedení technické infrastruktury. V západní části města jsou vymezeny koridory pro veřejně prospěšné stavby: nadregionální biocentrum, nadregionální biokoridor Šebín – Údolí Vltavy, regionální biokoridor sv. Juliána – Údolí Vltavy, koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník – Praha – Třebenice. Návrh změny č. 5 ÚP Roztoky se musí zaměřit na posílení funkce společenského a hospodářského centra a možnost další realizace zařízení služeb a podnikání a vymezení vhodných zelených ploch. Problémy k řešení se týkají hluku ze silniční dopravy a železniční dopravy, stará ekologická zátěž. Po posouzení z hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví konstatuje KHS, že předložený návrh zadání změny č. 5 ÚP dle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se nedotýká zájmů chráněných orgány ochrany veřejného zdraví, proto se s ním souhlasí.

09/ MK / MK 88536/2025 OOP / 8.10.2025

RESPEKTOVAT

Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j. MURO 3046/2025 ze dne 12. 9. 2025 o projednání návrhu zprávy o uplatňování ÚP Rostoky. Zpráva o uplatňování obsahuje pokyny pro zpracování návrhu zadání Změny č. 5 ÚP Rostoky. Ministerstvo Kultury požaduje: nerozšiřovat zastavitelné plochy na území NKP, OP NKP a APR, v rámci návrhu rehabilitovat určující prvky krajinné zeleně vážící se k OP NKP, respektovat podmínky zřízeného OP NKP v řešeném území.

- Respektovat zásady ochrany kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území včetně jejich ochranných pásem, novou zástavbu (mimo území OP NKP) navrhovat s ohledem na architektonické, urbanistické i krajinářské hodnoty území, včetně historických dominant sídla a podmínky plošného a prostorového uspořádání budou stanovovány pro jednotlivé plochy, nikoliv plošně. Tvorba územních podmínek pro rozvoj cestovního ruchu a služeb bude v souladu s udržitelným rozvojem území. Stávající zastavitelné plochy a nově navrhované zastavitelné plochy prověřovat s ohledem na zájmy památkové péče v daných lokalitách. Při vytváření nabídky zastavitelných rozvojových ploch posuzovat vhodnost z hlediska krajinářského, architektonického, památkového a historického. Pro rozvoj lokality stanovit: prostorové urbanistické konkrétně výškové limity zástavby, maximální možnou intenzitu zástavby jednotlivých pozemků, popř. minimální plochu jednotlivých stavebních parcel; všechno s ohledem na zájmy památkové péče v řešeném území tak, aby negativně neovlivňovaly OP NKP a samotnou NKP. Řešením veřejné infrastruktury respektovat historické trasy, chráněné archeologické lokality, kulturní krajinu a její dochované části (historické cesty, stromořadí a aleje, významné osy pohledové, přírodní dominanty i drobné stavby v krajině, kapličky, rozcestníky, poutní a památná místa atd.). Umisťování větrných a FVE elektráren, fotovoltaických či solár panelů, a to i na objektech, je zejména na NKP a v OP NKP nepřípustné a v ostatním řešeném území nežádoucí. V nezastavěném území uvnitř OP NKP vyloučit umisťování nových staveb, v případě uváděných nových stavebních vstupů doporučujeme podmínit požadavkem individuálního posouzení v navrhovaných pravidlech UP a nastavením podmínek eliminujících negativní ovlivnění doložených kulturně historických hodnot pro jejichž ochranu bylo ochranné pásmo vymezeno. Tyto podmínky by měly být i součástí urbanistické koncepce.

Odůvodnění: Při tvorbě návrhu Změny č. 5 ÚP Rostoky požadujeme respektovat zájmy státní památkové péče v řešeném území, viz výše uvedený legislativní rámec. Je nezbytné zohledňovat návaznost a stávající urbanistickou strukturu území i terénní reliéf

Požadavky vyplývající z tohoto stanoviska budou zohledněny zpracovatelem změny č. 5 územního plánu Rostoky v maximálně možném rozsahu odpovídajícím podrobnosti změny územního plánu jako komplexního nástroje územního plánování, který nemůže řešit procesně-správní požadavky.

<p>Administrativního území tak, aby nebyly realizací dotčeny zachované kulturní hodnoty území. Navržené záměry se dotýkají území Národní kulturní památky – Přemyslovské hradiště Levý Hradec a jejího ochranného pásma a Archeologické památkové rezervace Levý Hradec. S ohledem na to je při návrhu územního rozvoje dodržovat podmínky ochrany Archeologické památkové rezervace, uvedené v Úředním sdělení MŠK ČSR ze dne 10.4.1956 a podmínky ochrany OP NKP, uvedené v Rozhodnutí ONV Praha-západ č. 232 ze dne 6. 10. 1980 a v Rozhodnutí ONV v Praze-východ, čj. 316/82 Kult. ze dne 21.12.1982. Některé záměry se dotýkají ochranného pásma NKP Přemyslovského hradiště v Levém Hradci. Pro ochranné pásmo jsou stanoveny podmínky pro zabezpečení ochrany. V nich se mimo jiné stanovuje následující: „V území do Levohradecké ulice na východ na obou stranách údolí žalovského potoka je vyloučena jakákoliv nová stavební činnost a větší rozšiřování stávajících objektů. „Území na východě a jihu, které pohledově ohraničuje údolí proti Levému Hradci je třeba, aby zůstalo osázeno vyšší zelení, tj. lesem a ovocnými stromy, případně, aby tato zeleň byla rozšířena.“ „Území na druhém břehu Vltavy mezi Řeží a Husincem zůstane v dosavadním přírodním charakteru bez jakékoliv změny.“ Některé záměry se dotýkají území APR. V Úředním sdělení MŠK ČSR ze dne 10. 4. 1956 jsou stanoveny podmínky pro zabezpečení ochrany kulturně – historických hodnot Archeologické památkové rezervace, které je třeba dodržet. V rezervaci není mimo jiné dovoleno: „Lámat kámen, těžit a vybírat písek, zeminy, hlínu a štěrk. Provádět nové stavby jakéhokoliv druhu, zejména i rekreačních chat a technických zařízení. Oplocovat, vysazovat, kácet, poškozovat a vysekávat stromy a keře, trhat a vyrýpávat květiny. Dobývat pařezy a kopat jámy a sondy na nezastavěných pozemcích, Skládat odpadky. Provádět hluboké polní orby, Jakkoliv měnit terén a jeho kultury, měnit přírodní a krajinný ráz rezervace a jakkoliv jej poškozovat.“ Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Rostoky, nad rámec uvedeného, další zásadní připomínky a požadavky.</p>	
<p>10 / HZS/ HSKL-8418-2/2025 - PCNP/ 6.10.2025 Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje (dále jen „HZS Středočeského kraje“) jako dotčený orgán podle ustanovení § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil výše uvedenou dokumentaci, předloženou dne 12.9.2025. Na základě posouzení této dokumentace vydává HZS Středočeského kraje v souladu s ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, požadavky a upozornění k této</p>	<p>RESPEKTOVAT Požadavky vyplývající z tohoto stanoviska budou plně zohledněny zpracovatelem změny č. 5 územního plánu Rostoky v rozsahu odpovídajícímu měněnému územnímu plánu Rostoky.</p>

zprávě o uplatňování územního plánu Roztoky za uplynulé období:

Požadavky: V souladu s § 89 odst. 5 písm. a), zákona č. 283/2021 Sb., se do územního plánu zapracuje návrh ploch (i víceúčelových) odpovídající potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených § 21 vyhlášky č. 380 /2002 Sb. Při změnách územního plánu hodnotit jejich vliv na již zpracované požadavky civilní ochrany a v případě nevyhovujícího stavu je nutné provést úpravy (popř. nové řešení) požadavků civilní ochrany a to: ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (bude řešení zphotovením improvizovaných úkrytů ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby), evakuace obyvatelstva a jeho ubytování (vytipuje obec), vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce (vytipuje obec), záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (vytipuje obec), ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území (pokud se skladují), nouzové zásobování pitnou vodou a elektrickou energií.

Upozornění: V technické infrastruktuře při řešení zásobování vodou požadujeme navrhnout i zásobování vodou k hasebním účelům, a to v souladu s příslušnými technickými a právními předpisy. V lokalitách, které nebudou pokryty požární vodou ze stávajících odběrných míst, ani z požárních vodovodů, vytvořit podmínky pro výstavbu a údržbu jiných zdrojů požární vody (požární nádrže, studny, odběrní místa z vodních ploch atd.). Plochy pro umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících by měly odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány. Případný zásah požárních jednotek musí být proveditelný mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení. S tímto souvisí i řešení odstavných a parkovacích ploch v nových rozvojových plochách, zejména u bytové výstavby. K vytvoření podmínek pro správnou činnost integrovaného záchranného systému je nutné zejména v oblasti funkčnosti systému ochrany obyvatelstva vytvořit podmínky pro varování a informování občanů. Dále se věnovat rozvoji a ochraně kritické infrastruktury, která je nezbytnou součástí potřeb pro udržitelný rozvoj posuzovaného území. Nedílnou součástí musí být zohlednění dopadu nově připravovaných řešení na funkční systém ochrany obyvatelstva hendikepovaných a zdravotně postižených občanů. Upozorňujeme na povinnost obce dle § 29 zákona č. 133/85 Sb. o požární

<p>ochraně, ve znění pozdějších předpisů, zabezpečovat pro potřeby svého územního obvodu v rámci občanské vybavenosti, popř. ploch veřejné vybavenosti i výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení a umožňovat dislokaci jednotek hasičského záchranného sboru. Při řešení zastavitelných ploch zohlednit další vývoj jak nových staveb, tak bývalých výrobních a skladovacích areálů především z pohledu bezpečnosti obyvatelstva (nebezpečí vzniku požárů, mimořádných událostí s únikem nebezpečných látek atd.).</p>	
--	--

Příloha č. 2: Vypořádání požadavků OBČANŮ A OPRÁVNĚNÝCH INVESTORŮ:

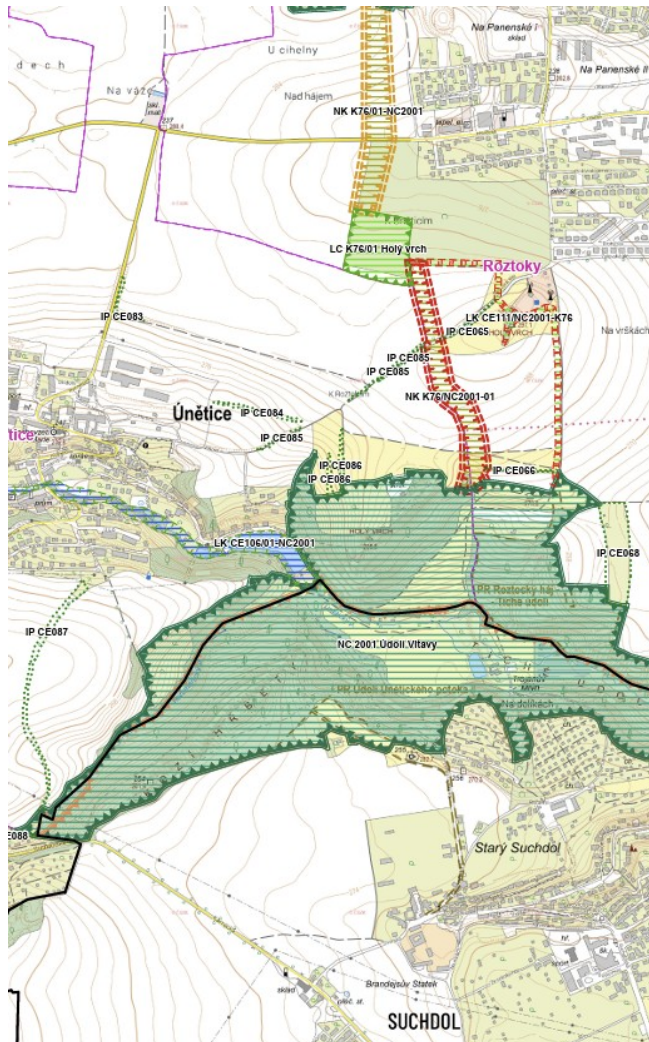
ČÍSLO / AUTOR PŘIPOMÍNKY / Č.J. / DATUM Požadavky na řešení (kráceno pořizovatelem)	VYPOŘÁDÁNÍ ZE STRANY POŘIZOVATELE Požadavky na úpravu návrhu a vyhodnocení
<p>01 / PPD / ZA2025-07753-05 / 16.9.2025 Ze strany naší společnosti Pražská plynárenská Distribuce, a.s., nemáme k jednotlivým záměrům uváděným v předmětné zprávě o uplatňování a v návrhu zadání pro změnu č. 5 ÚP Rostoky konkrétních připomínek. Z hlediska zásobování plynem je většina plynárenské distribuční soustavy města Rostoky v majetku a správě společnosti GasNet, s.r.o., která byla Vámi rozesílaným oznámením dle rozdělovníku rovněž vyrozuměna. Naše společnost Pražská plynárenská Distribuce, a.s., zde vlastní a provozuje STL plynovody a plynovodní přípojky charakteru místní sítě pouze v „dolní části“ území (v údolí u Vltavy), konkrétně v ul. Za potokem, Riegrova, Bělina, Tiché údolí, Únětická, Svojsíkovy sady, Nádražní, Zámek, Kostelní, Rýznerova, Vltavská. Čakov a v části ul. Kroupka. V jižní části řešeného k.ú. Rostoky u Prahy se kromě toho nacházejí hlavní trasy VTL plynovodů DN 500 a DN 300 naší společnosti (od přechodu Vltavy dále s vedením do MČ Praha – Suchdol), ze kterých podél Vltavy severně odbočuje koncová linie VTL plynovodu DN 100 č. 343, sloužící pro napojení lokální distribuční VTL regulační stanice (RS) Rostoky u ul. Za potokem (zdrojové pro zmíněnou místní STL plynovodní síť naší a.s.), ukončená Napojením výzkumného a výrobního komplexu VÚAB Pharma a.s. Jižně u areálu zámku Rostoky jsou rovněž umístěny objekty a úložná zařízení řízené stanice katodové ochrany (SKAO Rostoky I) zmiňovaného VTL plynovodu. Podmínky pro respektování plynárenských zařízení provozovaných naší společností viz text níže. Pro plynofikaci další plánované zástavby v dosahu STL plynovodů ve výše jmenovaných ulicích budou jejím investorů konkrétní technické podmínky napojení (rozsah,</p>	<p>VYHOVĚT Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky. Obsah připomínky neklade žádné požadavky na změnu textu Zprávy o uplatňování územního plánu Rostoky v období 2021-2025, ani na zadání změny č.5 územního plánu Rostoky, které je její nedílnou součástí. Jedná se o kladné vyjádření oprávněného investora. Ve výroku je uvedena následující věta: „Nemáme k jednotlivým záměrům uváděným v předmětné zprávě o uplatňování a v návrhu zadání pro změnu č. 5 ÚP Rostoky konkrétních připomínek.“. Podmínky pro respektování plynárenských zařízení provozovaných společností Pražská plynárenská Distribuce, a.s., budou zpracovatelem změny č. 5 územního plánu Rostoky respektovány.</p>

<p>trasování, dimenzování nových plynovodů a plynovodních přípojek atd.) ze strany naší společnosti nadále standardně stanovovány ve smyslu vyhlášky Energetického regulačního úřadu (ERÚ) č. 488/2021 Sb. o podmínkách připojení k plynárenské soustavě, v platném znění, na základě žádostí o připojení k distribuční soustavě, podaných prostřednictvím zvolených dodavatelů plynu (obchodníků s plynem). Seznam dodavatelů plynu s udělenou licencí ERÚ na obchod s plynem s příslušnými kontakty je k dispozici na stránkách ERÚ: http://licence.eru.cz/ Obecně pro respektování veškerých provozovaných i plánovaných plynárenských zařízení naší společností provozované distribuční soustavy (včetně souvisejících technologických objektů a rovněž systémů aktivní protikorozní ochrany plynovodních potrubí) ve výše jmenované oblasti města Rostoky požadujeme plně zohlednit ustanovení zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, zvl. § 68, 69 (s upřesněním dle § 98 (přechodná ustanovení), odst. 3 a dle zákona č. 131/2015 Sb., v platném znění, čl. II (přechodná ustanovení), odst. 1) o ochranných a bezpečnostních pásmech, a příslušných technických předpisů (zvl. ČSN 736005, ČSN EN 12007 (1-5), 12279, 12186, 1594 (386410), technických pravidel G 702 01, 702 04, 700 03, 905 01, 605 02, 920 22, 920 25, 920 26 a dalších). Plynárenská zařízení distribuční soustavy jsou dle ustanovení § 2, odst. 2, písmeno b), bod 1 energetického zákona zřizována a provozována ve veřejném zájmu.</p>	
<p>02 / Správa železnic / 94244/2025-SŽ-GR-06 / 3.10.2025 Správa železnic, státní organizace, vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a je oprávněným investorem v oblasti železniční infrastruktury. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy. Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření: Řešeným územím je vedena železniční trať Praha-Holešovice – Kralupy nad Vltavou, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách. V souladu s</p>	<p>VYHOVĚT Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Rostoky. Obsah připomínky neklade žádné požadavky na změnu textu Zprávy o uplatňování územního plánu Rostoky v období 2021-2025, ani na zadání změny č.5 územního plánu Rostoky, které je její nedílnou součástí. Podmínky pro respektování ochranného pásma dráhy dle zákona o dráhách budou zpracovatelem změny č. 5 územního plánu Rostoky respektovány.</p>

<p>§ 122 Stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umístování staveb dopravní a technické infrastruktury souvisejících s železniční infrastrukturou v nezastavěném území. V nově vymezených zastavitelných či transformačních lokalitách v ochranném pásmu dráhy požadujeme, aby bylo mezi nepřipustné využití zařazeno umístování staveb podléhajících hygienickým hlukovým limitům, u nichž nelze prokázat, že nedojde k překročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.</p>	
<p>03 / Město Roztoky / MURO 3719/2025 / 20.10.2025</p> <p>V souladu s usnesením Rady města Roztoky č. UR-522-17/25 doplňují tyto podněty na změnu č. 5 ÚP Roztoky: požadujeme prověřit a případně zpřesnit podmínky využití ploch v nezastavěném území tak, aby bylo možné regulovat, případně vyloučit, umístění staveb dle ust. § 122 stavebního zákona (kam se nyní počítají i obnovitelné zdroje energie) ve volné krajině, doporučujeme upřesnit vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.</p>	<p>VYHOVĚT</p> <p>Zpracovatel vypustí kapitolu „Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt“, která již není uváděno v osnově územního plánu dle přílohy č. 8 nového stavebního zákona.</p>
<p>04 / Petra Břečková / MURO 3782/2025 / 23.10.2025</p> <p>Podatelka žádá, aby Zpráva o uplatňování územního plánu Roztoky (dále jen „Zpráva“) přímo navrhla zúžit biokoridor NRBK.57 tak, aby bylo možné vymezit změnou Územního plánu Roztoky (dále jen „Platný ÚP“) zastavitelnou plochu určenou pro bydlení na pozemku parc. 3829/16, který těsně přiléhá k zastavěnému území. Aktuální text návrhu zadání zní: „Dle rozsudku 37 A 32 / 2025-44 byla změna č. 2 územního plánu Roztoky zrušena v textové a grafické části v rozsahu vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 a souvisejícího veřejně prospěšného opatření VU.05 na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v katastrálním území Žalov, a proto je nutné opětovně prověřit vymezení NRBK.57.“. Tento text nepovažuje podatelka za dostatečně určitý, neboť pod termínem „prověřit“ lze skrýt leccos, i opětovné vymezení NRBK.57 ve stejném rozsahu, jak to bylo učiněno ve Změně č. 2 Platného ÚP. Návrh zadání považuje podatelka za neurčitý.... Pořizovatel si je tedy již dnes vědom toho, že šíře NRBK.57 je naddimenzovaná. V rámci Budoucí změny by tedy mělo dojít ke zpřesnění tak, aby šíře biokoridoru odpovídala Metodice vymezení ÚSES, MŽP 2017 (dále „Metodika“).</p>	<p>NEVYHOVĚT</p> <p>Vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 bude řešeno na základě aktualizovaného podkladu vymezení plochy a koridorů územního systému ekologické stability pořízeném Městským úřadem Černošice, odborem životního prostředí (Plán ÚSES v ORP Černošice), a bude nadregionální biokoridor upraven dle výše uvedeného podkladu do podoby dále pod textem vyhodnocení, kdy nyní nelze předjímat výslednou podobu upřesnění vymezení tohoto nadregionálního biokoridoru. Požadavek na vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 tímto způsobem vyplývá i ze stanoviska OŽP MÚ Černošice č.j. MUCE 206350/2025 OŽP/Slav ze dne 29.9.2025. Pozemek parc.č. 3829/16 a další navazující pozemky v k.ú. Žalov bude ponechán jako součást nezastavitelného území města – ploch krajinných s využitím respektujícím platný územní plán. Jedná se o pozemky s 1. třídou ochrany ZPF, kdy pozemky zařazené do I. a II. třídy ochrany představují nejkvalitnější půdu s nejvyšší produkční schopností, která je považována za nenahraditelný přírodní zdroj pro zajištění potravinové bezpečnosti a zemědělské výroby. Vynětí zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany je možné pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). To znamená, že je nutné</p>

Není třeba, aby tomuto zpřesnění předcházela časově náročná změna regulace obsažené v ZÚR. V ZÚR se již dnes v bodě 191a uvádí: „ZÚR SK vymezují níže uvedené plochy a koridory pro ÚSES nadregionální a regionální úrovně. Biocentra a biokoridory jsou vymezeny jako rámcové plochy a koridory pro zpřesnění v územně plánovací dokumentaci dotčených obcí.“ Z toho jednoznačně plyne, že je možné biokoridor vymezený v ZÚR zpřesnit v územním plánu, tedy s jeho šířkou pracovat. Podatelka připomíná, že obvyklá šířka nadregionálního biokoridoru činí 40 až 50 m a 15 m u lokálního biokoridoru. To by měla Budoucí změna zohlednit. V bodě 195 a) textové části ZÚR se dále uvádí, že úkolem pro pořizování územních plánů obcí je v plochách a koridorech ÚSES vymezovat konkrétní biocentra, včetně vložených lokálních biocenter, a biokoridory; při upřesňování vymezení biocenter a biokoridorů ÚSES v rámci ÚP dotčených obcí zajistit prostorové parametry biocenter a biokoridorů tak, aby byla zachována funkčnost systému. Při pořizování Budoucí změny tedy zcela jistě může dojít ke zpřesnění trasy NRBK.57 tak, aby byla nalezena nejlepší možná trasa biokoridoru při zachování potřebných parametrů vyžadovaných Metodikou, přičemž by měly být zohledněny podmínky v území a chráněno vlastnické právo. Biokoridor by zřejmě i při dodržení tohoto postupu přes Pozemky v určitém rozsahu vedl, toho si je podatelka vědoma. Nicméně podatelka má za to, že jeho vymezení zejm. na pozemku parc. č. 3829/16 je zcela nepřiměřené, není totiž důvod vést biokoridor v těsné návaznosti na zastavěné území města, kdy biokoridor těsně přiléhá k husté zástavbě lidského obydlí a rušným silnicím, hojně využívaným automobily. Podatelka je přesvědčena o tom, že pokud má biokoridor plnit co nejlépe svou funkci, měl by být od těchto rušných komunikací dostatečně vzdálen, což krajina v tomto území umožňuje. Díky zpřesnění NRBK.57 v Budoucí změně by mohlo dojít k tomu, že na uvedeném pozemku NRBK.57 vymezen už nebude, a naopak dojde k vymezení pozemku k jinému vhodnějšímu využití, což by vzhledem k návaznosti na zastavěné území města měla být zastavitelná plocha určená pro bydlení. Podatelka doplňuje, že s možností zúžení biokoridoru počítal i Rozsudek: „Z výše uvedeného vyplývá, že biokoridory nadmístního významu se závazně vymezují v zásadách územního rozvoje. Zákon pak předpokládá jejich zpřesnění v rámci územního plánu, je-li to účelné. Vymezení na úrovni ZÚR

prokázat naprostou nezbytnost realizace záměru právě na tomto pozemku a neexistenci jiných vhodných, méně kvalitních ploch. Vzhledem k tomu, že stávající územní plán vymezuje celkem 68 zastavitelných ploch o celkové rozloze 55,622 ha, z nichž většina nebyla doposud využita, není vymezení zastavitelné plochy na těchto pozemcích odůvodnitelné.



<p>tedy představuje mantinely, jimiž se obec pořizující územní plán řídí při volbě konkrétního řešení. Jinými slovy, ZÚR předurčují prostor, v němž musí být daný biokoridor umístěn, aniž by závazně stanovily jeho přesnou šíři či konkrétní trasu (srov. např. rozsudek zdejšího soudu ze dne 31. 7. 2024, č. j. 39 A 28/2024-34). Obec pořizující územní plán tak má široký prostor pro autonomní rozhodování o finální podobě biokoridoru. Musí přitom dbát na to, aby přijaté řešení bylo proporcionální, tedy aby umožňovalo dosažení sledovaného cíle, v tomto případě zachování funkce biokoridoru (tj. umožnění migrace organismů a vytvoření sítě biocenter zajišťující jejich uchování a reprodukci) a zároveň, aby nadměrně neomezovalo své adresáty. Nelze připustit zejména takové zásahy do vlastnického práva vykazující znaky diskriminace, „nerozumnosti“ či libovůle... Není stanovený maximální počet metrů, o něž lze biokoridor v územním plánu zúžit. Neexistuje ani pravidlo, podle něhož by se koridory musely zpřesňovat jen na lomové body či hranice parcel. Přípustné je proto jakékoliv zúžení (i v rámci jedné parcely), které neodporuje nadřazené územní dokumentaci a plně zachovává funkci a sledované cíle daného biokoridoru. Šíře biokoridoru by se měla primárně odvíjet od toho, jaké druhy organismů v daném území migrují. Prostory pro migraci by totiž měly být v maximální možné míře uzpůsobeny jejich přirozenému chování. Šíře by měla odpovídat také situaci v regulovaném území (umístění biocenter, případně jednotlivých biotopů a významných krajinných prvků) a celkové délce biokoridoru (srov. výše uvedený rozsudek zdejšího soudu č. j. 39 A 28/2024-34, bod 38). Soud k tomu dodává, že jiná šíře biokoridoru je nutná pro migraci „stáda slonů“ a jiná pro migraci drobnějších zvířat. Je přitom právě otázkou posouzení proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníka pozemků, zda vymezená šíře odpovídá pravděpodobnému druhovému složení živočichů, kteří jej budou využívat.“ Podatelka na základě uvedeného požaduje, aby na základě úpravy Zprávy došlo k řádnému zpřesnění návrhu zadání Budoucí změny tak, že zejm. na pozemku parc. č. 3829/16, který navazuje na zastavěné území, nebude vymezen NRBK.57, ani VU.05 a naopak zde bude vymezena zastavitelná plocha pro bydlení.</p>	
<p>05/ Marie Košnářová / MURO 3838/2025 / 27.10.2025 Žadatelé podali dne 17. 3. 2025 podnět vlastníka pozemků k návrhu na změny územního plánu</p>	<p>PROVĚŘIT Původní podnět vlastníka byl vyhodnocen jako akceptovatelný, s tím, že je nutné jej PROVĚŘIT s podmínkou, že budou plně respektovány stávající</p>

<p>města Roztoky, Žadatelé činí tuto změnu podaného podnětu formou jeho dodatku: Znění dodatku: Na základě podaného Podnětu vlastníka pozemků k návrhu změny územního plánu Města Roztoky a následného vyhodnocení podnětu ke změně UP 12_09_2025 se žadatelé rozhodli o upřesnění podnětu formou dodatku takto: Stávající pozemek parc. č. 2946 v katastrálním území žalov bude rozdělen na dvě části. Jedna část nově vzniklého pozemku bude sloužit pro dopravní napojení k pozemku parc. č. 2983/2 v katastrálním území Žalov a společně s pozemkem parc. č. 2910/2 v katastrálním území Žalov (pozemek pod komunikací) budou následně předány obci, a to v případě, že druhá část pozemku vzniklého po rozdělení pozemku parc. č. 2946 v katastrálním území žalov bude zcelena s pozemkem parc. č. 2947/1 katastrálním území žalov a vznikl by tak nový stavební pozemek pro BI - bydlení individuální o celkové výměře přibližně 572,4 m². Vzniklá výměra pak plně splňuje požadavek platného územního plánu města Roztoky na minimální výměru zastavitelného pozemku 500 m² a zároveň bude zachováno dopravní napojení a obsluha pro rodinný dům č.p. 1717 v katastrálním území žalov. Tento návrh je graficky znázorněn v příloze: DĚLENÍ POZEMKU ROZTOKY. Tento dodatek je součástí podnětu vlastníka pozemků k návrhu na změny územního plánu města Roztoky.</p>	<p>komunikace a vjezdy a požadavek platného územního plánu na minimální výměru zastavitelného pozemku 500 m². Na tomto se nic nemění. Navrhovatelem doplněné přílohy budou zpracovatelem zm.č.5 územního plánu Roztoky použity jako další podklad pro prověření záměru.</p>
<p>06 / Ondřej Vojtěchovský / MURO 3839/2025 / 27.10.2025</p> <p>Jakožto spoluvlastník pozemků v lokalitě patřící do území města Roztoky předkládám návrh na změnu územního plánu, a to charakteru území, na kterém se nacházejí dotčené pozemky. Návrh předkládám po dohodě se spoluvlastníky Jiřím Rosolem a Janem Vojtěchovským, s nimiž dohromady vlastním tříčtvrtinový podíl. Jejich souhlas a pověření mohu případně doložit plnou mocí. Jedná se o následující územní plochy: ad 1) Bývalá truhlárna, plocha Z.45, kód funkční plochy RO (rekreace — oddechové plochy). čísla pozemků: 2391/1, 2391/8, 2391/9. Čísla pozemků 2391/10, 2391/11 jsou nyní součástí funkční plochy MU.p (smíšené nezastavěné území všeobecné — přírodní priority) celková rozloha: 13 682 m². ad 2) Třešňovka, kód funkční plochy MU.p (smíšené nezastavěné území všeobecné — přírodní priority) čísla pozemků: 2392/1, 2392/2, 2394/1, 2394/2, 2394/3, 2394/8 celková rozloha: 26 858 m². Návrhy na změnu územního plánu Roztoky podávám následující:</p>	

<p>1) Navrhují pro plochu Bývalá truhlárna, plocha Z.45, kód funkční plochy RO (rekreace – oddechové plochy) změnu účelu na OS – občanské vybavení – sport za účelem vybudování sportoviště s potřebným zázemím.</p> <p>2) Navrhují změnu účelu na RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady, tak aby bylo možno toto území využít pro rekreační zahrádkaření. Na území by se tak nacházely zahrádky o rozloze cca 20 x 40 m. V části před trafostanicí by se jednalo o cca 23 zahrádek, v části za trafostanicí (p.p.č. 2394/2) o 10 zahrádek.</p>	<p>PROVĚŘIT Zpracovatel prověří možnost vymezení funkčního využití OS – občanské vybavení – sport v ploše s označením Z.45 a jejího rozšíření na pozemky 2391/10, 2391/11 a stanoví podmínky využití. Výrok byl původně „vyhovět“, ale z výše uvedeného pokynu pro navazující změnu je patrné, že mělo být spíše „prověřit“, protože toto sloveso bylo a je použito ve výrokové části vypořádání. Změněno na základě usnesení Zastupitelstva města Rostoky č. UZ-33-2/26 na zasedání zastupitelstva č. 2/2026 dne 25.2.2026, kdy návrh zprávy o uplatňování byl zastupiteli vrácen pořizovateli k provedení úprav uvedených v daném usnesení.</p> <p>PROVĚŘIT Zpracovatel prověří možnost vymezení nové plochy RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady na pozemcích 2392/1, 2392/2, 2394/1, 2394/2, 2394/3, 2394/8 a stanoví konkrétní podmínky využití pro tuto plochu.</p>
<p>07 / Ondřej Vojtěchovský, Zuzana Michalová / MURO 3839/2025 / 16.9.2025</p> <p>Dovoluji si tímto podat návrh, resp. podnět ke změně v územním plánu týkající se území Z.45 v katastrálním území Rostoky. Zejména se pak jedná o pozemek číslo 2391/1. Toto území je v aktuálním územním plánu vedeno jako RO – rekreace – oddechové plochy. Žádám tímto, aby se funkční využití výše uvedeného pozemku 2391/1 (v území Z.45) změnilo na OS (dle stávající regulace) občanské vybavení sport. O tuto změnu žádám proto, že bych zde ráda vybudovala sportoviště – padelové kurty se zázemím. Tento záměr je podporován radou města na základě přijatého usnesení ze schůze rady č. 15/2025 ze dne 10.9.2025. Mám v plánu tento pozemek zakoupit od vlastníků s tím, že v současné době jsme ve finální fázi vyjednávání o jeho koupi. Tuto skutečnost potvrzuje jeden ze spoluvlastníků, Ondřej Vojtěchovský svým podpisem taktéž na této žádosti a zároveň na jím předložené samostatné žádosti.</p>	<p>PROVĚŘIT Zpracovatel prověří možnost vymezení funkčního využití OS – občanské vybavení – sport v ploše s označením Z.45 a stanoví konkrétní podmínky využití pro tuto plochu. Zohlední záměr žadatele zřídit na pozemcích sportoviště – padelové kurty, který je dle usnesení č. UR-469-15/25 podporovaný městem Rostoky. Výrok byl původně „vyhovět“, ale z výše uvedeného pokynu pro navazující změnu je patrné, že mělo být spíše „prověřit“, protože toto sloveso bylo a je použito ve výrokové části vypořádání. Změněno na základě usnesení Zastupitelstva města Rostoky č. UZ-33-2/26 na zasedání zastupitelstva č. 2/2026 dne 25.2.2026, kdy návrh zprávy o uplatňování byl zastupiteli vrácen pořizovateli k provedení úprav uvedených v daném usnesení.</p>
<p>08 / Pavel Müller / MURO 3842/2025 / 27.10.2025</p> <p>Podnět na změnu ÚP Rostoky na p.p.č. 2620/4, 2620/11, 2620/12, 2620/15, 2620/16. Žadatel požaduje prověřit možnost změny funkční plochy na plochu VL – výroba lehká. Případně na plochu OK – občanské vybavení komerční. Do budoucna se předpokládá smíšené využití – komerční a občanské využití, sklady, možnost nerušícího výrobního areálu. Majitel předpokládá zachování izolační zeleně na severní straně podél stávající</p>	<p>PROVĚŘIT Zpracovatel prověří možnost změny funkčního využití plochy na pozemcích parc.č.: 2620/4, 2620/11, 2620/12, 2620/15, 2620/16 v k.ú. Rostoky u Prahy a stanoví konkrétní podmínky využití pro tuto plochu s cílem umožnit smíšené využití – komerční a občanské využití, sklady, možnost nerušícího výrobního areálu, kdy výchozím podkladem bude grafická příloha podnětu, která bude předána samostatně přímo pořizovatelem.</p>

<p>plochy BI – bydlení individuální. Přílohou této žádosti je koncept objemové studie, která zobrazuje možné využití areálu.</p>	
<p>09 / PVS a.s. / 09611/2025/2 / 2.10.2025 Jako správce vodohospodářského majetku svěřeného nám hl. m. Prahou a registrovaný oprávněný investor se vyjadřujeme k návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Roztoky (dále jen Změna č. 5), které je součástí zaslané zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky (dále jen Zpráva o uplatňování). Z hlediska zásobování vodou: Vzhledem k tomu, že PVS není správcem vodovodu na území města, nevyjadřujeme se ke způsobu napojení jednotlivých lokalit Roztok na vodovodní síť. Veřejný vodovod v Roztokách je součástí skupinového vodovodu, který je zásoben pitnou vodou přivaděčem z vodojemu Praha – Suchdol. Město Roztoky má uzavřenou „Dohodu vlastníků provozně souvisejících vodovodů o jejich vzájemných právech a povinnostech“ ze dne 17.1.2013. V „Dohodě“ jsou zasmělněny limity dodávaného množství pitné vody. Obecně platí, že pokud jsou limity dodrženy, nemá PVS námitky k dalšímu rozvoji obce. Z hlediska odkanalizování: na městskou ČOV Roztoky jsou z území hl. m. Prahy přiváděny odpadní vody z části MČ Praha-Suchdol. V současné době je připravováno přepojení oblasti Suchdola na Ústřední čistírnu odpadních vod Praha (dále ÚČOV) přes novou čerpací stanici ČSOV Spálený mlýn, o termínu realizace není dosud rozhodnuto. Z hlediska majetku spravovaného naší společností vede v k.ú. Roztoky u Prahy podél toku Vltavy výtlak DN 315, který zajišťuje odvod kalových vod z kalového hospodářství ÚČOV – areálu Drasty. Požadujeme, aby bylo respektováno ochranné pásmo této kanalizace. Vyjadřovat se k napojení obce Roztoky na kanalizaci není v naší kompetenci, neboť PVS není správcem kanalizace na území města Roztoky.</p>	<p>VYHOVĚT Bez požadavků na úpravu zadání změny č. 5 územního plánu Roztoky. Obsah připomínky neklade žádné požadavky na změnu textu Zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky v období 2021–2025, ani na zadání změny č.5 územního plánu Roztoky, které je její nedílnou součástí. Podmínky pro respektování ochranného pásma kanalizace v majetku PVS budou zpracovatelem změny č. 5 územního plánu Roztoky respektovány.</p>

Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

65. Účelem je především naplnění požadavků poslední verze metodického pokynu MMR pro tvorbu územních plánů ve verzi 3.0 a dále vyhovění doporučených požadavků Města Roztoky a jeho občanů. Neopominutelným důvodem je aktualizace zastavěného území, prověření vymezených zastavitelných ploch a vyhovění požadavků rozsudku Krajského soudu Středočeského kraje se sídlem v Praze č. 37 A 32/2025-44, kterým bylo zrušení vymezení nadregionálního biokoridoru Šebín – Údolí Vltavy (teplomilný).

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

66. Bude doplněno na základě vydaných stanovisek NATURA/SEA Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, coby příslušného dotčeného orgánu ochrany životního prostředí a posuzování vlivů na životní prostředí.

VYHOVĚT = primárně do návrhu změny č. 5 územního plánu Roztoky pro společné a pro veřejné projednání dle ust. § 94 a § 96 stavebního zákona se ukládá zpracovat požadované řešení, pokud zodpovědný projektant na základě své zodpovědnosti za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace a své zodpovědnosti za odbornou úroveň vybraných činností a dalších odborných činností, pro které jí byla udělena autorizace (viz ust. § 12 odst. 1 autorizačního zákona) usoudí, že požadované řešení je možné z hlediska aspektů urbanistických, dopravních, technických, městotvorných, krajinářských a dalších, blíže nespecifikovaných. Daný záměr nicméně může být vypuštěn po společném a veřejném projednání v případě negativního stanoviska dotčeného orgánu nebo na základě jiných důvodů během procesu pořízení (např. velké množství negativních připomínek a vyhovění jim).

PROVĚŘIT = při práci na návrhu pro společné a veřejné projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Roztoky zodpovědný projektant a s ním spolupracující oborový specialista (dopravní inženýr, vodohospodář, krajinář, ÚSES, a další) prověří vhodnost požadovaného záměru nebo řešení na základě všech výše uvedených aspektů a na základě své vlastní odborné úvahy, která musí být v případě vyhovění řádně odůvodněna, záměr do návrhu změny č. 5 územního plánu Roztoky pro společné a veřejné jednání buď zahrnou, nebo do kap. Vyhodnocení splnění požadavků zadání v Odůvodnění územního plánu ozřejmí své důvody, proč s řešením nesouhlasí a do návrhu jej nepromítnou. I zde, samozřejmě, záměr nebo řešení může být následně vypuštěno nebo korigováno během procesu pořízení změny č. 5 územního plánu Roztoky po společném projednání a veřejném projednání na základě vypořádání uplatněných stanovisek, připomínek, případně odborných vyjádření.

NEVYHOVĚT = jedná se o případy, kdy pořizovatel a následně zastupitelstvo města jako orgán schvalující tuto zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období dle ust. § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona projevilo většinou vůli ve své samostatné působnosti záměr nebo řešení do změny č. 5 územního plánu Roztoky vůbec nekládat. Pouze ve zcela výjimečných případech a podle velmi důkladném a erudovaném zdůvodnění se může projektant od tohoto pokynu odchýlit a záměr řešit, ale poté musí být jeho důvody popsány v odůvodnění a řádně a srozumitelně vysvětleny. Pořizovatel poté buď návrh převezme a důvody uzná, nebo návrh vrátí projektantovi k opravě.