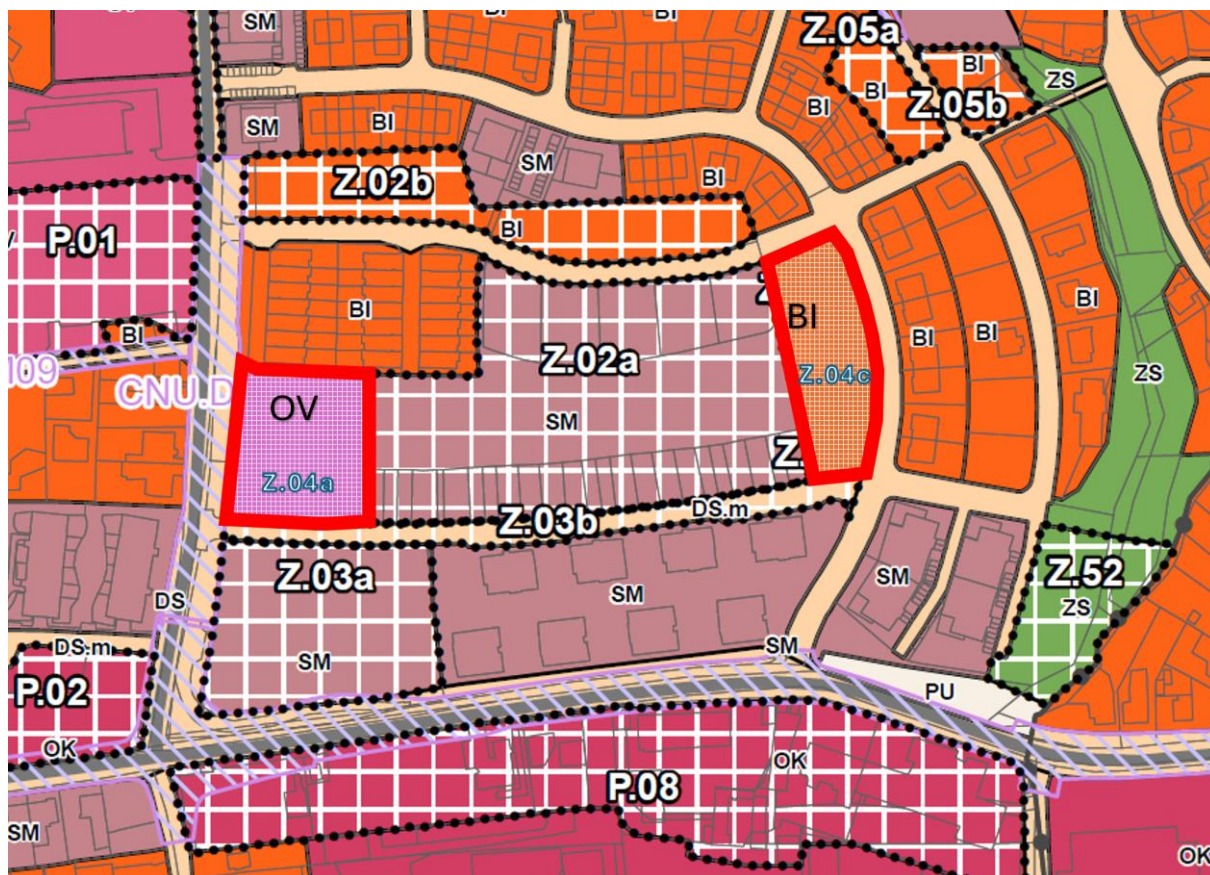




## B. POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

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. Dojde ke změně funkčního využití ploch dle schváleného zadání změny č. 4 územního plánu Roztoky, která bude pořízována paralelně, kdy změna č. 4 územního plánu Roztoky umístí plochu občanské vybavenosti s kódem "Z.04a" dle obr. pod textem a naopak dnes vymezené plochy "Z.04a" a "Z.04b" změní na plochu bydlení individuálního "BI" s kódem "Z.04c" dle obrázku pod textem:



3. Základní změna řešení regulačního plánu v rámci této změny č. 2 spočívá:

- 3.1. V části území, kde je dnes dle platného regulačního plánu (ve znění změny č. 1) umístěno 21 rodinných domů „C01“ až „C21“, umístit viladomy (bytové domy s maximálně dvěma nadzemními podlažími a jedním ustupujícím) s nezbytným parkováním v podzemí.
- 3.2. V části území při křižovatce ulic Lidická a Přemyslovská (kde je počítáno s vybudováním kruhového objezdu) situovat polyfunkční dům, kde budou prostory pro služby a bydlení, místo polyfunkční haly a bytového domu dle platného regulačního plánu (v této části může být výšková hladina zástavby postupně navyšována od 3 NP až na 4 NP, kdy lze připustit štíhlý vertikální nárožní objekt, pozitivní urbanistickou dominantu, o výšce nároží 6 NP), schematicky vyjádřeno na obr. pod textem.



- 4.2. Funkční využití jednotlivých pozemků bude v souladu s vyhláškou 157/2021 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, funkční využití musí respektovat řešení nadřazené územně plánovací dokumentace, zde územního plánu Roztoky, ve znění změny č. 2, která je připravena k vydání v zastupitelstvu města.

## **5. Požadavky na prostorové uspořádání staveb:**

- 5.1. Rodinné domy (zejména v lokalitě „B“ a „D“ na východním okraji řešeného území) budou mít maximálně 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží. Plocha pozemků pro RD bude minimálně 600 m<sup>2</sup>. 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.
- 5.2. V návrhu RP bude uvažováno s plochou pro výstavbu viladomů (bytové domy s maximálně dvěma nadzemními podlažími a jedním ustupujícím podlažím) namísto dnes navržených rodinných domů na pozemcích „C01“ až „C21“. Celková výška těchto viladomů nepřekročí 15 m nad stávající terén. Koeficienty zastavění budovami „KZB“, koeficient zastavěných ploch (KZP) a koeficient zeleně (KZ) bude nastaveny v souladu s platným územním plánem.
- 5.3. Stavba polyfunkčního objektu v části řešeného území při křižovatce ulic Lidická a Přemyslovská (kde se uvažuje s vybudováním kruhového objezdu), kde budou prostory pro služby a bydlení, bude koeficient zastavění budovami „KZB“ prověřen v souladu se současně probíhající změnou územního plánu. V návaznosti na to prověřit i koeficient zastavěných ploch (KZP) a koeficient zeleně (KZ) (včetně vodních ploch). Výška dominanty je stanovena bodem 4.2., na tuto dominantu navazující zástavba bude mít nastavenou prostorovou regulaci již v souladu v územním plánem Roztoky a bude výškově škálována dle bodu 4.2. tohoto návrhu zadání změny regulačního plánu.
- 5.4. Podél ul. Lidická bude umístění stávajících 8 bytových objektů „K1“ až „K4“ a „L1“ až „L4“ dle žádosti o změnu uvedeno do souladu se skutečnou realizací těchto domů, která již proběhla. Liniový park bude na rostlém terénu a spádování okolních zpevněných ploch bude směrem do zelně bez bariér – budou-li použity obrubníky, budou průtočné.
- 5.5. Kolem ulice Přemyslovské bude založen liniový park v šířce cca 12 m v souladu s platným regulačním plánem (plochy P1a, P1b, P1c, P1d, P1e), kdy změna výslovně připustí umístění příčných vjezdů do navazujících ploch.
- 5.6. Nenavyšovat terén oproti okolí (přirozený lehký svah nevadí), navyšování vytváří zbytečné bariéry; přízemí budov je v úrovni přirozeného terénu (nikoliv ve zvýšeném přízemí).
- 5.7. Počet vjezdů do garáží je minimalizován a jsou umístěny do obvodových ulic, nikoliv centrální části území; rampy do garáží jsou vedeny pokud možno uvnitř domů, nikoliv ve veřejném prostranství, kde vytváří zbytečné bariéry.
- 5.8. Přízemí budov kolem důležitých veřejných prostranství (náměstí, nároží) přizpůsobit pro pronájem veřejné vybavenosti a služeb.

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

- 6.1. V návrhu změny č. 2 regulačního plánu Panenská II. 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,
  - 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 řízení,
  - míst pro umístění nádob na komunální odpad a na tříděný odpad.
- 6.2. Většina inženýrských sítí byla realizována v předchozí etapě výstavby v souladu s platným regulačním plánem. Změnou nedojde k významnému navýšení kapacit, tudíž nebude třeba posilovat již realizované sítě.
- 6.3. Navrhnout pro celé území systém hospodaření s dešťovou vodou založený na přírodě blízkých řešeních, který bude zadržovat a čistit vodu v území a přivádět ji k vegetaci, primárně ke stromům, pracovat s prvky jako malé suché poldry, průlehy, dešťové zahrady, ve výsadbě stromů používat strukturální substráty. 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.
- 6.4. Odvádění dešťových vod z veřejných komunikací v území bude řešeno stávající dešťovou kanalizací s retencí (stávající suchý poldr). Likvidace dešťových vod na soukromých pozemcích bude řešena na daném pozemku. Z nárožní lokality polyfunkčního objektu v části řešeného území při křižovatce ulic Lidická a Přemyslovská bude připuštěn regulovaný odtok do dešťové kanalizace. V rámci zpracování RP budou případně navrženy hydrotechnické úpravy poldru na základě skutečných odtoků z území).
- 6.5. 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.
- 6.6. V souladu s koncepcí rekonstrukce komunikace v ul. Lidická bude respektován návrh umístění autobusové zastávky poblíž křižovatky s ul. Přemyslovská, dále bude prověřena možnost umístění odstavného stání pro autobus v souladu s požadavky spol. RO-PID. Návrhem změny regulačního plánu bude vypuštěn chodník podél ul. Lidická v řešeném území a bude navrženo umístění chodníku propojujícího danou lokalitu s prostorem u supermarketu Tesco, prostřednictvím stávajícího pěšího koridoru, který je veden mezi bytovými domy K a L. Pěší propojení bude začínat na autobusové zastávce „Rozcestí Žalov“ a bude umožňovat propojení až k současném supermarketu Tesco. Propojit autobusové zastávky Rozcestí Žalov a projekt nového kruhového objezdu s řešeným územím, zajistit přímé bezbariérové trasy na zastávky.
- 6.7. Vytvořit z místních komunikací Lidická a Přemyslovská příjemné ulice s těmito požadavky:

- zklidňovat stávající automobilovou dopravu v ul. Lidická a Přemyslovská (v ulici Lidická RD převezme již navržené řešení rekonstrukce silnice, zpracované společností PUDIS, a.s.),
- 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 5m<sup>3</sup>/strom.
- materiálové řešení přizpůsobit dopravnímu významu ulic.

#### 6.8. Zajistit a kultivovat parkování 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 m<sup>2</sup> podlahové plochy musí být min. 1 stání), tímto je splněna podmínka územního plánu, kdy pro byt nad 100 m<sup>2</sup> 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 (to znamená, že pokud bude v BD 10 bytů, musí být realizováno min. 18 parkovacích stání), pokud příloha č. 1 vyhlášky 146/2024 Sb. nestanoví přísněji (tj. na 120 m<sup>2</sup> podlahové plochy musí být min. 1 stání), a kdy pro byty větší než 100 m<sup>2</sup> podlahové plochy musí být splněna podmínka 2 parkovacích stání dle nadřazeného územního plánu Roztoky,
- pro ostatní typy staveb 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,
- K+R na zásobování umístit primárně po obvodových ulicích, minimalizovat nutnost vjezdu do sousedství,
- parkování ve veřejném prostoru navrhovat tak, aby byly minimalizovány jeho negativní jevy,
- minimalizovat nutnost vjíždět auty do klidných částí sousedství,
- 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).

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

- nová cestní síť a síť veřejných prostranství navazuje na současnou cestní síť (žádné slepé ulice ani cesty), všude se můžu dostat pěšky,
  - čitelná návaznost na autobusové zastávky,
  - bezbariérové trasy (bezbariérové nájezdy, chodníkové přejezdy atp.),
  - přechody ve všech místech, kde je vhodné přecházet ulice (všechny ramena křižovatek, návaznost MHD, služby atp.),
  - materiály pomáhají rozlišovat hlavní využití: např. rychlejší pohyb = asfalt, pomalejší pohyb, klid = dlažba, mlaty atp.
- 6.10. Navrhnout jednoduchou síť cyklistických propojení v řešeném území i do okolí (např. aby bylo zřejmé, kudy pojede samo desetileté dítě na kole do školy).

## **7. Požadavky na charakter a fungování veřejných prostranství:**

- 7.1. Vytvořit přirozené centrum Žalova s novým náměstím, kde se budou moci setkávat místní a zajišťovat základní potřeby, důležité je zohlednit:
- adekvátní měřítko maloměsta,
  - živý parter budov,
  - služby v místě (konkrétní, které jsou třeba a odpovídají měřítku i dopravní situaci: kavárna / pekárna / lékárna / restaurace / hospoda / řeznictví atd.),
  - síť veřejných prostranství vede přirozeně k novému náměstí („všechny cesty a parky vedou na náměstí“, jednoduše mě k němu prostor sám dovede, i když místo neznám).
- 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 Rozotoky, zejména s Tyršovým náměstím a se spodní částí Žalova. Vytvořit nové centrum obce s kompletní veřejnou vybaveností, propojit adekvátními pěšími a cyklotrasami s Úněticemi a Úholičkami. Pěší propojení prioritně navrhnout skrz liniový park podél ul. Přemyslovská.
- 7.4. Navrhnout čitelnou a rozmanitou hierarchii veřejných prostranství, za těchto dále uvedených upřesňujících podmínek:
- soukromé předzahrádky kolem bytových domů,
  - polosoukromé / polo-veřejné prostor mezi domy, nemusí být uzavřené budovami, jedná se o tzv. „otevřené vnitrobloky“,
  - veřejné parky a ulice / cestní síť navazující na hlavní trasy v území (pěší propojení, lávky atp.),
  - založit nový liniový park tvaru „T“ skrz řešené území a podél ul. Přemyslovské a vytvořit tím hlavní osu zelené infrastruktury skrz území, která spojuje centrum Roztok (přes lávku), nové náměstí, školní kampus Cihelna a cestu směrem do Únětic; v celém průběhu parku bude bohatá vegetace všech tří vegetačních pater a adekvátní multifunkční mobiliář sloužící k odpočinku i ke hře, kdy min. šířka liniového parku v jeho celém průběhu bude 10 m, optimální je co největší.

- 7.5. 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.
- 7.6. Ulici Lederova řešit jako zelenou sdílenou zónu neprůjezdnou pro motorová vozidla za těchto dále uvedených upřesňujících podmínek:
- ulice Lederova je neprůjezdná, průjezd osobních vozidel je přerušen v místě náměstí, čímž bude zajištěno zklidnění dopravy v místě a bezpečnost pěších (průjezd popelářských aut nebo hasičů může být zajištěn, pokud to bude nutné),
  - sdílená zóna nemá chodníky, ale všichni se pohybují v jednom prostoru, který je výškově v jedné úrovni (žádné zvýšené obrubníky),
  - díky malé dopravní zátěži může být prostor sdílené zóny hodně zelený, vybízet ke hře i odpočinku či setkávání se sousedy,
  - v krajním případě je možné uvažovat o umístění podélného parkování podél této ulice (s propustnými povrchy, stromy atp.).
- 7.7. Navrátit ulici Přemyslovská historický význam a charakter, ulice dopravně navazuje na ul. Lidickou, ale je to zásadní historická cesta a spojnice důležitých krajinných prvků Levého Hradce a Tichého údolí (i Únětic), kudy se lidé často vydávají pěšky, proto by to měla být ulice která je součástí zelené infrastruktury města, tj. maximálně zklidněná, s výhledy do krajiny, za splnění těchto dále uvedených upřesňujících podmínek:
- novou stavbou adekvátně vyřešit stěžejní nároží s ul. Lidická - je to nástupní místo do nového centra Žalova,
  - v krajním případě je možné uvažovat o umístění podélného parkování podél této ulice (s propustnými povrchy, stromy atp.).

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

- 8.1. Požadavky na ochranu hodnot území byly částečně splněny provedením záchranného archeologického průzkumu. Navrhovaná úprava se více přibližuje konceptu stávajícího územního plánu Roztoky, který zde předpokládá umístění smíšené zóny při frekventované komunikaci (ul. Lidická). Současně zůstává zachován přírodní prvek veřejné zeleně.
- 8.2. V návrhu změny č. 2 regulačního plánu Panenská II. musí být respektovány veškeré požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území dle schváleného územního plánu Roztoky ve znění změny č. 2 pro tuto lokalitu.
- 8.3. Výstavbou budov i veřejného prostranství posilovat genius loci a lokální charakter, který tvoří zejména:
- bohatá historie a příběhy (hradiště Levý Hradec, bývalá cihelna aj.),
  - krajina v místě i v okolí (Potoky, řeka Vltava, Řivnáč, Levý Hradec atd.),

- přátelská sousedská komunita, kde se všichni znají,
  - všude lze dojít pěšky,
  - výhledy do krajiny,
  - dynamický terén.
- 8.4. Architektura a funkce nových budov odpovídají místnímu charakteru a podporují dobrou čitelnost, orientaci a prostupnost sousedství. Výška zástavby odpovídá kontextu okolí a funkcím (významné veřejné funkce mohou být dominantou).
- 8.5. Všechny zásahy podporovat místní komunitu, mezilidské vztahy, aby se lidé znali a poznávali a trávili spolu čas venku i uvnitř.
- 8.6. V celém území podporovat biodiverzitu výběrem správné a rozmanité vegetace (stromy, keře i byliny) s důrazem na místní charakter.
- 8.7. V maximální možné míře zohlednit požadavky vyplývající z jednání s občany (STUDIO BISTRO, únor 2025).
- 9. Návrh změny č. 2 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. Návrhem změny regulačního plánu zůstane zachován požadavek na vymezení plochy mateřské školy jako veřejně prospěšné plochy občanské vybavenosti, návrh změny musí vymezit plochu občanské vybavenosti pro školské zařízení na ploše označené „MŠ“ v rozsahu dle stávajícího regulačního plánu (s jiným umístěním). Asanační a asanační úpravy nejsou předpokládány tímto zadáním změny č. 2 regulačního plánu, bude příp. doplněno po projednání návrhu zadání s dotčenými orgány.**
- 11. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny regulačního plánu a jeho odůvodnění:**
- 11.1. Výroková část regulačního plánu bude dělena na textovou a grafickou část.
- 11.2. 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.
- 11.3. 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.

11.4. 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.

11.5. 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

**12. Důvodem pro pořízení změny č. 2 regulačního plánu Panenská II. je optimalizace umístění plochy občanské vybavenosti s předpokládaným umístěním základní školy do místa s lepší dostupností v této části města s vazbou na umístění zastávek MHD na ulici Lidické a závazné stanovení podmínek plošné a prostorové regulace pro tuto území, kdy tento regulační plán bude přílohou plánovací smlouvy, kdy uzavření plánovací smlouvy bude podmínkou vydání změny č. 4 územního plánu Roztoky.**