

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ROZTOKY V OBDOBÍ 2021 – 2025

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, návrh určený k projednání dle ustanovení § 88 až § 90 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Schvalující orgán:	Zastupitelstvo města Roztoky
Určený zastupitel:	Ing. Zdeněk Richter
Pořizovatel:	Městský úřad Roztoky Odbor správy a rozvoje města Náměstí 5. května 2 252 63 Roztoky
Oprávněná osoba pořizovatele:	Ing. Hana Záhorská
Technická pomoc pořizovatele:	Ing. arch. Radek Boček

V Roztokách, 12.9.2025

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Popis stávající územně plánovací dokumentace a pořizovaných změn

1. Územní plán Roztoky byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "předchozí stavební zákon"). Územní plán Roztoky vydalo zastupitelstvo města Roztoky dne 20.10.2021 formou opatření obecné povahy usnesením UZ-160-8/21, územní plán nabyl účinnosti dne 5.11.2021 (dále jen "územní plán"). Zpracovatelem Územního plánu Roztoky je Atelier T-plan, s.r.o., Sezimova 380/13, 140 00 Praha 4, zodpovědným projektantem je Ing. arch. Karel Beránek, hlavním projektantem je Ing. Petra Halounová. Pořizovatelem byl do 15.9.2019 Městský úřad Černošice, Ing. arch. Klára Zvěřevová, následně Městský úřad Roztoky, Ing. arch. Radek Boček.
2. V uplynulém období byly vydány tyto změny Územního plánu Roztoky:
 - a. Změna č.1 byla vydána usnesením Zastupitelstva města Roztoky č. UZ-155-10/22 dne 23.11.2022 a nabyla účinnosti dne 10.12.2022. Změna č. 1 řešila problémy způsobené nevyhověním některým požadavkům veřejnosti uplatněným v rámci veřejného projednání a opakovaného veřejného projednání návrhu platného územního plánu.
 - b. Změna č.2 byla vydána usnesením Zastupitelstva města Roztoky č. UZ-13-2/25 dne 19.2.2025 a nabyla účinnosti dne 27.3.2025. Změna č. byla z velké míry administrativní, tj. beze změn charakteru využití jednotlivých ploch, a řešila zákonem stanovenou povinnost obcí upravit své územní plány do standardizované podoby. Změna č.2 zároveň řešila návrh regulativů v ploše, kde byl územní plán zrušen rozhodnutím Krajského soudu v Praze č.j. 55 A 88/2022-38. V rámci změny č. 2 bylo upřesněno nadregionální biocentrum NC 2001 Údolí Vltavy, Nadregionální biokoridor NK 57 - Šebín – Údolí Vltavy (teplomilný), Regionální biokoridor RK 1137 – Svatá Juliána – Údolí Vltavy a koridor vodní dopravy VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících dle aktualizace ZÚR SK účinné od 03/2024, dle rozsudku 37 A 32 / 2025 – 44 byla změna č. 2 ÚP Roztoky zrušena v textové a grafické části v rozsahu vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 a souvisejícího veřejně prospěšného opatření VU.05 na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v katastrálním území Žalov.
3. V současné době jsou pořizovány tyto změny Územního plánu Roztoky:
 - a. Změna č.3 byla zahájena na základě usnesení Zastupitelstva města Roztoky č. UZ-46-4/25. Změnou č.3 bude vypuštěna územní rezerva R.02 a bude vymezen koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití pro záměr „Lávka přes Vltavu Roztoky – Klecany“.
 - b. Změna č.4 byla zahájena na základě usnesení Zastupitelstva města Roztoky č. UZ-78-6/25. Jedná se o změnu z podnětu vlastníka pozemků v lokalitě Panenská II související se souběžně pořizovanou změnou č.2 Regulačního plánu Panenská II, o které rozhodlo Zastupitelstvo města Roztoky usnesením č. UZ-77-6/25. Pořizovatelem všech změn územního plánu je Městský úřad Roztoky, oprávněnou úřední osobou pořizovatele je Ing. arch. Radek Boček.

4. Zpráva o uplatňování územního plánu je pořizována v souladu s § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení Městský úřad Roztoky, zpracoval ve spolupráci s určeným zastupitelem, Ing. Zdeňkem Richterem tuto zprávu o uplatňování Územního plánu Roztoky. Uplynulé období, které je posuzováno, je období let 11/2021 – 10/2025. Oprávněnou úřední osobou pořizovatele je Ing. Hana Záhorská.
5. Územní plán stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Vymezuje zastavěné území, zastavitelé plochy a plochy přestavby, nezastavitelné plochy, plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a územních rezerv a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, v členění na přípustné využití, podmíněně přípustné využití včetně uvedení podmínek, nepřípustné využití a specifické podmínky. V plochách s možností umístění staveb jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Rozsah stanovených podmínek bude prověřen a případně upraven dle požadavků části F. této zprávy.

Využití zastavěného území

6. Hranice zastavěného území je v územním plánu vymezena v souladu s § 116 stavebního zákona. Převážnou část zastavěného území města tvoří plochy stabilizované, tj. plochy, ve kterých se stávající účel ani intenzita využití nebude v návrhovém období územního plánu měnit. Zbývající část zastavěného území je pak tvořena nezastavitelnými plochami a plochami přestavby. Zastavěné území bylo v rámci správního území města Roztoky vymezeno pro potřeby zpracování územního plánu a aktualizováno k datu 15.3.2024 v rámci změny č. 2 ÚP Roztoky. S ohledem na předpokládaný rozvoj města bude nutné zastavěné území aktualizovat. V rámci změny ÚP budou aktualizovány regulativy ploch s rozdílným způsobem využití s cílem ochránit stávající architektonické a urbanistické hodnoty města.

Využití zastavitelných ploch

7. Územní plán vymezuje 68 zastavitelných ploch o celkové rozloze 55,622 ha. Největší část zastavitelných ploch je součástí ploch bydlení, smíšených obytných a ploch občanského vybavení. Dále jsou navrženy plochy dopravní a technické infrastruktury. Část zastavitelných ploch je součástí ploch veřejných prostranství, zeleně a ploch pro rekreaci. Převážná část zastavitelných ploch je součástí území, pro které již byly vydány regulační plány, nebo jejichž využití je podmíněno vydáním regulačního plánu, nebo zpracováním územní studie. Do konce sledovaného období byly zastupitelstvem města Roztoky vydány regulační plány pro všechny plochy vymezené v územním plánu. Ve sledovaném období probíhají navazující řízení, případně probíhá výstavba v rozsahu území řešeného regulačními plány Panenská II a Horní Žalov. Převážná část zastavitelného území však nebyla ve sledovaném období využita. Plochy s realizovanou zástavbou budou vymezeny jako zastavěné.

Využití ploch přestavby

8. Územní plán vymezuje 14 zastavitelných ploch o celkové rozloze 7,32 ha. Největší část ploch přestavby je součástí ploch občanského vybavení a ploch veřejných prostranství a dopravních. Dále jsou navrženy plochy bydlení, smíšeně obytné, zeleně a plochy pro rekreaci. Ve sledovaném období bylo započato s přípravou záměrů v některých plochách přestavby, především se jedná o plochy P01, P08, P09, P10a,b, P11a,b (záměry převážně Města Roztoky) a P13 (záměr soukromého investora (smíšeně obytná zástavba). Zástavba již byla realizována v plochách P14, jedná se o záměr bydlení v rodinných domech. Plochy s realizovanou zástavbou budou vymezeny jako zastavěné.

Využití ploch sídelní zeleně

9. Systém sídelní zeleně je dle územního plánu tvořen těmito plochami:
- zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP),
 - zeleně – zahrady a sady (ZZ),
 - zeleně sídelní ostatní (ZS),
 - zeleně hřbitovů zařazená v plochách občanského vybavení – hřbitovy (OH).
10. Územní plán doplňuje a chrání stávající systém sídelní zeleně a tento systém rozvíjí vymezením ploch pro založení parků, založení zeleně přírodního charakteru a vymezením linií ulic pro doplnění a revitalizaci městské zeleně. Plochy určené pro doplnění a rozvoj systému sídelní zeleně budou v územním plánu prioritně ponechány a vhodně doplněny.

Využití návrhových koridorů a koridorů změn dopravní a technické infrastruktury, řešení dopravy v klidu

11. V rámci koncepce dopravní a technické infrastruktury územní plán navrhuje tyto koridory s rozdílným způsobem využití:
- pro umístění vedení dopravy silniční (CNU.DS),
 - pro umístění dopravy silniční – místní a účelové komunikace (CNU.DM),
 - pro umístění vedení dopravy jiné – nemotorové (CNU.DX),
 - pro umístění vedení technické infrastruktury – vodní hospodářství/energetiku (CNU.TW/CNU.TE).
12. Koridory jsou vymezeny jako překryvná plocha nad plochami s rozdílným způsobem využití pro umístění vedení dopravní a technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy. Územním plánem stanovené koncepce rozvoje dopravní a technické infrastruktury vyhovují současným požadavkům města.
13. Koridory dle platného územního plánu, ve kterých došlo k realizaci staveb dopravní a technické infrastruktury budou vypuštěny, ostatní budou ponechány. Nezbytně nutné je prověřit rozsah (délku i šířku) koridoru pro rekonstrukci průtahu městem a rozsah stanovených VPS v celém rozsahu dle projektové dokumentace „II/242, III/2421, III/2422 Roztoky, rekonstrukce silnic“ zpracované společností PUDIS a.s.

14. Územní plán stanovuje požadavky na minimální počet parkovacích míst odkazující se na normu ČSN 73 6110. Od 1.7.2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Pokud územní plán (bez ohledu na to, zda se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu či nikoliv) a regulační plán pořízené podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“), obsahuje stanovení stupně automobilizace, pak se jedná ve smyslu § 324 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), o část územně plánovací dokumentace podle starého stavebního zákona, která nemůže být její součástí, která se nepoužije a při nejbližší změně územního nebo regulačního plánu musí být vypuštěna. Územní plán stanoví minimální požadovaný a nejvyšší přípustný počet stání pro jednotlivé účely staveb dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Využití ploch územních rezerv

15. Územní plán Rostoky vymezuje 6 ploch a koridorů územních rezerv dopravní infrastruktury. Ve sledovaném období byla zahájena změna č.3 územního plánu Rostoky, kterou bude vypuštěna územní rezerva R.02 a bude vymezen koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití pro záměr „Lávka přes Vltavu Rostoky – Klecany“. Ostatní plochy územních rezerv budou v územním plánu ponechány.

Využití ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

16. Územní plán vymezil jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, 23 veřejně záměrů dopravní infrastruktury a 3 záměry technické infrastruktury. Jako veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, byl vymezen územní systém ekologické stability v rozsahu nadregionálního biokoridoru NRBK.57. Dle rozsudku 37 A 32 / 2025 – 44 byla změna č. 2 ÚP Rostoky zrušena v textové a grafické části v rozsahu vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 a souvisejícího veřejně prospěšného opatření VU.05 na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v katastrálním území Žalov.
17. Územní plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo. Územní plán vymezil 3 plochy veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Přestože možnost vyvlastnění pozemků nebo jejich částí pro tyto záměry zatím nebyla využita, budou veškeré plochy a koridory veřejně prospěšných staveb v územním plánu ponechány. Protože nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., s platností od 29.7.2021, již nepočítá s institutem předkupního práva budou změnou územního plánu plochy veřejných prostranství vymezeny jako plochy „VPS veřejného prostranství“ dle datového modelu pro tvorbu územních plánů.

Využití ploch v krajině

18. V nezastavěném území města ÚP vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:
- a. vodní a vodních toků (WT),
 - b. pole a trvalé travní porosty (AP),
 - c. lesní všeobecné (LU),

- d. smíšené nezastavěného území všeobecné, které jsou dále děleny na smíšené nezastavěného území všeobecné – lesnictví extenzivní (MU.l), smíšené nezastavěného území všeobecné – ochrana proti ohrožení území (MU.o), smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority (MU.p), smíšené nezastavěného území všeobecné – rekreace nepobytová (MU.r) a smíšené nezastavěného území všeobecné – kulturně-historické zájmy (MU.k).

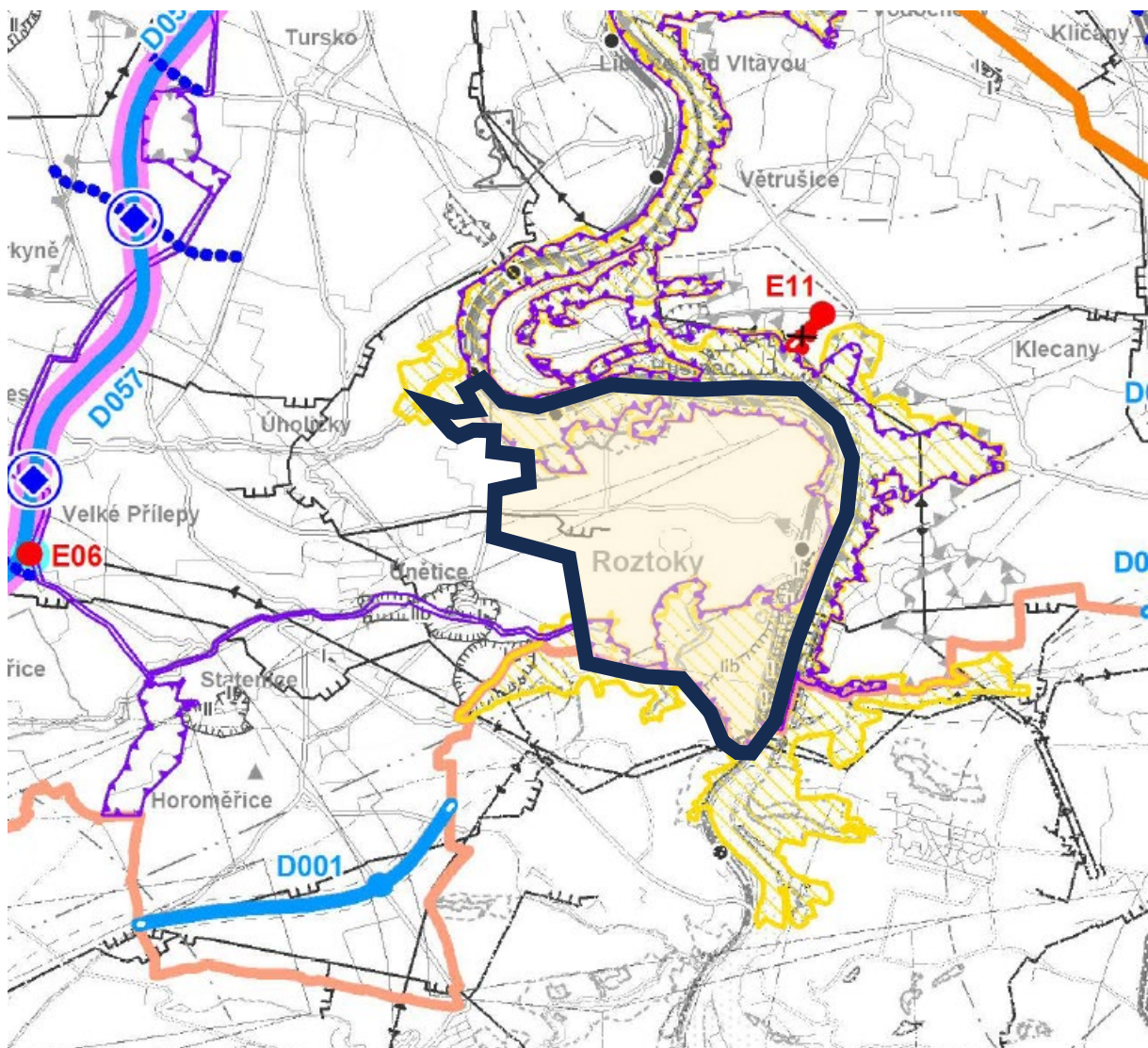
19. Požadavky na úpravu regulativů ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území města nejsou stanoveny.

Využití ploch změn v krajině

20. V územním plánu je obsažen výčet ploch změn v krajině K01 – K09, v uplynulém období nebyly realizovány navržené plochy změn v krajině. Plochy změn v krajině budou v územním plánu ponechány.

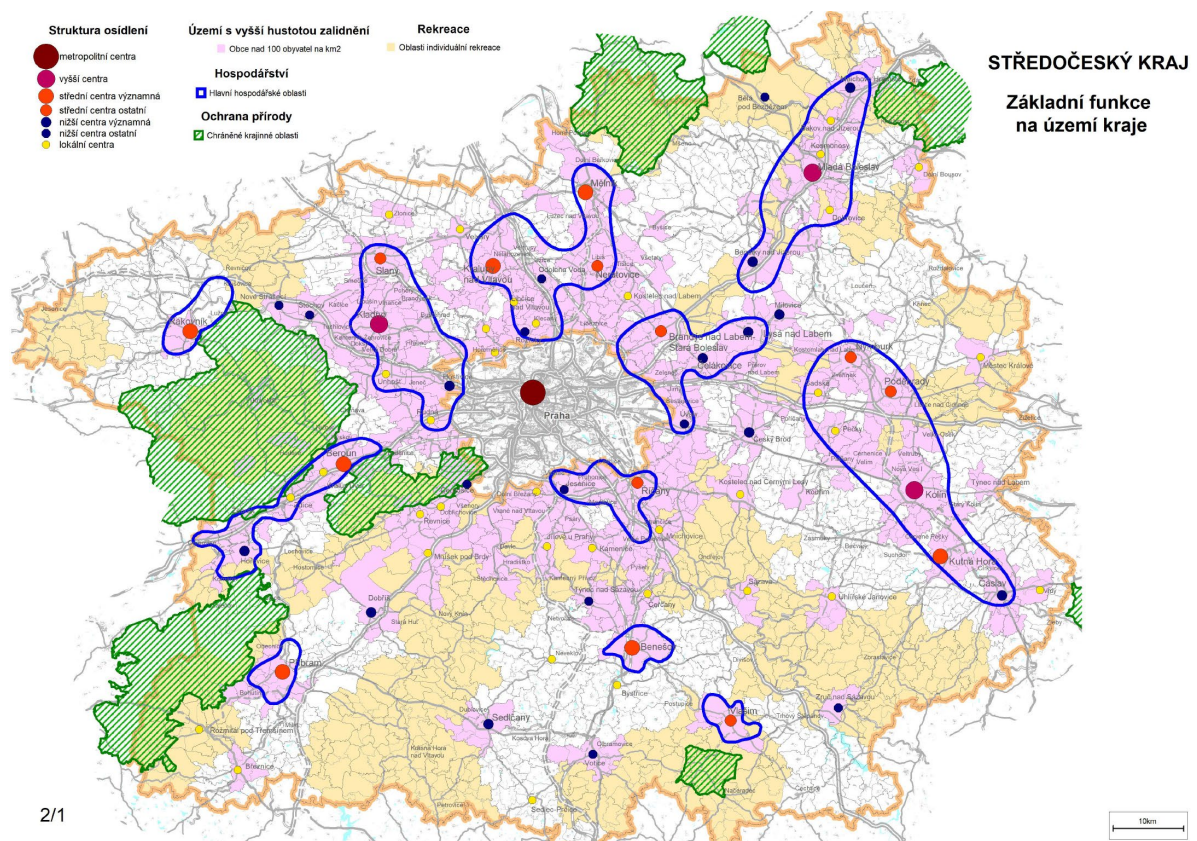
B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Rozbor územně analytických podkladů Středočeského kraje



Obrázek 1: Výřez z výkresů záměrů, zdroj: 5. aktualizace územně analytických podkladů Středočeského kraje, aktualizace vyhodnocení podkladů a rozbor udržitelného rozvoje území kraje, zpracovatel: Hydrossoft Veleslavín s.r.o., Ing. Jindřich Poláček, Mgr. Josef Beneš, Luboš Klíma, pořizovatel: Krajský úřad Středočeského kraje

21. Dle výkresů záměrů 5. aktualizace územně analytických podkladů Středočeského kraje, aktualizace vyhodnocení podkladů a rozbor udržitelného rozvoje území kraje, je nutné řešit v rámci územního plánu Rostoky pouze vymezené nadregionálního a regionálního ÚSES a koridor vodní dopravy VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha, viz požadavky vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace, zde aktuální podoba Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8. a 9. aktualizace.
22. Dle klasifikace sídel dle podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území Středočeského kraje ze září 2021 je Město Rostoky řazeno do nižších center ostatních spolu s městy Jesenice, Černošice, Úvaly, Odolena Voda, Týnec nad Sázavou, Nové Strašecí, Stochov, Zruč nad Sázavou, Bělá pod Bezdězem, Votice, je tedy důležité z hlediska sídelní struktury a lokalizace nadřazené občanské vybavenosti nejen pro obyvatele vlastního sídla Rostoky a Žalov, ale i pro obyvatele okolních obcí a sídel v severozápadním kvadrantu od hl.m. Prahy.



Obrázek 2: Kartogram Základní funkce na území kraje, zdroj: 5. aktualizace územně analytických podkladů Středočeského kraje, aktualizace vyhodnocení podkladů a rozbor udržitelného rozvoje území kraje, zpracovatel: Hydrossoft Velešlavín s.r.o., Ing. Jindřich Poláček, Mgr. Josef Beneš, Luboš Klíma, pořizovatel: Krajský úřad Středočeského kraje

23. Dle klasifikace sídel dle podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území Středočeského kraje ze září 2021 je Město Roztoky dále řazeno do hlavní hospodářské oblasti Středočeského kraje, konkrétně lokalizované severně od hl.m. Prahy, počínající Roztoky přes lokální centra Klecany, Libčice nad Vltavou, zahrnující dále střední centrum významné Kralupy nad Vltavou, nižší centrum ostatní Odolena Voda a dále severovýchodním směrem až po střední centrum ostatní Neratovice a střední centrum významné Mělník. Návrh změny č. 5 územního plánu Roztoky se tedy musí zaměřit na posílení funkce společenského a hospodářského centra a posilovat možnost další realizace zařízení služeb a podnikání.
24. Dle Rozboru udržitelného rozvoje území Středočeského kraje, 5. úplná aktualizace, pořizovatel: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje, datace září 2021, vyplývající z provedené SWOT analýzy tyto dále definované příležitosti a hrozby pro správní území Města Roztoky a z toho vyplývající problémy k řešení v rámci navazující změny č. 5 územního plánu Roztoky – správní území Města Roztoky leží v části nadměrně využívaného území (POÚ Kamenice a Roztoky) se zvyšuje koeficient ekologické stability (KES) – jedná se o příležitost, kterou je vhodné dále posílit vymezením vhodným zelených ploch v rámci navazující změny územního plánu.

Rozbor územně analytických podkladů ORP Černošice

25. Dle karty obce jsou Roztoky významné sídlo s dynamicky rostoucím počtem obyvatel, se zajištěným veřejným vybavením. Limitovaná kapacita silničního dopravního napojení je vyvážena efektivním železničním spojením s hlavním městem Prahou. Podmínkou dalšího rozvoje obce je odpovídající rovnoměrný rozvoj všech složek sídla, zároveň pro zajištění obslužných funkcí i pro spádové území.
26. Město Roztoky má dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek (z vyhodnocení udržitelného rozvoje území) kladně hodnocené pilíře – silný sociální pilíř a také hospodářský pilíř, slabě hodnocený přírodní pilíř z důvodu zastavěnosti nivních půd, silného ohrožení hlukem z pozemních komunikací a ohrožení světelným znečištěním. Jedná se o obec s mírným nárůstem počtu obyvatel v suburbanizační zóně hl. m. Prahy, v kvalitním přírodním prostředí.
27. Detekovaná pozitiva a negativa dle územně analytických podkladů ORP Černošice pro správní území Města Roztoky:

Pozitiva	Negativa
<ul style="list-style-type: none"> • velký vodnatý tok • zařízení částečné protipovodňové ochrany • ložiska kamene • územní ochrana přírodních lokalit - PR,VKP, památné stromy • kvalitní zemědělská půda • zachovalé fragmenty venkovské zemědělské krajiny • kolejová doprava, trať 091 Kralupy - Praha • město plně zainvestované technickou infrastrukturou • bohatý místní kulturní život, živý spolkový život, silná komunita • dobrá dostupnost zdravotnických, školských, sociálních, kulturních a sportovních zařízení 	<ul style="list-style-type: none"> • sesuvná území • hluk ze silniční, železniční a letecké dopravy • světelné znečištění • staré ekologické zátěže • VKP a potenciální území pro obnovu údolních niv • nedostatečná doprovodná zeleň zejména podél komunikací • intenzivní zastavování krajiny • ohrožení zemědělské půdy větrnou erozí • existence staveb pro rekreaci, bydlení a výrobu umístěných do vzdálenosti 50m od lesa, drobné stavby ve volné krajině • úrovněvé křížení komunikací s železnicí • záplava dolní části Roztok z Vltavy i Únětického potoka

<ul style="list-style-type: none"> • lůžkové zdravotnické zařízení, zdravotnická záchranná služba ÚSZS SČK • kulturní zařízení a sportovní zařízení v obci • blízkost Prahy - pracovní POTENCIÁLY, školy, kultura • dobrá přístupnost krajiny • významné kulturní a historické pamětihodnosti (Přemyslovské hradiště Levý Hradec, zámek Roztoky u Prahy) • regionální muzeum, místní galerie • kongresová turistika • zachované mlýnské soustavy • místo významné události • významný vyhlídkový bod • vyhledávané turistické místo • nízký index stáří • vysoká retenční kapacita půd • spolupráce s okolními obcemi při řešení společných problémů 	<ul style="list-style-type: none"> • některé oblasti bez odpovídající technické infrastruktury • vzhledem k počtu obyvatel nedostatečná kapacita občanské vybavenosti (sociální služby – domov pro seniory, stacionář), střední školy, kapacita společenského sálu a sportovišť • chybí dešťová kanalizace • velká vyjížďka za vzděláním a za prací do Prahy • nízká retenční schopnost území • nedostatečná kapacita dopravního spojení směrem na Prahu, zvyšující se provoz ve městě • malý podíl parkových ploch v části Žalov • malý podíl hřišť/herního vybavení pro věkovou skupinu 10-18 let • nízká konektivita přírodních a přírodě blízkých biotopů, specificky bezlesí v severojižním směru • absence koncepčních dokumentů krajinného plánování, klimatické studie města • lokální overturismus - PR Tiché údolí • velký podíl nepřihlášených obyvatel (odhad 20%) a s tím související náročnost likvidace komunálního odpadu • nedostatečná infrastruktura vnitřní bezmotorové dopravy • nepříznivá vlastnická struktura zemědělské půdy znemožňující realizaci komplexních pozemkových úprav
--	--

28. Z územně Záměry z nadřazené dokumentace (ZUR SK):

- a. upřesnění hranice nadregionálního ÚSES, zejména:
 - i. nadregionální biocentrum NC 2001 Údolí Vltavy,
 - ii. nadregionálního biokoridoru NRBK.57 Šebín – Údolí Vltavy (teplomilný).

29. Určení problémů k řešení v ÚPD-požadavky na odstranění nebo omezení:

- a. Dopravní závady:
 - i. vysoká intenzita dopravy v centru,
 - ii. cyklotrasa vedená po stávající komunikaci,
 - iii. úroňové křížení železnice se silnicí.
- b. Hygienické závady:
 - i. hluk ze silniční dopravy a železniční dopravy,
 - ii. staré ekologické zátěže.
- c. Ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy:
 - i. část zastavěného území se nachází v záplavovém území,

- ii. ohrožení území obce povodněmi-koncepce protipovodňové ochrany všech typů (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv a koncepce výstavby hrází, akumulace) .

30. Negativa, hrozby a rizika související s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území:

a. Pro hospodářský rozvoj

- i. území ohrožené vodní erozí,
- ii. nedostatek pracovních míst v obci – vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál,
- iii. zábor kvalitní orné půdy-omezit trvalý zábor ZPF 1. a 2. třídy ochrany pro novou zástavbu.

b. Pro příznivé životní prostředí:

- i. nefunkční ÚSES – prověřit funkčnost a vhodnost vedení ÚSES,
- ii. nárůst hluku v důsledku rozšíření letiště a pražského okruhu,
- iii. nárůst světelného znečištění negativní vlivy s rozšířením těžby v lomu Klecany (hluk, prach, otřesy),
- iv. nárůst lokálního overturismu s nekonceptním živelným rozvojem rekreační infrastruktury (zábavní parky, občerstvení, lávka Klecany – Roztoky),
- v. nekonceptní rozvoj rekreační infrastruktury (zábavní parky, občerstvení, lávka), tlak na zástavbu krajiny, homogenizace volné/zemědělské krajiny, snižování biodiverzity,
- vi. důsledky extrémních meteorologických jevů a oteplování klimatu.

31. Detekované nadmístní problémy a záměry:

- a. okružní křižovatka silnic III/2411 a 2421 „Na Váze“, jedná se problém nadmístního záměru, který je nutné řešit v součinnosti územně plánovacích dokumentací pro Město Roztoky a Obec Únětice.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

32. Podle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění účinných aktualizací (PÚR ČR), je území města Roztoky součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha a současně jako součást specifické oblasti – SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro specifickou oblast SOB9 byla stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly územního plánování, v nich mj. ukládá pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.
33. Územní studie krajiny ORP Černošice z 12/2019 navrhuje na území města Roztoky mj. vodohospodářská opatření. Zjištění a závěry vyplývající z Územní studie krajiny ORP Černošice budou zohledněny ve změně územního plánu v souvislosti se zapracováním požadavků vyplývajících z PÚR ČR.
34. První Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy. V souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona není první Územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území a další změny v území. Územní rozvojový plán neobsahuje na území města Roztoky žádné záměry.
35. V současné době pro území Středočeského kraje platí Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po aktualizaci č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12. a 14. (dále jen "ZÚR SK"). ZUR SK upřesňují rozvojovou oblast OB1 Metropolitní oblast Praha, město Roztoky potvrzují jako součást této rozvojové oblasti. Jedná se o území ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy, v těchto oblastech z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Územní plán respektuje, že území města Roztoky je součástí krajiny přírodně rekreační PR01. Město Roztoky je identifikováno jako obec s nedostatečnou ochranou před záplavami, kde je dle ZUR vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků. ZÚR stanovují zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území pro město Roztoky, jako nižší centrum osídlení kraje, takto: rozvíjet podmínky pro bydlení a obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území. Dle ZÚR zasahují na území města Roztoky v jeho v západní části následující plochy a koridory pro umístění staveb republikového a nadmístního významu, vymezené jako koridory pro veřejně prospěšné stavby:
 - a. nadregionální biocentrum jako součást ÚSES s označením NC 2001 Údolí Vltavy,
 - b. nadregionální biokoridor NK 57 - Šebín – Údolí Vltavy (teplomilný),
 - c. regionální biokoridor RK 1137 – Svatá Juliána – Údolí Vltavy,
 - d. koridor vodní dopravy VD2 – koridor stávající vodní cesty na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice, ř. km 92,0, včetně staveb souvisejících,

- e. územní plán Roztoky obsahuje upřesněné nadregionální biocentrum NC 2001 Údolí Vltavy, Nadregionální biokoridor NK 57 - Šebín – Údolí Vltavy (teplomilný), Regionální biokoridor RK 1137 – Svatá Juliána – Údolí Vltavy, kdy dle rozsudku 37 A 32 / 2025 – 44 byla změna č. 2 ÚP Roztoky zrušena v textové a grafické části v rozsahu vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 a souvisejícího veřejně prospěšného opatření VU.05 na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v katastrálním území Žalov, a proto je nutné vymezení NRBK.57 opětovně prověřit.

D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

36. Ve sledovaném období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území, které by měly vliv na řešení Územního plánu Roztoky.

37. Bude dále doplněno na základě:

- a. stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
- b. a dále bude doplněno dle vyžádaného stanoviska příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene a) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

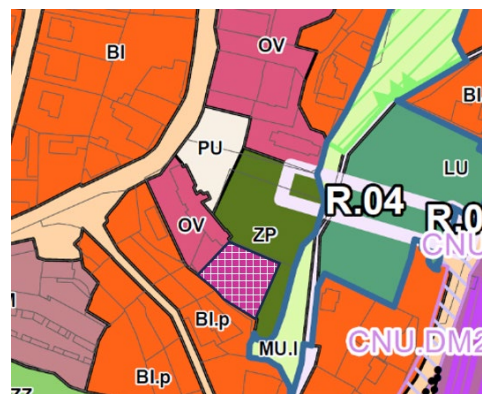
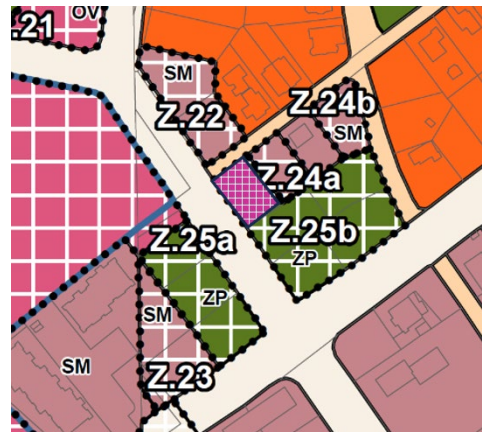
E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE,

38. Na základě výše uvedených zjištění pod písmeny A) až C) vyplynula potřeba pořízení změny č. 5 územního plánu, návrh zadání změny územního plánu je součástí této Zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky.

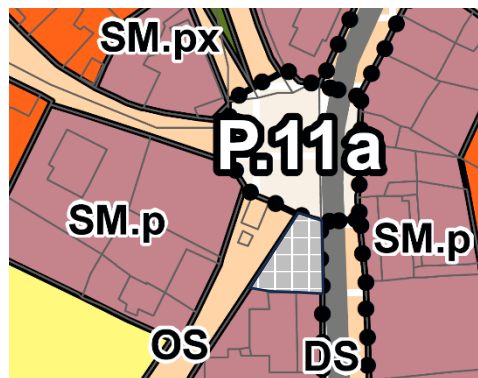
F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Vlastní podněty města Roztoky

39. Rozšíření základní školy v lokalitě bývalého Barumu v ul. Přemyslovská, lokalita Cihelna, rozšíření bude provedeno formou výstavby zcela nové školské budovy pro učebny II. stupně základní školy a pro gymnázium, jedná se o společný projekt Města Roztoky a Středočeského kraje – plocha bude vymezena ve změně č. 5 územního plánu Roztoky jako občanská vybavenost – vzdělání a výchova a zároveň bude vymezena jako veřejně prospěšná stavba – občanského vybavení.
40. Ochrana a doplnění veřejné zeleně – bude realizováno především jako převod dnes vymezených ploch veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva do ploch veřejně prospěšných staveb zelené infrastruktury. Jedná se zejména o tyto lokality Dubečnice – doplnění centrálního parku dle platného regulačního plánu a dále o lokalitu Solníky – doplnění pásu veřejné zeleně nad terénním zlomem nad Vltavským údolím a dále doplnění dílčích ploch zeleně veřejné „ZV“ dle platného regulačního plánu Solníky.
41. Změna vymezení hranice plochy Z.25b a ploch Z.24a, Z.24b tak, jak je uvedeno na obr. vpravo, kdy bude jasný přechod mezi plochami pro zeleň parkovou „ZP“ a pro plochy smíšené městské „SM“.
42. Rozšíření plochy občanské vybavenosti na náměstí 5. května v Roztokách pro vybudování domova s pečovatelskou službou (DPS) v rozsahu dle obr. napravo jako plocha občanské vybavenosti směrem jihovýchodním na stávající plochu zeleně parkové „ZP“. Vymezit jako plochu veřejně prospěšné stavby občanské vybavenost.
43. Provéřit možnost stanovení pravidel regulující možnost umístování mol na břehu Vltavy související s problematikou zajištění příjezdu a řešení sociálního zařízení a hygienických potřeb u těchto povoloovaných zařízení pro kotvení říčních plavidel.
44. Vytipovat prostor pro nový hřbitov jako plochu občanské vybavení hřbitovy „OH“ ve správním území Města Roztoky, kdy další adice stávajícího hřbitova v prostoru NKP Přemyslovské hradiště Levý Hradec není reálné. Plocha Z30 vymezená platným územním plánem města je situovaná v těsné blízkosti obytné zástavby, což je důvodem obav ze strany obyvatel města o vhodnosti tohoto umístění. Je tedy potřeba hledat novou, unikátní lokalitu pro druhý hřbitov pro sídla Roztoky a Žalov.



45. Prověření plochy veřejného prostranství (náměstí) s kódem P.11a jižním směrem na p.p.č. 2963/1 v k.ú. Žalov dle obr. vpravo. Přidávaná plocha bude vymezena jako veřejně prospěšná stavba „VPS veřejného prostranství“ dle datového modelu MMR pro tvorbu územních plánů v rozsahu cca 300 m². Jedná se o křižovatku ulic Přemyslovská a U hřiště, kdy tento prostor je důležitý z hlediska své městotvorné funkce, vytváří typický prostor pro občany Žalova a bylo by vhodné jej vymezen jako součást veřejných prostor.

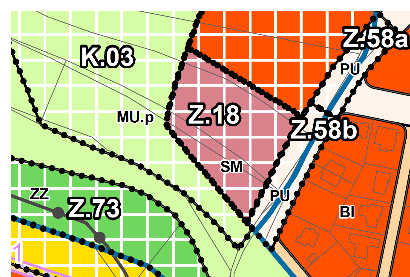


Návrhy občanů města Roztoky

Popis (znění) podnětu/návrhu na změnu ÚP Roztoky

01 / Jiří Stehlík / 18.12.2023

Dle tohoto návrhu bude část pozemků p. č. 2453/2 a 2455/2 (modře šrafovaná část) využita pro bydlení (plocha BI), část pozemků p. č. 2453/2 a 2455/2 (světle zelená část) bude využita jako sad (plocha ZS). Kromě toho je navrhovatel připraven část svých pozemků (celkem 666 m²) přenechat městu za účelem výstavby pozemní komunikace (v návrhu zelenou barvou). Dle návrhu dojde k rozšíření zastavitelného území pouze o 1.838 m². V případě, že by nebyl územní plán změněn dle tohoto návrhu, nebyla by možná výstavba v lokalitě dle návrhu regulačního plánu. Jak vyplývá z návrhu MgA. Milerové, pozemek navrhovatele zasahuje do více než poloviny šíře navrhované komunikace MUDr. Tichého. Výstavba jakékoli stavby (tj. i komunikace) je závislá na souhlasu všech vlastníků pozemků pod takovou stavbou, tedy v tomto případě i navrhovatele. Ten, jak je již uvedeno výše, je připraven relevantní část pozemku pro komunikaci předat městu v případě, že ke změně územního plánu dojde. Navrhovatel má za to, že jinak bude výstavba v oblasti zcela zablokována.



Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: NEVYHOVĚT

Návrh na pořízení změny doručený na Městský úřad Roztoky dne 18.12.2023 od advokátní kanceláře DeveLaw, advokátní kancelář Záhřebská 577/33, 120 00 Praha 2, Mgr. Michael Vambora, zatupující žadatele o změnu, p. Jiřího Staňka, se zaměřuje výhradně na řešení výstavby rodinných domů se zahradou na samém západním okraji lokality Solníky, kdy část pozemků bude umístěna v ploše s využitím „BI“, tedy bydlení v rodinných domech městské a příměstské. Část pozemků bude umístěna do plochy s využitím „ZS“, tedy plochy zeleně – soukromá a vyhrazená. Pořizovatel ani určený zastupitel nedoporučují další prověřování této změny. Zastupitelstvo města Roztoky vydalo usnesením č. UZ-47-5/24 dne 29.5.2024 regulační plán Solníky. Podkladem pro vydání tohoto regulačního plánu byla územní studie Solníky a vydání regulačního plánu předcházelo poměrně složitý a nákladný proces. Rozsudkem Krajského soudu č.j. 51 A 16/2025-73 se ruší v části jeho textového a grafického vymezení v rozsahu zahrnujícím pozemky parc. č. 2453/2 a 2455/2 v katastrálním území Roztoky, a to s účinností od právní moci tohoto rozsudku. Město Roztoky podalo proti tomuto rozsudku kasační stížnost, rozsudek tedy nenabyl právní moci (stav ke dni 5.8.2025). Územní plán vymezuje dostatek zastavitelných ploch pro různé formy bydlení a není zde z hlediska celospolečenského objektivní důvod je dále navyšovat na úkor ploch zeleně a volné

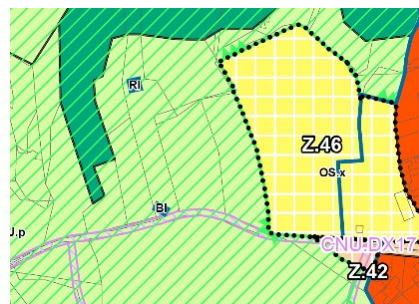
krajiny. Návrh zároveň znamená narušení urbanistické koncepce celé lokality Solníky na jejím severozápadním okraji, kdy tvar výseče elipsy byl respektován jak v dřívějším územním plánu sídelního útvaru Roztoky, tak v platném územním plánu Roztoky.

02 / Pavel Příkaský a Vladimíra Večeřová / 15.8.2024

Jsme vlastníci souboru pozemků a staveb v lokalitě Řivnáč.

Přesně pozemků parc. č. 3810/1 a 3810/2, 3810/3 v k.ú. Žalov, se stavbou rodinného domu bez č.p. a objektu pro rekreaci.

V současné době provádíme stavební úpravy objektu určeného pro rekreaci dle platného souhlasu stavebního úřadu č.j. MURO 1021/2023/Jak. Dotčené pozemky a stavby užíváme k rodinné rekreaci, naše čtyřčlenná rodina by zde však ráda trvale žila. Současný územní plán nám neumožňuje jakékoliv rozšíření chaty ani rodinného domu, či výstavby nových drobných a doplňkových staveb spojených s využitím pozemků pro rodinnou rekreaci či bydlení. Prakticky se zde dostáváme do situace, kdy si nemůžeme zbudovat ani terasu či přístupový chodník k stávajícím objektům, aniž bychom se dostali do kolize s územním plánem. Z tohoto důvodu žádáme o změnu druhu využití pozemku parc.č. 3810/1 v k.ú. Žalov či jeho části, tak aby bylo možno zrealizovat náš záměr.



Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: NEVYHOVĚT

Návrh na pořízení změny byl doručen dne 15.8.2024. Zastupitelstvo města Roztoky návrh projednalo na svém 7. zasedání dne 28.8.2024 a vydalo usnesení UZ-64-7/24 v tomto znění: 1) Zastupitelstvo města bere na vědomí návrh na pořízení změny č. 3 územního plánu Roztoky podaný žadateli Pavel Příkaský a Vladimíra Večeřová. 2) Zastupitelstvo města přesouvá posouzení tohoto podnětu do návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky, která bude muset být pořízena v příštím roce, na základě tohoto podnětu nebude zahajována samostatná změna územního plánu. Převážná část pozemků, kterých se podnět dotýká, je součástí plochy MU.p - smíšené nezastavěného území všeobecné – přírodní priority, jejímž hlavním využitím je rozptýlená krajinná zeleň, komponovaná zeleň, travní porosty. Mezi přípustné záměry patří nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura. V severní části pozemku je územním plánem vymezena plocha RI – součástí které je parc.č. 3810/3 se stávající stavbou bez č.p./ev.č. V jižní části v návaznosti na stávající účelovou komunikaci (dle ÚP záměr CNU.DX17) je vymezena plocha BI – součástí které je parc.č. 3810/2 se stávající stavbou, dle evidence katastru nemovitostí se jedná o rodinný dům bez č.p.). Celý pozemek je součástí plochy NRBC.2001 – nadregionálního biocentra Údolí Vltavy a památkově chráněného území - nemovité kulturní památky. S ohledem na výše uvedené se jedná o lokalitu nevhodnou pro další rozvoj bydlení. Pořizovatel ani určený zastupitel nedoporučují další prověřování této změny.

03 / Alena Rybenská, Růžena Tajčmanová, Jitka Kazdová / 28.2.2025

Podnět ze dne 5.8.2024: „Jme majiteli pozemku 2457/7 Solníky.

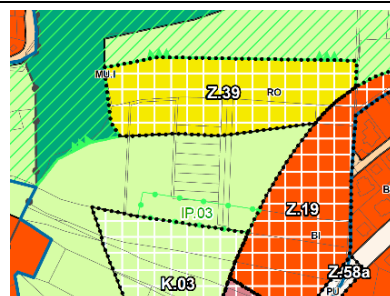
První žádost jsme podali 5.11.2006 a nebylo nám vyhověno.

Jsme 3 rodiny a chtěli bychom si tam postavit rodinné domky.

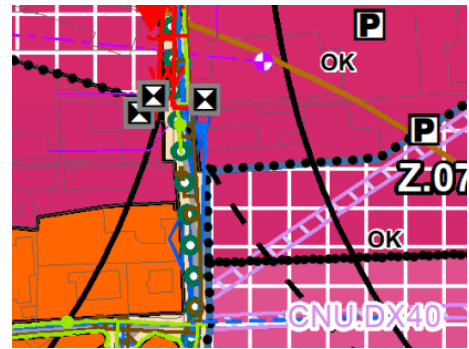
Vzhledem k bytové nouzi pro naše děti. Zástavba podél této komunikace by tvořila logickou stavbu. Nevyžaduje napojení na inženýrské sítě. Pozemek má bonitu 4, kde se smí stavět.

Zapsané na katastru nemovitostí. Protože jsme stará generace i naši předchůdci žili v Roztokách Žalově máme kladný vztah k důchodcům. Nabídli jsme Obecnímu úřadu Roztoky, zadarmo pozemek na Solnících 2457/1 tj. 5882 m2 na stavbu domu pro seniory.“. Podnět ze dne 28.2.2025 jsme doplnili takto: „Navrhujeme změnu využití pozemků, konkrétně na pozemcích parc.č. 2457/1 a 2457/28 v západní části dané lokality. Na pozemcích navrhujeme změnu na plochu OV (občanská vybavenost), např. dům pro seniory, školské zařízení atd.

V prostřední části lokality navrhujeme vymezení ploch s kódem ZP (zeleň parková), jako městský



využívat nemovitost dle svých potřeb, žádám Vás tímto v rámci Zprávy o uplatňování územního plánu o převedení příslušných částí ploch, tj. zastavěné části pozemku 2419/103 a příslušejících pozemků 2419/101, 2419/102, 2419/104 z ploch občanského využití (OK) ... na plochy obytné městské (SM).



Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: PROVĚŘIT

S ohledem na charakter okolní zástavby je možné návrh změny považovat za akceptovatelný, pořizovatel a určený zastupitel doporučují návrh prověřit v rámci řešení změny č. 5 územního plánu Roztoky.

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

46. S ohledem na rozhodnutí Krajského soudu Středočeského kraje č. 37 A 32/2025-44, kdy byla změna č. 2 územního plánu Roztoky přebírající mj. v zásadách územního rozvoje nově vymezená nadregionálního biokoridor NRBK.57 s názvem „Šebín – Údolí Vltavy (teplomilný)“ zrušena v textové a grafické části v rozsahu právě vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 a to včetně souvisejícího veřejně prospěšného opatření VU.05 na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v katastrálním území Žalov, je vhodné rozsah vymezení NRBK.57 opětovně prověřit také v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Odůvodnění výše zmíněného rozsudku konstatuje příliš extenzivní vymezení tohoto nadregionálního biokoridoru, citujeme: „Vymezení ÚSES do jisté míry omezuje vlastnická práva vlastníků dotčených pozemků, je proto potřeba, aby bylo přesvědčivě odůvodněno. To platí i v případě navrhovatelky, jejíž pozemky sice byly dotčeny lokálním biokoridorem i před přijetím změny ÚP, avšak v podstatně menší míře než nyní. Z obecného odůvodnění napadeného OOP vyplývá toliko, že projednávaný biokoridor propojuje přírodně cenná údolí řeky Vltavy a Únětického potoka, je napojený na nadregionální biocentrum a přímo do něj bylo vloženo lokální biocentrum. Tyto skutečnosti však neodůvodňují šíři biokoridoru v úseku navrhovatelčiných pozemků.“ Z výše uvedeného důvodu navrhujeme revize šíře vymezeného nadregionálního biokoridoru také v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

H) NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU ROZTOKY

Vymezení řešeného území

47. Řešeným územím je celé území města v rozsahu katastrálních území Roztoky u Prahy a Žalov.

Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

48. Bude aktualizována hranice zastavěného území dle podkladů pořizovatele, evidence katastru nemovitostí a stavebního úřadu. Plochy s realizovanou zástavbou budou vymezeny jako zastavěné a budou vyjmuty ze zastavitelných ploch. Změna územního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou.
49. Pro změnu č. 5 územního plánu Roztoky a úplné znění bude využit aktuální datový model pro tvorbu územních plánů dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, a příslušné metodiky MMR. V rámci změny ÚP budou aktualizovány regulativy ploch s rozdílným způsobem využití s cílem ochránit stávající architektonické a urbanistické hodnoty města.
50. Změnou územního plánu bude přehodnocena potřeba zastavitelných ploch pro bydlení, budou prověřeny možnosti vymezení zastavitelných ploch v nových lokalitách, které budou upřesněny na základě podnětů majitelů pozemků podaných v rámci projednání této zprávy o uplatňování ÚP Roztoky. Změnou územního plánu bude prověřena možnost využití nekonsumovaných zastavitelných ploch pro bydlení k jiným účelům.
51. Změna územního plánu prověří umístění plochy pro výstavbu domova pro seniory včetně stanovení vhodných regulativů.
52. Změna územního plánu prověří možnost využití v současné době nezastavitelných pozemků v majetku města pro umístění stave občanské vybavenosti.
53. Změna územního plánu upřesní regulativy v ploše P.01 na základě výsledků architektonické soutěže „Kampus Cihelna – Základní a střední škola v Roztokách“ jejímž předmětem je získání ucelené vize budoucího rozvoje Kampusu Cihelna.
54. Změna územního plánu upřesní regulativy v ploše P.08 v rozsahu stávajícího areálu technických služeb na základě výsledků architektonické soutěže „Technické služby a sběrný dvůr v Roztokách“ na zpracování architektonického návrhu novostavby zázemí Technických služeb a revitalizace stávajícího sběrného dvora, včetně zpevněných a nezpevněných ploch, a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.
55. Změna územního plánu prověří možnost stanovení regulativů pro umístování a obnovu oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím.
56. Změna územního plánu prověří možnost změny využití plochy DK – doprava kombinovaná sousedící se silnicí č. II/242 na plochu OK – občanská vybavenost komerční.
57. Všechny plochy určené pro doplnění a rozvoj systému sídelní zeleně budou v územním plánu ponechány a vhodně doplněny.

58. Koridory dle platného územního plánu, ve kterých došlo k realizaci staveb dopravní a technické infrastruktury budou vypuštěny, ostatní budou ponechány. Realizované trasy dopravní a technické infrastruktury budou vymezeny jako stav.
59. Změna územního plánu prověří rozsah (délku i šířku) koridoru pro rekonstrukci průtahu městem a rozsah stanovených VPS v celém rozsahu dle projektové dokumentace „II/242, III/2421, III/2422 Roztoky, rekonstrukce silnic“ zpracované společností PUDIS a.s.
60. Změna územního plánu prověří umístění okružní křižovatky v prostoru stávající průsečné křižovatky „na váze“ (křížení silnic 2421 a 2411).
61. Platný územní plán stanovuje požadavky na minimální počet parkovacích míst odkazující se na normu ČSN 73 6110. Od 1. 7. 2024 není použití výpočtu podle normy ČSN 73 6110 možné. Pokud územní plán (bez ohledu na to, zda se jedná o územní plán s prvky regulačního plánu či nikoliv) a regulační plán pořízené podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“), obsahuje stanovení stupně automobilizace, pak se jedná ve smyslu § 324 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), o část územně plánovací dokumentace podle starého stavebního zákona, která nemůže být její součástí, která se nepoužije a při nejbližší změně územního nebo regulačního plánu musí být vypuštěna. Územní plán stanoví procentuální korekci dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, která definuje minimální požadovaný a nejvyšší přípustný počet stání pro jednotlivé účely staveb.
62. Ve sledovaném období byla zahájena změna č.3 územního plánu Roztoky, kterou bude vypuštěna územní rezerva R.02 a bude vymezen koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití pro záměr „Lávka přes Vltavu Roztoky – Klecany“. Ostatní plochy územních rezerv budou v územním plánu ponechány.
63. Veškeré plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, které nebyly v rámci sledovaného období realizovány, budou v územním plánu ponechány.
64. Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. s platností od 29. 7. 2021 již nepočítá s institutem předkupního práva a dle § 324, který je přechodným ustanovením. Části územně plánovací dokumentace vydané podle zákona č. 183/2006 Sb., které nemohou být podle tohoto zákona její součástí, se nepoužijí a při nejbližší změně musí být z této dokumentace vypuštěny. Z tohoto důvodu budou změnou ÚP vypuštěny všechny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství s možností předkupního práva.
65. Plochy změn v krajině budou v územním plánu ponechány.
66. Změna územního plánu opětovně prověří požadavky na zvyšování retenčních schopností krajiny a vymezení ploch pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků vyplývající z ZUR a Územní studie krajiny ORP Černošice.
67. Změnou ÚP budou stanoveny podmínky pro revitalizaci stávajících a obnovu zaniklých historických cest v krajině.
68. Dle rozsudku 37 A 32 / 2025 – 44 byla změna č. 2 ÚP Roztoky zrušena v textové a grafické části v rozsahu vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK.57 a souvisejícího veřejně prospěšného opatření VU.05 na pozemcích parc. č. 3029/18, 3829/7, 3829/16, 3829/19 a 3829/21 v katastrálním území Žalov, a proto je nutné opětovně prověřit vymezení NRBK.57.
69. **Tyto požadavky budou dále doplněny o požadavky vyplývající z uplatněných stanovisek, vyjádření a výsledků odborných konzultací s dotčenými orgány po projednání návrhu zprávy o uplatňování.**

70. Tyto požadavky budou dále doplněny o požadavky občanů a dalších subjektů uplatněných během veřejného projednání návrhu této zprávy o uplatňování, u kterých bude pořizovatelem uvedeno „PROVĚŘIT“ nebo „VYHOVĚT“ případně jiný kladně formulovaný pokyn. Naopak požadavky, u kterých je výše uvedeno „NEVYHOVĚT“, nebo které budou takto označeny po veřejném projednání návrhu zprávy o uplatňování, nebudou prověřovány ani řešeny v návrhu navazující změny č. 5 územního plánu Rostoky.

Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

71. Účelem je především naplnění požadavků poslední verze metodického pokynu MMR pro tvorbu územních plánů ve verzi 3.0 a dále vyhovění doporučených požadavků Města Rostoky a jeho občanů. Neopominutelným důvodem je aktualizace zastavěného území, prověření vymezených zastavitelných ploch a vyhovění požadavků rozsudku Krajského soudu Středočeského kraje se sídlem v Praze č. 37 A 32/2025-44, kterým bylo zrušení vymezení nadregionálního biokoridoru Šebín – Údolí Vltavy (teplomilný).

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

72. Bude doplněno na základě vydaných stanovisek NATURA/SEA Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, coby příslušného dotčeného orgánu ochrany životního prostředí a posuzování vlivů na životní prostředí.

VYHOVĚT = primárně do návrhu změny č. 5 územního plánu Rostoky pro společné a pro veřejné projednání dle ust. § 94 a § 96 stavebního zákona se ukládá zapracovat požadované řešení, pokud zodpovědný projektant na základě své zodpovědnosti za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace a své zodpovědnosti za odbornou úroveň vybraných činností a dalších odborných činností, pro které jí byla udělena autorizace (viz ust. § 12 odst. 1 autorizačního zákona) usoudí, že požadované řešení je možné z hlediska aspektů urbanistických, dopravních, technických, městotvorných, krajinářských a dalších, blíže nespécifikovaných. Daný záměr nicméně může být vypuštěn po společném a veřejném projednání v případě negativního stanoviska dotčeného orgánu nebo na základě jiných důvodů během procesu pořízení (např. velké množství negativních připomínek a vyhovění jim).

PROVĚŘIT = při práci na návrhu pro společné a veřejné projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Rostoky zodpovědný projektant a s ním spolupracující oborový specialista (dopravní inženýr, vodohospodář, krajinář, ÚSES, a další) prověří vhodnost požadovaného záměru nebo řešení na základě všech výše uvedených aspektů a na základě své vlastní odborné úvahy, která musí být v případě vyhovění řádně odůvodněna, záměr do návrhu změny č. 5 územního plánu Rostoky pro společné a veřejné jednání buď zahrnou, nebo do kap. Vyhodnocení splnění požadavků zadání v Odůvodnění územního plánu ozřejmí své důvody, proč s řešením nesouhlasí a do návrhu jej nepromítnou. I zde, samozřejmě, záměr nebo řešení může být následně vypuštěno nebo korigováno během procesu pořízení změny č. 5 územního plánu Rostoky po společném projednání a veřejném projednání na základě vypořádání uplatněných stanovisek, připomínek, případně odborných vyjádření.

NEVYHOVĚT = jedná se o případy, kdy pořizovatel a následně zastupitelstvo města jako orgán schvalující tuto zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období dle ust. § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona projevilo většinou vůli ve své samostatné působnosti záměr nebo řešení do změny č. 5 územního plánu Roztoky vůbec nekládat. Pouze ve zcela výjimečných případech a podle velmi důkladném a erudovaném zdůvodnění se může projektant od tohoto pokynu odchýlit a záměr řešit, ale poté musí být jeho důvody popsány v odůvodnění a řádně a srozumitelně vysvětleny. Pořizovatel poté buď návrh převezme a důvody uzná, nebo návrh vrátí projektantovi k opravě.