

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 REGULAČNÍHO PLÁNU S O L N Í K Y

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



2026

Objednatel:

Město Roztoky

Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky

Mgr. Jaroslav Drda

starosta města

Ing. Michal Hadraba

určený zastupitel

Pořizovatel:

Městský úřad Roztoky

Odbor správy a rozvoje města

Ing. Hana Záhorská

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



Digitálně
podepsal Ing.
arch. Karel
Beránek

Ing. Petra Halounová

hlavní projektant

Tým zpracovatele regulačního plánu:

Ing. Marie Wichsová, Ph.D.

Ing. Petr Hrdlička

Ing. Liliana Doktor

Obsah textové části

a)	Stručný popis postupu pořízení regulačního plánu	7
b)	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona. 7	
	b.1) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování	7
	b.2) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona.....	8
c)	Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	8
d)	Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	8
	d.1) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje	8
	d.2) Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem	9
	d.3) Vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje	9
	d.4) Vyhodnocení souladu s územním plánem	10
e)	Vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny	11
f)	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty.....	13
	f.1) Vymezení řešeného území	15
	f.2) Druh a účel umísťovaných staveb	15
	f.3) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků	15
	f.4) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	16
	f.4.1) Občanské vybavení.....	16
	f.4.2) Veřejná prostranství	17
	f.4.3) Dopravní infrastruktura.....	17
	f.4.4) Technická infrastruktura	19
	f.5) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb	21
	f.6) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu..	22
	f.6.1) Podmínky napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu	22
	f.6.2) Podmínky napojení staveb na technickou infrastrukturu.....	23
	f.7) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu	23
	f.8) Podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	23
	f.9) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu.....	23

f.10)	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	23
f.11)	Stanovení pořadí změn v území (etapizaci).....	23
g)	Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu.....	24
h)	Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory	24
h.1)	Vyhodnocení záboru pozemků zemědělského půdního fondu	24
h.2)	Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.....	25
i)	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	25
j)	Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem.....	25
k)	Příloha odůvodnění.....	25

Obsah grafické části

Koordinační výkres (výřez)	1 : 1 000
Výkres širších vztahů	1 : 5 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřez)	1 : 1 000

a) Stručný popis postupu pořízení regulačního plánu

(Text kapitoly bude doplněn po společném a veřejném projednání o návrhu změny regulačního plánu.)

b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

b.1) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna č. 1 regulačního plánu Solníky (dále také změna č. 1 RP) je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 38 a § 39 stavebního zákona.

Změna č. 1 RP nemění koncepci rozvoje lokality Solníky, pouze zpřesňuje plošné a prostorové uspořádání řešených ploch s cílem zajištění kvality vystavěného prostředí, funkčního a harmonického prostředí pro každodenní život obyvatel a s ohledem na aktuální potřeby města a vlastníků pozemků.

Návrh respektuje limity využití území, chrání a rozvíjí kulturní, civilizační i přírodní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Chrání volnou krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a prostor pro jejich každodenní rekreaci. Podporuje hospodárné využívání zastavěného území. Nezhoršuje prostupnost území. Zpřesňuje a doplňuje podmínky na míru využití území, umístování a uspořádání staveb a kvalitu veřejných prostranství s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a s cílem vhodně rozvíjet sídelní a krajinný ráz území. Pořadí změn v území (etapizaci) není stanoveno.

Při návrhu byly prověřeny a posouzeny požadavky na změny ve využívání území a zapracovány požadavky dotčených orgánů na ochranu veřejných zájmů v území.

Návrh přiměřeně svému účelu a měřítku zpracování bere v potaz vlastnické vztahy, usiluje o koordinaci soukromých, obecních a veřejných zájmů a upřednostňuje komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích mohly zhoršit stav i hodnoty území.

Změna č. 1 zpřesňuje vymezení veřejně prospěšných staveb, navržených v nezbytném rozsahu zejména pro zajištění dopravního zpřístupnění a obsluhy pozemků a pěší prostupnosti území.

Návrh zpřesňuje podmínky v urbanizovaném území za účelem zvyšování retenční schopnosti území a hospodaření se srážkovou vodou jako přírodě blízká adaptační opatření na změny klimatu a snižování nebezpečí v území.

Pozemky jsou řešeny s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

Podmínky pro zajištění veřejného zdraví a požární ochrany se nemění. Limity využití území pro zajištění obrany a bezpečnosti státu jsou respektovány.

b.2) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Návrh změny č. 1 RP je zpracován v souladu s požadavky stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s požadavky jeho prováděcích právních předpisů, zejména vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.

c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

(Text kapitoly bude doplněn po společném a veřejném projednání o návrhu změny regulačního plánu.)

d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

d.1) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Změna č. 1 je zpracována v souladu s úplným zněním Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č. 9 a 8 (dále také PÚR ČR), které je závazné od 1. 10. 2025.

Návrh respektuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména čl. (14), (15), (16), (19), (20), (20a), (21), (24), (25), (27), (28), (29), (30) a zařazení správního území města Roztok do Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1, tj. území ovlivněného rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center osídlení. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, se soustředěním kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam. Změna č. 1 řeší v souladu s úkoly pro územní plánování zejména koncepční rozvoj řešených ploch v souladu s koncepcí rozvoje města danou platným územním plánem, včetně odpovídajícího řešení dopravní a technické infrastruktury, které podmiňuje možnost nové výstavby.

Území města Roztoky je zařazeno do specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna č. 1 v souladu s úkoly pro územní plánování vytváří v urbanizovaném území zejména podmínky pro dostatek ploch sídelní zeleně stanovením regulativů (intenzity využití pozemků, apod.), návrhem stromořadí v ulicích, realizaci opatření určených pro zadržování, vsakování a využívání srážkových vod přímo v místě spadu a zpomalení odtoku srážkových vod z území.

Území města je dále zařazeno do SOB10 Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z

hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a SOB11 Specifické oblasti, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Změna č. 1 nevymezuje plochy nebo koridory pro obnovitelné zdroje energie.

Řešené plochy nejsou dotčeny dalšími plochami a koridory vymezenými v PÚR ČR.

d.2) Vyhodnocení souladu s územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán (ÚRP) byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Změna č. 1 RP je zpracována v souladu s Úplným zněním Územního rozvojového plánu po Změně č. 1a, které je závazné od 18. 7. 2026. Ploch a koridorů vymezených na území města Roztoky, konkrétně DV2 koridoru vodní cesty využívané na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, nadregionálního biocentra NRBC2001 Údolí Vltavy a nadregionálního biokoridoru NRBC3 Šebín (2) – Údolí Vltavy (2001), se návrh ploch řešených změnou č. 1 RP nedotýká.

d.3) Vyhodnocení souladu se zásadami územního rozvoje

Změna č. 1 RP je zpracována v souladu s Úplným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 (dále také ZÚR SK), které je závazné od 26. 6. 2025.

Regulační plán respektuje a zohledňuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména čl. (01), (05a), (06) b), c), (07) a), b), c), h), resp. požadavky na:

- zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel,
- ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou,
- vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel.

Změna č. 1 je navržena v souladu se zásadami pro usměrňování územního rozvoje, rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovenými pro zpřesněnou rozvojovou oblast OB1 Praha.

Roztoky jsou zařazeny mezi nižší centra ostatní. Změna č. 1 je navržena v souladu se zásadami pro usměrňování územního rozvoje, rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování a vytváří podmínky zejm. pro rozvoj kvalitního bydlení v návaznosti na navrhované obslužné funkce.

V souladu s potřebami města a jeho obyvatel jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj hromadné autobusové dopravy a nemotorové dopravy.

Vymezení nadregionálního biocentra NC2001 Údolí Vltavy se návrh řešených ploch nedotýká.

Návrh respektuje stanovené podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot kraje, zásady péče o krajinu na území kraje a cílové kvality krajin. Řešené území je součástí krajiny přírodně rekreační (PR01), pro kterou jsou definovány tyto cílové kvality:

- krajiny plnící funkci nepobytové rekreace pro obyvatele přilehlých sídel, krajiny s převažujícími plochami lesními, přírodními, vodními a vodohospodářskými, s podílem smíšených ploch převážně nezastavěného území a zemědělských ploch.

d.4) Vyhodnocení souladu s územním plánem

Návrh změny č. 1 RP je zpracován v souladu s úplným zněním 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, které je závazné od 3. 3. 2026.

Změna č. 1 respektuje navrženou urbanistickou strukturu zahradní obytné čtvrti, která je založena na hlavních kompozičních osách ul. Masarykova, Obránců míru a V Solnících. Využití pozemků a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb vychází z podmínek plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití stanovenými v územním plánu a s ohledem na navazující území urbanisticky významného kompozičního prvku vymezeného v ÚAP ORP Černošice.

Z hlediska řešení dopravní infrastruktury jsou respektovány záměry pro dotvoření hlavních uličních prostorů ul. Obránců míru a V Solnících a vytvořeny podmínky pro každodenní a rekreační nemotorovou dopravu, které mohou využívat stávající a navrhované místní komunikace v návaznosti na stávající cesty pro pěší a cyklisty v krajině. Řešení sítí a zařízení technické infrastruktury navazuje na městské systémy a navrhuje opatření pro hospodaření se srážkovými vodami.

V souladu s koncepcí uspořádání krajiny a koncepcí ochrany a rozvoje přírodních hodnot území je respektováno nezastavěné území a zelený klín mezi zastavěným územím Roztok a Žalova, které vytváří podmínky mj. pro každodenní rekreaci obyvatel města, prostupnost krajiny pro pěší a cyklisty. Toto uspořádání rovněž naplňuje celostátní a krajské priority územního plánování pro posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí vytvořením souvislých ploch veřejně přístupné zeleně včetně zelených prstenců kolem obytných souborů vhodných pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a zachování prostupnosti krajiny.

Vymezení veřejně prospěšných staveb je respektováno. V souvislosti s podrobnějším řešením regulačního plánu jsou nad rámec územního plánu vymezeny další veřejně prospěšné stavby pro veřejnou infrastrukturu, kam dle ustanovení § 10 stavebního zákona, náleží dopravní a technická infrastruktura a veřejná prostranství, sloužící veřejné potřebě.

e) Vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny

A. Vymezení řešeného území

1. Změna č. 1 RP navrhuje úpravy řešeného území dle schváleného zadání, tj. bloku B1.4 v centrální části a bloky B2.1 – B2.6 v severozápadní části, včetně zpřesnění vymezení bezprostředně navazujících částí území.

B. Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

2. Pozemky jsou rozděleny na jednotlivé parcely. Funkční využití pozemků je v souladu s platným zněním ÚP Roztoky.
3. Základní změna řešení regulačního plánu v rámci této změny č. 1 spočívá:
 - 3.1. V severozápadní části území označené jako bloky B2.1 – B2.6 bylo prověřeno a upraveno uspořádání území, zejména vedení místních komunikací a propojení ul. Nad Vltavou a MUDr. Tichého, navržena parcelace a zpřesněny podmínky prostorového uspořádání se zohledněním rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 16/2025 – 73 a rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 141/2025.
 - 3.2. Vymezení, využití a regulativy části území označené jako blok B1.4, včetně zpřesnění vymezení bezprostředně navazujících částí území, byly upraveny tak, aby byla možná realizace bytového domu s integrovanou městskou knihovnou.
4. Požadavky na umístění staveb:
 - 4.1. Návrh změny č. 1 RP zohledňuje územní studii Solníky, která byla schválena jako podklad pro zpracování regulačního plánu Solníky.
 - 4.2. Umístění staveb je vymezeno dle požadavků zadání.
 - 4.3. Funkční využití pozemků je v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v souladu s platným zněním územního plánu Roztoky. Zadání požaduje respektovat územní plán Roztoky ve znění změny č. 2, která nabyla účinnosti 27. 3. 2025. Zadání bylo schváleno 22. 10. 2025. Dne 3. 3. 2026 nabyl účinnosti územní plán Roztoky, ve znění změny č. 3. Návrh změny č. 1 RP Solníky proto vychází z platného znění ÚP Roztoky, resp. 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.
5. Požadavky na prostorové uspořádání staveb:
 - 5.1. Výška bytového domu v bloku B1.4 max. 13 m byla již stanovena v platném RP a změna č. 1 tuto podmínku zachovává. V souladu s požadavkem v odstavci 3.2. zadání byly upřesněny regulativy (koeficient zastavění budovami, koeficient zastavěných ploch a koeficient zeleně) tak, aby bylo možné realizovat bytový dům s knihovnou a navazující povrchová parkovací stání či veřejné prostranství.
 - 5.2. Výška rodinných domů v blocích B2.1 – B2.6 byla upravena dle zadání a s ohledem na výškovou hladinu navazující stávající zástavby. Další regulativy jako min. velikost

- pozemku pro RD a intenzita využití pozemků, stanovené v platném RP, zůstaly zachovány.
- 5.3. Vymezení plochy pro možné umístění občanského vybavení na městských pozemcích bylo zachováno.
- 5.4. Požadavek na omezení navýšování terénu oproti okolí byl zapracován.
- 5.5. Podmínky pro počet a umístění vjezdů do garáží byly doplněny.
6. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury:
- 6.1. Změna č. 1 vymezuje plochy a koridory veřejné infrastruktury v rozsahu dopravních staveb, prostorů veřejných prostranství a technické infrastruktury v podrobnosti a návaznosti na koncepci platného regulačního plánu.
- 6.2. Systém hospodaření s dešťovou vodou stanovený v platném RP je zachován a doplněn o podmínky dle zadání.
- 6.3. Systém hospodaření s dešťovou vodou stanovený v platném RP je zachován a doplněn o podmínky dle zadání.
- 6.4. Veřejná prostranství, ve kterých budou umístěny místní komunikace, jsou vymezeny dle požadavků zadání a vyhlášky č. 146/2024 Sb.
- 6.5. Požadavky na návrh místních komunikací byly zapracovány.
- 6.6. Koncepce dopravy v klidu stanovená v platném RP je v souladu s platným ÚP Roztoky a přílohou č. 1 k vyhlášce č. 146/2024 Sb. Podrobnější návrh parkovacích stání s ohledem na charakter zastavitelných ploch bude řešen komplexnější analýzou stavu a potřeb dopravy v klidu na území města Roztoky, případně jako součást studie dopravy.
- 6.7. Principy dopravy / mobility jsou stanoveny v platném ÚP a zachovány.
7. Požadavky na charakter a fungování veřejných prostranství:
- 7.1. Vytvoření veřejného prostranství v okolí bytového domu s knihovnou v bloku B1.4 bude řešeno v plánovací smlouvě a podrobnější projektové dokumentaci.
- 7.2. Prostupnost řešeného území v návaznosti na stávající síť místních komunikací a cestní síť v krajině vymezením různých funkčních skupin místních komunikací pro motorovou a nemotorovou dopravu byla řešena již v platném RP a změnou č. 1 se pouze zpřesňuje a doplňuje.
- 7.3. Navržený systém místních komunikací zajišťuje pohodlné a bezpečné pěší propojení krajiny a centrální části města a propojení bytového domu s navrhovanými veřejnými prostranstvími v centrální části Solník.
- 7.4. Podmínky pro vytvoření kvalitních veřejných prostranství se zelení a městským mobiliářem pro pobyt, setkávání a každodenní rekreaci obyvatel byly zapracovány.
8. Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu:
- 8.1. Využití pozemků a podmínky pro prostorové uspořádání staveb jsou navrženy s ohledem na ochranu a rozvoj hodnot území daných územním plánem Roztoky.

9. Požadavky na etapizaci výstavby byly zpracovány dle zadání.
10. Veřejně prospěšné stavby vymezené v nezbytném rozsahu v platném RP jsou změnou č. 1 pouze zpřesněny dle upraveného uspořádání území.
11. Části řešeného území, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování nejsou vymezeny. Regulační plán je zpracován v odpovídající podrobnosti, aby mohl být podkladem pro plánovací smlouvy s investory.
12. Požadavky na uspořádání obsahu změny regulačního plánu a odůvodnění jsou splněny.

C. Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

V severozápadní části území označené jako bloky B2.1 – B2.6 bylo prověřeno a upraveno uspořádání území a zpřesněny podmínky prostorového uspořádání v souladu se zadáním, potřebami města a se zohledněním rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 16/2025 – 73 a rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 141/2025. Vymezení, využití a regulativy části území označené jako blok B1.4 bylo upraveno tak, aby byla možná realizace bytového domu s integrovanou městskou knihovnou.

f) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty

Podkladem pro návrh změny č. 1 regulačního plánu Solníky (dále také změna č. 1 RP) je Zadání změny č. 1 RP Solníky schválené Zastupitelstvem města Roztoky. Návrh změny č. 1 RP vychází z Regulačního plánu Solníky, který nabyl účinnosti dne 5. 7. 2024. Návrh zohledňuje aktuální potřeby města Roztoky a navazuje na územní studii Solníky, zpracovanou autory Ing. arch. Ivanem Gogolákem a Ing. arch. Lukášem Grasse; 08/2020.

Předmětem změny č. 1 RP Solníky jsou v souladu se schváleným zadáním zejména tyto dvě řešené plochy, podrobně odůvodněné v následujících kapitolách:

- blok B1.4 v centrální části:
 - ⇒ úprava vymezení, využití a regulace bloku B1.4 tak, aby zde byla možná realizace bytového domu s integrovanou městskou knihovnou
 - ⇒ zvětšení půdorysných rozměrů navrhovaného bytového domu, který je součástí bloku B1.4; celé přízemí bytového domu bude nově využito pro nebytové prostory, kde se předpokládá umístění městské knihovny
 - ⇒ koncepce dopravy v klidu kdy větší část parkovacích stání bude umístěna v podzemí a část na povrchu zůstává zachována
 - ⇒ parkovací plocha pro potřeby navrhovaného bytového domu s knihovnou v bloku B1.4 bude nově umístěna mezi navrhovaným bytovým domem a ul. Obránců míru a dojde tak ke zmenšení původně navrhované parkovací plochy mezi navrhovaným BD v bloku B1.4 a stávajícím BD s č.p. 1285 a 1286, která zůstane zachována dle současného stavu území
 - ⇒ úprava intenzity využití pozemku pro BD s knihovnou (koeficientů KZB, KZP, KZ), přičemž max. výška navrhovaného bytového domu s knihovnou se nemění

- nové uspořádání severozápadní části území označené jako bloky B2.1 – B2.6, určené pro výstavbu rodinných domů, které zohledňuje rozsudek Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 16/2025 – 73 a rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 141/2025:
 - ⇒ hlavní myšlenka koncepce rozvoje území na vytvoření průjezdné a zokruhované komunikační sítě zůstává zachována
 - ⇒ propojení ul. Nad Vltavou a ul. MUDr. Tichého bylo posunuto severovýchodním směrem na městský pozemek a umožnilo tak vymezení nových parcel č. 37 – 39
 - ⇒ z ul. Nad Vltavou byly doplněny dvě koncové komunikace, které zajistí dopravní zpřístupnění a obsluhu parcel č. 10 – 12, s propojením pro pěší a cyklisty směrem do volné krajiny
 - ⇒ úprava parcelace bloků B2.1 – B2.6
 - ⇒ stanovení stejné max. výšky staveb 1NP+P/2 NP pro celou severozápadní část
 - ⇒ intenzita využití pozemků pro rodinné domy (koeficientů KZB, KZP, KZ) se nemění

Dle zadání změny č. 1 RP a aktuálních potřeb města byly dále zpřesněny nebo doplněny podmínky vymezení a využití pozemků a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které jsou platné pro celé řešené území regulačního plánu Solníky.

Dle zadání byl regulační plán uveden do souladu se stavebním zákonem, jeho prováděcími vyhláškami a s platným územním plánem Roztoky. Jedná se převážně o formální (technické) úpravy, které jsou následující:

- struktura textové části regulačního plánu dle přílohy č. 9 stavebního zákona;
- označení ustanovení nového stavebního zákona a jeho vyhlášek;
- zrušení předkupního práva a převedení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva do veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění;
- převod regulačního plánu do jednotného standardu spočívá pouze ve vymezení řešeného území, resp. „řešená plocha“ se mění na „řešené území“;
- funkční využití pozemků bylo upraveno v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů a v souladu s platným zněním ÚP Roztoky dle následující srovnávací tabulky. Jedná se pouze o formální úpravy označení a názvů funkčního využití pozemků v textové a grafické části, které nemění věcný obsah regulačního plánu, tj. nemění podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.

Platný RP Solníky (2024)	Změna č. 1 RP Solníky
RD – plochy bydlení v rodinných domech	RD – bydlení v rodinných domech
BD – plochy bydlení v bytových domech	BD – bydlení v bytových domech
RI – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	RI – rekreace individuální
RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady	RZ – rekreace v zahrádkářských osadách
RN – plochy rekreace na plochách přírodního charakteru	RO – rekreace na oddechových plochách
OV – plochy občanského vybavení veřejného	OV – občanské vybavení veřejné

Platný RP Solníky (2024)	Změna č. 1 RP Solníky
OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	OS – občanské vybavení sport
PV – plochy veřejných prostranství	PU – veřejná prostranství všeobecná
ZV – plochy veřejné zeleně	ZP – zeleň parková a parkově upravená
ZS – plochy zeleně soukromé a vyhrazené	ZZ – zeleň zahradní a sadová
NL – plochy lesní	LU – lesní všeobecné
NS.p – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní	MU.p – smíšené krajinné – přírodní priority

f.1) Vymezení řešeného území

Změny se týkají převodu do jednotného standardu a úpravy označení a názvů funkčního využití pozemků odůvodněných v úvodu kapitoly f).

U severozápadní části se do výčtu bloků doplňuje blok B2.5 (vymezen i v původním RP, jen nebyl uveden v textu) a blok B2.6 (nové parcely č. 37 – 39).

Dle aktuálního mapového podkladu byla aktualizována tabulka dotčených parcel.

f.2) Druh a účel umísťovaných staveb

Druh a účel umísťovaných staveb se nemění.

f.3) Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

V souladu s § 12 odst. m) stavebního zákona se zpřesňuje definice uliční čáry.

Dle nového uspořádání parcel v severozápadní části lokality Solníky se upravuje výčet parcel, které lze sloučit pro případný záměr občanského vybavení a z důvodu jednoznačnosti se zpřesňuje podmínka, kdy v případě přípustného sloučení dvou parcel pro rodinné domy, dojde zároveň ke sloučení dvou stavebních čar nepřekročitelných.

V souladu se zadáním změny č. 1 RP jsou zpřesněny a doplněny podmínky pro stavební čáru pevnou a nepřekročitelnou a minimalizaci navyšování terénu na pozemcích.

Dle platného znění ÚP Roztoky je zpřesněna definice koeficientu zastavěných ploch (KZP).

V souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. a platným zněním ÚP Roztoky byly upraveny označení a názvy funkčního využití pozemků dle srovnávací tabulky v úvodu kapitoly f) odůvodnění.

V řešeném území je třeba respektovat níže uvedené podmínky týkající se ochranných pásem mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody a zvláštních zájmů Ministerstva obrany.

Ochranná pásma letišť

Celé řešené území regulačního plánu Solníky se nachází v ochranném pásmu (dále jen „OP“) veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení – sektor A. OP byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví dne 20.11. 2012 pod č.j. 6535-12-701. Dále se řešené území nachází v OP neveřejného mezinárodního letiště Praha/Vodochody, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb (OP kuželové plochy). OP byla vydána Úřadem pro civilní letectví dne 8. 7. 2013 pod č.j. 2133-13-701.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

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.

f.4) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Byly provedeny úpravy označení a názvů funkčního využití pozemků dle srovnávací tabulky v úvodu kapitoly f).

f.4.1) Občanské vybavení

Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb občanského vybavení se nemění.

f.4.2) Veřejná prostranství

Dle zadání změny č. 1 RP byly doplněny podmínky pro vybavení a prostorové uspořádání veřejných prostranství.

f.4.3) Dopravní infrastruktura

Pro všechny části řešeného území regulačního plánu bylo v souladu se zadáním stanoveno materiálové řešení komunikací dle dopravního významu ulic a jejich částí.

Centrální část

Silniční doprava

Základní koncepce a funkční hierarchie navrhovaného komunikačního systému centrální části se nemění. V ul. Najdrova byl upraven návrh parkovacích stání zobrazený ve výkrese dopravní a technické infrastruktury, který souvisí s vymezením vjezdu do podzemní garáže bytového domu s knihovnou v bloku B1.4 a vjezdu na novou parkovací plochu umístěnou mezi tímto bytovým domem a ul. Obránců míru. Pokud by se realizovala parkovací stání dle platného RP v ul. Najdrova naproti nově navrženému vjezdu na parkovací plochu bytového domu B1.4, doporučuje se koordinace obou záměrů s ohledem na zajištění bezpečnosti provozu v širším prostoru křižovatky ul. Najdrova a Obránců míru.

Doprava v klidu

Řešení dopravy v klidu vyvolané nároky na parkování a odstavení vozidel v plochách bydlení (BD - bydlení v bytových domech, RD – bydlení v rodinných domech) a v plochách občanského vybavení (OV - občanské vybavení veřejné) bude počtem parkovacích stání vycházet z požadavků přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů. Tyto ukazatele respektují principy pro dopravu v klidu, obsažené v platném územním plánu Roztoky.

Pro rodinné domy (RD) budou parkovací stání řešena na vlastním pozemku nebo jako integrovaná, provozně neoddělitelná, součást stavby rodinného domu (podzemní/nadzemní garáže, garážová stání). Pro bytové domy (BD) jsou parkovací stání navrhována v podzemních garážích jako provozně neoddělitelná součást stavby bytového domu, na povrchu v rámci stavebního pozemku a dále na pozemcích dopravní infrastruktury a veřejných prostranství.

U změnou č. 1 řešeného bytového domu s knihovnou v bloku B1.4 je navrženo podzemní parkovací stání s možností rozšíření mimo svoji nadzemní regulaci jihovýchodním směrem a povrchová parkovací stání přesunutá z původní polohy mezi stávajícím a navrhovaným bytovým domem B1. 4 do nové polohy mezi bytovým domem B1.4 a ul. Obránců míru.

Městská hromadná doprava

Řešení veřejné dopravy se nemění.

Cyklistická a pěší doprava

Řešení nemotorové dopravy se nemění.

Severozápadní část

Silniční doprava

Koncepce dokončení a zokruhování stávajících komunikací - Nad Vltavou, V Solnících a MUDr. Tichého pro obsluhu zástavby rodinných domů, jejich maximální zklidnění, zajištění návaznosti a prostorové prostupnosti, se nemění.

Se zohledněním rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 16/2025 – 73 a rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 141/2025 bylo posunuto propojení ul. Nad Vltavou a ul. MUDr. Tichého severovýchodním směrem na městský pozemek a umožní tak obsluhu nových parcel č. 37 – 39.

V souvislosti s úpravou parcelace byly z ul. Nad Vltavou doplněny další dvě koncové komunikace, které zajistí dopravní zpřístupnění a obsluhu nových parcel č. 10 – 12.

Propojení ul. Nad Vltavou a MUDr. Tichého je navrženo jako pokračování obytné zóny MK-D1 8/5/20 (větev „A“) a rozšíření uličního profilu z původních 6,5 m (zrušená větev „2“) na 8 m z důvodu potřeby napojení nových parcel č. 37 – 39.

Doprava v klidu

Pro rodinné domy (RD) budou parkovací stání řešena na vlastním pozemku nebo jako integrovaná, provozně neoddělitelná, součást stavby rodinného domu (podzemní/nadzemní garáže, garážová stání). Parkovací stání na veřejných prostranstvích jsou řešena v ul. V Solnících a v navazujícím úseku ul. MUDr. Tichého a to oboustranným podélným stáním.

Řešení dopravy v klidu vyvolané nároky na parkování a odstavení vozidel bude počtem parkovacích stání vycházet z požadavků přílohy č. 1 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů. Tyto ukazatele respektují principy pro dopravu v klidu, obsažené v platném územním plánu Roztoky.

Městská hromadná doprava

Řešení veřejné dopravy se nemění.

Cyklistická a pěší doprava

Změna č. 1 RP zachovává návrh místních komunikací - stezek pro pěší a cyklisty, které propojují ul. V Solnících, Nad Vltavou a příměstskou krajinu a navazují na turistické trasy, vedené do údolí Žalovského potoka, na Levý Hradec a na nábreží řeky Vltavy. Původně vymezenou obvodovou stezku po vnějším okraji zástavby nahradí cesty, které budou součástí příměstské krajiny.

Cyklistická a pěší doprava využívá komunikační síť, která je zde řešena jako obslužná, zóna 30 s oboustrannými chodníky a omezením rychlosti automobilového provozu na max. 30 km/hod. a dále jako obytná zóna s upřednostněním nemotorové dopravy (rychlost

automobilové dopravy max. 20 km/hod.). Intenzita dopravy s převahou individuální automobilové dopravy je relativně nízká a dává předpoklady bezpečného sdílení komunikace motorovou i nemotorovou dopravou.

Jihozápadní část

Změny se týkají úpravy označení a názvů funkčního využití pozemků dle srovnávací tabulky v úvodu kapitoly f). Koncepce dopravní infrastruktury v jihozápadní části se nemění.

Severní část

Koncepce dopravní infrastruktury v severní části se nemění.

f.4.4) Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury v centrální, jihozápadní a severní části lokality Solníky se změnou č. 1 nemění.

V severozápadní části byla provedena úprava vedení sítí dle nového uspořádání této části lokality Solníky, tj. prodloužení sítí v ul. Nad Vltavou, které zajistí napojení nově vymezených parcel č. 37 – 39 na inženýrské sítě. Zokruhování navržené vodovodní sítě je změnou č. 1 řešeno v prodloužení ul. Nad Vltavou do stávajícího řádu v ulici V Solnících a z toho důvodu byla zrušena vodovodní spojka mezi ulicemi Nad Vltavou a V Solnících. Zokruhování vodovodní sítě zajistí lepší zabezpečení dodávek pitné vody v případě technických problémů na síti (havárií apod.) a optimalizaci technických parametrů sítě. Navržené úpravy jsou zobrazené ve výkrese dopravní a technické infrastruktury.

Změnou č. 1 RP došlo z důvodu efektivnějšího využití území k navýšení počtu rodinných domů a bytů. V severozápadní části došlo k navýšení z původních 27 rodinných domů na 31 rodinných domů. V centrální části u bytového domu s knihovnou v bloku B1.4 došlo k navýšení z původních 25 bytů na cca 40 bytů. Tomuto navýšení odpovídají i níže upravené bilance.

Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých rozvojových ploch

specifická potřeba pitné vody	:	150 l · os ⁻¹ · den ⁻¹
koeficient denní nerovnoměrnosti k_d	:	1,35
koeficient hodinové nerovnoměrnosti k_h	:	1,80
specifická potřeba u obč. vybavenosti	:	30 l · os ⁻¹ · den ⁻¹

Identifikace plochy	Lokalita a její využití	Počet			HPP neobyt. m ²	Průměrná denní potřeba [m ³ /d]	Max. denní potřeba [m ³ /d]	Max. hodinová potřeba [l/s]
		obyv.	RD	bytů				
B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B2.6	RD - severozápad	124	31	0	0	18,6	25,1	0,52

V1.6, V1.7, V1.8, V1.9,	OV-součást centrální č.	0	0	0	8117	10,3	13,8	0,29
B1.4, B1.5, B1.6	BD, RD – součást centrální č.	136	4	40	804	20,4	27,5	0,57
V1.2	OV – školská zařízení a sportoviště, součást centrální č.	0	0	0	7501	31,2	42,1	0,88
V1.3	OV – školská zařízení, součást centrální č.	0	0	0	900	4,5	6,1	0,13
V1.1	OV – součást centrální č.	0	0	0	4740	6,0	8,1	0,17
V1.4	OV – součást centrální č.	0	0	0	804	1,8	2,4	0,05
Celkem		260	35	40	22 866	92,8	125,1	2,61

Bilance produkce splaškových odpadních vod dle jednotlivých rozvojových ploch

součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod: 4,5.

Identifikace plochy	Lokalita a její využití	Počet			HPP neobyt. m2	Max. produkce splašků [l/s]
		obyv.	RD	bytů		
B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B2.6	RD - severozápad	124	31	0	0	0,97
V1.6, V1.7, V1.8, V1.9,	OV-součást centrální č.	0	0	0	8117	0,53
B1.4, B1.5, B1.6	BD, RD – součást centrální č.	136	4	40	804	1,06
V1.2	OV – školská zařízení a sportoviště, součást centrální č.	0	0	0	7501	1,63
V1.3	OV – školská zařízení, součást centrální č.	0	0	0	900	0,23
V1.1	OV – součást centrální č.	0	0	0	4740	0,31
V1.4	OV – součást centrální č.	0	0	0	804	0,09
Celkem		260	35	40	22 866	4,82

Bilance potřeb zemního plynu dle jednotlivých rozvojových ploch

průměrná specifická potřeba ZP – pro RD : $3\,500\text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$
 průměrná specifická potřeba ZP – pro byt : $3\,000\text{ m}^3 \cdot \text{rok}^{-1}$
 maximální hodinová potřeba ZP pro RD : $2,3\text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1}$
 maximální hodinová potřeba ZP pro byt : $2,0\text{ m}^3 \cdot \text{hod}^{-1}$

Identifikace plochy	Lokalita a její využití	Počet			HPP neobyt. m2	Průměrná potřeba [tis.m3/rok]	Maximální potřeba [m3/h]
		obyv.	RD	bytů			
		B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B2.6	RD - severozápad	124	31	0	0
V1.6, V1.7, V1.8, V1.9,	OV-součást centrální č.	0	0	0	8117	226	116
B1.4, B1.5, B1.6	BD, RD – součást centrální č.	136	4	40	804	134	89
V1.2	OV – školská zařízení a sportoviště, součást centrální č.	0	0	0	7501	210	108
V1.3	OV – školská zařízení, součást centrální č.	0	0	0	900	25	13
V1.1	OV – součást centrální č.	0	0	0	4740	132	68
V1.4	OV – součást centrální č.	0	0	0	804	22	12
Celkem		260	35	40	22 866	858	477

Bilance potřeb elektrické energie dle jednotlivých rozvojových ploch

specifický příkon pro rodinný dům	:	17 kW
součinitel soudobosti v obytných plochách	:	0,3
spec. příkon ploch vybavenosti	:	0,03 kW/m ²
součinitel soudobosti ploch vybavenosti	:	0,5

Identifikace plochy	Lokalita a její využití	Počet			HPP neobyt. m2	Instalovaný výkon [kW]	Soudobý výkon [kW]
		obyv.	RD	bytů			
		B2.1, B2.2, B2.3, B2.4, B2.5, B2.6	RD - severozápad	124	31	0	0
V1.6, V1.7, V1.8, V1.9,	OV-součást centrální č.	0	0	0	8117	243	121
B1.4, B1.5, B1.6	BD, RD – součást centrální č.	136	4	40	804	288	86
V1.2	OV – školská zařízení a sportoviště, součást centrální č.	0	0	0	7501	225	113
V1.3	OV – školská zařízení, součást centrální č.	0	0	0	900	27	14
V1.1	OV – součást centrální č.	0	0	0	4740	142	71
V1.4	OV – součást centrální č.	0	0	0	804	24	12
Celkem		260	35	40	22 866	1476	575

Legenda: části, které se změnou č. 1 RP mění – části, které se změnou č. 1 RP nemění

f.5) Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

Byly provedeny úpravy označení a názvů funkčního využití pozemků dle srovnávací tabulky v úvodu kapitoly f).

Dle zadání změny č. 1 RP byly doplněny podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb pro bydlení v bytových a rodinných domech.

U bytového domu v bloku B1.4 bude větší část parkovacích stání umístěna v podzemní garáži, menší část parkovacích stání bude umístěna na povrchu mezi bytovým domem B1.4 a ul. Obránců míru. Parkovací stání povrchová budou v souvislosti s umístěním občanského vybavení (knihovny) v přízemí bytového domu B1.4 veřejně přístupná a budou sloužit rovněž pro návštěvníky knihovny.

Regulativy pro bytový dům B1.4 (koeficient zastavění budovami, koeficient zastavěných ploch a koeficient zeleně) jsou upraveny v souladu s požadavky zadání tak, aby byla možná realizace bytového domu s integrovanou městskou knihovnou, související parkovací stání či veřejné prostranství. I přes zvětšení půdorysných rozměrů v rámci změny č. 1 RP bude nový bytový dům B1.4 objemově menší než sousední bytový dům s č.p. 2182, 2183, 2184.

Úpravy podmínek u pozemků pro rodinné domy souvisí zejména s úpravou uspořádání severozápadní části území označené jako bloky B2.1 – B2.6, která spočívá v úpravě vedení místních komunikací a parcelace. Posunutí propojení ul. Nad Vltavou a MUDr. Tichého severovýchodním směrem umožnilo vymezení nových parcel č. 37 – 39. Rozdělení původních velkých pozemků mezi ul. Nad Vltavou a příměstskou krajinou umožnilo vymezení parcel č. 10 - 12. Novým uspořádáním parcel došlo k navýšení počtu z původních 27 parcel pro rodinné domy na 31 parcel pro RD s převážně menší a ekonomicky dosažitelnější výměrou pozemků 600 – 720 m². Nová parcelace současně více respektuje urbanistickou strukturu stávající zástavby rodinných domů.

Stanovení max. výšky staveb 1NP+P nebo 2NP vychází z max. výškové hladiny navazující stávající zástavby rodinných domů o 1NP+P nebo 2NP.

Podmínka, která omezuje umístění staveb mezi uliční a stavební čarou, vychází rovněž z uspořádání stávající rezidenční zástavby, kdy až na výjimky, nejsou mezi uliční a stavební čarou kromě parkovacích stání umístěny žádné doplňkové stavby k rodinným domům.

Intenzita využití pozemků (koeficient zastavění budovami, koeficient zastavěných ploch a koeficient zeleně) stanovená v regulačním plánu se návrhem změny č. 1 nemění a je v souladu s platným ÚP Roztoky.

f.6) Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

f.6.1) Podmínky napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu

Dle zadání změny č. 1 RP byly doplněny podmínky pro regulaci a minimalizaci počtu vjezdů na pozemky rodinných domů a do podzemních garáží u bytových domů a objektů občanského vybavení z důvodu zajištění bezpečnější organizace provozu na komunikacích, minimalizaci chodníkových přejezdů a zvýšení bezpečnosti pro pěší a cyklisty.

Parkovací stání na veřejných místních komunikacích jsou součástí veřejně přístupné komunikace, a tudíž jsou veřejně přístupná bez omezení.

f.6.2) Podmínky napojení staveb na technickou infrastrukturu

Doplňují se podmínky pro hospodaření s dešťovými vodami dle zadání změny č. 1 RP.

f.7) Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu

Změny se týkají úpravy označení a názvů funkčního využití pozemků dle srovnávací tabulky v úvodu kapitoly f).

f.8) Podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V souladu s platným zněním ÚP Roztoky se zpřesňuje podmínka o ochranném pásmu lesa.

f.9) Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a požární ochranu se nemění.

f.10) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V souvislosti s provedenými úpravami v rámci změny č. 1 RP se zpřesňuje vymezení a popis částí veřejně prospěšné stavby VD1.

V souladu s novým stavebním zákonem došlo ke zrušení vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva a jejich převedení do veřejně prospěšných staveb, které jsou dle nového stavebního zákona pouze s možností vyvlastnění. Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení PO1 a PO2 jsou nově označeny jako VO1 a VO2. Veřejná prostranství PP1, PP2, PP3, PP5 a PP6 jsou nově označena jako VP1, VP2, VP3, VP5 a VP6. Územní vymezení těchto veřejně prospěšných staveb se změnou č. 1 RP nemění.

f.11) Stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

Dle zadání změny č. 1 RP bylo do staveb podmiňujících využití ploch kromě veřejné dopravní a technické infrastruktury doplněno také dokončení souvisejících veřejných prostranství (včetně veřejné zeleně), které jsou součástí veřejné infrastruktury a předpokladem pro zvýšení kvality vystavěného prostředí a každodenního života obyvatel města.

Odůvodnění zrušení kapitol regulačního plánu

Zrušení kapitoly „k) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona“, je odůvodněno v kapitole f.10).

Původní kapitoly „l) Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje“ a „n) Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části“ již nejsou součástí obsahu regulačního plánu dle přílohy č. 9 ke stavebnímu zákonu.

g) Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu

Změna č. 1 RP nestanovuje požadavky na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu.

h) Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory

h.1) Vyhodnocení záboru pozemků zemědělského půdního fondu

Návrh nevymezuje nové plochy, koridory ani pozemky pro umístění staveb, které by představovaly zábor pozemků zemědělského půdního fondu.

Předmětem změny č. 1 RP jsou pouze dílčí úpravy vnitřního uspořádání a využití pozemků dvou řešených ploch, které byly již vymezeny jako zastavitelné a vyhodnoceny v platném RP Solníky.

V severozápadní části území označené jako bloky B2.1 – B2.6, určené pro výstavbu rodinných domů, bylo upraveno vnitřní uspořádání území, zejména komunikační propojení ul. Nad Vltavou a MUDr. Tichého, doplnění koncových komunikací pro obsluhu pozemků rodinných domů a úprava parcelace se zohledněním rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 16/2025 – 73 a rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 141/2025.

V centrální části území označené jako blok B1.4 bylo upraveno vymezení a využití této plochy tak, aby zde byla možná realizace bytového domu s integrovanou městskou knihovnou. Tato řešená plocha leží uvnitř zastavěného území, obklopená stávající obytnou zástavbou a stavbami občanského vybavení.

Podrobné odůvodnění ploch řešených změnou č. 1 je uvedeno v úvodu kapitoly f).

Předpokládaný zábor ZPF pro plochy řešené změnou č. 1 RP byl vyhodnocen v platném regulačním plánu Solníky a potvrzen vydáním tohoto regulačního plánu. Návrh změny č. 1 RP nezvyšuje, tj. ponechává beze změny celkový zábor ZPF 11,34 ha (z toho 10,31 ha I. třídy ochrany a 1,03 ha V. třídy ochrany), který byl vyhodnocen v platném RP Solníky.

h.2) Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa

Návrh změny č. 1 RP nezpůsobuje zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

i) Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

(Text kapitoly bude doplněn po společném a veřejném projednání o návrhu změny regulačního plánu.)

j) Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem

Změna č. 1 RP je zpracována v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace uvedenými v ustanovení § 59 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů a ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

k) Příloha odůvodnění

Textová část regulačního plánu Solníky s vyznačením změn tvoří samostatnou přílohu Odůvodnění změny č. 1 RP.