

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 REGULAČNÍHO PLÁNU SOLNÍKY

Toto zadání změny stanoví požadavky na doplnění regulativů v části řešeného území, kde byl regulační plán Solníky zrušen rozhodnutím Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 16/2025 – 73 a v navazujících plochách. Také je podkladem pro projednání návrhu na změnu ze strany společnosti Rezidence Library s.r.o. ze dne 1.8.2025.

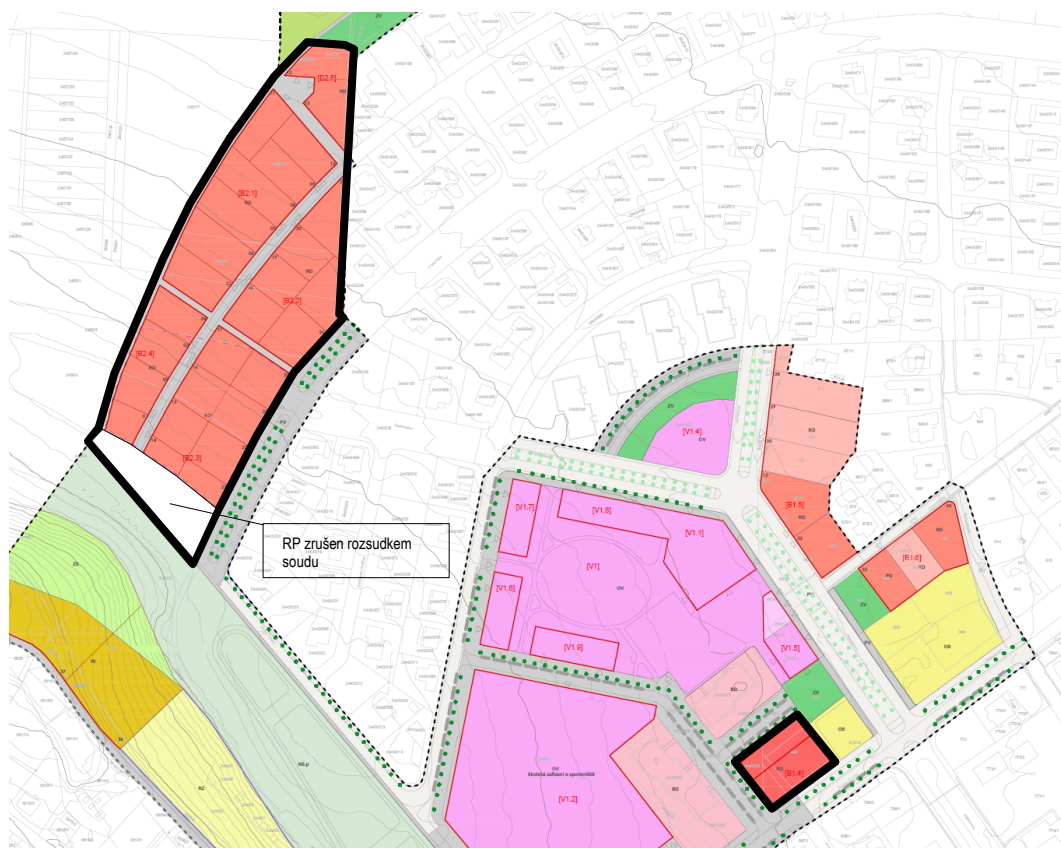
Mgr. Jaroslav Drda, starosta města

Ing. Michal Hadraba, pověřený zastupitel pro pořízení změny regulačního plánu

Ing. Hana Záhorská, zástupce pořizovatele

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

1. Vymezení řešeného území změny č. 1 regulačního plánu Solníky je patrné z grafické přílohy pod textem, jedná se o blok B1.4 a části území označené jako bloky B2.1 - B2.5 s navazujícími komunikacemi.



B. POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

2. Pozemky budou v rámci změny regulačního plánu rozděleny na jednotlivé stavební parcely. Funkční využití jednotlivých stavebních parcel bude v souladu se závazným územním plánem Roztoky ve znění po vydání změny č. 1, 2.

3. Základní změna řešení regulačního plánu v rámci této změny č. 1 spočívá:

3.1. V části území označené jako bloky B2.1 až B2.5 bude prověřen způsob a poloha propojení ulic Nad Vltavou a MUDr. Tichého a budou navrženy a revidovány podmínky pro vymezení a využití pozemků včetně návrhu vhodné parcelace v návaznosti na způsob propojení ulic. Konkrétní řešení zohlední rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 16/2025 – 73 a jeho odůvodnění a rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 141/2025 ze dne 1.10. 2025 ve věci kasační stížnosti proti rozsudku.

3.2. V části území označené jako blok B1.4 bude prověřeno řešení navrhované společností Rezidence Library s.r.o., případně budou upřesněny regulativy, tak aby byla možná realizace bytového domu s integrovanou městskou knihovnou. V souladu s prostorovým uspořádáním okolní zástavby bude prověřena případná úprava podmínek pro vymezení a využití pozemků, mimo jiné může být vhodně upraveno umístění uliční čáry. Podkladem pro změnu v tomto případě bude samotná žádost o změnu zpracovaná žadatelem dne 1.8.2025 a její grafická příloha.

4. Požadavky na umístění staveb:

4.1. Návrh změny č.1 bude vycházet z územní studie Solníky, která byla schválena jako podklad pro zpracování regulačního plánu Solníky dne 1.10.2020.

4.2. Tam, kde budou návrhem změny č. 1 regulačního plánu umístovány jednotlivé stavby, bude umístění těchto staveb vymezeno v grafické části regulačního plánu s přesností na metry. Zákres bude veden v místě budoucího půdorysného řezu budovy vymezeném vnějším obvodem svislých konstrukcí v 1. NP ve výšce +1,5 m nad konstrukční 0, zvětšenou o plochu vykonzolovaných prvků umístěných níže než 3 m nad terénem nebo přesahujících přes vnější obvod svislé konstrukce více než 1,2 m. Počet NP bude posuzován v místě těžiště půdorysu objektu.

4.3. Funkční využití jednotlivých pozemků bude v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb., Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Funkční využití musí respektovat řešení nadřazené územně plánovací dokumentace, tedy územního plánu Roztoky, ve znění změny č. 2.

5. Požadavky na prostorové uspořádání staveb:

5.1. Prostorové uspořádání bytového domu s městskou knihovnou v rámci bloku B1.4. bude respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby. Svým objemem a kapacitou bude vhodně dotvářet urbanistické a architektonické hodnoty daného místa. Celková výška stavby nepřekročí 13 m nad stávající terén. Koeficienty zastavění budovami „KZB“, koeficient zastavěných ploch (KZP) a koeficient zeleně (KZ) bude nastaveny v souladu s platným územním plánem, kdy KZB nepřekročí 40%, KZP nepřekročí 60% a KZ bude minimálně 40%.

5.2. Rodinné domy v ploše bloků B2.1 – B2.5 budou mít maximálně 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží, případně 1 nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. Plocha pozemků pro RD bude minimálně 600 m². Zastavěná plocha pozemku (tj. součet

zastavěných ploch jednotlivých budov na pozemku, bez zpevněných ploch) bude maximálně 30% celkové rozlohy pozemku. Na pozemku bude vždy ale zachováno min. 55% zeleně.

- 5.3. Opětovně bude prověřena potřeba využití pozemků v majetku města Roztoky pro potřebu realizace občanského vybavení.
- 5.4. Regulačním plánem bude omezena navýšování terénu na pozemcích oproti okolí, přízemí všech budov bude navrhováno v úrovni přirozeného terénu (nikoliv ve zvýšeném přízemí).
- 5.5. Počet vjezdů do garáží bude minimalizován, vjezdy budou přednostně sdružovány a budou umístěny z obvodových ulic, nikoliv z ulic s integrovanou obytnou funkcí.

6. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury:

- 6.1. V návrhu změny č. 1 regulačního plánu Solníky budou opětovně vymezeny plochy a koridory veřejné infrastruktury v rozsahu:
 - dopravních staveb od silnic až po místní komunikace, obecně vymezení všech prvků dopravní infrastruktury v daném území v návaznosti na koncepci platného regulačního plánu.
 - prostorů veřejných prostranství mezi jednotlivými budovami,
 - technické infrastruktury v rozsahu páteřních kanalizačních sběračů, umístění jednotlivých kanalizačních přípojek pro jednotlivé objekty, umístění vedení dešťové kanalizace, kdy kanalizace bude řešena jako oddílná, vedení vodovodů, vedení vodovodních přípojek pro jednotlivé objekty, vedení požárních vodovodů, umístění prvků ochrany před požáry dle požadavků HZS, vedení plynovodů a plynovodních přípojek pro jednotlivé objekty, vedení elektřiny v rozsahu VN (pokud bude zasahovat do řešeného území stávající nebo bude potřebné doplnit návrh), NN a přípojek elektro pro jednotlivé objekty, umístění veřejného osvětlení, vedení sdělovacích a datových kabelů, umístění přípojek nebo pevně stanovené, bude stanovovat stranu objektu, ze které bude přípojka přivedena, přesné umístění bude ponecháno na navazujících řízeních,
 - míst pro umístění nádob na komunální odpad a na tříděný odpad.
- 6.2. V rámci navrhované změny bude zajištěna návaznost na platným regulačním plánem stanovený systém hospodaření s dešťovou vodou, budou preferována přírodě blízká řešení, která budou zadržovat a čistit vodu v území. Odvod dešťové vody bude řešen na pozemku jednotlivých staveb s akumulací vody a využitím vody pro zavlažování zeleně, či zbudováním ploch tzv. dešťových záhonů, sloužících k retenci vody a zpomalení jejího odtoku (viz 6.3). Inženýrské sítě budou vedeny mimo zeleň, nebo na rozhraní ploch zeleně a zpevněných ploch, aby nebránily využití ploch určených pro zeleň ke svému účelu.
- 6.3. Odvádění dešťových vod z veřejných komunikací v území bude řešeno dešťovou kanalizací s retencí. Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude řešena na daném pozemku.
- 6.4. Veřejná prostranství nově navrhovaných komunikací vč. chodníků zpřístupňující pozemky rodinných a bytových domů navržených v rámci této změny regulačního plánu budou navrhována minimálně v šíři 8 m pro plochy umožňující výstavbu jen rodinných domů a minimálně 12 m pro plochy umožňující výstavbu bytových domů; v souladu s platnou legislativou.
- 6.5. Požadavky na návrh místních komunikací jsou stanoveny následující:

- zklidňovat automobilovou dopravu
- vytvořit chodníky a doplnit nutné přechody,
- doplnit stromořadí; pro výsadbu stromořadí budou vyčleněny tzv. výsadbové pásy propojující jednotlivé stromy a umožňující růst kořenů i pod zpevněnými plochami, které budou prosté podélných vedení inženýrských sítí. Prokořenitelný prostor minimálně 5m³/strom.
- materiálové řešení přizpůsobit dopravnímu významu ulic.

6.6. Zajistit dostatek parkovacích ploch v lokalitě za těchto dále uvedených podmínek:

- odstavná a parkovací místa budou navržena v souladu s platnou legislativou, tj. zejména s přílohu č. 1 vyhl. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění, PARKOVACÍ A VYHRAZENÁ STÁNÍ,
- v rámci rodinných domů budou umístěna parkovací stání na vlastním pozemku, celkový minimální počet všech stání pro jeden RD bude roven 2x počtu bytových jednotek v daném RD, pokud příloha č. 1 vyhlášky 146/2024 Sb. nestanoví přísněji (tj. na 120 m² podlahové plochy musí být min. 1 stání), tímto je splněna podmínka územního plánu, kdy pro byt nad 100 m² jsou vyžadována min. 2 parkovací stání,
- u bytových a polyfunkčních domů bude preferováno umístění odstavných stání v podzemí objektů, v podzemí objektů budou umístěna všechna parkovací stání určená pro rezidenty, kdy minimální počet stání na jeden byt v rámci daného BD bude 1,8 stání, pokud příloha č. 1 vyhlášky 146/2024 Sb. nestanoví přísněji, a kdy pro byty větší než 100 m² podlahové plochy musí být splněna podmínka 2 parkovacích stání dle nadřazeného územního plánu Roztoky,
- pro ostatní typy staveb (nebo jejich částí) budou minimální počty ostatních odstavných a parkovacích stání navrhovány v souladu s platnými normami a legislativou, kdy RP stanoví minimální požadovaný počet stání pro jednotlivé typy staveb dle jejich účelu,
- parkovací místa navrhovaná v přímé návaznosti na veřejná prostranství budou součástí místních komunikací a budou sloužit veřejnosti bez jakýchkoliv omezení,
- optimalizovat počet parkovacích stání na povrchu na nutné minimum, minimalizovat počet vjezdů do podzemních garáží. V případě rušení stávajících parkovacích míst na úkor nově zřizovaných vjezdů, budou tato místa nahrazena na vhodné ploše v docházkové vzdálenosti,
- parkování ve veřejném prostoru navrhovat tak, aby byly minimalizovány jeho negativní jevy,
- parkovací místa budou navrhována s propustným povrchem (tj. budou vsakovat vodu v místě),
- parkovací místa budou navrhována tak, aby zaparkovaná auta byla v co největší míře schovaná pod stromy a za keři (tj. primárně nevidím auta, vidím zeleň).

6.7. Doprava / mobilita v řešeném území pracuje s těmito principy:

- Nově navrhovaná cestní síť a síť veřejných prostranství bude navazovat na cestní síť danou platným regulačním plánem s důrazem na prostupnost zastavěného území pro pěší a návaznost cest v řešeném území na stávající cesty v navazující volné krajině
- bezbariérové trasy (bezbariérové nájezdy, chodníkové přejezdy atp.),

- přechody ve všech místech, kde je vhodné přecházet ulice (všechny ramena křižovatek, návaznost MHD, služby atp.), důraz na bude kladen na vysoký standard rozhledových poměrů s ohledem na bezpečnost chodců.

7. Požadavky na charakter a fungování veřejných prostranství:

- 7.1. V okolí bytového domu s městskou knihovnou bude vytvořen prostor pro setkávání obyvatel, tzn. nejen chodník a parkoviště.
- 7.2. Zajistit pohodlnou a bezpečnou prostupnost řešeného území v návaznosti na důležité cíle a cestní síť v okolí; navrhnout systém různorodých ulic, chodníků, pěšin, stezek a propojení, které mají různé šířky i materiálové řešení podle druhu dopravy (auta/pěší/cyklo) a frekvence pohybu.
- 7.3. Propojit řešené území s okolím a s širší krajinou a s významnými krajinnými prvky pohodlnou pěší trasou, s akcentem na propojení s centrální částí města, v případě bytového domu v ploše B1.4. i regulačním plánem navrhovanou plochou veřejné zeleně umístěné severovýchodním směrem.
- 7.4. Navrhnout přívětivé veřejné prostranství s různorodými místy, v řešeném území zajistit:
 - stromy v ulicích (vhodné druhy do veřejných prostranství),
 - dostatek laviček,
 - dostatek míst pro hru dětí (primárně celý veřejný prostor by měl podporovat hru a kreativitu, nejen vyhrazená dětská hřiště),
 - umění / umělecké prvky / umělecké intervence, které připomínají a podporují historii a charakter místa a nabízí další možnosti využití, např. posezení nebo hra dětí,
 - vodní prvky, pítka,
 - stojany na kola.

8. Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu:

- 8.1. V návrhu změny č. 1 regulačního plánu Solníky musí být respektovány veškeré požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území dle schváleného územního plánu Roztoky ve znění změny č. 2 pro tuto lokalitu.

9. Návrh změny č. 1 regulačního plánu bude obsahovat zapracování požadavku na etapizaci výstavby. Zahájení užívání kterékoliv stavby pro bydlení, polyfunkčních staveb musí být podmíněno dokončením souvisejících veřejných prostranství a parků, které jsou součástí etapy, případně veřejných prostranství a parků s touto etapou sousedících.

10. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny pouze ty veřejně prospěšné stavby a opatření, která jsou předmětem závazného územního plánu Roztoky nebo jsou předmětem měněného regulačního plánu. Jako nové veřejně prospěšné stavby mohou být změnou regulačního plánu nově vloženy do území pouze záměry dopravní a technické infrastruktury a protipovodňová opatření. Asanace a asanační úpravy nejsou předpokládány tímto zadáním změny č. 1 regulačního plánu, bude příp. doplněno po projednání návrhu zadání s dotčenými orgány.

11. Změnou č. 1 regulačního plánu budou vymezeny záměry, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování.

12. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny regulačního plánu a jeho odůvodnění:

- 12.1. Výroková část regulačního plánu bude dělena na textovou a grafickou část.

- 12.2. V souladu s přílohou č. 9 nového stavebního zákona, bude textová část změny regulačního plánu povinně obsahovat výrokovou část v tomto členění:
- a) vymezení řešeného území,
 - b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
 - c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb,
 - d) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
 - e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu, s tím, že další kapitoly, již nepovinné, budou projektantem uzpůsobeny měněnému regulačnímu plánu a výše zmíněné příloze č. 9 nového stavebního zákona.
- 12.3. V souladu s přílohou č. 9 nového stavebního zákona, bude textová část změny regulačního plánu povinně obsahovat odůvodnění v tomto členění:
- a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu,
 - b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,
 - c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
 - d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
 - e) vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny,
 - f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty,
 - g) odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu,
 - h) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory,
 - i) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění, opět s tím, že další kapitoly, již nepovinné, budou projektantem uzpůsobeny měněnému regulačnímu plánu a výše zmíněné příloze č. 9 nového stavebního zákona.
- 12.4. V souladu s přílohou č. 9 nového stavebního zákona, bude grafická část změny regulačního plánu povinně obsahovat výrokovou část v tomto členění výkresů:
- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb,
 - b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
 - c) výkres pořadí změn v území (etapizace),
 - d) výkresy napojení navrhovaných staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu zpracované v samostatných výkresech.
- 12.5. V souladu s přílohou č. 9 nového stavebního zákona, bude grafická část změny regulačního plánu povinně obsahovat část odůvodnění v tomto členění výkresů:
- a) koordinační výkres v měřítku 1: 1 000,
 - b) výkres širších vztahů v měřítku 1: 5 000,

- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 1 000.

C. POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

13. Důvodem pro pořízení změny č. 1 regulačního plánu Solníky je především potřeba doplnění regulativů v části, kde byl RP zrušen rozhodnutím Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 16/2025 – 73 a v navazujících plochách. Dále bude prověřen návrh na změnu regulačního plánu ze strany společnosti Rezidence Library s.r.o. ze dne 1.8.2025.

Toto zadání změny č. 1 regulačního plánu Solníky bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Roztoky dne 22.10.2025 pod č. usnesení UZ-115-9/25.

Za pořizovatele:	Za určeného zastupitele
Ing. Hana Záhorská	Ing. Michal Hadraba
<small>Otisk úředního razítka Městského úřadu Roztoky</small>	<small>Otisk razítka města Roztoky</small>