

ROZTOKY

ZMĚNA Č. 4

ÚZEMNÍHO PLÁNU

SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ
TEXTOVÁ ČÁST ÚPLNÉHO ZNĚNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU ROZTOKY
PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 1, 2, 3
A ROZSUDKŮ Č.J. 55 A 88/2022-38
A Č.J. 37 A 32/2025-44
S VYZNAČENÍM ZMĚN

Legenda vyznačených změn textu:
původní text – **nový text** – ~~zrušený text~~

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



K V Ě T E N 2 0 2 6

Objednatel:

Město Roztoky

Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky

Mgr. Jaroslav Drda

starosta města

Ing. Zdeněk Richter

určený zastupitel

Požizovatel:

Městský úřad Roztoky

Odbor správy a rozvoje města

Ing. arch. Radek Boček

oprávněná úřední osoba

Zpracovatel:

Atelier T-plan, s.r.o.

Lublaňská 1730/21, 120 00 Praha 2

RNDr. Libor Krajíček

jednatel a ředitel společnosti

Ing. arch. Karel Beránek

zodpovědný projektant

Tým zpracovatele územního plánu

Ing. Petra Halounová

Mgr. Radka Dvorská

ÚZEMNÍ PLÁN ROZTOKY

Datum vydání: 20. 10. 2021
Datum nabytí účinnosti: 5. 11. 2021
Pořizovatel: Městský úřad Černošice do 15. 9. 2019,
Ing. arch. Klára Zvěřevová
Městský úřad Roztoky od 15. 9. 2019,
Ing. arch. Radek Boček
Zpracovatel: Atelier T-plan, s.r.o.
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Karel Beránek

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ROZTOKY

Datum vydání: 23. 11. 2022
Datum nabytí účinnosti: 10. 12. 2022
Pořizovatel: Městský úřad Roztoky,
Ing. arch. Radek Boček
Zpracovatel: Atelier T-plan, s.r.o.
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Karel Beránek

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU ROZTOKY

Datum vydání: 19. 2. 2025
Datum nabytí účinnosti: 27. 3. 2025
Pořizovatel: Městský úřad Roztoky,
Ing. arch. Radek Boček
Zpracovatel: Atelier T-plan, s.r.o.
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Karel Beránek

ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU ROZTOKY

Datum vydání: 28. 1. 2026
Datum nabytí účinnosti: 3. 3. 2026
Pořizovatel: Městský úřad Roztoky,
Ing. arch. Radek Boček
Zpracovatel: Atelier T-plan, s.r.o.
Zodpovědný projektant: Ing. arch. Karel Beránek

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	9
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE	9
B.1. Základní koncepce rozvoje území obce	9
B.2. Ochrana a rozvoj hodnot území obce.....	9
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE	13
C.1. Urbanistická koncepce	13
C.2. Vymezení zastavitelných ploch, stanovení podmínek	20
C.3. Vymezení transformačních ploch, stanovení podmínek	33
C.4. Systém sídelní zeleně	36
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	37
D.1. Dopravní infrastruktura	37
D.2. Technická infrastruktura.....	47
D.3. Občanské vybavení	52
D.4. Veřejná prostranství.....	54
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	55
E.1. Koncepce uspořádání krajiny, ochrana krajinného rázu	55
E.2. Plochy v krajině	56
E.3. Ochrana území před povodněmi a protierozní opatření.....	58
E.4. Návrh územního systému ekologické stability – ÚSES.....	59
E.5. Prostupnost krajiny	63
E.6. Plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin	63
E.7. Rekreační potenciál krajiny	64
E.8. Zvyšování retenční schopnosti území	64
F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	65
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI.....	104
G.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb	104
G.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření	106
H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY ..	106
I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	106
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	107
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	107
L. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ.....	108

M. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ	108
SEZNAM VYBRANÝCH ZKRATEK	108

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

1. Výkres základního členění území	1 : 5 000
2. Hlavní výkres	1 : 5 000
3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
4. Výkres koncepce dopravní infrastruktury	1 : 5 000
5. Výkres koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo v rámci správního území města Roztoky vymezeno pro potřeby zpracování územního plánu a aktualizováno k datu ~~10. 7. 2025~~ 1. 5. 2026. Zastavěné území je tvořeno kompaktní zástavbou místních částí Roztoky, Žalov a zástavbou odloučených lokalit v krajině mimo tyto sídelní útvary.

Hranice zastavěného území je vyznačena ve všech výkresech grafické části územního plánu s výjimkou výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B.1. Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje Roztok je ovlivněna zejména urbanistickou polohou města, zvláštěními přírodními i sociálně ekonomickými podmínkami. Základní koncepci rozvoje Roztok také významně ovlivňují požadavky a potřeby obyvatel města reprezentované samosprávou města. Mezi hlavní hybatele rozvoje Roztok patří polohová atraktivita v zázemí Prahy se snadnou dostupností všech druhů a kategorií vybavenosti a vysoké nabídky pracovních příležitostí a společenských styků. Vedle snadné dosažitelnosti hlavního města hraje významnou roli rozvoje území atraktivita bydlení v kvalitní krajině, v prostředí s dlouhodobou sídelní a kulturní tradicí (včetně kultivovaného projevu novodobé zástavby). Koncepce rozvoje Roztok je však vůči výhodné poloze v zázemí hlavního města obezřetná, počítá s přiměřeností rozvoje a se zamezením rizik, která by vedla k přetížení území nežádoucí suburbanizací. Přiměřenost územního rozvoje se opírá o požadavky zachování tradic a hodnot prostředí, respektování krajinných, ale i územně technických limitů. Základní koncepce mj. vytváří předpoklady pro nápravu nedostatků v oblasti veřejné infrastruktury – technické, dopravní i občanské vybavenosti.

Podrobněji je koncepce rozvoje území Roztok, i s ohledem na specifika jednotlivých částí území, stanovena v navazující kapitole C. Urbanistická koncepce.

B.2. Ochrana a rozvoj hodnot území obce

Přírodní hodnoty

Při územním rozvoji města a při rozhodování o změnách v území budou v souladu s obecně závaznými právními předpisy respektovány, chráněny a odpovídajícím způsobem rozvíjeny a využity dále uvedené přírodní hodnoty:

- městská krajina Roztok a Žalova charakterizovaná vysokým zastoupením přírodě blízkých ploch a vyváženým zastoupením nezastavěných a zastavěných území;
- přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí;

- plochy se zvýšenou hodnotou krajinného rázu: výrazný krajinný horizont nad levým břehem Vltavy, Tiché údolí (údolí Únětického potoka), hradiště Levý Hradec, kostel sv. Klimenta v Žalově, hluboké údolí Vltavy a vltavské břehy, významná vyhlídková místa (vyhlídka Řivnáč, vyhlídka od kostela sv. Jana Křtitele a ostatní vyhlídková místa na svazích nad levým břehem Vltavy, Holý vrch);
- plochy a prvky sídelní zeleně;
- registrované významné krajinné prvky;
- památné stromy;
- plochy zemědělské půdy 1. a 2. třídy ochrany;
- vodní toky, vodní plochy a vodní zdroje;
- funkční části lokálního, regionálního a nadregionálního územního systému ekologické stability, vymezené v kapitole E.4 a v grafické části ÚP (Hlavní výkres, Výkres koncepce uspořádání krajiny)
- plochy a prvky krajinné zeleně v zemědělských plochách zvyšující ekologickou stabilitu a protierozní ochranu zemědělských ploch;
- vegetační doprovod silnic, polních cest a vodních toků;
- ložisko nevyhrazeného nerostu cihlářské suroviny.

Přírodní hodnoty je nutno chránit před přímými i nepřímými vlivy z výstavby a dalších činností a aktivit souvisejícími se stavbami a s rozvojem města, které by mohly ohrozit jejich charakter, funkčnost, celistvost či předmět ochrany. U přírodních hodnot, u nichž je dle příslušného předpisu stanoveno nebo vymezeno ochranné pásmo, se požadavky na ochranu vztahují i na toto ochranné pásmo.

Ochrana a rozvoj přírodních hodnot jsou obsaženy v územním plánu zejména v Koncepci uspořádání krajiny (kap. E). Tj. ochranou přírody a krajiny, vymezením ÚSES, protipovodňovou a protierozní ochranou, prostupností krajiny, rekreačního využívání krajiny nebo ovlivnění území těžbou nerostných surovin.

Zachování přírodních hodnot území je zajištěno též stanovením podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využitím a podmínkami jejich prostorového uspořádání území. Nová zástavba i změny stávající zástavby (výšková hladina) musí respektovat regulativy, které jsou koncipovány též s ohledem na ochranu krajinného rázu řešeného území.

Kulturní hodnoty

Územním plánem se stanovují následující požadavky na ochranu a rozvoj stanovených a identifikovaných kulturních hodnot:

- a) Chránit morfologii urbanizované krajiny, tj. zejména chránit před zástavbou ozeleněné svahy svažující se od horní části Roztok směrem k řece Vltavě a nábrežní prostor;
- b) chránit urbanisticky hodnotná území a dále je rozvíjet doplněním odpovídající urbanistické struktury;

- c) chránit a rozvíjet nemovité památky, archeologické stopy, místa starých bájí a pověstí a místa spojená s významnými osobnostmi, včetně kultivace nástupního prostoru k těmto místům;
- d) chránit a rozvíjet harmonický přechod urbanizovaného území do krajiny plochami zahrad, sadů nebo veřejné sídelní zeleně;
- e) chránit a rozvíjet pohledové dominantní prvky zástavby a příslušné pohledové osy;
- f) chránit a rozvíjet místa vyhlídkových bodů.

Při územním rozvoji města je třeba respektovat, chránit a rozvíjet stanovené a identifikované kulturní hodnoty řešeného území, zejména se jedná o tyto hodnoty:

- památková rezervace – archeologická památková rezervace Levý Hradec
- národní kulturní památka Přemyslovské hradiště Levý Hradec, včetně ochranného pásma
- nemovitá kulturní památka hradiště Levý Hradec, archeologické stopy
- nemovitá kulturní památka hradiště Řivnáč, archeologické stopy, včetně ochranného pásma
- další nemovité kulturní památky zapsané v ÚSKP ČR
- architektonicky cenné soubory staveb a objekty
- celková urbanistická forma zástavby a veřejných prostorů v centrální části města
- lokality v krajině umožňující pozorování panoramatických pohledů na město, do okolní krajiny

Celé řešené území je třeba respektovat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Ochrana a rozvoj kulturních hodnot jsou sledovány v územním plánu zejména v následujících částech územně plánovací dokumentace. Zachování kulturních hodnot území je zajištěno stanovením podmínek pro využití ploch a podmínkami prostorového uspořádání území. Nové stavby i změny stávajících staveb (výšková hladina a intenzita zástavby) musí respektovat regulativy, které jsou koncipovány též s ohledem na ochranu kulturních hodnot řešeného území (požadavek respektování urbanistických i architektonických hodnot daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci) – kapitola F.

Územní plán stanovuje okruh architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt - týká se zejm. staveb evidovaných jako kulturní nemovité památky nebo stavby situované v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, a staveb umísťovaných v rámci plochy SC – kapitola M.

Civilizační hodnoty

Územní plán identifikoval a respektuje civilizační hodnoty řešeného území – zejm. urbanistickou a architektonickou strukturu Roztok a místních částí; silniční, železniční, vodní a cestní síť; subsystémy technické infrastruktury.

Zachování a rozvoj civilizačních hodnot území na úseku urbanistické a architektonické struktury je zajištěno stanovením podmínek pro využití ploch a podmínkami jejich prostorového uspořádání. Nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;

Ochrana a rozvoj civilizačních hodnot na úseku dopravní a technické infrastruktury se člení do jednotlivých subsystémů.

Ke zkvalitnění dopravní infrastruktury územní plán navrhuje celou škálu opatření v silniční dopravě, železniční a vodní dopravě, nemotorové dopravě (vč. bezbariérové dopravy), dopravě v klidu a ve veřejné dopravě; viz kapitola D.1.

Východní částí správního území obce prochází řeka Vltava jako dopravně významná využívaná vodní cesta, vymezená zákonem č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, která je v evropských souvislostech součástí transevropské dopravní sítě TEN-T. Dle platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je zde vymezen koridor vodní dopravy CNZ.VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě, v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebeň.

Na úseku energetika a spoje, územní plán navrhuje opatření – kapitola D.2. Úsek vodního hospodářství zahrnující vodní zdroje a zásobování pitnou vodou, kanalizace a čištění odpadních vod – kapitola D.2. Úsek odpadové hospodářství zahrnuje opatření – kapitola D.2. odvoňávající se na krajské a městské koncepce nakládání s odpadem.

Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.

Správní území města Roztoky se nachází v ochranném pásmu (OP) veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to v OP s výškovým omezením staveb (OP vzletového a přiblížovacího prostoru, OP vnější vodorovné plochy). Převažující část správního území obce (kromě severovýchodního okraje) je situována v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení – sektor A letiště Praha/Ruzyně dle ust. § 37 zákona o civilním letectví. Do správního území města zasahuje OP neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody, a to OP s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy, OP vnější vodorovné plochy).

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).

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: ochranné pásmo radiolokačního zařízení, v tomto území lze umístit a povolit 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 obce zasahuje koridor radioreléových směrů – zájmové území pro nadzemní stavby. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1. Urbanistická koncepce

a) URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce usměrňování územního rozvoje města i místních částí Roztok je vyjádřena v 8 následujících tématických okruzích. Koncepce je vyjádřena slovně a graficky v hlavním výkrese.

- a.1) širší vztahy řešeného území
- a.2) krajina řešeného území
- a.3) nábrežní prostor Vltavy
- a.4) údolí levobřežních přítoků Vltavy se specifickou zástavbou
- a.5) terénní hrana nad údolím Vltavy (Roztoky – Žalov)
- a.6) zástavba Roztok na náhorní planině
- a.7) propojení a předěl Roztoky - Žalov
- a.8) zástavba Žalova na náhorní planině

a.1) širší vztahy řešeného území

Urbanistická koncepce ÚP Roztoky je výrazně ovlivněná polohou města. Roztoky jsou součástí rozvojové oblasti Praha OB1 (PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje). Poloha Roztok v zázemí Prahy vede zejm. k závislosti na vyšším vybavení, na využívání nabídky pracovních příležitostí. Naopak Roztoky nabízejí v této relaci příznivé prostředí pro bydlení, krátkodobou rekreaci v přírodně hodnotném prostředí s významnými atraktivitami kulturně historické povahy včetně národní kulturní památky. Urbanistická koncepce ÚP však vylučuje vývoj města směrem k charakteru satelitu Prahy – ve smyslu noclehárny. Podporuje přiměřenost rozvoje především rodinného bydlení, s ohledem na podmínky územně technické i sociálně ekono-

mické. V souladu s tím urbanistická koncepce ÚP též podporuje směřování k přiměřené komplexnosti vybavení města, posílení vlastní ekonomické základny a nabídky pracovních příležitostí, např. prostřednictvím podpory vědecko-technických odvětví.

a.2) krajina řešeného území

Základem urbanistické koncepce ÚP je výrazná morfologie krajiny - údolí meandrující řeky Vltavy, prudké údolní svahy a náhorní planina protnutá levobřežními přítoky Vltavy. Údolí Vltavy je sevřené, polyfunkčně využitě, jen s malými prostorovými rezervami. Na náhorní planině urbanistická koncepce ÚP reguluje dokončení procesu propojování dříve oddělených sídelních částí do spojitého celku. Dlouhodobost rostlé sídelní struktury vede urbanistickou koncepcí ÚP k opatrnosti při její další modifikaci, bez převratných změn.

Fenomén krajiny je vodítkem k vyjádření urbanistické koncepce ÚP v jednotlivých dále uvedených krajinných částech řešeného území - nábrežní prostor Vltavy, údolí levobřežních přítoků Vltavy, terénní hrana nad údolím Vltavy, zástavba Roztok na náhorní planině, členící pás Roztoky - Žalov, zástavba Žalova na náhorní planině.

a.3) nábrežní prostor Vltavy

Tento prostor je polyfunkčně využitý, velmi exponovaný - až přetížený s obtížně řešitelným kompromisem mezi hodnotami přírody, historickým areálem zámku, Výzkumným ústavem antibiotik a biotransformací (bývalá penicilinka), silniční, železniční i lodní dopravou, příměstskou chatařskou rekreací, ochranou území před povodněmi, čistírnou odpadních vod. Urbanistická koncepce ÚP zahrnuje zejm. nutné úpravy dopravních podmínek (mj. pro posílení systému P+R), kultivuje veřejná prostranství u zámku, u vstupu do Tichého údolí, vymezuje nové příležitosti pro rozšíření rekreačních ploch vč. výhledového využití ostrova, koordinuje vedení koridorů pro cyklistickou a pěší dopravu. Navrhovanou dopravní úpravou (v souladu s ÚP sousedící obce Klecany) je také překročení řeky lávkou pro pěší, cyklisty a záchranný integrovaný systém. Urbanistická koncepce ÚP také přichází s výhledovým návrhem pro pěší dopravu na usnadnění překonání výškového rozdílu (cca 60 m) mezi dnem údolí Vltavy a náměstím 5. května či Tyršovým náměstím na náhorní planině s pomocí elevátoru (systém výtahu a lávky).

a.4) údolí levobřežních přítoků Vltavy

Údolí přítoků Únětického potoka a Žalovského potoka patří mezi nejdříve osídlené a urbanisticky specifické části řešeného území. Urbanistická koncepce ÚP pro zachování a rozvoj hodnot těchto území stanovuje samostatné pokyny. V obou případech se za hlavní náplň území určuje převážně bydlení. V Potokách je stanoveno respektování původní vesnické rostlé struktury, s rozptýlenou zástavbou reagující na morfologii terénu. V Tichém údolí se potvrzuje status vilové čtvrti a stanovují se

podmínky pro zachování charakteristické zástavby s velkými rozestupy, s uplatněním rozsáhlých zahrad.

a.5) terénní hrana nad údolím Vltavy (Roztoky – Žalov)

Tento prostor je zajímavý především tím, že zahrnuje stopy a památky prehistorické a historické etapy osídlení. Hrana náhorní plošiny nad údolím je však atraktivní i z hlediska současné urbanistické koncepce ÚP, která obsahuje záměry na kultivaci a zdůraznění uvedených hodnot formou krajinářských úprav na ostrohu v Žalově v okolí kostela Sv. Klimenta – národní kulturní památky. Terénní hrana také umožňuje doplnění cyklistických, turistických komunikací a sportovních zařízení. V rámci krajinných a parkových úprav v zázemí Solníků urbanistická koncepce ÚP předpokládá vytvoření formy lineárního parku cca 2,5 km dlouhého mezi ostrohem v Solnících až po nám. 5. května s kostelem sv. Jana Křtitele a městským úřadem (s výhledy na kostel Sv. Klimenta – národní kulturní památku, výhledy do údolí Vltavy a dokonce s viditelným areálem Pražského hradu, jmenovitě chrámu Sv. Víta). „Lineární park“ by mohl také podle urbanistické koncepce ÚP výhledově využívat tzv. elevátoru pro usnadnění pěšího překonání výškového rozdílu cca 60 m mezi náhorní planinou a niveletou údolí Vltavy.

a.6) zástavba Roztok na náhorní planině

Urbanistická koncepce ÚP stanovená pro tuto část Roztok se zaměřuje na finalizaci záměrů založených před cca 100 lety předchůdci ve formě zahradního města. Jsou respektovány a podporovány hlavní kompoziční principy uspořádání města - zejm. osa ulice Masarykova, Obránců míru, Jana Palacha, Školní náměstí aj. Na křižovatkách ulic Masarykova x Obránců míru je navržena dostavba - funkčně smíšené městské plochy s důrazem na vytvoření veřejného prostranství a občanské vybavenosti.

Návrhem dostavby Dubečnice, navržené v duchu zásad zahradního města, se dovršuje a ukončuje územní rozvoj Roztok v tomto sektoru města. Urbanistická koncepce ÚP tím také potvrzuje záměr na zachování svébytnosti Roztok a zamezení tendencím srůstání s okolními obcemi. Tato zásada je ostatně významně podpořena požadavky na ochranu hodnotného okolního ZPF.

a.7) propojení a předěl území Roztoky - Žalov

Územní plán obsahuje zřetelný zelený pás počínající v údolí Potoky, který (s výjimkou přerušení v krátkém úseku v ulici Hálkova) navazuje na zelený pás navrhované zástavby lokality Dubečnice a dále je propojen na zeleň v Tichém údolí. Tento krajinný a částečně doplněný umělý útvar má dle konkrétní polohy v určité lokalitě specifické funkce – zejm. spoluvytváří prostředí venkovské a vilové zástavby, integruje v sobě lokální parky a sportoviště, zahrnuje izolační a doprovodnou zeleň. Kromě uvedených funkcí urbanistická koncepce ÚP přisuzuje tomuto útvaru také význam

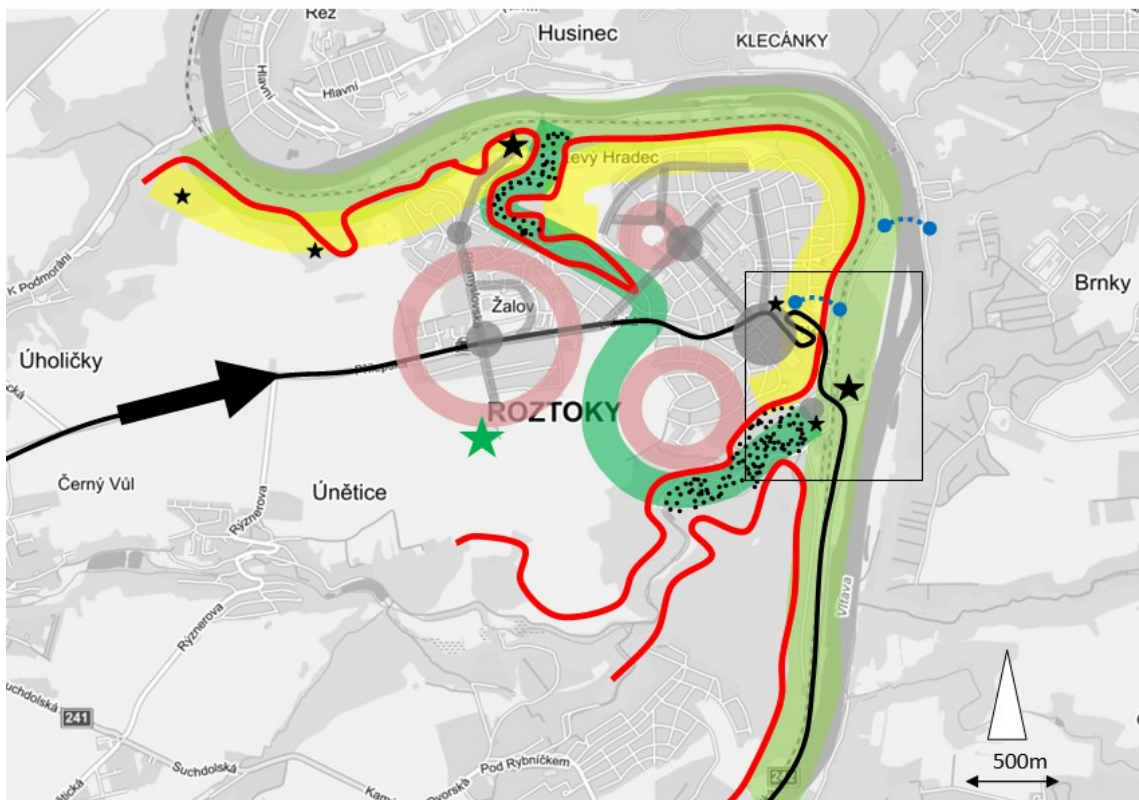
členícího prvku na pomezí Roztok a Žalova, v zájmu určení a zachování identifikace obou částí města.

a.8) zástavba Žalova na náhorní planině

Území části města Žalov je podstatně méně organizované a regulované než je část Roztoky. Jedná se o srostlici několika jader osídlení s velkou pestrostí až nesourodostí zástavby. Urbanistická koncepce ÚP sleduje bezkonfliktní propojení těchto dílčích částí. Logické je zaplnění rozsáhlých proluk s využitím podrobnějších územně plánovacích podkladů a dokumentace. Navrhovanou nenásilnou postupnou přestavbou ve formě smíšeného obytného městského charakteru se zdůrazňuje význam osy Lidické ulice s veřejnými prostranstvími spíše lineárního charakteru a s akcentem na křižovatce s ulicí Přemyslovskou. Urbanistická koncepce ÚP dále zohledňuje potřebnou návaznost veřejného prostranství na ulici Přemyslovská směřující k historickému a mytologickému místu národní kulturní památky Levý Hradec. Nejvýznamnější rozvojové zásahy zahrnuté do urbanistické koncepce ÚP se týkají západního okraje Žalova. Jedná se o polyfunkční způsob využití území pro bydlení, vybavenost, rozvoj vědecko-technického parku, umístění nového hřbitova. Zvláštní pozornost tomuto území je věnována i proto, že z toho směru bude po dostavbě pražského komunikačního systému, veden hlavní silniční přístup do Roztok. K rozvojovým záměrům žalovské části řešeného území patří též využití pahorku s vodojemem a telekomunikační věží pro zřízení výletního a vyhlídkového místa na Roztoky a širší okolí.

Uspořádání popsané urbanistické koncepce ÚP, vzájemné vztahy jednotlivých částí města, jsou podchyceny v následném schématu.

SCHÉMA URBANISTICKÉ KONCEPCE ÚP ROZTOKY



LEGENDA

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Uspořádání terénu – terénní zlomy | | Vybraná veřejná prostranství a komunikace |
| | Levobřežní nábrežní prostor | | Místa soustředěné dostavby a přestavby |
| | Terénní hrana nad údolím Vltavy | | Specifická území – V potokách a Tiché údolí |
| | Terénní a kompoziční předěl Roztoky - Žalov | | Páteřní silniční komunikace |
| | Kulturně historické atraktivity | | Hlavní budoucí silniční přístup |
| | Krajinný kompoziční bod - místo dalekých výhledů | | Podpora pěší dopravy přes krajinné překážky |
| | | | Těžištní multifunkční prostor Roztok |

b) STAV A NÁVRH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Územní plán stabilizuje a doplňuje strukturu veřejných prostranství zejména v jádrových oblastech jednotlivých částí města. Navrhuje přestavbu a kultivaci stávajících prostranství a umístění nových prostranství v zastavitelných plochách k zajištění vzájemné provázanosti a pěších propojení.

c) OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Koncepce občanského vybavení je navržena v souladu s požadavky Zásad územního rozvoje Středočeského kraje pro rozvojovou oblast Praha OB1 a centra osídlení, v souladu s velikostí sídla a jeho významem v rámci sídelní struktury a v souladu s předpokládaným rozvojem území města.

Návrh vytváří předpoklady pro rozvoj rozmanitých obslužných funkcí na plochách občanského vybavení a smíšených obytných plochách za účelem zajištění potřeb města a jeho spádového území.

d) KULTURNÍ DOMINANTY A IDENTIFIKAČNÍ ZNAKY ROZTOK

Územní plán respektuje, chrání a nadále rozvíjí působení typických znaků a kulturních dominant Roztok (zejm. nemovité památky, významné stavby spojené s významnými osobnostmi, archeologické stopy, místa starých bájí a pověstí, urbanisticky hodnotná území, dominanty), které je ve spojení s rozhodujícími pohledovými osami a stanovišti a místy vyhlídkových bodů (zejména z hlavních veřejných prostranství – náměstí, z hlavních ulic: Masarykova, Lidická, a dalších významných pohledových bodů: Holý vrch, ulice Nad Vinicemi, Vyhlídky Řivnáč, na Levém Hradci, z náměstí 5. května, Na Suchdol) činí nezaměnitelnými s okolními sídly.

e) VYUŽITÍ REKREAČNÍHO A KRAJINNÉHO ZÁZEMÍ

Navrhovaná koncepce ÚP chrání a rozvíjí rekreační funkce města Roztoky. Vysoký rekreační potenciál města je dán:

- vysokou kvalitou krajinného zázemí (výrazná krajinná osa – tok Vltavy, jeho břehy a hluboké údolí, Tiché údolí – lesnaté údolí Únětického potoka, výrazný krajinný horizont nad levým břehem Vltavy nabízející široké pohledy do krajiny);
- přítomností kulturně historických hodnot (archeologická lokalita – hradiště Levý Hradec a kostel sv. Klimenta na Žalově, Středočeské muzeum, hradiště Řivnáč);
- velkorysým založením hlavních ulic a tříd s prostorem pro sídelní zeleň;
- vysokým podílem ploch sídelní zeleně;
- přítomností klidných zahradních čtvrtí s architektonicky cennými budovami;

Územní plán rozvíjí rekreační funkce území vymezením:

- a) ploch rekreace na oddechových plochách (RO) ve vazbě na plochy bydlení;
- b) ploch smíšených krajinných – rekreace nepobytová (MU.r)
- c) ploch smíšených krajinných – přírodní priority (MU.p), ploch smíšených krajinných – kulturně-historické zájmy (MU.k)
- d) ploch zeleně parkové a parkově upravené (ZP)

Koncepce ÚP respektuje stávající síť polních a účelových cest. Povrch cest pro nemotorovou dopravu bude upraven s cílem zlepšení prostupnosti území pro pěší a cyklisty. Pro úpravu budou využity přednostně propustné a polopropustné povrchy z důvodu zvýšení retence vody v krajině.

Plochy rekreace individuální (RI) a plochy rekreace v zahrádkářských osadách (RZ) jsou územním plánem stabilizovány. Není navržen jejich rozvoj.

f) VÝROBA

Územní plán respektuje a stabilizuje výrobní plochy vymezené jako plochy výroby lehké (VL) v prostoru VUAB pharma a.s. Územní plán nevymezuje nové zastavitelné plochy a transformační plochy pro rozvoj výroby.

g) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Respektovat koridor pro komplexní přestavbu páteřních průjezdných silnic II/242 a III/2421 s důrazem na odstranění kolizních a problémových míst, zajištění potřebných parametrů pro bezpečnost motorového i nemotorového provozu, specifické uspořádání včetně přidruženého prostoru a doprovodné zeleně jako součást městského prostředí a veřejných prostranství.
- Přestavbu silnice III/2422 zpřístupňující místní část Žalov řešit s maximálním ohledem na navrhovanou a stávající obytnou zástavbu, součást městského prostředí a veřejných prostranství, v historické části maximálně respektovat její charakter a historické hodnoty.
- V zastavěné části města doplnit chybějící či nevyhovující komunikační propojení pro automobilovou a nemotorovou dopravu k zajištění prostorové propustnosti a komunikační provázanosti území.
- Při dostavbě a přestavbě komunikační sítě respektovat založenou urbanistickou strukturu a charakter prostorového uspořádání komunikací včetně specifík daného prostoru – součást veřejných prostranství.
- Na komunikační síti s omezením provozu a prostorových podmínek uplatňovat kategorii obytné ulice se společným provozem motorové a nemotorové dopravy v jedné výškové úrovni - ve vhodných místech s doporučením výhyben – součást veřejných prostranství.
- Nově navrhované plochy zpřístupnit ze stávající a nově navrhované komunikační sítě, která bude součástí provázaného a logicky propustného komunikačního systému města jak pro automobilovou, tak nemotorovou dopravu.
- Pro rozvoj a zatraktivnění železniční dopravy pro každodenní využití řešit přestavbu budovy železniční stanice Roztoky u Prahy včetně přednádražního prostoru a navrhovaného parkovacího domu.
- Vodní tok řeky Vltavy respektovat jako součást dopravně významných vodních cest ČR. Pro rekreační využití posílit a zatraktivnit podmínky pro kotvení a plavbu malých rekreačně sportovních plavidel (mariny, půjčovny lodí, přístaviště apod.)
- Deficity nároků dopravy v klidu ve vazbě na železniční dopravu řešit novým vícepodlažním parkovacím domem u nádraží – železniční stanice Roztoky u Prahy, u železniční zastávky Žalov rozšířením ploch pro parkování typu P+R a B+R.
- Nároky na parkování a stání osobních vozidel v navrhované obytné zástavbě řešit na vlastních pozemcích nebo jako součást staveb, u vybavenosti a služeb s koncentrací nároků na parkování a stání řešit na vyhrazených místech a v maximální míře podzemními parkovišti pod objekty.
- Pro propojení břehů Vltavy chránit koridor pro umístění lávky pro pěší, cyklisty a integrovaný záchranný systém Roztoky - Klecany s návazností na dálkové cyklotrasy vedené po obou březích Vltavy a na rekreačně sportovní plochy na obou březích toku. Propojení břehů v prostoru železniční stanice Žalov řešit výhledově přívozem. Propojení ostrova řešit výhledově lávkou pro pěší a cyklisty.

- Bezbariérové propojení centrální části obytného území Roztok s žst. Roztoky u Prahy, navrhovanými rekreačními prostory podél břehu vodního toku i s navrhovanou lávkou přes Vltavu a výhledovou lávkou na ostrov řešit výhledově elevátorem pro pěší a cyklisty umístěným v ul. Rýznerové v blízkosti podjezdu pod železniční tratí s vyústěním na nám. 5. května (kostel sv. Jana Křtitele, MÚ, dům s pečovatelskou službou).
- Pro rozvoj každodenní i rekreační cyklistické a pěší dopravy chránit koridor pro stezku pro pěší a cyklisty vedenou po levém břehu Vltavy v úseku Roztoky, zámek – Sedlec - Dejvice, v opačném směru Roztoky, zámek – Žalov - Kralupy nad Vltavou a dále koridory stezek, propojující jednotlivé místní části a jejich atraktivitu, napojující se v širších vztazích na síť cyklotras a zpřístupňující sousední obce a atraktivitu.
- Pro zkvalitnění dostupnosti hlavních zdrojů a cílů veřejné autobusové dopravy rozšířit linkové vedení s prodlouženým průjezdem centrem Roztok.

h) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Přestože navržené rozvojové záměry představují značný nárůst potřeby všech médií, ÚP nepřináší žádné zásadní koncepční změny v technické infrastruktuře - většina stávajících zdrojů a zařízení jsou postačující a stačí je přizpůsobit novým potřebám. Roztoky nadále zásobovat pitnou vodou ze Středočeské vodárenské soustavy z vodních zdrojů mimo území města v rámci Skupinového vodovodu Roztoky – DSO přivaděč VPSÚ (vodovod svazku obcí Velké Přílepy, Úholičky, Statenice). Limitem územního rozvoje Roztok je kapacita městské ČOV Roztoky, bez jejího navýšení nelze pokrýt potřeby rozvoje navrženého v ÚP Roztoky a rozvoje sousedních obcí. Je třeba dobudovat a intenzifikovat stávající systém technické infrastruktury, zejména nakládání se splaškovými vodami a dále retenční schopnost území.

C.2. Vymezení zastavitelných ploch, stanovení podmínek

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
Z.01a	Žalov	BI	bydlení individuální	3,17	Zajistit prostupnost území. Maximální počet nadzemních podlaží zástavby je 3NP. Vymezit veřejná prostranství o výměře nejméně 5 % plochy Z.01a. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum, na krajinný ráz v blízkosti přírodní dominanty vrchu Řivnáč. Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II), sesuvné území.
Z.01b	Žalov	SM	smíšené obytné městské	0,52	Zajistit prostupnost území. KZ je min. 0,55.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
					Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum, na krajinný ráz v blízkosti přírodní dominanty vrchu Řivnáč. Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II), sesuvné území.
Z.01c	Žalov	BI	bydlení individuální	0,12	Zajistit prostupnost území. Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum, na krajinný ráz v blízkosti přírodní dominanty vrchu Řivnáč. Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II), sesuvné území.
Z.02a	Žalov	SM	smíšené obytné městské	2,13 1,40	Využití plochy je podmíněně přípustné. V dalších stupních projektové přípravy bude zpracována hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby z ul. Přemyslovská. Vymezit veřejná prostranství o výměře nejméně 5 % plochy Z.02a. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II). Pro bytové domy neplatí povinnost umisťovat občanskou a komerční vybavenost na 50% podlahové plochy vstupního podlaží.
Z.02b	Žalov	BI	bydlení individuální	0,65	Využití plochy je podmíněně přípustné. V dalších stupních projektové přípravy bude zpracována hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby z ul. Přemyslovská. Maximální počet nadzemních podlaží zástavby je 2NP. KZB pozemku určeného pro izolovaný rodinný dům v ploše Z.02b je min. 0,35. KZP pozemku určeného pro izolovaný rodinný dům v ploše Z.02b je min. 0,50.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
					KZ pozemku určeného pro izolovaný rodinný dům v ploše Z.02b je min. 0,50. V ploše Z.02b zachovat stávající pěší propojení mezi ul. Na Panenské a ul. Václava Havla. Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II).
Z.03a	Žalov	SM	smíšené obytné městské	0,77	Využití plochy je podmíněně přípustné. V dalších stupních projektové přípravy bude zpracována hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby z ul. Lidická. V dalších stupních projektové přípravy záměru vymezit plochu pro veřejné prostranství.
Z.03b	Žalov	DS.m	doprava silniční – místní a účelové komunikace	0,31	-
Z.04a	Žalov	OV	občanské vybavení veřejné	0,32 0,49	V dalších stupních projektové přípravy záměru vymezit plochu pro veřejnou zeleň. Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II).
Z.04b	Žalov	SM	smíšené obytné městské	0,07	Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II).
Z.04c	Žalov	BI	bydlení individuální	0,22	Výměra pozemku pro řadový dům s 1 bytem bude min. 220m ² .
Z.04d	Žalov	ZP	zeleň parková a parkově upravená	0,14	-
Z.05a,b	Žalov	BI	bydlení individuální	0,33	Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II).
Z.06c	Žalov	BI	bydlení individuální	0,31	Minimalizovat negativní vlivy na krajinný ráz na okraji zástavby a na dálkové pohledy z vyhlídkového místa Holý vrch.
Z.07a	Roztoky u Prahy	OK	občanské vybavení komerční	0,72	V dalších stupních projektové přípravy záměru vymezit plochu pro veřejné prostranství na urbanizační ose ul. Obránců míru – ul. Železná, která bude zahrnovat koridor CNU.DN39.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
Z.07b	Roztoky u Prahy	OV	občanské vybavení veřejné	1,68	V dalších stupních projektové přípravy záměru vymezit plochu pro veřejné prostranství na urbanizační ose ul. Obránců míru – ul. Železná, která bude zahrnovat koridor CNU.DN39 a CNU.DN40.
Z.08	Roztoky u Prahy	BI	bydlení individuální	0,52	Respektovat urbanistickou strukturu v navazujícím území. Plochu do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak. Plocha je určena pouze pro izolované rodinné domy.
Z.09a,b,c,d,e	Roztoky u Prahy	BI	bydlení individuální	6,62	Využití plochy Z.09a je podmíněně přípustné. V dalších stupních projektové přípravy bude zpracována hluková studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby z ul. Lidická. Minimalizovat negativní vlivy na krajinný ráz na okraji zástavby a na dálkové pohledy z vyhlídkového místa Holý vrch. V dalších stupních projektové přípravy záměru vymezit v ploše Z.09a plochu pro veřejné prostranství na urbanizační ose ul. Obránců míru – ul. Železná, která bude zahrnovat koridor CNU.DN39.
Z.10	Roztoky u Prahy	OV	občanské vybavení veřejné	0,15	Maximální počet nadzemních podlaží zástavby je 2NP. Minimalizovat negativní vlivy na krajinný ráz na okraji zástavby a na dálkové pohledy z vyhlídkového místa Holý vrch.
Z.11	Roztoky u Prahy	SM	smíšené obytné městské	1,49	Minimalizovat negativní vlivy na krajinný ráz na okraji zástavby a na dálkové pohledy z vyhlídkového místa Holý vrch.
Z.12	Roztoky u Prahy	ZP	zeleň parková a parkově upravená	5,55	Plocha je určena pro umístění retenčních nádrží.
Z.13	Roztoky u Prahy	OS	občanské vybavení sport	1,42	Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum. Minimalizovat negativní vlivy na krajinný ráz na okraji zástavby a na

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
					dálkové pohledy z vyhlídkového místa Holý vrch. Respektovat ochranné pásmo maloplošného zvláště chráněného území přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí, stávající interakční prvek.
Z.14a,b,c,d,e	Roztoky u Prahy	BI	bydlení individuální	4,20	Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou v navazujícím území.
Z.15	Roztoky u Prahy	OV	občanské vybavení veřejné	0,57	-
Z.16a	Roztoky u Prahy	OV	občanské vybavení veřejné	0,14	Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou v navazujícím území.
Z.16b	Roztoky u Prahy	ZP	zeleň parková a parkově upravená	0,24	Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou v navazujícím území.
Z.17	Roztoky u Prahy	PU	veřejná prostranství všeobecná	0,38	-
Z.18	Roztoky u Prahy	SM	smíšené obytné městské	0,57	Rozhodování o změnách v území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Maximální počet nadzemních podlaží zástavby je 3NP. Minimalizovat negativní vlivy na krajinný ráz na okraji zástavby a na dálkové pohledy. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou v navazujícím území, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II). Zajistit propojení pro pěší a cyklisty mezi ul. MUDr. Tichého a volnou krajinou. Plocha rozšířena změnou č. 1 ÚP severozápadním směrem po hranici p.č. 2455/7 v k.ú. Roztoky u Prahy.
Z.19	Roztoky u Prahy	BI	bydlení individuální	2,01	Rozhodování o změnách v území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou v navazujícím území,

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
					území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II). Zajistit propojení pro pěší a cyklisty mezi ul. Nad Vltavou a volnou krajinou v návaznosti na stávající a navrhované trasy pro pěší a cyklisty. Plocha rozšířena změnou č. 1 ÚP severozápadním směrem po hranici p.č. 2457/21 v k.ú. Roztoky u Prahy.
Z.20	Roztoky u Prahy	OV	občanské vybavení veřejné	3,63	Rozhodování o změnách v území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou v navazujícím území. Vymezit veřejná prostranství o výměře nejméně 5 % plochy Z.20. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.
Z.21	Roztoky u Prahy	OV	občanské vybavení veřejné	0,17	Rozhodování o změnách v území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou.
Z.22	Roztoky u Prahy	SM	smíšené obytné městské	0,18	Rozhodování o změnách v území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou.
Z.23	Roztoky u Prahy	SM	smíšené obytné městské	0,18	Rozhodování o změnách v území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou.
Z.24a	Roztoky u Prahy	SM	smíšené obytné městské	0,06	Rozhodování o změnách v území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
Z.25a,b	Roztoky u Prahy	ZP	zeleň parková a parkově upravená	0,64	Rozhodování o změnách v území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou.
Z.26	Roztoky u Prahy	OV	občanské vybavení veřejné	0,33	Rozhodování o změnách v území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou.
Z.27	Roztoky u Prahy	ZP	zeleň parková a parkově upravená	0,23	Rozhodování o změnách v území je podmíněno vydáním regulačního plánu.
Z.28	Roztoky u Prahy	DS	doprava silniční	0,36	Plocha pro parkoviště. V ochranném pásmu vodních zdrojů je využití plochy podmíněno zřízením odlučovače ropných látek. Plocha je vymezena v aktivní zóně záplavového území. Využití území bude navrženo v souladu s omezeními v záplavových územích, tj. bude minimalizován vliv na povodňové průtoky a nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. Realizaci záměru nesmí dojít k žádnému navýšování terénu. Respektovat pásmo ochrany prostředí ČOV, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN I).
Z.30	Žalov	OH	občanské vybavení hřbitovy	0,88	Minimalizovat negativní vlivy na krajinný ráz na okraji zástavby. Respektovat nadregionální biokoridor navržený k založení.
Z.31	Roztoky u Prahy	DS.m	doprava silniční – místní a účelové komunikace	0,86	-
Z.33	Roztoky u Prahy	TW	vodní hospodářství	0,04	Plocha pro vodohospodářský objekt. Při využití plochy je třeba adekvátně zajistit dopravní obslužnost. Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
					Respektovat území nemovité kulturní památky včetně ochranného pásma, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II), ochranné pásmo železniční dráhy.
Z.37	Roztoky u Prahy	DS.m	doprava silniční – místní a účelové komunikace	0,76	-
Z.39	Roztoky u Prahy	RO	rekreace na oddechových plochách	1,93	Rozhodování o změnách v části území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Zajistit prostupnost území. Respektovat ochranné pásmo nemovité kulturní památky a území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II). Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum. Plochu do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak.
Z.41	Roztoky u Prahy	RX	rekreace jiná	0,23	Zachovat přírodní charakter území. Plochu do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak. Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN I).
Z.42	Žalov	DS	doprava silniční	0,11	Plocha pro parkoviště. Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu. Respektovat území nemovité kulturní památky včetně ochranného pásma, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II).
Z.43	Žalov	DS	doprava silniční	0,06	Plocha pro parkoviště. Zachovat stávající vzrostlou zeleň.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
					Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu. Respektovat území nemovité kulturní památky včetně ochranného pásma, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II), ochranné pásmo železniční dráhy.
Z.45	Roztoky u Prahy	RO	rekreace na oddechových plochách	1,11	Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou v navazujícím území. Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu. Respektovat ochranné pásmo maloplošného zvláště chráněného území přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN I), ochranné pásmo železniční dráhy.
Z.46	Žalov	OS.x	občanské vybavení sport – se specifickým využitím	2,26	Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu a na krajinný ráz v blízkosti přírodní dominanty vrchu Řivnáč. Respektovat území Státní archeologické rezervace, území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou, území nemovité kulturní památky včetně ochranného pásma, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II).
Z.47	Roztoky u Prahy	DS.m	doprava silniční – místní a účelové komunikace	0,04	-
Z.48	Roztoky u Prahy	DS.m	doprava silniční – místní a účelové komunikace	2,20	-
Z.49	Roztoky u Prahy	DS.m	doprava silniční – místní a účelové komunikace	0,10	Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum. Respektovat území nemovité kulturní památky včetně ochranného pásma, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II), ochranné pásmo železniční dráhy.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
Z.52	Žalov	ZS	zeleň sídelní ostatní	0,37	Plocha je určena pro umístění retenčních nádrží.
Z.53	Žalov, Roztoky u Prahy	DS.m	doprava silniční – místní a účelové komunikace	0,12	-
Z.54	Roztoky u Prahy	DV	doprava vodní	0,30	Plocha pro přístaviště parníků. Plocha je vymezena v aktivní zóně záplavového území. Využití území bude navrženo v souladu s omezeními v záplavových územích, tj. bude minimalizován vliv na povodňové průtoky a nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. Lze umístit pouze mobilní stavby. Respektovat přírodní a krajinný ráz údolí Vltavy. Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum.
Z.55	Roztoky u Prahy	DV	doprava vodní	0,13	Plocha pro marinu. Plocha je vymezena v aktivní zóně záplavového území. Využití území bude navrženo v souladu s omezeními v záplavových územích, tj. bude minimalizován vliv na povodňové průtoky a nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. Lze umístit pouze mobilní stavby. Respektovat přírodní a krajinný ráz údolí Vltavy. Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum.
Z.56	Roztoky u Prahy	DV	doprava vodní	0,14	Plocha pro marinu. Plocha je vymezena v aktivní zóně záplavového území. Využití území bude navrženo v souladu s omezeními v záplavových územích, tj. bude minimalizován vliv na povodňové průtoky a nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. Lze umístit pouze mobilní stavby. Respektovat přírodní a krajinný ráz údolí Vltavy. Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum.
Z.57	Roztoky u Prahy	PU	veřejná prostranství všeobecná	0,84	Navázat na charakter a řešení středových pásů zeleně ve veřejných prostranstvích v lokalitě Solníky

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
Z.58a,b	Roztoky u Prahy	PU	veřejná prostranství všeobecná	0,36	Navázat na charakter a řešení středových pásů zeleně ve veřejných prostranstvích v lokalitě Solníky.
Z.59	Roztoky u Prahy	DN	doprava nemotorová	0,03	Plocha je vymezena v záplavovém území. Využití území bude navrženo v souladu s omezeními v záplavových územích, tj. bude minimalizován vliv na povodňové průtoky a nedojde ke zhoršení odtokových poměrů. Vhodně propojit s navrhovanými koridory CNU.DS02b, CNU.DM19, CNU.DN04, CNU.DN21.
Z.61	Žalov	Bl.x	bydlení individuální – se specifickým využitím	0,01	Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu. Plochu do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak. Respektovat území Státní archeologické rezervace, území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou, území nemovité kulturní památky včetně ochranného pásma, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II), ochranné pásmo železniční dráhy.
Z.62	Žalov	RI	rekreace individuální	0,10	Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu. Plochu do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou, území nemovité kulturní památky včetně ochranného pásma, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN I), ochranné pásmo železniční dráhy.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
					Při využití plochy je třeba respektovat umístění v rámci Státní archeologické rezervace. Nepřípustné jsou nové stavby a terénní úpravy v rozporu s památkovou ochranou.
Z.63	Žalov	RI	rekreace individuální	0,04	Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu. Plochu do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou, území nemovité kulturní památky včetně ochranného pásma, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN I), ochranné pásmo železniční dráhy. Při využití plochy je třeba respektovat umístění v rámci Státní archeologické rezervace. Nepřípustné jsou nové stavby a terénní úpravy v rozporu s památkovou ochranou.
Z.64	Žalov	RZ	rekreace v zahrádkářských osadách	0,002	Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum. Plochu do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou, území nemovité kulturní památky včetně ochranného pásma, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN I). Při využití plochy je třeba respektovat umístění v rámci Státní archeologické rezervace. Nepřípustné jsou nové stavby a terénní úpravy v rozporu s památkovou ochranou.
Z.66	Roztoky u Prahy	ZS	zeleň sídelní ostatní	0,09	-

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
Z.67	Roztoky u Prahy	ZS	zeleň sídelní ostatní	0,10	-
Z.68	Roztoky u Prahy	BI	bydlení individuální	0,01	Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum a maloplošné zvláště chráněné území přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí v bezprostřední návaznosti na plochu. Plochu do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak.
Z.69	Roztoky u Prahy	RI	rekreace individuální	0,02	Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum a maloplošné zvláště chráněné území přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí. Plochu do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou.
Z.70	Roztoky u Prahy	RZ	rekreace v zahradkářských osadách	0,23	Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu. Plochu do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou.
Z.71	Roztoky u Prahy	RZ	rekreace v zahradkářských osadách	0,08	Minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu. Plochu do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
					nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou.
Z.72	Žalov	RI	rekreace individuální	0,20	Respektovat nadregionální biokoridor v bezprostřední návaznosti na plochu a krajinný ráz významné krajinné dominanty Holý vrch. Na území biokoridoru nelze umísťovat žádné ani provizorní stavby či zařízení včetně plotů nebo ohradníků. V ploše budou umístěny max. 2 stavby pro rodinnou rekreaci. Případné stavby nebudou umístěny v jihozápadní čtvrtině plochy, tzn. na místě, kde je vytvořen „záliv“ do plochy biokoridoru. KZP je max. 0,1. KZ je min. 0,9.
Z.73	Roztoky u Prahy, Žalov	ZZ	zeleň zahradní a sadová	0,75	Rozhodování o změnách ve východní části území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Na ploše musí být zachována vzrostlá zeleň nejméně na 70% výměry.

C.3. Vymezení transformačních ploch, stanovení podmínek

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
T.01	Žalov	OV	občanské vybavení veřejné	0,80	Vymezit veřejná prostranství o výměře nejméně 5 % plochy T.01. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II), sesuvné území.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
T.02	Žalov	OK	občanské vybavení komerční	0,35	Zohlednit exponovanou polohu v centrální části Žalova vhodným architektonickým návrhem. V dalších stupních projektové přípravy záměru vymežit plochu pro veřejné prostranství s možností parkování.
T.05	Roztoky u Prahy	DS	doprava silniční	0,28	Plocha pro parkovací dům. Zohlednit návaznost na nemovitou kulturní památku vhodným architektonickým návrhem. Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN I), sesuvné území, ochranné pásmo železniční dráhy.
T.06	Roztoky u Prahy	DS.m	doprava silniční – místní a účelové komunikace	0,19	Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN I), sesuvné území, ochranné pásmo železniční dráhy.
T.07	Roztoky u Prahy	DS.m	doprava silniční – místní a účelové komunikace	0,12	Plocha pro obratiště a parkoviště. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou.
T.08	Žalov	OK	občanské vybavení komerční	2,12	Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou. Vymezit veřejná prostranství o výměře nejméně 5 % plochy T.08. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace. Maximální počet nadzemních podlaží zástavby je 2NP. KZP je max. 0,92. KZ je min. 0,08. Podél ul. Lidická bude vysázena vzrostlá zeleň.
T.09	Roztoky u Prahy	PU	veřejná prostranství všeobecná	0,73	Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou. Vhodným architektonickým návrhem kultivovat veřejný prostor na vstupu do Roztok od Prahy, na vstupu do Tichého údolí, před zámeckým areálem a Braunerovým mlýnem.
T.10a,b	Žalov	DS	doprava silniční	0,49	-

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
T.11a,b	Žalov	PU	veřejná prostranství všeobecná	0,22	-
T.12	Roztoky u Prahy	RO	rekreace na oddechových plochách	0,18	Umožnit propojení s plochou MU.r při břehu Vltavy. Minimalizovat negativní vlivy na nad-regionální biocentrum.
T.13	Roztoky u Prahy	SC	smíšené obytné centrální	0,70	Nejbližší plánovaná obytná zástavba musí být umístěna tak, aby byly splněny hygienické limity hluku z komunikace II/242 (ul. Nádražní) a železniční dráhy. Zástavba při ul. Nádražní bude mít poslední nadzemní podlaží ustoupené od ul. Nádražní. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou. Respektovat koridor CNU.DN32 a zajistit propojení koridoru s ul. Nádražní.
T.14	Roztoky u Prahy	BI	bydlení individuální	0,22	Rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním územní studie. Respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN I).
T.15	Žalov	ZP	zeleň parková a parkově upravená	0,12	V ploše nebudou umístěna sportovní hřiště. Za přípustné se pokládá pouze umístění veřejného dětského hřiště. Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II).
T.16	Roztoky u Prahy, Žalov	RI	rekreace individuální	0,80	Rozhodování o změnách ve východní části území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Výměra stavebního pozemku bude min. 3000 m ² . Na stavebním pozemku bude max. 1 stavba pro rodinnou rekreaci. KZP je max. 0,2. KZ je min. 0,8. Zachovat stávající vzrostlou zeleň v co největší míře.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
					Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II). Možnost staveb pro rodinnou rekreaci je podmíněna vyjádřením správce povodí a vodního toku Povodí Vltavy, s.p., který je na ploše evidovaný - levostranný bezejmenný přítok řeky Vltavy - IDVT 10258923. Možnost staveb je podmíněna pořízením hydrologického posudku za účelem ověření skutečné polohy pramenišť a vodního toku (IDVT 10258923), která musí být při navrhování staveb zohledněna.

C.4. Systém sídelní zeleně

Územní plán chrání a rozvíjí stávající plochy systému sídelní zeleně. Systém sídelní zeleně je tvořen plochami a prvky zeleně v zastavěném území města s návazností na plochy a prvky zeleně ve volné krajině.

Za sídelní zeleň jsou považovány stromy, keře a jejich skupiny a souvislé porosty, soukromé zahrady, aleje, stromořadí, zeleň hřbitova a ostatní plochy vegetace, včetně pobytových luk a trávníků v zastavěném území obce.

Systém sídelní zeleně je utvářen těmito plochami:

- zeleň parková a parkově upravená (ZP)
- zeleň zahradní a sadová (ZZ)
- zeleň sídelní ostatní (ZS)
- zeleň hřbitovů zařazená v plochách občanského vybavení hřbitovy (OH)

Významným fenoménem města jsou obytné zahradní čtvrtě, velkoryse založená kompozice hlavních ulic a tříd s prostorem pro liniové prvky městské zeleně, plochy vzrostlé zeleně v centrální části města a relativní dostatek veřejných prostranství se zelení.

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:

- a) pro založení parkových ploch ÚP vymezuje plochy ZP (Z.12, Z.16b, Z.25a,b, Z.27, T.15),
- b) vymezena je plocha pro založení zeleně sídelní ostatní ZS (Z.52) s možností umístění retenčních nádrží k omezení kulminačních průtoků Žalovského potoka, dále jsou vymezeny plochy pro doplnění zeleně sídelní ostatní ZS (Z.66, Z.67),

- c) vymezena je plocha pro umístění hřbitova OH (Z.30),
- d) pro doplnění systému sídelní zeleně jsou v rozsahu zakresleném ve Výkresu koncepce uspořádání krajiny vymezeny linie ulic, ve kterých je navrženo doplnění a revitalizace městských alejí a stromořadí,
- e) podpořit architektonickým a technickým řešením (např. pomocí zpomalovacích prvků) ul. Hálkovu jako spojnicí významných prvků zeleně v rámci sídla (plochy Z.12 a MU.p).

Podmínky využití a prostorové uspořádání ploch zařazených do systému sídelní zeleně jsou stanoveny v kap. F.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1. Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Územní plán respektuje stabilizovanou síť stávajících silnic II. a III. třídy, místních a účelových komunikací. Nově vymezuje plochy a koridory pro přestavbu stávající páteřní komunikační osy silnic II/242, III/2421 a navazující silnice III/2422. Pro zajištění prostupnosti zastavěného území a pro prostorovou provázanost komunikační sítě navrhuje plochy a koridory pro doplnění chybějících dílčích komunikačních propojení, nevyhovující úseky navrhuje k přestavbě. Pro zpřístupnění a obsluhu navrhovaných rozvojových ploch využívá stávající silniční a komunikační síť, kterou ve vybraných lokalitách a úsecích navrhuje k přestavbě, prodloužení nebo doplnění.

Silnice II. třídy

Silnice II/242 (Praha, Suchdol - Roztoky) – vymezeny dva úseky koridoru pro komplexní přestavbu silnice II. třídy v úseku mezi křižovatkami s ul. Za Potokem a s ul. Rýznerova (III/2421):

- CNU.DS02a - II/242 Roztoky (ul. Nádražní v úseku od podjezdu pod železniční tratí až ke křižovatce s ul. Rýznerova); přestavba
- CNU.DS02b - II/242 Roztoky (v úseku od křižovatky s ul. Za Potokem až po podjezd pod železniční tratí); přestavba

Součástí koridoru, do kterého lze stavbu umístit, jsou jízdní pruhy, plochy pro přestavbu křižovatek, chodníků, napojení a vjezdy k objektům a na pozemky, zálivy pro zastávky autobusové dopravy, přechody pro pěší a cyklisty, parkovací stání, doprovodná zeleň a veškeré další související stavby a opatření.

Koridory CNU.DS02a a CNU.DS02b, proměnlivé šířky 12,0 – 30,0 m, jsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby VD.01a, VD.01b.

Silnice III. třídy

Silnice III/2421 (Roztoky – Velké Přílepy) - vymezen koridor pro komplexní přestavbu silnice III. třídy v úseku ul. Rýznerova (II/242) – ul. Přemyslovská – ul. Přílepská – Žalov-západ:

- CNU.DS01 - III/2421 Roztoky (ul. Nádražní, Lidická, Přílepská); přestavba

Součástí koridoru, do kterého lze stavbu umístit, jsou jízdní pruhy, plochy pro přestavbu křižovatek, napojení a vjezdy k objektům a na pozemky, zálivy pro zastávky autobusové dopravy, chodníky, stezky pro pěší a cyklisty, přechody pro pěší a cyklisty, parkovací stání, doprovodná zeleň a veškeré další související stavby a opatření.

Koridor CNU.DS01 proměnlivé šířky 12,0 – 50,0 m je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.02.

Silnice III/2422 (Roztoky, Žalov) – vymezen koridor a plocha pro komplexní přestavbu silnice III. třídy (ulice Přemyslovská, Komenského) v úseku od křižovatky s ul. Lidická/Přílepská (II/2421) až po křižovatku ul. Komenského/Pilařova:

- CNU.DS03 - III/2422 Žalov (ul. Přemyslovská v úseku mezi křižovatkami s ul. Lidická a ul. Na Panenské); přestavba
- T.10a a T.10b Žalov (ulice Přemyslovská v úseku mezi křižovatkami s ul. Na Panenské a ul. U Hřiště; a ulice Komenského v úseku mezi křižovatkami s ul. U Zastávky a ul. Pilařova); přestavba

Součástí koridoru CNU.DS03, do kterého lze stavbu umístit, jsou jízdní pruhy, plochy pro přestavbu křižovatek, napojení a vjezdy k objektům a na pozemky, zálivy pro zastávky autobusové dopravy, stezky pro pěší a cyklisty, přechody pro pěší a cyklisty, doprovodná zeleň a veškeré další související stavby a opatření. Transformační plochy T.10a a T.10b jsou vymezeny ve stávajícím uličním profilu.

Koridor CNU.DS03 šířky 25,0 m je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.03.

Místní komunikace

Místní komunikace – ul. V Úvoze - vymezen koridor pro přestavbu místní komunikace.

- CNU.DM01 – místní komunikace (ul. V Úvoze), přestavba

Komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.25.

Místní komunikace – prodloužená ul. MUDr. Tichého - vymezen koridor pro umístění místní komunikace – prodloužení ul. MUDr. Tichého.

- CNU.DM02 – místní komunikace (prodloužená ul. MUDr. Tichého)

Koridor šířky 12,0 m je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.22.

Místní komunikace – ul. Sedláčkova - vymezen koridor pro prodloužení a dostavbu místní komunikace – ul. Sedláčkovy s napojením na ul. Obránců Míru, včetně dostavby komunikačního propojení s ul. Chelčického.

- CNU.DM03 - místní komunikace (ul. Sedláčkova)

Koridor šířky 8,0 a 12,0 m je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.12.

Místní komunikace – ulice V Solnících - vymezena plocha veřejného prostranství Z.58a,b v úseku ul. Čáslavského a MUDr. Tichého (jih), jejíž součástí je místní komunikace.

Plocha je v souladu se stávající urbanistickou strukturou a charakterem veřejného prostranství vymezena tak, že umožňuje rozšíření komunikace s doplněním středního pásu liniové zeleně a přestavbou přidruženého prostoru komunikace.

Místní komunikace, jako součást plochy veřejného prostranství Z.58a,b šířky 22,0 m, je vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD.10.

Místní komunikace – ul. Šebkova - vymezen koridor pro dostavbu a prodloužení místní komunikace – ul. Šebkovy s návazností na ul. Levohradeckou:

- CNU.DM06 - místní komunikace (ul. Šebkova)

Koridor proměnlivé šířky 5,0 - 8,0 m je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.15.

Místní komunikace – ul. Řadová - vymezen koridor pro prodloužení a dostavbu místní komunikace, zpřístupňující stavební pozemky a zajišťující prostupnost obytného území.

- CNU.DM07 - místní komunikace (ul. Řadová)

Koridor šířky 8,0 m je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.13.

Místní komunikace – Žalov – vymezeny koridory pro umístění místní komunikace zpřístupňující rozvojové plochy v lokalitě Horní Žalov od silnice III/2421 (ul. Přílepská) s návazností na navrhovaný koridor přestavby stávající komunikace – ul. Za Cihelnou (CNU.DM09).

- CNU.DM08a,b – Žalov, místní komunikace

Koridor CNU.DM08a šířky 12,0 m je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.04.

Místní komunikace – ul. Za Cihelnou – vymezen koridor pro přestavbu místní komunikace zpřístupňující od silnice III/2422 (ul. Přemyslovské) rozvojové plochy v lokalitě Horní Žalov s návazností na navrhovaný koridor (CNU.DM08a,b) a silnici III/2421.

- CNU.DM09 - místní komunikace (ul. Za Cihelnou)

Koridor je vymezen v šířce 10,0 m.

Místní komunikace – ul. Na Dubečnici - vymezen koridor pro prodloužení a dostavbu místní komunikace, zpřístupňující rozvojové plochy v návaznosti na stávající komunikační síť:

- CNU.DM12 - místní komunikace (ul. Na Dubečnici)

Koridor je vymezen v šířce 10,0 m.

Místní komunikace – mezi ul. Na Dubečnici a Únětickou - vymezen koridor pro přestavbu místní komunikace.

- CNU.DM14 – místní komunikace (mezi ul. Na Dubečnici a Únětickou); přestavba

Koridor je vymezen v šířce 8,0 m. Šířka vlastní komunikace – 4,0 m.

Místní komunikace – mezi ul. Bělina a Na Háji - vymezen koridor pro přestavbu místní komunikace.

- CNU.DM18 - místní komunikace (mezi ul. Bělina a lokalitou Na Háji), přestavba

Koridor je vymezen v šířce 8,0 m. Šířka vlastní komunikace – 4,0 m.

Místní komunikace – ul. Rýznerova - vymezen koridor pro přestavbu místní komunikace – ul. Rýznerova.

- CNU.DM20 – místní komunikace (ul. Rýznerova); přestavba

Koridor je vymezen v šířce 25,0 m.

Místní komunikace – ul. Vltavská - vymezen koridor pro přestavbu místní komunikace – ul. Vltavská.

- CNU.DM21 – místní komunikace (ul. Vltavská); přestavba

Koridor je vymezen v šířce 8,0 m.

Místní komunikace - ulice Obránců Míru - vymezena plocha veřejného prostranství Z.57 v úseku ul. Jeronýmová – Zaorálkova, jejíž součástí je místní komunikace. Plocha je v souladu se stávající urbanistickou strukturou a charakterem veřejného prostranství vymezena tak, že umožňuje rozšíření komunikace s doplněním středního pásu liniové zeleně a přestavbou přidruženého prostoru komunikace.

- Z.57 - místní komunikace (součást plochy veřejného prostranství)

Plocha Z.57 v šířce 25,0 m je vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD.11.

Místní komunikace – lokalita Na Háji – vymezena plocha dopravní infrastruktury pro místní komunikaci v lokalitě Na Háji.

- Z.47 – místní komunikace (lokalita Na Háji)

Místní komunikace – lokalita Dubečnice - vymezeny plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury pro místní komunikace:

- Z.17 – Dubečnice, místní komunikace (ul. Legií) - jako součást plochy PU
- Z.31 – Dubečnice, místní komunikace - jako součást plochy DS.m
- Z.37 – Dubečnice, místní komunikace - jako součást plochy DS.m
- Z.48 – Dubečnice, místní komunikace - jako součást plochy DS.m
- Z.53 – Dubečnice, místní komunikace (ul. Na Pomezí) - jako součást plochy DS.m

Plochy v lokalitě Dubečnice zajišťují hlavní zpřístupnění a prostorovou propustnost navrhovaných rozvojových ploch s napojením na stávající komunikační síť.

Plochy pro místní komunikace v lokalitě Dubečnice jsou vymezeny shodně s Regulačním plánem v šířkách 6,5 m, 10 m, 12,5 m a 14,0 m.

Účelové komunikace

Stávající účelové komunikace veřejně přístupné a veřejně nepřístupné jsou z hlediska vedení respektovány, vybrané komunikace jsou v koordinaci s rozvojovými záměry a potřebným zpřístupněním navrženy pro prostorovou přestavbu a přeřazení do kategorie místních komunikací – viz část místní komunikace.

Stávající páteřní účelové komunikace, které slouží ke zpřístupnění některých nemovitostí, rekreačních, zemědělských a lesních pozemků, rekreačních ploch a současně jsou propojovacími cestami se sdruženou funkcí hospodářskou, technickou a turistickou (vedení pěší a cyklistické dopravy) a vyžadují úpravy (přestavbu), jsou v návrhu ÚP vymezeny jako koridory pro dopravní infrastrukturu místní a účelovou (CNU.DM):

- CNU.DM16 - účelová komunikace Tiché Údolí – Únětice (šířka koridoru 6 m, šířka vlastní komunikace – 4,0 m).
- CNU.DM19 - účelová komunikace Roztoky, ul. Za Potokem – ČOV (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DM22 - účelová komunikace Roztoky, ul. Vltavská – ul. K Nádraží (šířka koridoru 12 m)
- CNU.DM23 - účelová komunikace Žalov, železniční zastávka – Úholičky (šířka koridoru 8 m)

Železniční doprava

Železniční infrastruktura s průchodem celostátní koridorové tratě č. 091 je na území města stabilizovaná a územním plánem respektována. Železniční stanice a zastávky jsou zachovány ve stávajících polohách.

Pro zkvalitnění a posílení železniční dopravy jako součásti integrovaného dopravního systému je územním plánem vymezena transformační plocha:

- T.06 – přestavba přednádražního prostoru železniční stanice Roztoky u Prahy jako součást přestupního terminálu všech dostupných druhů doprav (železniční, automobilová, autobusová, nemotorová, doprava v klidu).

Vodní doprava

Vodní tok řeky Vltavy se všemi souvisejícími zařízeními je jako dopravně významná využívaná vodní cesta a součást sítě TEN-T v územním plánu plně respektována. Dle platných Zásad územního rozvoje Středočeského kraje je zde vymezen koridor vodní dopravy:

- CNZ.VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě, v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třeбенice.

Pro rozvoj rekreačně sportovního využití vodního toku, jeho břehových partií a ostrova (u VÚAB) jsou navrženy plochy vodní dopravy:

- Z.54 – přístaviště malých plavidel (plochy DV)

- Z.55 – marina na pevnině (plochy DV)
- Z.56 – marina na ostrově (plochy DV)

Veřejná doprava

Veřejnou dopravu zajišťuje doprava železniční, vodní a autobusová. Stávající plochy a zařízení pro všechny druhy veřejné dopravy jsou stabilizované a územním plánem respektované.

V rámci navrhovaných koridorů přestavby hlavního průtahu městem (silnice II/242, III/2421) (koridory CNU.DS02a,b, CNU.DS01) a přestavby navazující silnice III/2422 (koridor CNU.DS03) budou řešeny úpravy zastávek autobusové dopravy, včetně zřízení a úpravy zálivů.

Pro umístění obratiště, parkovacího a manipulačního stání a zastávky veřejné autobusové dopravy je na západním okraji zastavěného území Žalova, v návaznosti na silnici III/2421, vymezen koridor dopravní infrastruktury CNU.DM:

- CNU.DM25 – parkovací a manipulační stání pro veřejnou autobusovou dopravu, včetně zastávky, zázemí a parkoviště pro osobní automobily (mezi ulicí Přílepská a ul. Za Cihelnou).

Koridor CNU.DM25 v šířce 50 m je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.16.

Podmínky využití plochy:

- vhodné architektonické a technické řešení stavby;
- vhodné začlenění stavby do krajinného zázemí města;
- doplnění prvků zeleně a dalších opatření tak, aby hlukově a pohledově izolovaly stavbu od stávající obytné zástavby a volné krajiny.

Pro zatraktivnění nabídky a služeb veřejné dopravy se zajištěním příznivé dostupnosti zastávek veřejné autobusové dopravy ve vztahu k obytnému území a občanské vybavenosti je doporučeno prodloužení některých linek v zastavěném území a zřízení nových zastávek. Prioritní potřeba rozšíření linek a zastávek je především v severní a severovýchodní části Roztok (ul. Jana Palacha, ul. Felklova, ul. Obránců Míru) a v Tichém údolí (nemocnice, ul. Únětická, rozc. Maxmiliánka). Přesná poloha je podmíněna podrobnou analýzou provozních a technických podmínek.

Doprava v klidu

Stávající plochy pro dopravu v klidu jsou v maximální míře respektovány a doplněny o plochu pro přestavbu stávajícího parkoviště u železniční stanice Roztoky u Prahy na vícepodlažní parkovací dům a o další významné plochy pro umístění, případně rozšíření parkovišť a stání pro osobní vozidla:

- T.05– vícepodlažní parkovací dům u žst. Roztoky u Prahy (P+R, B+R)
- Z.28 – parkoviště pro osobní automobily (II/242 – ul. Za Potokem)

- Z.42 – parkoviště pro osobní automobily u rozvojové plochy pro rekreaci Žalov
- Z.43 – parkoviště pro osobní automobily u žzast. Roztoky-Žalov (P+R, B+R)

Transformační plocha T.05 je vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD.18, plocha Z.28 jako veřejně prospěšná stavba VD.17 a plocha Z.43 jako veřejně prospěšná stavba VD.19.

V prostoru Tichého údolí je vymezena plocha pro přestavbu koncového úseku místní komunikace:

- T.07– přestavba místní komunikace s koncovým obratištěm pro osobní automobily, příp. malé autobusy a s parkovištěm pro osobní automobily (Tiché Údolí)

Pro potřeby veřejné autobusové dopravy a zajištění parkování vozidel u navrhované plochy hřbitova je vymezen koridor dopravní infrastruktury silniční:

- CNU.DM25 – parkovací a manipulační stání pro veřejnou autobusovou dopravu, včetně zastávky, zázemí a parkoviště pro osobní automobily (mezi ulicí Přílepská a ul. Za Cihelnou)

Koridor CNU.DM25 o šířce 50 m je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.16.

Podmínky využití plochy:

- vhodné architektonické a technické řešení stavby;
- vhodné začlenění stavby do krajinného zázemí města;
- doplnění prvků zeleně tak, aby vhodně hlukově a pohledově izolovaly stavbu od stávající obytné zástavby a volné krajiny.

Koridor na západním okraji zastavěného území Žalova, v návaznosti na silnici III/2421, zahrnuje zastávku autobusové dopravy, parkovací a manipulačního stání (viz *část veřejná doprava*).

Řešení dopravy v klidu vyvolané nároky na parkování a odstavení vozidel v plochách bydlení (BI, BI.x, BI.p, BI.px, BI.v) a plochách smíšených obytných (SM, SC, SM.p, SM.px) bude počtem parkovacích stání vycházet z požadavků přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu. Celkový počet parkovacích stání vychází ze základního počtu stání dle přílohy č. 1.

Pro potřeby návrhu parkovacích stání jsou dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. sledovány dva druhy stání:

- krátkodobé parkovací stání – pro parkování osobních vozidel návštěvníků, zejména po dobu nákupu, návštěvy, naložení nebo vyložení nákladu;
- dlouhodobé parkovací stání – pro parkování osobních vozidel pro zaměstnance nebo pro rezidenty.

Pro rodinné domy (RD) budou dlouhodobá parkovací stání navrhována:

- na vlastním pozemku
- nebo jako integrovaná, provozně neoddělitelná, součást stavby rodinného domu (podzemní/nadzemní garáže, garážová stání).

Pro RD, kromě dlouhodobých parkovacích stání, musí být zajištěno krátkodobé parkovací stání:

- na pozemku RD 1 krátkodobé parkovací stání návštěvníků.

Pro bytové domy (BD) budou dlouhodobá a krátkodobá parkovací stání navrhována:

- dlouhodobá parkovací stání přednostně jako integrovaná v podzemních garážích jako provozně neoddělitelná součást stavby bytového domu, jen výjimečně na povrchu jako garážová stání a dlouhodobá parkovací stání na vlastních pozemcích
- krátkodobá parkovací stání mohou být umístěna v dostupné vzdálenosti i mimo pozemek stavby - parkování na vyhrazených dopravních plochách

Minimální počet parkovacích stání pro osobní automobily pro 1 byt v RD a 1 byt v BD:

- byt do 100 m² – 1 parkovací stání
- byt nad 100 m² – 2 parkovací stání

Z celkového počtu parkovacích stání bude 10% parkovacích stání krátkodobých, 90% parkovacích stání dlouhodobých.

Z celkového počtu parkovacích stání u staveb pro bydlení vyjma rodinných domů, stanovených dle výše uvedených ukazatelů, musí být u BD jako integrovaná, provozně neoddělitelná součást stavby umístěn nejméně takový počet dlouhodobých parkovacích stání, rovnající se počtu bytů, u ostatních staveb pro bydlení minimálně 60% navrhovaných stání.

U staveb pro ubytování musí být jako integrovaná, provozně neoddělitelná součást stavby umístěno nejméně 60 % ze stanoveného počtu stání.

Parkovací stání v plochách pro bydlení, která nebudou navržena jako integrovaná, provozně neoddělitelná součást stavby pro bydlení budou navrhována především pod terénem a to jak pod stavbami, tak pod volnými plochami, pod veřejným prostranstvím, náměstím, parkem.

Doprava v klidu vyvolaná nároky ploch občanského vybavení, rekreace apod. musí být zajištěna v potřebném počtu stání v závislosti na jednotlivých funkcích dané stavby dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb. a to na vlastních pozemcích, nebo jako integrovaná součást stavby.

U stávajících bytových domů podél ul. Masarykovy je pro parkování a odstavení osobních vozidel rezidentů doporučeno využít vhodných ploch ve vnitroblocích pro umístění vymezených stání. Tyto plochy je nezbytné řešit jako součást veřejných prostranství s ohledem na klidovou funkci a zeleň.

Nemotorová doprava

Pro každodenní i rekreační nemotorovou dopravu je a bude využívána stávající a navrhovaná síť místních komunikací. Mimo zastavěnou část území, jsou územním plánem vymezeny koridory pro přestavbu významných účelových komunikací se sdruženou funkcí pro hospodářskou, pěší a cyklistickou dopravu (viz část účelové komunikace).

Kromě těchto účelových komunikací jsou pro každodenní pěší a cyklistickou dopravu vymezeny koridory pro přestavbu a návrh stezek pro pěší a cyklisty - místní komunikace nemotorová, včetně lávky přes vodní tok Vltavy a podjezdy pro nemotorovou dopravu pod železniční tratí. Podmínkou pro rozhodování o změně v území u navrhovaného koridoru s lávkou pro pěší, cyklisty a vozidla integrovaného záchranného systému přes řeku Vltavu umístěného v aktivní zóně záplavového území, je návrh takového technického řešení a opatření, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů povodňové vlny a byl minimalizován vliv na povodňové průtoky.

- CNU.DN04 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Za Potokem – přívoz (šířka koridoru 6m)
- CNU.DN05 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, souběh s ul. Za Potokem (zámek) – Sedlec (šířka koridoru 6m), realizací záměru nesmí dojít k žádnému navýšování terénu, bude minimalizován vliv na povodňové průtoky a nedojde ke zhoršení odtokových poměrů
- CNU.DN06 - stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Riegrova s podchodem pod žel. tratí a silnicí II/242 (jih) - šířka koridoru 4 m
- CNU.DN07 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Tiché Údolí - ul. Nad Vinicemi (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN08 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, Tiché Údolí - ul. Nad Vinicemi (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN12 – stezka pro pěší a cyklisty Na Vrškách – Dubečnice – západ (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN13 – stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Přílepská - Na Vrškách (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN14 – stezka pro pěší a cyklisty Žalov (naučná stezka) – U Hřiště (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN15 – stezka pro pěší a cyklisty Žalov, Za Cihelnou - ul. U Háje (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN17 – stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. U Háje - Řivnáč, rozcestí (naučná stezka)
- CNU.DN19 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky; propojení ul. Olbrachtova – Bráfova (šířka koridoru 3 m)
- CNU.DN20 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Čakov – ul. Na Vyhlídce (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN21 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, průchod zámeckou zahradou (šířka koridoru 6 – 15 m)
- CNU.DN23 – stezka pro pěší a cyklisty Žalov, Potoky – ul. V Chatách (šířka koridoru 3 m)

- CNU.DN28 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Rýznerova – ul. Vltavská s podchodem pod železniční tratí (šířka koridoru 4 m)
- CNU.DN29 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky; ul. Za Potokem – Riegrova s chráněným přechodem přes silnici a stávajícím podchodem pod železniční tratí (šířka koridoru 4m)
- CNU.DN30 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Riegrova s podchodem pod žel. tratí a silnicí II/242 (sever) - šířka koridoru 4 m
- CNU.DN32 – stezka pro pěší Roztoky, ul. Nádražní – Tyršovo náměstí (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN33 – stezka pro pěší Roztoky, železniční stanice – ul. Rýznerova (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN34 – stezka pro pěší a cyklisty; propojení ul. Ke Kocandě – ul. Burgerova (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN35 – stezka pro pěší a cyklisty, Dubečnice ul. Lidická – ul. Zeyerova (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN36 – stezka pro pěší a cyklisty, Dubečnice (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN37 – stezka pro pěší a cyklisty, Dubečnice (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN38 – stezka pro pěší a cyklisty, Dubečnice (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN39 – stezka pro pěší a cyklisty, Dubečnice ul. Lidická – ul. Železná (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN40 – stezka pro pěší a cyklisty, Dubečnice ul. Zvoncová (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN41 – stezka pro pěší a cyklisty; cesta podél Únětického potoka, včetně brodu přes Únětický potok; přestavba (proměnlivá šířka koridoru 2,5 – 6,0 m, s přechodem vodoteče v šířce 20,0 m (šířka vlastní stezky 3,0 m)
- CNU.DN42 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky (– Suchdol, lokalita Na Háji) - šířka koridoru 6 m (šířka vlastní stezky 3,0 m)
- CNU.DN43 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, Holý vrch – Únětice (šířka koridoru 6 m)
- CNU.DN44 – stezka s lávkou pro pěší, cyklisty a vozidla integrovaného záchranného systému (IZS) Roztoky – Klecany (šířka koridoru proměnlivá 18 – 40 m). Nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické, kulturně-historické a archeologické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

Koridory CNU.DN05, CNU.DN32, CNU.DN33, CNU.DN34 a CNU.DN42 jsou v šířce 6 m vymezeny jako veřejně prospěšné stavby VD.23, VD.08, VD.09, VD.05 a VD.24, koridor CNU.DN41 v proměnlivé šířce 2,5 – 6,0 m jako veřejně prospěšná stavba VD.21, koridor CNU.DN44 v proměnlivé šířce 18 - 40 m jako veřejně prospěšná stavba VD.27.

Stezky pro pěší a cyklisty jsou dále doplněny navrhovanými trasami pro pěší a cyklisty, vedenými po cestách a pěšinách na lesních pozemcích, bez nových územních nároků:

- Roztoky, Tiché Údolí - Maxmiliánka – ul. Na Dubečnici
- Za Malým hájem – Únětický potok
- Roztoky; vyhlídková nad Vltavou - prodloužení ul. Čáslavského – ul. Žirovnického – ul. Na Vyhlídce
- Žalov, Potoky - Roztoky, ul. B. M. Eliášové
- Roztoky; ul. Nad Vltavou – Plavidlo
- Žalov, ul. Levohradecká – ul. V Chatách
- Žalov, Levý Hradec – ul. U Zastávky

Navrhované trasy na lesních pozemcích jsou dále doplněny návrhem tras pro pěší a cyklisty, které jsou vedeny jako součást stávající a navrhované komunikační a cestní infrastruktury.

Pro každodenní pěší a cyklistickou dopravu v prostoru jihovýchodně od podjezdu pod železniční tratí (ul. Za Potokem/ ul. Nádražní) je navržena vyčkávací (rozptylová) plocha s nástupem na chráněný přechod pro pěší a cyklisty přes silnici II/242 a navazující stezky pro pěší a cyklisty:

- Z.59 – plocha pro nemotorovou dopravu při silnici II/242

D.2. Technická infrastruktura

Územní plán respektuje ochranná a bezpečnostní pásma staveb a zařízení technické infrastruktury.

Vodní hospodářství

Vodní zdroje a zásobování pitnou vodou

Stav:

Veřejný vodovod v Roztokách je součástí Skupinového vodovodu (SV) Roztoky - DSO VPSÚ Přivaděč (Velké Přílepy, Statenice, Úholičky), který je zásoben pitnou vodou ze zdrojů Středočeské vodárenské soustavy (vodárenská nádrž Švihov na Želivce a jímací území Káraný). SV je zásoben přivaděčem z vodojemu (VDJ) Praha - Suchdol. Akumulaci pro Roztoky zajišťují VDJ Žalov II. a VDJ U Sokolovny. Pro areál VUAB je zřízen samostatný věžový vodojem přímo v areálu VUAB. Vodovodní síť je rozdělena na tlaková pásma, kde je tlak určován uvedenými vodojemy, čerpacími stanicemi a redukčními ventily. Vodovodní síť je vybudovaná pro stávající zástavbu v dostatečném rozsahu a řady plní funkci požárního vodovodu. Technický stav odpovídá stáří jednotlivých řadů. Místní vodní zdroje (vrty v jímacím území Za Potokem ani tzv. Roztocké studny) nejsou v současné době využívány z důvodu nevyhovující kvality vody.

Návrh:

- Roztoky budou nadále zásobovány pitnou vodou ze Středočeské vodárenské soustavy z vodních zdrojů mimo území města v rámci Skupinového vodovodu Roztoky – DSO Přivaděč VPSÚ;
- optimalizace tlakových poměrů je vyřešena vytvořením horního tlakového pásma (HTP) Žalov s přímým napojením na přivaděč z VDJ Suchdol;
- pro HTP bude využit řad v ul. U Školky a ul. Přemyslovská a v úseku od ul. Lidické po ul. Husovu prověřit jeho přeložení do veřejného prostoru;
- lokalita Panenská 1 bude přepojena na HTP (zrušit ATS Panenská 1);
- lokalita Horní Žalov bude napojena na HTP;
- vodovodní řad z vodojemu Žalov v ul. U Školky a Přemyslovská bude ponechán pro střední tlakové pásmo (STP) a v úseku od ul. Lidické po ul. Husovu bude rovněž prověřeno jeho přeložení do veřejného prostoru;
- lokalita Dubečnice bude napojena částečně na STP a částečně na HTP;
- lokalita Panenská II bude provozována částečně v rámci HTP (západní část) a částečně v rámci STP (východní část);
- lokalita Solníky bude napojena na STP;
- rekonstruovat vodovodní řad v Tichém údolí a bude vytvořeno dílčí TP pro západní část (tlakové pásmo TPTU (z VDJ Sokolovna) posílit propojením s STP (gr. Žalov), s redukcí přes redukční ventil;
- veřejný vodovod bude nadále provozován též jako vodovod požární;
- potřebu požární vody nad kapacitní možnosti veřejného vodovodu bude zajištěna investorem individuálně v rámci svého areálu (požární nádrž);
- budou respektována ochranná pásma vodovodů a ochranná pásma vodních zdrojů;

V OP vodních zdrojů Za Potokem se připouští využití zastavitelné plochy Z.28 pro výstavbu parkoviště za předpokladu zřízení odlučovače ropných látek, v lokalitě Roztockých studní se připouští sportovně-rekreační využití území za předpokladu respektování jímacích objektů a zachování přirozeného povrchu území.

Kanalizace a čištění odpadních vod**Stav:**

V Roztokách je vybudovaná převážně jednotná veřejná kanalizace, která je zakončená čistírnou odpadních vod (ČOV) Roztoky. Ta slouží i pro další sídla (Praha - Suchdol, Únětice a Statenice) a pro dočištění vod z VÚAB. V nověji zastavovaných lokalitách je již budovaná kanalizace oddílná. Vesměs se jedná o kanalizaci gravitační, která je doplněna šesti čerpacími stanicemi (ČS) s výtlačnými řady, v jedné lokalitě je kanalizace tlaková.

Návrh:

- dešťové vody budou likvidovány v souladu s požadavky ust. § 5 vodního zákona;
- dešťové vody musí být zadržovány na stavebních pozemcích a v co největší míře zadržovány v akumulacích nádrží pro zpětné využití na závlahu nebo jako voda užitková. Přepady z akumulacích nádrží budou řešeny zasakováním. Pouze ve výjimečných případech lze vyřešit odvádění dešťových vod dešťovou kanalizací, za podmínek stanovených na základě platného generelu odvodnění;
- pro nové či rekonstruované zpevněné plochy budou používány polopropustné povrchy doplněné retenčními prvky pro akumulaci a zpoždění odtoku dešťových vod, dále bude dodržována povinnost zasakování či retence;
- dešťové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných páslech či zasakovacích zařízeních;
- bude prověřeno dobudování a rekonstrukce dešťové kanalizace v ul. Lidické včetně propojení do štol;
- bude prověřena výstavba splaškové stoky v ul. Nádražní včetně připojení přípojek splaškových vod (např. firma Pohl apod.) z dešťové stoky;
- bude prověřena obnova odlehčení dešťových vod v ul. Kroupka;
- bude prověřeno odkanalizování oblasti ul. Riegrovy a Bělina s předpokládaným napojením splaškové vody na sběrač v ul. Tiché údolí pomocí ČS;
- bude prověřeno dobudování jednotné kanalizace v ul. Olbrachtova a Haškova;
- bude řešen způsob odkanalizování části Žalov (výtlakový řad na městskou ČOV Roztoky - koridor CNU.TW02, včetně intenzifikace ČS Žalov, popř. lokální ČOV Žalov);
- v lokalitě Panenská II bude dobudována oddílná kanalizace včetně retence pro dešťové vody;
- bude prověřeno odvedení dešťových vod ul. Přemyslovskou a ul. U Zastávky do Vltavy;
- v lokalitě Solníky bude vybudována oddílná kanalizace s napojením splaškových stok do stávající kanalizace a dešťových stok do retenčních nádrží;
- bude omezen přítok balastních a dešťových vod do sběrače v Tichém údolí nebo na něm bude zřízena odlehčovací komora;
- bude zajištěna intenzifikace ČOV Roztoky;
- budou respektována ochranná pásma kanalizací a pásmo ochrany prostředí ČOV;
- veškeré rozvojové plochy, na kterých budou vznikat odpadní vody, musí být napojeny na veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV;
- celé území Roztok a Žalova bude odkanalizováno odvedením splaškových vod na ČOV Roztoky;
- v rozvojových plochách bude budována kanalizace jako oddílná a bude umísťována ve veřejných prostranstvích.

Vodní toky a plochy

Stav:

Území města Roztoky leží na levém břehu Vltavy, do které ústí zleva Únětický potok, přítok od garáže ul. Žirovnického, Žalovský potok s levobřežním přítokem pramenícím pod suchým poldrem Panenská II, občasný vodní tok od ul. U Zastávky a Podmoránský potok. Všechny stálé vodní toky jsou ve správě Povodí Vltavy s.p. Vltava je zařazena mezi využívané dopravně významné vodní cesty. Je zde provozována plavební komora Roztoky a přívoz Roztoky - Klecany.

Pro Vltavu je stanoveno záplavové území včetně vymezení aktivní zóny. Záplavové území nemá velký plošný rozsah, zasahuje říční nivou omezenou vybudovanými hrázemi kolem areálu VÚAB, ale zpětným vzduťím ohrožuje i údolí Únětického potoka. V záplavovém území Vltavy jsou vymezena území s nepřijatelným povodňovým rizikem. Pro Únětický potok je rovněž stanoveno záplavové území včetně vymezení aktivních zón. Pro Žalovský potok záplavové území stanoveno není, konfigurace terénu ani žádný významný rozliv neumožňuje. Odtok do Vltavy je limitován propustkem pod železniční tratí. Území není významně ohroženo přívalovými vodami ze širšího okolí. V ÚP je vymezen rozsah zvláštní povodně, který zasahuje od Vltavy až k hrázi u VÚAB či k patě svahu téměř podél celého břehu řeky.

V řešeném území se nevyskytují žádné evidované vodní nádrže. Není zde vymezena koupací oblast ani jiné oblasti se speciální vodohospodářskou ochranou (CHOPAV, LAPV apod.).

Z hlediska podzemních vod leží řešené území v HGR 6250 – Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy. V řešené lokalitě jsou evidovány zdroje podzemní vody Roztocké studny a prameniště Za Potokem se stanovenými ochrannými pásmy.

Návrh:

- Respektovat stanovená záplavová území Vltavy a Únětického potoka včetně vymezených aktivních zón, území s nepřijatelným povodňovým rizikem u Vltavy a území zvláštní povodně na Vltavě;
- území podél břehové hrany vodních toků ponechat volné pro údržbu toků a propustnost území - 10 m pro řeku Vltavu a 6 m pro ostatní vodní toky;
- realizovat revitalizaci koryt Žalovského potoka a Únětického potoka;
- prověřit zvýšení kapacity železničního propustku Žalovského potoka.

Energetika

- Územní plán respektuje a zachovává stávající koncepci energetického zásobování;
- Stávající koncepce spočívá v zásobování elektrickou energií ze sítě VN a zemním plynem, který je využíván především pro vytápění. Zemním plynem jsou zásobovány odděleně část území v údolí Vltavy (ze sítě PPS) a zbývající část území (ze sítě RWE). V omezené míře jsou pro vytápění využívána tuhá paliva.

- navrhovaná energetická koncepce rozvojových ploch je založena na dvojcestném zásobování energiemi a to:
 - elektřina + zemní plyn
 - elektřina + ekologická paliva nezávislá na sítích (v lokalitách, kde by plynofikace byla nerentabilní)
- územní plán navrhuje výstavbu přípojných stanic včetně podzemního vedení pro připojení MVE Klecánky k síti VN;
- územní plán předpokládá výstavbu nové trafostanice a přemístění dvou stávajících trafostanic včetně jejich připojení podzemním vedením VN v lokalitě Dubečnice;
- územní plán předpokládá výstavbu dvou nových trafostanic včetně jejich připojení podzemním vedením VN pro skupiny ploch Z.18 až Z.24a,b, T.01 a Z.01a,b,c. Umístění trafostanice se předpokládá v rámci předmětných ploch. Trafostanice musí být přístupné z veřejného prostoru pro stavební a požární techniku;
- územní plán navrhuje přemístění podzemní anody katodické ochrany plynovodu z lokality Dubečnice do prostoru západně od zastavitelného území jako koridor pro umístění vedení technické infrastruktury CNU.TE01;
- veškeré nové rozvody VN i NN budou provedeny jako podzemní a budou vedeny ve veřejných prostranstvích;
- veškeré nové plynovody budou vedeny ve veřejných prostranstvích;
- pro rozvojové plochy ležící v ochranných pásmech komunikačních vedení, komunikačních zařízení a radioreléových tras je nutno posoudit, zda navrhovaná výstavba nezpůsobí elektromagnetické stínění nebo odraz elektromagnetických vln;
- technická infrastruktura bude umísťována v rámci zastavěného území a rozvojových ploch.

Telekomunikace

- Územní plán respektuje a zachovává stávající telekomunikační systém a navrhuje napojit na něj rozvojové plochy přednostně v souběhu s trasami ostatních sítí.

Odpadové hospodářství

- Územní plán respektuje a zachovává stávající systém odpadového hospodářství;
- realizovat sanaci a rekultivaci skládky u řadových garáží v ul. Žirovnického.

D.3. Občanské vybavení

Základním principem koncepce občanského vybavení je zachovat, rozvíjet a zajistit dostatečné kapacity občanského vybavení ve veřejném zájmu (zejména plochy pro školství, zdravotnictví, sociální péči, kulturu a církve) a vytvořit podmínky pro zachování a rozvoj komerčního vybavení a sportovních zařízení.

Koncepce občanského vybavení je tvořena těmito plochami:

- občanské vybavení veřejné (OV)
- občanské vybavení komerční (OK)
- občanské vybavení sport (OS)
- občanské vybavení sport – se specifickým využitím (OS.x)
- občanské vybavení hřbitovy (OH)

Občanské vybavení veřejné (OV)

Do ploch občanského vybavení zřizovaných ve veřejném zájmu náleží stavby a zařízení pro školství a výchovu, zdravotnictví, sociální péči, kulturu, církev, veřejnou správu, vědu a výzkum a ochranu obyvatelstva.

Územní plán respektuje a územně stabilizuje plochy základního občanského vybavení pro školství (základní školy, základní umělecká škola, mateřské školy), zdravotnictví (městská nemocnice, Dětské středisko Roztoky), sociální služby (dům s pečovatelskou službou), kulturu (zámek Roztoky, Středočeské muzeum, Braunerův mlýn, knihovna), církevní účely (národní kulturní památka kostel sv. Klimenta na Levém Hradci, kostel sv. Jana Křtitele, Husův sbor), správu (městský úřad), vědu a výzkum (Vědeckotechnický park Roztoky), složky integrovaného záchranného systému (hasičská zbrojnice, městská policie).

Význam historických a kulturních center řešeného území s rozsáhlým rekreačním potenciálem, kterými jsou zámek Roztoky a národní kulturní památka Přemyslovské hradiště v Levém Hradci s kostelem sv. Klimenta, je posílen přestavbou a kultivací veřejného prostranství (T.09), kultivací a specifickým využitím ploch smíšených krajinných – kulturně-historické zájmy (K.02, K.06).

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy a transformační plochy, které umožní doplnit chybějící kapacity mateřských a základních škol v souvislosti s rozvojem bydlení, domu s pečovatelskou službou v souvislosti se zvyšováním počtu starších obyvatel, kulturních zařízení (společenského sálu), církevních staveb, případně dalších zařízení základního občanského vybavení pro potřeby města a jeho spádového území. Rozvojové plochy jsou součástí rozvojových lokalit Horní Žalov: T.01, Panenská: Z.04a, Dubečnice: Z.07b, Z.10, Z.15, Z.16a, Solníky: Z.20, Z.21, Z.26.

Občanské vybavení komerční (OK)

Do ploch občanského vybavení komerčního náleží stavby a zařízení pro obchodní prodej, administrativu, ubytování, veřejné stravování, nevýrobní služby, výrobní, opravárenské a technické služby.

Územní plán respektuje a územně stabilizuje plochy občanského vybavení komerčního v Tichém údolí (bývalá Koliba), v zóně obchodních a výrobních služeb v Žalově mezi ul. Lidická, ul. Pod Vodojemem a ul. Na Pomezí.

V severní části žalovské zóny při ul. Lidické je v souvislosti s rozvojem Žalova, zejména lokality Panenská II a přestavbou silnice III/2422 (ul. Lidická) navržena transformační plocha T.08.

V rámci přestavby a kultivace centrálního prostoru v Žalově při křižovatce ul. Přílepská, ul. Lidická, ul. Přemyslovská a ul. U Školky je vymezena transformační plocha T.02.

V návaznosti na stávající plochy občanského vybavení komerčního na křižovatce ul. Lidická a Na pomezí je v rámci rozvojové lokality Dubečnice vymezena zastavitelná plocha Z.07a.

Rozvoj velkoplošných obchodních zařízení, která vyvolávají nadměrné dopravní nároky na území, není podporován.

Občanské vybavení sport (OS, OS.x)

Územní plán respektuje a územně stabilizuje jako plochy občanského vybavení sport TJ Sokol u Tyršova náměstí, v ul. Machova a v ul. U Hřiště.

Pro rozvoj občanského vybavení sportu je navržena zastavitelná plocha Z.13 v rámci rozvojové lokality Dubečnice a zastavitelná plocha se specifickým využitím (OS.x) Z.46 na severozápadním okraji Žalova.

Občanské vybavení hřbitovy (OH)

Územní plán respektuje a územně stabilizuje plochu hřbitova při kostelu sv. Klimenta na Levém Hradci.

Pro doplnění chybějících kapacit stávajícího hřbitova je vymezena zastavitelná plocha Z.30.

Stavby a zařízení občanského vybavení je možné situovat i v rámci ploch bydlení individuálního (BI), ploch bydlení individuálního – původní vesnická struktura (BI.p), ploch bydlení individuálního – vilová čtvrť (BI.v), ploch bydlení individuálního – se specifickým využitím (BI.x), ploch bydlení individuálního – původní vesnická struktura – se specifickým využitím (BI.px), ploch smíšených obytných centrálních (SC), ploch smíšených obytných městských (SM), ploch smíšených obytných městských – původní vesnické struktury (SM.p) a ploch smíšených obytných městských – původní vesnické struktury – se specifickým využitím (SM.px) v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v kapitole F.

Stavby a zařízení pro sport a rekreaci je možné umístit i v rámci ploch rekreace individuální (RI), ploch rekreace jiné (RX), ploch rekreace na oddechových plochách (RO), ploch veřejných prostranství všeobecných (PU), ploch zeleně parkové a parkově upravené (ZP), ploch dopravy

nemotorové (DN) a ploch smíšených krajinných – rekreace nepobytová (MU.r) v souladu s podmínkami využití stanovenými pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití v kapitole F.

D.4. Veřejná prostranství

Územní plán respektuje stávající veřejná prostranství, navrhuje kultivaci a přestavbu některých stávajících veřejných prostranství a vymezuje zastavitelné plochy pro nová veřejná prostranství.

Do ploch veřejných prostranství náleží zejména náměstí, návesní prostory, ulice a parkově upravené plochy.

Koncepce veřejných prostranství je tvořena těmito plochami:

- veřejná prostranství všeobecná (PU)
- zeleň parková a parkově upravená (ZP)

Levohradecké náměstí, Školní náměstí s parkovou úpravou a zámecký park jsou respektovány a územně stabilizovány bez úpravy.

Územní plán navrhuje stávající prostranství s veřejnou zelení: Tyršovo náměstí, náměstí 5. května, náměstí Jana Procházky, Husovo náměstí, prostranství v Solnících mezi ul. Dobrovolného a ul. Braunerova, prostranství v Žalově při ul. U Zastávky a ul. U Hřiště ke kultivaci.

Jako součást rozvojové lokality v Solnících je vymezeno nové náměstí s dominancí veřejné parkové zeleně Z.25a,b a plocha veřejné parkové zeleně Z.27 s plochou občanského vybavení veřejného (OV) Z.21 jako zakončení hlavní urbanizační osy města ul. Masarykovy.

Pro posílení významu centrální části Žalova je navrženo doplnění chybějícího veřejného prostranství v rozvojové části města při křižovatce ul. Lidická, ul. Přemyslovská a ul. U školky v rámci transformační plochy T.02 pro občanské vybavení komerční (OK).

Územní plán navrhuje přestavbu veřejných prostranství lokálního významu v Žalově T.11a a T.11b v rámci navrhované přestavby celé ul. Přemyslovské směřující k Levému Hradci, kulturně historické dominantě nadmístního významu.

V rámci rozvojové lokality Dubečnice je navržena zastavitelná plocha Z.12 pro park zajišťující provázanost systému sídelní a krajinné zeleně pro každodenní rekreaci obyvatel města a zastavitelná plocha Z.16b. Jako součást ploch Z.07a (OK), Z.07b (OV) a Z.09a (BI) budou v dalších stupních projektové přípravy záměrů vymezena veřejná prostranství, která doplní chybějící část jedné z hlavních kompozičních os města ul. Obránců míru, pokračující ul. Železná.

Územní plán navrhuje přestavbu a doplnění chybějícího veřejného prostranství na křižovatce ul. Nádražní, ul. Tiché údolí a ul. Riegrova (plocha T.09) pro posílení významu a kultivace prostoru na vstupu do Roztok od Prahy, na vstupu do Tichého údolí, před zámeckým areálem a Braunerovým mlýnem. Do prostoru nového náměstí zasahuje i koridor přestavby CNU.DS02a. Pro přemístění stávajících parkovišť je navržena zastavitelná plocha Z.28 při ul. Za Potokem.

Pro posílení významu jádrové části Potoky na křižovatce ul. Levohradecká, ul. Potoky, ul. V Úvoze a ul. Šebkova je navržena kultivace stávajícího veřejného prostranství a doplnění občanského vybavení lokálního významu (např. pohostinství, kulturní centrum, obchodní zařízení).

Vzájemná provázanost hlavních veřejných prostranství Tyršovo náměstí, navrhované náměstí v Solnících, navrhované náměstí v Žalově a veřejných prostranství lokálního významu je posílena kultivací, přestavbou a dostavbou hlavních urbanizačních os se středovým pásem zeleně, „bulvárů“ (ul. Masarykova, ul. Obránců míru, ul. Lidická, ul. Přemyslovská): plochy Z.57, Z.58a,b, T.10a,b a koridory CNU.DS01 a CNU.DS03.

Územní plán navrhuje revitalizaci parku Tiché údolí a plochy veřejné parkové zeleně u Braunerova mlýna.

Pro zajištění ~~chybějící plochy~~chybějících ploch veřejné parkové zeleně v lokalitě Panenská je vymezena transformační plocha jsou vymezeny plochy T.15, Z.04d.

V zastavitelných plochách pro bydlení a smíšených obytných plochách je stanoveno umísťovat veřejná prostranství v přiměřeném rozsahu.

V návaznosti na navrhovaná veřejná prostranství jsou vymezeny plochy občanského vybavení veřejného (Z.07b, Z.15, Z.16a, Z.20, Z.21) nebo plochy občanského vybavení komerčního (Z.07a, T.02).

Podmínky pro plošné a prostorové uspořádání ploch veřejných prostranství všeobecných (PU) a ploch zeleně parkové a parkově upravené (ZP) jsou stanoveny v kapitole F.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1. Koncepce uspořádání krajiny, ochrana krajinného rázu

Koncepce uspořádání krajiny je založena na respektování a ochraně volné krajiny reprezentované nezastavěnými územími jako nedílné součásti území města tvořící spolu se zastavěným územím vyvážený a funkční celek.

Krajina nezastavěného území je chráněna s cílem:

- a) ochrany přírodních a krajinných hodnot;
- b) zajištění podmínek pro rekreaci a sport;
- c) zajištění zemědělské a lesnické činnosti;
- d) zajištění podmínek pro fungování přírodních procesů.

K ochraně nezastavěného území a k vytvoření podmínek pro zachování a rozvoj funkcí volné krajiny jsou stanoveny tyto požadavky na provádění změn v území:

- a) respektovat a chránit přírodní a krajinné hodnoty uvedené v kap. B.2 ÚP a limity využití území stanovené právními předpisy a příslušnými správními rozhodnutími pro ochranu těchto hodnot;

- b) chránit stávající plochy zemědělského půdního fondu a pozemky určené pro plnění funkcí lesa pro zemědělskou a lesnickou činnost a plnění dalších, zejména ekologických a rekreačních funkcí, s výjimkou pozemků vymezených tímto územním plánem jako zastavitelné plochy a plochy změn v krajině;
- c) zachovat nezastavěnost údolních niv;
- d) chránit a rozvíjet prvky a plochy zeleně zajišťující propojení systémů sídelní a krajinné zeleně (zelených klínů), které společně utváří zelenou infrastrukturu území.

Při územním rozvoji města a při činnostech s ním spojených budou respektována a chráněna území s vysokou hodnotou krajinného rázu a území krajinářsky cenná:

- a) výrazný krajinný horizont nad levým břehem Vltavy,
- b) Tiché údolí (údolí Únětického potoka),
- c) hradiště Levý Hradec,
- d) zámek Roztoky se zámeckým parkem;
- e) kostel sv. Klimenta v Žalově,
- f) hluboké údolí Vltavy,
- g) významná vyhlídková místa (vyhlídka Řivnáč, vyhlídka od kostela sv. Jana Křtitele, vyhlídková místa na svazích nad levým břehem Vltavy, vyhlídka z Holého vrchu).

Územní rozvoj města respektuje stávající přírodně-rekreační charakter krajiny a vytváří podmínky pro:

- a) rozvoj každodenní a krátkodobé rekreace ve městě a na přírodních plochách navazujících na zastavěné území;
- b) rozvoj rekreačních aktivit v krajině pro každodenní a krátkodobou rekreaci ve volné krajině při současném zajištění ochrany přírodních a krajinných hodnot území;
- c) zvyšování prostupnosti území pro pěší a cyklisty;

E.2. Plochy v krajině

Vymezení ploch v krajině

V nezastavěném území města ÚP vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití (v kap. F jsou stanoveny podmínky využití a prostorového uspořádání):

- vodní a vodních toků (WT)
- zemědělské všeobecné (AU)
- lesní všeobecné (LU)
- smíšené krajinné všeobecné (MU.x):
 - smíšené krajinné – lesnictví extenzivní (MU.l)
 - smíšené krajinné – přírodní priority (MU.p)

- smíšené krajinné – rekreace nepobytová (MU.r)
- smíšené krajinné – kulturně-historické zájmy (MU.k)

Územní plán vymezuje tyto plochy v krajině:

Plochy smíšené krajinné – lesnictví extenzivní (MU.l) jsou vymezeny v plochách, na kterých se nacházejí plošně významné porosty vzrostlých dřevin. Porosty krajinné zeleně se výrazně uplatňují v obraze krajiny, pozitivně ovlivňují ráz krajiny a její obytnost, zvyšují ekologickou stabilitu území, zlepšují podmínky pro přirozenou retenci vody atd.

Plochy smíšené krajinné – přírodní priority (MU.p) jsou vymezeny s cílem zajištění ochrany stávajících prvků a ploch krajinné zeleně, zvýšení kvality krajinného obrazu a obytnosti krajiny, zvýšení ekologické stability území, zlepšení podmínek pro přirozenou retenci vody v území a zvýšení biologické diverzity území. Tohoto cíle bude dosahováno zejména prostřednictvím výsadeb ploch a prvků krajinné zeleně, včetně ploch sadů, které jsou jedním z původních znaků zdejší krajiny a zakládání extenzivních travních porostů.

Plochy smíšené krajinné – rekreace nepobytová (MU.r) jsou vymezeny s cílem zlepšení podmínek pro rekreační využití území při současném zajištění ochrany přírodních a krajinných hodnot území. Rekreace je rozvíjena ve vazbě na řeku Vltavu a v nezastavěném území s přímou vazbou na stávající a navrhované plochy pro bydlení.

Plochy smíšené krajinné – kulturně-historické zájmy (MU.k) jsou vymezeny ve vazbě na archeologickou lokalitu Levý Hradec a kostel sv. Klimenta pro zajištění ochrany a kultivace území v souladu s podmínkami památkové ochrany.

V plochách v krajině lze připustit stavby dle § 122 stavebního zákona pouze v rozsahu stanoveném v podmínkách pro využití těchto ploch v kapitole F.

V rozsahu zakresleném v Hlavním výkresu a ve Výkresu koncepce uspořádání krajiny jsou vymezeny tyto plochy změn v krajině:

Označení plochy	Funkční využití (kód)	Katastrální území	Rozsah plochy (ha)	Umístění, navrhované využití, charakteristika podmínek
K.01	MU.p	Žalov	1,26	Plocha převážně nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů. Plocha vymezena za účelem posílení ekologické stability a biologické diversity v území.
K.02	MU.k	Žalov	4,49	Plocha přírodního charakteru na významném kulturně historickém místě – Levém Hradci s vazbou na kostel sv. Klimenta s hřbitovem na Žalově bude využívána, v souladu s podmínkami památkové ochrany, pro rekreaci, oddech a vzdělávání. Plocha nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů, doplněné vybavením nestavební povahy pro každodenní a krátkodobou rekreaci.
K.03	MU.p	Roztoky u Prahy	1,73	Plocha převážně nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů. Plocha vymezena za účelem zapojení sídla do krajiny.

Označení plochy	Funkční využití (kód)	Katastrální území	Rozsah plochy (ha)	Umístění, navrhované využití, charakteristika podmínek
K.04	MU.r	Roztoky u Prahy	1,10	Plocha převážně nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů doplněné vybavením pro každodenní a krátkodobou rekreaci (pobyťová louka s rozptýlenou krajinou zelení). Vazba na přívoz Klecánky.
K.05	MU.p	Žalov	2,52	Plocha převážně nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů. Plocha vymezena za účelem zapojení sídla do krajiny.
K.06	MU.k	Žalov	1,57	Plocha přírodního charakteru na významném kulturně historickém místě – Levém Hradci s vazbou na kostel sv. Klimenta s hřbitovem na Žalově bude využívána, v souladu s podmínkami památkové ochrany, pro rekreaci, oddech a vzdělávání. Plocha nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů, doplněné vybavením nestavební povahy pro každodenní a krátkodobou rekreaci.
K.07	LU	Žalov	0,075	Souvislé lesní porosty na svazích vrchu Řivnáč nad Vltavou.
K.08	LU	Žalov	0,411	Souvislé lesní porosty na svazích vrchu Řivnáč nad Vltavou.
K.09	MU.r	Roztoky u Prahy	0,32	Plocha převážně nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů vymezená a určená výhradně pro dětskou zájmovou činnost (spolky dětí a mládeže).

Specifické podmínky pro plochy v krajině

Podél vodních toků bude ponechán volně přístupný pruh pro správu a údržbu toků v šíři minimálně 10 m pro řeku Vltavu a 6 m u pro ostatní drobné toky.

E.3. Ochrana území před povodněmi a protierozní opatření

Protipovodňová ochrana

- Územní plán respektuje záplavové území Q100 a aktivní zónu;
- obnovit odlehčení dešťových vod v ul. Kroupka;
- v lokalitě Panenská II umožňuje umístit retenční nádrže v rámci plochy Z.52;
- v lokalitě Solníky umožňuje vybudovat dešťové stoky s napojením do retenčních nádrží;
- realizovat revitalizaci koryt Žalovského potoka a Únětického potoka, vymežit území pro řízený rozliv při povodni a území pro revitalizační opatření (odtrubnění zatrubněných úseků, zkapacitnění koryt, rekonstrukce nekapacitních propustků apod.);
- prověřit vybudování retenční nádrže v povodí Žalovského potoka (suché poldry) v rozvojových oblastech Panenské II, Dubečnice a Solníky;

- zvýšit kapacitu železničního propustku Žalovského potoka.

Protierozní ochrana

- Provést přiměřená opatření v terénu na ochranu území ohrožených povodněmi, erozí a přívalovými dešti.

E.4. Návrh územního systému ekologické stability – ÚSES

Územní plán vymezuje skladebné části nadregionálního, regionálního a lokálního ÚSES. ÚP Roztoky rozlišuje skladebné části ÚSES jako stav (funkční) a návrh (k založení – nefunkční). Všechny skladebné části ÚSES jsou současně vymezeny jako VPO (viz kap. G.2).

Návrh nadregionálního a regionálního ÚSES vychází z platné nadřazené územně plánovacího dokumentace ZÚR Středočeského kraje. Koncepčně je vymezení nadregionálního ÚSES vázáno zejména na vodní síť, která územím Roztok prochází. Nadregionální biocentrum NRBC.2001 je vymezeno do prostoru stísněných údolních poloh a strmých zalesněných svahů řeky Vltavy a Únětického potoka. Nadregionální biocentrum NRBC.2001 zasahuje i na území sousedních obcí a města Prahy. Je vloženo do nadregionálních biokoridorů NK56_T_36 Karlštejn, Koda – Údolí Vltavy a NK57 Šebín - Údolí Vltavy.

Nadregionální biokoridor NRBK.57 je vymezen zejména v západní části řešeného území. Vzájemně propojuje oba krajinné fenomény, a to přírodně cenná údolí řeky Vltavy a Únětického potoka (Tiché údolí). Podporuje založení chybějících úseků, migraci organismů z obou údolí. NRBK.57 je na severu napojen na biocentrum NRBC.2001 pod vrchem Řivnáč, následně vede po zemědělské půdě k Holému vrchu. Na jeho severním svahu, v lokalitě s výskytem vzrostlé náletové vegetace, je do NRBK.57 vloženo lokální biocentrum LBC.01. Biokoridor následně pokračuje přes vrcholovou partii Holého vrchu (zde se vyhýbá objektu vodárny) k Tichému údolí, kde se opět napojuje na NRBC.2001. *Vymezení NRBK.57 na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v k.ú. Žalov bylo zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č.j. 37 A 32/2025- 44.*

Regionální biokoridor RBK.1137 Svatá Juliána – Údolí Vltavy je vymezen v ose Únětického potoka.

Dochované krajinné struktury menšího měřítka jsou vymezeny jako interakční prvky (IP.01 – IP.08).

Skladebné části ÚSES jsou graficky vymezeny nad plochami s rozdílným způsobem využití definovanými v kapitole F. Tato opatření dále upřesňují regulativy pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Při rozhodování v území mají přednost následující stanovená opatření pro skladebné části ÚSES:

- Respektovat biocentra jako plochy pro trvalou existenci přírodních nebo přírodě blízkých ekosystémů;
- respektovat biokoridory jako migrační trasy v krajině. Při přechodu záměrů liniové dopravní nebo technické infrastruktury přes biokoridory preferovat kolmé křížení. Bioko-

ridory nelze přerušovat neprostupnými bariérami. Přerušení je možné pouze v rozsahu minimálních prostorových parametrů, a to max. 50 m zastavěnou plochou pozemku nebo zpevněnou plochou, 80 m ornou půdou a 100 m ostatními kulturami;

- respektovat interakční prvky jako přírodně cenné segmenty krajiny menšího měřítka, které posilují její ekologickou stabilitu. Současně umožňují trvalou existenci organismů méně náročných na prostor;
- minimální prostorový parametr pro nadregionální úroveň ÚSES (nadregionální biocentrum) není pro území Roztok stanoven. Důvodem je územní přesah NRBC.2001 i do okolních obcí¹.

Do skladebných částí vymezených jako návrh (k založení - nefunkční) nelze umisťovat žádné stavby a zařízení, nebo provozovat činnosti, které by vedly k znemožnění založení dané skladebné části. Tyto skladebné části je nutné založit v rozsahu minimálních prostorových parametrů, které jsou pro nadregionální a regionální biokoridory stanoveny na šířku min. 40 m, u nadregionálních biokoridorů na max. délku 8 km, u lokálních biocenter poté na min. plochu 3 ha.

- V plochách skladebných částí vymezených jako stav (funkční) nelze snižovat ekologickou stabilitu území. Tzn. převádět ekologicky stabilní plochy (lesní pozemky, vodní plochy, trvalé travní porosty, sady nebo ostatní plochy krajinné zeleně) na plochy ekologicky nestabilní (orná půda, zastavěné plochy anebo další jiné zpevněné plochy). Skladebné části vymezené jako stav (funkční) mohou dosahovat i větších rozměrů než jsou minimální prostorové parametry. Tyto skladebné části nelze na hodnoty minimálních prostorových parametrů zmenšovat;
- v plochách skladebných částí zakládat nové porosty tvořené autochtonními dřevinami, vhodnými vegetačními zásahy posilovat přirozenou druhovou skladbu porostů;
- nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturu nebo ve vltavském prostoru též drobná sportovní a rekreační zařízení lze do skladebných částí umisťovat za předpokladu, že nedojde k snížení ekologické stability území;
- vyloučit neodůvodněné zásahy do stávající vegetace (např. břehových a travních porostů), omezovat snížení prostupnosti území (např. neprostupným oplocováním), fragmentaci nebo narušení spojitosti ÚSES.

Územní plán na nadregionální a lokální úrovni vymezuje následující skladebné části ÚSES:

Kategorie	Kód	Název	Stav/návrh - funkčnost	Plocha (ha)
Nadregionální biocentrum	NRBC.2001	Údolí Vltavy	Stav - funkční	296,76
Popis	Biocentrum se nachází v údolí řeky Vltavy, údolí Únětického potoka, údolních zálesněných svazích obou vodních toků i náhorních lokalit nad řekou porostlých lesní			

¹ Obecně je pro nadregionální biocentrum stanoven plošný minimální prostorový parametr, a to min. rozloha 1000 ha.

Kategorie	Kód	Název	Stav/návrh - funkčnost	Plocha (ha)
Nadregionální biocentrum	NRBC.2001	Údolí Vltavy	Stav - funkční	296,76
	nebo mimolesní vegetací (např. vrch Řivnáč). Častý je výskyt skalních výchozů. Zatrávněné ostrůvky v řece Vltavě současně slouží jako odpočívadla vodního ptactva. Součástí biocentra jsou též místa soutoků Únětického potoka a bezejmenné vodoteče pod Levým Hradcem s řekou Vltavou. U Levého Hradce je biocentrum vymezeno též na plochách spadajících pod památkovou ochranu (hradiště Levý Hradec, hradiště Řivnáč). Údolí Únětického potoka, resp. Tiché údolí je vyhlášeno jako PR Roztocký háj - Tiché údolí. Předmětem ochrany je zejména ochrana krajinného rázu, původní květena, drobná zvířena a lesní porosty. Okrajově do biocentra zasahuje lokalita Natury 2000 – EVL Kaňon Vltavy u Sedlce. Zde jsou předmětem ochrany kontinentální opadavé křoviny; panonské skalní trávníky; polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích; chasmoofytická vegetace silikátových skalních svahů; pionýrská vegetace silikátových skal. V lesních porostech převažuje zastoupení listnatých dřevin doplněných z jehličnanů nejčastěji borovicí, místy se vyskytují i nepůvodní druhy a exoty. Lesy jsou mimo PR kategorizovány převážně jako hospodářské, na území PR poté jako zvláštního určení. Pouze okrajově jsou zastoupeny lesy ochranné. Na území biocentra se vyskytuje řada zmapovaných biotopů – zejména jde o biotopy lesních společenstev, křovin, sekundárních trávníků a vřesovišť nebo skal a sutí.			
Doporučený management	Respektovat plán péče o PR Roztocký háj - Tiché údolí, dbát zachování předmětů ochrany v této PR i EVL Kaňon Vltavy u Sedlce. V lesních i nelesních porostech podporovat přirozenou druhovou skladbu, bránit rozvoji invazních a nepůvodních dřevin a v lesích preferovat extenzivní principy lesního hospodářství. Z travních porostů vytínat nálety. Ostrůvky v řece Vltavě je nutno nadále chránit jako odpočívadla vodního ptactva. Při rozvoji veřejné infrastruktury nebo volnočasových aktivit v nábrežních prostorech Vltavy je též nutno dbát zachování přírodní rovnováhy a nesnižovat ekologickou stabilitu území. Výhledově uvažovat o přírodě blízké revitalizaci bezejmenné vodoteče pod Levým Hradcem, jejíž koryto je v současné době erozně poškozeno a při křížení s pozemními komunikacemi zatrubněno. Při umisťování nové nezbytné dopravní infrastruktury do biocentra je nutno v maximální možné míře využívat stávající komunikace. Při naplňování rozvojových ploch poté respektovat stávající vegetaci a funkčně ji zapojit do systému sídelní zeleně.			

Kategorie	Kód	Název	Stav/návrh - funkčnost	Plocha (ha)
Nadregionální biokoridor	NRBK.57	Šebín – Údolí Vltavy	Návrh - nefunkční	57,81
Popis	Teplomilný biokoridor byl v úseku mezi biocentry NC 2001 a RC 1864. Biokoridor prochází převážně zemědělsky využívanou krajinou v západní části Roztok. V úseku od Vltavského údolí po Přílepskou silnici vede po orné půdě disponující velmi nízkou ekologickou stabilitou. Od Přílepské silnice po Holý vrch poté vede po nevyužívané zemědělské půdě porostlé starší, cca 10 letou, náletovou vegetací tvořenou křovinami a mladším stromovím. Součástí je remíz ve vrcholové partii kopce, v téže lokalitě využívá luční porosty v blízkosti vrcholu. Od Holého vrchu směrem k Tichému údolí vede v souběhu s polní cestou a po orné půdě. Nové výsadby podél této komunikace jsou poškozeny.			
Doporučený management	Vytvářet podmínky pro vytvoření nadregionálního biokoridoru. V sukcesně se vyvíjejících plochách udržovat přirozenou druhovou skladbu a bránit rozvoji invazních nepůvodních dřevin. Na orné půdě založit vegetační pás tvořený z trvalých travních porostů a shluků rozptýlené krajinné zeleně. V úseku biokoridoru vymezeného od Holého vrchu k Tichému údolí při výsadbě nových dřevin zohlednit zachování dálkového průhledu na město Praha.			

Vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v k.ú. Žalov bylo zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č.j. 37 A 32/2025- 44.

Kategorie	Kód	Název	Stav/návrh - funkčnost	Plocha (ha)
Regionální biokoridor	RBK.1137	Svatá Juliána – Údolí Vltavy	Stav - funkční	2,64
Popis	Biokoridor vymezený v ose Únětického potoka.			
Doporučený management	Podpora funkce nivy Únětického potoka. Nelesní vegetaci přibližovat přirozené druhové skladbě, bránit rozvoj nepůvodních invazivních druhů.			

Kategorie	Kód	Název	Funkce	Plocha (ha)
Lokální biocentrum	LBC.01	Holý vrch	Stav - funkční	3,29
Popis	Biocentrum se nachází na severním svahu Holého vrchu v místě nevyužívané zemědělské půdy, která je porostlá starší, cca 10 letou, náletovou vegetací. Tato vegetace se vyvíjí zcela spontánně a vytváří hustý porost křovin doplněný mladšími stromy.			
Doporučený management	Stávající nelesní vegetaci udržovat v přirozené druhové skladbě, bránit rozvoji invazivních nepůvodních dřevin.			

Kategorie	Kód	Stav/návrh - funkčnost	Plocha (ha)
Interakční prvek	IP.01	Stav - funkční	0,08
Popis	Interakčním prvkem je mez mezi dvěma bloky zemědělské půdy nad Tichým údolím, která je místy porostlá křovinami.		
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu.		

Kategorie	Kód	Stav/návrh - funkčnost	Plocha (ha)
Interakční prvek	IP.02	Stav – částečně funkční	0,28
Popis	Interakčním prvkem je mez mezi dvěma bloky zemědělské půdy pod vrchem Řivnáč, která je ve východní části porostlá křovinami.		
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Založit nové výsadby v části meze bez vegetace.		

Kategorie	Kód	Stav/návrh - funkčnost	Plocha (ha)
Interakční prvek	IP.03	Stav - funkční	0,32
Popis	Interakčním prvkem je torzo starého vysokokmenného sadu v okrajové části Roztok. Sad je místy doplněn náletovými dřevinami.		
Doporučený management	Vytínat náletové dřeviny, obnovit funkce sadu novou výsadbou vhodných ovocných dřevin. Při naplňování rozvojových ploch respektovat stávající vegetaci a funkčně jí zapojit do systému sídelní zeleně.		

Kategorie	Kód	Stav/návrh - funkčnost	Plocha (ha)
Interakční prvek	IP.04	Stav – částečně funkční	0,28
Popis	Interakčním prvkem je mladší liniová zeleň (stromořadí) podél bývalé polní cesty na jižním okraji Roztok. Stromořadí je ukončeno v bloku intenzivně využívané zemědělské půdy.		
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu, výhledově uvažovat o prodloužení stromořadí až k ulici Legií. Při naplňování sousedních rozvojových ploch toto stromořadí respektovat.		

Kategorie	Kód	Stav/návrh - funkčnost	Plocha (ha)
Interakční prvek	IP.05	Stav - funkční	0,91
Popis	Interakčním prvkem je liniová zeleň podél ulice Na Dubečnici, která následně přechází v polní cestu. Vegetaci tvoří zapojené porosty křovin a stromů. Výskyt biotopů vysokých mezofilních a xerofilních křovin.		
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Při naplňování sousedních rozvojových ploch tuto liniovou vegetaci respektovat.		

Kategorie	Kód	Stav/návrh - funkčnost	Plocha (ha)
Interakční prvek	IP.06	Stav - funkční	0,70
Popis	Interakčním prvkem je pás zapojené vegetace mezi dvěma bloky zemědělské půdy na západním okraji Roztok, který je tvořen křovinami a stromovým.		
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu.		

Kategorie	Kód	Stav/návrh - funkčnost	Plocha (ha)
Interakční prvek	IP.07	Stav – částečně funkční	0,06
Popis	Interakčním prvkem je mladší liniová zeleň (stromořadí) podél polní cesty vedoucí z Holého vrchu k Úněticím.		
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Stromořadí založit v celé délce komunikace (území náleží již Úněticím).		

Kategorie	Kód	Stav/návrh - funkčnost	Plocha (ha)
Interakční prvek	IP.08	Stav - funkční	2,27
Popis	Interakčním prvkem je registrovaný VKP Žalov – NKP Levý Hradec. Ten je tvořen zapojenou nelesní vegetací na levobřežním svahu bezejmenné vodoteče protékající pod Levým Hradcem a dále vegetací (bývalým vysokokmenným sadem) a travními porosty okolo kostela sv. Klimenta a navazujícího hřbitova.		
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Při naplňování rozvojových ploch respektovat stávající vegetaci a funkčně ji zapojit do systému sídelní zeleně.		

E.5. Prostupnost krajiny

Pro prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty a pro obsluhu pozemků jsou stabilizovány místní a účelové komunikace.

Místní a účelové komunikace mohou být rekonstruovány, upravovány a nově umístěny ve všech plochách s rozdílným způsobem využití za podmínek stanovených pro využití těchto ploch v kap. F.

Místní a účelové komunikace v nezastavitelném území budou doplňovány liniovou krajinnou zelení jednostrannou/ oboustrannou/ jednořadou/ víceřadou alejí s cílem snížení erozní ohroženosti a zvýšení estetických kvalit krajiny.

Povrchy rekonstruovaných a upravovaných účelových komunikací budou propustné či polo-propustné z důvodu zachování retenčních schopností krajiny.

E.6. Plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin

Územní plán nenavrhuje žádné plochy pro těžbu nerostů.

E.7. Rekreační potenciál krajiny

Územní plán posiluje rekreační atraktivitu území města při současné ochraně přírodních, kulturně-historických a krajinných hodnot. Koncepce rekreačního využití území potvrzuje a rozvíjí přírodně-rekreační charakter krajiny:

- a) vymezuje plochy pro rekreaci na břehu Vltavy;
- b) vymezuje plochy rekreace v návaznosti na zastavěné území sídla;
- c) vymezuje plochy pro sport a rekreaci v zastavěném území sídla;
- d) vymezuje plochy veřejných prostranství s prvky zeleně pro krátkodobou rekreaci;
- e) vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty;
- f) vymezuje plochy pro zvýšení rekreační atraktivity území (kultivace archeologické lokality Levý Hradec, rozhledna na Holém vrchu).

Navrhovaná koncepce chrání před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy).

Koncepce rekreačního využití krajiny respektuje ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot území uvedených v kap. B.2 a limity využití území.

E.8. Zvyšování retenční schopnosti území

Územní plán stanovuje opatření za účelem zvyšování retenční schopnosti území:

- V maximální možné míře zajistit přírodě blízké hospodaření s dešťovými vodami prostřednictvím decentralizovaného způsobu odvodnění. Zajistit realizaci přírodě blízkých opatření a zařízení, která podporují výpar, vsakování a pomalý odtok do lokálního koloběhu vody. Mezi přírodě blízká opatření patří např. realizace vegetačních a štěrkových střech, náhrada zpevněných povrchů za povrchy propustné či polopropustné, realizace vsakovacích průlehů, vsakovacích nádrží, vsakovacích rýh a suchých retenčních nádrží, instalace podzemních vsakovacích bloků.
- Při hospodaření s dešťovými vodami je nutno důsledně oddělovat mírně znečištěné a silně znečištěné srážkové vody (z důvodu ochrany povrchových a podzemních vod a půdních horizontů). Silně znečištěné srážkové vody je nutné (před)čistit.
- Upřednostňovat realizaci propustných povrchů na nových zpevněných plochách.
- Chránit prvky a plochy krajinné a sídelní zeleně.

F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán Roztoky předkládá stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v hlavním výkresu. Smyslem regulace je zajištění proporcionálního rozvoje všech zastoupených funkčních složek a omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území.

S ohledem na specifické podmínky a charakter řešeného území, územní plán vymezuje následující plochy s rozdílným způsobem využití - Plochy bydlení (BI, BI.x, BI.p, BI.px, BI.v); Plochy rekreace (RI, RZ, RX, RO); Plochy občanského vybavení (OV, OK, OS, OS.x, OH); Plochy veřejných prostranství (PU); Plochy smíšené obytné (SC, SM, SM.p, SM.px); Plochy dopravní infrastruktury (DS, DS.m, DN, DD, DV); Plochy technické infrastruktury (TW, TE); Plochy výroby a skladování (VL); Plochy vodní a vodohospodářské (WT); Plochy zemědělské (AU); Plochy lesní (LU); Plochy smíšené krajinné (MU.l, MU.o, MU.p, MU.r, MU.k), Plochy zeleně (ZP, ZZ, ZS).

Vzhledem ke specifickým podmínkám řešeného území se stanovují doplňující a zpřesňující podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití:

- Hlavní využití vyjadřuje převažující účel využití území.
- Přípustné využití v hlavních principech navazuje, podporuje či rozvíjí hlavní využití území.
- Podmíněně přípustné využití při splnění definovaných podmínek podporuje či rozvíjí hlavní využití území.
- Nepřípustné využití odporuje hlavnímu i přípustnému využití a je v území vyloučeno.
- Stanovení podmínek prostorového uspořádání podporuje ochranu a tvorbu krajinných, urbanistických, architektonických hodnot území.

Na plochách v nezastavěném území lze připustit stavby dle § 122 stavebního zákona pouze v rozsahu stanoveném v podmínkách pro využití těchto ploch. Stavby dle § 122 stavebního zákona neuvedené v podmínkách pro využití ploch v krajině jsou vyloučeny.

Specifické podmínky využití jednotlivých zastavitelných ploch a transformačních ploch jsou uvedeny v kapitole C.2.

Pro plochy se specifickým využitím s kódem „x“ platí koeficienty zastavěnosti budovami „KZB“, zastavěných ploch „KZP“ a zeleně „KZ“ dle dané plochy s rozdílným způsobem využitím (např. pro BI.x platí stejné koeficienty jako pro BI).

Podmínky prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití nemusí být dodrženy tam, kde je pro daný konkrétní záměr již vydáno pravomocné územní nebo stavební povolení, či jeho ekvivalent vč. plánovací smlouvy.

Podmínky prostorového uspořádání, které stanovují min. výměry pozemků, neplatí pro stavební pozemky oddělené do 31. 7. 2021.

SEZNAM specifických pojmů
pro účely ÚP Roztoky se rozumí:

doplňková stavba	stavba, která svým účelem užívání nebo umístěním souvisí se stavbou hlavní a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní
drobná architektonická stavba	objekty zvyšující estetickou či uživatelskou hodnotu předmětných ploch; typicky jde o městský mobiliář, přístřešky, pergoly, altány, kiosky, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka) o maximální výšce 6,0 m od úrovně upraveného terénu
dvojdom	dva rodinné domy, které se vzájemně dotýkají na společné hranici, každý z nich má samostatný stavební pozemek
izolovaný rodinný dům	jedná se o jeden rodinný dům samostatně stojící na vlastním stavebním pozemku
koeficient zastavění budovami (KZB)	poměr mezi plochou pozemku zastavěnou budovami k výměře tohoto pozemku
koeficient zastavěných ploch (KZP)	poměr mezi zastavěnou plochou pozemku (stavby hlavní, doplňkové stavby) a zpevněnými plochami k výměře tohoto pozemku
koeficient zeleně (KZ)	poměr mezi započítatelnými plochami zeleně a plochami vodními na pozemku k výměře tohoto pozemku. Mezi započítatelné plochy se řadí plochy zeleně na konstrukcích podzemních podlaží s mocností zeminy větší než 0,75m (max. 40% z celkové plochy zeleně) a zeleň na rostlém terénu
mobilní stavba	mobilní výrobek plnící funkci stavby, který není spojen se zemí pevným základem a je možné ho případně v celku přemístit z pozemku
nadzemní podlaží	každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu
oplocení	samostatná stavba nebo součást stavby oddělující stavební pozemek od sousedních stavebních pozemků a/nebo veřejného prostranství
podkroví	přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10°) a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,3 m od úrovně vodorovné nosné konstrukce
podzemní podlaží	podlaží zapuštěné více než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu
pozemek rostlý terén	stavební pozemek ve smyslu § 12 písm. b) stavebního zákona plocha, pod kterou není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou. Umožňuje přirozený vsak srážkových vod a zdárný růst vegetace, která zlepšuje mikroklima v sídlech a redukuje efekt tepelných ostrovů ve městech.
řadový rodinný dům	tři a více rodinných domů, kdy se každé dva postupně vzájemně dotýkají částí plochy jedné nosné obvodové stěny na společné hranici, každý z nich má samostatný stavební pozemek

ustupující podlaží	podlaží, které má zastavěnou plochu max. 60 % zastavěné plochy podlaží pod ustupujícím podlažím a ustupuje směrem od veřejného prostoru
veřejné prostranství, sportovní a dětská hřiště - místního významu	stavby a zařízení, využití území sloužící především obyvatelům blízkého okolí (v okruhu pěší dostupnosti)
výška zástavby	je stanovena jako maximální počtem nadzemních podlaží a podkrovní nebo ustupujícího podlaží, resp. výškou v metrech od přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; u zástavby na svahu určená od nejnižší úrovně přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu
změna stávající zástavby	nástavba, kterou se stavba zvyšuje a přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a je provozně propojena s dosavadní stavbou

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

BI *bydlení individuální*

Území, jehož stěžejní náplní je bydlení v rodinných domech, které je místy doplněno o související občanské vybavení. Urbanistická struktura tohoto území je definována jako zahradní město, které se vyznačuje převážně samostatně stojícími jednogeneračními domy. Měřítko staveb je malé až střední.

Hlavní využití:

- rodinné domy s příměsí obslužných funkcí nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;

Přípustné využití:

- doplňkové stavby k rodinným domům (např. stavby a přístřešky pro auta, nádoby komunálního odpadu, bazény, altány, kůlny, atd.);
- zahrady okrasné, pobytové, užitkové;
- dopravní a technická infrastruktura;
- stávající bytové domy bez navyšování počtu bytů;
- občanské vybavení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- řemeslná výroba a služby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce bydlení (např. hluk, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- maximální počet nadzemních podlaží nové zástavby i u změn stávající zástavby 2NP a podkroví nebo 2NP a ustupující podlaží, pokud není v kapitole C.2 nebo RP stanoveno jinak;
- výměra pozemku pro izolovaný rodinný dům s 1 bytem je minimálně 500 m² v zastavěném území / 600 m² v zastavitelných plochách, pro izolovaný rodinný dům se 2 byty je minimálně 600 m² v zastavěném území / 700 m² v zastavitelných plochách, pro izolovaný rodinný dům se 3 byty je minimálně 800 m² v zastavěném území / 900 m² v zastavitelných plochách, kdy v zastavěném území a zastavitelných plochách lze připustit dělení pozemku pouze, pokud budou splněny minimální výměry vzniklých pozemků pro nové i stávající rodinné domy
- výměra pozemku v zastavěném území a zastavitelných plochách pro dvojdom a řadový dům s 1 bytem je minimálně 400 m², pro dvojdom a řadový dům se 2 byty je minimálně 600 m², pro dvojdom a řadový dům se 3 byty je minimálně 800 m²;
- pozemky v zastavěném území se stávající stavbou rodinného domu, které mají k datu vydání ÚP výměru menší, než je výše stanoveno, je možné využít jako stavební pozemky pro nový rodinný dům v případě demolice stávající stavby;
- KZB pozemku určeného pro izolovaný rodinný dům je max. 0,30, pokud není v kapitole C.2 nebo RP stanoveno jinak;
- KZB pozemku určeného pro dvojdom je max. 0,35, pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZB pozemku určeného pro řadový rodinný dům je max. 0,45;
- KZP pozemku určeného pro izolovaný rodinný dům je max. 0,45, pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZP pozemku určeného pro dvojdom je max. 0,55, pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZP pozemku určeného pro řadový rodinný dům je max. 0,65;
- KZ pozemku určeného pro izolovaný rodinný dům je min. 0,55, pokud není v kapitole C.2 nebo RP stanoveno jinak;
- KZ pozemku určeného pro dvojdom je min. 0,45, pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZ pozemku určeného pro řadový rodinný dům je min. 0,35;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku; nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura;
- před využitím ploch je třeba zajistit obslužnost všech samostatně užívaných částí zastavitelných ploch a transformačních ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

- plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak;

Bl.x bydlení individuální – se specifickým využitím

Území se specifickým využitím daným polohou uvnitř Státní archeologické rezervace Levý Hradec.

Území, jehož stěžejní náplní je bydlení v rodinných domech, které je místy doplněno o související občanské vybavení. Urbanistická struktura tohoto území je definována jako zahradní město, které se vyznačuje převážně samostatně stojícími jednogeneračními domy. Měřítko staveb je malé až střední.

Hlavní využití:

- rodinné domy s příměsí obslužných funkcí nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;

Přípustné využití:

- doplňkové stavby k rodinným domům (např. stavby a přístřešky pro auta, nádoby komunálního odpadu, bazény, altány, kůlny, atd.);
- zahrady okrasné, pobytové, užitkové;
- dopravní a technická infrastruktura;
- občanské vybavení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- řemeslná výroba a služby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;

Nepřípustné využití:

- nové stavby, změny stávajících staveb a terénní úpravy, které by byly v rozporu s pravidly památkové péče
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce bydlení (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- maximální počet nadzemních podlaží zástavby 2NP a podkroví;

- výměra pozemku pro izolovaný rodinný dům s 1 bytem je minimálně 500 m² v zastavěném území / 600 m² v zastavitelných plochách, pro izolovaný rodinný dům se 2 byty je minimálně 600 m² v zastavěném území / 700 m² v zastavitelných plochách, pro izolovaný rodinný dům se 3 byty je minimálně 800 m² v zastavěném území / 900 m² v zastavitelných plochách, kdy v zastavěném území a zastavitelných plochách lze připustit dělení pozemku pouze, pokud budou splněny minimální výměry vzniklých pozemků pro nové i stávající rodinné domy
- výměra pozemku v zastavěném území a zastavitelných plochách pro dvojdům s 1 bytem je minimálně 400 m², pro dvojdům se 2 byty je minimálně 600 m², pro dvojdům se 3 byty je minimálně 800 m²;
- pozemky v zastavěném území se stávající stavbou rodinného domu, které mají k datu vydání ÚP výměru menší, než je výše stanoveno, je možné využít jako stavební pozemky pro nový rodinný dům v případě demolice stávající stavby;
- nároky na parkování automobilů budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku; nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.
- plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak;

Bl.p bydlení individuální – původní vesnická struktura

Území, jehož stěžejní náplní je bydlení v rodinných domech. Urbanistická struktura tohoto území je definována jako původní rostlá struktura, která se vyznačuje rozptýlenou zástavbou respektující morfologii terénu. Jedná se převážně o samostatně stojící jednogenerační domy se šikmou střechou. Měřítko staveb je malé.

Hlavní využití:

- rodinné domy s příměsí obslužných funkcí nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;

Přípustné využití:

- doplňkové stavby k rodinným domům (např. stavby a přístřešky pro auta, nádoby komunálního odpadu, bazény, altány, kůlny, atd.);
- zahrady okrasné, pobytové, užitkové;
- dopravní a technická infrastruktura;
- občanské vybavení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- řemeslná výroba a služby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;
- stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protieroční ochrany;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce bydlení (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- maximální počet nadzemních podlaží nové zástavby i u změn stávající zástavby je 1NP a podkroví;
- výměra pozemku pro izolovaný rodinný dům s 1 bytem je minimálně 500 m² v zastavěném území / 600 m² v zastavitelných plochách, pro izolovaný rodinný dům se 2 byty je minimálně 600 m² v zastavěném území / 700 m² v zastavitelných plochách, pro izolovaný rodinný dům se 3 byty je minimálně 800m² v zastavěném území / 900m² v zastavitelných plochách, kdy v zastavěném území a zastavitelných plochách lze připustit dělení pozemku pouze, pokud budou splněny minimální výměry vzniklých pozemků pro nové i stávající rodinné domy
- výměra pozemku v zastavěném území a zastavitelných plochách pro dvojdom a řadový dům s 1 bytem je minimálně 400m², pro dvojdom a řadový dům se 2 byty je minimálně 600 m², pro dvojdom a řadový dům se 3 byty je minimálně 800m²;
- pozemky v zastavěném území se stávající stavbou rodinného domu, které mají k datu vydání ÚP výměru menší, než je výše stanoveno, je možné využít jako stavební pozemky pro nový rodinný dům v případě demolice stávající stavby;
- KZB pozemku určeného pro izolovaný rodinný dům je max. 0,30;
- KZB pozemku určeného pro dvojdom je max. 0,35;
- KZB pozemku určeného pro řadový rodinný dům je max. 0,40;
- KZP pozemku určeného pro izolovaný rodinný dům je max. 0,45;
- KZP pozemku určeného pro dvojdom je max. 0,55;
- KZP pozemku určeného pro řadový rodinný dům je max. 0,60;
- KZ pozemku určeného pro izolovaný rodinný dům je min. 0,55;
- KZ pozemku určeného pro dvojdom je min. 0,45;
- KZ pozemku určeného pro řadový rodinný dům je min. 0,40;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v maximální možné míře v rámci stavebního pozemku, při omezených podmínkách a nemožnosti technického řešení, je možné umístit parkovací stání na vyhrazených místech veřejného prostranství; nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.

- plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak;

Bl.px bydlení individuální – původní vesnická struktura – se specifickým využitím

Území se specifickým využitím daným polohou uvnitř Státní archeologické rezervace Levý Hradec.

Území, jehož stěžejní náplní je bydlení v rodinných domech. Urbanistická struktura tohoto území je definována jako původní rostlá struktura, která se vyznačuje rozptýlenou zástavbou respektující morfologii terénu. Jedná se převážně o samostatně stojící jednogenerační domy se šikmou střechou. Měřítko staveb je malé.

Hlavní využití:

- rodinné domy s příměsí obslužných funkcí nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;

Přípustné využití:

- doplňkové stavby k rodinným domům (např. stavby a přístřešky pro auta, nádoby komunálního odpadu, bazény, altány, kůlny, atd.);
- zahrady okrasné, pobytové, užitkové;
- dopravní a technická infrastruktura;
- občanské vybavení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- řemeslná výroba a služby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;
- stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protierozní ochrany;

Nepřípustné využití:

- nové stavby, změny stávajících staveb a terénní úpravy, které by byly v rozporu s pravidly památkové péče
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce bydlení (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- maximální počet nadzemních podlaží zástavby je 1NP a podkroví;

- výměra pozemku pro izolovaný rodinný dům s 1 bytem je minimálně 500 m² v zastavěném území / 600 m² v zastavitelných plochách, pro izolovaný rodinný dům se 2 byty je minimálně 600 m² v zastavěném území / 700 m² v zastavitelných plochách, pro izolovaný rodinný dům se 3 byty je minimálně 800 m² v zastavěném území / 900 m² v zastavitelných plochách, kdy v zastavěném území a zastavitelných plochách lze připustit dělení pozemku pouze, pokud budou splněny minimální výměry vzniklých pozemků pro nové i stávající rodinné domy
- výměra pozemku v zastavěném území a zastavitelných plochách pro dvojdom s 1 bytem je minimálně 400 m², pro dvojdom se 2 byty je minimálně 600 m², pro dvojdom dům se 3 byty je minimálně 800 m²;
- pozemky v zastavěném území se stávající stavbou rodinného domu, které mají k datu vydání ÚP výměru menší, než je výše stanoveno, je možné využít jako stavební pozemky pro nový rodinný dům v případě demolice stávající stavby;
- nároky na parkování automobilů budou vyřešeny v maximální možné míře v rámci stavebního pozemku, při omezených podmínkách a nemožnosti technického řešení, je možné umístit parkovací stání na vyhrazených místech veřejného prostranství; nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.
- plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak;

Bl.v bydlení individuální – vilová čtvrť

Území, jehož stěžejní náplní je bydlení v jednogeneračních a vícegeneračních rodinných domech, které je místy doplněno o související občanské vybavení. Urbanistická struktura tohoto území je definována jako vilová čtvrť, která se vyznačuje rozsáhlými zahradami, na nichž jsou stavby nejčastěji umístěny s velkými rozestupy v hloubi pozemků, výjimečně na uliční čáře. Měřítko staveb je střední až velké.

Hlavní využití:

- rodinné domy s příměsí obslužných funkcí nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;

Přípustné využití:

- doplňkové stavby k rodinným domům (např. stavby a přístřešky pro auta, nádoby komunálního odpadu, bazény, altány, kůlny, atd.);
- zahrady okrasné, pobytové, užitkové;
- dopravní a technická infrastruktura;
- občanské vybavení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- řemeslná výroba a služby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce bydlení (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- maximální počet nadzemních podlaží nové zástavby i u změn stávající zástavby je 2 NP a podkroví, pokud není v RP stanoveno jinak;
- výměra pozemku v zastavěném území a zastavitelných plochách je minimálně 1500m², v zastavěném území a zastavitelných plochách lze připustit dělení pozemku pouze v případech, kdy minimální výměra každého rozděleného pozemku určeného pro stavby pro rodinný dům bude minimálně 1500m², pokud není v RP stanoveno jinak;
- pozemky v zastavěném území se stávající stavbou rodinného domu, které mají k datu vydání ÚP výměru menší, než je výše stanoveno, je možné využít jako stavební pozemky pro nový rodinný dům v případě demolice stávající stavby pouze v souladu s požadavky regulačního plánu;
- KZB je max. 0,15, pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZP je max. 0,25, pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZ je min. 0,75, pokud není v RP stanoveno jinak;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku; nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.
- plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, pokud není v RP stanoveno jinak, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak;

RI rekreace individuální

Území, jehož stěžejní náplní je individuální rodinná rekreace.

Hlavní využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci;

Přípustné využití:

- doplňkové stavby související se stavbami pro rodinnou rekreaci (např. bazény, altány, kůlny, atd.);
- zahrady;
- dopravní a technická infrastruktura;

- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- sportovní a dětská hřiště místního významu;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují rekreační funkce (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- výška nových staveb i u změn stávající zástavby nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a podkroví;
- KZB je max. 0,1 a zároveň maximální zastavěná plocha pozemku budovami nepřekročí 50m²;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.
- plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak;

RZ rekreace v zahrádkářských osadách

Území, jehož stěžejní náplní jsou individuální zahradnické a zahrádkářské činnosti.

Hlavní využití:

- zahrádkářské osady, zahrádkářské chaty, zahrady;

Přípustné využití:

- stavby související s hlavním využitím (např. bazény, altány, kůlny, atd.);
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce rekreace (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- výška nových staveb i u změn stávající zástavby nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a podkroví;
- maximální zastavěná plocha pozemku budovami nepřekročí 25m²;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.
- plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak;

RX rekreace jiná

Plochy, jejichž stěžejní náplní jsou činnosti organizací a spolků, které se zaměřují na rozvoj pozitivního vztahu k přírodě.

Hlavní využití:

- občanské, sportovní a rekreační aktivity v prostředí s převažujícím přírodním charakterem (např. skautské klubovny, komunitní zahrady, atd.);

Přípustné využití:

- stavby, pro zajištění obsluhy občanských, sportovních a rekreačních aktivit, např. klubovny, apod.;
- dopravní a technická infrastruktura;
- stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protierozní ochrany;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce rekreace (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.) a charakter území (např. golfové hřiště);

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby a zařízení nesmí poškozovat existující přírodní a krajinářské hodnoty dotčeného území a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- výška nových staveb i u změn stávající zástavby nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a podkroví;
- KZB je max. 0,1 a zároveň maximální zastavěná plocha pozemku budovami nepřekročí 80m²;

- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.
- plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak;

RO rekreace na oddechových plochách

Plocha pro sportovně rekreační aktivity v prostředí s převažujícím přírodním charakterem, s vysokým podílem nezpevněných ploch, ploch a prvků krajinné zeleně přírodního charakteru i zeleně komponované. Ve vymezené ploše musí být zachována co nejvyšší míra prostupnosti krajiny, oplocení bude realizováno pouze v nezbytné míře (např. oplocení hrací plochy hřišť, atd.)

Hlavní využití:

- plochy pro účely rekreace a sportu – např. koupaliště, rekreační louky a pláže, kynologické cvičiště, plochy pro sport;

Přípustné využití:

- drobné stavby, pro zajištění obsluhy sportovně rekreačních aktivit, např. stravování formou prodejních stánků, sociální a hygienická zařízení;
- nezbytné oplocení zařízení pro sport a rekreaci;
- dopravní a technická infrastruktura;
- zeleň, vodní plochy;

Nepřípustné využití:

- stavby a využití ploch, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a zařízení, jejichž negativní účinky by narušovaly funkce sportovně rekreačních aktivit (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.) a charakter území (např. golfová hřiště);

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizovat rozsah zpevněných ploch, využívat propustné a polopropustné materiály z důvodu zachování retenční schopnosti území;
- stavby a zařízení nesmí poškozovat existující přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- výška nových staveb i u změn stávající zástavby nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a podkroví.
- KZB je max. 0,1 a zároveň maximální zastavěná plocha pozemku budovami nepřekročí 80m²;

- plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak;

OV občanské vybavení veřejné

Hlavní využití:

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, vědu a výzkum, zdravotní služby, sociální služby, kulturu, církevní účely, veřejnou správu a pro ochranu obyvatelstva;

Přípustné využití:

- související stavby a zařízení veřejného komerčního vybavení a služeb;
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, vodní prvky;
- vhodné typy bydlení obslužného personálu a správců zařízení (max. 3 byty);
- doplňkové stavby související s hlavním využitím;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce občanského vybavení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- maximální počet nadzemních podlaží nové zástavby i u změn stávající zástavby je 4 NP (max. 15m), pokud není v kapitole C.2 nebo RP stanoveno jinak, na koncích urbanistických a pohledových os je možné umístit ojedinělé dominanty převyšující hmotu zástavby max. o 2NP na základě vyloučení negativního vlivu na charakter okolní zástavby a na základě zajištění ochrany siluety města a krajinného rázu.
- KZB je max. 0,6, pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZP je max. 0,8, pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZ je min. 0,2, pokud není v RP stanoveno jinak;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura;
- před využitím ploch je třeba zajistit obslužnost všech samostatně užívaných částí zastavitelných ploch a transformačních ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

- plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak;

OK občanské vybavení komerční

Hlavní využití:

- stavby a zařízení veřejného komerčního vybavení a služeb místního i nadmístního významu (zejm. obchodní prodej a služby, administrativa);

Přípustné využití:

- výroba, skladování a technické služby nesnižující kvalitu prostředí;
- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, vědu a výzkum, zdravotní služby, sociální služby, kulturu, církevní účely, veřejnou správu a pro ochranu obyvatelstva;
- doplňkové stavby související s hlavním využitím;
- byty obslužného personálu a správců zařízení (max. 3 byty);
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce komerčního vybavení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- maximální počet nadzemních podlaží nové zástavby i u změn stávající zástavby je 4 NP (max. 18 m), pokud není v kapitole C.2 nebo RP stanoveno jinak;
- KZB je max. 0,40, pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZP je max. 0,70, pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZ je min. 0,30, pokud není v RP stanoveno jinak;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura;
- před využitím ploch je třeba zajistit obslužnost všech samostatně užívaných částí zastavitelných ploch a transformačních ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

OS občanské vybavení sport*Hlavní využití:*

- stavby a zařízení pro sport a rekreaci;

Přípustné využití:

- jako doplněk hlavní funkce zařízení zabezpečující provoz a potřeby území (např. veřejné stravování, stavby pro kulturu, sociální zařízení, stavby a zařízení pro přechodné ubytování - typu hotel, motel, penzion, kemp, atd.);
- byty obslužného personálu a správců zařízení (max. 3 byty);
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce občanského vybavení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- KZB je max. 0,3, pokud RP nestanoví jinak;
- KZP je max. 0,8, pokud RP nestanoví jinak;
- KZ je min. 0,2, pokud RP nestanoví jinak;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.

OS.x občanské vybavení sport – se specifickým využitím

Území se specifickým využitím daným polohou uvnitř Státní archeologické rezervace Levý Hradec.

Hlavní využití:

- zařízení (hřiště) pro sport a rekreaci;

Podmíněně přípustné využití:

- jako doplněk hlavní funkce zařízení zabezpečující provoz a potřeby území (např. veřejné stravování, sociální zařízení, atd.), a to pouze na východní části pozemku p.č. 3817/1 v k.ú. Žalov;

- technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň;

Nepřípustné využití:

- nové stavby a terénní úpravy
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a podmíněně přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce občanského vybavení (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty, včetně archeologického dědictví daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- nároky na parkování automobilů budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.

OH občanské vybavení hřbitovy***Hlavní využití:***

- stavby a zařízení pro pohřebnictví, hřbitovy, včetně technického zázemí;

Přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- stavby občanského vybavení slučitelné s účelem pohřebnictví;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují pietní charakter občanského vybavení hřbitovy.

PU veřejná prostranství všeobecná

Veřejným prostranstvím jsou zejména náměstí, tržiště, silnice, místní komunikace, parky a veřejná zeleň, jakož i další prostory přístupné každému bez omezení.

Jako plochy veřejných prostranství jsou v územním plánu vymezeny zejména náměstí a návsi (Tyršovo náměstí, prostor před Braunerovým mlýnem (T.09), prostor v místě křížení ulice Přemyslovské a U Hřiště (T.11a), prostor v místě křížení ulice Komenského a Levohradecké (T.11b), prostor v místě křížení ulice Potoky a Levohradecké, a dále nově vymezená veřejná zeleň Z.25a,b a Z.27). Náměstí a návsi jsou charakteristické převládající pobytovou funkcí, tvoří místa k zastavení, soustředění lidí a veřejného života.

Dále jsou jako plochy veřejných prostranství v územním plánu vymezeny významné městské třídy (ulice Masarykova, Jana Palacha, Obránců míru, V Solnících, Čáslavského, Bernáškova a dále nově vybudované veřejné prostranství ul. Železná). Městské třídy jsou zpravidla charakterizovány obchodní, společenskou a dopravní funkcí.

Hlavní využití:

- návsi, náměstí a ulice přístupné každému bez omezení, které mají významnou pobytovou, prostorotvornou a komunikační funkci;

Přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura;
- parkově upravená zeleň včetně drobných vodních ploch;
- krátkodobá parkovací stání, podzemní garáže;
- související mobiliář a drobné architektonické stavby slučitelné s charakterem a hlavním využitím veřejného prostranství;
- občanské vybavení slučitelné s hlavním využitím;
- sportovní a dětská hřiště pro veřejné užívání slučitelné s účelem veřejných prostranství;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce veřejného prostranství (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu na veřejné prostranství nebo snižovaly jeho prostupnost (např. oplocení, uzavřené soukromé areály).

ZP zeleň parková a parkově upravená

Prostory veřejně přístupné s prvky veřejné zeleně sloužící pro krátkodobou rekreaci, oddech a společenský život.

Územní plán navrhuje stávající prostranství s veřejnou zelení: Tyršovo náměstí, náměstí 5. května, náměstí Jana Procházky, Husovo náměstí, prostranství v Solnících mezi ul. Dobrovolného a ul. Braunerova, prostranství v Žalově při ul. U Zastávky a ul. U Hřiště ke kultivaci.

Hlavní využití:

- parkově upravené plochy veřejně přístupné zeleně s prvky drobných architektonických staveb a uličního mobiliáře;

Přípustné využití:

- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura;
- sportovní a dětská hřiště související s hlavním využitím, pobytové louky, pikniková místa apod.;
- drobné vodní plochy a toky;

- stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protieroční ochrany;

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce veřejného prostranství (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu na veřejné prostranství nebo snižovaly jeho prostupnost (např. oplocení, uzavřené soukromé areály).

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby a zařízení nesmí poškozovat existující přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

ZZ zeleň zahradní a sadová

Plochy zahrad a sadů a zeleň v plochách uzavřených areálů spoluutvářející charakter sídla.

Hlavní využití:

- plochy soukromé zeleně zahrad a sadů;

Přípustné využití:

- oplocení;
- hospodářské stavby pro obhospodařování pozemku;
- dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby a zařízení nesmí poškozovat existující přírodní, krajinářské, urbanistické a architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- KZB je max. 0,1 a zároveň maximální zastavěná plocha pozemku budovami nepřekročí 25m².

ZS zeleň sídelní ostatní

Plochy s dominantním zastoupením porostů dřevin a keřů.

Hlavní využití:

- plochy veřejné zeleně s převažující funkcí městotvornou, krajinotvornou, vodohospodářskou, rekreační, ochrannou a izolační;

Přípustné využití:

- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura;
- pěší a cyklistické stezky;
- stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protierozní ochrany;
- plochy ÚSES;

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce ploch zeleně (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

SC smíšené obytné centrální

Území je definováno jako centrální zóna města, kde se odehrávají klíčové aktivity města. Toto území se vyznačuje polyfunkčním využitím, které zajišťuje v první řadě kapacity pro občanskou a komerční vybavenost nadmístního a místního významu a dále umožňuje bydlení nad vybaveností v bytových domech s integrovanou vybaveností. Podlahové plochy staveb vymezené pro občanskou a komerční vybavenost přednostně orientovat do ploch veřejných prostranství PU, ZP a silnice II. a III. třídy k zajištění oživení parteru. Měřítko staveb je střední až velké.

Přípustné využití:

- bytové domy s integrovanou občanskou a komerční vybaveností, 75% podlahové plochy vstupního podlaží vždy odpovídá požadavkům na občanské a komerční vybavení a je k tomuto účelu určena;
- stavby a zařízení občanského vybavení a služeb místního i nadmístního významu (zejm. obchodní prodej a služby, administrativa a veřejná správa, ubytování, veřejné stravování, církevní, vzdělávání a výchova, věda a výzkum, zdravotnictví a sociální péče, kultura, sport a tělovýchova a pro ochranu obyvatelstva);
- byty obslužného personálu a správců zařízení;
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního a nadmístního významu, zeleň, drobné vodní plochy;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce plochy smíšené obytné centrální (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);
- forma bydlení a ubytování způsobující přehušťování území, neúměrné zmenšování bytů a přepřehňování bytů nad mez, která odpovídá hygienickým parametrům, parametrům dopravní obsluhy, občanské vybavenosti, kapacitě parkování, hospodaření s odpady atd.;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- pro nové stavby i změny stávající zástavby musí vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt;
- maximální počet nadzemních podlaží nové zástavby i u změn stávající zástavby je 5NP + jedno ustupující podlaží (max. 21 m), na koncích urbanistických a pohledových os je přípustné umístit ojedinělé dominanty převyšující hmotu zástavby max. o 2NP na základě odborného posouzení vlivu na horizont, siluetu města a krajinný ráz;
- KZB je max. 0,6;
- KZP je max. 0,8;
- KZ je min. 0,2;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura;
- před využitím transformačních ploch je třeba zajistit obslužnost všech samostatně užívaných částí transformačních ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.

SM smíšené obytné městské

Území, které je definováno jako městské. Toto území se vyznačuje polyfunkčním využitím, které zajišťuje v první řadě kapacity pro občanskou a komerční vybavenost nadmístního a místního významu a dále umožňuje bydlení nad vybaveností v polyfunkčních domech. Podlahové plochy vymezené pro občanskou a komerční vybavenost přednostně směřovat do ploch veřejných prostranství PU, ZP a silnic II. a III. třídy k zajištění oživení parteru. Měřítko staveb je střední.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení a služeb místního i nadmístního významu (zejm. obchodní prodej a služby, administrativa a veřejná správa, ubytování, veřejné stravování, církevní, vzdělávání a výchova, věda a výzkum, zdravotnictví a sociální péče, kultura, sport a tělovýchova a pro ochranu obyvatelstva);
- bytové domy s integrovanou občanskou a komerční vybaveností, 50% podlahové plochy vstupního podlaží vždy odpovídá požadavkům na občanské a komerční vybavení a je k tomuto účelu určena;

- řemeslná výroba a služby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení;
- byty obslužného personálu a správců zařízení;
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;

Podmíněně přípustné:

- bytové domy bez integrované vybavenosti, za podmínky, že pozemky určené pro stavbu bytových domů nebudou přiléhat k silnicím II. a III. třídy;
- rodinné domy, za podmínky, že pozemky určené pro stavbu rodinných domů nebudou přiléhat k silnicím II. a III. třídy;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce plochy smíšené obytné městské (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);
- forma bydlení a ubytování způsobující přehušťování území, neúměrné zmenšování bytů a přeplňování bytů nad mez, která odpovídá hygienickým parametrům, parametrům dopravní obsluhy, občanské vybavenosti, kapacitě parkování, hospodaření s odpady atd.;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- maximální počet nadzemních podlaží nové zástavby i u změn stávající zástavby je 3NP + jedno ustupující podlaží (max. 13 m u staveb pro bydlení, max. 15 m u staveb pro občanské vybavení), pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZB je max. 0,5, pokud není v kapitole C.2 nebo RP stanoveno jinak;
- KZP je max. 0,6, pokud není v RP stanoveno jinak;
- KZ je min. 0,4, pokud není v kapitole C.2 nebo RP stanoveno jinak;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura;
- před využitím ploch je třeba zajistit obslužnost všech samostatně užívaných částí zastavitelných ploch veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou;

SM.p smíšené obytné městské – původní vesnické struktury

Území je lokálním centrem s polyfunkčním využitím, ve kterém je soustředěna občanská a komerční vybavenost a bydlení v rodinných domech. Podlahové plochy vymezené pro občanskou a komerční vybavenost přednostně směřovat do ploch veřejných prostranství PU a silnice III. třídy k zajištění oživení parteru. Urbanistická struktura tohoto území je definována jako původní rostlá struktura, která se vyznačuje rozptýlenou zástavbou. Měřítko staveb je malé.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení a služeb (zejm. obchodní prodej a služby, ubytování, veřejné stravování, církevní, vzdělávání a výchova, zdravotnictví a sociální péče a kultura, sport a tělovýchova);
- rodinné domy;
- komunitní zahrady, zahradnictví;
- byty obslužného personálu a správců zařízení (max. 3 byty);
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce plochy smíšené obytné původní vesnické struktury (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- maximální počet nadzemních podlaží nové zástavby i u změn stávající zástavby je 2 NP a podkroví;
- výměra pozemku pro izolovaný rodinný dům s 1 bytem je minimálně 500 m² v zastavěném území / 600 m² v zastavitelných plochách, pro izolovaný rodinný dům se 2 byty je minimálně 600 m² v zastavěném území / 700 m² v zastavitelných plochách, pro izolovaný rodinný dům se 3 byty je minimálně 800 m² v zastavěném území / 900 m² v zastavitelných plochách, kdy v zastavěném území a zastavitelných plochách lze připustit dělení pozemku pouze, pokud budou splněny minimální výměry vzniklých pozemků pro nové i stávající rodinné domy
- výměra pozemku v zastavěném území a zastavitelných plochách pro dvojdom a řadový dům s 1 bytem je minimálně 400 m², pro dvojdom a řadový dům se 2 byty je minimálně 600 m², pro dvojdom a řadový dům se 3 byty je minimálně 800 m²;

- pozemky v zastavěném území se stávající stavbou rodinného domu, které mají k datu vydání ÚP výměru menší, než je výše stanoveno, je možné využít jako stavební pozemky pro nový rodinný dům v případě demolice stávající stavby.
- KZB pozemku určeného pouze pro stavby občanského vybavení a služby je max. 0,5;
- KZP pozemku určeného pouze pro stavby občanského vybavení a služby je max. 0,7;
- KZ pozemku určeného pouze pro stavby občanského vybavení a služby je max. 0,3;
- KZB pozemku určeného pro stavby pro bydlení je max. 0,3;
- KZP pozemku určeného pro stavby pro bydlení je max. 0,45;
- KZ pozemku určeného pro stavby pro bydlení je max. 0,55;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.

SM.px smíšené obytné městské – původní vesnické struktury – se specifickým využitím

Území se specifickým využitím daným polohou uvnitř Státní archeologické rezervace Levý Hradec.

Území je lokálním centrem s polyfunkčním využitím, ve kterém je soustředěna občanská a komerční vybavenost a bydlení v rodinných domech. Podlahové plochy vymezené pro občanskou a komerční vybavenost přednostně směřovat do ploch veřejných prostranství PU a silnice III. třídy k zajištění oživení parteru. Urbanistická struktura tohoto území je definována jako původní rostlá struktura, která se vyznačuje rozptýlenou zástavbou. Měřítko staveb je malé.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení občanského vybavení a služeb (zejm. obchodní prodej a služby, ubytování, veřejné stravování, církevní, vzdělávání a výchova, zdravotnictví a sociální péče a kultura, sport a tělovýchova);
- rodinné domy;
- komunitní zahrady, zahradnictví;
- byty obslužného personálu a správců zařízení (max. 3 byty);
- dopravní a technická infrastruktura;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu;

Nepřípustné využití:

- nové stavby, změny stávajících staveb a terénní úpravy, které by byly v rozporu s pravidly památkové péče;
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

- stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce plochy smíšené obytné původní vesnické struktury (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);

Podmínky prostorového uspořádání:

- zástavba musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci;
- maximální počet nadzemních podlaží zástavby je 2 NP a podkroví;
- výměra pozemku pro izolovaný rodinný dům s 1 bytem je minimálně 500 m² v zastavěném území / 600 m² v zastavitelných plochách, pro izolovaný rodinný dům se 2 byty je minimálně 600 m² v zastavěném území / 700 m² v zastavitelných plochách, pro izolovaný rodinný dům se 3 byty je minimálně 800 m² v zastavěném území / 900 m² v zastavitelných plochách, kdy v zastavěném území a zastavitelných plochách lze připustit dělení pozemku pouze, pokud budou splněny minimální výměry vzniklých pozemků pro nové i stávající rodinné domy
- výměra pozemku v zastavěném území a zastavitelných plochách pro dvojdom s 1 bytem je minimálně 400 m², pro dvojdom se 2 byty je minimálně 600 m², pro dvojdom se 3 byty je minimálně 800 m²;
- nároky na parkování automobilů budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.

DS doprava silniční

Hlavní využití:

- dopravní stavby a zařízení (silnice II. a III. třídy), které mají prostorotvornou a komunikační funkci;

Přípustné využití:

- plochy, které jsou součástí silničních dopravních staveb a zařízení (mosty, opěrné zdi, násypy, zářezy, obratiště, bezpečnostní zařízení, autobusové zastávky, elevátory, apod.);
- areály údržby pozemních komunikací;
- parkoviště, parkovací stání, hromadné garáže a parkovací domy integrované do zařízení silniční infrastruktury, záchytná parkoviště P+R, B+R, krátkodobá stání K+R),
- čerpací stanice pohonných hmot;
- doprovodná a izolační zeleň;
- technická infrastruktura;
- související mobiliář a drobné architektonické stavby slučitelné s charakterem veřejného prostranství (např. altány, stavby a přístřešky pro komunální odpad);

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení na ochranu proti hluku v zastavěném území (především protihlukové zdi, stěny, valy apod.)
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly průchodnosti dopravní infrastruktury silniční (např. oplocení);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

DS.m doprava silniční – místní a účelové komunikace***Hlavní využití:***

- dopravní stavby a zařízení (místní a účelové komunikace), které mají prostorovou, komunikační, obslužnou a zpřístupňující funkci

Přípustné využití:

- plochy, které jsou součástí komunikačních dopravních staveb a zařízení (mosty, opěrné zdi, násypy, zářezy, podjezdy, elevátory, bezpečnostní zařízení, autobusové zastávky, chodníky, přechody pro pěší a cyklisty, vjezdy na pozemky, apod.);
- parkoviště, parkovací stání, hromadné a řadové garáže, krátkodobá stání P+R, B+R; K+R;
- doprovodná a izolační zeleň;
- související mobiliář a drobné architektonické stavby slučitelné s charakterem veřejného prostranství (např. altánky, lavičky, stavby a přístřešky pro komunální odpad);
- technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení na ochranu proti hluku v zastavěném území obce (především protihlukové zdi, stěny, valy apod.)
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly průchodnosti dopravní infrastruktury komunikační (např. oplocení);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

DN doprava nemotorová*Hlavní využití:*

- dopravní stavby a zařízení pro nemotorovou dopravu (zejm. pěší a cyklistickou);

Přípustné využití:

- veřejná prostranství;
- místní komunikace funkční skupiny D (komunikace se smíšeným provozem chodců a vozidel, omezen přístup motorových, popř. dalších vozidel) a účelové komunikace s omezením veřejného provozu;
- plochy a koridory, které jsou součástí dopravních staveb a zařízení (např. lávky, mostky, elevátory, podchody, podjezdy opěrné zdi, náspy, zářezy, informační systém, servisní zařízení apod.);
- doprovodná, izolační a parkově upravená zeleň, včetně drobných vodních ploch;
- sportovní a dětská hřiště pro veřejné užívání slučitelné s účelem dopravní infrastruktury pro nemotorovou dopravu;
- související mobiliář a drobné architektonické stavby slučitelné s charakterem veřejného prostranství (např. altány, stavby a přístřešky pro komunální odpad);
- technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména pokud by mohla narušovat toto využití;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu k dopravní infrastruktuře pro nemotorovou dopravu nebo snižovaly její průchodnost (např. oplocení).

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

DD doprava drážní*Hlavní využití:*

- stavby a zařízení drážní dopravy, pozemky zařízení pro drážní dopravu;

Přípustné využití:

- plochy, které jsou součástí dopravních staveb a zařízení (např. náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejíště apod.);
- technická a dopravní infrastruktura (např. záchytná parkoviště – P+R, B+R, hromadné garáže a parkovací domy integrované do zařízení železniční infrastruktury, krátkodobá stání typu K+R, zastávky autobusové dopravy);

- doprovodná a izolační zeleň;
- související občanská vybavenost a služby integrované do zařízení železniční infrastruktury;
- zařízení na ochranu proti hluku a exhalacím;
- stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protierozní ochrany;

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

DV doprava vodní

Hlavní využití:

- objekty a zařízení dopravně významné vodní cesty, přivozy;

Přípustné využití:

- další stavby a zařízení vodní dopravy (např. kanály, nábřeží, pozemky přístavů a zdymadel, hydroelektrárna, přístaviště, kotviště, mariny apod.);
- plochy vodní a vodohospodářské;
- stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (např. revitalizace vodních toků, zídky, hráze, průlehy, poldry apod.);
- technická infrastruktura;
- rekreace a související zařízení na plochách přírodního charakteru;
- související občanské vybavení sport;
- zeleň přírodní, rekreační, ochranná a izolační;

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

DK doprava kombinovaná

Hlavní využití:

- stavby a zařízení překladiště kombinované dopravy;

Přípustné využití:

- skladování kontejnerů, související s hlavním využitím;
- manipulační, odstavné a parkovací plochy, související s hlavním využitím;

- dopravní a technická infrastruktura;
- doprovodná a izolační zeleň,

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.
- při využití plochy na pozemcích č. 2620/4, 2620/11, 2620/12, 2620/15, 2620/16 v k.ú. Roztoky u Prahy bude ponechán pás zeleně na východní straně plochy podél silnice II/242 a na severní straně plochy podél stávající plochy BI - bydlení individuální.

TW vodní hospodářství

Hlavní využití:

- stavby a zařízení vodního hospodářství (vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, apod.);

Přípustné využití:

- navazující zařízení zabezpečující provoz a potřeby území;
- elektronická komunikační zařízení, sběrné dvory, kompostárny, technické služby;
- stavby a zařízení pro rekreaci a vzdělání související s hlavním využitím (např. komunitní zahrady, rozhledny)
- dopravní infrastruktura;
- doprovodná a izolační zeleň;

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- výroby elektrické energie;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

TE energetika*Hlavní využití:*

- stavby a zařízení na energetických sítích (např. centrální zásobování teplem - teplárny, výtopny, kotelny a sítě včetně zařízení, zásobování zemním plynem - zařízení pro skladování plynů a sítě včetně zařízení, zásobování elektrickou energií – zdroje elektrické energie a sítě včetně zařízení, apod.);

Přípustné využití:

- navazující zařízení zabezpečující provoz a potřeby území;
- sběrné dvory, kompostárny, technické služby;
- dopravní infrastruktura;
- doprovodná a izolační zeleň;

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

VL výroba lehká

Plochy, jejichž stěžejní náplní jsou výrobní i nevýrobní služby. Náplň ploch musí respektovat umístění, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

Hlavní využití:

- výrobní (lehká, řemeslná či přidružená výroba) i nevýrobní služby (skladování, administrativa, technické služby, servis a prodej) a manipulační plochy.

Přípustné využití:

- dopravní a technická infrastruktura;
- administrativa a správa, obslužné zázemí pro zaměstnance;
- stavby pro bydlení majitelů, správců a pohotovostního personálu, při dodržení hygienických předpisů;
- výroby elektrické energie (fotovoltaické elektrárny) na střeších budov;
- veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy;
- doprovodná a izolační zeleň;

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

- výrobní elektrické energie;
- stavby pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství a zemědělské stavby;
- stavby a zařízení zhoršující kvalitu prostředí mimo hranice předmětné plochy (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.);
- zařízení zvyšující nadměrně dopravní provoz v okolí plochy;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci, jejich působení na horizont, siluetu města a krajinný ráz bude předmětem odborného posouzení;
- KZB je max. 0,4;
- KZP je max. 0,8;
- KZ je min. 0,2;
- nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.

MU.o smíšené krajinné – ochrana proti ohrožení území

Hlavní využití:

- stavby a zařízení protipovodňového charakteru;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro vodohospodářské účely (např. pro údržbu, sledování a regulaci vodního režimu apod.);
- dopravní a technická infrastruktura;
- stavby a činnosti sloužící pobytovým a rekreačním účelům u vodních ploch (komunikace pro pěší a cyklisty apod.);
- doprovodná zeleň vodních toků a ploch;
- plochy ÚSES;

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

WT vodní a vodních toků*Hlavní využití:*

- vodní plochy a stavby, vodní toky;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro vodohospodářské účely (např. pro údržbu, sledování a regulaci vodního režimu apod.);
- stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (např. revitalizace vodních toků, hráze, průlehy, poldry apod.);
- dopravní a technická infrastruktura;
- plochy ÚSES;
- stavby, zařízení a činnosti sloužící pobytovým a rekreačním účelům u vodních ploch (pobytové louky, pláže, komunikace pro pěší a cyklisty apod.);
- doprovodná zeleň vodních toků a ploch;

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

AU zemědělské všeobecné

Zemědělsky využívané plochy v krajině (orná půda, trvalé travní porosty).

Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond;

Přípustné využití:

- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura;
- zemědělské ohradníky nebo jiné odstranitelné typy oplocení související se zemědělskou činností;
- drobné stavby, zařízení a činnosti pro zemědělství související s obhospodařováním půdy;
- opatření vyplývající z komplexních pozemkových úprav (protierozní opatření, protipovodňová ochrana území, ÚSES, změny kultur, atd.);
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (např. revitalizace vodních toků, hráze, průlehy, poldry apod.);
- stezky pro pěší, stezky pro cyklisty, hipostezky, stavby pro turistiku (odpočinková a informační místa, rozhledny apod.);

- prvky a plochy rozptýlené krajinné zeleně;
- drobné vodní plochy a toky;
- plochy ÚSES;

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršily odtokové poměry v území, zvyšovaly riziko vzniku eroze, snižovaly bonitu půdy nebo kontaminovaly půdu;
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů;
- golfové hřiště;
- stavby a zařízení hromadné nebo individuální rekreace nesouvisející s přípustným využitím;
- farmové chovy zvěře a jezdecké areály;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat krajinářské, přírodní, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

LU lesní všeobecné

Souvislé lesní porosty.

Hlavní využití:

- plochy určené k plnění funkcí lesa;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení lesního hospodářství a myslivosti;
- odstranitelné oplocení související s lesní hospodářskou činností nebo myslivostí;
- nezbytně nutná technická infrastruktura;
- účelové komunikace s omezeným režimem;
- stávající stezky pro pěší a cyklisty s nezbytně nutnou doprovodnou vybaveností, trasy pro cyklisty pouze po komunikacích pro dvoustopá vozidla;
- trasy pro pěší a cyklisty, hipotrazy, stavby pro turistiku (např. odpočinková a informační místa, rozhledny);
- drobná sportovní a rekreační zařízení využívající přírodní prostředí, která nebudou spojená z plošným odlesňováním (např. dětská hřiště, přístřešky, pobytové louky, pikniková místa, informační tabule, doprovodný mobiliář apod.);
- plochy ÚSES;

- drobné vodní plochy a toky;
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru (např. revitalizace vodních toků, hráze, průlehy, poldry apod.);

Nepřípustné využití:

- stavby a využití ploch, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly lesní porosty;
- stavby a zařízení hromadné nebo individuální rekreace nesouvisející s přípustným využitím;
- stavby a zařízení pro těžbu nerostů;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat krajinářské a přírodní hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

MU.I smíšené krajinné – lesnictví extenzivní

Plošně významné porosty vzrostlých dřevin.

Hlavní využití:

- plochy zapojených vzrostlých porostů stromů a keřů, rozptýlené krajinné zeleně, travní porosty;

Přípustné využití:

- stavby a zařízení lesního hospodářství a myslivosti;
- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura;
- stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, stavby pro turistiku (např. odpočinková a informační místa, rozhledny);
- drobná sportovní a rekreační zařízení využívající přírodní prostředí, které nebudou spojené z plošným kácením vzrostlé zeleně (např. dětská hřiště, přístřešky, pobytové louky, pikniková místa, informační tabule, doprovodný mobiliář apod.);
- plochy ÚSES;

Nepřípustné využití:

- stavby a využití ploch, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly stávající vegetaci nebo byly spojeny s neodůvodněným kácením dřevin;
- stavby a zařízení hromadné nebo individuální rekreace nesouvisející s přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které by výrazně narušovaly přírodní funkce v území a jeho charakter (např. golfové hřiště);

- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat krajinářské a přírodní hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

MU.p smíšené krajinné – přírodní priority

Plochy převážně nezpevněné s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů.

Hlavní využití:

- rozptýlená krajinná zeleň, komponovaná zeleň, travní porosty;

Přípustné využití:

- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura;
- stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, stavby pro turistiku (např. odpočinková a informační místa), rozhledny;
- sportovní a rekreační zařízení využívající přírodní prostředí (např. dětská hřiště, přístřešky, rekreační louky, pikniková místa, informační tabule, doprovodný mobiliář apod.);
- plochy ÚSES;
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru (např. revitalizace vodních toků, hráze, průlehy, poldry apod.);

Nepřípustné využití:

- stavby a využití ploch, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost;
- stavby a zařízení, které by výrazně narušovaly přírodní funkce v území a jeho charakter (např. golfové hřiště);
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly stávající vegetaci nebo byly spojeny s neodůvodněným kácením dřevin;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat krajinářské a přírodní hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

MU.r smíšené krajinné – rekreace nepobytová

Plochy převážně nezpevněné s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů doplněné vybavením pro každodenní a krátkodobou rekreaci.

Hlavní využití:

- plochy pro účely rekreace a sportu – např. rekreační louky a pláže, plochy pro sport, dětská hřiště, pobytové louky, pikniková místa, doprovodný mobiliář apod. na plochách přírodního charakteru;

Přípustné využití:

- mobilní stavby, pro zajištění obsluhy sportovně rekreačních aktivit, např. stravování formou prodejních stánků, sociální a hygienická zařízení;
- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura;
- přístaviště a kotviště lodí;
- stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, stavby pro turistiku (např. odpočinková a informační místa);
- drobné vodní plochy a toky;
- plochy ÚSES;
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru (např. revitalizace vodních toků, hráze, průlehy, poldry apod.);

Nepřípustné využití:

- stavby a využití ploch, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a zařízení, jejichž negativní účinky by narušovaly funkce sportovně rekreačních aktivit (např. hluchost, prašnost, vibrace, zápach apod.);
- stavby a zařízení, které by výrazně narušovaly přírodní funkce v území a jeho charakter (např. golfové hřiště);
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly stávající vegetaci nebo byly spojeny s neodůvodněným kácením dřevin;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost;
- stavby, zařízení a činnosti, které by omezovaly odtokové poměry v území nebo zvyšovaly povodňové riziko;
- stavby, zařízení a činnosti, které by omezovaly volný přístup k vodním tokům;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat krajinářské a přírodní hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.
- nároky na parkování automobilů budou vyřešeny v rámci stavebního pozemku, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.

MU.k smíšené krajinné – kulturně-historické zájmy

Plocha přírodního charakteru na významném kulturně historickém místě zřízena pro rekreaci, oddech a vzdělávání.

Hlavní využití:

- plochy přírodního charakteru s rozptýlenou krajinnou zelení, a travními porosty vybavené mobiliářem (nestavební povahy, bez zásahu do terénu);

Přípustné využití:

- trasy pro pěší a cyklisty;
- plochy ÚSES;
- nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- nové stavby, změny stávajících staveb, oplocení, terénní úpravy apod., které by byly v rozporu s pravidly památkové péče;
- stavby objektů, zařízení a využití ploch, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu nebo snižovaly prostupnost;
- stavby a zařízení, které by narušovaly nebo ohrožovaly kulturní a historické hodnoty území.

KORIDORY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Územní plán stanovuje následující obecně platné podmínky postupu rozhodování ve všech vymezených koridorech pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury:

- Koridory pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury umožní v dalších fázích projektové přípravy upřesnit umístění vedení dopravní a technické infrastruktury v rámci tohoto koridoru bez ohledu na stanovené využití koridorem překrývaných ploch,
- Do nabytí právní moci správního aktu umožňujícího užívání vedení dopravní nebo technické infrastruktury (např. kolaudačního rozhodnutí) mohou být stavby ve vymezeném koridoru umísťovány pouze ve zvláště odůvodněném veřejném zájmu – např. technická a dopravní infrastruktura,
- Koridory pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo jejich část zaniká datem nabytí právní moci správního aktu umožňujícího užívání vedení dopravní a technické infrastruktury nebo jejich částí (např. kolaudačního rozhodnutí), pro něž je příslušný koridor vymezen,
- Po zániku koridoru vymezeného pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury zůstává platný stanovený způsob využití plochy překryté předmětným koridorem,
- Pokud je příslušná komunikace zařazena mezi VPS, jsou do VPS zahrnuty veškeré pozemky resp. jejich části dotčené stavbou.

CNU.DS koridory pro umístění vedení dopravy silniční*Hlavní využití:*

- liniové stavby dopravní infrastruktury a jejich zařízení (silnice II. a III. třídy), které mají dopravní, prostorotvornou a komunikační funkci;

Přípustné využití:

- plochy, které jsou součástí silničních dopravních staveb a zařízení (mosty, opěrné zdi, náspy, zářezy, bezpečnostní zařízení, autobusové zastávky, chodníky, souběžné stezky pro pěší a cyklisty, vyhrazené pruhy pro cyklisty, přechody pro pěší a cyklisty, apod.);
- parkoviště, parkovací stání;
- doprovodná a izolační zeleň;
- technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení na ochranu proti hluku v zastavěném území (především protihlukové zdi, stěny, valy apod.)
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly průchodnosti dopravní infrastruktury silniční (např. oplocení);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

CNU.DM koridory pro umístění vedení dopravy silniční – místní a účelové komunikace*Hlavní využití:*

- liniové dopravní stavby a jejich zařízení pro místní dopravu obce, včetně zpřístupnění a obsluhy objektů, staveb a pozemků, včetně hospodářských (místní a účelové komunikace určené pro motorovou dopravu);

Přípustné využití:

- plochy, které jsou součástí komunikačních dopravních staveb a zařízení (mosty, opěrné zdi, náspy, zářezy, podjezdy, elevátory, bezpečnostní zařízení, autobusové zastávky, chodníky, přechody pro pěší a cyklisty, vjezdy na pozemky, apod.);
- parkoviště, parkovací stání, krátkodobá stání P+R, B+R; K+R;
- doprovodná a izolační zeleň;

- související mobiliář slučitelný s charakterem veřejného prostranství, který nebude zamezovat a omezovat hlavní využití (např. altány, lavičky, stavby a přístřešky pro komunální odpad);
- technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení na ochranu proti hluku v zastavěném území obce (především protihlukové zdi, stěny, valy apod.)
- stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly průchodnosti dopravní infrastruktury komunikační (např. oplocení);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

CNU.DN koridory pro umístění vedení dopravy nemotorové***Hlavní využití:***

- liniové dopravní stavby a jejich zařízení pro nemotorovou dopravu (zejm. pěší a cyklistickou);

Přípustné využití:

- místní komunikace funkční skupiny D (komunikace se smíšeným provozem chodců a vozidel, omezen přístup motorových, popř. dalších vozidel) a účelové komunikace s omezením veřejného provozu;
- plochy a koridory, které jsou součástí dopravních staveb a zařízení (např. lávky, mostky, elevátory, podchody, podjezdy, přechody pro pěší a cyklisty, opěrné zdi, náspy, zářezy, informační systém, apod.);
- doprovodná, izolační a parkově upravená zeleň, včetně drobných vodních ploch;
- krátkodobá stání B+R;
- související mobiliář a drobné architektonické stavby slučitelné s charakterem veřejného prostranství (např. altány, lavičky, zastavení v krajině);
- technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména pokud by mohla narušovat toto využití;
- stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu k dopravní infrastruktuře pro nemotorovou dopravu nebo snižovaly její průchodnost (např. oplocení);

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

CNU.TW / CNU.TE koridory pro umístění vedení technické infrastruktury – vodní hospodářství / energetiku**Hlavní využití:**

- liniové stavby a zařízení technické infrastruktury;

Přípustné využití:

- navazující zařízení zabezpečující provoz a potřeby území;
- doprovodná a izolační zeleň;
- dopravní infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím;

Podmínky prostorového uspořádání:

- nové stavby i změny stávajících staveb nesmí poškozovat přírodní, krajinářské, urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI
G.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb

dopravní infrastruktura			
VPS	označení *)	katastrální území	popis
VPS	VD.01a	Roztoky u Prahy	CNU.DS02a – II/242 Roztoky (ul. Nádražní v úseku od podjezdu pod železniční tratí až ke křižovatce s ul. Rýznerova); přestavba
VPS	VD.01b	Roztoky u Prahy	CNU.DS02b – II/242 Roztoky (v úseku od křižovatky s ul. Za Potočkem až po podjezd pod železniční tratí); přestavba
VPS	VD.02	Roztoky u Prahy, Žalov	CNU.DS01 – III/2421 Roztoky (ul. Nádražní, Lidická, Přílepská); přestavba
VPS	VD.03	Žalov	CNU.DS03 – III/2422 Žalov (ul. Přemyslovská v úseku mezi křižovatkami s ul. Lidická a ul. Na Panenské); přestavba
VPS	VD.04	Žalov	CNU.DM08a – Žalov, místní komunikace
VPS	VD.05	Žalov	CNU.DN34 – stezka pro pěší a cyklisty; propojení ul. Ke Kocandě – ul. Burgerova

dopravní infrastruktura			
VPS	označení *)	katastrální území	popis
VPS	VD.08	Roztoky u Prahy	CNU.DN32 - stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Nádražní – Tyršovo náměstí
VPS	VD.09	Roztoky u Prahy	CNU.DN33 – stezka pro pěší Roztoky, žst. – ul. Rýznerova
VPS	VD.10	Roztoky u Prahy	Z.58a - místní komunikace - ulice V Solnících Z.58b - místní komunikace - ulice V Solnících
VPS	VD.11	Roztoky u Prahy	Z.57 – místní komunikace (ul. Obránců Míru); přestavba
VPS	VD.12	Roztoky u Prahy	CNU.DM03 - místní komunikace (ul. Sedláčkova)
VPS	VD.13	Žalov	CNU.DM07 - místní komunikace (ul. Řadová)
VPS	VD.15	Žalov	CNU.DM06 - místní komunikace (ul. Šebkova)
VPS	VD.16	Žalov	CNU.DM25 – parkovací a manipulační stání pro veřejnou autobusovou dopravu, včetně zastávky, zázemí a parkoviště pro osobní automobily (mezi ul. Přílepská a ul. Za Cihelnou)
VPS	VD.17	Roztoky u Prahy	Z.28 – parkoviště pro osobní automobily (II/242 – ul. Za Potokem)
VPS	VD.18	Roztoky u Prahy	T.05– vícepodlažní parkovací dům u žst. Roztoky u Prahy (P+R, B+R)
VPS	VD.19	Žalov	Z.43 – parkoviště pro osobní automobily u žzast. Roztoky-Žalov (P+R, B+R)
VPS	VD.21	Roztoky u Prahy	CNU.DN41 - stezka pro pěší a cyklisty; cesta podél Únětického potoka, včetně brodu přes Únětický potok; přestavba
VPS	VD.22	Roztoky u Prahy	CNU.DM02 – místní komunikace (prodloužená ul. MUDr. Tichého)
VPS	VD.23	Roztoky u Prahy	CNU.DN05 - stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, souběh s ul. Za Potokem (zámek) – Sedlec
VPS	VD.24	Roztoky u Prahy	CNU.DN42 - stezka pro pěší a cyklisty Roztoky (– Suchdol, lokalita Na Háji)
VPS	VD.25	Roztoky u Prahy, Žalov	CNU.DM01 - místní komunikace (ul. V Úvoze); přestavba
VPS	VD.26	Roztoky u Prahy, Žalov	CNZ.VD2 - koridor vodní dopravy
VPS	VD.27	Roztoky u Prahy	CNU.DN44 - stezka s lávkou pro pěší, cyklisty a vozidla integrovaného záchranného systému (IZS) Roztoky – Klecany

*) označení ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

technická infrastruktura			
VPS	označení *)	katastrální území	popis
VPS	VT.01	Roztoky u Prahy	Plocha pro vodohospodářský objekt
VPS	VT.04	Žalov	Přemístění katodické ochrany plynovodu
VPS	VT.05	Roztoky u Prahy, Žalov	Výtlačné potrubí na městskou ČOV Roztoky

*) označení ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

veřejná prostranství			
VPS	označení *)	katastrální území	popis
VPS	VP.01a,b	Roztoky u Prahy	Veřejná zeleň v části Solníky.
VPS	VP.02	Žalov	Veřejné prostranství při Braunerově mlýně.

veřejná prostranství			
VPS	označení *)	katastrální území	popis
VPS	VP.03	Roztoky u Prahy, Žalov	Veřejná zeleň při ul. Šebkova.

*) označení ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

G.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření

územní systém ekologické stability (ÚSES)			
VPO	označení *)	katastrální území	popis
VPO	VU.05	Roztoky u Prahy, Žalov	Nadregionální biokoridor NRBK.57. <i>Vymezení veřejně prospěšného opatření VU.05 (NRBK.57) na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v k.ú. Žalov bylo zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze č.j. 37 A 32/2025- 44.</i>

*) označení ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Územní plán nevymezuje žádné veřejné prospěšné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci.

H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

Územní plán nestanovuje kompenzační opatření dle § 100 odst. 4 stavebního zákona vztažené k lokalitám Natura 2000. Vyhodnocení vlivů na lokality Natura 2000, resp. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť dotčený orgán ve svém stanovisku vyloučil významně negativní vliv na lokality soustavy Natura 2000 a současně krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku nepožadoval Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán Roztoky vymezuje plochy a koridory územních rezerv dopravní infrastruktury:

Kód územní rezervy	Funkční využití (kód)	Výhledový způsob využití	Specifikace
R.03	DN	doprava nemotorová	Územní rezerva pro lávku na ostrov - Roztoky
R.04	DN	doprava nemotorová	Územní rezerva pro elevátor pro pěší a cyklisty (střední a horní část), umožňující bezbariérové propojení výše položeného obytného území Roztok s žel. stanicí Roztoky u Prahy (ul. Rýznerova), přívozem, navrhovanou stezkou a lávkou pro pěší, cyklisty a vozidla IZS Roztoky - Klecany a rekreačními plochami na břehu Vltavy
R.05	DV	doprava vodní	Územní rezerva pro přívoz Žalov - Řež

Kód územní rezervy	Funkční využití (kód)	Výhledový způsob využití	Specifikace
R.06	DV	doprava vodní	Územní rezerva pro plochu – zázemí k přívozu Žalov - Řež
R.07	DN	doprava nemotorová	Územní rezerva pro elevátor pro pěší a cyklisty (dolní část - nástupní plocha), umožňující bezbariérové propojení výše položeného obytného území Roztok s žel. stanicí Roztoky u Prahy (ul. Rýznerova), přívozem, navrhovanou stezkou a lávkou pro pěší, cyklisty a vozidla IZS Roztoky - Klecany a rekreačními plochami na břehu Vltavy

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán vymezuje následující plochu, ve které je prověření změn využití územní studií podmínkou pro rozhodování:

Označení a název územní studie	Požadavky na řešení územní studie	Lhůta pro vložení dat o studii do evidence o územně plánovací činnosti:
US.2 - Územní studie Ajmovka	Územní studie – v ploše pro bydlení individuální prověřit vhodné kompoziční uspořádání zástavby - přestavby řadových domů nebo konverze na individuální bydlení v rodinných domech. Stanovit podmínky prostorového uspořádání (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, návrhu parcelace a intenzity využití pozemků). Řešit napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.	do 5. 11. 2025

K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území, podmíněno vydáním regulačního plánu:

Označení a název regulačního plánu	Požadavky na řešení regulačního plánu	Typ regulačního plánu	Lhůta pro pořízení regulačního plánu
RP.2 - Regulační plán Solníky	V ploše pro bydlení individuální, v ploše smíšené obytné a v ploše pro občanské vybavení v části Solníky vymezit plochy určené k zastavění objekty a stanovit podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití). Řešit komunikační propojení prodloužené ul. Nad Vltavou a ul. V Solnících. Nově vymezené stavební parcely v části ulic V Solnících a Nad Vltavou určené pro výstavbu rodinných domů budou mít výměru odpovídající již zastavěným pozemkům v Solnících.	Z podnětu	do 5. 11. 2025

L. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

V nových lokalitách pro bytovou výstavbu různých forem musí být bytové domy realizovány souběžně s výstavbou s nimi přímo spojené občanské vybavenosti, dopravní a technické infrastruktury a veřejné zeleně.

M. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

Územní plán vymezuje, jako architektonicky nebo urbanisticky významné, stavby evidované jako kulturní nemovité památky nebo stavby situované v ochranném pásmu nemovité kulturní památky a stavby umístěvané v rámci plochy SC.

Pro uvedené stavby může architektonickou část projektové dokumentace vypracovávat jen autorizovaný architekt.

SEZNAM VYBRANÝCH ZKRATEK

ATS	automatická tlaková stanice (vodárenská)
B+R	záchytné parkoviště Bike and Ride
BD	bytový dům
ČS	čerpací stanice (kanalizační)
ČOV	čistírna odpadních vod
HGR	hydrogeologický rajón
HTP	horní tlakové pásmo (vodovodu)
CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
IP	interakční prvek
IZS	integrovaný záchranný systém
K+R	krátkodobé stání Kiss and Ride
KÚ	Krajský úřad
KZ	koeficient zeleně
KZP	koeficient zastavených ploch
LAPV	lokalita pro akumulaci povrchových vod
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MÚ	Městský úřad
MVE	malá vodní elektrárna
n.t.	nad terénem
NC	nadregionální biocentrum
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
OB1	Metropolitní rozvojová oblast Praha
OP	ochranné pásmo
P+R	záchytné parkoviště Park and Ride

PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky v platném znění
Q100	průtok stoleté vody
RD	rodinný dům
RP	Regulační plán
SEA	posuzování vlivů koncepce na životní prostředí
STL	středotlaký plynovod
STP	střední tlakové pásmo
SV	skupinový vodovod
TP	tlakové pásmo (vodovodu)
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie zapsaná v evidenci územně plánovací činnosti
ÚSKP ČR	Ústřední seznam kulturních památek ČR
ÚSES	územní systém ekologické stability
VDJ	vodojem
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VÚAB	Výzkumný ústav antibiotik a biotransformací
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění
žst.	železniční stanice
žzast.	železniční zastávka