



## Obsah

### Textová část

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Identifikační údaje                                             | 4  |
| 1 Idea                                                          | 5  |
| 1.1 Širší vztahy                                                | 5  |
| 1.2 Koncepce řešení                                             | 5  |
| 2 Struktura                                                     | 7  |
| 2.1 Solníky                                                     | 8  |
| 2.2 Okraj města                                                 | 12 |
| 2.3 Okraj krajiny                                               | 13 |
| 3 Infrastruktura                                                | 14 |
| 3.1 Solníky                                                     | 15 |
| 3.2 Okraj města                                                 | 20 |
| 3.3 Okraj krajiny                                               | 24 |
| 4 Etapizace                                                     | 26 |
| 4.1 Solníky                                                     | 26 |
| 4.2 Okraj města                                                 | 26 |
| 4.3 Okraj krajiny                                               | 26 |
| 4.4 Souhrnné bilance řešeného území                             | 27 |
| 5 Vztah k územně plánovacím dokumentům a studiím                | 28 |
| 5.1 Vztah k územně plánovací dokumentacím                       | 28 |
| 5.2 Vztah k ostatním dokumentacím                               | 29 |
| 6 Vypořádání požadavků občanů                                   | 30 |
| 7 Vypořádání požadavků dotčených orgánů a oprávněných investorů | 46 |

### Grafická část

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| 01 Širší vztahy         | 1 : 5 000 |
| 02 Struktura            | 1 : 2 000 |
| 03 Infrastruktura       | 1 : 2 000 |
| 04 Prostorové zobrazení |           |

Grafická část obsahuje tyto 4 ucelené části.

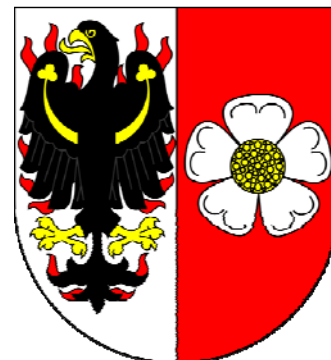
Identifikační údaje

## Objednatel

Město Roztoky  
Městský úřad Roztoky  
nám. 5. května,  
252 63 Roztoky

## Pořizovatel

Město Roztoky  
Městský úřad Roztoky  
nám. 5. května,  
252 63 Roztoky



prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky dle §24 stavebního zákona - Ing. arch. Radek Boček,  
Na Rozmezí 209, Písek 397 01, autorizovaný architekt ČKA 03094

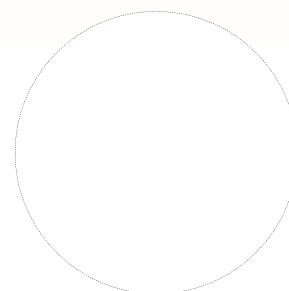
## Zhotovitel

společnost  
Ing. arch. Ivan Gogolák,  
Ing. arch. Lukáš Grasse

Denisova 10  
779 00 Olomouc

Zodpovědný projektant:  
Ing. arch. Lukáš Grasse  
autorizovaný architekt ČKA 04642  
T.: +420 728 555 462  
E.: office@gogolak-grasse.com

**gogolák  
+ grasse**



Solníky dotvořením os Roztok.

## 1 Idea

Řešené území je výraznou součástí celkové prostorové koncepce Roztok. Idea řešení je vyjádřena koncepcí řešení v přímé vazbě na širší vztahy, jejich koncepci. Grafickým vyjádřením této části je 01 Širší vztahy m 1: 5 000. Řešené území je vymezeno ve všech výkresech. Jedná se o dotvoření ústřední osy Roztok – okolí ulice Masarykova a navazující krajinný okraj.

### 1.1 Širší vztahy

Koncepce širších vztahů ÚS je založena na

**-dotvoření hlavních os kompozice Roztok**, a to konkrétně zástavby v okolí ulice Masarykova a Obránců míru s dlouhodobou koncepcí vytvoření nového veřejného prostranství s vazbou na významné objekty veřejné vybavenosti města.

**-definování rozhraní a propojení mezi městem a krajinou**, a to pomocí vytvoření koncepce okraje města a krajiny, které podporuje přírodní hodnoty a zajišťuje vstupy a propojení do okolní krajiny pomocí překonání výrazné morfologie hrany náhorní plošiny roztok k nábřeží Vltavy.

**-napojení skrze jasně definovaná veřejná prostranství umožňující tyto propojení**, a to definováním prostranství okraje města a okraje krajiny ve vztahu na hodnotné veřejné prostranství Solníků.

### 1.2 Koncepce řešení

Řešené území je zásadním rozvojovým územím města Roztoky. Zejména z hlediska doplnění veřejné vybavenosti a dovršení silné urbanistické kompozice městských os. Úkolem studie je nalézt přiměřenou podobu nových veřejných prostranství s ohledem na aktuální požadavky města. Spolu s veřejnými prostranstvími najít vhodnou formu zástavby pro měřítkem rozdílné objekty veřejné vybavenosti a jejich přechod na okolní strukturu rodinných domů.

Stávající struktura zástavby je výrazně určena silnou kompozicí os veřejných prostranství. Navazující přírodní plochy jsou hojně užívány k volnočasové rekreaci, tyto hodnoty jsou dále posilovány strukturou zástavby a podobou veřejných prostranství.

Návrh definuje jednotlivé místa a dává jim témata převážně ve vztahu k orientaci staveb veřejné vybavenosti, případné vstupům do okolní krajiny. Tyto jednotlivé charaktery jsou propojeny v koherentní celek.

**Hlavní tématem je dotvoření výrazné urbanistické kompozice Roztok.**

Územní studie v řešeném území definuje tři základní koncepční celky (označeny ve výkresu 01 Širší vztahy), pro potřebu popisu struktury a infrastruktury,

**Solníky,  
Okraj města a  
Okraj krajiny.**



## 2 Struktura

Popis struktury rozvíjí koncepci řešení v jednotlivých celcích Solníky, okraj města a okraj krajiny. Primárně popisuje prostorové uspořádání zástavby a prostorové uspořádání veřejných prostranství. Grafickým vyjádřením této části jsou 02 Struktura m 1: 2 000 a 04 Prostorové zobrazení.

### **Koncepce prostorového uspořádání veřejných prostranství**

Hlavní zásadou je koncipovat veřejná prostranství tak aby vytvářela smysluplná místa ve vztahu ke kontinuu veřejných prostranství, byla rozlišitelná, charakterově odpovídala svému významu a podporovala užívání veřejných prostranství jako celku.

### **Koncepce prostorové uspořádání zástavby**

Hlavní zásadou je stanovit také podmínky aby podpořili jednotlivé specifické cílové charaktery zástavby s ohledem na danou lokalitu a její hodnoty a to tak aby stanovovala jenom nutné specifika.

### **Koncepce detailu veřejných prostranství**

Řešení jednotlivých detailů, mobiliáře a povrchů navazuje svou podobou a charakterem na charakter veřejných prostranství nebo cílený charakter veřejného prostranství a jejich význam.

## 2.1 Solníky

Solníky jsou zásadním rozvojovým územím veřejné vybavenosti města Roztoky. Zároveň leží na dvou významných osách kompozice města ulice Masarykova a Obránců míru. Navrhovaná struktura se musí vypořádat s definováním veřejného parkového prostranství na ose ulice Masarykova ve vazbě na její zakončení mezi ulicemi Čáslavského a Bernáškova. Dalším úkolem této zástavby je definovat přechod mezi různými měřítky zástavby objektů a definování hrany Roztok s ohledem na morfologickou hranu v jihozápadní části. Vše v daných požadavcích na vysokou efektivitu a nízkou hustotu zástavby.

Je proto vytvořen koncepční model, který je možné v případě potřeby a naplnění významu některých funkcí území dále rozvíjet (dostavět, případně jinak využít.). Tyto horizonty ale nejsou předmětem studie kvůli dlouhému časovému horizontu naplnění.

### Prostorové uspořádání veřejných prostranství

Navrhovaná skladba veřejných prostranství reaguje na stávající skladbu veřejných prostranství, plánované a stávající objekty a snaží se je maximálně integrovat do své struktury. Pro tyto aspekty je zásadní otázka parkového prostranství a předprostorů veřejné vybavenosti, ve vztahu ke kompozici města. Tyto prostranství jsou hlavními prostranstvími této části města – jedná se zejména tak o část „křížení“ os města, ulice Masarykova s přeprastorem případného kulturního objektu a zakončení v komunitním neboli sakrálním objektu umístěném v parkovém prostranství v ose ulice Masarykova.

Zakončení osy ulice Masarykova je pomocí parkového prostranství. To má za cíl neumísťovat do osy této komunikace dominantu prostorovou ale významovou v parkovém prostranství. V něm je také umožněno umístit případné objekty (zvonice apod.) související s hlavním objektem.

Předprostor před kulturním sálem a případnou knihovnou (je možná úprava funkce ve vztahu k veřejné vybavenosti avšak úroveň funkce musí být obdobná k reprezentaci města Roztok). Toto prostranství je artikulováno vyšší kvalitou použitých materiálů, uměleckým prvkem a artikulací čel objektů občanské vybavenosti. K objektu hasičárny je doplněn objekt subtilní věže s hodinami a solitérní výsadba pro vazbu objektu na tento předprostor.

Kompozice těchto veřejných prostranství vrcholí v prostranství „křížení“ os ulic. S ohledem na potřeby města není možné prostranství „křížení“ vytyčit klasickým obestavením, a proto jsou zvoleny méně konvenční přístupy pro scelení jeho charakteru (použití a řazení výsadby apod.). O to je toto řešení citlivější na výrazné změny své koncepce. „Křížení“ je artikulováno jako prostranství s objekty různých druhů hřišť – od sportovních po čistě pobytové plochy. Tyto pobytové plochy jsou provedeny ve vysokém standardu a jsou doplněny o umělecká díla s artikulací jednotlivých míst. Je dodrženo dnešní rozmístění objektů tak aby bylo možno ho případně obměňovat. Západní část je dotvořena novými a dostavovanými objekty, východní pak uzavřením pomocí rastru stromořadí. Myšlenka umístění prostranství rozvíjí danost a důležitost umístění veřejného prostranství v tomto místě (jak ukazují historické územně plánovací dokumentace dále, které se na poloze shodují ve vztahu ke kompozici města).

Dále je rozvinuta myšlenka parkového lemu s doplněním parkování (v blízkosti školy) ulice Obránců míru pro potřeby navazujících funkcí jako i definování prostoru u ulice Járy Cimrmana.

Tato skladebnost je doplněna vnitro blokovým parkem určeným pro vsakování i expanzi programu z okolních objektů zástavby. Je navrhnut systém pasáží, který umožňuje pohodlnou průchodnost potencionálně bariérových objektů. Předprostor školy tvoří okraj krajiny, konkrétně část výhledového parku. Dále pak prostranství ve vazbě na trojřadé stromořadí v ulici Obránců míru s ideálně vodním prvkem, případně pítkem nebo uměleckým dílem.

### Prostorové uspořádání zástavby

Typickým uspořádáním zástavby v této části je kompozice stavebních bloků B1.1/III., B1.2/III., B1.3/III. a B1.8/III.. Ta je zamýšlena jako podgarážována s jedním nadzemním patrem parteru občanské vybavenosti. Na tomto patře jsou umístěny dvou podlažní hmoty umožňující funkci bydlení.

Stavební bloku B1.4 drží linii ulice Obránců míru, jedná se o bytový dům s parterem. Tento objekt může být také podgarážován jihovýchodním směrem s využitím garážového výtahu z ulice Najdrova. Za objektem je řešeno rozšíření stávajících ploch parkování s doplněním vzrostlých stromů a retenčních opatření. 4NP bloku musí být ve vztahu k svému okolí artikulováno práci s ustoupením, tak aby objekty nepůsobili v příliš hmotně.

Stavební bloky zmiňované výše v tomto odstavci pak mohou využívat také orientace do zadního traktu objektu.

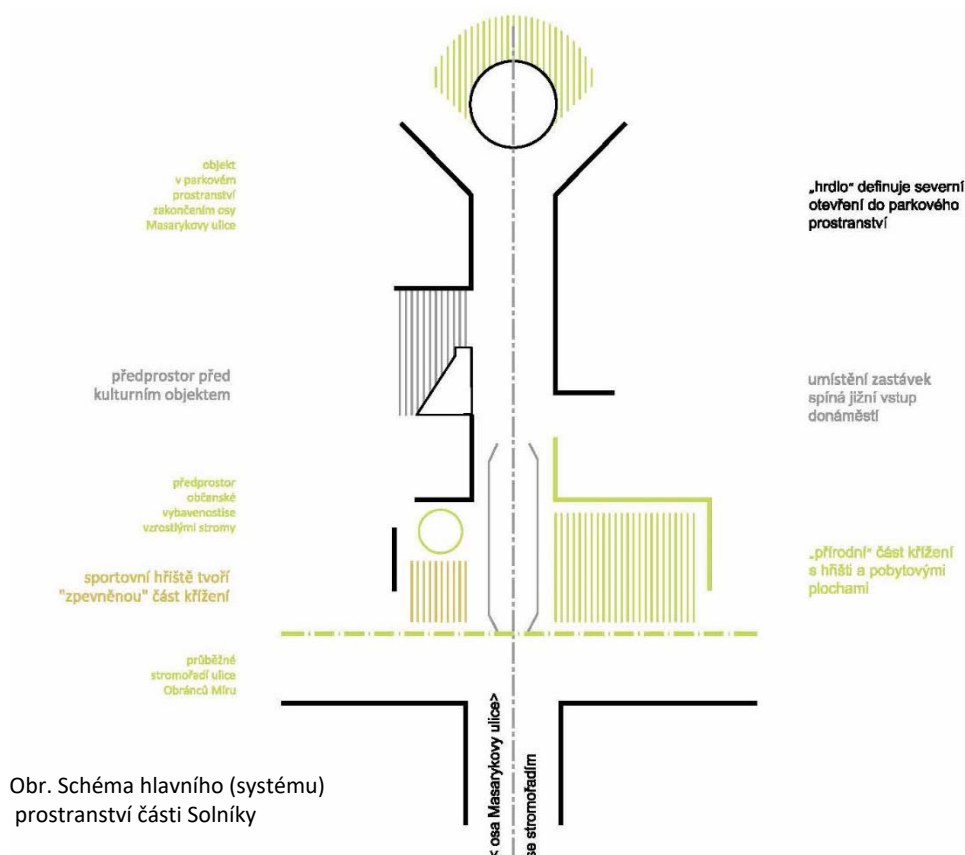
Stavební bloky B1.5, B1.6 a B 1.7 jsou doplněny solitérními rodinnými domy s výškovým uspořádáním stanoveným na typickou nadzemní podlažnost v okolní zástavbě rodinných domů. Svým objemem i výškou

nebudou významně převyšovat sousední již realizované RD (v smyslu jejich výšky od terénů v porovnání s výškou okolních objektů od jejich blízkého terénu). Výjimku tvoří objekt ve stavebním bloku B1.5 s uliční frontou do ulice Masarykova. Ten navazuje na typické uspořádání v území, kdy je výrazně doporučeno, aby čelo objektu bylo umístěno na hraně veřejného prostranství a zároveň byla snižovaná část využita pro nebytové účely, případně parter. Je možné s vyznačenou soukromou částí pozemků nakládat jinak ovšem adekvátním způsobem k celkové koncepci veřejných prostranství. Objekty jsou reprezentovány obálkou, která nemusí být plně naplněna. Je tak umožněno rodinné bydlení v objektu s 3 nadzemními podlažími technicky a dopravně obsluhovanému z ulice Dobrovolného.

Stavební blok občanské vybavenosti V1.1/II. je podgarážován s předpokladem hmot 3 nadzemních podlaží s krajním akcentem do parkového a zpevněného prostranství ve výšce 4 nadzemní podlaží. 4NP musí být ve vztahu k svému okolí artikulováno práci s ustoupením, tak aby objekty nepůsobili v příliš hmotně. Je tím myšleno na objem sálu a případně jiné využití směrem do předrostou tohoto kulturního objektu, který je možné částečně otevřít do parkového vnitrobloku. Stavební blok občanské vybavenosti V1.2/I. je v severní části vybaven zázemím sportovišť s možností doplnění příbuzných funkcí (šatny, sauny, drobné pohostinství apod.). Tato část je však primárně určena využití školou a orientována tak aby mimo hodiny vyučování bylo možné kapacity hřišť sdílet s veřejností. Je možné hřiště dočasně zastřešit s ohledem na počasí. Samotný objekt školy je pak situován tak aby svým čelem kopíroval vyhlídkový park. Je vhodné hmotu fasádně rozehrát vůči jejímu objemu avšak adekvátně k její funkci. Výška je stanovena dle potřeby a to minimálně jako dvou podlažní a maximálně jako 4 podlažní objekt. Sportovní hala je pak koncipována podobně jako severní část pozemku, přičemž se jedná o trvalou stavbu. Vnitroblok je pak uzavřenou zahradou školy. Stavební blok občanské vybavenosti V1.3/I. je určen pro mateřskou školu s orientací své zahrady směrem na jihozápad. Stavební blok občanské vybavenosti V1.4/II. s parkovým prostranstvím je významovou dominantou na konci osy ulice Masarykova. Může být doplněna adekvátními výškovými stavbami (např. zvonice) ve vymezeném prostoru v parku. Stavební blok občanské vybavenosti V1.5 je hmotovým doplněním hasičské zbrojnice o objekt občanské vybavenosti (např. umělecká škola, objekt spolků apod.)

#### Detail veřejných prostranství

Úpravy veřejných prostranství musí ctít výsostní charakter daného místa. Povrchy předprostorů veřejných staveb jsou vyvedeny v nejvyšší možné kvalitě. V těchto plochách je také doplněn specifický mobiliář jako pítka stojany, případné umělecká díla a specifické herní prvky. Zbytek je doplněn v střídavém designu využívajícím kov a dřevo. Ploty musí být minimálně z 75% průhledné s možností podezdívky v povrchově kvalitních materiálech a střídavém barevném provedení. Výsadba na pozemcích musí podléhat celkovému charakteru Solníků (např. jsou nepřijatelné tújové a plné ploty apod.). Na komunikacích ulic pracovat s povrchy v návaznosti na tyto komunikace (tz. dodržení charakteru dláždění nebo průběžného vsakovacího pásu vedle asfaltového povrchu komunikace).



Obr. Schéma hlavního (systému) prostranství části Solníky



Obr. Výřez z Přehledného regulačního a zastavovacího plánu pro část území , 1927 (SOkA Dobřichovice)



Obr. Výřez z Náčrtu směrného územního plánu, CHOCHOL , 1951 (SOkA Dobřichovice)



## 2.2 Okraj města

Dotvoření severozápadní části ulice V Solnících směrem na Solníky je pojato koncepčně jako okraj města. Ten je vytvořen skrze využití morfologie a stop krajiny ve svébytný celek, který napojuje sad vytvořený využitím hrany a stávajícího sadu na ulici Čáslavského. Tato lukrativní klidná poloha je věnována vstupu do krajiny a drobnému spolkovému životu města. Je tak využita klidná a bezpečná okrajová poloha spjata s přírodou vhodná pro uvedené funkce.

### Prostorové uspořádání veřejných prostranství

Hlavním veřejným prostranstvím je chápáno krajinné prostranství sadu. To je prostředníkem okraje města. Zde expandují pěší cesty a napojuje se struktura veřejných prostranství města. Charakter je podpořen výsadbou stromořadí využívajících stromů sadu. Je dotvořena silná kompozice ulice V Solnících, která následně navazuje na část okraje krajiny. Stávající diagonální propojení je v okrajové části nahrazeno průchodem a je doplněna „záhumení“ pěší cesta.

### Prostorové uspořádání zástavby

Zástavba je navržena k doplnění rodinnými domy v sektoru navazujícím přímo na stávající zástavbu rodinných domů.

Pro parcelaci stavebního bloku B2.1 se v navazujících správních řízeních (zejména územním a stavebním) připouští i zachování stávajícího tvaru již existujících zastavěných stavebních pozemků s tím, že vymezení sousedního navrhovaného stavebního pozemku nebo pozemků bude vůči nim upraveno. Úpravou je myšleno změna počtu objektu z 8 na 7 při zachování regulace odstupu 6m od veřejného prostranství a následné maximální hloubky umístění hlavního objektu 14m. Výškové uspořádání stavebního bloku B2.1 je stanoveno na typickou nadzemní podlažností v okolní zástavbě rodinných domů. Svým objemem i výškou nebudou významně převyšovat sousední již realizované RD (v smyslu jejich výšky od terénů v porovnání s výškou okolních objektů od jejich blízkého terénu). Nejsou přípustné stavby bungalového typu a jejich variace.

Pro parcelaci stavebního bloku B2.2 se v navazujících správních řízeních (zejména územním a stavebním) připouští i zachování stávajícího tvaru již existujících zastavěných stavebních pozemků s tím, že vymezení sousedního navrhovaného stavebního pozemku nebo pozemků bude vůči nim upraveno. Úpravou je myšleno změna počtu objektu ze 10 na 9 při zachování regulace odstupu 6m od veřejného prostranství a následné maximální hloubky umístění hlavního objektu 14m. Výškové uspořádání stavebního bloku B2.2 je stanoveno na typickou nadzemní podlažností v okolní zástavbě rodinných domů. Svým objemem i výškou nebudou významně převyšovat sousední již realizované RD (v smyslu jejich výšky od terénů v porovnání s výškou okolních objektů od jejich blízkého terénu). Nejsou přípustné stavby bungalového typu a jejich variace.

Výškové uspořádání stavebního bloku B2.3 je stanoveno tak aby svým objemem i výškou významně nepřevyšoval sousední již realizované RD (v smyslu jejich výšky od terénů v porovnání s výškou okolních objektů od jejich blízkého terénu). V bloku je nutno dbát významové pozice tak aby nevytvářela pro okolní krajinu a zástavbu dominantní objekty svým vzezřením. Nejsou přípustné stavby bungalového typu a jejich variace. Stavební blok B2.3 je vhodným místem pro umístění veřejné vybavenosti a potencionální rezervou pro tento účel. Pokud nastane požadavek na změnu tohoto území na obdobnou funkci je možné koncepci uspořádání zástavby změnit s ohledem na tuto skutečnost.

### Detail veřejných prostranství

Ve veřejných prostranstvích je využit trávník, asfalt a dláždění v blízkosti sadů a objektu domova důchodců. Mobiliář je tvořen jednoduchými prvky z kovu a dřeva. Ploty musí být minimálně z 75% průhledné s možností podezdívky v povrchově kvalitních materiálech a střídáním barevném provedení. Výsadba na pozemcích musí podléhat celkovému charakteru zahradního města (např. jsou nepřipustné tůjové a plné ploty apod.). Na komunikacích ulic MUDr. Tichého a V Solnících pracovat s povrchy v návaznosti na tyto komunikace (tz. dodržení charakteru dláždění nebo průběžného vsakovacího pásu vedle asfaltového povrchu komunikace). Velký význam je kladen na průchod v morfologické hraně od ulice MUDr. Tichého. Ta musí navazovat na charakter doplnění sadu v dostatečné dimenzi minimální šířky 10m. Parkové prostranství s přímou návazností na doplněný sad je doplněno o prvky hřišť a výhledů směrem k Levému Hradci.

## 2.3 Okraj krajiny

Okraj krajiny tvoří lem krajinných prostranství ve vazbě na okraj města. Postupně tak předprostor školy tvoří plato s výhledem na Žalov a určuje cézuru mezi strukturou celku Roztok a celku Žalova. Navazuje parkové prostranství s velkým množstvím sadů a vstupů do okolní krajiny, které se postupně proměňuje do více přírodního charakteru v blízkosti hodnotných svahů. Následně pak blízké navážky vytvářejí pobytovou louku s herními prvky a pěšími okruhy a uzavírají tak celek okraje krajiny.

### **Prostorové uspořádání veřejných prostranství**

Předprostor školy je koncipován jako výhledový park se sportovním okruhem. Svah mezi spodní a vrchní částí cesty je využit pro případné sezení. Sportovní okruh je tvořen inline stopou a měkkou stopou pro běh např. i školáků. Postupně charakter přechází do méně pohledové části a zvyšuje se počet vzrostlých stromů. Jednotlivé vstupy do tohoto parku jsou navázány na osy okolních ulic. Plocha se sady, vstupy do krajiny a zemědělskou půdou je doplněna o drobnou výsadbu stromořadí a sadů tak, aby se zabránilo erozi v území a definovala se cestní síť. Navazující rozcestí vytváří podmínky pro propojení vrchní a spodní hrany Roztocké terasy skrz podchod u lesní školky. Drobné cesty v další části využívají morfologie pro vytvoření a integraci herních prvků v spojitosti s luční vegetací. Při změně navržené parcelace stavebního bloku označeného B2.1 a posunu průchodu mezi domy, tedy jednoho ze vstupů do krajiny, je nutno napojovací bod adekvátně upravit.

### **Prostorové uspořádání zástavby**

V této části se zástavba nevyskytuje. Je možné koncepci doplnit o drobné objekty pro podporu funkčnosti parkových ploch, ideálně však vždy na křižkách s jinými veřejnými prostranstvími.

### **Detail veřejných prostranství**

Veřejné prostranství využívá mlatové cesty a povrchy s vysokou permeabilitou. Mobiliář je tvořen jednoduchými prvky z kovu a dřeva. Je využívána široká skladba přírodních povrchů a různých druhů trávníků a travin. Tyto detaily budou rozvedeny v podrobnějších dokumentacích.

### 3 Infrastruktura

Popis infrastruktury rozvíjí koncepci řešení v jednotlivých celcích Solníky, okraj města a okraj krajiny. Primárně popisuje dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, veřejnou vybavenost a krajinnou infrastrukturu. Grafickým vyjádřením této části je 03 Infrastruktura m 1: 2 000.

#### Koncepce dopravní infrastruktury

Hlavní zásadou je stanovit takové podmínky řešení dopravní obsluhy, aby bylo v maximální míře využito stávající dopravní infrastruktury, a aby dopravními požadavky nové zástavby nebyla zatížena zejména stávající obytná zástavba.

Z hlediska letecké dopravy platí v celém řešeném území následná specifika.

Řešené území je dotčeno ochranným pásmem s výškovým omezením staveb a OP se zákazem laserových zařízení – sektor A letiště Praha/Ruzyně dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů. Řešené území se nachází v OP veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení – sektor A.

Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO a ve vzdušném prostoru MO.

#### Koncepce technická infrastruktury

Hlavní zásadou je stanovit základní podmínky řešení technické infrastruktury tak, aby byly minimalizovány zásahy do stávajících vedení a komunikací. Řešení odvodu dešťových vod je pak řešeno koncepčně s ohledem na skutečnost, že Generel odvodnění města Roztoky 2020 nestanovuje pro řešené území zásady řešení.

#### Koncepce veřejné vybavenosti

Hlavním principem řešení je vytvoření městského zakončení Masarykovy osy včetně umístění veřejného vybavení celoměstského i lokálního významu. Doplnění chybějící veřejné vybavenosti v organismu města vytváří centrum lokality Solníky.

#### Koncepce krajinné infrastruktury

Hlavní zásadou řešení je nerozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny a respektování okraje města a krajiny v souladu s platným i připravovaným územním plánem, a dále systém zelené infrastruktury doplňovat o interakční prvky remízů a nelesní zeleně a posilovat funkci nadregionálního ÚSES.

Pro výsadby ve volné krajině použít domácí druhy a nejlépe sazenice z domácí produkce – z lesních školek s certifikovaným původem sazenic. V území dotčeném ÚSES toto platí jako požadavek orgánu ochrany ŽP. Dále se doporučuje pro výsadby ovocných druhů dřevin ve volné krajině použít krajové odrůdy nebo jiné starší domácí odrůdy ovocných dřevin namísto exotických kultivarů. Okrasné kultivary nepůvodních druhů je možné sázet pouze v intravilánu, z důvodů kompozičních v sadovnické tvorbě a dále na místech, kde z důvodu stanovištních podmínek mohou nahradit domácí druhy, které v takových podmínkách strádají anebo z důvodu sadovnické tvorby.

### 3.1 Solníky

Rozvoj části Solníky, přirozeného centra lokality obytné zástavby, přináší potřebu komplexního řešení infrastruktury této části města, které je v současnosti neaktivním bodem Roztok. Základním úkolem je řešení dopravní obsluhy území s ohledem na kumulaci objektů veřejného vybavení, a tedy i kumulaci nároků na statickou dopravu. Zároveň je nezbytné zachovat klidový obytný charakter stávající zástavbě rodinného bydlení. Dalším úkolem je definování koncepce likvidace dešťových vod, která je dnes řešena odvodem do Žalovského potoka, což se jeví s ohledem na charakter využití území jako nedostatečné, a nabízí se výhledově řešit systémem vsakování a případného následného odvodu do blízké vodoteče.

#### 3.1.1 Dopravní infrastruktura

##### 3.1.1.1 Silniční doprava

Lokalita je vymezena ulicemi Masarykova, Čáslavského, Bernášкова, Obránců míru a Felklova. Ulice Obránců míru plní v obslužném systému města funkci sběrné komunikace, stejně tak ulice Masarykova od křižovatky s ulicí Obránců míru. Ostatní ulice jsou místními obslužnými komunikacemi.

Systém obslužných komunikací je doplněn propojením ulic Felklova a Obránců míru, obslužnou komunikací MO2p 15/7/30 (větev „B“) s oboustranným chodníkem a jednostranným parkováním a obslužnou komunikací MO2p 15/7/30 (větev „3“, rekonstruovaná ulice Najdrova) s oboustranným chodníkem a oboustranným parkováním. Připojení komunikací na ulice Felklova a Obránců míru je stykovou křižovatkou tvaru T. Komunikace je řešena jako zklidněná (zóna 30), jsou s ní dále napojeny objekty sjezdy do podzemních parkovišť. Z ulice Felklova jsou napojeny objekty bytových domů B1.1., B1.2 a B1.3 sjezdy do podzemních parkovišť. Z ulice Najdrova je pak umožněno napojení podzemních garáží prvkem výtahu bytového domu B1.4 dále prvkem rampy objekt V1.1 a bytový dům B1.8.

Předprostor základní školy propojující ulici Felklova a ulici Obránců míru je řešen jako pěší zóna MK-D1p 6,5/20 (větev „4“) s umožněním průjezdu automobilů dopravujících děti a zaměstnance školy. Je zakázán průjezd pro běžnou dopravu.

Propojení ulic Čáslavského a Bernášкова je řešeno jako obytná zóna MK-D1p 12/20 (větev „C“) s jednostranným kolovým parkováním.

Napojení ulice Dobrovolného na ulici Masarykova je řešeno jako zklidněná obslužná komunikace MO2 8/6,5/30 (větev „D“) (zóna 30). Komunikace je připojena stykovou křižovatkou tvaru T.

Napojení ulice Sedláčkova na ulici Obránců míru je řešeno jako uklidněná obslužná komunikace MO2 10/7/30 (větev „5“) (zóna 30). Komunikace je připojena stykovou křižovatkou tvaru T. Propojení ulic Chelčického a Sedláčkova je řešeno jako obytná zóna MK-D1 5,5/20 (větev „E“).

##### 3.1.1.2 Statická doprava

Požadavky statické dopravy jsou řešeny v jednotlivých uličních profilech a jsou zobrazeny v grafické části ve výkrese 03 Infrastruktura.

U objektů rodinných a bytových domů jsou parkovací stání řešena na vlastním pozemku, odstavná stání jsou umístěna v navazujících veřejných prostranstvích. Pro bytové domy B1.1, B1.2, B1.3 a B1.8 je uvažováno s podzemními parkovacími stáními, které jsou napojeny z ulice Felklova a ulice Najdrova. U napojení objektu V1.1 rampou se počítá s podgarážováním plochy hřiště. Pro bytový dům B1.4 je uvažováno s možností parkovacích stání povrchových nebo napojení podzemního parkování z ulice Najdrova a to pomocí výtahu, aby nebylo omezeno využití komerčního parteru. V případě podzemního parkování bytového domu B1.4 je umožněna podzemní expanze mimo svoji nadzemní regulaci jihovýchodním směrem.

Pro objekty občanského vybavení V1.1 je uvažováno s podzemními parkovacími stáními, které jsou napojeny z ulice z větve „3“. Pro areál školy V1.2 je uvažováno s povrchovými parkovacími stáními, které jsou napojeny z ulice Obránců míru spolu se systémem K+R. Pro areál mateřské školy V1.3 je uvažováno s povrchovými parkovacími stáními v ulici Obránců míru a systému K+R. Pro zástavbu objektů občanského vybavení V1.5 je uvažováno s povrchovými parkovacími stáními, které jsou napojeny z ulice Najdrova. Pro objekt komunitního centra nebo církevního objektu V1.4 je uvažováno s povrchovými parkovacími stáními větve „C“.

##### 3.1.1.3 Hromadná doprava

Lokalita je obsloužena linkovou autobusovou dopravou (linka č. 359) Roztoky, Bělina – Suchdol. V území se nacházejí dvě autobusové jednosměrné zastávky, Roztoky-Masarykova a Roztoky-Solníky.

S ohledem na řešení ulice Masarykova jsou upraveny polohy zastávek tak, aby vytvořily jednu oboustrannou zastávku v neaktivnější části ulice, zároveň jsou doplněny přechody pro chodce. Řešení souvisí s umístěním nové autobusové zastávky u areálu domova důchodců v části Okraj města a to tak, aby se autobus nebyl nucen obracet v křižovatce Masarykova x Čáslavského x Bernáškova, ale až v koncové poloze ulice MUDr. Tichého, případně po trase MUDr. Tichého – Felklova.

#### 3.1.1.4 Cyklistická a pěší doprava

Územím neprochází žádné cyklistické trasy nebo stezky. Pohyb cyklistů je předpokládán jako integrovaný v rámci komunikační sítě.

Komfort pěšího pohybu je posílen řešením komunikací s oboustrannými chodníky nebo návrhem pěších a obytných zón s předností pěšího pohybu. Hlavní veřejná prostranství jsou řešena jako dopravně smíšená plocha s preferencí pěšího pohybu, ale umožněním vjezdu automobilů pro potřeby zásobování komerčního parteru objektů.

### 3.1.2 Technická infrastruktura

#### 3.1.2.1 Zásobování vodou

Veřejný vodovod v Roztokách je součástí Skupinového vodovodu (SV) Roztoky - Velké Přílepy, který je zásoben pitnou vodou ze zdrojů Středočeské vodárenské soustavy. SV je zásoben přivaděčem z vodojemu (VDJ) Praha - Suchdol. Lokalita je napojena na střední tlakové pásmo, akumulaci zajišťuje VDJ U Sokolovny.

Koncepce řešení zásobování řešeného území pitnou vodou spočívá v doplnění stávající vodovodní sítě o šest dílčích větví, které vytvoří v rámci budoucích uličních prostranství nové vodovodní okruhy. Doplnění vodovodní sítě je patrné z grafické přílohy. Předpokládá se realizace vodovodní řadů z HDPE v profilu 90x5,4.

Bilance potřeb pitné vody v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

|   |                                         |                       |
|---|-----------------------------------------|-----------------------|
| - | specifická potřeba pitné vody:          | 150 l . os-1 . den-1  |
| - | koeficient denní nerovnoměrnosti kd:    | 1,35                  |
| - | koeficient hodinové nerovnoměrnosti kh: | 1,80                  |
| - | specifická potřeba u obč. vybavenosti   | : 30 l . os-1 . den-1 |

| Číslo plochy  | Typ plochy                  | Počet      |          |            | HPP mimo bydlení<br>[m2] | Průměrná denní potřeba<br>[m³/d] | Max. denní potřeba<br>[m³/d] | Max. hodinová potřeba<br>[l/s] |
|---------------|-----------------------------|------------|----------|------------|--------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
|               |                             | obyv.      | RD       | bytů       |                          |                                  |                              |                                |
| B1.1-<br>B1.8 | bydlení,<br>komerční parter | 289        | 6        | 106        | 4 130                    | 45,8                             | 61,9                         | 1,29                           |
| V1.1          | vybavenost                  | -          | -        | -          | 6 600                    | 1,7                              | 2,2                          | 0,05                           |
| V1.2          | základní škola              | -          | -        | -          | 7 980                    | 13,6                             | 18,4                         | 0,38                           |
| V1.3          | mateřská škola              | -          | -        | -          | 900                      | 3,3                              | 4,5                          | 0,09                           |
| V1.4          | vybavenost                  | -          | -        | -          | 800                      | 0,8                              | 1,1                          | 0,02                           |
| V1.5          | vybavenost                  | -          | -        | -          | 2 240                    | 2,2                              | 3,0                          | 0,06                           |
| <b>Celkem</b> |                             | <b>289</b> | <b>6</b> | <b>106</b> | <b>22 650</b>            | <b>67,4</b>                      | <b>91,0</b>                  | <b>1,90</b>                    |

Bilancované zvýšení potřeb je v možnostech stávající vodovodní sítě.

#### 3.1.2.2 Kanalizace

##### Splašková kanalizace

Navrhovaná zástavba bude odkanalizována splaškovou kanalizací prostřednictvím navrhovaných stok umístěných v rámci nových obslužných komunikací. Navrhované stoky budou gravitačně svedeny do stávající jednotné kanalizace. Navrženy jsou celkem tři větve splaškové kanalizace, jedna v ulici Masarykově, druhá v Bernáškově ulici a třetí v ulici Dobrovolného.

Výpočty produkce splaškových vod vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody:

- součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod: 4,5.

Bilance produkce splaškových odpadních vod je uvedena v následující tabulce:

| Číslo plochy  | Typ plochy                  | Počet      |          |            | HPP mimo bydlení<br>[m <sup>2</sup> ] | Max. produkce splašků<br>[l/s] |
|---------------|-----------------------------|------------|----------|------------|---------------------------------------|--------------------------------|
|               |                             | obyv.      | RD       | bytů       |                                       |                                |
| B1.1-<br>B1.8 | bydlení,<br>komerční parter | 289        | 6        | 106        | 4 130                                 | 2,39                           |
| V1.1          | vybavenost                  | -          | -        | -          | 6 600                                 | 0,09                           |
| V1.2          | základní škola              | -          | -        | -          | 7 980                                 | 0,71                           |
| V1.3          | mateřská škola              | -          | -        | -          | 900                                   | 0,17                           |
| V1.4          | vybavenost                  | -          | -        | -          | 800                                   | 0,04                           |
| V1.5          | vybavenost                  | -          | -        | -          | 2 240                                 | 0,12                           |
| <b>Celkem</b> |                             | <b>289</b> | <b>6</b> | <b>106</b> | <b>22 650</b>                         | <b>3,51</b>                    |

#### Dešťové odvodnění

Ve zpracovaném generelu odvodnění města není území lokality Solníky řešeno. V území se nachází síť jednotné kanalizace, částečně jsou (u nověji realizovaných uličních prostranství) srážkové vody zachycovány a zasakovány v rámci ploch parkovacích stání osazených zatravnovací dlažbou.

V nově realizovaných plochách je počítáno s kombinací opatření hospodaření s dešťovou vodou vedoucích k maximálnímu zadržení a vsakování srážkové vody v místě spadu a k minimalizaci jejího odvádění stávající jednotnou kanalizací. V rámci nových uličních prostranství budou nadále realizována parkovací stání z propustné zatravnovací dlažby, podél komunikací na okraji území budou realizovány vsakovací průlehy a v rámci jednotlivých stavebních pozemků bude řešeno hospodaření se srážkovými vodami formou jejich akumulace pro další využití, popř. postupné zasakování. V územní studii je navržena realizace dešťové kanalizační sítě, která bude sloužit zejména pro odvodňování navrhovaných uličních prostranství a ostatních veřejných zpevněných ploch. Síť dešťové kanalizace je doplněna třemi retenčními opatřeními, které budou sloužit k zachycení přívalových srážkových vod.

V rámci obslužných komunikací v nové zástavbě je počítáno s realizací dešťové kanalizace v profilech DN 300. Srážkové vody v rámci jednotlivých pozemků pravděpodobně nebude vzhledem ke geologickým podmínkám možné zcela vsakovat. Geologické poměry bude nutné v dalších stupních doložit hydrogeologickým průzkumem. Studie předpokládá, že minimální část dešťových vod z jednotlivých pozemků bude odváděna navrhovanou dešťovou kanalizací, vždy však pouze v povoleném minimálním množství, po transformaci přívalové srážky v akumulačních jímkách umístěných v rámci jednotlivých pozemků.

Výpočet dešťového odtoku a objemu dešťových zdrží

| Profil | Plocha povodí<br>ha | Koef. odtoku | Intenzita deště i15<br>l . s-1 . ha-1 | Intenzita deště i120<br>l . s-1 . ha-1 | Odtok Q15<br>l/s | Odtok Q120<br>l/s | Objem zdrže V15<br>m3 | Objem zdrže V120<br>m3 | Přítok/ odtok<br>l/s |
|--------|---------------------|--------------|---------------------------------------|----------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| RN1.1  | 0,50/0,17           | 0,9/0,8      | 160                                   | 31                                     | 94               | 18                | 87                    | 153                    | 6/3                  |
| RN1.2  | 0,40/0,29           | 0,9/0,8      | 160                                   | 31                                     | 94               | 18                | 93                    | 203                    | 18/8                 |
| RN1.3  | 0,13/0,53           | 0,9/0,8      | 160                                   | 31                                     | 86               | 17                | 78                    | 120                    | 5/5                  |

Ve výpočtu byly voleny průměrné hodnoty srážkových intenzit, odtok vody ze směrodatného deště a objemy srážky byly posouzeny na návrhové deště trvání 15 a 120 min při periodicitě 0,5.

Retenční nádrž RN1.1 je koncipována jako vodní prvek sloužící k doplnění parkové úpravy veřejného prostranství. Pro retenční účely bude sloužit pouze část jejího objemu (při vymezené rozloze zdrže bude výška retenčního prostoru činit cca 0,1 - 0,3 m). Je počítáno s regulovaným odtokem vody ze zdrže RN1.1 do retenčního podzemního objektu RN1.2 o velikosti 3 l/s. Z retenčního objektu RN1.2, který bude umístěn v zeleném pásu v ose ulice Masarykova je počítáno s regulovaným odtokem o velikosti 5 l/s do stávající jednotné kanalizace v Masarykově ulici. Návrh je připraven tak, aby nově urbanizované území umožňovalo

oddělené odvádění srážkových a splaškových odpadních vod, a aby bylo možné v budoucnu napojit srážkové vody do nové dešťové kanalizace v Masarykově ulici, která by měla být v rámci budoucí rekonstrukce Masarykovy ulice realizována a napojena do zkapacitňované dešťové kanalizace v Lidické ulici.

Retenční nádrž RN1.3 slouží k akumulaci srážkových vod z prodloužení ulice MUDr. Tichého před jejich napojením do stávající dešťové stoky v ulici V Úvoze.

Pro zachycení extravilánových vod a zmírnění povodňových průtoků na Žalovském potoce je navržena dešťová zdrž v horní části povodí Žalovského potoka.

Z výpočtu vyplývá, že umístění retenčních nádrží a objektů pro zachycení předpokládaného dešťového odtoku je prostorově reálné a bude v podrobnějších dokumentacích dále prověřeno.

V rámci zadržení vody v krajině by každý RD měl mít akumulační a vsakovací zařízení na vlastním pozemku, odvod srážkových vod do kanalizace může být pouze výjimečný. K plánované stavbě je nutné posoudit také možnosti stávající ČOV a stávající jednotné kanalizace.

### 3.1.2.3 Zásobování plynem

Zásobování řešeného území zemním plynem je navrhováno doplněním stávající STL plynovodní sítě. Území bude plynofikováno prostřednictvím čtyř dílčích větví navrhovaných STL plynovodních řadů propojujících stávající rozvody a uložených v rámci nových místních obslužných komunikací. Plynovody budou realizovány z lineárního polyetylénu v profilech DN 50, resp. DN 63.

Bilance potřeb zemního plynu v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

|   |                                         |   |                              |
|---|-----------------------------------------|---|------------------------------|
| - | průměrná specifická potřeba ZP – pro RD | : | 4 000 m <sup>3</sup> . rok-1 |
| - | maximální hodinová potřeba ZP pro RD    | : | 2,7 m <sup>3</sup> . hod-1   |

| Číslo plochy  | Typ plochy                  | Počet      |          |            | HPP mimo bydlení<br>[m <sup>2</sup> ] | Průměrná potřeba<br>[tis.m <sup>3</sup> /rok] | Max. potřeba<br>[m <sup>3</sup> /h] |
|---------------|-----------------------------|------------|----------|------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------------|
|               |                             | obyv.      | RD       | bytů       |                                       |                                               |                                     |
| B1.1-<br>B1.8 | bydlení,<br>komerční parter | 289        | 6        | 106        | 4 130                                 | 489                                           | 365                                 |
| V1.1          | vybavenost                  | -          | -        | -          | 6 600                                 | 107                                           | 55                                  |
| V1.2          | základní škola              | -          | -        | -          | 7 980                                 | 129                                           | 67                                  |
| V1.3          | mateřská škola              | -          | -        | -          | 900                                   | 15                                            | 8                                   |
| V1.4          | vybavenost                  | -          | -        | -          | 800                                   | 12                                            | 7                                   |
| V1.5          | vybavenost                  | -          | -        | -          | 2 240                                 | 35                                            | 20                                  |
| <b>Celkem</b> |                             | <b>289</b> | <b>6</b> | <b>106</b> | <b>22 650</b>                         | <b>787</b>                                    | <b>523</b>                          |

### 3.1.2.4 Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je navrženo rozšířením stávající kabelové sítě VN a realizací nové trafostanice 22/0,4 kV umístěné na západním okraji ulice Čáslavského. Nová trafostanice bude napojena kabelovou smyčkou VN ze stávající trafostanice TS 19, která se nachází na severním okraji ulice Bernáškovy. Rozvody NN budou z nové trafostanice vedeny v rámci chodníků, případně nebezpečných okrajů komunikací a budou smyčkovány v přípojovacích skříních jednotlivých odběratelů.

Bilance potřeb elektrické energie v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

|   |                                                   |   |       |
|---|---------------------------------------------------|---|-------|
| - | specifický příkon pro rodinný dům                 | : | 17 kW |
| - | součinitel soudobosti v obytných plochách         | : | 0,3   |
| - | součinitel soudobosti ploch vybavenosti a komerce | : | 0,5   |

| Číslo<br>plochy | Typ plochy                  | Počet |    |      | HPP<br>mimo<br>bydlení | Instalovaný<br>výkon | Soudobý<br>výkon |
|-----------------|-----------------------------|-------|----|------|------------------------|----------------------|------------------|
|                 |                             | obyv. | RD | bytů |                        |                      |                  |
|                 |                             |       |    |      | [m2]                   | [kW]                 | [kW]             |
| B1.1-<br>B1.8   | bydlení,<br>komerční parter | 289   | 6  | 106  | 4 130                  | 809                  | 243              |
| V1.1            | vybavenost                  | -     | -  | -    | 6 600                  | 198                  | 99               |
| V1.2            | základní škola              | -     | -  | -    | 7 980                  | 239                  | 120              |
| V1.3            | mateřská škola              | -     | -  | -    | 900                    | 27                   | 14               |
| V1.4            | vybavenost                  | -     | -  | -    | 800                    | 24                   | 12               |
| V1.5            | vybavenost                  | -     | -  | -    | 2 240                  | 67                   | 34               |
| Celkem          |                             | 289   | 6  | 106  | 19 690                 | 1365                 | 520              |

### 3.1.2.5 Elektronické komunikace

Kabely elektronických komunikací budou vedeny v chodníku nebo nezpevněném pásu podél navrhované obslužné komunikace a budou napojeny na stávající kabelovou síť dle podmínek stanovených správcem zařízení. V souběhu s kabelovou sítí slaboproudu budou uloženy chráničky pro pozdější případnou instalaci optických, datových nebo jiných sítí.

### 3.1.2.6 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení v ulicích Čáslavského, Masarykova, Obránců míru, Najdrova a Felklova. Rozvody budou vedeny v rámci chodníku při obrubníku na jedné straně ulice. Stožáry a osvětlovací tělesa budou odpovídat standardu používanému v obci, např. v ulicích Masarykova a Obránců míru.

### 3.1.3 Krajinná infrastruktura

Lokalitou neprochází prvky územního systému ekologické stability, ani se zde nenachází významné krajinné prvky nebo územní podléhající ochraně přírody a krajiny.

Prvky krajinné infrastruktury představují dvouřadá stromořadí, charakteristická pro ulice Masarykova, Obránců míru, Čáslavská a Bernáškova, a dále vnitroblokový park. Prvky zelené infrastruktury posilují pobytovou pohodu prostředí a zadržování dešťových vod.

Krajinná infrastruktura je přirozenou součástí systému zadržování vody v krajině proto je nutné jednotlivé osazování stromů a jiné výsadby řešit v souvislosti s kapitolou dešťové odvodnění. Jednotlivá povodí ulic by měla být přednostně zasakována v místě s použitím výsadby (např. využití stromořadí ve veřejných prostranstvích apod.).

### 3.1.4 Veřejná vybavenost

Prostranství Masarykovy ulice je přirozeným centrem části Roztoky Solníky a doplňuje skladbu veřejné vybavenosti města. Plochy veřejného vybavení dle platného ÚP (plochy Z20 a Z21 dle návrhu připravovaného ÚP, 2017) jsou určeny k doplnění potřebné vybavenosti obce.

V ploše Z20, resp. v bloku mezi ulicemi Masarykova, Najdrova a Felklova je navržen areál základní školy V1.2 s předpokládanou kapacitou cca 300 žáků. Škola obsahuje budovu tělocvičny, venkovní dvůr včetně venkovních hřišť. Severní hranu areálu školy tvoří zázemí sportoviště s provozem oddělitelným od provozu školy tak, aby byla sportoviště přístupná i veřejnosti. Sportoviště tak plynule navazují na vnitroblokový park, který může být mimo jiné i jejich odpočinkovou zónou.

Naproti základní škole přes ulici Obránců míru je navržen areál mateřské školy V1.3 s kapacitou cca 60 žáků. Mateřská škola svým charakterem doplňuje klidnou zástavbu rodinných domů.

Do ulice Masarykova je orientován objekt knihovny a kulturního sálu V1.1. Objekt je řešen s aktivním parterem využívajícím pobytový potenciál ulice. Bytové domy B1.1 - B1.4, B1.8 jsou řešeny s komerčním parterem. Regulační čára komerčního parteru je zobrazena v grafické části.

K objektu plánované hasičské zbrojnice je připojen objekt občanské vybavenosti V1.5 s možným komerčním parterem. Ten může sloužit například jako zázemí spolků nebo umělecká škola a podobně vhodně ve vztahu k hřištím a blízkým kulturním a vzdělávacím institucím.

Kompoziční osa Masarykovy ulice je zakončena pointou objektu komunitního centra V1.4, alternativně církevní stavby. Objekt je zasazen v parkovém prostranství. Ve vymezených místech je možné k horizontálnímu objektu doplnit kompozičně vertikálu.

Ve veřejných prostranstvích před objekty občanské vybavenosti jsou vymezena místa pro umělecká díla podobně jako u čel stromořadí ulice Masarykova.

## 3.2 Okraj města

Řešení uzavření severního okraje města Roztoky neklade přílišné infrastrukturní nároky vzhledem k navrhovanému využití bydlení. Dotvoření struktury města znamená dokončení započaté infrastruktury a její uzavření a zokruhování.

### 3.2.1 Dopravní infrastruktura

#### 3.2.1.1 Silniční doprava

Lokalita je vymezena ulicemi V Solnících, MUDr. Tichého a Nad Vltavou. Systém obslužných komunikací je doplněním severní strany ulice MUDr. Tichého ve standardu profilu ulice V Solnících včetně charakteristického osového dvouřadého stromořadí.

Obsluha navrhované zástavby rodinných domů a areálu veřejné vybavenosti je zajištěna z dokončené ulice Nad Vltavou, která je řešena jako obytná zóna MK-D1 8/5/20 (větev „A“). Dále je zástavba napojena i MK-D1 6,5/20 (větev „2“) v prodloužení ulice MUDr. Tichého.

#### 3.2.1.2 Statická doprava

Požadavky statické dopravy jsou řešeny v jednotlivých uličních profilech a jsou zobrazeny v grafické části ve výkrese 03 Infrastruktura.

U objektů rodinných domů jsou parkovací stání řešena na vlastním pozemku, odstavná stání jsou umístěna v navazujících veřejných prostranstvích.

#### 3.2.1.3 Hromadná doprava

V ulici MUDr. Tichého je navržena autobusová zastávka linky č.359 tak, aby byl areál veřejné vybavenosti napojen na systém hromadné dopravy. Zastávka je kvůli nízké intenzitě dopravy v koncové poloze struktury města řešena jako zastávka v jízdním pruhu.

#### 3.2.1.4 Cyklistická a pěší doprava

Územím neprochází žádné cyklistické trasy nebo stezky. Pohyb cyklistů je předpokládán jako integrovaný v rámci komunikační sítě.

Komfort pěšího pohybu je posílen řešením komunikací s oboustrannými chodníky nebo návrhem obytné zóny s předností pěšího pohybu. Pro napojení zástavby je důležité propojení z ulice MUDr. Tichého v stopě sadu. Na rozhraní zástavby a navrhovaného sadu jsou umístěny prvky mobiliáře k sezení. Tento bod je také jedním z nástupních bodů na pěší a turistické trasy do údolí Žalovského potoka, na Levý Hradec a na nábřeží řeky Vltavy.

### 3.2.2 Technická infrastruktura

#### 3.2.2.1 Zásobování vodou

Veřejný vodovod v Roztokách je součástí Skupinového vodovodu (SV) Roztoky - Velké Přílepy, který je zásoben pitnou vodou ze zdrojů Středočeské vodárenské soustavy. SV je zásoben přivaděčem z vodojemu (VDJ) Praha - Suchdol. Lokalita je napojena na střední tlakové pásmo, akumulaci zajišťuje VDJ U Sokolovny.

Koncepce řešení zásobování řešeného území pitnou vodou spočívá v doplnění stávající vodovodní sítě o šest dílčích větví, které vytvoří v rámci budoucích uličních prostranství nové vodovodní okruhy. Doplnění vodovodní sítě je patrné z grafické přílohy. Předpokládá se realizace vodovodní řadů z HDPE v profilu 90x5,4.

Bilance potřeb pitné vody v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

|   |                                         |                       |
|---|-----------------------------------------|-----------------------|
| - | specifická potřeba pitné vody:          | 150 l . os-1 . den-1  |
| - | koeficient denní nerovnoměrnosti kd:    | 1,35                  |
| - | koeficient hodinové nerovnoměrnosti kh: | 1,80                  |
| - | specifická potřeba u obč. vybavenosti   | : 30 l . os-1 . den-1 |

| Číslo plochy  | Typ plochy | Počet     |           |          | HPP mimo bydlení<br>[m2] | Průměrná denní potřeba<br>[m³/d] | Max. denní potřeba<br>[m³/d] | Max. hodinová potřeba<br>[l/s] |
|---------------|------------|-----------|-----------|----------|--------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
|               |            | obyv.     | RD        | bytů     |                          |                                  |                              |                                |
| B2.1-<br>B2.3 | bydlení    | 92        | 23        | -        | -                        | 13,8                             | 18,6                         | 0,39                           |
| <b>Celkem</b> |            | <b>92</b> | <b>23</b> | <b>-</b> | <b>-</b>                 | <b>13,8</b>                      | <b>18,6</b>                  | <b>0,39</b>                    |

Bilancované zvýšení potřeb je v možnostech stávající vodovodní sítě.

### 3.2.2.2 Kanalizace

#### Splašková kanalizace

Navrhovaná zástavba bude odkanalizována splaškovou kanalizací prostřednictvím navrhovaných stok umístěných v rámci nových obslužných komunikací. Navrhované stoky budou gravitačně svedeny do stávající jednotné kanalizace. Navrženy je větve v prodloužení ulice Nad Vltavou.

Výpočty produkce splaškových vod vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody:

|   |                                                             |      |
|---|-------------------------------------------------------------|------|
| - | součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod: | 4,5. |
|---|-------------------------------------------------------------|------|

Bilance produkce splaškových odpadních vod je uvedena v následující tabulce:

| Číslo plochy  | Typ plochy | Počet     |           |          | HPP mimo bydlení<br>[m2] | Max. produkce splašků<br>[l/s] |
|---------------|------------|-----------|-----------|----------|--------------------------|--------------------------------|
|               |            | obyv.     | RD        |          |                          |                                |
| B2.1-<br>B2.3 | bydlení    | 92        | 23        | -        | -                        | 0,72                           |
| <b>Celkem</b> |            | <b>92</b> | <b>23</b> | <b>-</b> | <b>-</b>                 | <b>0,72</b>                    |

#### Dešťové odvodnění

Ve zpracovaném generelu odvodnění města není území lokality Solníky řešeno. V území se nachází síť jednotné kanalizace, částečně jsou (u nověji realizovaných uličních prostranství) srážkové vody zachycovány a zasakovány v rámci ploch parkovacích stání osazených zatravnovací dlažbou.

V nově realizovaných plochách je počítáno s kombinací opatření hospodaření s dešťovou vodou vedoucích k maximálnímu zadržení a vsakování srážkové vody v místě spadu a k minimalizaci jejího odvádění stávající jednotnou kanalizací. V rámci nových uličních prostranství budou nadále realizována parkovací stání z propustné zatravnovací dlažby, podél komunikací na okraji území budou realizovány vsakovací průlehy a v rámci jednotlivých stavebních pozemků bude řešeno hospodaření se srážkovými vodami formou jejich akumulace pro další využití, popř. postupné zasakování. V územní studii je navržena realizace dešťové kanalizační sítě, která bude sloužit zejména pro odvodňování navrhovaných uličních prostranství a ostatních veřejných zpevněných ploch. Síť dešťové kanalizace je doplněna třemi retenčními opatřeními, které budou sloužit k zachycení přívalových srážkových vod.

V rámci obslužných komunikací v nové zástavbě je počítáno s realizací dešťové kanalizace v profilech DN 300. Srážkové vody v rámci jednotlivých pozemků nebude vzhledem ke geologickým podmínkám zřejmě možné zcela vsakovat. Geologické poměry bude nutné v dalších stupních doložit hydrogeologickým průzkumem. Studie předpokládá, že část dešťových vod z jednotlivých pozemků bude odváděna navrhovanou dešťovou kanalizací, vždy však pouze v povoleném minimálním množství, po transformaci přívalové srážky v akumulačních jímkách umístěných v rámci jednotlivých pozemků.

## Výpočet dešťového odtoku a objemu dešťových zdrží

| Profil | Plocha povodí | Koef. odtoku | Intenzita deště i15 | Intenzita deště i120 | Odtok Q15 | Odtok Q120 | Objem zdrže V15 | Objem zdrže V120 | Přítok/ odtok |
|--------|---------------|--------------|---------------------|----------------------|-----------|------------|-----------------|------------------|---------------|
|        | ha            |              | l . s-1 . ha-1      | l . s-1 . ha-1       | l/s       | l/s        | m3              | m3               | l/s           |
| RN2.1  | 0,13/0,17     | 0,9/0,8      | 160                 | 31                   | 41        | 8          | 48              | 150              | 13/0          |

Ve výpočtu byly voleny průměrné hodnoty srážkových intenzit, odtok vody ze směrodatného deště a objemy srážky byly posouzeny na návrhové deště trvání 15 a 120 min při periodicitě 0,5.

Retenční nádrž RN2.1 je s ohledem k předpokládaným příznivějším geologickým podmínkám v severní části území koncipována jako vsakovací. Schopnost vsakování bude nutné prokázat v podrobnějších dokumentacích prostřednictvím hydrogeologického průzkumu.

Z výpočtu vyplývá, že umístění retenční nádrže pro zachycení předpokládaného dešťového odtoku je prostorově reálné a bude v podrobnějších dokumentacích dále prověřeno.

V rámci zadržení vody v krajině by každý RD měl mít akumulární a vsakovací zařízení na vlastním pozemku, odvod srážkových vod do kanalizace může být pouze výjimečný. K plánované stavbě je nutné posoudit také možnosti stávající ČOV a stávající jednotné kanalizace.

## 3.2.2.3 Zásobování plynem

Zásobování řešeného území zemním plynem je navrhováno doplněním stávající STL plynovodní sítě. Území bude plynifikováno prostřednictvím čtyř dílčích větví navrhovaných STL plynovodních řadů propojujících stávající rozvody a uložených v rámci nových místních obslužných komunikací. Plynovody budou realizovány z lineárního polyetylenu v profilech DN 50, resp. DN 63.

Bilance potřeb zemního plynu v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

|   |                                         |   |                  |
|---|-----------------------------------------|---|------------------|
| - | průměrná specifická potřeba ZP – pro RD | : | 4 000 m3 . rok-1 |
| - | maximální hodinová potřeba ZP pro RD    | : | 2,7 m3 . hod-1   |

| Číslo plochy  | Typ plochy    | Počet     |           |      | HPP mimo bydlení<br>[m2] | Průměrná potřeba<br>[tis.m3/rok] | Max. potřeba<br>[m3/h] |
|---------------|---------------|-----------|-----------|------|--------------------------|----------------------------------|------------------------|
|               |               | obyv.     | RD        | bytů |                          |                                  |                        |
| B2.1-<br>B2.3 | bydlení       | 92        | 23        | -    | -                        | 92                               | 76                     |
|               | <b>Celkem</b> | <b>92</b> | <b>23</b> | -    | -                        | <b>92</b>                        | <b>76</b>              |

## 3.2.2.4 Zásobování elektrickou energií

Zásobování elektrickou energií je navrženo rozšířením stávající kabelové sítě VN a realizací nové trafostanice 22/0,4 kV umístěné na západním okraji ulice Čáslavského. Nová trafostanice bude napojena kabelovou smyčkou VN ze stávající trafostanice TS 19, která se nachází na severním okraji ulice Bernáškovy. Rozvody NN budou z nové trafostanice vedeny v rámci chodníků, případně nebezpečných okrajů komunikací a budou smyčkovány v připojovacích skříních jednotlivých odběratelů.

Bilance potřeb elektrické energie v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

|   |                                                   |   |       |
|---|---------------------------------------------------|---|-------|
| - | specifický příkon pro rodinný dům                 | : | 17 kW |
| - | součinitel soudobosti v obytných plochách         | : | 0,3   |
| - | součinitel soudobosti ploch vybavenosti a komerce | : | 0,5   |

| Číslo<br>plochy | Typ plochy | Počet |    |      | HPP<br>mimo<br>bydlení | Instalovaný<br>výkon | Soudobý<br>výkon |
|-----------------|------------|-------|----|------|------------------------|----------------------|------------------|
|                 |            | obyv. | RD | bytů |                        |                      |                  |
|                 |            |       |    |      | [m2]                   | [kW]                 | [kW]             |
| B2.1-<br>B2.3   | bydlení    | 92    | 23 | -    | -                      | 391                  | 117              |
|                 | Celkem     | 92    | 23 | -    | -                      | 391                  | 117              |

#### 3.2.2.5 Elektronické komunikace

Kabely elektronických komunikací budou vedeny v chodníku nebo nezpevněném pásu podél navrhované obslužné komunikace a budou napojeny na stávající kabelovou síť dle podmínek stanovených správcem zařízení. V souběhu s kabelovou sítí slaboproudu budou uloženy chráničky pro pozdější případnou instalaci optických, datových nebo jiných sítí.

#### 3.2.2.6 Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající vedení v ulicích V Solnících, MUDr.Tichého a Nad Vltavou. Rozvody budou vedeny v rámci chodníku při obrubníku na jedné straně ulice. Stožáry a osvětlovací tělesa budou odpovídat standardu používanému v obci, např. v ulici Nad Vltavou.

### 3.2.3 Krajinná infrastruktura

Lokalitou neprochází prvky územního systému ekologické stability, ani se zde nenachází významné krajinné prvky nebo územní podléhající ochraně přírody a krajiny.

Prvky krajinné infrastruktury představují dvouřadá stromořadí v ulici V Solnících a prodloužení ulice Čáslavského. Hlavní interakční prvek představuje sad, projevující se stromořadím ovocných stromů před areálem veřejné vybavenosti. Sad, tvořený stávajícími zbytky historického sadu doplněnými o novou západní část, představuje krajinné zakončení osy Masarykovy ulice a je vstupem do krajiny horních Roztok.

Prvek sadu doplňují interakční prvky v podobě remízů a stromořadí v krajině, plnící funkci protierozní a retenční. Okraj města je podtržen stromořadím.

Krajinná infrastruktura je přirozenou součástí systému zadržování vody v krajině proto je nutné jednotlivé osazování stromů a jiné výsadby řešit v souvislosti s kapitolou dešťové odvodnění. Jednotlivá povodí ulic by měla být přednostně zasakována v místě s použitím výsadby (např. využití stromořadí ve veřejných prostranstvích apod.).

#### 3.2.4 Veřejná vybavenost

V lokalitě není navržena veřejná vybavenost. Je doplněna funkce hřiště v nově navrhovaném parkovém prostranství u zakončení ulice Nad Vltavou.

### 3.3 Okraj krajiny

Krajinný lem Roztok tvoří aktivní okraj zástavby, představující sportovně rekreační zázemí města. Je nástupem na pěší a turistické stezky. Je prostorem řešení retenčních opatření a systému krajinné infrastruktury města.

#### 3.3.1 Dopravní infrastruktura

Je navrženo doplnění a propojení pěší cestní sítě v krajině. Místa křížení jsou pojednávána jako odpočinková a pobytová místa včetně vhodného mobiliáře. Jsou posilovány příčná pěší napojení mezi Solníky a nábřežím Vltavy a navazováno tak na ÚS veřejných prostranství města Roztoky (gogolák+grasse, 2018).

#### 3.3.2 Technická infrastruktura

##### 3.3.2.1 Zásobování vodou

V rámci této části řešeného území nejsou řešeny požadavky na zásobování vodou. V případě požadavků vyvolaných drobnými sportovně-rekreačními objekty budou tyto požadavky řešeny individuálně v rámci podrobnější dokumentace.

##### 3.3.2.2 Kanalizace

V rámci této části řešeného území nejsou řešeny požadavky na odvod splaškových vod. V případě požadavků vyvolaných drobnými sportovně-rekreačními objekty budou tyto požadavky řešeny individuálně v rámci podrobnější dokumentace.

Odvod dešťových vod bude řešen přirozeným způsobem odtoku vody v krajině stávajícími průlehy a přírodními odvodňovacími strouhami do občasných vodotečí s odtokem do Vltavy, případně Žalovského potoka.

V parkových a rekreačních plochách navrhuje připravovaný ÚP plochy suchých poldrů. Řešení je respektováno, prvky drobné architektury stejně jako přesné řešení retenčních opatření bude řešeno navazující podrobnější dokumentací tak, aby nedocházelo ke vzájemné kolizi funkcí území.

##### 3.3.2.3 Zásobování plynem

V rámci této části řešeného území nejsou řešeny požadavky na zásobování plynem. V případě požadavků vyvolaných drobnými sportovně-rekreačními objekty budou tyto požadavky řešeny individuálně v rámci podrobnější dokumentace.

##### 3.3.2.4 Zásobování elektrickou energií

V rámci této části řešeného území nejsou řešeny požadavky na zásobování elektrickou energií. V případě požadavků vyvolaných drobnými sportovně-rekreačními objekty budou tyto požadavky řešeny individuálně v rámci podrobnější dokumentace.

##### 3.3.2.5 Elektronické komunikace

V rámci této části řešeného území nejsou řešeny požadavky na vedení elektronických komunikací. V případě požadavků vyvolaných drobnými sportovně-rekreačními objekty budou tyto požadavky řešeny individuálně v rámci podrobnější dokumentace.

##### 3.3.2.6 Veřejné osvětlení

V rámci této části řešeného území nejsou řešeny požadavky na zavedení veřejného osvětlení. V případě požadavků vyvolaných drobnými sportovně-rekreačními objekty budou tyto požadavky řešeny individuálně v rámci podrobnější dokumentace.

### 3.3.3 Krajinná infrastruktura

Řešeného území se při severním okraji dotýká nadregionální biocentrum NC 2001. Řešení krajinné infrastruktury prvek ÚSES respektuje a posiluje jeho působení v systému krajiny doplněním o interakční prvky stromořadí, remízů a skupin stromů.

Plochy luk jsou řešeny jako pobytové květnaté louky při okraji morfologické hrany údolí Vltavy, blíže zástavbě jako pobytové sekané louky tak, aby umožňovaly sportovně rekreační využití. Při řešení výsadby a kompozice pobytových ploch je využíváno morfologie terénu k vytvoření charakteristických kvalit přírodního prostředí.

### 3.3.4 Veřejná vybavenost

V přírodních plochách je uvažováno s umístěním prvků mobiliáře přírodního charakteru, případně herních prvků v prostoru dětských hřišť. Terénní modulace je upravena pro pobytové a piknikové louky, pro hru dětí v létě i v zimě (např. sáňkování).

Ve vazbě na zakončení ulic V Solnících a Žirovnického a lesní cestu na nábřeží Vltavy je možnost výhledového umístění sportovně rekreačního zázemí.

## 4 Etapizace

### 4.1 Solníky

S ohledem na skutečnost, že lokalita Solníky je nadřazenou ÚPD vymezena jako lokální centrum Roztok, je naplňování lokality podřízeno primárně rozvoji veřejné vybavenosti. Zároveň je území zatíženo nároky na řešení odvodu dešťových vod, které vyvolává další investice do technické infrastruktury mimo řešené území.

Realizaci zástavby bude členěna na jednotlivé etapy:

#### *I. etapa*

Realizace propojení ulic Najdrova a Felklova (větve „B“ a větve „3“) včetně sítě technické infrastruktury a napojení na infrastrukturu města.

Realizace areálu základní školy (V1.2) a napojení na infrastrukturu města. V návaznosti na realizaci areálu školy realizace školního parku včetně běžeckého okruhu. Realizace mateřské školy (V1.3) a napojení na infrastrukturu města.

#### *II. etapa*

Realizace dokončení Masarykovy ulice včetně objektu knihovny a kulturního sálu (V1.1) a souvisejících úprav dopravní a technické infrastruktury včetně úpravy polohy zastávek autobusu a realizace retenčního opatření RN1.2.

Realizace objektu komunitního centra (V1.4) včetně parkových úprav a navazující větve „C“.

#### *III. etapa*

Realizace bytových domů s komerčním parterem (B1.1-B1.3, B1.8) a vnitroblokového parku včetně retenčního opatření RN1.1).

Bez potřeby etapizace je zástavba rodinných domů v bloku B1.5, B1.6 a B1.7, zástavba bytového domu s komerčním parterem B1.4 a zástavba veřejné vybavenosti V1.5. Podmínkou realizace zástavby je doplnění obslužné dopravní a technické infrastruktury, případně úpravy navazujících veřejných prostranství křížení ulic Obránců Míru a Masarykova a dále v částech zástavby bez etapizace.

### 4.2 Okraj města

Navrhované řešení nevyžaduje etapizaci. Předpokládá se postupná realizace zástavby rodinných domů a souběžná realizace ulice Nad Vltavou a jejího napojení na ulici V Solnících. Areál veřejného vybavení není s ohledem na svou koncovou polohu ve struktuře zástavby a možný vývoj způsobu využití podmínkou rozvoje zbytku lokality.

### 4.3 Okraj krajiny

Navrhované řešení nevyžaduje etapizaci. Jednotlivé celky rekreačních a parkově upravených ploch je možné realizovat nezávisle, případně ve vazbě na objekty a areály veřejné vybavenosti. Je nutné dbát na řešení retenčních opatření v území a jejich vazeb na řešení sítě technické infrastruktury.

#### 4.4 Souhrnné bilance řešeného území

|                                                       |                               |                                |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Rozloha řešeného území</b>                         |                               | <b>22,9 ha</b>                 |
| <b>Bydlení v RD (plocha / počet RD/počet obyv.)</b>   |                               |                                |
| Solníky                                               |                               | 0,55 ha / 6 RD / 24 obyv.      |
| Okraj města                                           |                               | 1,48 ha / 23 RD / 92 obyv.     |
| <b>Bydlení v BD (plocha / počet bytů/počet obyv.)</b> |                               |                                |
| Solníky                                               |                               | 0,57 ha / 106 bytů / 265 obyv. |
| <b>Veřejná vybavenost (plocha / HPP / kapacita)</b>   |                               |                                |
| Solníky                                               | knihovna, kulturní sál (V1.1) | 0,20ha / cca 6 600 m2 HPP      |
|                                                       | škola (V1.2)                  | 1,35 ha / cca 300 žáků         |
|                                                       | mateřská škola (V1.3)         | 0,22 ha / cca 60 žáků          |
|                                                       | komunitní centrum (V1.4)      | 0,08 ha / cca 800 m2 HPP       |
|                                                       | občanské vybavení (V1.5)      | 0,06 ha / cca 560 m2 HPP       |
| <b>Veřejná prostranství zpevněná</b>                  |                               |                                |
| Solníky                                               |                               | 4,39 ha                        |
| Okraj města                                           |                               | 0,58 ha                        |
| <b>Veřejná prostranství nezpevněná</b>                |                               |                                |
| Solníky                                               |                               | 4,27 ha                        |
| Okraj města                                           |                               | 0,44 ha                        |
| <b>Veřejná prostranství přírodního charakteru</b>     |                               |                                |
| Okraj krajiny                                         |                               | 6,70 ha                        |

## 5 Vztah k územně plánovacím dokumentům a studiím

### 5.1 Vztah k územně plánovací dokumentacím

#### 5.1.1 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje a další limity území

Řešené území se ze severu dotýká vedení nadregionálního ÚSES, NC 2001 Údolí Vltavy (Šárka, Roztoky, Větrušice). Územní studie respektuje vedení nadregionálního ÚSES.

Ve vazbě na řešené území se dále nachází národní kulturní památka Levý Hradec s ochranným pásmem. Územní studie respektuje podmínky ochranného pásma NKP a pracuje s dálkovými pohledy na areál hradiště Levý Hradec kompozicí prvků zeleně v lokalitě Okraj krajiny tak, aby byly podpořeny průhledy na kostel sv. Klimenta z okraje zástavby.

#### 5.1.2 Územní plán sídelního útvaru Roztoky

Územní plán v platném znění vymezuje lokalitu Solníky jako lokální centrum. Definuje jej plochami veřejného vybavení s předpokladem školy a zdravotnického zařízení a dále plochami smíšeného území městského jádra, které slouží převážně pro umísťování kulturních, správních a administrativních staveb. Územní plán ukončuje kompoziční osu Masarykovy ulice plochou veřejného vybavení. Ukončení Masarykovy ulice charakterizuje jako symetrické parkové prostranství.

Lokalitu Okraj města definuje jako čistě obytné území, lokalitu Okraj krajiny jako přírodní nelesní společenstva. Řešení územní studie vychází z předpokladů platného územního plánu. Základní urbanistická koncepce územní Solníků však zůstává zachována.

#### 5.1.3 Návrh Územního plánu Roztoky

Návrh územního plánu Roztoky (pro společné jednání, TERPLAN, 2017) navazuje na platný územní plán a potvrzuje lokální centrum Solníky a vymezuje zde plochy OV - plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura (Z20, Z21, Z26), doplněné plochami SM plochy smíšené obytné městské (Z22, Z23, Z24) pro zakončení kompozičního významu ukončení Masarykovy ulice. To je vymezeno jako parkové plochou ZV - plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň. Plocha Z21 potvrzuje zakončení osy Masarykovy ulice objektem veřejné vybavenosti.

Řešení územní studie respektuje urbanistickou koncepci návrhu ÚP a mírně upravuje vymezení jednotlivých ploch s ohledem na realizovaný objekt hasičské zbrojnice a možnosti řešení Masarykovy ulice v této části řešeného území. Potvrzuje protažení osy Masarykovy ulice až k ploše Z21. Jižní část plochy Z24 řeší jako parkové prostranství s pobytovými plochami, sportovními plochami a dětským hřištěm a navazuje na ÚS Prostorového uspořádání veřejných prostranství na území města (Šimoník ARCHITEKTI, ARCHUM architekti, 2016) i stávající využití místa. Je doporučeno vymezení veřejných prostranství dle parkového charakteru, případné ploch veřejných prostranství v těchto místech.

V lokalitě Okraj města řešení studie upravuje dle pokynu území pro potřeby bydlení.

V lokalitě Okraj krajiny územní studie nepotvrzuje plochu Z39 (RN - plochy rekreace - na plochách přírodního charakteru) a navrhuje zde zachovat přírodní plochy, zejména s ohledem na exponovanou polohu ve vztahu k Levému Hradci a dále s ohledem na rekreační využití přírodních ploch severně od ulice Nad Vltavou v severní a východní části lokality. V této části je nutné dále prověřit řešení suchých poldrů a jejich dopad na navrhované sportovní rekreační využití ploch. Retenční opatření by neměla bránit smysluplné funkci území jako rekreačního zázemí zástavby Solníků.

Z hlediska řešení technické infrastruktury, konkrétně kanalizace a dešťového odvodnění, není zřejmá koncepce řešení lokality Solníky. Řešení předkládané územní studií by mělo být koordinováno s návrhem ÚP.

#### 5.1.4 Požadavky na pořízení regulačního plánu

Pro lokalitu Solníky je vhodné pořídit regulační plán na podkladě této územní studie s ohledem na koordinaci a etapizaci záměrů v území ve větší podrobnosti, než umožňují nástroje územního plánu. Lokality Okraj města a Okraj krajiny mohou být dostatečně regulovány nástroji územního plánu při úpravě návrhu územního plánu na základě této územní studie.

### 5.1.5 Vymezení objektů k řešení architektonickou soutěží a autorizovaným architektem

S ohledem na kumulaci objektů veřejné vybavenosti v řešeném území a založení lokálního centra města Roztoky jsou stanoveny tyto architektonicky a urbanisticky významné stavby a veřejná prostranství, pro která může vypracovávat architektonickou část dokumentace pouze autorizovaný architekt a pro která by měl být zhotovitel projektové dokumentace vybrán za základě architektonické soutěže o návrh:

- prostranství Masarykovy ulice a ulice Obránců Mírů včetně navazujících městských os a veřejných prostranství
- všechny objekty veřejného vybavení včetně navazujících veřejných prostranství

## 5.2 Vztah k ostatním dokumentacím

Řešení územní studie navazuje na ÚS Veřejných prostranství Roztoky – Nábřeží, Roztoky – Žalov a Roztoky – Vstup (gogolák + grasse, 2018) a ÚS Levý Hradec - Potoky (gogolák + grasse, 2018).

Řešení územní studie navazuje na ÚS Prostorového uspořádání veřejných prostranství na území města Roztoky – G. průchod mezi ulicemi Obránců míru a Dobrovolného včetně návaznosti na skatepark (Šimoník ARCHITEKTI, ARCHUM architekti, 2016).

## 6 Vypořádání požadavků občanů

Na základě ust. § 6 odst. 2 pořizuje Městský úřad Roztoky územní studii Solníky. V souladu s ust. § 30 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel v rámci pořízení této studie vyzval dne 21. 12. 2018 vlastníky dotčených pozemků k účasti na prezentaci návrhu územní studie dne 24. 1. 2019, kdy tato prezentace předchází veřejného projednání návrhu ÚS, s tím, že lhůtu na podávání připomínek omezil do 31. 1. 2019. Na základě uplatněných připomínek bylo vypracováno pořizovatelem toto jejich vyhodnocení:

| Číslo / autor / datum<br>Text připomínky (kráceno pořizovatelem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Způsob vypořádání<br>Pokyny pro úpravu dokumentace /<br>odůvodnění                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>01 / Karel Bárta, Eva Bártová / 25. 1. 2019</b></p> <p>1) REPARCELIZACE:<br/>Tímto vyjadřuji nesouhlas s prezentovanou myšlenkou na "re-parcelaci" pozemku 2443/101 na kterém se nachází stavba 2443/403, tedy místo našeho bydliště, V Solnících 2097 a žádám, aby byly v dalším návrhu/návrzích územní studie dodrženy stávající existující hranice našeho pozemku. Situace lze řešit i jinak, tedy tak, že 2 parcely pro připravovanou zástavbu nebudou mít ideální obdélníkový tvar, nicméně počet pozemků určených k zástavbě může být i nadále zachován. Případně trvání na Vašem návrhu řešení se i nadále bude setkávat s naším opakujícím se nesouhlasem a bude jen představovat důvod pro možné potenciální spory či napětí mezi námi a novým vlastníkem sousedního pozemku. Vezměte prosím do úvahy, že se nejedná o nezastavěnou parcelu a koncepcie našeho rodinného domu musela být koncipována tak, aby ho bylo možno umístit na stávající pozemek a splnit dané stavební podmínky. Již jen pro dokreslení uvádím, že uvažovaný "náhradní" pozemek se nachází v oblasti jinak výškově položené a nacházející se z velké části na místě existující prашné cesty a vzhledem k faktu, že po této cestě velice často jezdily plně naložené nákladní vozy, jedná se o půdu s velice omezenými předpoklady pro její bezproblémové využití.</p> <p>2) VÝŠKA PRO PLÁNOVANÉ RD:<br/>Prosím, aby bylo dodefinováno, že výška domů plánované výstavby v oblasti přilehlé k existující zástavbě rodinných domů této oblasti, tedy oněch celkem 15 (8 a 7) rodinných domů bude výškově omezena na stejné úrovni, která je určena pro pozemky již určených pro zástavbu rodinných domů/rodinné domy v celé této lokalitě.</p> <p>3) VÝŠKA PRO OSTATNÍ PLÁNOVANOU ZÁSTAVBU:<br/>Tato připomínka se týká výškového omezení dalších staveb předběžně plánovaných na výškově se zvedajícím reliéfu v této oblasti – tím mám na mysli oblast, kde je nyní navržen domov důchodců (2) a lékařský dům – a to tak, aby v žádném případě nevznikla „stoupající bariéra“ ve vztahu k rodinným domům (tedy oblast která je v majetku několika příbuzenských rodin z Plzně). Současně navrhovaná výška je příliš vysoká a zcela naruší ráz této lokality.</p> | <p><b>VYHOVĚT</b><br/>Ve výkresové části bude zachováno optimální obdélníkové řešení. Nicméně v rámci textové části bude vysloveně uvedeno, že v navazujících správních řízení (zejména územním a stavebním) se připouští i zachování stávajícího tvaru již existujících zastavěných stavebních pozemků s tím, že vymezení sousedního navrhovaného stavebního pozemku nebo pozemků bude vůči nim přiměřeně upraveno.</p> <p><b>VYHOVĚT</b><br/>Do textové části bude doplněno, kromě stanovené podlažnosti, též požadavek, aby jednotlivé stavby svým objemem i výškou významně nepřevyšovaly sousední již realizované stavby RD.</p> <p><b>VYHOVĚT</b><br/>Do textové části bude doplněno, kromě stanovené podlažnosti, také požadavek, aby objekty navrhovaného domova důchodců a lékařského domu svojí výškou významně nepřevyšovaly sousední již realizované stavby a nevytvářely pohledovou stoupající bariéru ve vztahu k již realizovaným i nově navrhovaným rodinným domům.</p> |
| <p><b>02 / Alena Drbalová, Svatopluk Švejda / 8. 1. 2019</b><br/>Po možnosti nahlédnutí do návrhu územní studie Solníky dne 7. ledna 2019 Vám sdělujeme:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ad 1) Část pozemku 2455/1, který vlastním spolu se svým bratrem Svatoplukem Švejdu, je navržena jako prodloužení komunikace V Solnících. Požadujeme proto výměnu plochy (m<sup>2</sup>) potřebné pro veřejnou komunikaci za stejnou výměru přilehlého pozemku (2455/5), který vlastní město Roztoky, jak je zakresleno v přiložené kopii studie Solníky.</p> <p>ad 2) Dále si myslíme, že plocha veřejného prostoru navrhovaná před mateřskou školou, je zbytečně velká, vzhledem k tomu, že se jedná o konec veřejného prostoru. V případě nutnosti zachování této rozlohy požadujeme opět výměnu potřebné plochy (m<sup>2</sup>) našeho pozemku za přilehlý pozemek města.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Není předmětem řešení územní studie, nutno řešit separátně s Městem Solníky, žádost o směnu pozemku může odsouhlasit jen ZM v samostatné působnosti, žádost by měla být po případném zápisu územní studie nebo po vydání RP Solníky směřována na odbor správy a rozvoje města.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Velikost navrhovaného veřejného prostoru před objektem navrhované mateřské školy považuje pořizovatel za adekvátní a stojí zde za navrženým urbanistickým řešením předloženým autory návrhu ÚS. Pokud jde o výměnu potřebné plochy, viz předchozí.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>03 / EKOSPOL a.s. / 29. 1. 2019</b></p> <p>Vzhledem k tomu, že výše uvedená studie významně zasahuje na naše pozemky, podáváme k návrhu tyto připomínky:</p> <p>1) Jak jsme již uváděli v připomínkách k pořizování nového územního plánu města Roztoky, nesouhlasíme s návrhem občanské vybavenosti (kulturní sál, knihovna, sportovní hala, škola, zázemí sportoviště, komunitní centrum, kostel) na našich pozemcích podél ulic Obránců míru, Masarykova a Čáslavského v lokalitě Solníky. Nový ÚP a územní studie by měly naopak tyto plochy redukovat, neboť jsou v daném území značně předimenzované, o čemž svědčí to, že zde doposud výše uvedené stavby nenašly uplatnění. V centrální části Solníky by v návaznosti na bytovou výstavbu měl být umožněn její další rozvoj s možností bydlení v bytových domech, viz příloha.</p> <p>2) Dále nesouhlasíme s návrhem využití našich pozemků při ulici Nad Vltavou pro dětská hřiště a odpočinková místa, ale naopak navrhujeme tyto pozemky vymezit pro možnost oboustranné rodinné zástavby, kde stávající technická infrastruktura a možnost dopravního připojení na stávající komunikace přirozeně umožňují další rozvoj pro výstavbu rodinných domů.</p> <p>Z návrhu územní studie je zřejmé, že námi podané připomínky k návrhu nového územního plánu nebyly při jejím zpracování nijak zohledněny, neboť již v těchto připomínkách jsme s občanskou vybaveností v takovém rozsahu nesouhlasili. Jakožto většinový vlastník dotčených pozemků jsme připraveni s městem Roztoky o koncepci budoucího rozvoje města jednat.</p> | <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Není předmětem řešení územní studie, nutno řešit na úrovni nového územního plánu Roztoky, který je nyní v etapě po společném projednání dne ust. § 50 SZ. Tam je nutno podat připomínku, což jste učinili, a následně během veřejného řízení dle ust. § 52 SZ uplatnit námítku, která, pokud bude kladně vypořádána, změní funkční využití daných ploch. Pokud bude nový ÚP redukovat rozsah ploch občanské vybavenosti, stane se řešení této ÚS bezpředmětné a bude postupováno podle nově připravovaného ÚP, který se stane po svém vydání závazným. Do té doby ale obsah ÚS reflektuje stávající podobu ÚPnSÚ Roztoky a návrh ÚP Roztoky pro společné jednání.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Město Roztoky již nyní, bohužel, díky předchozímu předimenzovanému rozvoji bytových domů a funkce bydlení obecně slouží jako obytný satelit Prahy bez adekvátní občanské vybavenosti, vč. ploch pro dětská hřiště a odpočinková místa. Ať již nový ÚP Roztoky nebo pořizované regulační plány a územní studie se snaží tento hendikep odstranit, nebo alespoň zmírnit. Navrženým dalších ploch pro individuální bydlení by se tato pro města a jeho obyvatele negativní situace dále zvýraznila.</p> <p>Je věcí pořizovatele nového ÚP Roztoky, kterým je MěÚ Černošice a ve finále je rozhodnutí o vypořádání připomínek i námitek věcí ZM Roztoky.</p> <p>V koncepční a strategické rovině se Město Roztoky ani pořizovatel nebrání dalšímu rozvoji ploch pro bydlení (bytové i individuální), ale vždy jen v doplnění potřebnými plochami občanského vybavení (školy, školky, obchody, služby, restaurace apod.) vč. možností využití pro</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | rodiny s dětmi (právě zmiňovaná dětská hřiště a odpočinková místa).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>04 / Ing. Pavel Galaktionov / 31. 1. 2019</b></p> <p>Jsem spolumajitelem pozemku v ulici Dobrovolného 886 a ačkoli se mne plánovaná územní změna přímo nedotýká, mám par poznámek. Léta se potýkáme s problémy, které přímo souvisejí s dětským hřištěm a rampami pro skateboard. Problémů je hned několik. První se týká hluku, který je zejména v jarních a letních měsících neúnosný, a který nám i sousedům Jiráskovým zásadně znepříjemňuje život. Chci se tedy zeptat, zda město uvažuje o vybudování protihlukové stěny, či o jiném řešení? Dalším problémem je množství odpadu, které nám návštěvníci ramp zanechávají v živém plotu, za plotem i přímo na pozemku. Pozemek si pletou se skládkou a hází nám tam vše od plastových láhví, prázdných láhví od alkoholu, krabiček od cigaret i obalu od potravin. To zejména ze strany, kde vede nebezpečná cesta, částečně přehrazená betonovými panely. Ty mládež využívá jako místo k posezení a ke konzumaci alkoholu a odpad následně hází k nám. Před čtrnácti dny jsem z pozemků odvezl plný pytel tohoto odpadu. Neměně obtěžující je i to, že část návštěvníků vykonává svou velkou i malou potřebu k našemu plotu i plotu sousedů Jiráskových, a to opakovaně. Žádám tedy touto cestou o koncepční řešení výše zmíněných problémů.</p>                                                                                                                                                                    | <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>V lidské rovině pořizovatel velmi dobře rozumí zmiňovaným problémům autora připomínky (sám má ateliér otočený okny do městského parku). Nicméně tento problém nelze řešit nástroji územního plánování jako je nezávazná územní studie. Protihluková stěna se navrhuje pro odstínění hluku z provozu motorových vozidel na velmi frekventované silnici nebo na dálnici, z provozu železnice nebo letiště, ne pro odstínění „řvoucích“ adolescentů na dětském hřišti v městském urbánním prostoru, zde by byla vysloveně rušícím prvkem. Řešením není ani zrušení stávajících již vybudovaných sportovišť a míst oddechu. Znečišťování pozemku se nechá řešit pouze jednotlivými a operativními procesními kroky v součinnosti s městskou policií a Městským úřadem Roztoky. Vymístění ploch pro dětské hřiště a skateboardové rampy také není řešením, problém by se jen odsunul jinam.</p>                                                                                                                                           |
| <p><b>05 / Jan Jirásek / 30. 1. 2019</b></p> <p>Jako vlastník parcel 877 a 880 k.ú. Roztoky u Prahy bych rád vyjádřil námitku k prezentovanému návrhu územní studie pro oblast Roztoky-Solníky. Návrh umístil na jeden z pozemků masivní objekt bytového domu, což zásadně neodpovídá zamýšlenému využití parcel. Záměrem vlastníka je využít obě parcely k individuální výstavbě rodinných domů, což zcela koresponduje s rázem architektury v příslušném bloku, který v současnosti obsahuje 12 staveb obdobného typu. Parcely (stejně jako jedna ze sousedních parcel) byly od developera odkoupeny mj. proto, aby se zabránilo výstavbě velké monolitické budovy, kterou zde plánoval. Vhodnost využití parcel k individuálnímu bydlení jsem konzultoval s více architekty-urbanisty, řešení dvou domů od Ing. arch. Pavla Hniličky je v důsledku mnohaleté stavební uzávěry stále ve fázi studie (viz přílohy). Historicky problematická kooperace města Roztok a developera EKOSPOL, jenž je vlastníkem dřívě většiny řešených území, a která vyústila ve vyhlášení stavební uzávěry, mi tak působí újmu, neboť dlouhodobě brání ve smysluplném využití parcel. Z toho důvodu navrhuji v řešení nepodřizovat typ výstavby na našich parcelách širší kompozici, neboť jednak s navrženým využitím ploch nesouhlasím, jednak bych se v opačném případě bezdůvodně stal rukojmím sporu mezi velko-investorem a městem, jenž se může ukázat v dohledné době neřešitelným.</p> | <p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Upravit řešení územní studie tak, aby na pozemcích p.č. 877 a 880 v k.ú. Roztoky u Prahy bylo možné realizovat jak BD, tak i dva RD propojené společným vstupem dle přiloženého projektu Ing. arch. Hniličky. Pořizovatel považuje obě řešení za naprosto akceptovatelná pro daný prostor. Územní studie by zde neměla jednoznačně trvat na bytovém domu, urbanistická koncepce ani urbanistická kompozice daného prostoru není, dle odborného názoru pořizovatele, tak výrazná a zásadní pro městotvornou funkci Solníků nebo celých Roztoky, aby zde musela být předepisována jen a pouze hmotná stavba bytového domu. U vhodné volené formy dvou RD vysokého nebo velmi vysokého standardu (typicky prvorepublikové vily) zde může plně nahradit formu 2-3 patrového bytového domu. ÚS by ale zde měla stanovit vhodnou výšku zástavby fixně, ne max., tak, aby na jedné straně daného prostoru nebyla post-funkcionalistická stavba o 3NP a 9m výšky a na straně druhé „bungalov“ s plochou střechou se 4,5m výšky do hřebene.</p> |
| <p><b>06 / Jiří Čedík / 25. 1. 2019</b></p> <p>Včera jsem se zúčastnil prezentace návrhu územní studie Solníky. S manželkou jsme majiteli pozemku parc. č. 876. Potvrzuji, že s umístěním rodinného domu na parcele v souladu s návrhem územní studie Solníky souhlasíme. Rozhodně však nesouhlasíme s tím, aby na sousední parcele parc. č. 877 byl postaven třípodlažní bytový dům, který by zastíňoval většinu plochy naší parcely a v bloku 17 rodinných domů je výsostně nevhodný.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><b>VYHOVĚT</b></p> <p>Viz předchozí, jde o pozemek 877 je ve vlastnictví manželů Jiráskových a týká se jej vypořádání předchozí připomínky. Tedy upravit řešení územní studie tak, aby na pozemcích p.č. 877 a 880 v k.ú. Roztoky u Prahy bylo možné realizovat jak BD, tak i dva RD propojené společným vstupem dle přiloženého projektu Ing. arch. Hniličky. Pořizovatel považuje obě řešení za</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | naprosto akceptovatelná pro daný prostor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>07 / Ondřej Kazda, Petra Kazdová / 29. 1. 2019</b><br/>         Jakožto majitelé pozemku 2457/23 v k.ú. Roztoky, nesouhlasíme s navrhovanou parcelací dle prezentace územní studie Solníky prezentovanou na veřejném slyšení dne 24/1/2019. Navrhovanou parcelací dojde k rozdělení pozemku v takové míře, že se stane naprosto nepoužitelný pro účely stavby rodinného domu pro naši rodinu. Tak jak to myšleno před vydáním stavební uzávěry před více než 10ti lety.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>VYHOVĚT</b><br/>         Ve výkresové části bude zachováno optimální obdélníkové řešení. Nicméně v rámci textové části bude vysloveně uvedeno, že v navazujících správních řízení (zejména územním a stavebním) se připouští i zachování stávajícího tvaru již existujících zastavěných stavebních pozemků s tím, že vymezení sousedního navrhovaného stavebního pozemku nebo pozemků bude vůči nim přiměřeně upraveno.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>08 / Pavel Šnajdr / 31. 1. 2019</b><br/>         Na základě prezentace územní studie Solníky, která byla představena dne 24.1.2019 na Městském úřadě Roztoky, si dovoluji vznést připomínku týkající se navrhovaného omezení budovy na pozemcích č. 893, 894 a 2443/305 v k.ú. Roztoky u Prahy, jichž jsem vlastníkem. Dle územní studie Solníky má navržená budova tři nadzemní podlaží. Dovolují si upozornit, že v přímém sousedství výše uvedených parcel a budoucího objektu polyfunkčního domu jsou budovy o čtyřech až pěti nadzemních podlažích. Chtěl bych touto cestou požádat o změnu, tedy navýšení počtu nadzemních podlaží ze tří na čtyři. Co se týká půdorysu a zastavěné plochy, mi návrh vyhovuje.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>NEVYHOVĚT</b><br/>         Sousední navržené hmoty sportovní haly mají jen 1. NP (ale výška sportovní haly bude odpovídat 3 běžným NP), školy 2 NP, kulturního sálu 3 NP, knihovny 3 NP. Výška 4 NP by byla jedinou dominující stavbou v celém řešeném prostoru. Pořizovatel by si dokázal představit, v rámci navrhovaného urbanisticko-kompozičního řešení, připuštění výšky 4 NP v části půdorysu v místě dominantního rohu, kde by stavba mohla plnit funkci zdůrazněného a akcentovaného nároží. Zvýšené celého půdorysu stavby na 4 NP nepovažuje pořizovatele za příliš vhodné.</p>                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>09 / Stanislav Boloňský / 28. 1. 2019</b><br/>         Návrh územní studie představuje první a nutný krok k přijetí regulačního plánu Solník. Zdá se však, že v této první verzi jde spíše o slepou ulici než o finální produkt.<br/>         1) Největší slabinou studie je fakt, že (jak vyplynulo z prezentace) nebyla předjednána s vlastníky pozemků v dané lokalitě. Pořizovatel (resp. zadavatel) se nejspíše mylně domníval, že lepší bude s vlastníky diskutovat již nad hotovým záměrem. Z reakcí vlastníků byl zřejmý všeobecný nesouhlas s tímto postupem a s celkovou koncepcí studie. Bude tedy nutné se vrátit na začátek a podstoupit nelehká jednání s vlastníky a teprve potom přikročit k úpravě návrhu.<br/>         2) Osobní připomínky k návrhu<br/>         2. 1. Obecně vzato považuji návrh studie na problematický zejména z urbanistického hlediska. Nejvíce diskutabilní je řešení pokračování Masarykovy ulice, kde má vzniknout nové kvazi náměstíčko či parčík, jehož středem je hasičská zbrojnice. To považuji za nevhodné řešení.<br/>         2. 2. Otázkou samou o sobě je budova hasičské zbrojnice, která zde plní roli rituálního objektu typu kapličky či pomníku.<br/>         2. 3. Podobně nevhodný je pokus o uzavření Masarykovy ulice před rozvětvením ve tvaru „V“ dvěma objekty – zleva knihovnou a na druhé straně bytovým domem (na soukromém pozemku, bez souhlasu vlastníků).</p> | <p>Je subjektivním názorem autora připomínky, nikoliv konkrétním požadavkem na úpravu obsahu návrhu územní studie.<br/> <b>NEVYHOVĚT</b><br/>         Stavební zákon ani jiná právní norma neukládá povinnost návrh územní studie, jako nezávazného, ale neopominutelného podkladu, přednostně projednávat s vlastníky dotčených pozemků. Jde o dobrovolný nástroj územního plánování. Město Roztoky nemá žádnou povinnost vynakládat prostředky na pořízení a zpracování této studie a může nechat vlastníky pozemků, ať si ji zaplatí a vyřeší sami.<br/> <b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b><br/>         Jak je objektivně (a nutno si toho vážit), jde o osobní připomínky k předloženému návrhu, mající subjektivní povahu – ale subjektivním návrhem autorů je i sama územní studie. Jsme v době, kdy neexistuje jedna objektivní pravda pro stanovené urbanistické koncepce a kompozice daného prostoru – může jich být více.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2. 4. Za zajímavý pokus lze označit umístění školského areálu se sportovní halou na vrcholu ulice Obránců míru (směrem k Žalovu). Je však zřejmé (viz reakce vlastníka – Ekopolu), že jde o neprůchodný záměr, alespoň v této verzi. Z urbanistického hlediska je pak problematické umístění dvoupatrové školní budovy těsně pod horizont, pohledově bude působit jako nepřijatelná hmota.</p> <p>2. 5. Ještě horší je umístění třípatrového domova důchodců na samotný horizont území (konec ulice V Solnících). Jeho hmota by byla pohledově zcela nepřijatelná, a to i ve vztahu k existujícím bytovým domům.</p> <p>2. 6. Koncepčně špatný je i vlastní návrh na třípatrovou budovu domova důchodců, který je určen (na rozdíl od DPS) pro již špatně pohyblivé seniory. Pokud nemá být takové zařízení pro seniory vězením, je mnohem vhodnější přízemní pavilonové řešení s přímým vstupem do interní zahrady. Problém nevyřeší zcela ani výtah.</p> <p>2. 7. Umístění lékařského domu u domova důchodců je sice jeví jako koncepčně správné, ale vhodnější by bylo jeho umístění v lepším dosahu veřejnosti. Za seniory v DD spíše lékař dochází než naopak.</p> | <p>Zde jde o politické rozhodnutí ZM Roztoky. Na stavbu je vydáno pravomocné povolení ke stavbě. Pokud se Město Roztoky dohodne s hasiči na jiné lokalitě, lze přesunout návrh budovy hasičské zbrojnice jinam.</p> <p>Pořizovatel to považuje za kontroverzní, ale jasné a transparentní řešení z pohledu navržené urbanistické kompozice. Ale jak se prokázalo na debatě školených urbanistů – jde o řešení s protichůdnými názory.</p> <p>Pořizovatel se zde neztotožňuje s názorem autora námitky, že právě hmota 2 NP školy pod horizontem by se stala pohledově nepřijatelnou hmotou. Každá vesnická fara se školou stála 300 let dozadu na kopečku vedle kostela a tvořila přirozenou dominantu sídla. Můžeme mít nyní jiné názory na urbanistickou kompozici sídel, ale za nepřijatelné to pořizovatel z odborného hlediska nepovažuje.</p> <p>Platí předchozí argumentace, nicméně zde se pořizovatel přiklání k názoru, i s ohledem na typ stavby, pro seniory nebude příjemné jezdit výtahem do 3. NP, omezit výšku stavby na 2NP, také s ohledem na sousední zástavbu RD a umístění na horizontu.</p> <p>Zde pořizovat souhlasí s názorem autora připomínky, viz předchozí bod, navrhované řešení s přízemními pavilony s přímým vstupem do interní zahrady považuje i pořizovatel za optimální (pro seniory), na stranu druhou z hlediska efektivity provozu domu senioru musí mít nějakou kapacitu, 2 NP považuje pořizovatel za rozumný kompromis.</p> <p>I zde lze souhlasit, nicméně dnes umístění lékařského domu na okraji městské zástavby přináší také své výhody, možnost zaparkovat apod. Lékař, zvláště specialista, už nemá spádový obvod v docházkové vzdálenosti, ale jezdí se za ním autem. Ponechat navržené řešení lékařského domu tak, jak je.</p> |
| <p><b>10 / Štěpán Kotva / 28. 1. 2019</b></p> <p>Koncepce tvorby náměstí v severozápadní části Masarykovy ulice je dle našeho názoru nešťastná. Nehledě na to, že se poruší symetrie původního průběhu ulic, tak typická pro tuto část města, ale vytvoří se i neorganický prostor bez většího využití. Navíc hasičárna bude působit uprostřed náměstí zcela nesourodě a dodá místu charakter vesnické návsi.</p> <p>Co by občané, bydlící v současné i v budoucí blízké zástavbě ocenili, jsou možnosti nákupu (menší supermarket), posezení (hospoda, zahradní restaurace, kavárna, cukrárna) a místo setkávání. Tomuto záměru přispívá i příznivá poloha stanic MHD v bezprostřední blízkosti.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Navržené urbanistické řešení považuje pořizovatel za kontroverzní, ale jasné a transparentní řešení z pohledu navržené urbanistické kompozice. Ale jak se prokázalo na debatě školených urbanistů – jde o řešení s protichůdnými názory. Proto nelze jednoznačně deklarovat, že jen toto urbanistické řešení je jediné možné a jediné správné. Ale územní studie je nezávazný nástroj, která, dle ust. 30 odst. 1 SZ „navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Proto nesouhlasíme s navrhovanou koncepcí náměstí a navrhujeme změnit charakter v příloze vyznačených pozemků na multifunkční (pavilonovou) zástavbu občanské vybavenosti. Jedná se o pozemky kat. č. 892/3 (vlastní město Rostoky) a kat. č. 891 (v našem vlastnictví). Naším záměrem je pronajímat náš pozemek tak, aby to bylo v zájmu města.</p>                                                                                                                                                                                                                  | <p>kteřé by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí“. A to právě dělá návrh urbanistického řešení územní studie Solníky. Přichází s řešením. S řešením, které není jediné správné, a které má svoji jasnou a čitelnou urbanistickou logiku. Proto pořizovatel trvá na zachování stávajícího řešení bez navrhovaného zubu umožňující zástavbu komerční občanské vybavenosti do veřejného prostoru.</p>                                                                                                                                                  |
| <p><b>11 / Antonín Kotva / 31. 1. 2019</b><br/>Dobrý den, jelikož považuji vyjádření ing. Štěpána Kotvy (viz příloha) nevystihující dostatečně naše záměry, vyjadřuji se také já. Chtěli bychom po obdržení změny určení našeho pozemku č. 891 (naproti stanice MHD Masarykova) domluvit s některým z řetězců potravinářských prodejen zřízení prodejny na našem pozemku. Myslíme, že spíš než místo k vyprazdňování zdejších pejsků, město potřebuje u stanice MHD místo nákupu občanů. Věříme, že zástupci města dostanou rozum a s naším návrhem vyjádří souhlas.</p> | <p><b>NEVYHOVĚT</b><br/>Navržené urbanistické řešení považuje pořizovatel za kontroverzní, ale jasné a transparentní řešení z pohledu navržené urbanistické kompozice. Ale jak se prokázalo na debatě školených urbanistů – jde o řešení s protichůdnými názory. Proto nelze jednoznačně deklarovat, že jen toto urbanistické řešení je jediné možné a jediné správné. Ale přichází s řešením, které má svoji jasnou a čitelnou urbanistickou logiku. Proto pořizovatel trvá na zachování stávajícího řešení bez navrhovaného zubu umožňující zástavbu komerční občanské vybavenosti do veřejného prostoru.</p> |

Na základě ust. § 6 odst. 2 pořizuje Městský úřad Rostoky územní studii Solníky. Na základě uplatněných připomínek během veřejného projednání návrhu územní studie bylo vypracováno pořizovatelem toto jejich vyhodnocení, pokud je v rozporu s některým z předchozích vyhodnocení platí tato tabulka:

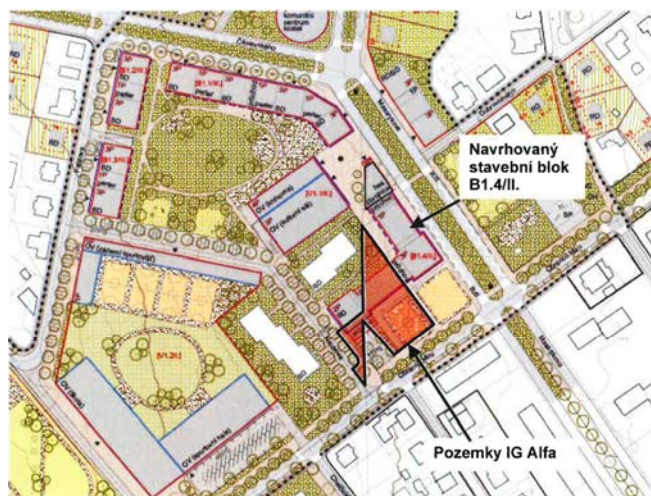
| Číslo / autor / datum<br>Text připomínky (kráceno pořizovatelem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Způsob vypořádání<br>Pokyny pro úpravu dokumentace / odůvodnění                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>01 / Marek Brabec / 12.11.2019</b><br/>Dobrý den, vznášíme protest proti řešení v návrhu územní studie Solníky. 4P a 3P budovy (knihovna a kulturní sál) na pozemku VI.1/11. jsou tak vysoké a tak blízko stávajících budov že by nepřípustně zastíňovaly okna v budovách Najdrova 2185, 2186 (snížené oslunění, špatné větrání). Prosíme o potvrzení přijetí protestu.</p>                               | <p><b>ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT</b><br/>Jde o veřejné budovy, jejich výška odpovídá jejich významu, výška budov je stanovena shodně s návrhem územního plánu Rostoky pro veřejné řízení. 4NP a 3 NP jsou brány jako výška domu 4x3=12m, 3x3=9m, přesné řešení bude předmětem až územního a stavebního řešení. <b>Nicméně objekt kulturní domu bude poněkud odsunut od stávajícího bytového domu.</b> Vypořádání připomínek bude zveřejněna na webových stránkách města Rostoky.</p> |
| <p><b>02 / Karel Hendrych / 15.10.2019</b><br/>1. Ve studii je průjezdná Najdrova ulice, byt zóna s omezenou rychlostí. Léta na to nikdo není zvyklý. Povede to ke zvýšení provozu a hluku a nutně to bude v úzké Najdrově méně bezpečné, zvláště pro děti. Jednosměrný provoz by byl nepraktický během hledání parkovacího stání - dlouhé objíždění. Proč přesně není Najdrova zachována jako slepá ulice?</p> | <p><b>NEVYHOVĚT</b><br/>Neobsahuje konkrétní požadavky na změnu řešení obsahu územní studie, jde o soubor dotazů a kritiky obsahu bez konkrétního požadavků na změnu řešení. Najdrova ulice zůstane průjezdná.</p>                                                                                                                                                                                                                                                         |

2. Co přesně se myslí v územní studii, bod 3.1.1.1, rekonstruovanou ulicí Najdrova?
3. Proč studie nebere v potaz zvýšení světelného smogu, který je nevyhnutelný? Pouze odkazuje na standard používaný v obci. Nebere na zřetel moderní adaptabilní technologie - měnitelná intenzita a teplota světla?
4. Proč je kulturní sál blízko směrem ke vchodům bytových domů Najdrova 2185 a 2186? Ve studii je kulturní sál zmíněn vágně pouze dvakrát. K čemu přesně má sloužit? Co přesně se dá představit pod pojmem „specifický program sálu a knihovny“? Souhlasíte, že má-li kulturní zařízení obstát, nebýt zátěží pro městský rozpočet a nechátrat, tak bude nutné pořádat stále nějaké události? Jak víme, celkově není takový problém bohulibé věci stavět, ale problém je tyto věci udržovat.
5. Jak bude řešen hluk z kulturního sálu {který nesmí překračovat normy, co se týče hlukových limitů v obytné zástavbě}, udržení pořádku a světelný smog? Jak se mají obyvatelé přízemních podlaží č.p. 2185 a 2186 srovnat s dalším, už díky západní orientaci oken, omezením nedostatkového slunečního svitu?
6. Proč se místo nového kulturního sálu raději neinvestuje do již existujících zařízení, spolků či subjektů (Sokol, Hotel Academie, Roztocký zámek, podpora místních drobných podnikatelů...)? Popř. proč obec neřeší výstavbu kulturního zařízení na okraji obce mimo obytnou zástavbu?
7. Jak přesně bude řešen hluk ze školních a veřejných sportovišť? Celkově proč studie neřeší aspekty hluku? S výstavbou veřejných sportovišť souvisí též pořádání sportovních akcí a udržování sportovišť.
8. Ve studii není kladen důraz na řešení parkování (přesněji 1x vágně zmíněné podzemní parkování). Situace s parkováním například v Najdrově ulici je již tak dost žalostná. A bude ještě žalostnější, pokud má být na rohu ulic Najdrova/Obránců míru další bytový dům. Byl proveden opakovaný praktický průzkum obsazenosti parkovacích stání ve špičce (tradičně večery v pracovní dny)? Podzemní stání prakticky znamená jedno parkovací stání pro jednu bytovou jednotku v době, kdy na jednu bytovou jednotku připadají spíše dvě auta. Jak přesně se bude řešit parkování? Jak bude řešeno parkování pro sportoviště a kulturní zařízení s ohledem na okolní obyvatele?
9. Proč přesně má nový bytový dům zahustit zástavbu na rohu ulic Najdrova a Obránců míru? Ve studii, v bodě 2.1, se píše o nízké hustotě zástavby.
10. V souvislosti s body 8 a 9, jaký smysl má zánik parkovacích stání na rohu ulic Obránců míru a Masarykova? Kde mají parkovat obyvatelé č.p. 1517 a 1516?
11. Obecně, proč si studie protiřečí nízkou hustotou zástavby a navrhuje bytové domy?
12. Může se zadavatel a zpracovatel vyjádřit k souladu studie s tzv. kvalitou prostředí, dříve pohodě bydlení, dle stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj č. j. 21280/99-32?
13. Může se zadavatel a zpracovatel vyjádřit k souladu studie se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje?
14. Proč studie přibližuje ulici Obránců míru k Najdrově ulici vybudováním zeleného pruhu?
15. Proč studie přibližuje vybudováním zeleného pruhu silnici v ulici Obránců míru blíže dětskému hřišti na rohu ulic Masarykova a Obránců míru?
16. Proč není navržen na rohu ulic Masarykova a Obránců míru kruhový objezd, když se má křižovatka zvětšit?
17. Co přesně se myslí komunitním centrem?
18. Bere studie v potaz vývoj populace a její stárnutí, když zvažuje novou školu a školku? Především, bude-li potřeba výstavby stále aktuální v reálné době výstavby?

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>19. Jak přesně se budou developeři finančně podílet na infrastruktuře? Včetně škol, školek, kulturních a zdravotních zařízení? Jaké konkrétní prvky z realizované studie by hradil daňový poplatník? Vznikne zmíněná infrastruktura současně s plánovanou výstavbou domů a bytů?</p> <p>20. Může studie do detailů rozvést dopad na automobilovou a veřejnou dopravu z Roztoky do Prahy v dopravních špičkách?</p> <p>21. Jak do sebe zapadá knihovna ve studii Solníky a studie nové budovy knihovny, MÚ a ZUŠ?</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>03 / Mgr. Vojtěch Kaplan / 25.10.2019</b></p> <p>Dostal se k nám návrhu územní studie - SOLNÍKY. Vzhledem k některým skutečnostem bych rád vyjádřil nesouhlas s některými prvky územní studie. Jde konkrétně o výstavbu 3P budovy kulturního sálu a 4P přilehlé knihovny - ulice Masarykova/ Najdrova. Plánovaná budova sálu je ve velké blízkosti našeho bytového domu - Najdrova 2186. Výška budovy významně zastíní náš byt (2. patro - bytová jednotka 221/2186) s čímž nemůžeme souhlasit. Rozstup mezi plánovanou budovou sálu a bytovým domem Najdrova 2186 (i 2185) také není dostatečný. Druhým bodem je navazující budova na budovu hasičské zbrojnice v ulici Masarykova, která je vedle sportovního hřiště a je v rohovém místě plánována jako třípodlažní - 3P. Opět zde vidím problém ve výšce budovy a následné zastínění našeho bytu. Celková forma této stavby také naprosto zbytečně zahušťuje prostor mezi sportovním hřištěm a bytovým domem Najdrova 2185/6. Aby to nebyla jen samá negativa velice pozitivně vítám přítomnost nové školy a školky na územní studii.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT</b></p> <p>Jde o veřejné budovy, jejich výška odpovídá jejich významu, výška budov je stanovena shodně s návrhem územního plánu Roztoky pro veřejné řízení. 4NP a 3 NP jsou brány jako výška domu 4x3=12m, 3x3=9m, přesné řešení bude předmětem až územního a stavebního řešení. <b>Nicméně objekt kulturní domu bude poněkud odsunut od stávajícího bytového domu.</b></p> |
| <p><b>04 / Štěpán Kotva / 26.11.2019</b></p> <p>Podle návrhu územního plánu je náš pozemek začleněn do oblasti Z25a, což je „Plocha veřejných prostranství -veřejná zeleň“. Podle nejnovější verze studie veřejných prostranství Roztok je na našem pozemku umístěn stavební blok B1.4 II, s čímž jako vlastníci zásadně nesouhlasíme. Koncepce tvorby náměstí ve Studii veřejných prostranství v severozápadní části Masarykovy ulice je dle našeho názoru nešťastná. Nehledě na to, že se poruší symetrie původního průběhu ulic, tak typická pro tuto část města, ale vytvoří se i neorganický prostor bez většího využití. Navíc hasičárna bude působit uprostřed náměstí zcela nesourodě a dodá místu charakter vesnické návsi. V této oblasti je navrhovaný územní plán v příkrém rozporu se Studií. Přitom by snad měla Studie být po jejím schválení určující pro Návrh územního plánu. Co by občané, bydlící v současné i v budoucí blízké zástavbě naopak ocenili, jsou možnosti nákupu (supermarket), posezení (hospoda, zahradní restaurace, kavárna, cukrárna) a místo setkávání. Tomuto záměru přispívá i příznivá poloha stanic MHD v bezprostřední blízkosti. Proto nesouhlasíme s koncepcí představovanou jak Územním plánem, tak i zmíněnou Studií a navrhujeme změnit charakter v příloze vyznačených pozemků na multifunkční (pavilonovou) zástavbu občanské vybavenosti. Jedná se o pozemky kat. č. 892/3 (vlastní město Roztoky) a kat. č. 891 (v našem vlastnictví). Naším záměrem je pronajímat náš pozemek tak, aby to bylo v zájmu obyvatel města.</p> | <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Bude zachováno stávající řešení územní studie souladné s návrhem územního plánu pro veřejné řízení. Možná je velmi drobná redukce plochy Z25a, ale musí být promítnuto i do návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.</p>                                                                                                                                             |
| <p><b>05 / Michal Přikryl / 29.10.2019</b></p> <p>1) Navrhují oddělit objekty knihovny a kulturního sálu, které jsou v současném návrhu přilepeny k sobě a působí při pohledu z výšky jako tovární hala... Jedná se provozně o zcela samostatné subjekty. Zároveň jsem ve svém návrhu zkrátil bytový dům B1.1 o zahnutou část a otočil kulturní dům, aby byl souběžný s ulicí Felklovou. Vytvoří se tak symetrické orámování centrálního parku a bude lépe korespondovat se šikmou zdí hasičárny. Ve studii je vchod sevřen z jedné strany zahnutou částí bytového domu a z druhé hasičskou zbrojnicí, což ho činí z ulice Masarykovy takřka neviditelným. Otočením dle mého návrhu se vchod do kulturního sálu otevře směrem k ulici Bernáškova, respektive křižovatce ulic Čáslavského,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>NEVYHOVĚT</b></p> <p>Stanovená urbanistická koncepce odráží odborný názor zodpovědného projektanta, jde o synergické efekty provozů knihovny a kulturního domu.</p>                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Bernášková a Masarykova, čímž bude vchod do budovy mnohem důstojnější. Před vchod lze umístit plastiku, eventuálně vodní prvek. Vjezd do podzemních garáží navrhuji z ulice Masarykova, která je významnější než obytná Najdrova a navíc jsou hned vedle vjezdy do hasičské zbrojnice... V zadní části kulturního domu by zbylo parkoviště pro dopravní obsluhu knihovny a kulturního domu s vykládací rampou pro techniku přímo napojenou na jeviště. Knihovnu navrhuji umístit v samostatné budově vedle kulturního domu. Její orientace by naopak mohla zůstat souběžná s ulicí Obránců Míru, stejně jako obytné domy v Najdrově ulici. Touto úpravou se zlepší výhled ze stávajících obytných domů, protože objekty již nejsou tak blízko od sebe a jsou odděleny zelení. Zahnutou část obytného domu B1.1, kterou jsem ve svém návrhu odstranil, doporučuji nahradit obytným blokem podél nové části ulice Najdrova (naproti sportovištím). Dokončí se tak orámování parkové části.</p> <p>2) Ve svém návrhu jsem odstranil podlouhlé přízemní zázemí sportoviště podél ulice Najdrovy, čímž bylo možné hřiště posunout až k ulici. Naopak navrhuji zázemí sportoviště do ulice Felklovy zvýšit na 2 nadzemní podlaží (lépe koresponduje se zástavbou v ulici), což nahradí odstraněnou podlouhlou budovu a umožní umístění tribuny směrem ke hřištím. Jedno z hřišť jsem přesunul blíž ke škole a zbývající tři hřiště oddělil od školního pozemku, čímž nebudou sportoviště závislá na škole a škola se o ně nebude muset starat (pokud nepůjde o školu se sportovním zaměřením, jedno venkovní hřiště na výuku tělesné výchovy by mohlo stačit). Sportovní areál tak bude samostatný a může být pod správou nějakého sportovního oddílu, což považuji za logičtější. Na školním pozemku bych doporučil umístit fotbalové hřiště velikosti 42 x 50 metrů, které odpovídá normě pro věkovou kategorii starších žáků. Druhé fotbalové hřiště v Roztokách chybí a možné přesunutí přípravy, mladších a starších žáků na toto hřiště by uvolnilo kapacitu na „dospělém“ hřišti u Sokolovny pro další kategorie. Jako zázemí pro fotbalové hřiště na mimoškolní aktivity by bylo možno použít vedlejší sportovní halu.</p> <p>3) V parku podél ulice MUDr. Tichého bych navrhoval zkrátit dráhu na bruslení a cyklistiku a prostor využít na umístění koupacího biotopu, který by mohl sloužit veřejnosti. Pro jeho zásobování vodou by mohla být využita i dešťová voda ze střechy školní budovy, která je přes ulici. U koupaliště umístit buňku se sociálním zařízením. Větší vodní plocha v lokalitě chybí a ačkoliv je to na kopci, určitě by její vytvoření bylo přínosem pro přírodu i obyvatele.</p> | <p><b>VYHOVĚT</b><br/> <b>Ponechat návrh OV do prodloužení ulice Najdrova, vyhovět požadavku na navýšení objektů OV na 2 NP, ale pouze do ulice Felklova.</b></p> <p><b>NEVYHOVĚT</b><br/> <b>Ponechat stávající řešení. V Roztokách jsou vhodnější a logičtější místa pro umístění koupaliště.</b></p> |
| <p><b>06 / IG Alfa s.r.o. / 19.11.2019</b><br/>         Nesouhlasím s prostorovým uspořádáním zástavby na pozemcích ve vlastnictví společnosti IG Alfa s.r.o. navrženým v územní studii Solníky (verze 6/2019) prezentované na veřejném jednání dne 21.10.2019. Navrhovaná zástavba není v souladu se stávajícím územním plánem, ani s návrhem nového územního plánu, nevyužívá dostatečně limity stanovené územním plánem ani stávající dopravní a technickou infrastrukturu, nerespektuje</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b><br/>         Bude prověřena změna koncepce. Bude zohledněna držba pozemků různými vlastníky.</p>                                                                                                                                                                             |

majetkoprávní vztahy a není v souladu s některými obecnými požadavky na využívání území.



#### 07 / EKOSPOL a.s. / 12.11.2019

- 1) Jak jsme již uváděli v připomínkách k pořizování nového územního plánu města Rostoky, nesouhlasíme s návrhem občanské vybavenosti (kulturní sál, knihovna, sportovní hala, škola, zázemí sportoviště, komunitní centrum, kostel) na našich pozemcích podél ulic Obránců míru, Masarykova a Čáslavského v takovém rozsahu, jak je územním plánem a územní studií navržena. Nový ÚP a územní studie by měly naopak tyto plochy redukovat, neboť jsou v daném území značně předimenzované.
- 2) Navržená podlažnost bytových domů 3NP-1NP-3NP v centrální části Solníky je zcela nevhodná. S ohledem na charakter okolní zástavby navrhujeme umožnit výstavbu bytových domů o podlažnosti 4 NP.
- 3) Dále nesouhlasíme s návrhem využití našich pozemků při ulici Nad Vltavou pro dětská hřiště a odpočinková místa, ale naopak navrhujeme tyto pozemky vymezit pro možnost oboustranné rodinné zástavby, kde stávající technická infrastruktura a možnost dopravního připojení na stávající komunikace přirozeně umožňují další rozvoj pro výstavbu rodinných domů.

#### NEVYHOVĚT

S umístěním občanské vybavenosti v této části města se počítá od roku 1994, umístění kulturních a školských zařízení je velice žádoucí, celá lokalita, kterou investor zastavěl jen bytovými domy a rodinnými domy, trpí nedostatkem občanské vybavenosti a tento problém se přednáší na celé město Rostoky.

#### NEVYHOVĚT

Ponechat stávající řešení, pořizovatel souhlasí s odborným návrhem zodpovědného projektanta.

#### NEVYHOVĚT

Bude respektováno řešení dle platného ÚPnSÚ Rostoky i dle návrhu nového ÚP Rostoky pro veřejné projednání.

#### 08 / Společenství vlastníků pro dům č. p. 2185, 2186 / 27.11.2019

1. Stavba kulturního sálu je dle územní studie umístěna na hranici pozemku, tj. cca 3 m od fasády bytového domu č.p. 2185, 2186 o 4 NP. Počítáme-li, že výška objektu BD je 13,5 m, není splněn § 25 odst. 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, kde je uvedeno: „Jsou-li v některé z protilehlých stěn sousedících staveb pro bydlení okna obytných místností, musí být odstup staveb roven alespoň výšce vyšší z protilehlých stěn, s výjimkou vzájemných odstupů staveb rodinných domů podle odstavce 2. Uvedené odstupy mezi stavbami pro bydlení neplatí pro jednotlivé stavby umístované v prolukách. Obdobně se určují odstupy od staveb nebytových.“
2. V 1. NP bytového domu č.p. 2185 a 2186 se nacházejí byty, které mají okna pouze směrem k plánovanému kulturnímu sálu. Polovina oken je shora stíněná balkonem. Objekt kulturního sálu plánovaný na 3 NP po celé délce čelní stěny bytového domu výrazně sníží osvit těchto bytů. Žádáme plánovat výšku objektu maximálně 2 NP a odstup stěny objektu nejméně 30 metrů od hrany parcely

#### ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT

Jde o veřejné budovy, jejich výška odpovídá jejich významu, výška budov je stanovena shodně s návrhem územního plánu Rostoky pro veřejné řízení. 4NP a 3 NP jsou brány jako výška domu 4x3=12m, 3x3=9m, přesné řešení bude předmětem až územního a stavebního řešení. **Nicméně objekt kulturního domu bude poněkud odsunut od stávajícího bytového domu.**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>2443/297. Odstup a dokonce i částečné odclonění je možné zajistit posunem objektu směrem na sever.</p> <p>3. Žádáme neumisťovat vjezd do podzemních garáží objektu kulturního domu z Najdrovy ulice. Logický je přístup z hlavních obslužných ulic Masarykova a Čáslavského, nikoliv z hustě obydlené Najdrovy ulice, plánované jako zklidněná zóna.</p> <p>4. Žádáme napláňovat na pozemku parcely 2443/1 mezi severozápadní hranu parcely 2443/297 a objekt plánovaného kulturního domu zpevněnou cestu v šířce nejméně 3 metrů pro příjezd vozidel IZS z ulice Najdrova ke vchodu čp. 2186.</p> <p>5. V 1. NP bytového domu č.p. 2185 a 2186 se nacházejí byty, které mají jediné okno v zadní stěně domu, navíc shora stíněné balkonem. Stavba bytového domu plánovaná s proměnnou výškou 1 až 2 NP po celé délce zadní stěny bytového domu se zvýšením na 3 NP na rohu východně od našeho domu výrazně sníží osvit těchto bytů. Žádáme o návrat k původní variantě, která bytový dům B1.4 umístila k ulici Obránců míru, omezit výšku domu B1.4 na dvě NP a situovat jej tak, aby žádná ze stěn objektu nebyla blíže k domu č.p. 2185 a 2186 než 30 m. Mimo jiné z následujících důvodů: dle územní studie objekt B1.4 zasahuje do parcely 2443/297, která je ve vlastnictví vlastníků bytového domu, zvýšení poměru parkovacích míst k bytové jednotce (viz bod šest), zajištění nízké hustoty zástavby, o které se píše ve studii, udržení kvality prostředí dle stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj č. j. 21280/99-32, pro soulad studie se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.</p> <p>6. Přesun parkovacích míst, jak je navržen v územní studii, podle našeho názoru vede spíše k zachování stávajícího poměru 0,7 než k jeho navýšení na 1,5 parkovacích stání na bytovou jednotku. U komerčních objektů je třeba mít z praktických důvodů povrchová stání pro zákazníky a obsluhu. Příkladem je plánovaný bytový dům s komerčními prostory v přízemí v ulici Obránců míru (B1.4). Žádáme o zvýšení poměru v okolí na 1,5 s tím, že za navýšení nepovažujeme vznik vzdálených parkovacích míst (například u plánovaného objektu školy a sportoviště).</p> | <p><b>ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT</b><br/>Viz předchozí.</p> <p><b>NEVYHOVĚT</b><br/>Nelze technicky řešit, nebo jen krajně obtížně, napojením z ul. Masarykova, pořizovatel se ztotožňuje s odborným názorem projektanta na napojení z Najdrovy ulice, která je řešena dostatečně velkoryse.</p> <p><b>ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT</b><br/>Bude prověřeno v rámci možného posunu objektu KD a knihovny. Šíře bude volena dle požadavků IZS, stejně tak umístění komunikace.</p> <p><b>ČÁSTEČNĚ VYHOVĚT</b><br/>Jde o veřejné budovy, jejich výška odpovídá jejich významu, výška budov je stanovena shodně s návrhem územního plánu Rostoky pro veřejné řízení. 4NP a 3 NP jsou brány jako výška domu 4x3=12m, 3x3=9m, přesné řešení bude předmětem až územního a stavebního řešení. <b>Nicméně objekt kulturní domu bude poněkud odsunut od stávajícího bytového domu.</b></p> <p><b>NEVYHOVĚT</b><br/>Bude zachován stávající návrh parkovacích ploch.</p> |
| <p><b>09 / Michaela Pomezná / 2.12.2019</b></p> <p>1. Ve studii je průjezdná Najdrova ulice, byť zóna s omezenou rychlostí. Léta na to nikdo není zvyklý. Povede to ke zvýšení provozu a hluku a nutně to bude v úzké Najdrově méně bezpečné, zvláště pro děti. Zvláště když má být napojení ulic Felklova a Obránců míru omezená pro běžný provoz. Jednosměrný provoz by byl nepraktický během hledání parkovacího stání - dlouhé</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>NEVYHOVĚT</b><br/>Neobsahuje konkrétní požadavky na změnu řešení obsahu územní studie, jde o soubor dotazů a kritiky obsahu bez konkrétního požadavků na změnu řešení.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

objížďení. Proč přesně není Najdrova zachována jako slepá ulice? Navrhujeme přinejmenším ulici předělit krátkou pěší zónou na konci dnešní Najdrovy.

2. Co přesně se myslí v územní studii, bod 3.1.1.1, rekonstruovanou ulicí Najdrova?

3. Proč studie nebere v potaz zvýšení světelného smogu, který je nevyhnutelný? Pouze odkazuje na standard používaný v obci. Nebere na zřetel moderní adaptabilní technologie - měnitelná intenzita a teplota světla?

4. Proč se město rozhodlo pro stavbu kulturního centra v obytné zóně? Jaké jsou pohnutky? Copak obec nemá pozemky na kraji města, kde nežijí lidé a kde kulturní zařízení nebude nikoho rušit a obtěžovat? Například vedle Tesca, z hlavní silnice by byl objekt i mnohem lépe přístupnější. Tam též vlastní pozemky společnost EKOSPOL, a.s. Skutečně si myslíte, že si obyvatelé přejí mít hospodu uprostřed bytové zástavby? Mnoho obyvatel si zde koupilo nemovitost právě z toho důvodu, že je tu zeleň a klid. Dále berte v potaz, že lidé se záuvažovali, aby si mohli v klidné lokalitě pořídit nemovitost a jestliže tu bude vystavěno kulturní centrum, tak hodnota jejich nemovitosti rapidně klesne.

5. Učinilo město finanční propočty této investice, dále učinilo město nějaký průzkum, zdali si občané Roztok přejí mít vlastní kulturní zařízení nebo jsou ochotni za kulturu dojíždět do Prahy MHD, či vlastním vozem. Dále z výstavby kulturního zařízení vyplývá neustálá koncentrace velkého počtu lidí v obytné zóně, narušené pohody bydlení, zvýšené riziko vandalizmu, méně bezpečí, nepořádek, hluk, zvýšená koncentrace automobilů, zastínění výhledu z oken, z prosvětlených bytů se rázem stanou byty tmavé, bez denního světla, zvláště v přízemí budov v ulici Najdrova 2185 a 2186, neboť mají okna orientovaná pouze na západní stranu. Dále je předpoklad, že kulturní zařízení bude mít i vlastní restaurační zařízení a tudíž z toho též vyplývají výše uvedené problémy.

6. Proč je kulturní sál blízko směrem ke vchodům bytových domů Najdrova 2185 a 2186? K čemu přesně má sloužit? Souhlasíte, že má-li kulturní zařízení obstát, nebýt zátěží pro městský rozpočet a nechátrat, tak bude nutné pořádat stále nějaké události? Jak víme, celkově není takový problém bohulibě věci stavět, ale problém je tyto věci provozovat a udržovat. Navrhujeme výstavbu objektu přesunout na parcelu č. 2419/1 a výstavbu objektu u bytového domu č.p. 2185 a 2186 vůbec nerealizovat.

7. Jak bude řešen hluk z kulturního sálu (který nesmí překračovat normy, co se týče hlukových limitů v obytné zástavbě), udržení pořádku a světelný smog?

8. Proč se místo nového kulturního sálu raději neinvestuje do již existujících zařízení, spolků či subjektů (Sokol, Hotel Academie, Roztocký zámek, podpora místních drobných podnikatelů...)?

9. Jak přesně bude řešen hluk ze školních a veřejných sportovišť? Celkově proč studie neřeší aspekty hluku? S výstavbou veřejných sportovišť souvisí též pořádání sportovních akcí a udržování sportovišť.

10. Ve studii není kladen důraz na řešení parkování (přesněji 1x vágně zmíněné podzemní parkování). Situace s parkováním například v Najdrově ulici je již tak dost žalostná. A bude ještě žalostnější, pokud má být na rohu ulic Najdrova/Obránců míru další bytový dům. Byl proveden opakovaný praktický průzkum obsazenosti parkovacích stání ve špičce (tradičně večery v pracovní dny)? Podzemní stání prakticky znamená jedno parkovací stání pro jednu bytovou jednotku v době, kdy na jednu bytovou jednotku připadají spíše dvě auta. Jak přesně se bude řešit parkování? Jak bude řešeno parkování pro sportoviště a kulturní zařízení s ohledem na okolní obyvatele? Navrhujeme plánovat veškerou výstavbu tak, aby byl koeficient parkovacích stání na bytovou jednotku 1,5. A to bez započítání vzdálených parkovacích kapacit, jako je školní parkoviště.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>11. Proč má nový bytový dům zahustit zástavbu na rohu ulic Najdrova a Obránců míru? Ve studii, v bodě 2.1, se píše o nízké hustotě zástavby. Na základě jakých dohod s developerem by měl být bytový dům na pozemcích města? Pokud by měly být v domě ordinace lékařů, jakých přesně a jak by je město motivovalo k otevření ordinací právě v Roztokách?</p> <p>12. V souvislosti s body 8 a 9, jaký smysl má zánik parkovacích stání na rohu ulic Obránců míru a Masarykova? Kde mají parkovat obyvatelé č.p. 1517 a 1516?</p> <p>13. Může se zadavatel a zpracovatel vyjádřit k souladu studie s tzv. Kvalitou prostředí, dříve pohodě bydlení, dle stanoviska Ministerstva pro místní rozvoj č. j. 21280/99-32?</p> <p>14. Co přesně se myslí komunitním nebo sakrálním objektem?</p> <p>15. Bere studie v potaz vývoj populace a její stárnutí, když zvažuje novou školu a školku? Především, bude-li potřeba výstavby stále aktuální v reálné době výstavby?</p> <p>16. Jak přesně se budou developeři finančně podílet na infrastruktuře? Včetně škol, školek, kulturních a zdravotních zařízení? Jaké konkrétní prvky z realizované studie by hradil daňový poplatník? Vznikne zmíněná infrastruktura současně s plánovanou výstavbou domů a bytů?</p> <p>17. Může studie do detailů rozvést dopad na automobilovou a veřejnou dopravu z Roztoky do Prahy v dopravních špičkách?</p> <p>18. Jak do sebe zapadá knihovna ve studii Solníky a studie nové budovy knihovny, MÚ a ZUŠ?</p> <p>19. Kolik přesně stálo zpracování studie, přímé i nepřímé náklady?</p> <p>20. Jaký bude mít dopad změna dopravní infrastruktury na bezpečnost provozu a životní prostředí.</p> |                                                                                                                              |
| <p><b>10 / Pavel Šnajdr / 18.10.2019</b></p> <p>Na základě této nové studie si dovoluji vznést připomínku týkající se navrhovaného omezení budovy na pozemcích č. 893, 894, 2443/305 v k.ú. Roztoky, jejichž majitelem je společnost IG Alfa s.r.o., ve které jsem jednatelem a 100% vlastníkem.</p> <p>Nová studie zcela nerespektuje mé připomínky ze dne 31.01.2019 k minulé verzi návrhu územní studie, kde byla tvůrcem studie navržena na pozemcích IG Alfa s.r.o stavba ve tvaru „L“ a třech nadzemních podlažích (příloha č. 1), ač se v přímém sousedství výše uvedených parcel a budoucí polyfunkční budovy nacházejí stavby o čtyřech až pěti nadzemních podlažích. Zdůrazňoval jsem, že co se týká půdorysu a zastavěné plochy, mi původní návrh studie, který byl projednáván dne 24.01.2019 vyhovuje.</p> <p>Nová územní studie ovšem zcela nerespektuje záměr společnosti IG Alfa s.r.o. vybudovat na výše uvedených pozemcích polyfunkční dům ve tvaru „L“ o čtyřech nadzemních podlažích. K nové verzi územní studie (příloha č. 2) vznáším námitku a zároveň Vás žádám o změnu územní studie na pozemcích IG Alfa s.r.o tak, jak bylo navrženo v územní studii projednávané dne 24.01.2019 s tím, že Vás nadále žádám o navýšení počtu nadzemních podlaží na čtyři.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p><b>VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ</b></p> <p>Bude prověřena změna koncepce.</p> <p>Bude zohledněna držba pozemků různými vlastníky.</p> |

Vypořádání následně bylo dopřesněno pokyny č.7 a 8:

**MĚSTSKÝ ÚŘAD ROZTOKY**

Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky

tel.: 220 400 211 | e-mail: mu@roztoky.cz | datová schránka: t1cbbnc | www.roztoky.cz

**ODBOR SPRÁVY A ROZVOJE MĚSTA**

dle rozdělovníku

Č. J.:

VYŘIZUJE: ING. HANA ZÁHORSKÁ,

ING. ARCH. RADEK BOČEK

TEL.: 220 912 228

FAX: 220 400 233

E – MAIL: [zahorska@roztoky.cz](mailto:zahorska@roztoky.cz)

DATUM: 24. 6. 2020

**POKYN POŘIZOVATELE Č. 7 PRO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE SOLNÍKY**

Na základě ust. § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydává Městský úřad Roztoky, jako pořizovatel regulačních plánů a územních studií ve správním území Města Roztoky, ve vazbě na ust. § 30 odst. 2 stavebního zákona, tento

**pokyn pořizovatele č. 7**

pro zpracování návrhu územní studie Solníky (dále též jen „ÚS“) po veřejném projednání s těmito dále uvedenými konkrétními požadavky nad rámec předchozích pokynů pořizovatele č. 1 až č. 6:

1. Objekt s označením „OV – knihovna, OV – kulturní sál“, návrh budovy přesunout řešit tak, aby obyvatelé bytové domu měli zachován výhled do parkového prostoru, **budova bude přesunuta do rohového prostoru** do bloku v návaznosti na navržené řešení bude zasláno ke konzultaci
2. Lokalitu s označením [V2.1] obsahující návrh domova důchodců, mateřské školy a lékařského domu změnit na plochu smíšenou obytnou a navrhout parcelaci, která bude navazovat na sousedící bloky pro bydlení [B2.1] a [B2.2]. Hranice řešeného území se měnit nicméně nebude – **požadavek trvá**.
3. Narovnat úsek ul. Masarykova a Bernášková v úseku mezi ulicemi Dobrovolného a Felklova podle stávajícího chodníku, viz příloha č. 2 tohoto pokynu – **požadavek trvá** v plném rozsahu dle přílohy pokynu č. 6. Územní studie navrhne v této lokalitě pevnou uliční čáru pro umístění objektů.
4. Navýšení ceny územní studie za výše uvedené vícepráce se stanovuje **na 40 000 Kč** (plus DPH).
5. Pracovní návrh řešení bude odeslán bude odeslán **do 31.7.2020 v 9:00** na Městský úřad Roztoky. Finální návrh územní studie bude odevzdán n pondělí **17.8.2020 v 9:00** na MěÚ Roztoky. Stejně jako v případě pokynu pořizovatele č. 6 pořizovatel bere prodloužení termínu na sebe a nebude uplatňovat žádná sankční ustanovení.

**Rozdělovník:**

- Ing. arch. Ivan Gogolák, projektant
- Jan Jakob, starosta města
- Ing. Michal Hadraba, určený zastupitel pro pořizování RP
- Ing. Zdeněk Richter, určený zastupitel pro pořizování ÚP Roztoky
- Petr Skřivan, vedoucí odboru správy a rozvoje města

**MĚSTSKÝ ÚŘAD ROZTOKY**

Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky

tel.: 220 400 211 e-mail: [mu@roztoky.cz](mailto:mu@roztoky.cz) datová schránka: [tiscbnc](https://tiscali.cz) www.roztoky.cz**ODBOR SPRÁVY A ROZVOJE MĚSTA**

dle rozdělovníku

Č. J.:

VYŘIZUJE: ING. HANA ZÁHORSKÁ,

ING. ARCH. RADEK BOČEK

TEL.: 220 912 228

FAX: 220 400 233

E – MAIL: [zahorska@roztoky.cz](mailto:zahorska@roztoky.cz)

DATUM: 31. 7. 2020

**POKYN POŘIZOVATELE Č. 7 PRO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE SOLNÍKY**

Na základě ust. § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydává Městský úřad Roztoky, jako pořizovatel regulačních plánů a územních studií ve správním území Města Roztoky, ve vazbě na ust. § 30 odst. 2 stavebního zákona, tento

**pokyn pořizovatele č. 8**

pro zpracování FINÁLNÍHO návrhu územní studie Solníky (dále též jen „ÚS“) s těmito dále uvedenými konkrétními požadavky nad rámec předchozích pokynů pořizovatele č. 1 až č. 7:

1. Lokalita v centrální části řešící školu a kulturní dům může zůstat jak je, chodník v ul. Bernáškova bude vymezen tak, aby zůstal zachován jen stávající chodník. U regulace 4NP počítat s tím, že 4.NP bude ustupující.
2. Lokalitu s označením [V2.1] byla změna na plochu pro bydlení, zachovat min. velikost stavebního pozemku 600 m<sup>2</sup>, ubrat zeleň oproti předloženému řešení, zúžit pás zeleně a přidat 3 nové pozemky, 1 luxusní pozemek na hranici s nezastavitelným územím s výhledem do krajiny, respektovat křivku zastavitelných ploch dle návrhu ÚP pro veřejné řízení.



3. Finální návrh územní studie bude odevzdán n pondělí **17.8.2020 v 9:00** na MěÚ Roztoky. Stejně jako v případě pokynu pořizovatele č. 6 pořizovatel bere prodloužení termínu na sebe a nebude uplatňovat žádná sankční ustanovení.

**Rozdělovník:**

- Ing. arch. Ivan Gogolák, projektant
- Jan Jakob, starosta města
- Ing. Michal Hadraba, určený zastupitel pro pořizování RP
- Ing. Zdeněk Richter, určený zastupitel pro pořizování ÚP Roztoky
- Petr Skřivan, vedoucí odboru správy a rozvoje města

## 7 Vypořádání požadavků dotčených orgánů a oprávněných investorů

Na základě ust. § 6 odst. 2 pořizuje Městský úřad Roztoky územní studii Solníky. Na základě uplatněných připomínek během veřejného projednání návrhu územní studie bylo vypracováno pořizovatelem toto jejich vyhodnocení:

| Číslo / dotčený orgán či investor / č.j. / datum<br>Text stanoviska (kráceno pořizovatelem)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Způsob vypořádání<br>Pokyny pro úpravu dokumentace / odůvodnění                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>01 / Městský úřad Černošice, Odbor ŽP / MUCE<br/>69110/2019 OŽP/Hru / 31.10.2019</b><br/>Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, v souladu s § 2 odst. 2 písm. g) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, na základě zaslání návrhu územní studie „Solníky“ (dále „územní studie Solníky“) a výzvy Města Roztoky, Odboru správy a rozvoje města, který je pořizovatelem územní studie Solníky, připojuje do jednání o územní studii Solníky následující vyjádření:</p> <p><b>Vodoprávní úřad:</b><br/>K navrhované studii pro nové rodinné domy a občanskou vybavenost vodoprávní úřad připomíná, že v rámci zadržení vody v krajině by každý RD měl mít akumulační a vsakovací zařízení na vlastním pozemku, odvod srážkových vod do kanalizace by měl být pouze výjimečný. K plánované stavbě je nutné posoudit také možnosti stávající ČOV a stávající jednotné kanalizace.</p> <p><b>Orgán ochrany přírody:</b><br/>Orgán ochrany přírody doporučuje pro výsadby ve volné krajině použít domácí druhy a nejlépe sazenice z domácí produkce – z lesních školek s certifikovaným původem sazenic. V území dotčeném ÚSES toto platí jako požadavek. Je známo, že pyl některých u nás nepůvodních druhů lip není stravitelný pro naše včely. Z toho důvodu nejsou vhodné pro výsadby ve volné krajině nebo ve větším množství. Dále doporučuje pro výsadby ovocných druhů dřevin ve volné krajině použít krajové odrůdy nebo jiné starší domácí odrůdy ovocných dřevin namísto exotických kultivarů. Výhodou domácích krajových odrůd je jejich kvalitní genetický materiál a informace o jejich nárocích a o jejich růstu – jsou tzv. osvědčené. Okrasné kultivary nepůvodních druhů je dobré sázet pouze v intravilánu, z důvodů kompozičních v sadovnické tvorbě a dále na místech, kde z důvodu stanovištních podmínek mohou nahradit domácí druhy, které v takových podmínkách strádají. Nebo z důvodu sadovnické tvorby. Je dobré, pokud výsadby vychází z přirozenosti místa – z terénní modelace, přítomnosti vodoteče apod., tedy dotváří přirozenost místa.</p> <p><b>Orgán ochrany ovzduší:</b><br/>Orgán ochrany ovzduší nemá k uvedenému záměru připomínky.</p> <p><b>Orgán ochrany zemědělského půdního fondu:</b><br/>Orgán ochrany ZPF nemá k předloženému návrhu územní studie Solníky v kat. území Roztoky u Prahy připomínky.</p> <p><b>Orgán státní správy lesů:</b><br/>Orgán státní správy lesů nemá k návrhu územní studie Solníky připomínky.</p> | <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/>K plochám pro RD bude doplněno: „V rámci zadržení vody v krajině by každý RD měl mít akumulační a vsakovací zařízení na vlastním pozemku, odvod srážkových vod do kanalizace může být pouze výjimečný. K plánované stavbě je nutné posoudit také možnosti stávající ČOV a stávající jednotné kanalizace.“ jako podmínka pro navazující rozhodování.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/>Do dokumentace bude doplněno: „Pro výsadby ve volné krajině použít domácí druhy a nejlépe sazenice z domácí produkce – z lesních školek s certifikovaným původem sazenic. V území dotčeném ÚSES toto platí jako požadavek orgánu ochrany ŽP. Dále se doporučuje pro výsadby ovocných druhů dřevin ve volné krajině použít krajové odrůdy nebo jiné starší domácí odrůdy ovocných dřevin namísto exotických kultivarů. Okrasné kultivary nepůvodních druhů je možné sázet pouze v intravilánu, z důvodů kompozičních v sadovnické tvorbě a dále na místech, kde z důvodu stanovištních podmínek mohou nahradit domácí druhy, které v takových podmínkách strádají anebo z důvodu sadovnické tvorby.“.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/>Bez požadavků na změny v dokumentaci územní studie.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/>Bez požadavků na změny v dokumentaci územní studie.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/>Bez požadavků na změny v dokumentaci územní studie.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>02 / KVS / 12.8.2019</b><br/>Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj obdržela dne 6. 8. 2019 pod č. j.: SVS/2019/094646-S výzvu Městského úřadu Roztoky u Prahy ke sdělení stanoviska k Návrhu územní studie Solníky. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj prostudovala výše uvedené dokumenty a zjistila, že nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění, a zákonem č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, v platném znění.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/>Bez požadavků na změny v dokumentaci územní studie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>03 / MO / 110349/2019-1150-OÚZ-PHA / 10.9.2019</b><br/>Ministerstvo obrany vydává stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany. Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: jev 082a (vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby), které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona, vymezené území Ministerstva obrany pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce, jev 102a (vzdušný prostor MO ČR), ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany. Vzhledem k tomu, že ochranná pásma leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany a vzdušný prostor Ministerstva obrany se dotýkají celého správního území zpracujte tyto limity do grafické části např. formou následující textové poznámky pod legendu koordinačního výkresu. „Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO a ve vzdušném prostoru MO“.</p> | <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/><b>Do textové části dokumentace bude doplněno, dle její příslušné části: „Celé správní území je situováno v ochranném pásmu leteckých zabezpečovacích zařízení MO a ve vzdušném prostoru MO“.</b></p>                                                                                                                                                                                                          |
| <p><b>04 / MD / 598/2019-910-UPR/2 / 12.9.2019</b><br/>Ministerstvo dopravy k návrhu územní studie Solníky vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona a obdobně podle § 149 odst. 2 SŘ.<br/><b>Doprava na pozemních komunikacích:</b><br/>Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem územní studie Solníky a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.<br/><b>Drážní a vodní doprava:</b><br/>Z hlediska drážní a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územní studie Solníky a požadavky neuplatňujeme, jelikož předmětná lokalita je situována mimo námi sledované zájmy.<br/><b>Letecká doprava:</b><br/>Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územní studie Solníky za následujících podmínek: ad 1) Požadujeme do územní studie doplnit ochranné pásmo (dále jen „OP“) s výškovým omezením staveb a OP se zákazem laserových zařízení – sektor A letiště</p>                                                                                                                                                                      | <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/>Bez požadavků na změny v dokumentaci územní studie.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/>Bez požadavků na změny v dokumentaci územní studie.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/><b>Do textové části dokumentace bude doplněno, dle její příslušné části: „Řešené území je dotčeno ochranným pásmem s výškovým omezením staveb a OP se zákazem laserových zařízení – sektor A letiště Praha/Ruzyně dle ustanovení §</b></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Praha/Ruzyně dle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů. Řešené území se nachází v OP veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení – sektor A. Ochranná pásma jsou vyhlášena formou Opatření obecné povahy, které bylo vydáno Úřadem pro civilní letectví dne 20.11.2012 pod č.j. 6535-12-701, z tohoto důvodu je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p><b>37 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů. Řešené území se nachází v OP veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP s výškovým omezením staveb a v OP se zákazem laserových zařízení – sektor A.“.</b></p> |
| <p><b>05 / PRAŽSKÁ VODOHOSPODÁŘSKÁ SPOLEČNOST a.s. / DS 05348/19/2/02 / 30.9.2019</b><br/>K předložené územní studii sdělujeme:<br/><b>Zásobování vodou:</b><br/>Vzhledem k tomu že Pražská vodohospodářská společnost a.s. není správcem vodovodu na území města Roztoky nevyjadřuje se ke způsobu napojení jednotlivých lokalit Roztok na vodovodní síť. Město Roztoky má schválen odběr vody předané ve stanovených limitech. Za předpokladu nepřekročení těchto limitů nemáme námitek k předložené územní studii. V případě překročení těchto limitů je nutno jednat s PVS o možném navýšení limitů odběru vody předané.<br/><b>Odkanalizování:</b><br/>Předmětné území není napojeno na kanalizaci ani se zde nevyskytují žádné objekty v naší správě, a proto se z hlediska odkanalizování k předložené územní studii nevyjadřujeme.</p> | <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/>Bez požadavků na změny v dokumentaci územní studie.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/>Bez požadavků na změny v dokumentaci územní studie.</p>                                                                                                      |
| <p><b>06 / KHS / KHSSC 40940/2019 / 15.10.2019</b><br/>Na základě oznámení Městského úřadu Roztoky posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad předložený návrh územní studie Solníky. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu územní studie s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze toto vyjádření: k návrhu územní studie Solníky neuplatňujeme žádné požadavky.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/>Bez požadavků na změny v dokumentaci územní studie.</p>                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>07 / MV / MV-109873-4/OSM-2019 / 1.11.2019</b><br/>Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). V souladu s § 30 stavebního zákona Vám sděluji, že se v lokalitě předmětné územní studie nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu §175 odst. 1 stavebního zákona.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>RESPEKTOVAT</b><br/>Do dokumentace bude formou textové poznámky pod legendu všech výkresů doplněno: „V lokalitě předmětné územní studie se nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu §175 odst. 1 stavebního zákona.“.</p>                        |