ODŮVODNĚNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU

R O Z T O K Y

A T E L I E R

T-plan

s. r. o.

Ř Í J E N 2 0 2 1

Objednatel:
Město Roztoky
Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky
zastoupené: Janem Jakobem, starostou města
určený zastupitel: Ing. Zdeněk Richter, místostarosta

Pořizovatel:
Městský úřad Roztoky
Odbor správy a rozvoje města
oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Radek Boček

Zpracovatel:
Atelier T-plan, s.r.o.
Sezimova 380/13, 140 00 Praha 4

RNDr. Libor Krajíček .....
jednatel a ředitel společnosti

Ing. arch. Karel Beránek .....
zodpovědný projektant

Ing. Petra Halounová .....
hlavní projektant

Tým zpracovatele územního plánu:

Ing. arch. Martina Sýkorová

Ing. Marie Wichsová, Ph.D.

Ing. Sylva Kajnarová

Ing. Václav Jetel

Mgr. Alena Smrčková, Ph.D.

Ing. Tomáš Daněk

RNDr. František Matyáš

Bc. Petr Cejnar

Ing. Michal Fogl

Bc. Cyril Mrva

Ing. Marek Hauner

ODŮVODNĚNÍ - OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU 3

B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU 5

B.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci vydanou krajem 5

B.2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování 6

B.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 7

B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů 8

C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ 63

D. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 63

E. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY 63

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY 63

F.1. Vymezení zastavěného území 63

F.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 64

F.3. Urbanistická koncepce 75

F.4. Koncepce veřejné infrastruktury 109

F.5. Koncepce uspořádání krajiny 155

F.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 169

F.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření 172

F.8. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv 175

F.9. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci 178

F.10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 178

F.11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu 179

F.12. Stanovení pořadí změn v území 179

F.13. Požadavek na zpracování variant 179

F.14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt 180

F.15. Vyhodnocení vlivu navrženého řešení na životní prostředí 180

F.16. Návrh řešení požadavků civilní ochrany 180

G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH 181

H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ŮZEMÍ 198

I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ 201

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ 228

K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA 230

K.1. Úvod 230

K.2. Kvalifikovaný odhad záborů ZPF 231

K.3. Kvalifikovaný odhad záborů PUPFL 242

L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ 246

L.1 Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, uplatněných během veřejného projednání 246

L.2 Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, uplatněných během opakovaného veřejného projednání 368

M. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK 408

M.1 Vyhodnocení připomínek ke společnému jednání o návrhu ÚP 408

M.2 Vyhodnocení připomínek k veřejnému projednání o upraveném návrhu ÚP 425

M.3 Vyhodnocení připomínek k opakovanému veřejnému projednání o upraveném návrhu ÚP……. 514

SEZNAM VYBRANÝCH ZKRATEK 536

ODŮVODNĚNÍ - OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

Koordinační výkres	1 : 5 000
Koordinační výkres koncepce technické infrastruktury	1 : 5 000
Výkres širších vztahů území	1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

V současné době platí pro území města Roztoky ÚPnSÚ Roztoky u Prahy schválený zastupitelstvem města dne 7.5. 1995 vč. Změny č. 1 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy schválené 31.1. 2001, Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy schválené 27.7. 2005 a Změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy, která nabyla účinnosti 26.10.2017. Pořizování změny č. 3 bylo zastaveno.

Požadavek na pořízení nového Územního plánu Roztoky vychází z usnesení zastupitelstva města Roztoky č. 48-3/12 ze dne 21.3. 2012. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového ÚP Roztoky z důvodu ustanovení § 188 stavebního zákona, které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona.

Na základě rozhodnutí zastupitelstva města Roztoky o pořízení ÚP bylo zpracováno Zadání ÚP Roztoky. Toto zadání bylo schváleno usnesením zastupitelstva města Roztoky UZM č.13- /16 dne 27. 1. 2016.

Práce na ÚP Roztoky byly zahájeny doplňkovými průzkumy a rozbory a zpracováním podkladů. Následně byl zpracován návrh ÚP pro společné jednání o územním plánu dle § 50 stavebního zákona.

Dne 10. 8. 2017 se konalo společné jednání s dotčenými orgány a sousedními obcemi o návrhu Územního plánu Roztoky. Úprava návrhu ÚP Roztoky po společném jednání před řízením o ÚP dle § 52 stavebního zákona byla zpracována na základě Požadavků na úpravu návrhu ÚP Roztoky po společném jednání se zohledněním stanovisek dotčených orgánů, připomínek sousedních obcí a občanů uplatněných k návrhu ÚP Roztoky ke společnému jednání.

O upraveném návrhu ÚP se dne 9. 12. 2019 v Roztokách konalo veřejné projednání. Na základě vypořádání stanovisek dotčených orgánů, námitek a připomínek pořizovatel rozhodl o opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP.

Úprava návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání byla zpracována na základě pokynů pořizovatele, které obsahovaly Vypořádání stanovisek, Vypořádání námitek a Vypořádání připomínek. Došlo zejména k následujícím úpravám:

1) úprava hranice správního území města Roztoky na základě odkoupení pozemků sousední obcí Úholičky od města Roztoky v osadě Podmoráň a na základě dohody o změně hranic obcí ze dne 16. 10. 2017;

2) zapracování Změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, která nabyla účinnosti 26. 10. 2017;

3) z důvodu velkého odporu veřejnosti a přehodnocení územně technických podmínek byly vypuštěny zastavitelné plochy Z34 (plocha pro vodojem), Z35 (plocha pro kompostárnu), plochy přestavby P03 (přestavba zahrádkářská kolonie v ul. Třebízského na bydlení), P04 (přestavba garáží v ul. Nad Čakovem na občanské vybavení), koridory DI04 (propojení ul. Krásného – Mühlbergerova), DI24 (ul. Mühlbergerova), DI11 (Roztoky, Holý vrch – kompostárna), DI10 (Roztoky, Holý vrch – Únětice), DN 16 (stezka pro pěší a cyklisty ul. Borkovského – Přemyslovská). Plochy Z32 (zázemí pro žalovský přívoz), Z38 (elevátor) a koridory DN31 (elevátor), DN01 (lávka Roztoky – Klecany), DN02 (lávka Roztoky, nábřeží – ostrov), DV01 (přívoz Žalov – Řež) byly převedeny do územních rezerv;

4) na základě Vypořádání stanovisek, námitek a připomínek byly nově vymezeny plochy Z71 (plocha zahrádkové osady U jezu), Z72 (plocha veřejné zeleně v ul. Šebkova, v návrhu ÚP pro vydání jako plocha P15), Z73 (plocha pro dětskou zájmovou činnost, v návrhu ÚP pro vydání jako plocha K09), P14 (plocha přestavby v lokalitě Ajmovka) a koridor TI02 (výtlačný řad Žalov – ČOV Roztoky); 5) zpřesnění podmínek plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití;

6) tam kde bylo v jednotlivostech zjištěno, že dosavadní určení stavových ploch zcela neodpovídá skutečnosti, byly provedeny dílčí zpřesňující úpravy jejich zařazení (např. zástavba v ul. Nádražní).

Opakované veřejné projednání návrhu ÚP Roztoky započalo dne 9.10.2020 a stanovilo, že termín a místo veřejného projednání spojeného s odborným výkladem obsahu územního plánu zodpovědným projektantem bude ve středu 11.11.2020 od 17:00 v kongresovém sále hotelu Academic v Roztokách, nicméně s ohledem na pandemickou situaci v ČR související s onemocněním COVID-19 a mimořádná opatření bylo toto veřejné projednání zrušeno. Nový termín opakovaného veřejného projednání byl anoncován novou veřejnou vyhláškou ze dne 16.4.2021, která oznámila, že se opakované veřejné projednání návrhu územního plánu Roztoky uskuteční ve čtvrtek 20.5.2021 od 16:00 v prostorách areálu Základní školy Zdenky Braunerové v Roztokách. Dotčené orgány, krajský úřad, oprávněné investory a sousední obce obeslal pořizovatel samostatně prostřednictvím datových schránek. Termín na stanoviska, námitky a připomínky byl stanoven v souladu s ust. § 52 stavebního zákona do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 27.5.2021 včetně. Během opakovaného veřejného projednání bylo uplatněno celkem 10 stanovisek dotčených orgánů, které jsou vypořádány dále v odůvodnění, 42 námitek dotčených vlastníků, které jsou vypořádány v kap. L tohoto odůvodnění a 18 připomínek, které jsou vypořádány v kap. M tohoto odůvodnění. Dne 12.8.2021 provedl určený zastupitel a oprávněná úřední osoba pořizovatele vypořádání všech uplatněných stanovisek a připomínek a připravili návrh na rozhodnutí o uplatněných námitkách. Tyto návrhy byly dne 16.8.2021 rozeslány dle ust. § 53 stavebního zákona na KÚ a na dotčené orgány s žádostí o jejich stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání uplatněných připomínek. V termínu do 30 dnů, jak ukládá stavební zákon, pořizovatel obdržel celkem 5 stanovisek KÚ a dotčených orgánů, všechna kladná, kdy vypořádání těchto stanovisek je vloženo taktéž do odůvodnění tohoto územního plánu. Protože byly splněny všechny podmínky pro předložení návrhu ÚP Roztoky k projednání zastupitelskému sboru, vydal dne 23.9.2021 pořizovatel pokyn projektantovi vyhotovit dokumentaci územního plánu Roztoky pro vydání dle ust. § 54 stavebního zákona. Předpoklad projednání návrhu ÚP v Zastupitelstvu města Roztoky je 20.10.2021.

B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

(podle § 53 odst. 4 stavebního zákona)

B.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci vydanou krajem

B.1.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Územní plán je zpracován v souladu s úplným zněním Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále PÚR ČR), které je závazné od 1. 9. 2021.

Koncepce respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména (14), (16), (19), (21), (22), (23), (24), (25), (26), (27), (28), (29), (30).

Celé správní území Roztok je součástí Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1, oblasti s nejsilnější koncentrací obyvatelstva ČR, se soustředěním kulturních a ekonomických aktivit. Územní plán řeší v souladu s úkoly pro územní plánování vzájemné vazby veřejné infrastruktury, zejména dopravní, ve vztahu k okolním obcím a ku Praze. V rámci širších vztahů navrhuje zkvalitnění dopravního napojení Roztok a sousedních obcí na nadřazenou silniční síť a plánovaný Silniční okruh kolem Prahy (Pražský okruh). Rozvíjí integrovanou veřejnou dopravu, propojení sousedních obcí stezkami a trasami pro pěší a cyklisty. Podporuje vzájemné vazby s územím Prahy – rozvoj cyklistické dopravy, ochrana a rozvoj zeleného pásu kolem Prahy pro každodenní rekreaci obyvatel hlavního města, zkvalitnění silničního a železničního propojení. Územní plán nepodporuje suburbanizaci území, vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu platného ÚPnSÚ Roztoky u Prahy s ohledem na dostatečné kapacity dopravní a technické infrastruktury a základního občanského vybavení.

Územní plán vymezuje a respektuje využívanou vodní cestu na Vltavě (dle PÚR ČR VD2) v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice.

Řešené území není dotčeno dalšími plochami a koridory vymezenými v PÚR ČR.

B.1.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Nadřazenou územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou pro řešené území Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR SK). ZÚR SK byly vydány Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19.12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK (účinnosti nabyly dne 22. 2. 2012). Aktualizace č. 1 ZÚR SK (vydaná dne 27.7. 2015 usnesením č. 007-18/2015/ZK) a Aktualizace č. 2 ZÚR SK (vydaná dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK) se přímo nedotýkají správního území města Roztoky.

Územní plán je navržen v souladu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména (01), (04), (06), (07), (09).

Územní plán je navržen v souladu se zásadami pro usměrňování územního rozvoje, rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovenými pro zpřesněnou rozvojovou oblast OB1 Praha, zejm. (11) e), h), i), j), k), l), m), n), o), (12) d), e), g).

Územní plán je navržen v souladu se zásadami pro usměrňování územního rozvoje, rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování stanovenými pro nižší centra ostatní, mezi která jsou Roztoky ZÚR SK zařazeny.

Územní plán přejímá stávající vodní cestu na dolním úseku Vltavy, Mělník (soutok s Labem) – Třebenice.

V souladu se zásadami pro usměrňování územního rozvoje, rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování je rozvíjena hromadná doprava a cyklistická doprava.

Územní plán respektuje a rozvíjí hodnoty stanovené v ZÚR SK:

1. přírodní hodnoty: přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí, ptačí oblast Údolí Vltavy soustavy NATURA 2000, nevýhradní ložisko cihlářských surovin, ÚSES;
2. kulturní hodnoty: národní kulturní památka Přemyslovské hradiště v Levém Hradci a archeologická památková rezervace Levý Hradec;
3. civilizační hodnoty: Roztoky jako nižší centrum osídlení, železniční trať celostátních drah Praha – Ústí nad Labem

Územní plán respektuje cílové charakteristiky krajiny pro krajinu sídelní a krajinu zvýšených hodnot. Koncepce ÚP chrání a rozvíjí koridorové vazby v krajině, tzv. zelené klíny podél řeky Vltavy, Únětického potoka.

Územní plán zpřesňuje vymezení nadregionálního biocentra 2001 Údolí Vltavy (dle ZÚR SK VPO NBC 2001).

V dokumentaci Aktualizace č. 3 ZÚR SK pro společné jednání je ve správním území města Roztoky navrženo nové zpřesnění nadregionálního biocentra NC 2001 Údolí Vltavy (VPO) a zařazení řešeného území do krajiny přírodně rekreační PR01.

B.2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Návrh územního plánu je zpracován v souladu s cíli územního plánování dle §18 a úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona.

Územní plán vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území stanovením urbanistické koncepce a koncepcí veřejné infrastruktury a uspořádání krajiny, jejichž odůvodnění je součástí kapitoly F. Textové části Odůvodnění ÚP.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny přednostně v rámci zastavěného území nebo v jeho návaznosti v rozsahu platného ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Nedostatečně nebo méně vhodně využité plochy jsou navrženy ke kultivaci a přestavbě.

Územní plán zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území na základě komplexního řešení, které zohledňuje sociální a ekonomické zájmy a zároveň zajišťuje adekvátní ochranu krajiny a nezastavitelných ploch v zastavěném území. Cílem ÚP je dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území tím, že přednostně umisťuje zařízení veřejné infrastruktury na pozemcích v majetku města a tak minimalizuje zásah do soukromých pozemků a vymezuje VPS a VPO v míře nezbytné pro rozvoj města.

Územní plán koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. Ve větších rozvojových lokalitách je koordinace zajištěna stanovením požadavku na zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace a podkladů.

Koncepce územního plánu vytváří předpoklady pro ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Ochrana a rozvoj hodnot území

Koncepce ochrany hodnot území vychází z nutnosti zachování charakteru urbanistické struktury jednotlivých částí města, nerozšiřování zástavby do volné krajiny. Kulturní hodnoty s legislativní ochranou jsou respektovány. Chráněny jsou i další architektonicky cenné stavby, přispívající ke kulturnímu dědictví a identitě sídla, harmonii v území, které nejsou zapsanými památkami a které je nutno chránit včetně jejich nejbližšího okolí.

Územní plán stanovuje v kapitole F. Textové části ÚP urbanistické a estetické požadavky na využívání a uspořádání nové zástavby s ohledem na stávající charakter zástavby. Územní plán v kapitole F. Textové části pro plochu smíšenou obytnou v centrální zóně (SC) stanovuje podmínku, že pro nové stavby i změny stávajících staveb musí vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace pouze autorizovaný architekt, dále územní plán v kapitole P. Textové části obecně vymezuje další stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Ochrana nezastavěného území

Územní plán rozvíjí urbanistickou strukturu města i jeho částí při respektování krajinného rázu území. Koncepce územního plánu vychází z platného ÚPnSÚ Roztoky - uspořádání zastavitelných ploch je řešeno v návaznosti na zastavěné území, nové zastavitelné plochy v krajině jsou navrhovány jen ve výjimečných a odůvodněných případech. V nezastavěném území je prosazováno především zachování ekologické rovnováhy území vymezením skladebných částí ÚSES a interakčních prvků. Nové stavby v zemědělsky využívané krajině nejsou připuštěny.

B.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán Roztoky byl zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, v platném znění.

Územní plán a odůvodnění svými textovými a grafickými částmi obsahově a věcnou náplní odpovídají náležitostem vyplývajícím ze správního řádu, z ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona a požadavkům uvedeným v příloze č. 7, vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s ustanovením §§ 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Vybrané druhy ploch s rozdílným způsobem využití jsou dle potřeby zpracování územního plánu podrobněji členěny nebo zpřesněny.

Nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou vymezeny plochy zeleně. Tento druh ploch není ve vyhlášce zahrnut avšak pro potřebu návrhu územního plánu je jejich vymezení nezbytné (řešení systému sídelní zeleně s podmínkami, které zaručují jejich ochranu zejména před zastavěním).

B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů

B.4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Územní plán splnil uložené úkoly vyplývající ze zvláštních právních předpisů na následujících úsecích:

Ochrana a tvorba životního prostředí - respektováním VKP, přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí, ptačí oblast Údolí Vltavy soustavy NATURA 2000, ÚSES.

Obrana státu a civilní ochrana - dodrženy zásady zpracování dokumentace v souladu s § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb. Na úseku ochrany území před povodněmi byly do ÚP zapracovány tyto vodohospodářské návrhy: retenční nádrže, doplnění, rekonstrukce a intenzifikace systému nakládání s dešťovými vodami, realizace přeronových a vsakovacích žlabů a zářezů bylo provedeno doplnění protipovodňové hráze poblíž VÚAB podél Vltavy.

Požární ochrana - na úseku zásobování vodou respektovány požadavky zahrnující protipožární hlediska (údaje o kapacitě vodovodů, retenční nádrže apod.).

Ochrana veřejného zdraví - podpora příznivých podmínek je zajištěna urbanistickou koncepcí města, zejm. vhodným zónováním ploch s rozdílným způsobem využití, vybrané rizikové záměry (např. v ploše VL) byly podmíněny před jejich využitím zjištěním splnění hygienických limitů.

Ochrana ZPF a PUPFL - územní plán v maximální možné míře ctí rozsah zastavitelných ploch vymezených v platných ÚPD (regulační plány, ÚPnSÚ a jeho změny) od nichž se významně neodchyluje. Tím minimalizuje rozsah záborů ZPF a PUPFL. Podrobné vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ÚP na ZPF a PUPFL je provedeno v kapitole K. Textové části Odůvodnění ÚP.

B.4.2. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů ke společnému jednání o návrhu ÚP

Během společného jednání o návrhu ÚP podle ust. § 50 stavebního zákona byla uplatněna následující stanoviska:

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
Hasičský záchranný sbor Stč. kraje, Havlíčkova 174, Řevnice	Event.č. PCNP-1105-2/2017/PD ze dne6.9.2017	Souhlasné stanovisko, posouzená dokumentace splňuje požadavky ve vztahu k přístupovým komunikacím a zdrojům požární vody, včetně požadavků § 20 vyhl. č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.	Bez požadavků na řešení.
Krajská hygienická stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2	KHSSC 39576/2017 ze dne 14.7.2017	Souhlasí za podmínek: 1) Plochy Z02a,b, Z09a (plochy bydlení) a Z03a (plochy smíšené obytné městské) mohou být zatíženy nadměrným hlukem z komunikací Přemyslovská a Lidická, budou nejbližší plánované obytné zástavby RD přivrácené k Přemyslovské a Lidické ulici zařazeny do ploch podmíněně přípustného využití pro bydlení. V rámci územního řízení bude požadována hluková studie, která prokáže splnění hlukových limitů hluku u obytné zástavby.	Do podmínek využití ploch Z02a, b, Z09a, Z03a zapracovat jako podmínku využití zpracování hlukové studie, která prokáže splnění hlukových limitů hluku u obytné zástavby.
		2) Na lokalitě přestavby P13 (SC - plochy smíšené obytné v centrální zóně) musí být nejbližší plánovaná obytná zástavba umístěna tak, aby byly splněny hygienické limity z komunikace II/242 (ul. Nádražní) a dále z železnice dle platné legislativy v oblasti hluku.	Do podmínek využití plochy P13 doplnit podmínku v požadovaném znění DO.
Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Černoleská 1929, Benešov	SVS/2017/085876-S doručeno dne 17.7.2017	Nejsou dotčené zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., k návrhu ÚP nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
Ministerstvo dopravy, odb.infrastruktury a územního plánu, nábř.Ludvíka Svobody 1222/12, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 1442/65, Praha 10	MZP/2017/500/64 ze dne 6.9.2017	V zájmovém území se nevyskytují poddolovaná území ani ložiska nerostných surovin, limitem jsou sesuvná území - bodový sesuv č. 7031 je zakreslen, plošná sesuvná území č. 1 a 2 v grafické části chybí - viz. http://mapy.geology.cz/GISViewer/?mapProjectId=6.	Plošná sesuvná území č. 1 a 2 budou do koordinačního výkresu zakreslena.
Ministerstvo průmyslu a obchodu, Na Františku 32, Praha 1	MPO 46284/2017 ze dne 18.7.2017	Vzhledem k tomu, že plocha cihlářské suroviny č. 5044400 Žalov, která pokrývá i západní okraj zastavěného území města a kam spadají i rozvojové plochy Z01a, Z01b, Z29 a Z30, je pouze nebilancovaná a tedy nepředstavuje limit využití území, nemají k návrhu ÚP připomínky.	Bez požadavku na řešení.
Ministerstvo zdravotnictví, Palackého nám. 375/4, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Ministerstvo obrany - Sekce ekonomická a majetková Praha, Tychonova 1, Praha 6	96281/2017-8201-PHA ze dne 7.8.2017	Souhlasí s předloženým návrhem ÚP. Upozorňuje, že k.ú. Roztoky u Prahy se nachází v zájmovém území AČR, rozsah a průběh těchto zájmových území byl předán v rámci aktualizace dat pro ÚAP. Nutno dodržet ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., viz příloha "Vyjmenované druhy staveb".	Bez požadavku na zapracování. Upozornění dotčeného orgánu se týká postupu při vydávání územního rozhodnutí v zájmovém území AČR.
Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, Praha 7		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
Městský úřad Černošice, odb.životního prostředí, Podskalská 19, Praha 2	MUCE 43613/2017 OŹP/Ště ze dne 8.9.2017	**vodoprávní úřad (zák. č. 254/2001 Sb.):**	
		Požaduje, aby veškeré nové plochy, na kterých budou vznikat odpadní vody, byly odkanalizovány na ČOV Roztoky. Požaduje zahrnout časovou koordinaci - upřednostnění výstavby veřejné kanalizace a vodovodu před vystavbou obytné a smíšené zástavby v dané lokalitě. Možnost stavby ČOV Žalov musí být projednána s KUSK a Povodím Vltavy s.p. Požaduje řešit likvidaci srážkových vod, v co nejvyšší míře zasakováním, kde to nelze je nutné vyřešeit odvádění dešťovou kanalizací. Vodoprávní úřad upozorňuje, že drobné vodní toky na území města Roztoky již nemají hydraulickou kapacitu pro případné odvádění srážkových vod.	Dohoda a změna stanoviska, DO souhlasí s podmínkou napojení "na veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV". Do ÚP nelze uvést procesní podmínku. Doplnit, že dešťové vody musí být zdržovány na pozemku staveb.
		orgán ochrany přírody (zák. č. 114/1992 Sb.):	
		1) Požaduje změnu v textové části na str. 50 poslední odstavec věta první: "plochy v krajině jsou vymezeny jako nezastavitelné" nahradit "plochy v nezastavěném území jsou vymezeny jako nezastavitelné" z důvodu uvedení do souladu se stavebním zákonem, v souvislosti se zněním §18 odst.5 stavebního zákona	Požadavek bude zapracován, odstavec bude dán do souladu s § 18 odst. 5 SZ.
		2) Požaduje v textové části na str. 47 v první větě vypustit slova "a doporučení", z důvodu, aby text nepůsobil dojmem, že následná opatření pro skladebné části ÚSES jsou pouze doporučující.	Požadavek bude zapracován.

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
		3) Požaduje doplnit do kapitoly E.4 informaci, že do skladebných částí lokálního ÚSES nelze umísťovat stavby uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona, a to konkrétně ty, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu. Tyto funkce by mohly značně omezit hlavní funkce ÚSES.	Požadavek bude zapracován. Drobná sportovní a rekreační zařízení lze do skladebných částí ÚSES umisťovat za předpokladu, že nedojde k snížení ekologické stability území.
		4) Požaduje změnit v podkapitole E. 4 na str. 47 v šesté odrážce formulaci "především autochtonními dřevinami" na "autochtonními dřevinami" především s ohledem na skutečnost, že vysazování nepůvodních dřevin podléhá povolení OOP.	Požadavek bude zapracován.
		5) Nesouhlasí s umístěním plochy Z35 pro kompostárnu, technické služby, městské služby a další služby z důvodu velké vzdálenosti od souvisle zastavěného či zastavitelného území, a na hranici OP PR Roztocký Háj - Tiché údolí. Takovéto umístění nekoresponduje s ochranou stávajícího krajinného rázu.	Stanovisko bylo dohodnuto a změněno, DO souhlasí se změnami ve vymezení plochy Z35: plocha bude redukována na max 1ha, jako podmínka využití bude doplněna realizace vzrostlé izolační zeleně v rámci plochy.
		ochrana ovzduší (zák. č. 201/2012 Sb.):	
		Není příslušný stanovisko vydává krajský úřad.	Bez požadavku na řešení.
		odpadové hospodářství (zák. č. 185/2001 Sb.):	
		Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.
		orgán ochrany ZPF (zák. č. 334/1992 Sb.):	
		Není příslušný, stanovisko vydává krajský úřad	Bez požadavku na řešení.
		státní správa lesů:	
		6) V návrhu ÚP jsou vymezeny pozemky parc.č. 2464, 2485, 2367/1 - 9, 2368, 2291, 2400/2 a 2400/3 , k.ú. Roztoky u Prahy, jako Plochy lesní	Požadavek bude zapracován, pozemky budou převedeny z NL na jinou přírodní plochu.

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
		NL, přestože se nejedná o pozemky určené k plnění funkcí lesa. DO požaduje tyto pozemky vymezit jako jinou přírodní funkční plochu.	
		7) Požaduje, aby lesní pozemky parc. č. 2411/13 a 2411/28, k.ú. Roztoky u Prahy, byly zařazeny do funkční plochy Plochy lesní NL, zařazení do jiných ploch neodpovídá přípustnému využití PUPFL dle lesního zákona (zejm. § 13 odst. 1). Případný návrh do jiných ploch musí být vyjádřen jako "návrh", řádně zdůvodněn a vyhodnocen ve smyslu ust. §14 odst. 1 lesního zákona.	Požadavek bude zapracován, pozemky budou převedeny z NS.p na plochy NL
		8) Doporučuje zvážit uvolnění následujících lesních pozemků parc. č. 2772/2, 2739/3, 2739/9, 2739/14, 2739/15, 2739/16, 2739/20, 2739/39, 3778/1, 3778/2, 3778/3 v k.ú. Žalov a parc. č. 66/1, 2138/2, 2148, 2371/3, 2371/37, 2371/6, 2411/2, 2411/23, 2535 v k.ú. Roztoky u Prahy z režimu PUPFL u prostřednictvím ÚP umožnit jejich trvalé odnětí plnění funkcí lesa. Tyto pozemky jsou často protiprávně užívány k jiným účelům, dlouhodobě neplní funkci lesa, vzhledem k velikosti a částečnému zastavění nelze očekávet zlepšení stavu. Případný návrh do jiných ploch je třeba vyjádřit jako "návrh"	Pozemky budou prověřeny a zařazeny do jiné plochy jako návrh (BI, RI, NS.I, ZP, RZ).
		9) Vzhledem ke střetům v území požaduje zapracovat do závazných částí ÚP informace o omezení v pásmu ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa. Konkrétně regulativ ve smyslu, že plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa. Omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení stavebního úřadu.	Požadavek bude zapracován. Věta o omezení staveb nepodléhajících povolení stavebního úřadu tam být nemá.

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
		10) Orgán SSL nesouhlasí s vymezením plochy DI koridory pro umístění vederní dopravní infrastruktury a plochy DN - koridory pro umístění dopravní infrastruktury na lesních pozemcích. Využití lesních cest k jiným účelům (pro pěší, koně, cyklisty, motorová vozidla atd.) upravuje dostatečně lesní zákon, další úprava územním plánem je zbytečná. Kromě toho ÚP do koridorů vymezuje jen některé lesní cesty, tím oproti lesnímu zákonu přípustné využití cest místně omezuje, čímž se územní plán dostává do rozporu se silnější právní normou.	Dohoda o způsobu vymezení důležitých cest v lese, viz dohoda stanoviska č.j. MUCE40412/2019 ze dne 21.6.2019
		11) V regulativech ploch NL požaduje upřesnit, že: a) stezky pro pěší a cyklisty jsou přípustné pouze stávající a jejich vybavenost jen nezbytně nutná; stezky pro cyklisty jen po cestách pro dvoustopá vozidla (viz §20 odst. 1 písm. j) lesního zákona) b) technická infrastruktura je přístupná jen v nezbytně nutných případech veřejného významu c) pozemní komunikace jsou přípustné pouze účelové s omezeným veřejným přístupem	Požadavky zapracovat. Formulaci „s omezeným veřejným přístupem“ nahradit „s omezeným režimem“. „stezky pro cyklisty jen po cestách pro dvoustopá vozidla“ nahradit „trasy pro cyklisty jen po cestách pro dvoustopá vozidla“ v souladu s lesním zákonem.
		12) Požaduje opravit zábory PUPFL, do záborů PUPFL je nutné započítat pouze lesní pozemky, u nichž se předpokládá odnětí lesních pozemků lesních pozemků plnění funkcí lesa.	Požadavek bude zapracován, zábory PUPFL budou vyčísleny v tabulce.
	č.j. MUCE40412/2019 ze dne 21.6.2019	Vodoprávní úřad souhlasí s navrženými změnami stanovisek v dotčených bodech	Úprava návrhu dle dohody, viz výše.

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
	Dohoda ke stanovisku OŽP	Orgán ochrany přírody rekapituluje: Požadavky orgánu ochrany přírody uvedené pod body 1-4 budou respektovány. Orgán ochrany přírody souhlasí s umístěním plochy Z35 pro kompostárnu za podmínky, že rozsah plochy bude omezen na míru odpovídající potřebám města a to max. 1,00 ha.Zároveň bude doplněna podmínka využití plochy Z35 realizace vzrostlé izolační zeleně.	Úprava návrhu dle dohody, viz výše.
		Orgán státní správy lesů: 1) souhlasí s tím, že původní koridory DN09, DN24, DN25, DN26 a DN31 budou v částech vedených přes lesní pozemky upraveny a zakresleny pouze jako směry pěších (nemotorových) propojení, tzn. bez záborů PUPFL	Požadavek bude zapracován částečně. Původní koridory DN09, DN24, DN25, DN26 budou v částech vedených přes lesní pozemky upraveny a zakresleny pouze jako směry pěších (nemotorových) propojení, tzn. bez záborů PUPFL. Koridor DN31 (elevátor) bude ponechán, lesní pozemek pod koridorem DN31 je navržen k trvalému odnětí z PUPFL na základě požadavku 8) stanoviska orgánu SSL.
		2) původní koridory DI15 a DI17 budou přeřazeny do kategorie plocha nebo koridor DN a bude vyhodnocen zábor PUPFL s ohledem na parametry komunikace (šíře 3m)	Požadavek bude zapracován, původní koridory DI15 a DI17 budou přeřazeny do kategorie plocha nebo koridor DN a bude vyhodnocen zábor PUPFL s ohledem na parametry komunikace (šíře 3m).
		3) koridory DI14, DI16 a DI18 budou v návrhu územního plánu zachovány a bude vyhodnocen jejich zábor PUPFL s ohledem na parametry komunikace (šířka 4m)	Požadavek bude zapracován, koridory DI14, DI16 a DI18 budou v návrhu územního plánu zachovány a bude vyhodnocen jejich zábor PUPFL s ohledem na parametry komunikace (šířka 4m).

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
		Co se týká koridoru DN18, ten by měl mít s ohledem na svůj charakter nekatastrované pěšiny podobu směru, jako je tomu u DN09, DN24, DN25, DN26 a DN31, a pro tuto podobu zdejší úřad může deklarovat dosažení dohody ovšem jen v tom případě, že směr vyznačený v ÚP bude zobrazovat skutečnou trasu stávajících pěšin tak, jak v terénu prochází lesními, ale i sousedními pozemky.	Požadavek bude zapracován, směr vyznačený v ÚP bude zobrazovat skutečnou trasu stávajících pěšin tak, jak v terénu prochází lesními, ale i sousedními pozemky (DN18).
Městský úřad Černošice, odd.dopravy a správy komunikací, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Městský úřad Černošice, odb. školství, kultury a cestovního ruchu, Podskalská 19, Praha 2		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Krajský úřad Stř. kraje, Zborovská 11, Praha 5	088639/2017/KUSK ze dne 4.9.2017změna stanoviska č.j.091287/2018/KUSK ze dne 9.11.2018	**Ochrana přírody a krajiny (zák. š. 114/1992 Sb.)**	
		Nemá k návrhu ÚP připomínky.	Bez požadavku na řešení.
		Ochrana ZPF (zákon č. 334/1992 Sb.):	
		Nesouhlasí s nezemědělským využitím lokalit Z29, Z32, Z35, Z36, Z39, Z42. Podle ustanovení §4 odst.3 zákona o ochraně ZPF lze půdu I. a II.tř.ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Toto ustanovení se nepoužije § 4 odst. 4 zákona při posuzování těch ploch, které jsou obsaženy v platné ÚPD, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití.	Dohoda stanoviska. Dotčený orgán vydal na základě žádosti pořizovatele změnu stanoviska, ve které souhlasí s navrženými úpravami návrhu ÚP v lokalitách, viz dále

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
		Nesouhlas s plochou Z29 -plochy dopravní infrastruktury-silniční. Dle stávající platné ÚPD se pozemky nachází v ploše Sady a zahrady - přírodní nelesní společenstva.Jedná se bonitně nejcennější zemědělskou půdu v I.tř. ochrany. Umístění savby pro veřejnou autobusovou dopravu na půdě I. tř ochrany ZPF by mělo být přehodnoceno ve smyslu §4 odst. 1 a 2 zákona o ochraně ZPF, nejlépe ve srovnání s jiným možným řešením. Dohoda stanoviska: dotčený orgán souhlasí se změnou ve vymezení koridoru pro DI 25, zábor ZPF 0,77ha	Stanovisko bylo dohodnuto, změna stanoviska, souhlas s úpravami v návrhu územního plánu: Zastavitelná plocha původně vymezená jako plocha dopravní infrastruktury silniční DS je nahrazena vymezením Koridoru pro umístění vedení dopravní infrastruktury – místní a účelové (DI25), jako veřejně prospěšná stavba. V místech navazujících na město v oblasti Žalova se nacházejí výhradně pozemky s půdou nejvyšší kvality, plochu proto nebylo možné vymezit na pozemcích s nižší kvalitou půdy, v zastavěném území nejsou vhodné pozemky pro danou funkci. Skutečný zábor půdy v koridoru bude pouze v rozsahu nezbytném pro konkrétní záměr.
		Nesouhlas s plochou Z32 -plochy dopravní infrastruktury-vodní. Navržená plocha se nachází dle stávající platné ÚPD v ploše Sady a zahrady - přírodní nelesní společenstva, na zemědělské půdě v I.tř. ochrany. Nástupní prostor a zázemí přívozu lze považovat za stavbu ve veřejném zájmu, pro kterou je možné dle zákona o ochraně ZPF odejmout zemědělskou půdu I.tř. ochrany, ovšem pro další navrhované využití pro sportovní a rekreační účely již tato výjimka neplatí. Dohoda stanoviska: dotčený orgán souhlasí s plochou v omezeném rozsahu, zábor ZPF 0,40 ha.	Stanovisko bylo dohodnuto, změna stanoviska, souhlas s úpravami v návrhu územního plánu: Rozsah zastavitelné plochy byl v návrhu zmenšen na 0,40 ha (původně 0,77 ha), zbylá část pozemku byla zařazena do plochy RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady. Plocha Z32 je určena pro umístění zázemí navrhovaného přívozu Žalov – Řež (DV01). Rozloha plochy byla omezena tak, aby bylo možné v dostatečném rozsahu zajistit realizaci zázemí přívozu odpovídajícího významu.

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
		Nesouhlas s plochou Z35 - plocha na umístění kompostárny, na ploše "orná půda" dle stávající ÚPD, I. tř. ochrany. S ohledem na již zastavěnou plochu v území, na mimořádně velkou rozlohu zemědělské půdy určené k zastavění nebo jinému nezemědělskému využití je možné přistupovat k dalším nezvratným záborům bonitně nejcennější zemědělské půdy skutečně pouze v nezbytném případě, pokud prokazatelně nejsou jiné varianty řešení. Dohoda stanoviska: dotčený orgán souhlasí s plochou v omezeném rozsahu, zábor ZPF 1,00 ha.	Stanovisko bylo dohodnuto, změna stanoviska, souhlas s úpravami v návrhu územního plánu: Rozsah zastavitelné plochy byl zmenšen na 1,00 ha (původně 1,83 ha), zbývající část byla zařazena do ploch NZ – plochy zemědělské.Jedná se o pozemek v poloze mimo urbanizované území, určený pro funkci, kterou nelze hlavně z hygienických důvodů umístit do blízkosti obytných ploch. Tvar plochy byl upraven tak, aby plocha prostorově méně zasahovala do celistvého půdního bloku. Kompostárna má zajistit možnost likvidace biologicky rozložitelného odpadu na vlastním správním území. Jedná se pozemky ve vlastnictví města. V lokalitě západně a jihozápadně směrem od města, kde je možné s ohledem na polohu sídla navrhovaný provoz umístit, se nacházejí téměř výhradně pozemky s půdou nejvyšší kvality.
		Nesouhlas s plochou Z36 - vymezení plochy hřitova na ploše "parky a aleje" dle platné ÚPD. I. tř. ochrany. S ohledem na již zastavěnou plochu v území, na mimořádně velkou rozlohu zemědělské půdy určené k zastavění nebo jinému nezemědělskému využití je možné přistupovat k dalším nezvratným záborům bonitně nejcennější zemědělské půdy skutečně pouze v nezbytném případě, pokud prokazatelně nejsou jiné varianty řešení.	Plocha občanského vybavení navržená pro umístění hřbitova (OH) byla z návrhu územního plánu vypuštěna. Pozemek byl zahrnut do plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV) s označením Z12, podle stávajícího platného územního plánu se jedná o plochu Parky a aleje. Způsob využití z platného územního pánu není návrhem měněn.

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
		Nesouhlas s plochou Z39 - plocha pro každodenní rekreaci, umožňuje umístění koupaliště, na ploše "sady a zahrady, přírodní nelesní společenstva" dle platné ÚPD částečně na I. tř.ochrany ZPF (2,19ha), částečně na zemědělské půdě IV.tř. ochrany 2,2ha) Z pohledu orgánu ZPF lze souhlasit s navrženým způsobem využití v části na půdě IV. ochrany ZPF. Jinak odůvodnění jako v případě ploch Z29, Z35 a Z36. Dohoda stanoviska: dotčený orgán souhlasí s plochou v omezeném rozsahu, zábor ZPF 2,20 ha	Stanovisko bylo dohodnuto, změna stanoviska, souhlas s úpravami v návrhu územního plánu: Rozsah zastavitelné plochy byl zmenšen na 2,20 ha (původně 4,39 ha) zbývající část byla zařazena do NS.p – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní. Plocha Z39 byla redukována na místa mimo půdy nejvyšší kvality. Předpokládá se využití pro rekreaci na plochách přírodního charakteru, pro každodenní rekreaci v návaznosti na obytné plochy v Solníkách. Využití plochy je podmíněno vydáním regulačního plánu.
		Nesouhlas s plochou Z42 - vymezení parkoviště na ploše "sady a zahrady/ přírodní nelesní společenstva" dle platné ÚPD, na zemědělské půdě I. tř. ochrany. K dalším nezvratným záborům bonitně nejcennější zemědělské půdy lze přistupovat skutečně pouze v nezbytném případě, ve veřejném zájmu, pokud prokazatelně nejsou jiné varianty řešení.	Zastavitelná plocha bude redukována a vymezena mimo plochy ZPF (pozemek parc. č. 2933/3 je dle údajů v katastru nemovitostí veden jako druh ostatní plocha s využitím ostatní komunikace, o pozemek ZPF se nejedná). Pozemek parc. č. 2934/1, k.ú. Žalov bude zařazen do plochy NS – smíšené nezastavěného území.
		Orgán ochrany ZPF souhlasí s ostatními navrženými zábory ZPF ve prospěch zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch změn v krajině a ploch koridorů v celkové rozloze 53,58 ha. V těchto případech se jedná o lokality převzaté z předchozí územně plánovací dokumentace a jejich způsob využití se v zásadě nemění.	Bez požadavku na řešení.
		Orgánu posuzování vlivů na životní prostředí dle zákona 100/2001 Sb.	
		Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
		Ochrana PUPFL(zák. č. 289/1995 Sb.):	
		Souhlasí se změnou využití zastavitelné plochy Z41 pro rekreační účely (plochy rekreace se specifickým využitím RX, jedná se o plochu v zastavěném území města. K ostatním záborům se vyjadřuje obec s rozšířenou působností.	Bez požadavku na řešení.
		Ochrana ovzduší (zák. č. 201/2012 Sb.):	
		Nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
		Prevence závažných havárií (zák. č. 224/2015 Sb.):	
		Nemá připomínky	Bez požadavku na řešení.
		Odbor kultury a památkové péče:	
		Dle ust. § 28 odst.2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, není příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu ÚP Roztoky. Na území obce Roztoky se nachází: archeologická památková rezervace Levý Hradec, NKP Přemyslovské hradiště Levý Hradec, včetněochranného pásma, OP kulturní památky hradiště Řivnáč, zapsané nemovité kulturní památky. Jedná se o území s archeologickými nálezy (ÚAN). Lokalita Levý Hradec je archeologickou památkovou rezervací, dle ust. § 26 odst. 2 písm. c) zákona je dotčeným orgánem Ministerstvo kultury.	
		Odbor dopravy (zák. č. 13/1997 Sb.):	
		Nemá připomínky.	Bez požadavku na řešení.

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hl.m.Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 24, Praha 2	SEI 2147/16/10.101/Čer ze dne 21.12.2016	Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Obvodní báňský úřad v Kladně, Kozí 4, p.o.box 31, 110 01 Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Úřad pro civilní letectví ČR, letiště Ruzyně, Praha 6	011846-16-701 ze dne 22.11.2016	Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 1585/9, Praha 1		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Policie ČR, krajské řed.Středočeského kraje, Na Baních 1304, Praha 5		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Státní pozemkový úřad (Krajský pozemkový úřad pro SK - Pobočka Kladno), Kubelíkova 2797, Kladno, 272 01	SPU 341560/2017 ze dne 24.7.2017	V současné době není zahájeno řízení o zpracování komplexních pozemkových úprav. Při pořizování územních plánů je nutné zachovat zpřístupnění zemědělsky obhospodařovaných pozemků.	Bez požadavku na řešení. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití je jako přípustné využití uvedena dopravní a technická infrastruktura.
Český telekomunikační úřad, Sokolovská 219/58, Praha 9		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
Ministerstvo kultury, Maltézské náměstí 471/1, 118 11 Praha 1	MK 56204/2017 OPP ze dne 6.9.2017, přehodnocení stanoviska značka MK 52994/2018 ze dne 16.8.2018	Nesouhlasí s vymezením plochy Z46 pro občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení. Uvedená plocha se nachází na území Státní archeologické rezervace Levý Hradec a v OP NKP hradiště Řivnáč. Dle podmínek ochrany v rozhodnutí o zřízení OP je na jeho území zakázáno měnit dochovanou konfiguraci terénu, měnit přírodní a krajinný ráz území a jakkoliv je poškozovat, budovat jakékoliv novostavby nebo zcela výjimečně na základě ÚP a pouze se souhlasem orgánů stáatní památkové péče atd. Stanovené hlavní a přípustné využití v ploše OS včetně podmínek prostorového uspořádání se neslučuje s podmínkami ochranného pásma NKP. OP je plošně chráněno jako celek a není možné realizovat nové stavby v hlavním ani přípustném využití. Režim péče o NKP podléhá Zákonu č. 20/1987 Sb. a nemůže být územním plánem určován jiným způsobem.	Žádost o dohodu a změnu stanoviska, řešení viz dále
		Dohoda stanoviska: dotčený orgán požaduje zapracovat znění podmínek využití, jak je uvedeno ve stanovisku.	Zastavitelná plocha byla v návrhu ÚP podrobněji zařazena do plochy specifické s označením OS.x – plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení - se specifickým využitím. Podle upravených podmínek je v ploše uloženo respektovat území Státní archeologické rezervace, území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou, území nemovité kulturní památky včetně ochranného pásma, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II). Nepřípustné jsou nové stavby a terénní úpravy, které by byly v rozporu s pravidly památkové péče. Konkrétní podmínky využití plochy byly upraveny dle znění stanoviska

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
		Nesouhlasí s vymezením ploch Z50 a Z51 jako ploch veřejných prostranství - veřejná zeleň. Uvedené plochy jsou součástí Státní archeologické rezervace Levý Hradec a Národní kulturní památky Přemyslovské hradiště Levý Hradec, které zahrnuje archeologickou lokalitu, slovanské hradiště s kostelem sv. Klimenta včetně dochovaných pozůstatků rotundy, opevnění, terénních úprav a další pozemky. Ústřední hradiště českého kmene z počátku dějin českého státu a nejstarší sídlo Přemyslovců je jednou z nejvýznamnějších archeologických památek v ČR. Stanovené hlavní a přípustné využití v ploše ZV se neslučuje se statutem nejvyššího stupně národní památkové ochrany na území ČR (NKP). Území je plošně chráněno jako celek a není možné realizovat nové stavby v hlavním ani přípustném využití.	Žádost o dohodu a změnu stanoviska, viz dále:
		Dohoda stanoviska: dotčený orgán souhlasí s navrženým zněním podmínek využití dle dohody.	Plochy Z50 a Z51, jsou v upraveném návrhu navrženy jako plochy změn v krajině K06, se zařazením do ploch NS.kh – smíšené nezastavěného území – kulturně historické. Plocha K06 je definována jako Plocha přírodního charakteru na významném kulturně historickém místě – Levém Hradci s vazbou na kostel sv. Klimenta s hřbitovem na Žalově. Plocha má být využívána pro rekreaci, oddech a vzdělávání, v souladu s podmínkami památkové ochrany. Hlavní využití je stanoveno jako plochy přírodního charakteru s rozptýlenou krajinnou zelení a travními porosty vybavené mobiliářem (nestavební povahy, bez zásahu do terénu). Nepřípustné jsou mimo jiné nové stavby, oplocení, terénní úpravy apod., které by byly v rozporu s pravidly památkové

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
			péče. Podmínky využití byly dohodnuty a upraveny.
		Nesouhlasí s vymezením stezky pro pěší a cyklisty Žalov s označením DN25.Koridor navržené stezky prochází územím Státní archeologické rezervace Levý Hradec a Národní kulturní památky Přemyslovské hradiště Levý Hradec, které zahrnuje archeologickou lokalitu, slovanské hradiště s kostelem sv. Klimenta včetně dochovaných pozůstatků rotundy, opevnění, terénních úprav. Návrh se neslučuje se statutem nejvyššího stupně národní památkové ochrany na území ČR (NKP). Území je plošně chráněno jako celek a není možné realizovat nové stavby v hlavním ani přípustném využití.	Žádost o dohodu a změnu stanoviska, řešení viz dále:
		Dohoda stanoviska: dotčený orgán souhlasí s úpravou návrhu dle dohody.	Záměr bude v upraveném návrhu nově označen pouze směrově jako trasa pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Levohradecká – ul. V Chatách. Trasa je vymezena z důvodu zachování průchodnosti území.

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
		Nesouhlasí s vymezením plochy K02 jako plochy smíšené nezastavěného území kulturně historické funkce. Navržená plocha značné rozlohy je vymezena na území Státní archeologické rezervace Levý Hradec a v areálu NKP Přemyslovské hradiště Levý Hradec, které zahrnuje archeologickou lokalitu, slovanské hradiště s kostelem sv. Klimenta včetně dochovaných pozůstatků rotundy, opevnění, terénních úprav. Ústřední hradiště českého kmene z počátku dějin českého státu a nejstarší sídlo Přemyslovců je jednou z nejvýznamnějších archeologických památek v ČR. Stanovené hlavní a přípustné využití v ploše K02 se neslučuje se statutem nejvyššího stupně národní památkové ochrany na území ČR (NKP). Území je plošně chráněno jako celek a není možné realizovat nové stavby v hlavním ani přípustném využití včetně prvků komponované zeleně a travních porostů vybavených mobiliářem. Nepřípustné jsou stavby pro turistiku i dopravní a technická infrastruktury.	Žádost o dohodu a změnu stanoviska, řešení viz dále:
		Dohoda stanoviska: dotčený orgán souhlasí s úravou návrhu dle dohody.	Plocha byla upravena a nově definována jako K02 - Plocha přírodního charakteru na významném kulturně historickém místě – Levém Hradci s vazbou na kostel sv. Klimenta s hřbitovem na Žalově. Plocha musí být využívána v souladu s podmínkami památkové ochrany, pro rekreaci, oddech a vzdělávání. Plocha je charakterizována jako plocha nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů, doplněné vybavením nestavební povahy pro každodenní a krátkodobou rekreaci. Plocha je vymezena jako NS.kh –

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
			smíšené nezastavěného území – kulturně historické. Úplné znění upravených podmínek pro plochu NS.kh je uvedeno v textové části na str. 79.
		V ploše vymezené pro zpracování územní studie ÚS1 požaduje z řešeného území zcela vyloučit Státní archeologickou rezervaci Levý Hradec a areál NKP Přemyslovského hradiště Levý Hradec a tím i případné stavby včetně nežádoucích úprav terénu. V jádrovém území areálu památky určeném na základě navrženého plošného členění je vyloučena jakákoliv stavební činnost.	Žádost o změnu stanoviska. Rozsah územní studie bude zachován včetně Státní archeologické rezervace Levý Hradec a areál NKP Přemyslovského hradiště Levý Hradec, bude doplněno zadání s ohledem na podmínky ochrany rezervace a památky. Plochy bydlení na území archeologické rezervace budou označeny s indexem; nové stavby, změny stávajících staveb a terénní úpravy, které by byly v rozporu s pravidly památkové péče, jsou nepřípustné.
		Dotčený orgán souhlasí a úpravu akceptuje, požaduje studii US1 předložit k posouzení.	Rozsah řešeného území ÚS1 byl v návrhu ÚP zachován, zpracování územní studie je stanoveno jako podmínka pro rozhodování v území. Účelem územní studie je získání kvalifikovaného podkladu pro rozhodování v území se zohledněním požadavků orgánu státní památkové péče, tzn. územní studie bude podkladem pro přípravu staveb a využití pozemků, stanoví podrobnější podmínky pro úpravy stávajících staveb, případné umísťování nových staveb a funkční využití pozemků v souladu s podmínkami památkové péče, stanoví uspořádání a prostorové parametry veřejných prostranství. Z uvedených důvodů byl rozsah řešeného území územní studie ÚS1 zachován s tím, že v územní studii musí být respektovány podmínky památkové ochrany.

Název dotčeného orgánu	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání stanovisek
Krajský úřad Stř. kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, Zborovská 11, Praha 5	008280/2018/KUSK ze dne 16.1.2018	Z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem širší územní vztahy a z hlediska souladu s PUR ČR a se ZÚR Stč. Kraje neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu. Na základě §171 stavebního zákona upozorňuje na nedostatky územního plánu: jedná se o plochy Z28, 32, 44, 46, 54, 66, které jsou umístěny v záplavové zóně a plochy Z28 a Z32, které částečně zasahují i do aktivní zóny. Není dostačující konstatování, že je třeba respektovat tyto zóny, ale je potřeba uvést omezující podmínky v souladu s §67 zák. č. 254/2001 Sb., jinak by mohly být v rozporu s bodem č. 26 PÚR ČR.	podmínky v plochách zasahujících do záplavového území a do jeho aktivní zóny budou upřesněny. Využití území bude navrženo v souladu s omezeními v záplavových územích, tj. bude minimalizován vliv na povodňové průtoky a nedojde ke zhoršení odtokových poměrů povodňové vlny.

B.4.3. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů k veřejnému projednání o upraveném návrhu ÚP

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK

Na základě ust. § 53 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) provedl pořizovatel, Městský úřad Roztoky, a určený zastupitel, toto vypořádání uplatněných **STANOVISEK** k návrhu územního plánu ROZTOKY pro veřejné řízení:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	**ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ** **Požadavky na úpravy návrhu,** odůvodnění, upřesnění
01 / MK / MK 84263/2019 OPP / 13.12.2019 V rámci řešeného území se z hlediska zájmu státní památkové péče nachází: Památková rezervace – Státní archeologická rezervace Levý Hradec, vymezená Výnosem vydaným dle vládního nařízení č. 274/1941 Sb., o archeologických památkách, Národní kulturní památka (NKP) Přemyslovské hradiště Levý Hradec, prohlášená Usnesením vlády ČSR č. 70/78 ze dne 24. 2. 1978 o prohlášení některých nejvýznamnějších kulturních památek a Nařízením vlády č. 147/1999 Sb., ze dne 16. června 1999 o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky; vedená v ÚSKP ČR pod číslem rejstříku 140, Nemovitá kulturní památka hradiště Levý Hradec, archeologické stopy, v ÚSKP ČR vedená pod rejstříkovým číslem 11750/2-2365, Ochranné pásmo kolem NKP Přemyslovského hradiště v Levém Hradci, určené Rozhodnutím ONV Praha-západ o vymezení ochranného pásma NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci č. 232 ze dne 6. 1O. 1980 a Rozhodnutím ONV v Praze-východ o zřízení ochranného pásma NKP Levý Hradec v Husinci, čj. 316/82 Kult. ze dne 21. 12. 1982; v ÚSKP ČR vedená pod číslem rejstříku 3130, Nemovitá kulturní památka hradiště Řivnáč, archeologické stopy, v ÚSKP ČR vedená pod číslem rejstříku 32623/2-2366, Ochranné pásmo nemovité kulturní památky hradiště Řivnáč v k. ú. Žalov, určené Rozhodnu tím OkÚ Praha – západ o vymezen í ochranného pásma hradiště Řivnáč v Žalově čj. výst.332-101 lb/97/So ze dne 20. 4. 1998; v ÚSKP ČR vedené pod číslem rejstříku číslem 3133, v řešeném území nacházejí další nemovité kulturní památky, vedené v ÚSKP	**RESPEKTOVAT** **Všechny uvedené památkové hodnoty budou přesně dle výčtu MK vloženy do odůvodnění. Do výroku do kap. B.2. Ochrana a rozvoj hodnot území obce do podkapitoly „Kulturní hodnoty“ na str. 6 a následující bude vložena podmínka ochrany těchto kulturních a civilizačních hodnot, ale jejich přesný výčet, který se může v čase měnit, bude v odůvodnění územního plánu.** **Do koordinačního výkresu budou zakresleny bodovou značkou všechny nemovité kulturní**

ČR, kdy jejich seznam je k dispozici na webových stránkách NPÚ v rubrice Památkový katalog http://pamatkovykatalog.cz a v mapové aplikaci NPÚ přístupné na adrese: http://geoportal.npu.cz/ Celé řešené území je nutno chápat též jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Na předmětném území se dle Státního archeologického seznamu (dále jen SAS) ČR vyskytují také území s pozitivním a dále předpokládaným výskytem archeologických nálezů (ÚAN kategorie I), i lokality, u nichž dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují (ÚAN kategorie II). Prostor mezi těmito lokalitami je označován jako ÚAN kategorie III, na němž existuje až 50% pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů, protože území mohlo být v minulosti osídleno nebo jinak člověkem využito. Podrobnější informace jsou v současné době dostupné formou veřejného přístupu na internetových stránkách: http://isad.npu.cz/ kde je nově umožněno prohlížení jednotlivých ÚAN v informačním systému SAS ČR také pro širokou veřejnost.	**památky dle podkladu MD, do textové části odůvodnění bude vloženo schéma, např. jako vložena A3, s jejich vyznačením do podkladní mapy KN.** **Tento text bude uveden ve výrokové části ÚP v kap. B.2 Ochrana a rozvoj hodnot území obce do podkapitoly „Kulturní hodnoty“ na str. 6 a následující.** **Odkaz na podrobnější informace o územích s výskytem archeologických nálezů bude vloženo do odůvodnění územního plánu.**
Výrok: Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vaší zprávy, sděluje k upravenému návrhu územního plánu Roztoky následující. Do kap. F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU požadujeme doplnit jako plochu „OS.X plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – se specifickým využitím“ území se specifickým využitím daným polohou uvnitř Státní archeologické rezervace Levý Hradec s těmito podmínkami: Hlavní využití: zařízení (hřiště) pro sport a rekreaci; Podmíněně přípustné využití: jako doplněk hlavní funkce zařízení zabezpečující provoz a potřeby území (např. veřejné stravování, sociální zařízení atd., pouze na východní části parcely	**Zřejmě nedopatřením došlo k nevymezení této plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení – se specifickým využitím, protože u ploch pro bydlení k vymezení samostatného podtypu plochy s rozdílným způsobem využití došlo, bude opraveno přesně dle požadavku MK, projektant doslovně převezme navržené podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití vč. navržených podmínek pro prostorového uspořádání staveb.**

parc. č. 3817/1.), technická infrastruktura, veřejná prostranství místního významu, zeleň; Nepřípustné využití: nové stavby a terénní úpravy, stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a podmíněně přípustným využitím, stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušuji funkce občanského vybaveni (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.); Podmínky prostorového uspořádání: zástavba musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby, respektovat a rozvíjet krajinářské , urbanistické i architektonické hodnoty daného místa, včetně archeologického dědictví; nároky na parkování automobilů budou vyřešeny v rámci využité plochy, nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura.	
Odůvodnění: Opakovaně uvádíme, že se jedná o území Státní archeologické rezervace Levý Hradec a území ochranného pásma nemovité kulturní památky hradiště Řivnáč v k. ú. Žalov. Památková rezervace představuje území s vysokou kulturní hodnotou, která se váže k historickému vývoji sledované lokality a také tak je třeba na ni nahlížet. Z hlediska péče a ochrany o archeologickou rezervaci není možné připustit na jejím území jakékoliv stavby ani úpravy terénu. Tyto zásahy by byly v rozporu s předmětem ochrany, kterým je archeologický terén na celém jejím území. Je třeba si uvědomit, že území památkové rezervace je územím plošné památkové ochrany, je chráněno jako celek. Pokud bychom připustili stavební zásahy na jejím území, pak by plošná ochrana ztratila zcela smysl. Funkční vymezení v platném územním plánu z roku 1995, jako plochy „zvláštního území sloužící oddechu“ - S (hřiště, sportoviště), bylo vymezeno v rozporu s výše uvedeným legislativním rámcem státní památkové péče a není možné jej dále podporovat. Památková ochrana je na území památkové rezervace posílena i vymezením ochranného pásma kolem nemovité kulturní památky hradiště Řivnáč, která se nachází částečně i na území Státní archeologické rezervace Levý Hradec. Podmínky ochrany uvedené v bodě 1 jednoznačně vylučují jakkoliv měnit dochovanou konfiguraci terénu či přírodní a krajinný ráz.	Pořizovatel respektuje odůvodnění MK coby dotčeného orgánu majícího v gesci památkovou péči. K nevymezení speciální plochy „OS.X plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – se specifickým využitím“ území se specifickým využitím daným polohou uvnitř Státní archeologické rezervace Levý Hradec došlo po společném projednání návrhu ÚP Roztoky nedopatřením, projektant a následně pořizovatel to prostě přehlédl, že do ochranného režimu kromě ploch pro různé formy bydlení zasahuje i plocha občanského vybavení pro sport a rekreaci. Nyní bude napraveno.
Budovat novostavby lze jen výjimečně tam kde to dosud platný ÚP SÚ Roztoky připouští. Tyto je	Děkujeme za konstruktivní přístup a vydané stanovisko. Do dokumentace budou dále promítnuty požadavky odborného vyjádření SPÚ,

ale možné situovat pouze mimo území Státní archeologické rezervace Levý Hradec. Z hlediska ochrany kulturních hodnot nemáme k návrhu Územního plánu Roztoky, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky.	které pořizovatel vnímá jako určitou odbornou, a sice nezávaznou, a obsahově cennou, přílohu k tomuto primárnímu stanovisku.
02 / MD / 829/2019-910-UPR/2 / 16.12.2019 Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, k návrhu územního plánu Roztoky vydává stanovisko podle § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů:	**RESPEKTOVAT**
Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. třídy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Roztoky a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.	Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Z hlediska drážní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Roztoky a požadavky neuplatňujeme.	Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Roztoky za následující podmínek: ad 1) Požadujeme do textové i grafické části územního plánu doplnit ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor A letiště Praha/Ruzyně dle ust. § 37 zákona o civilním letectví. Z hlediska vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem územního plánu Roztoky za splnění následujících podmínek: ad 2) v územním plánu požadujeme vyznačit Vltavskou vodní cestu v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje – „stávající vodní cesta na dolním úseku Vltavy (VD2) Mělník (soutok s Labem) – Třebenice“. Ad 3) V územním plánu požadujeme vyznačit územní rezervu pro 2. plavební komoru Roztoky v souladu s platnou Politikou územního rozvoje – Vodní doprava – koridor VD2 – viz příloha. **Odůvodnění:** Letecká doprava: ad 1) Celé řešené území se nachází v OP veřejné mezinárodní letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně v OP s výškovým omezením taveb a v OP se zákazem laserových zařízení –	**Ad 1) Ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor A letiště Praha/Ruzyně bude doplněno do koordinačního výkresu v rozsahu, který si vyžádá od MD projektant. Popis tohoto OP a nutnost jeho plného respektování bude doplněn do textové části odůvodnění do kap. Civilizační hodnoty na str. 7.** **Ad 2) Bude vyznačeno do Koordinačního výkresu přesně dle požadavku MD, bude zmíněno ve výroku v kap. Civilizační hodnoty (vodní cesta fakt není všude) na str. 7 textové části ÚP.** **Ad 3) Bude zakresleno do všech dotčených výrokových výkresů a do Koordinačního výkresu. Příloha bude předána projektantovi. Konkrétní vymezení územní rezervy i odůvodnění bude projektant koordinovat s MD.** Došlo k opomenutí, **údaje o vyhlášení OP Úřadem pro civilní letectví, tj. že k tomuto vyhlášení došlo dne 20.11.2012 a pod č.j. 6535-12-**

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. Vzhledem k tomu, že územní plán OP se zákazem laserových zařízení – sektor A nezahrnuje, je ve výroku stanoviska uplatněna předmětná podmínka.	**701 budou využity v odůvodnění ÚP jako doplnění informace o OP.**
Vodní doprava): ad 2) Řeka Vltava je dopravně významná využívaná vodní cesta, vymezená zákonem č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské p tavbě, ve znění pozdějších předpisů, která je součástí sítě TEN-T (transevropská dopravní síť) jako nedílné součásti IV. transevropského multimodálního dopravního koridoru (toto zařazení mezi sítě TEN-T vstoupilo v platnost uzavřením Smlouvy o přistoupení ČR k EU a odpovídá síti definované Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 ze dne 11. prosince 2013 o hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě a o zrušení rozhodnutí č. 661/2010/EU) a rovněž musí umožňovat její rozvoj, a to ve smyslu zabezpečení parametrů vodních cest dle zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 222/1995 Sb., o vodních cestách, plavebním provozu v přístavech, společné havárii a dopravě nebezpečných věcí, ve znění pozdějších předpisů. Územní rezerva pro 2. plavební komoru	**Může být doplněno do odůvodnění územního plánu Roztoky, pořizovatel to považuje za vhodné, konkrétní rozsah přebíraného textu ponechává na uvážení zodpovědného projektanta.**
Ad3) V souladu s platnou Politikou územního rozvoje – Vodní doprava – koridor VD2, požadujeme vyznačit územní rezervu pro 2. plavební komoru Roztoky. Rozsah této územní rezervy je definován dokumentací „Generální řešení splavnění Vltavy v úseku Praha (Radotín) - Mělník (soutok s Labem)“, Hydroprojekt CZ a.s., září 2004 (dále též jen „Generel“).	Jak je uvedeno výše, rozsah územní rezervy bude vymezen projektantem v koordinaci s MD. Nicméně je nutné zohlednit i další ochranné prvky a zejména přírodní hodnoty v daném území. Pořizovatel rozhodl o opakovaném veřejném projednání návrhu ÚP Roztoky, návrh ÚR pro 2. plavební komoru Roztoky tedy bude moci být oponován stanovisky jiných dotčených orgánů a námitkami a připomínkami veřejnosti.
03 / MĚÚ ČERNOŠICE, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ / MUCE 80158/2019 OŽP/HRU / 16.12.2019	**RESPEKTOVAT**
Vodoprávní úřad: Bez připomínek. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. .	Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Orgán ochrany přírody: Zdejší orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu ÚP pro společné jednání uvedl v 5 bodech požadavky na úpravu návrhu. Požadavky 1-4 byly do návrhu akceptovány, 5. požadavek byl vyřešen prostřednictvím dohody č.j. MUCE	Bez požadavků na změny v dokumentaci. **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**.

40412/2019 OŽP/HAU ze dne 21. 6. 2019, kdy orgán ochrany přírody akceptoval umístění plochy technické infrastruktury při stanovení konkrétních podmínek využití dané plochy a jejího plošného omezení na 1 ha. V souvislosti se záměrem Z35 však souvisí také zpřístupnění této provozní plochy nově plánovanou komunikací DI11. OOP upozorňuje na riziko zvýšení průjezdů motorovými vozidly po této dosud pouze pěší trase. OOP požaduje, z důvodů již dříve uvedených, především s ohledem na vyšší přírodní a krajinářskou hodnotu této části území, aby nově zbudovaná příjezdová cesta byla určena výhradně provozu spojenému s nově plánovanou rozvojovou plochou 235 a aby provoz jiných vozidel byl v této trase zakázán. S využitím trasy pro cyklistiku OOP souhlasí. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.	Jde o plochu do 1ha, ust. § 18 odst. 5 SZ říká, že „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace,…“, což plocha pro kompostárnu jako veřejná technická infrastruktura plně naplňujeme, stejně tak záměr DI11 jako veřejná dopravní infrastruktura, příp. účelová komunikace. Umístění kompostárny v nezastavěném území nebude omezeno ÚP Roztoky oproti výše uvedenému ust. § 18 odst. 5 SZ územním plánem, ale nebude výslovně konkretizováno a lokalizováno – to bude ponecháno na konkrétnějších a určitějších nástrojích územního plánování, jako je územní řízení v některé z jeho forem.
04 / MPO / MPO 82286/2019 / 4.11.2019 Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko: s návrhem ÚP Roztoky souhlasíme bez připomínek.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Odůvodnění: Změny, k nimž došlo od společného jednání, neomezí ochranu a využití nerostného bohatství na správním území města, kde se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Nebilancovaný zdroj cihlářské suroviny č. 5044400 Žalov, která pokrývá i západní okraj zastavěného území města a kam spadají i rozvojové plochy Z01a, Z01b a Z30 (plocha Z29 byla z návrhu ÚP vypuštěna), není limitem využití území, do ložiska nevyhrazeného nerostu – cihlářské suroviny č. 3106401 Sedlec-Únětice, který je ovšem součástí pozemku, nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy.	Děkujeme za konstruktivní přístup a vydané stanovisko. **Ložisko nevyhrazeného nerostu – cihlářské suroviny č. 3106401 Sedlec-Únětice bude zakresleno do Koordinačního výkresu a bude zmíněno v kap. B.2. Ochrana a rozvoj hodnot území obce v oddílu Přírodní hodnoty na str. 5 a následující výrokové části územního plánu.** Pořizovatel považuje i nebilancovaný zdroj cihlářské suroviny za přírodní hodnotu, kterou je potřeba chránit mj. i nástroji územního plánování.

05 / MO / 112142/2019-1150-0ÚZ-PHA / 9.12.2019 Ministerstvo obrany ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona a dle§ 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona vydává stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany: ad 1. vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ad 2. vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby): větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů, kdy v tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána. Ministerstvo obrany požaduje doplnit výše uvedená vymezená území do textové i grafické části územního plánu Roztoky (část odůvodnění, koordinační výkres). Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany“.	**RESPEKTOVAT** Přesně dle požadavku Ministerstva obrany budou doplněna uvedená vymezená území do textové i grafické části územního plánu Roztoky (do odůvodnění, do koordinační výkresu). **Do grafické části pod legendu hlavního a koordinačního výkresu bude zapracována textová poznámka: „Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany“.** **Do výrokové části ÚP bude doplněno, jako tzv. výstupní limita využití území, že „Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany“. Do odůvodnění budou doplněny podmínky dle požadavků MD, tedy že se jedná: „ad 1. vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona, ad 2. vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona a kdy v tomto území lze umístit a povolit dále uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby): větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů, kdy v tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.“.**
06 / KUSK / 142499/2019/KUSK / 9.12.2019 **<u>1. Odbor životního prostředí a zemědělství:</u>** **Ochrana přírody a krajiny** Krajský úřad jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) ZOPK sděluje, že z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní památka a přírodní rezervace, zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin, evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000, a vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního sys-	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

tému ekologické stability nemá k veřejnému projednání návrhu Územního plánu Roztoky žádné připomínky.	
Ochrana ZPF Orgán ochrany ZPF příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona o ochraně ZPF k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF souhlasí s předloženým upraveným návrhem územního plánu Roztoky z října 2019 pro veřejné projednání, s nezemědělským využitím lokalit popsaných v příloze č. 1 „PŘEDPOKLÁDANÝ ODHAD ZÁBORŮ ZPF“ v rámci Odůvodnění územního plánu Roztoky. V rámci úprav předmětné územně plánovací dokumentace došlo k dílčím změnám ve vymezení ploch s předpokládaným záborem ZPF – došlo k navýšení záboru ZPF ve prospěch ploch změn v krajině z důvodu vyčlenění lokality K02 z ÚSES, nemění se rozsah zastavitelných ploch a ploch přestavby, mírně klesl rozsah záboru ZPF v rámci koridorů. Posuzovaný návrh respektuje stanovisko orgánu ochrany ZPF uplatněné v předchozí fázi projednávání předmětné územně plánovací dokumentace. Celkový rozsah záboru ZPF se zvýšil z 55,66 ha na 58,56 ha.	Bez požadavků na změny v dokumentaci. Pořizovatel velice děkuje za udělený souhlas s navrženým záborem ZPF a velice se váží konstruktivního přístupu orgánu ochrany ZPF.
Ochrana lesa Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona souhlasí se změnou využití na plochách označených Z41, Z62, Z63, Z64, Z69 a Z70. Neuděluje souhlas s návrhem na změnu využití lokality Z65.	**Plocha Z65 bude vypuštěna z návrhu ÚP jako plocha pro „ZV – plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“ a zůstane jako plocha lesní bez návrhu na vynětí z PUPFL.** Pořizovatel sice příliš nechápe ochranu této části lesa uprostřed urbánního prostoru, ale názor a požadavek KÚ nerozporuje.
Ostatní složky ochrany ŽP Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými směsmi, nemá k návrhu Roztoky pro veřejné projednání připomínky, neboť nejsou dotčeny naše zájmy.	Bez požadavků na změny v dokumentaci.
<u>2. Odbor dopravy:</u>	Bez požadavků na změny v dokumentaci.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic TI. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky. Návrh územního plánu obce neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.	
<u>3. Odbor kultury a památkové péče:</u> Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, není dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu územního plánu obce Roztoky. Dotčeným orgánem státní památkové péče je Ministerstvo kultury.	Bez požadavků na změny v dokumentaci. Vypořádání stanoviska MK viz výše, je plně respektováno.
07 / SVS / SVS/2019/131289-S / 30.10.2019 Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj jako správní orgán místně a věcně příslušný podle§ 47 odst. 4 a 7 a§ 49 odst. 1 písm. i) veterinární zákona a v souladu s § 149 SŘ vydává toto stanovisko k návrhu územního plánu města Roztoky nad Vltavou: Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj se seznámila se zaslaným dokumentem a konstatuje, že v návrhu územního plánu města Roztoky 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.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
08 / KHS / KHSSC 57057/2019 / 12.12.2019 Po zhodnocení souladu předloženého návrhu územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto stanovisko: s návrhem územního plánu Roztoky k veřejnému projednání se souhlasí. **Odůvodnění:** KHS dne 31.10.2019 obdržela datovou schránkou oznámení o konání veřejného projednání návrhu územního plánu (dále jen ÚP) Roztoky, na den 09.12.2019 společně s návrhem z října roku	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

2019. K návrhu ÚP Roztoky se již KHS vyjádřila souhlasným stanoviskem pod č.j. KHSSC 39576/2017 ze dne 6.9.2017 s podmínkami, které byly zohledněny. Do podmínek využití ploch Z02a, Z02b, Z09a, Z03a, bude zapracován požadavek na zpracování hlukové studie, která prokáže splnění hlukových limitů u obytné zástavby. Na lokalitě přestavby P13 za Nádražní ulicí musí být nejbližší plánovaná obytná zástavba umístěna tak, aby byly splněny hygienické limity z komunikace č. II/242 (ul. Nádražní) a dále ze železnice. Dle předloženého návrhu bude ochrana veřejného zdraví zajištěna urbanistickou koncepcí města, zejména vhodným zónováním ploch s rozdílným způsobem využití. Předložená dokumentace dále uvádí, že vybrané rizikové záměry (např. v ploše VL) byly podmíněny před jejich využitím zjištěním splnění hygienických limitů. V ÚP Roztoky byla, na základě doplňujících průzkumů a rozborů, vymezena pouze jedna stabilizovaná plocha VL a to konkrétně pro VÚAB Pharma, a.s. při ulici Vltavské. ÚP vymezuje koridor pro přestavbu průjezdné silnice II. a III. třídy s navrhovanými zpomalovacími prvky a opatřeními, s cílem zajistit bezpečnost provozu. ÚP dále vymezuje a rozšiřuje systém parkovišť P+R, B+R s návazností na železniční dopravu. KHS nemá k předloženému návrhu územního plánu připomínek, a tudíž s ním souhlasí.	

V Roztokách, dne 23.12.2019

Ing. arch. Radek Boček

tzv. létající pořizovatel

Ing. Zdeněk Richter

tzv. určený zastupitel

podpis a otisk úředního razítka úřadu

podpis a otisk úředního razítka města

B.4.4. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů k opakovanému veřejnému projednání o upraveném návrhu ÚP

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK

Na základě ust. § 53 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) provedl pořizovatel, Městský úřad Roztoky, a určený zastupitel, toto vypořádání uplatněných **STANOVISEK** k návrhu územního plánu ROZTOKY pro **OPAKOVANÉ** veřejné řízení:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	**ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ** **Požadavky na úpravy návrhu,** odůvodnění, upřesnění
01 / MPO / MPO 370867/2021 / 29.4.2021 Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko: s návrhem ÚP Roztoky souhlasíme. Odůvodnění: Změny, k nimž došlo od prvního veřejného projednání, nijak neomezí ochranu a využití nerostného bohatství na správním území města, kde se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Nebilancovaný zdroj cihlářské suroviny č. 5044400 Žalov, který pokrývá i západní okraj zastavěného území města a kam spadají i rozvojové plochy Z0la, Z0lb, Z30 a DI25, není limitem využití území, do ložiska nevyhrazeného nerostu – cihlářské suroviny č. 3106401 Sedlec-Únětice, který je ovšem dle § 7 horního zákona součástí pozemku, nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy (pouze stezky pro pěší a cyklisty DN12, DN13 a DN43).	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
02 / OBÚ / SBS 14935/2021/OBÚ-02/1 / 4.5.2021 K Vašemu oznámení o návrhu Územního plánu Roztoky, č.j. MURO 1086/2021 ze dne 16.4.2021, zaevidované Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 16.4.2021 pod č.j. SBS 14935/2021/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh se týká území, které je situováno	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. V k.ú. Žalov je situováno Ložisko nevyhrazeného nerostu Sedlec-Únětice, jehož správou je pověřena organizace Česká geologická služba se sídlem Klárov 131, 118 21 Praha 1 – Malá Strana, IČ: 000 25 798. OBÚ k tomuto návrhu nemá námitky.	
03 / MĚÚ ČERNOŠICE, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ / MUCE 155856/2020 OŽP/HRU / 16.11.2020 Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), k návrhu územního plánu Roztok v rámci opakovaného veřejného projednání následující stanovisko:	
Vodoprávní úřad: Vodoprávní úřad nemá k dokumentaci pro opakované veřejné projednání Návrhu ÚP Roztoky žádné připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Orgán ochrany přírody: OOP požaduje doplnit do textové zprávy popis jednotlivých prvků ÚSES tak, jak je uveden v Odůvodnění na str. 135-139 a dále v redukované podobě převzít text ke kapitole ÚSES v Odůvodnění na str. 132-135. Smyslem rozšíření kapitoly ÚSES v Textové části je naplnění zásady pozitivního očekávání jak ze strany případných zájemců o využití území dotčené územním systémem ekologické stability, tak ze strany OOP, kterému podrobnější popis prvků ÚSES ulehčí práci s argumentací – v zájmu zrychlení povolovacích procesů. Do podmínek využití nové plochy Z73 uvést, že plocha je zřizována a určena výhradně pro dětskou zájmovou činnost (ve smyslu děti a mládež), jak je uvedeno v Odůvodnění. Ad námitka č. 072 pana Mgr. Matase: Rozšířením hranice plochy Z55 až do poloviny pozemku č. parc. 2592/7 dojde k výraznému narušení plynulosti východní hranice nezastavěné plochy zeleně, resp. k narušení její celistvosti, což vytváří precedens nejen pro tuto plochu do budoucna. S ohledem na odůvodnění OOP souhlasí s navrhovaným rozšířením plochy Z54 severním směrem k ploše Z55 a rozšíření plochy Z55 západním smě-	**RESPEKTOVAT** **Doplnit do výroku redukovaný text popisu prvků ÚSES dle požadavku orgánu ochrany ŽP.** **Do podmínek využití nové plochy Z73 uvést, že plocha je zřizována a určena výhradně pro dětskou zájmovou činnost (ve smyslu děti a mládež).** **Redukovat rozšíření plochy Z55 západním směrem do p.p.č. 2592/7 maximálně do ¼.**

rem do p.p.č. 2592/7 maximálně do ¼. OOP nesouhlasí s návrhem vypořádání námitky č. 101 pana a paní Fučíkových. Dle nejnovějšího leteckého snímku poskytovaného ČÚZK na Geoportálu INSPIRE vyrostla v jihozápadní polovině předmětného pozemku č. parc. 3835/1 v kat. ú. Žalov stavba nemalých rozměrů, v navazující ploše byl zřejmě stržen travní drn. Vzhledem k faktu, že stavba je umístěna v biokoridoru, se OOP domnívá, že jde o černou stavbu. Je třeba ověřit právní stav této záležitosti a dle toho řešit vymezení biokoridoru tak, aby jeho funkčnost nebyla ohrožena. OOP proto nesouhlasí s navrhovaným rozšířením zastavěného území pro stavbu v SV části pozemku v navrhovaném rozsahu, shledává však jako možné připustit oplocení legální stavby na pozemku ve vzdálenosti 15 m od jižní hranice budovy a převedení pozemku v okolí stavby na zahradu.	**Zamítnout požadavek v námitce č. 101 manželů Fučíkových, p.p.č. 3835/1 v k.ú. Žalov zůstane vymezena jako zahrada, součást nezastavěného území.**
Ad námitka č. 112-2.: OOP nesouhlasí s převedením pozemků 2445/1 v kat. ú. Roztoky u Prahy a č. parc. 3605/5 a 3607/6 v kat. ú. Žalov do zastavěného území, tedy do ploch RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady. Stávající funkční využití pro sady a zahrady je v souladu se zájmem ochrany významného krajinného prvku les, neboť je zde přítomen zapojený porost stromů, který má významný a v daném širším území nenahraditelný ekologicko-stabilizační význam (VKP les není vázán na způsob vedení pozemku v rámci PUPFL v katastru nemovitostí). Zařazením plochy do ploch rekreace pro zahrádkové osady bude plocha součástí zastavěného území sídla a dojde ke změně porostu, jehož význam je mikroklimatický, půdoochranný, estetický. Dle katastru nemovitostí nejsou v předmětné ploše přítomny žádné stavby, tedy pro odůvodnění, že stávající využití odpovídá RZ není na místě. Zachování stromového porostu je také v zájmu ochrany krajinného rázu, neboť tento lesní lem je důležitým prvkem zdejší přírodní charakteristiky, který se významně uplatňuje v pohledech na Levý Hradec. Přírodní prvky přítomné v silně urbanizované krajině mají obecně harmonizující vliv, harmonizují různorodou zástavbu, zklidňují rušivé civilizační vlivy, zvyšují estetickou hodnotu krajiny. OOP proto navrhuje, pokud je nedostatek zahrádkových osad, resp. dále o ně roste zájem, vymezit je v jiném, méně exponovaném území sídelního útvaru.	**Zamítnout požadavek v námitce č. 112-2 paní Hany Kaňkové, p.p.č. 2445/1 v k.ú. Roztoky u Prahy a p.p.č. 3605/5 a 3607/6 v k.ú. Žalov zůstanou ve stávajícím funkčním využití pro sady a zahrady, které je, dle požadavku OŽP, v souladu se zájmem ochrany významného krajinného prvku les.**

Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.	
Orgán ochrany ovzduší: V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Orgán odpadového hospodářství: Orgán odpadového hospodářství nemá k návrhu ÚP Roztoky pro veřejné projednání připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Orgán ochrany ZPF: Dle ust. § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Orgán SSL: Zdejší orgán státní správy lesů uplatňuje k předloženému návrhu územního plánu Roztoky pro opakované veřejné projednání následující stanovisko: 1) V rámci fáze rozhodování o námitkách a připomínkách zdejší úřad nesouhlasil s vyhověním námitce 001 / MILAN PROCHÁZKA / 8.11.2019 ve věci změny funkčního využití části lesního pozemku č. parc. 2772/1 v kat. území Žalov (návrhově č. parc. 2772/6 o výměře 344 m2) do jiné plochy vhodné k vytvoření zahrady. V té souvislosti zdejší úřad nesouhlasil ani s vyhověním připomínce 011 / MĚSTO ROZTOKY PROSTŘEDNICTVÍM ING. MICHALA HADRABY, MÍSTOSTAROSTY / 16.12.2019, konkrétně bod 5., jejímž cílem mělo být vytvoření podmínek pro „zarovnání“ hranice pozemků PUPFL, viz odprodej pozemku panu Procházkovi... I přes nesouhlas zdejšího úřadu, který nebyl vypořádán dohodou, návrh ÚP pro opakované veř. projednání obsahuje na úkor části lesního pozemku č. parc. 2772/1 v kat. území Žalov novou plochu ZS, a to dokonce jako „stav“. Dlužno dodat, že ve výkresu předpokládaných záborů tato plocha chybí, což předložený návrh ÚP činí zmatečným. Pro každý případ však zdejší úřad setrvává na svém původním nesouhlasu.	**RESPEKTOVAT** **Část p.p.č. 2772/1 (návrhově č. parc. 2772/6 o výměře 344 m2) zůstane v návrhu pro vydání územního plánu Roztoky vymezena jako lesní plocha.** Bude respektováno stanovisko SSL a zápis druhu pozemku dle KN, kde je uvedeno „lesní pozemek“. S návrhem na změnu využití tohoto pozemku nesouhlasil dotčený orgán ani ve svém novém stanovisku k návrhu dohody, které si pořizovatel vyžádal a které bylo vydáno Městským úřadem Černošice dne 7.7.2021 pod č.j. MUCE 96476/2021 OŽP/MI – viz vypořádání stanoviska č. 10.

2) Dále zdejší úřad nesouhlasil s vyhověním námitce 004 / ZUZANA JOHANIDESOVÁ, ČESTMÍR KŘÍŽ / 16.12.2019, jíž bylo žádáno o vypuštění podmínky, která nedovoluje umísťovat nové nadzemní stavby v ochranném pásmu lesa do vzdálenosti 25 m z regulativů pro plochu BP.X. Pořizovatel námitce vyhovoval s tím, že zmíněná podmínka prostorového upořádání bude doplněna slovem „zastavitelné“ na začátek věty, čímž se bude vztahovat pouze na nově vymezované zastavitelné plochy a nedopadne na stávající zastavěné území. I přes nesouhlas zdejšího úřadu, který nebyl vypořádán dohodou, návrh ÚP pro opakované veř. projednání námitku reflektuje, a to dokonce nejen v namítané ploše BP.x, ale i v dalších plochách (BI, BI.x, BP, BX, RI, RZ, RX, RN, OV), a k tomu celou „odstupovou“ podmínku vypouští z regulativů plochy OS.x. Zdejší úřad setrvává na svém původním nesouhlasu.	**RESPEKTOVAT** Slovo „zastavitelné“ na začátek věty, čímž se bude vztahovat pouze na nově vymezované zastavitelné plochy a nedopadne na stávající zastavěné území, bude vypuštěno a opět tedy tato podmínka se bude vztahovat i na stávající zastavěné území. Pořizovatel to považuje za iracionální, nicméně už rezignoval a nechť se tedy orgán SSL vyjadřuje ke každé rekonstrukci nebo přestavbě v rámci zastavěného území sídel Roztoky a Žalov.
3) Dále zdejší úřad nesouhlasil s vyhověním připomínce 011 / MĚSTO ROZTOKY PROSTŘEDNICTVÍM ING. MICHALA HADRABY, MÍSTOSTAROSTY / 16.12.2019 (konkrétně bod 10.) a 019 / LUKÁŠ HEJDUK / 16.12.2019, jíž bylo navrhováno, že pozemek č. parc. 2462 v kat. území Roztoky u Prahy má být zařazen do funkční plochy RX – plochy rekreace – se specifickým využitím. I tato připomínka je v návrhu reflektována přes nesouhlas zdejšího úřadu, který nebyl vypořádán dohodou. Zdejší úřad setrvává na svém původním nesouhlasu.	**RESPEKTOVAT** **Bude vymezeno jako plocha NS.r plochy smíšené nezastavěného území – rekreační.** Jedná se o pozemek, který není PUPFL, nýbrž je zapsán v KN jako způsob využití „manipulační plocha“ a druh pozemku „ostatní plocha“, kdy návrh územního plánu předpokládá nové využití pro rekreaci, zde se specifickým využitím. I pokud by se jednalo o lesní pozemek, kompetentním orgánem by zde Krajský úřad Středočeského kraje, OŽPZ. Bude postupováno podle stanoviska kompetentního orgánu SSL. Pokud KÚ bude požadovat vypuštění této plochy, pořizovatel tak na základě stanoviska KUSK učiní. V jiném případě bude vymezeno dle KN plocha smíšená nezastavěného území, pořizovatel zde respektuje právní stav v území.
4) Návrh ÚP vypouští z regulativů pro plochy NL, konkrétně z přípustného využití, dovětek „veřejného významu“ u možnosti nezbytně nutná technická infrastruktura veřejného významu. Zdejšímu úřadu není známo, že by tato úprava vzešla z námitek či připomínek veřejnosti, a současně není úprava vysvětlena v odůvodnění návrhu. Za těchto okolností s ní zdejší úřad nesouhlasí. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.	**RESPEKTOVAT** Bude ponecháno beze změny, ve svém novém stanovisku k návrhu dohody, které si pořizovatel vyžádal a které bylo vydáno Městským úřadem Černošice dne 7.7.2021 pod č.j. MUCE 96476/2021 OŽP/MI, orgán SSL toto akceptuje – viz vypořádání stanoviska č. 10.
04 / MV / MV-147810-16/OSM-2015 / 19.5.2021 Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). V souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona Vám sděluji, že se v lokalitě Územního plánu Roztoky nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu §175 odst. 1 stavebního zákona.	
05 / MK / MK 690072/2020 OPP / 12.11.2020 Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j. MURO 2795/2020 ze dne 9.10.2020 o konání opakovaného veřejného projednání návrhu Územního plánu Roztoky od Městského úřadu Roztoky, odboru správy a rozvoje města. Pořizovatel návrhu ÚP: Městský úřad Černošice, úřad územního plánování. Zpracovatel návrhu ÚP: Atelier T-plan, s.r.o., Sezimova 380/13 140 00 Praha 4. Datum zpracování: září 2020. V dané věci byla prostudována dokumentace výše uvedeného návrhu ÚP Roztoky (k.ú. Roztoky, k.ú. Žalov) pro opakované veřejné projednání, dostupná na webových stránkách města na adrese www.roztoky.cz/uzemni-plan. K návrhu Územního plánu Roztoky Ministerstvo kultury vydalo stanovisko č. j. MK 56204/2017 OPP ze dne 6. 9. 2017 a č. j. MK 52994/2018 OPP ze dne 16. 8. 2018 k návrhu úprav stanoviska Ministerstva kultury. Dne 13. 12. 2020 Ministerstvo kultury vydalo stanovisko č. j. MK 84263/2019 OPP k návrhu ÚP Roztoky ve fázi veřejného projednání. Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění a mezinárodní Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy – legislativní rámec: V rámci území dotčeného návrhem ÚP Roztok se nalézá: Památková rezervace (APR) Levý Hradec, vymezená Úředním sdělením MŠK ČSR, úřední list 1956 částka 35, o zřízení státní archeologické rezervace Levý Hradec ze dne 10. 4. 1956; vedená v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 1117 a v Památkovém katalogu pod katalogovým číslem 1999997697. Národní kulturní památka (NKP) Přemyslovské hradiště Levý Hradec prohlášená Usnesením vlády ČSR č. 70/78 ze dne 24. 2. 1978 o prohlášení některých nejvýznamnějších kulturních památek a Nařízením vlády č. 147/1999 Sb. ze dne 16. června 1999 o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, vedená v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (dále	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

jen ÚSKP ČR) pod rejstříkovým číslem 140. Z hlediska zájmu zachování kulturních hodnot je předmětné území mimořádné archeologické naleziště a je nutno k němu přistupovat dle platné legislativy a Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv č. 99/2000. Nemovitá kulturní památka hradiště Levý Hradec, archeologické stopy, památkově chráněná od 3. 5. 1958 a vedená v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 11750/2-2365. Ochranné pásmo kolem NKP Přemyslovského hradiště v Levém Hradci prohlášené Rozhodnutím ONV Praha-západ o vymezení ochranného pásma národní kulturní památky Přemyslovské hradiště v Levém Hradci č. 232 ze dne 6. 10. 1980 a Rozhodnutím ONV v Praze-východ o zřízení ochranného pásma NKP Levý Hradec v Husinci, čj. 316/82 Kult. ze dne 21. 12. 1982; vedené v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 3130. Nemovitá kulturní památka hradiště Řivnáč, archeologické stopy, památkově chráněná od 3. 5. 1958 a vedená v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 32623/2-2366. Ochranné pásmo nemovité kulturní památky hradiště Řivnáč v k. ú. Žalov prohlášené Rozhodnutím OkÚ Praha - západ o vymezení ochranného pásma hradiště Řivnáč v Žalově čj. výst.332-1011b/97/So ze dne 20. 4. 1998; vedené v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 3133. V řešeném území se nacházejí rovněž další nemovité kulturní památky zapsané v ÚSKP ČR pod příslušnými rejstříkovými čísly. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách NPÚ v rubrice Památkový katalog http://pamatkovy-katalog.cz. Zároveň jsou zaneseny v mapové aplikaci NPÚ přístupné na adrese https://geoportal.npu.cz/ Celé řešené území je nutno chápat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Na předmětném území se dle Státního archeologického seznamu (dále jen SAS) ČR vyskytují také území s pozitivním a dále předpokládaným výskytem archeologických nálezů (ÚAN kategorie I), i lokality, u nichž dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují (ÚAN kategorie II). Prostor mezi těmito lokalitami je označován jako ÚAN kategorie III, na němž existuje až 50% pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů, protože území mohlo	

být v minulosti osídleno nebo jinak člověkem využito. Podrobnější informace jsou dostupné formou veřejného přístupu na internetových stránkách: http://isad.npu.cz/, kde je nově umožněno prohlížení jednotlivých ÚAN v informačním systému SAS ČR také pro širokou veřejnost. Po posouzení z hlediska státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vaší výzvy sděluje, že k návrhu Územního plánu Roztoky nemáme žádné zásadní připomínky a požadavky. Připomínky uplatněné ve stanovisku č. j. MK 84263/2019 OPP ze dne 13. 12. 2019 k návrhu územního plánu Roztoky pro veřejné projednání byly zapracovány v odpovídajícím rozsahu.	
05A / MK / MK 36104/2021 OPP / 24.5.2021 V dané věci byla prostudována dokumentace výše uvedeného návrhu ÚP Roztoky (k.ú. Roztoky, k.ú. Žalov) pro opakované veřejné projednání, dostupná na webových stránkách města na adrese www.roztoky.cz/uzemni-plan. K návrhu Územního plánu Roztoky Ministerstvo kultury vydalo stanovisko č. j. MK 56204/2017 OPP ze dne 6. 9. 2017 a č. j. MK 52994/2018 OPP ze dne 16. 8. 2018 k návrhu úprav stanoviska Ministerstva kultury. Dne 13. 12. 2020 Ministerstvo kultury vydalo stanovisko č. j. MK 84263/2019 OPP k návrhu ÚP Roztoky ve fázi veřejného projednání. Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vaší výzvy sděluje, že k návrhu Územního plánu Roztoky nemáme žádné zásadní připomínky a požadavky. Připomínky uplatněné ve stanovisku č. j. MK 84263/2019 OPP ze dne 13. 12. 2019 k návrhu územního plánu Roztoky pro veřejné projednání byly do dokumentace zapracovány v odpovídajícím rozsahu.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

06 / KÚSK, OŽPZ / 142928/2020/KUSK / 4.11.2020 Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 53 odst. 2, v souladu v ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto stanovisko k podstatné úpravě návrhu územního plánu Roztoky. Dne 9.10.2020 obdržel KÚ, OŽPZ, žádost o stanovisko podle § 53 odst. 2 stavebního zákona k upravenému návrhu územního plánu Roztoky. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, sděluje následující:	
Stanovisko NATURA: Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. n) a písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), sděluje, že z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, jakož i vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability, nemá k upravenému návrhu územního plánu Roztoky, pro opakované veřejné projednání, žádné připomínky. Krajský úřad dále podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. sděluje, že lze vyloučit významný vliv upraveného návrhu územního plánu Roztoky, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi a záměry, na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí (PO) soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu. Předmětem úprav návrhu územního plánu Roztoky byly dílčí změny regulativů, vyřazení některých zastavitelných ploch a v malé míře též vymezení nových ploch a veřejných prostranství. Nejbližší součástí soustavy Natura 2000 je EVL Kaňon Vltavy u Sedlce (kód CZ0110154) v těsném sousedství zpracovávaného území. Vzhledem k uvedenému rozsahu úprav nelze očekávat žádné významné vlivy na tuto, ani jinou součást soustavy Natura 2000.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Stanovisko SEA:	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, na základě ust. § 10i odst. 2 zákona k předloženému návrhu zadání a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu Roztoky (tzv. SEA).	
07 / KHS / KHSSC 51219/2020 / 10.11.2020 Na základě oznámení Městského úřadu Roztoky, Náměstí 5. května 2, 25263 Roztoky, IČ:00241610, Czech Republic, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad podle § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený upravený návrh územního plánu Roztoky k opakovanému veřejnému projednání. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto stanovisko: s upraveným návrhem územního plánu Roztoky k opakovanému veřejnému projednání se souhlasí.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
08 / KUSK / 142927/2020/KUSK / 10.11.2020 Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 52 odst. 3, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto koordinované stanovisko k opakovanému veřejnému projednání návrhu územního plánu Roztoky. Po veřejném projednání o návrhu územního plánu Roztoky došlo k úpravě textové a grafické části územně plánovací dokumentace. **<u>1. Odbor životního prostředí a zemědělství:</u>** Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: **Stanovisko dle zákona o ochraně přírody a krajiny:** Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. n) a písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), sděluje, že z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, jakož i vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability, nemá k upravenému návrhu územního plánu Roztoky, pro opakované veřejné projednání, žádné připomínky. Krajský úřad dále podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. sděluje, že lze vyloučit významný vliv upraveného návrhu územního plánu Roztoky, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi a záměry, na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí (PO) soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu. Předmětem úprav návrhu územního plánu Roztoky byly dílčí změny regulativů, vyřazení některých zastavitelných ploch a v malé míře též vymezení nových ploch a veřejných prostranství. Nejbližší součástí soustavy Natura 2000 je EVL Kaňon Vltavy u Sedlce (kód CZ0110154) v těsném sousedství zpracovávaného území. Vzhledem k uvedenému rozsahu úprav nelze očekávat žádné významné vlivy na tuto, ani jinou součást soustavy Natura 2000.	
Stanovisko orgánu ochrany ZPF: Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný dle ust. § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, na základě ust. § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému upravenému návrhu územního plánu Roztoky ze září 2020 pro opakované veřejné projednání následující stanovisko: I. Souhlasí s nezemědělským využitím lokalit Popsaných v tabulce v příloze č. 1 „Kvalifikovaný odhad záborů ZPF“. Tento návrh respektuje stanoviska orgánu ochrany ZPF uplatněná v předchozí fázi projednávání předmětné územně plánovací dokumentace, předmětem úprav není vymezení nových ploch s předpokládaným záborem ZPF, celková plocha vyhodnoceného záboru ZPF se oproti předchozí verzi snížila z 58,56 ha na 55,52 ha. II. Upozorňuje, že došlo k opomenutí vyhodnocení nových ploch změn v krajině K07 (NL, 0,075 ha), K08 (NL, 0,411 ha) na zábor	**RESPEKTOVAT** **Bude dopracováno vyhodnocení nových ploch změn v krajině K07 (NL, 0,075 ha), K08 (NL, 0,411 ha) na zábor ZPF.**

ZPF: navrhovaný způsob využití těchto ploch na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v druhu pozemku „trvalý travní porost“, tj. součást ZPF, není zemědělským využitím. Jedná se o zábor ZPF, ke kterému je třeba získat kladné stanovisko orgánu ochrany ZPF na základě předloženého vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF. Tyto plochy je tedy nutné vyhodnotit a požádat o změnu (doplnění) stanoviska orgánu ochrany ZPF.	
Stanovisko orgánu SSL: Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, uplatňuje k předloženému upravenému návrhu územního plánu Roztoky ze září 2020 pro opakované veřejné projednání následující stanovisko: I. Souhlasí s navrhovanou změnou využití lesních pozemků, PUPFL v nově vymezených/rozšířených lokalitách Z70, 0,23 ha, (dříve 0,11 ha), Plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ), Z71, 0,08 ha, Plochy rekreace – zahrádkové osady (RZ) popsaných v tabulce v příloze č. 2 „Předpokládaný odhad záborů PUPFL“. Lokality Z41, Z62, Z63, Z69 byly zdejším úřadem odsouhlaseny v předchozí fázi projednávání předmětné územně plánovací dokumentace. Jedná se o uvedení evidenčního stavu do souladu se skutečností. II. Sděluje, že k uplatnění stanoviska k ostatním plochám/koridorům s předpokládaným záborem PUPFL je příslušný úřad obce s rozšířenou působností – v daném případě Městský úřad Černošice dle ustanovení § 48 odst. 2 písm. b) lesního zákona.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Stanovisko z hlediska ostatních složek ochrany ŽP: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu Roztoky pro opakované veřejné projednání připomínky, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušný k uplatnění stanoviska.	
2. Odbor dopravy: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky. Návrh územního plánu obce neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
3. Odbor kultury a památkové péče: Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, není dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu územního plánu obce Roztoky. Na území obce Roztoky se nachází: archeologická památková rezervace (APR) Levý Hradec – vymezená výnosem Ministerstva kultury ke dni 10. dubna 1956 dle § 2 odst. 1 vládního nařízení č. 274/1941 Sb., o archeologických památkách, publikovaným v Úředním listě, ročník 1956, částka 35, národní kulturní památka (NKP) Přemyslovské hradiště Levý Hradec prohlášená Usnesením vlády ČSR č. 70/78 ze dne 24. 2. 1978 o prohlášení některých nejvýznamnějších kulturních památek a Nařízením vlády č. 147/1999 Sb. ze dne 16. června 1999 o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, ochranné pásmo (OP) NKP Přemyslovského hradiště v Levém Hradci prohlášené Rozhodnutím ONV Praha-západ o vymezení ochranného pásma národní kulturní památky Přemyslovské hradiště v Levém Hradci č. 232 ze dne 6. 10. 1980 a Rozhodnutím ONV v Praze- východ o zřízení ochranného pásma NKP Levý Hradec v Husinci, čj. 316/82 Kult. ze dne 21.12.1982, OP kulturní památky hradiště Řivnáč prohlášené Rozhodnutím OkÚ Praha - západ o vymezení	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

ochranného pásma hradiště Řivnáč v Žalově čj. výst.332-1011b/97/So ze dne 20. 4. 1998, nemovité kulturní památky (KP) zapsané do Ústředního seznamu kulturních památek ČR (ÚSKP ČR) pod rejstř. číslem. Řešené území je územím s archeologickými nálezy (ÚAN) ve smyslu ust. § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Dotčeným orgánem státní památkové péče je dle ust. § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a dle ust. § 4 odst. 2 písm. b) a ust. § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů Ministerstvo kultury.	
09 / MěÚ ČERNOŠICE, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ / MUCE 59971/2021 OŽP/HRU / 18.5.2021 Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatnil stanovisko k návrhu ÚP Roztoky v rámci opakovaného veřejného projednání podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) dne 18.11.2020, č. j. MUCE 155856/ 2020 OŽP/Hru.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
10 / MěÚ Černošice, Odbor životního prostředí / MUCE 96476/2021 OŽP/MI / 7.7.2021 Zdejší orgán státní správy lesů obdržel žádost města Roztoky o přehodnocení stanoviska č.j. MUCE 155856/ 2020 OŽP/Hru ze dne 16. 11. 2020, které podle obsahu vnímá jako žádost o dohodu. K bodu 1) zdejší úřad konstatuje, že okolnosti návrhu změny funkčního využití části lesního pozemku č. parc. 2772/1 v kat. území Žalov (návrhově č. parc. 2772/6 o výměře 344 m2) jsou mu známy, protože již dříve absolvoval správní řízení podle § 12 odst. 3 lesního zákona k návrhu na rozdělení pozemku a řízení podle § 14 odst. 2 lesního zákona k návrhu na změnu druhu oddělované části, přičemž ani jeden návrh neodsouhlasil. Požadovanou změnu iniciuje sousední vlastník Milan Procházka z toho důvodu, že mu sousední lesní porost vadí. Po koupi od města by se tato část pozemku měla stát součástí jeho zahrady. Požadavek města na úpravu návrhu územního plánu je nyní motivován pouze tím, že s Milanem Procházkou již uzavřelo kupní smlouvu (na neexistující pozemek) a mělo by vracet kupní cenu. Zdejší úřad nadále neshledává k požadované změně relevantní důvod.	**RESPEKTOVAT** **Část p.p.č. 2772/1 (návrhově č. parc. 2772/6 o výměře 344 m2) zůstane v návrhu pro vydání územního plánu Roztoky vymezena jako lesní plocha.** Bude respektováno stanovisko SSL a zápis druhu pozemku dle KN, kde je uvedeno „lesní pozemek“.

Jednak není vyloučeno, že Milan Procházka či jiný vlastník v daném místě budou ze stejných důvodů do budoucna vznášet další obdobné požadavky, pro něž by projednávanou úpravou návrhu územního plánu byl vytvořen nežádoucí precedens ve smyslu povinnosti správních orgánů rozhodovat kontinuálně. Dalším důvodem nesouhlasu zdejšího úřadu je potřeba zajištění dostupnosti resp. obslužnosti lesa z veřejné komunikace, což by po navrhované úpravě územního plánu a změně vlastníka předmětné části pozemku bylo prakticky znemožněno. Lesní komplex je už v současnosti obtížně dostupný z důvodu souvislé zástavby pod i nad jeho úrovní, takže je zapotřebí uchovat zbylá zpřístupňující místa.	
K bodu 2) zdejší úřad konstatuje, že regulace zástavby v tzv. ochranném pásmu lesa už na úrovni územních plánů je umožněna legislativou, má podporu v judikatuře soudů (např. rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích č.j. 10 A 109/2014-30, rozsudek Krajského soudu v Brně č.j. 63 A 1/2012-54 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 1 As 232/2018-38) a ze strany zdejšího úřadu je kontinuálně uplatňována zhruba od roku 2017 do všech nových územních plánů. Konkrétní argumentaci zdejší úřad uvedl ve svém stanovisku k návrhu územního plánu pro společná jednání č.j. MUCE 54443/2017 OŽP/STE ze dne 8.9.2017 a tímto na ni odkazuje.	**RESPEKTOVAT** Slovo „zastavitelné“ na začátek věty, čímž se bude vztahovat pouze na nově vymezované zastavitelné plochy a nedopadne na stávající zastavěné území, bude vypuštěno a opět tedy tato podmínka se bude vztahovat i na stávající zastavěné území. Pořizovatel to považuje za iracionální, nicméně už rezignoval a nechť se tedy orgán SSL vyjadřuje ke každé rekonstrukci nebo přestavbě v rámci zastavěného území sídel Roztoky a Žalov.
K bodu 3) zdejší úřad konstatuje, že pozemek č. parc. 2462 v kat. území Roztoky u Prahy je ze tří stan obklopen lesem, jehož ochranné pásmo vylučuje umisťování staveb, ať už by mělo plynout přímo z územního plánu (viz bod 2)) nebo by bylo stanovováno individuálně. Účel navrhované plochy RX v tomto prostoru tedy není prakticky naplnitelný. U bodů 1 – 3 zdejší úřad návrh dohody neakceptuje.	**RESPEKTOVAT** **Bude vymezeno jako plocha NS.r plochy smíšené nezastavěného území – rekreační.** Jedná se o pozemek, který není PUPFL, nýbrž je zapsán v KN jako způsob využití „manipulační plocha“ a druh pozemku „ostatní plocha“, kdy návrh územního plánu předpokládá nové využití pro rekreaci, zde se specifickým využitím. I pokud by se jednalo o lesní pozemek, kompetentním orgánem by zde Krajský úřad Středočeského kraje, OŽPZ. Bude postupováno podle stanoviska kompetentního orgánu SSL. Pokud KÚ bude požadovat vypuštění této plochy, pořizovatel tak na základě stanoviska KUSK učiní. V jiném případě bude vymezeno dle KN plocha smíšená nezastavěného území, pořizovatel zde respektuje právní stav v území.
U bodu 4) zdejší úřad na základě doplnění důvodů s navrženou úpravou regulativu pro plochy	**RESPEKTOVAT**

NL – vypuštění dovětku „veřejného významu“ u nezbytně nutné technické infrastruktury – souhlasí a návrh dohody akceptuje.	Bude ponecháno beze změny, ve svém novém stanovisku k návrhu dohody, které si pořizovatel vyžádal a které bylo vydáno Městským úřadem Černošice dne 7.7.2021 pod č.j. MUCE 96476/2021 OŽP/MI, orgán SSL toto akceptuje – viz vypořádání stanoviska č. 10.

V Roztokách, dne 12.8.2021

Městský úřad Roztoky
nám. 5. května 2
252 63 ROZTOKY

Ing. arch. Radek Boček
tzv. létající pořizovatel
podpis a otisk úředního razítka úřadu

Město Roztoky
nám. 5. května 2
252 63 ROZTOKY

Ing. Zdeněk Richter
tzv. určený zastupitel
podpis a otisk úředního razítka města

B.4.5. Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů a krajského úřadu k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání připomínek

VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK

Na základě ust. § 53 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) provedl pořizovatel, Městský úřad Roztoky, a určený zastupitel, toto vypořádání uplatněných **STANOVISEK** k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu územního plánu ROZTOKY pro **OPAKOVANÉ** veřejné řízení:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	**ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ** **Požadavky na úpravy návrhu,** odůvodnění, upřesnění
01 / KVS / SVS/2021/100164-S / 17.8.2021 Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj jako správní orgán místně a věcně příslušný podle § 47 odst. 4 a odst. 7 a § 49 odst. 1 písm. j) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řád, ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu územního plánu města Roztoky během opakovaného veřejného projednání, který byl přijat dne 16. 8. 2021 pod č. j.: SVS/2021/099911-S. Odůvodnění: Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj obdržela dne 16. 8. 2021 pod č. j.: SVS/2021/099911-S, výzvu Městského úřadu Roztoky ke sdělení stanoviska k Návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu územního plánu města Roztoky během opakovaného veřejného projednání. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj prostudovala výše uvedené dokumenty a zjistila, že v Návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu územního plánu města Roztoky během opakovaného veřejného projednání 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.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

02 / MĚSTSKÝ ÚŘAD ČERNOŠICE, OŽP / MUCE 145862/2021 OŽP/BO / 9.9.2021 Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), k opakovanému veřejnému projednání návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu připomínek ÚP Roztoky u Prahy následující stanovisko:	
Vodoprávní úřad: Vodoprávní úřad nemá k předloženému návrhu připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Orgán ochrany přírody: Orgán ochrany přírody nemá k předloženému návrhu připomínky vzhledem k tomu, že jeho dříve uplatněné požadavky jsou respektovány. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Orgán ochrany ovzduší: V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Orgán odpadového hospodářství: Orgán odpadového hospodářství nemá k opakovanému veřejnému projednání k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu připomínek ÚP Roztoky u Prahy připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Orgán ochrany ZPF: Dle ust. § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Orgán státní správy lesů: Orgán státní správy lesů s návrhem vypořádání námitek a připomínek k opakovanému veřejnému projednání souhlasí s tímto konkrétním upřesněním: k původní připomínce 011 / MĚSTO ROZTOKY prostřednictvím Ing. MICHALA HADRABY, MÍSTOSTAROSTY / 16.12.2019 (konkrétně bod 10.) a 019 / LUKÁŠ HEJDUK / 16.12.2019, jíž bylo navrhováno, že pozemek č. parc. 2462 v kat. území Roztoky u Prahy má být	**RESPEKTOVAT** **P.p.č. 2462 v k.ú. Roztoky u Prahy bude v čistopise ÚP Roztoky vymezen v souladu s upraveným vypořádáním a v souladu s tímto stanoviskem orgánu SSL jako plocha s funkčním využitím „NS.r“, tedy plocha smíšená nezastavěného území – rekreační.**

zařazen do funkční plochy RX – plochy rekreace – se specifickým využitím, zdejší úřad souhlasí se změnou funkční plochy na NS.r. K tomu doplňuje, že příslušným orgánem státní správy lesů k této věci je zdejší úřad, nikoliv Krajský úřad Středočeského kraje, neboť kompetence krajských úřadů se týká vymezování nových rekreačních ploch pouze na PUPFL. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.	
03 / KUSK / 102461/2021/KUSK / 13.9.2021 Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 53 odst. 1, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Roztoky. Na základě výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu územního plánu Roztoky pořizovatel vyzývá k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. **<u>1. Odbor životního prostředí a zemědělství</u>** Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:	
Obecná ochrana přírody a krajiny: Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), sděluje, že k návrhům rozhodnutí o vypořádání námitek, připomínek a stanovisek v rámci opakovaného veřejného projednání nemá žádné připomínky.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Ochrana ZPF: Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení §13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení §	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF nemá připomínky k předloženému návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu na vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Roztoky během opakovaného veřejného projednání. Tento návrh respektuje stanovisko orgánu ochrany ZPF uplatněné během opakovaného veřejného projednání. Zdejší úřad upozorňuje, že pokud by došlo k navýšení rozsahu záborů ZPF v důsledku rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, je třeba tyto nové zábory ZPF vyhodnotit a předložit k uplatnění stanoviska orgánu ochrany ZPF.	
Ochrana lesa: Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, upozorňuje, že pokud by došlo k navýšení rozsahu záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa v důsledku rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek, je třeba tyto nové zábory vyhodnotit a předložit k uplatnění stanoviska orgánu státní správy lesů.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
Ostatní složky ochrany životního prostředí: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k předloženému vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu územního plánu Roztoky připomínky, neboť předložené podklady se nedotýkají výše uvedených zájmů.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
<u>2. Odbor dopravy</u> Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje, jako silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ust. § 40 odst. 3	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, nemá připomínky k předloženému vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu územního plánu Roztoky. **3. Odbor kultury a památkové péče** Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, není dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu územního plánu obce Roztoky, k. ú. Roztoky u Prahy, Žalov. Na území obce Roztoky se nachází: archeologická památková rezervace (APR) Levý Hradec – vymezená výnosem Ministerstva kultury ke dni 10. dubna 1956 dle § 2 odst. 1 vládního nařízení č. 274/1941 Sb., o archeologických památkách, publikovaným v Úředním listě, ročník 1956, částka 35, národní kulturní památka (NKP) Přemyslovské hradiště Levý Hradec prohlášená Usnesením vlády ČSR č. 70/78 ze dne 24.2.1978 o prohlášení některých nejvýznamnějších kulturních památek a Nařízením vlády č. 147/1999 Sb. ze dne 16.6.1999 o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, ochranné pásmo (OP) NKP Přemyslovského hradiště v Levém Hradci prohlášené Rozhodnutím ONV Praha-západ o vymezení ochranného pásma NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci č. 232 ze dne 6.10.1980 a Rozhodnutím ONV v Praze-východ o zřízení ochranného pásma NKP Levý Hradec v Husinci, čj. 316/82 Kult. ze dne 21. 12. 1982, ochranné pásmo (OP) kulturní památky hradiště Řivnáč prohlášené Rozhodnutím OkÚ Praha - západ o vymezení ochranného pásma hradiště Řivnáč v Žalově čj. výst.332-1011b/97/So ze dne 20. 4. 1998, nemovité kulturní památky (KP) zapsané do Ústředního seznamu kulturních památek ČR (ÚSKP ČR) pod rejstř. číslem. Řešené území je územím s archeologickými nálezy (ÚAN) ve smyslu ust. § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Dotčeným orgánem státní památkové péče je dle ust. § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a dle ust. § 4 odst. 2 písm. b) a ust. § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů Ministerstvo kultury.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.

04 / KHS / KHSSC 42411/2021 / 16.9.2021 Na základě oznámení Městského úřadu Roztoky, nám. 5. května 2, 252 63 Roztoky, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), a místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 82 odst. 1 zákona předložený návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek k návrhu Územního plánu Roztoky k opakovanému veřejnému projednání v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona, a v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vydává dle § 149 odst. 1 správního řádu toto stanovisko: s předloženým návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vyhodnocení připomínek k návrhu Územního plánu Roztoky k opakovanému veřejnému projednání se souhlasí. Odůvodnění: KHS dne 17.08.2021 do datové schránky obdržela výzvu k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek k návrhu Územního plánu Roztoky k opakovanému veřejnému projednání. K návrhu ÚP k opakovanému veřejnému projednání bylo vydáno stanovisko č. j. KHSSC 17744/2021 ze dne 23.04.2021 bez podmínek. Námitky k návrhu se netýkají kompetencí KHS, z toho důvodu KHS nemá k předloženému návrhu žádné připomínky, a tudíž s ním souhlasí.	**RESPEKTOVAT** Bez požadavků na změny v dokumentaci.
05 / MK / MK 58133/2021 OPP / 10.9.2021 Ministerstvo kultury obdrželo Vaši žádost ze dne 16. 8. 2021 o stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Roztoky během opakovaného veřejného projednání. V dané věci byl prostudován návrh vypořádání námitek, návrh vypořádání připomínek a návrh vypořádání stanovisek uplatněných k návrhu ÚP Roztoky (k.ú. Roztoky, k.ú. Žalov) během opakovaného veřejného projednání. K návrhu Územního plánu Roztoky Ministerstvo kultury vydalo stanovisko č. j. MK 56204/2017	**RESPEKTOVAT** **V odůvodnění dokumentace územního plánu Roztoky pro vydání v ZM bude zevrubně prověřeno, zda výčet památek všech typů odpovídá seznamu ve stanovisku MK a pokud nikoliv, bude aktualizováno přesně dle stanoviska Ministerstva kultury.**

OPP ze dne 6.9.2017 a č. j. MK 52994/2018 OPP ze dne 16.8.2018 k návrhu úprav stanoviska Ministerstva kultury. V rámci veřejného projednání pak bylo vydáno stanovisko č. j. MK 84263/2019 OPP ze dne 13.12.2019. Dále k návrhu ÚP Roztoky ve fázi opakovaného veřejného projednání vydalo Ministerstvo písemné vyjádření č. j. MK 69072/2020 OPP ze dne 12.11.2020. V rámci území dotčeného návrhem ÚP Roztok se nalézá Památková rezervace (APR) Levý Hradec, vymezená Úředním sdělením MŠK ČSR, úřední list 1956 částka 35, o zřízení státní archeologické rezervace Levý Hradec ze dne 10.4.1956; vedená v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 1117 a v Památkovém katalogu pod katalogovým číslem 1999997697. Národní kulturní památka (NKP) Přemyslovské hradiště Levý Hradec prohlášená Usnesením vlády ČSR č. 70/78 ze dne 24.2.1978 o prohlášení některých nejvýznamnějších kulturních památek a Nařízením vlády č. 147/1999 Sb. ze dne 16. června 1999 o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky, vedená v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (dále jen ÚSKP ČR) pod rejstříkovým číslem 140. Z hlediska zájmu zachování kulturních hodnot je předmětné území mimořádné archeologické naleziště a je nutno k němu přistupovat dle platné legislativy a Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv č. 99/2000. Nemovitá kulturní památka hradiště Levý Hradec, archeologické stopy, památkově chráněná od 3. 5. 1958 a vedená v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 11750/2-2365. Ochranné pásmo kolem NKP Přemyslovského hradiště v Levém Hradci prohlášené Rozhodnutím ONV Praha-západ o vymezení ochranného pásma národní kulturní památky Přemyslovské hradiště v Levém Hradci č. 232 ze dne 6. 10. 1980 a Rozhodnutím ONV v Praze-východ o zřízení ochranného pásma NKP Levý Hradec v Husinci, čj. 316/82 Kult. ze dne 21. 12. 1982; vedené v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 3130. Nemovitá kulturní památka hradiště Řivnáč, archeologické stopy, památkově chráněná od 3. 5. 1958 a vedená v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 32623/2-2366. Ochranné pásmo nemovité kulturní památky hradiště Řivnáč v k. ú. Žalov prohlášené Rozhodnutím OkÚ Praha - západ o vymezení ochranného pásma hradiště Řivnáč v Žalově čj. výst.332-	

1011b/97/So ze dne 20. 4. 1998; vedené v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 3133. V řešeném území se nacházejí rovněž další nemovité kulturní památky zapsané v ÚSKP ČR pod příslušnými rejstříkovými čísly. Jejich seznam je k dispozici na webových stránkách NPÚ v rubrice Památkový katalog http://pamatkovykatalog.cz Zároveň jsou zaneseny v mapové aplikaci NPÚ přístupné na adrese https://geoportal.npu.cz/ Celé řešené území je nutno chápat jako území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Na předmětném území se dle Státního archeologického seznamu (dále jen SAS) ČR vyskytují také území s pozitivním a dále předpokládaným výskytem archeologických nálezů (ÚAN kategorie I), i lokality, u nichž dosud nebyl prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují (ÚAN kategorie II). Prostor mezi těmito lokalitami je označován jako ÚAN kategorie III, na němž existuje až 50% pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů, protože území mohlo být v minulosti osídleno nebo jinak člověkem využito. Podrobnější informace jsou dostupné formou veřejného přístupu na internetových stránkách: http://isad.npu.cz/, kde je nově umožněno prohlížení jednotlivých ÚAN v informačním systému SAS ČR také pro širokou veřejnost. Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s ustanovením § 53 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě Vaší výzvy, uvádí k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu územního plánu Roztoky během opakovaného veřejného projednání následující. Výrok: bez připomínek. Odůvodnění: z podaných námitek se památkově chráněných území a objektů týká pouze námitka č. 14 podaná dne 26. 5. 2021 a týkající se pozemků s parcelním číslem 2457/28, 2457/1, 2457/29, 2459/4, 2457/38 a 2457/7. Pozemky s parcelním číslem 2457/28, 2457/1, 2457/29 a 2459/4 leží v ochranném pásmu kolem NKP Přemyslovského hradiště na Levém Hradci, rejstříkové číslo ÚSKP 3130. Požadováno je zařazení	

pozemků do území využitého pro bydlení. V současné době jsou v ÚP Roztoky vedeny jako zemědělská půda. Toto území nebylo předmětem návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání, proto nebylo této námitce vyhověno. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Námitky a připomínky k návrhu ÚP Roztoky během opakovaného veřejného projednání, kterým bylo vyhověno, se netýkají plošně chráněných území ani národních kulturních památek a kulturních památek včetně ochranných pásem. Stanoviska OPP MK č. j. 690072/2020 ze dne 12. 11. 2020 a č. j. 36104/2021 ze dne 24. 5. 2021 byla bez připomínek a požadavků na změny v územně plánovací dokumentaci s ohledem na jejich předchozí zapracování v odpovídajícím rozsahu.	

V Roztokách, dne 23.9.2021

Městský úřad Roztoky
nám. 5. května 2
252 63 ROZTOKY

Ing. arch. Radek Boček

tzv. létající pořizovatel

podpis a otisk úředního razítka úřadu

Město Roztoky
nám. 5. května 2
252 63 ROZTOKY

Ing. Zdeněk Richter

tzv. určený zastupitel

podpis a otisk úředního razítka města

C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť dotčený orgán ve svém stanovisku k Zadání ÚP vyloučil významně negativní vliv na lokality soustavy Natura 2000 a současně krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k Zadání ÚP nepožadoval Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

D. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť dotčený orgán ve svém stanovisku k Zadání ÚP vyloučil významně negativní vliv na lokality soustavy Natura 2000 a současně krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k Zadání ÚP nepožadoval Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

E. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť dotčený orgán ve svém stanovisku k Zadání ÚP vyloučil významně negativní vliv na lokality soustavy Natura 2000 a současně krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k Zadání ÚP nepožadoval Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

F.1. Vymezení zastavěného území

ÚP vymezuje zastavěné území v souladu s ustanovením § 58 stavebního zákona. Výchozím podkladem pro stanovení hranice zastavěného území byly údaje vyplývající z katastru nemovitostí a z podkladové katastrální mapy, dále byly jako doplňkové podklady využity terénní průzkumy a letecké fotografie řešeného území. Pro vymezení zastavěného území v Tichém údolí byl jako podklad použit platný RP Tiché údolí. Do zastavěného území jsou zahrnuty zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

F.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

F.2.1. Základní koncepce rozvoje území

Základní koncepce rozvoje Roztok je ovlivněna zejm. urbanistickou polohou města, zvláštními přírodními i sociálně ekonomickými podmínkami. Základní koncepci rozvoje Roztok také významně ovlivňují požadavky a potřeby obyvatel města representované samosprávou města. Mezi hlavní hybatele rozvoje Roztok patří polohová atraktivita v zázemí Prahy se snadnou dostupností všech druhů a kategorií vybavenosti a vysoké nabídky pracovních příležitostí a společenských styků. Vedle snadné dosažitelnosti hlavního města hraje významnou roli rozvoje území atraktivita bydlení v kvalitní krajině, v prostředí s dlouhodobou sídelní a kulturní tradicí (včetně kultivovaného projevu novodobé zástavby). Koncepce rozvoje Roztok je však vůči výhodné poloze v zázemí hlavního města obezřetná, počítá s přiměřeností rozvoje a se zamezením rizik, které by vedly k přetížení území nežádoucí suburbanizací. Přiměřenost územního rozvoje se opírá o požadavky zachování tradic a hodnot prostředí, respektování krajinných, ale i územně technických limitů. Základní koncepce mj. vytváří předpoklady pro nápravu nedostatků v oblasti veřejné infrastruktury – technické, dopravní i občanské vybavenosti.

F.2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území obce

Přírodní hodnoty

Územní plán vymezuje jako přírodní hodnoty prvky a plochy významné a hodnotné z hlediska ochrany přírody, krajiny a přírodních zdrojů. Uvedené prvky jsou chráněny těmito právními předpisy:

- zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění;
- zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění;
- zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění;
- zákonem č. 254/2001Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění.

Vymezení přírodních hodnot bylo dále provedeno na základě Územně analytických podkladů pro správní obvod ORP Černošice 2016, terénního šetření a dostupných webových aplikací orgánů ochrany přírody a krajiny a dalších (AOPK, MŽP ČR, VÚV, ÚHUL).

Mezi přírodní hodnoty jsou v souladu s výše uvedenými podklady v územním plánu zařazeny plochy a objekty:

a) chráněné příslušnými právními předpisy (např. významné krajinné prvky, plochy ZPF I. a II, třídy ochrany, prvky krajinné zeleně);

b) chráněné na základě rozhodnutí a jiných právních úkonů činěných na základě výše uvedených zákonů (přírodní rezervace, památné stromy, registrované významné krajinné prvky, vodní zdroje);

c) vymezené předkládaným ÚP (krajina jako celek, skladebné části ÚSES).

Pro účely územního plánu byly identifikovány dále uvedené přírodní hodnoty.

- městská krajina Roztok a Žalova charakterizovaná vysokým zastoupením přírodě blízkých ploch a vyváženým zastoupením nezastavěných a zastavěných území

Významné zastoupení ploch zeleně v obraze městské krajiny Roztok a Žalova je dáno zejména morfologií terénu a stavebně historickým vývojem města. Roztoky se rozkládají v sevřeném údolí Vltavy, na jejím levém břehu. Nad údolí stoupají prudké svahy a za terénní hranou se rozevírá náhorní plošina, na které se nachází Žalov a Roztoky. Plochy zeleně se rozkládají na prudkých svazích, terénní hraně a v údolích levostranných přítoků Vltavy, údolí Žalovského a Únětického potoka. Dalším významným fenomén Roztok jsou zahradní vilové čtvrti. Roztoky se v druhé polovině 19. století staly jedním z oblíbených letovisek dobře dostupných z Prahy se zachovalou přírodou v roztockém Tiché údolí. Od sedmdesátých let 19. století až do první světové války bylo postaveno v Tichém údolí několik desítek rozlehlých, většinou dvoupodlažních vil s velkými zahradami a hospodářským zázemím. Dnes rozlehlé zahrady a sady v Tichém údolí představují cennou součást systému sídelní zeleně a jsou protiváhou zastavěnému území, výrazně zvyšují obytnou kvalitu a staly se významnou turistickou atraktivitou. Další významnou plochou zeleně je pás vzrostlé zeleně doprovázející serpentiny spojující dolní a horní Roztoky (podél Nádražní). I v horní části Roztok je zastoupení zelených ploch značné. Ve velkoryse založených městských třídách je ponechán prostor pro městskou zeleň, založeno je několik městských parků (park na Tyršové náměstí, Školním náměstí a několik menších parkových ploch). Významné zelené plochy se rozprostírají v okolí kostela sv. Klimenta na Žalově.

- přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí;

Přírodní rezervace (PR) byla zřízena vyhláškou Ministerstva školství, věd a umění č.100.988/51-IV/5 z 9.9. 1951. Přírodní rezervace se nachází v katastrálním území Roztoky u Prahy a hlavním motivem ochrany je celkový ráz krajiny. PR je vymezena v údolí Únětického potoka mezi Úněticemi a Roztockým hájem včetně buližníkového hřebene Kozích hřbetů a Holého vrchu. Jedná se o komplex listnatých lesů, pobřežních vrbin, olšin, luk a skalnatých svahů, o celkové rozloze 111,4 ha.

- plochy se zvýšenou hodnotou krajinného rázu: výrazný krajinný horizont nad levým břehem Vltavy, Tiché údolí (údolí Únětického potoka), hradiště Levý Hradec, kostel sv. Klimenta v Žalově, hluboké údolí Vltavy a vltavské břehy, významná vyhlídková místa (vyhlídka Řivnáč, vyhlídka od kostela sv. Jana Křtitele a ostatní vyhlídková místa na svazích nad levým břehem Vltavy, Holý vrch);

Jako plochy se zvýšenou hodnotou krajinného rázu jsou v řešeném území vymezeny krajinářsky hodnotné prostory a prvky, které se výrazně uplatňují v obraze krajiny, mají jedinečný charakter, a jako soubor utváří obraz krajiny města.

- plochy a prvky sídelní zeleně;

Plochy a prvky sídelní zeleně utváří systém sídelní zeleně. Tato soustava je provázána s plochami a prvky zeleně ve volné krajině, které zajišťují zapojení sídla do krajiny, zprostředkovávají vazbu sídla na volnou krajinu. Plochy a prvky sídelní zeleně jsou v maximální možné míře respektovány jako významná přírodní hodnota území.

Za sídlení zeleň jsou považovány stromy, keře a jejich skupiny a souvislé porosty, soukromé zahrady, aleje, stromořadí, zeleň hřbitova a ostatní plochy vegetace, včetně pobytových luk a trávníků zpravidla vymezené v zastavěném území obce.

- významné krajinné prvky dle § 3 a § 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších přepisů (lesy, vodní toky a jejich údolní nivy a vodní plochy);

Zákon o ochraně přírody a krajiny vymezuje jako významné krajinné prvky mj. lesy, vodní toky a jejich údolní nivy a vodní plochy. Tyto prvky se na území města nacházejí v poměrně značném rozsahu a významně se podílí na charakteristikách místní krajiny. Plochy lesů se rozkládají zejména na prudkých svazích nad Vltavou, která tvoří hlavní krajinnou osu. Krajinnými osami vedlejšími jsou toky Žalovského a Únětického potoka, které jsou levostrannými přítoky Vltavy.

Lesy a vodní toky jsou jako přírodní hodnoty chráněné též podle lesního zákona a vodního zákona.

- významné krajinné prvky registrované dle § 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;

Ve smyslu § 6 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, je na území města registrován 1 významný krajinný prvek Žalov – NKP Levý Hradec. Jako VKP byl registrován porost dřevin pozitivně ovlivňující ráz krajiny. VKP byl registrován Městským úřadem Roztoky v roce 1997 čj. 3866/97.

- památné stromy dle § 46 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;

V Tichém údolí jsou dle § 46 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů vyhlášeny 2 památné stromy. Jedná se o buk lesní (červený), který roste na pozemku u čp. 110, významný svou mohutností i krásou. V roce 2009 byl zjištěn obvod kmene ve výšce 130 cm nad zemí 386 cm. Výška stromu je cca 31 metrů. Druhým z památných stromů je platan javorolistý u čp. 8. Podle zápisu z roku 2009 má obvod kmene ve výšce 130 cm nad zemí 410 cm, výška stromu je cca 32 m. Stromy byly vyhlášeny v roce 1979 Okresním úřadem Praha - západ.

- plochy zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany;

V souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění jsou jako přírodní hodnota a významný přírodní zdroj označeny půdy I. a II. třídy ochrany s výjimkou ploch, které jsou dotčeny vymezením zastavitelných ploch a ploch přestavby.

- vodní toky, vodní plochy a vodní zdroje;

Na území města se nacházejí vodní zdroje podzemní vody. Na území města se nacházejí čtyři vodní toky (Vltava, Únětický potok, Žalovský potok, Podmoráňský potok) a další bezejmenné vodní toky a přítoky. Vodní toky představují významnou přírodní hodnotu.

- funkční části lokálního a nadregionálního územního systému ekologické stability, vymezené v kapitole E. 4. Textové části ÚP a v grafické části ÚP (viz Výkres koncepce uspořádání krajiny)

Z hlediska zachování ekologické stability a biologické diverzity krajiny jsou jako přírodní hodnoty vymezeny skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) na nadregionální a lokální úrovni. Největší a nejvýznamnější skladebnou částí ÚSES na území města je nadregionální biocentrum NC 2001. Jednotlivé skladebné prvky ÚSES jsou podrobně popsány v kapitole F. 5. Textové části Odůvodnění ÚP a zakresleny v Hlavním výkrese a ve Výkrese koncepce uspořádání krajiny.

- plochy a prvky krajinné zeleně v zemědělských plochách zvyšující ekologickou stabilitu a zajišťující protierozní ochranu zemědělských ploch;

Ve volné krajině se nacházejí plochy a linie krajinné zeleně, které pozitivně ovlivňují charakter krajiny. Jedná se o historické remízy, meze, ale i novodobá lada, zejména opuštěné sady. I když u těchto prvků nelze zcela vyloučit návrat k zemědělskému hospodaření, při změně jejich využití je třeba primárně posoudit jejich význam pro ekologickou stabilizaci krajiny, zlepšení vodního režim a pro ochranu půd před erozí.

- vegetační doprovod silnic, polních cest a vodních toků.

Vegetační doprovody silnic, polních cest a vodních toků jsou stejně jako plochy a prvky krajinné zeleně prvkem pozitivně ovlivňujícím charakter krajiny, ekologickou stabilitu krajiny, vodní režim a plní též funkci protierozní.

- ložisko nevyhrazeného nerostu cihlářské suroviny

Do západní okrajové části Roztok zasahuje nevýhradní ložisko cihlářských surovin Sedlec-Únětice (ID 3106401). Ložisko současně leží na území obce Únětice a okrajově též v Úholičkách. Dle surovinového informačního registru spravovaného ČGS bylo ložisko v minulosti již těženo. V současné době nejsou známy žádné zájmy, které by měly vést k obnovení těžby. Územní plán zde proto nevymezuje plochy pro těžbu nerostů a dané území chrání ve prospěch ZPF nebo krajinné vegetace.

V ÚP je uveden požadavek na ochranu výše uvedených hodnot při rozvoji města a při rozhodování o změnách v území. Tento požadavek neznamená, že uvedené hodnoty nemohou být využívány a rozvíjeny v souladu s podmínkami právních přepisů, které jsou pro ochranu těchto hodnot relevantní. Je zřejmé, že hlavním nástrojem ochrany hodnot není územní plán, ale systematické uplatňování zmíněných právních předpisů vztahujících se k jednotlivým hodnotám uvedeným v předchozím textu.

Územní plán stanovuje obecné požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území.

Ochrana a rozvoj kulturních hodnot jsou sledovány v jednotlivých kapitolách územního plánu. Zachování kulturních hodnot území je zajištěno stanovením podmínek pro využití ploch a podmínkami prostorového uspořádání území. Nová zástavba i změny stávající zástavby (výšková hladina a intenzita zástavby) musí respektovat regulativy, které jsou koncipovány též s ohledem na ochranu kulturních hodnot řešeného území (požadavek respektování urbanistických i architektonických hodnot daného místa) – kapitola F Textové části ÚP.

Územní plán neobsahuje žádný záměr, který by narušoval pohledové osy na identifikované významné dominanty. Územní plán též zdůrazňuje uvedené hodnoty tím, že zpřístupňuje a propojuje formou pěších a cyklistických komunikací lokality, které poskytují celkové pohledy na panoramata města a jeho okolí. Územní plán, stanovením koncepce dopravní infrastruktury a podmínek pro využití území jednotlivých ploch, vytváří podmínky pro návrh takových opatření, která povedou k rozvoji předmětných hodnot, např. organizace dopravy a veřejných prostranství před Braunerovým mlýnem a ateliérem, umožnění realizace dalšího vstupu do areálu zámku, kultivace archeologické lokality v místě hradiště, zachování charakteru urbanisticky hodnotných území, možností vzniku rozhledny na Holém vrchu, atd.

Územní plán taktéž vymezil stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Územní plán respektuje požadavky na ochranu přírodních hodnot území – zpřesňuje a vymezuje ÚSES, navrhuje pro ochranu přírodních hodnot pozitivní plochy změn v krajině. Respektuje principy ochrany jednotlivých zastoupených typů krajin.

Kulturní hodnoty

Při stanovení kulturních hodnot v území vychází územní plán především z ÚAP ORP Černošice 2016 a ÚSKP ČR, dále na základě průzkumů v území identifikuje další hodnoty v území.

Dle ÚSKP ČR se nachází v k.ú. Roztoky u Prahy a k.ú. Žalov následující nemovité památky:

- Památková rezervace – archeologická památková rezervace Levý Hradec

Vymezená Úředním sdělením MŠK ČSR, úřední list 1956 částka 35, o zřízení státní archeologické rezervace Levý Hradec ze dne 10.4.1956. V ÚSKP ČR vedená pod rejstříkovým číslem 1117 a v Památkovém katalogu pod katalogovým číslem 1999997697.

- Národní kulturní památka Přemyslovské hradiště Levý Hradec

Prohlášena Usnesením vlády ČSR č. 70/78 ze dne 24. 2. 1978, o prohlášení některých nejvýznamnějších kulturních památek a Nařízením vlády č. 147/1999 Sb. ze dne 16. 6. 1999, o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky. V ÚSKP ČR je vedena pod rejstříkovým číslem 140. Z hlediska zájmu zachování kulturních hodnot je předmětné území mimořádné archeologické naleziště a je nutno k němu přistupovat dle platné legislativy a Úmluvy o ochraně archeologického dědictví Evropy, publikované ve Sbírce mezinárodních smluv č. 99/2000.

- Ochranné pásmo kolem národní kulturní památky Přemyslovské hradiště v Levém Hradci

Prohlášené Rozhodnutím ONV Praha-západ, o vymezení ochranného pásma národní kulturní památky Přemyslovské hradiště v Levém Hradci, č. 232 ze dne 6. 10. 1980 a Rozhodnutím ONV v Praze-východ o zřízení ochranného pásma národní kulturní památky Levý Hradec v Husinci, čj. 316/82 Kult. ze dne 21. 12. 1982. V ÚSKP ČR vedené pod rejstříkovým číslem 3130.

Ve správním území města Roztoky se dle ÚSKP ČR nachází další nemovité kulturní památky:

Číslo rejstříku	Část obce	Památka	Umístění
11750 / 2 - 2365	Roztoky	Výšinné opevněné sídliště – hradiště Levý Hradec, archeologické stopy	Levý Hradec
32623 / 2 - 2366	Roztoky	Výšinné opevněné sídliště – hradiště Řivnáč, archeologické stopy	Řivnáč
17645 / 2 - 2291	Roztoky	Zámek	Nádražní 1
49663 / 2 - 4391	Roztoky	Vila s parkem	Tiché údolí 10
104465	Roztoky	Železniční stanice	Nádražní 89
103436	Roztoky	Vila – soubor vil čp. 110 a 125	Tiché údolí 110 a 125
101318	Roztoky	Vila	Tiché údolí 124
21554/2-3412	Roztoky, Únětice	Pohřebiště, archeologické stopy	na pomezí Roztok, Žalova, Únětic

- Ochranné pásmo nemovité kulturní památky hradiště Řivnáč

Prohlášené Rozhodnutím OkÚ Praha-západ, o vymezení ochranného pásma hradiště Řivnáč v k.ú. Žalov, čj. Výst. 332-1011b/97/So ze dne 20. 4. 1998. V ÚSKP ČR vedené pod rejstříkovým číslem 3133.

Další hodnoty převzaté z ÚAP ORP Černošice 2016 a identifikované na základě průzkumu:

Hodnoty převzaté z ÚAP ORP Černošice 2016 a identifikované na základě průzkumu jsou pro přehlednost rozděleny do několika kategorií podle jejich významu, jedná se o významné stavby, místa spojená s významnými osobnostmi, místa bájí a pověstí, urbanisticky hodnotná území, významné dominanty, významné vyhlídkové body.

- Významné stavby
    - Kostel sv. Jana Křtitele
    - Kostel sv. Klimenta na Levém Hradci
    - Obytný soubor Ostroh
    - Braunerův mlýn a ateliér
    - Vila, Tiché údolí 125

  - Vila, Riegrova 99
  - Stodola na p.č. 30/2
  - Vila, Zahradní 1423
  - Dostavba ZŠ na Školním náměstí
- Místa spojená s významnými osobnostmi
  - Braunerův mlýn a ateliér
- Místa bájí a pověstí
  - Levý Hradec
- Urbanisticky hodnotná území
  - Čtvrť rodinného bydlení Dubečnice

    Jedná se o čtvrť budovanou v meziválečném období na základě výškového plánu z roku 1922 a regulačních plánů (1927 až 1936). V souladu s předmětnými dokumenty je půdorysná urbanistická struktura čtvrti tvořena sítí ulic (zejména ul. Svobody, Bezručova, Václavská, Vrchlického) vejcovitého tvaru, která vytváří specifický charakter místa. Závadou půdorysné urbanistické struktury je nedokončení vejcovitého tvaru ve východní části. Ve čtvrti, mimo ulic, není vymezeno žádné významné veřejné prostranství.

    Pro čtvrť rodinného bydlení Dubečnice je charakteristická individuální zástavba samostatně stojících jednogeneračních rodinných domů, pouze ojediněle se zde nachází dvojdomy. Zástavba je charakterizována zpravidla jednopodlažními rodinnými domy s obytným podkrovím v šikmé, (výjimečně mansardové) střeše. Rodinné domy jsou samostatně stojící a respektují pomyslnou uliční čáru, tj. objekty jsou umístěny přibližně 6m od hranice pozemku vždy kolmo k ulici.

  - Čtvrť rodinného bydlení Roztoky

    Jedná se o čtvrť, jejíž urbanistická struktura byla založena v meziválečném období, na základě výškového plánu z roku 1922 a regulačních plánů (1927 až 1936). Takto navržená koncepce urbanistické struktury byla respektována v navazujících územně plánovacích dokumentacích i v průběhu dalšího rozvoje zástavby, zejména v 70. a 90. letech 20. století a na počátku 21. století. Čtvrti dominují významná veřejná prostranství – Masarykova třída (plní funkci městského bulváru s koncentrací služeb) a Školní náměstí (se stavbou základní školy ve svém čele). Velkoryse pojatou urbanistickou koncepci dotváří uliční síť, z ní jsou nejvýznamnější ul. Čáslavského, Bernáškova, V Solníkách, Jana Palacha.

    Původní zástavba, navržena podle zásad definovaných regulačními plány, je charakterizována zpravidla jednopodlažními rodinnými domy s obytným podkrovím v šikmé střeše. Rodinné domy jsou samostatně stojící a respektují pomyslnou uliční čáru, tj. objekty jsou umístěny přibližně 6m od hranice pozemku vždy kolmo k ulici.

- Vilová čtvrť Tiché údolí
  Budování vilové čtvrti v Tichém údolí bylo započato v závěru 19. století a ukončeno v meziválečném období. Z urbanistického hlediska jsou pro tuto čtvrť charakteristické rozsáhlé zahrady, na nichž jsou stavby nejčastěji umístěny v hloubi pozemků, výjimečně na uliční čáře, ale i v takovém případě jsou vzájemné rozestupy značné. Díky tomu, že jednotlivé vily si budovaly členové vyšší či střední vrstvy, obvykle představují výrazná architektonická díla. Důležitým prvkem pro vyznění celkové atmosféry místa jsou zalesněné příkré okolní svahy bez zástavby.
- Část Potoky, území u Levého Hradce
  Jedná se o nejstarší dochovanou zástavbu na území obce v údolí Žalovského potoka. Jedná se o rozptýlený typ zástavby, která byla umisťována na základě morfologie terénu. Zástavba je charakterizována zpravidla jednopodlažními venkovskými domy s obytným podkrovím v šikmé střeše.
- Nábřežní prostor a významné plochy zeleně
  Jedná se o významný krajinný kompoziční prvek, který propojuje Tiché údolí, zámek Roztoky, prostor nábřeží, údolí Potoky, území Levého Hradce a území Řivnáče. Jedná se o souvislou zelenou plochu, která má potenciál pro rekreační využití (krátkodobé i dlouhodobé) a dále toto území chrání a zachovává přírodní ráz oblasti kolem řeky Vltavy, pro kterou jsou charakteristické ozeleněné příkré svahy skrývající zástavbu na náhorní plošině.

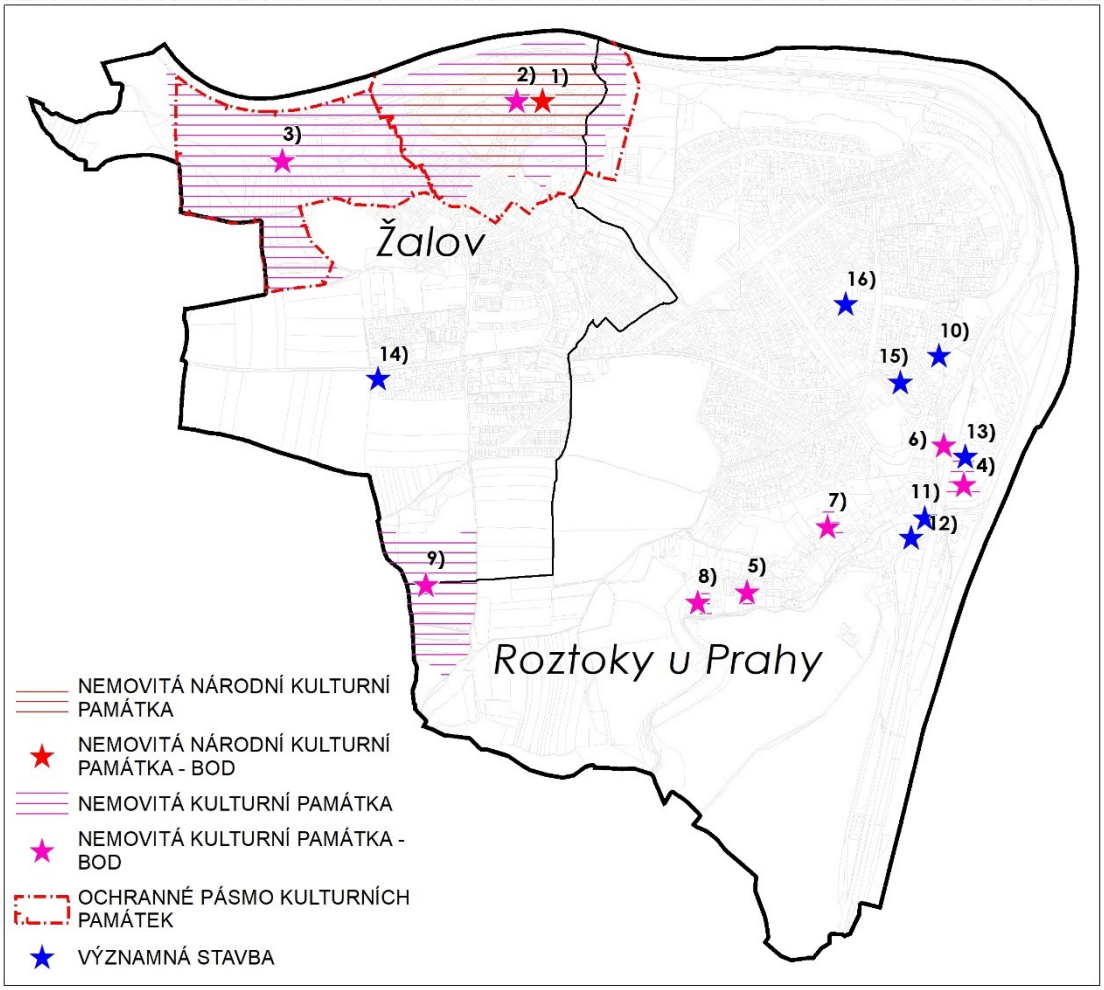
- Významné dominanty
  - Kostel sv. Jana Křtitele
  - Kostel sv. Klimenta na Levém Hradci
  - Základní škola na Školním náměstí
  - Věž s hodinami polyfunkčního domu na Tyršově náměstí
  - Holý vrch
- Významné vyhlídkové body
  - Vyhlídka z Holého vrchu – výhled na Suchdol, Únětice a Prahu
  - Vyhlídka z Řivnáče – výhled na Husinec, Vltavu
  - Vyhlídka z ulice Nad Vinicemi – výhled na Tiché údolí
  - Vyhlídka ze Solníků – výhled na kostel sv. Klimenta na Levém Hradci
  - Vyhlídka z náměstí 5. května – výhled na Vltavu a Prahu (Pražský hrad, Žižkovská televizní věž)
  - Vyhlídka v PR Roztocký háj – výhled na Tiché údolí

Nad rámec hodnot uvedených v ÚAP zpracovatel ÚP Roztoky, na základě průzkumů doplnil charakteristiku urbanisticky hodnotných území, základní školu na Školním náměstí,

věž s hodinami polyfunkčního domu na Tyršově náměstí, vyhlídky ze Solníků, náměstí 5. května a v PR Roztocký háj.

Celé správní území města Roztoky je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. V řešeném území jsou Státním archeologickým seznamem ČR evidována území s archeologickými nálezy ÚAN I (území s pozitivním a dále předpokládaným výskytem archeologických nálezů), dále ÚAN II (území, na němž nebyl doposud prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují). Zbývající část řešeného území náleží do kategorie ÚAN III (území, na němž existuje až 50% pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů, protože předmětné území mohlo být v minulosti osídleno nebo jinak člověkem využito). Podrobnější informace o jednotlivých ÚAN jsou pro veřejnost dostupné na internetových stránkách: http://isad.npu.cz/.

NEMOVITÁ NÁRODNÍ KULTURNÍ A NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKY A VÝZNAMNÉ STAVBY NA ÚZEMÍ OBCE ROZTOKY



Nemovité národní kulturní památky na území obce Roztoky

číslo	název
1	státní archeologická rezervace Levý Hradec a nemov. nár. kult. pam. Přemyslovské hradiště Levý Hradec

Nemovité kulturní památky na území obce Roztoky

číslo	název
2	Přemyslovské hradiště Levý Hradec a jeho ochranné pásmo
3	hradiště Řivnáč a jeho ochranné pásmo
4	zámek
5	vila s parkem
6	železniční stanice
7	vila - soubor vil čp. 110 a 125
8	vila
9	pohřebiště

Významné stavby na území obce Roztoky

číslo	název
10	kostel sv. Jana Křtitele
11	Braunerův mlýn a ateliér
12	vila
13	stodola na p.č. 30/2
14	vila
15	obytný soubor Ostroh
16	dostavba ZŠ

Civilizační hodnoty

Východní částí správního území obce prochází řeka Vltava jako dopravně významná využívaná vodní cesta, vymezená zákonem č. 114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě ve znění pozdějších předpisů. Vodní cesta je součástí sítě TEN-T (Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 ze dne 11.12.2013 o hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě) a součástí IV. transevropského multimodálního dopravního koridoru. V souladu se zmíněným zákonem a nařízením EU musí být vytvořeny podmínky pro rozvoj a to ve smyslu zabezpečení potřebných parametrů této vodní cesty.

Celé správní území obce je situováno v následujících vymezených územích Ministerstva obrany:

- Vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona.
- Vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 stavebního zákona. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby): větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů, kdy v tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Převažující část správního území obce (kromě severovýchodního okraje) je situována v ochranném pásmu se zákazem laserových zařízení – sektor A letiště Praha/Ruzyně dle ust. § 37 zákona o civilním letectví. Vyhlášení ochranného pásma Úřadem civilního letectví bylo provedeno dne 20.1.2012 pod č.j. 6535-12-701.

V souladu s předpisem L14 Letiště, Hlava 11, ust. 11.1.6.2. Ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení je nutno respektovat:

- v sektoru A je zakázáno trvale nebo dočasně umisťovat, držet nebo používat zdroje laserového záření nebo jimi působit s maximální dávkou ozáření přesahují 50 nW/cm2; zdroj laserového zařízená o úrovni maximálního ozáření přesahující meze dané ustanovením 11.1.6.2. je v ochranném pásmu možné umístit pouze se souhlasem Úřadu civilního letectví.

F.3. Urbanistická koncepce

F.3.1. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

PLOCHY BYDLENÍ

Stěžejní náplní urbanizovaného prostoru Roztok je bydlení. Územní plán vychází zejména z analýzy urbanistického a demografického rozvoje, který byl pro předmětné území vypracován – viz kapitola G. Textové části Odůvodnění ÚP. Z něhož vyplývá, že plochy vymezené pro bydlení v platném ÚPnSÚ Roztoky u Prahy, a zpřesněné v platných Regulačních plánech Dubečnice (nabytí účinnosti 25.11. 2016), Tiché údolí (nabytí účinnosti 16.3. 2017), Panenská II. (nabytí účinnosti 31.3. 2010), Horní Žalov (nabytí účinnosti 12.10.2018) jsou pro rozvoj města dostačující a lze je považovat za optimální.

Územní plán vymezuje plochy bydlení v souladu s ustanovením § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Z důvodu rozdílného charakteru zástavby a ochrany urbanisticky hodnotných území, byly plochy pro bydlení stanovené ve vyhlášce podrobněji členěny následujícím způsobem:

- **BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské**

  Plochy bydlení BI jsou plošně nerozsáhlejší, jsou umístěny převážně na náhorní planině. První zástavba na náhorní planině byla budována v meziválečném období na základě výškového plánu z roku 1922 a regulačních plánů (1927 až 1936) podle principů zahradního města. Navazující zástavba z urbanistického hlediska tyto principy zpravidla převzala a dále je rozvíjela.

  Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání a podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byla zajištěna stávající urbanistická struktura charakteristická převážně samostatně stojícími jednogeneračními domy. Umístění rodinných domů zpravidla respektuje pomyslnou uliční čáru bloku definovaného veřejným prostranstvím a vytváří prostor pro předzahrádky.

  Návrh ÚP podporuje stanovením podmínek přípustného využití vznik a rozvoj drobného občanského vybavení, drobné řemeslné výroby a služeb (drobné obchodní služby, ordinace lékařů, atd.) a dále umožňuje vznik sportovních a pobytových ploch lokálního významu pro každodenní rekreaci obyvatel a oživení parteru.

  Podmínky prostorového uspořádání vychází zejména z ÚAP ORP Černošice 2016 a doplňujících průzkumů a rozborů. V rámci ploch BI jsou ÚAP ORP

Černošice 2016 identifikovány dvě hodnotná urbanistická území - Čtvrť rodinného bydlení Dubečnice a Čtvrť rodinného bydlení Roztoky, které mají charakter zahradního města. ÚP stanovuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby zachoval výstavbě nových a při změnách stávající zástavby současný charakter urbanistické struktury. V souladu se stávajícími charakteristikami navrhuje maximální počet nadzemních podlaží, KZB, KZP, KZ.

ÚP chrání ráz urbanistické struktury (zahradního města) před zahušťováním zástavby stanovením minimální plochy pozemku určeného pro stavbu rodinného domu. Minimální hodnota 500m^2 pro zastavěné území a 600m^2 pro zastavitelné plochy byla stanovena na základě analýzy velikosti pozemků v území, jedná se o hodnotu, jejíž mez je v daném území nejčastěji dodržována a zároveň umožní dělení pouze těch pozemků, jejichž stavby logicky doplní okolní zástavbu.

Vzhledem k logické návaznosti zastavitelných ploch (Z01a, Z01c, Z02b, Z05a, Z05b, Z05c, Z05d, Z06c, Z08, Z09a, Z09b, Z09c, Z09d, Z09e, Z14a, Z14b, Z14c, Z14d, Z14e, Z19) na stávající zástavbu, byl i pro tyto nově vymezené plochy zvolen regulativ BI plocha bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské.

Pro plochy bydlení BI v lokalitě Dubečnice, Horní Žalov a Panenská II jsou závazné RP.

- **BI.x plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – se specifickým využitím**

Vymezení ploch bydlení se specifickým využitím BI.x je dané umístěním v rámci Státní archeologické rezervace Levý Hradec. Plochy jsou vymezeny v území mezi ul. U háje a Komenského. Umístění ploch uvnitř památkové rezervace vyžaduje stanovení specifických podmínek využití území.

Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání a podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byla zajištěna stávající urbanistická struktura charakteristická převážně samostatně stojícími jednogeneračními domy v souladu s památkovou péčí pro dané území. Umístění rodinných domů zpravidla respektuje pomyslnou uliční čáru bloku definovaného veřejným prostranstvím a vytváří prostor pro předzahrádky.

Návrh ÚP podporuje stanovením podmínek přípustného využití vznik a rozvoj drobného občanského vybavení, drobné řemeslné výroby a služeb (drobné obchodní služby, ordinace lékařů, atd.) v rámci stávajících staveb a dále umožňuje zachování stávajících sportovních a pobytových ploch lokálního významu pro každodenní rekreaci obyvatel a oživení parteru.

Podmínky prostorového uspořádání vychází zejména z požadavků orgánů památkové péče, z ÚAP ORP Černošice 2016 a doplňujících průzkumů a rozborů. ÚP stanovuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby zachoval při změnách stávající zástavby současný charakter urbanistické struktury. V souladu se stávajícími charakteristikami navrhuje maximální počet nadzemních podlaží.

ÚP chrání ráz urbanistické struktury (zahradního města) před zahušťováním zástavby stanovením minimální plochy pozemku určeného pro stavbu rodinného domu. Minimální hodnota 500 m^2 pro zastavěné území a 600m^2 pro zastavitelné plochy byla stanovena na základě analýzy velikosti pozemků v území, jedná se o hodnotu, jejíž mez je v daném území nejčastěji dodržována a zároveň umožní dělení pouze těch pozemků, jejichž stavby logicky doplní okolní zástavbu.

ÚP navrhuje drobnou plochu při ul. U Zastávky k trvalému odnětí plnění funkcí lesa a vymezení zastavitelné plochy Z61 jako plochu BI.x. Plocha je částečně zastavěna, je součástí pozemku s trvalým bydlením a dlouhodobě neplní funkci lesa.

- **BP plochy bydlení – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura,**

Plochy bydlení BP jsou vymezeny v místech původní zástavby v údolí Potoky, podél ulice Kroupka, Rýznerova a Čakov. Jedná se o rozptýlený typ zástavby, která byla umisťována na základě morfologie terénu.

Návrh ÚP podporuje stanovením podmínek přípustného využití vznik a rozvoj drobného občanského vybavení, drobné řemeslné výroby a služeb (drobné obchodní služby, ordinace lékařů, atd.) a dále umožňuje vznik sportovních a pobytových ploch lokálního významu pro každodenní rekreaci obyvatel a oživení parteru.

Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání a podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byla zajištěna stávající urbanistická struktura charakteristická jednopodlažními venkovskými domy s obytným podkrovím v šikmé střeše.

Podmínky prostorového uspořádání vychází zejména z ÚAP ORP Černošice 2016 a doplňujících průzkumů a rozborů. V rámci ploch BP je ÚAP ORP Černošice 2016 identifikováno hodnotné urbanistické území pro část Potoky a u Levého Hradce. ÚP stanovuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby zachoval výstavbě nových a při změnách stávající zástavby současný charakter urbanistické struktury. V souladu se stávajícími charakteristikami navrhuje maximální počet nadzemních podlaží, KZB, KZP, KZ.

ÚP chrání ráz urbanistické struktury (zahradního města) před zahušťováním zástavby stanovením minimální plochy pozemku určeného pro stavbu rodinného domu. Minimální hodnota 500 m^2 pro zastavěné území a 600m^2 pro zastavitelné plochy byla stanovena na základě analýzy velikosti pozemků v území, jedná se o hodnotu, jejíž mez je v daném území nejčastěji dodržována a zároveň umožní dělení pouze těch pozemků, jejichž stavby logicky doplní okolní zástavbu.

K zajištění ochrany hodnotného urbanistického území ÚP pro část Potoky a u Levého Hradce vymezuje v návrhu ÚP plochu, ve které je prověření změn jejich využití územní studií (v souladu s ustanovením § 30 odst. 1 stavebního zákona) podmínkou pro rozhodování.

Vzhledem k morfologii terénu není možné pro některé z pozemků zajistit adekvátně nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby. Z tohoto důvodu umožňuje ÚP při omezených podmínkách a nemožnosti technického řešení umístit parkovací stání na vyhrazených místech veřejného prostranství.

ÚP nevymezuje zastavitelné plochy ani plochy přestavby BP.

- **BP.x plochy bydlení – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura – se specifickým využitím**

Vymezení ploch bydlení se specifickým využitím BP.x je dáno umístěním v rámci Státní archeologické rezervace Levý Hradec. Plochy jsou vymezeny v místech původní zástavby mezi ul. Na Pískách a Potoky. Jedná se o rozptýlený typ zástavby, která byla umisťována na základě morfologie terénu. Umístění ploch uvnitř památkové rezervace vyžaduje stanovení specifických podmínek využití území.

Návrh ÚP podporuje stanovením podmínek přípustného využití vznik a rozvoj drobného občanského vybavení, drobné řemeslné výroby a služeb (drobné obchodní služby, ordinace lékařů, atd.) v rámci stávajících staveb a dále umožňuje zachování stávajících sportovních a pobytových ploch lokálního významu pro každodenní rekreaci obyvatel a oživení parteru.

Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání a podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byla zajištěna stávající urbanistická struktura charakteristická jednopodlažními venkovskými domy s obytným podkrovím v šikmé střeše.

Podmínky prostorového uspořádání vychází zejména z požadavků orgánů památkové péče, z ÚAP ORP Černošice 2016 a doplňujících průzkumů a rozborů. V rámci ploch BP.x je ÚAP ORP Černošice 2016 identifikováno hodnotné urbanistické území pro část Potoky a u Levého Hradce.

ÚP chrání ráz urbanistické struktury (zahradního města) před zahušťováním zástavby stanovením minimální plochy pozemku určeného pro stavbu rodinného domu. Minimální hodnota 500 m^2 pro zastavěné území a 600m^2 pro zastavitelné plochy byla stanovena na základě analýzy velikosti pozemků v území, jedná se o hodnotu, jejíž mez je v daném území nejčastěji dodržována a zároveň umožní dělení pouze těch pozemků, jejichž stavby logicky doplní okolní zástavbu.

K zajištění ochrany hodnotného urbanistického území ÚP pro část Potoky a u Levého Hradce vymezuje v návrhu ÚP plochu, ve které je prověření změn jejich využití územní studií (v souladu s ustanovením § 30 odst. 1 stavebního zákona) podmínkou pro rozhodování.

Vzhledem k morfologii terénu není možné pro některé z pozemků zajistit adekvátně nároky na parkování automobilů. Z tohoto důvodu umožňuje ÚP při omezených podmínkách a nemožnosti technického řešení umístit parkovací stání na vyhrazených místech veřejného prostranství.

ÚP nevymezuje zastavitelné plochy ani plochy přestavby BP.x.

- **BX plochy bydlení – bydlení v rodinných domech vilové čtvrti.**

Plochy bydlení BX jsou vymezeny v Tichém údolí. Z urbanistického hlediska jsou pro tuto čtvrť charakteristické rozsáhlé zahrady, na nichž jsou stavby nejčastěji umístěny v hloubi pozemků, výjimečněji na uliční čáře, ale i v takovém případě jsou vzájemné rozestupy značné. Důležitým prvkem pro vyznění celkové atmosféry místa jsou zalesněné příkré okolní svahy bez zástavby, ty jsou v ÚP chráněny vymezením jako plochy zeleně ZS.

Územní plán stanovuje podmínky prostorového uspořádání a podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byla zajištěna stávající urbanistická struktura charakteristická převážně jednogeneračními a vícegeneračními rodinnými domy, které jsou zpravidla umístěny s velkými rozestupy v hloubi pozemků.

Návrh ÚP podporuje stanovením podmínek přípustného využití vznik a rozvoj drobného občanského vybavení, drobné řemeslné výroby a služeb (drobné obchodní služby, ordinace lékařů, atd.) a dále umožňuje vznik sportovních a pobytových ploch lokálního významu pro každodenní rekreaci obyvatel a oživení parteru.

Podmínky prostorového uspořádání vychází zejména z ÚAP ORP Černošice 2016 a doplňujících průzkumů a rozborů. V rámci ploch BX je ÚAP ORP Černošice 2016 identifikováno hodnotné urbanistické území Vilová čtvrť Tiché údolí. ÚP chrání ráz urbanistické struktury vilové čtvrti před zahušťováním zástavby stanovením minimální plochy pozemku určeného pro stavbu rodinného

domu. Hodnota 1500m^2 byla stanovena na základě analýzy velikosti pozemků v území, jedná se o hodnotu, jejíž mez umožní dělení pouze těch pozemků, jejichž stavby logicky doplní okolní zástavbu.
Vzhledem k charakteru zástavby a rozdílné výměře pozemků určených pro stavbu rodinných domů, umožňuje ÚP se odchýlit od stanovené požadované výměry pozemku určeného pro rodinný dům, pokud bude jeho velikost prověřena podrobnější ÚPD (tj. regulačním plánem v souladu s ustanovením § 61 odst. 1 stavebního zákona).
Velké rozestupy mezi rodinnými domy jsou zajištěny stanovením KZB, KZP a KZ.

ÚP nevymezuje zastavitelné plochy ani plochy přestavby BX.

Pro plochy bydlení BX v lokalitě Tiché údolí je závazný platný RP.

Využití území pro bydlení umožňuje navržená regulace na plochách typu – smíšené obytné v centrální zóně, smíšené obytné městské a smíšené obytné vesnické struktury.

PLOCHY REKREACE

Územní plán vymezuje plochy rekreace v souladu s ustanovením § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. Vzhledem ke škále občanského vybavení, byly plochy pro občanského vybavení, stanovené ve vyhlášce, podrobněji členěny následujícím způsobem:

- **RI plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

  Plocha rekreace RI je vymezena pouze v jedné lokalitě - v lokalitě Stříbrník při hranici k.ú. Úholičky. Jedná se o plochy staveb pro individuální rodinnou rekreaci (rekreační chaty, rekreační domky), kde výrazně převládají zahrady nad zastavěnými částmi pozemku. Návrh ÚP podporuje stanovením podmínek přípustného využití vznik a rozvoj sportovních a pobytových ploch lokálního významu pro každodenní rekreaci obyvatel a oživení parteru.

  Podmínky prostorového uspořádání vychází zejména z doplňujících průzkumů a rozborů a z vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění, která vymezuje pojmy rekreační chata a rekreační domek. Pro zajištění ochrany krajinného rázu, byl stanoven max. KPZ 0,1 a zároveň byla stanovena maximální zastavěná plocha pozemku, která nepřekročí 50m^2.

  ÚP navrhuje plochy při ul. V Chatách k trvalému odnětí plnění funkcí lesa a vymezení zastavitelných ploch Z62, Z63 a Z69 jako plochy RI. Plochy jsou částečně zastavěny a využívány k rodinné rekreaci, dlouhodobě neplní funkci lesa.

- **RZ plochy rekreace – zahrádkové osady**

  Plochy rekreace RZ jsou vymezeny ve čtyřech lokalitách - při ulici Na Dubečnici a Nad Vinicemi a v lokalitě Plavidlo při železniční trati, při ulici V Chatách a U Zastávky a dále při ulici V Úvoze. Jedná se o plochy pro individuální rodinnou rekreaci, jejíž náplní jsou individuální zahradnické a zahrádkářské činnosti (zahrádkářské chaty). Návrh ÚP podporuje stanovením podmínek přípustného využití vznik a rozvoj sportovních a pobytových ploch lokálního významu pro každodenní rekreaci obyvatel a oživení parteru.

  Podmínky prostorového uspořádání vychází zejména z doplňujících průzkumů a rozborů a z vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění, která vymezuje pojmy zahrádkové osady, zahrádkářské chaty.

  ÚP navrhuje plochy při ul. V Chatách a v lokalitě Plavidlo k trvalému odnětí plnění funkcí lesa a vymezení zastavitelných ploch Z64, Z70 a Z71 jako plochy RZ. Plochy jsou částečně zastavěny a využívány k rodinné rekreaci a zahrádkářské činnosti, dlouhodobě neplní funkci lesa.

- **RX plochy rekreace – se specifickým využitím**

  Plocha rekreace RX je vymezena v jedné lokalitě - při Máchově ulici. Jedná se o plochy vyčleněné pro činnosti organizací a spolků, které se zaměřují na rozvoj pozitivního vztahu k přírodě. Vzhledem k umístění plochy rekreace na okraji zástavby a při přechodu do volné krajiny, nesmí stavby a zařízení poškozovat existující přírodní a krajinářské hodnoty dotčeného území.

  Podmínky prostorového uspořádání vychází zejména z doplňujících průzkumů a rozborů, na základě kterého byla stanovena max. výška nových i změn stávající zástavby a KZB 0,1 a maximální zastavěná plocha pozemku budovami nepřesáhne 80m^2 pro zajištění ochrany krajinného rázu.

  ÚP na základě zhodnocení stavu vymezuje při Máchově ulici zastavitelnou plochu Z41, která v současnosti slouží jako zázemí skautů.

- **RN plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru**

  Plochy rekreace RN jsou vymezeny ve čtyřech lokalitách - při ulici Riegrova, při ulici Vltavská, v místě stávajícího kynologického cvičiště v lokalitě Plavidlo, při ulici Nad Vltavou v lokalitě Solníky. Jedná se o plochy určené pro sportovně rekreační aktivity v prostředí s převažujícím přírodním charakterem, s vysokým podílem nezpevněných ploch, ploch a prvků krajinné zeleně přírodního charakteru i zeleně komponované. Oplocení je povoleno realizovat pouze v nezbytné míře, které by zamezilo nepovolenému využití ploch (např. oplocení plochy volejbalového hřiště, dětského hřiště, koupaliště) nebo zamezilo ohrožení osob

mimo předmětné plochy (např. oplocení kynologického cvičiště). V ploše vymezené jako plocha rekreace RN musí být zachována průchodnost. Vzhledem k umístění plochy rekreace na okrajích zástavby a při přechodu do volné krajiny, nesmí stavby a zařízení poškozovat existující přírodní a krajinářské hodnoty dotčeného území.

ÚP stabilizuje stávající plochu RN (kynologické cvičiště) a nově vymezuje zastavitelné plochy (Z39, Z45) a plochu přestavby (P12). Plocha Z45 je vymezena pro realizaci in-line dráhy a jejího zázemí, plocha Z39 umožňuje umístění přírodního koupaliště (popř. dalších zařízení a aktivit), plocha P12 bude sloužit jako zázemí pro navrhovanou plochu NS.r při břehu Vltavy.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Územní plán vychází zejména z analýzy urbanistického a demografického rozvoje, který byl pro předmětné území vypracován – viz kapitola F.4.6 Textové části Odůvodnění ÚP. Z něhož vyplývá, potřeba ploch pro občanské vybavení. Zohledňuje a přebírá vymezení ploch pro občanské vybavení z platného ÚPnSÚ Roztoky u Prahy, z platných Regulačních plánů Dubečnice (nabytí účinnosti 25.11. 2016), Tiché údolí (nabytí účinnosti 16.3. 2017), Panenská II. (nabytí účinnosti 31.3. 2010), Horní Žalov (nabytí účinnosti 12.10.2018).

Územní plán vymezuje plochy občanského vybavení v souladu s ustanovením § 6 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Vzhledem k rozdílným charakterům občanského vybavení, byly plochy pro občanskou vybavenost stanovené ve vyhlášce podrobněji členěny následujícím způsobem:

- **OV plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura**

  Plochy občanského vybavení OV jsou rovnoměrně rozmístěny v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch převážně na náhorní planině, kde je největší koncentrace obyvatelstva.

  Územní plán stanovuje podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byla odpovídajícím způsobem saturována potřeba občanského vybavení obyvatel města. Dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, ve kterých zohledňuje měřítko a charakter okolní zástavby a technické parametry staveb občanského vybavení.

  Návrh ÚP podporuje stanovením podmínek přípustného využití vznik sportovních a pobytových ploch lokálního významu pro každodenní rekreaci obyvatel a oživení parteru.

  Při stanovení podmínek prostorového uspořádání vychází ÚP z doplňujících průzkumů a rozborů, technických požadavků na stavby občanského vybavení, atd. ÚP považuje stavby občanského vybavení za stavby, které reprezentují stát, vytváří příležitost k setkávání obyvatel, vytváří pocit komunity a jsou v pro-

storu jasně identifikovatelné, tyto hodnoty ÚP umožňuje zdůraznit i v architektonickém ztvárnění, konkrétně umístěním dominanty. Ojedinělé dominanty mohou být umístěny na koncích urbanistických a pohledových os. Za dominantu je pro potřeby ÚP považována zvýšená část objektu, která převyšuje hlavní hmotu objektu nejvýše o 2NP. Umístění dominanty je možné pouze na základě vyloučení negativního vlivu na charakter okolní zástavby a na základě zajištění ochrany siluety města a krajinného rázu.

Územní plán stabilizuje plochy občanského vybavení identifikované v průběhu doplňujících průzkumů a rozborů. Dále ÚP vymezuje v souladu s platným ÚPnSÚ Roztoky u Prahy, s platnými Regulačními plány Dubečnice (nabytí účinnosti 25.11. 2016), Tiché údolí (nabytí účinnosti 16.3. 2017), Panenská II. (nabytí účinnosti 31.3. 2010), Horní Žalov (nabytí účinnosti 12.10.2018), s rozpracovanou ÚS Solníky a v souladu s prognózu urbanistického a demografického rozvoje města (viz kapitola F.4.6. Textové části Odůvodnění ÚP) zastavitelné plochy (Z04a, Z07b, Z10, Z15, Z16a, Z20, Z26) a plochu přestavby (P01) pro občanské vybavení OV.

Pro plochy občanského vybavení OV v lokalitě Dubečnice (Z07b, Z10, Z15, Z16a), Tiché údolí (stabilizované plochy městské nemocnice, MŠ a Braunerova mlýna) a Panenská II (Z04a) jsou závazné příslušné RP.

- **OK plochy občanského vybavení – komerční vybavenost**

Plochy občanského vybavení OK jsou vymezeny zejména při komunikaci Lidická a Přílepská, kde ÚP svým návrhem předpokládá vznik dalšího lokálního centra.

Územní plán stanovuje podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byla odpovídajícím způsobem saturována potřeba komerční vybavenosti obyvatel města. Dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, ve kterých zohledňuje měřítko a charakter okolní zástavby a technické parametry staveb pro komerční využití.

Návrh ÚP podporuje stanovením podmínek přípustného využití vznik sportovních a pobytových ploch lokálního významu pro každodenní rekreaci obyvatel a oživení parteru.

Při stanovení podmínek prostorového uspořádání vychází ÚP z doplňujících průzkumů a rozborů, technických požadavků na stavby pro komerční využití, atd.

Územní plán stabilizuje plochy občanského vybavení identifikované v průběhu doplňujících průzkumů a rozborů. Dále ÚP vymezuje v souladu s platným ÚPnSÚ Roztoky u Prahy, s platnými Regulačními plány Dubečnice (nabytí účin-

nosti 25.11. 2016), Tiché údolí (nabytí účinnosti 16.3. 2017), Panenská II. (nabytí účinnosti 31.3. 2010), Horní Žalov (nabytí účinnosti 12.10.2018), s rozpracovanou ÚS Solníky a v souladu s prognózu urbanistického a demografického rozvoje města (viz kapitola F.4.6. Textové části Odůvodnění ÚP) zastavitelnou plochu (Z07a) a plochy přestavby (P02, P08) pro občanské vybavení – komerční vybavení OK.

- **OS plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**

  Plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení OS jsou vymezeny v pěti lokalitách – TJ Sokol na Tyršově náměstí, tenisové kurty při ulici Máchova, nově navrhovaná zastavitelná plocha OS (Z13) v Dubečnici, stabilizovaná plocha při ulici U Hřiště.

  Územní plán stanovuje podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byla odpovídajícím způsobem saturována potřeba ploch pro tělovýchovu a sport obyvatel města. Dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, ve kterých zohledňuje měřítko a charakter okolní zástavby a technické parametry staveb občanského vybavení.

  Územní plán zohledňuje plochy občanského vybavení pro sport a tělovýchovu vymezené v platném ÚPnSÚ Roztoky u Prahy, v platném Regulačním plánu Dubečnice (nabytí účinnosti 25.11. 2016). Pro plochu tělovýchovy a sportu OS v lokalitě Dubečnice (Z13) je závazný příslušný RP.

- **OS.x plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – se specifickým využitím**

  Vymezením plochy se specifickým využitím OS.x je dáno umístěním v rámci Státní archeologické rezervace Levý Hradec. Jako OS.x je vymezena pouze jedna plocha, a to zastavitelná plocha Z46 při ulici U Háje. Umístění plochy uvnitř památkové rezervace vyžaduje stanovení specifických podmínek využití území.

  Územní plán stanovuje podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byla odpovídajícím způsobem saturována potřeba ploch pro tělovýchovu a sport obyvatel města. Dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, ve kterých zohledňuje měřítko a charakter okolní zástavby a technické parametry staveb občanského vybavení.

  Územní plán zohledňuje plochu občanského vybavení pro sport a tělovýchovu vymezenou v platném ÚPnSÚ Roztoky u Prahy.

- **OH plochy občanského vybavení – hřbitovy**

  Plochy pro hřbitovy jsou vymezeny ve dvou lokalitách – jako stabilizovaná při kostele sv. Klimenta na Levém Hradci, jako převzatá zastavitelná plocha OH (Z30) v Horním Žalově.

  Rozšíření stávajícího hřbitova není možné z důvodu OP NKP Přemyslovského hradiště v Levém Hradci. Nová lokalita pro plochu hřbitova je navržena z důvodu přetrvávajícího nedostatku ploch pro pohřebnictví v obci.

  Plochu pro hřbitov v Horním Žalově přebírá ÚP z platného ÚPnSÚ Roztoky u Prahy a v souvislosti s nově vymezeným koridorem DS pro obratiště autobusů MHD (DI25) ji posouvá nepatrně severním směrem.

  Územní plán přebírá plochy občanského vybavení vymezené v platném ÚPnSÚ Roztoky u Prahy (tj. hřbitov u kostela sv. Klimenta a zastavitelnou plochu Z30 pro hřbitov v Horním Žalově).

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Územní plán vymezuje plochy veřejných prostranství v souladu s ustanovením § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Vzhledem k rozdílným charakterům definuje ÚP dva typy veřejných prostranství:

- **PV plochy veřejných prostranství**

  Jako plochy veřejných prostranství jsou v územním plánu vymezeny zejména náměstí a návsi (Tyršovo náměstí, prostor před Braunerovým mlýnem (P09), Levohradecké náměstí, prostor v místě křížení ulice Přemyslovské a U Hřiště (P11a), prostor v místě křížení ulice Komenského a Levohradecké (P11b), prostor v místě křížení ulice Potoky a Levohradecké. Náměstí a návsi jsou charakteristické převládající pobytovou funkcí, tvoří místa k zastavení, soustředění lidí a veřejného života.

  Dále jsou jako plochy veřejných prostranství v územním plánu vymezeny významné městské třídy (ulice Masarykova, Jana Palacha, Obránců míru, V Solníkách, Čáslavského, Bernáškova, pokračování hlavní kompoziční osy ul. Železná a dále nově vymezená veřejná prostranství – Z17, Z57, Z58a, Z58b). Městské třídy jsou zpravidla charakterizovány obchodní, společenskou a dopravní funkcí.

  Územní plán stanovuje podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byl odpovídajícím způsobem zohledněn charakter plochy. ÚP připouští v prostoru veřejného prostranství umístění krátkodobých parkovacích stání a podzemních garáží. ÚP nepřipouští stavby a činnosti, které by zamezovaly

přístupu na veřejné prostranství, nebo snižovali jeho prostupnost. Dále stanovuje podmínky prostorového uspořádání, ve kterých zohledňuje měřítko a charakter okolní zástavby.

- **ZV plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň**

Jako plochy veřejných prostranství ZV jsou v územním plánu vymezeny zejména parky, tedy prostory veřejně přístupné s dominantní zelení sloužící pro krátkodobou rekreaci, oddech a společenský život. Ze stávajících ploch se jedná např. o Školní náměstí, Náměstí 5. května, park v Tichém údolí, menší plochy zeleně v rámci zástavby rodinných domů. ÚP dále vymezuje v souladu s platným ÚPnSÚ Roztoky u Prahy a RP Dubečnice následující zastavitelnou plochu Z12. Dále vymezuje zastavitelné plochy Z27 a Z25a,b v lokalitě Solníky. V souladu s platnou Změnou č. 4 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy vymezuje plochu P15 při ul. Šebkova.

Územní plán stanovuje podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byl odpovídajícím způsobem zohledněn charakter plochy. ÚP nepřipouští stavby a činnosti, které by zamezovaly přístupu na veřejné prostranství, nebo snižovaly jeho prostupnost.

PLOCHY ZELENĚ

Nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou vymezeny plochy zeleně. Tento druh ploch není ve vyhlášce zahrnut, avšak pro potřebu návrhu územního plánu je jejich vymezení nezbytné (stanovení podmínek ochrany systému sídelní zeleně před zastavěním).

- **ZS plochy zeleně – soukromá a vyhrazená**

Jako plochy zeleně ZS jsou vymezeny části zahrad převážně soukromých pozemků pro rodinné domy. Cílem je ochrana sídelní zeleně před zastavěním a také ochrana krajinného rázu.

Plochy ZS byly vymezeny pro ochranu hodnoty identifikované u ÚAP ORP Černošice 2016 jako *Nábřežní prostor a významné plochy zeleně* a na základě doplňujících průzkumů a rozborů. Plochy ZS byly vymezeny převážně v Tichém údolí, a v lokalitě Plavidlo, kde se ochrana souvislé plochy zeleně a ozeleněných příkrých svahů před zastavěním jeví jako nejnaléhavější.

Územní plán stanovuje podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byl odpovídajícím způsobem zohledněn charakter plochy. ÚP nepřipouští v těchto plochách stavby pro bydlení, ale umožňuje i nadále využívat plochy jako soukromé oplocené zahrady, ve kterých je možné realizovat doplňkové hospodářské stavby.

V souladu s platnou Změnou č. 4 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy je vymezena plocha ZS při ul. Šebkova.

Dosavadní určení ploch při ulici V Úvoze jako plochy smíšené nezastavěného území - přírodní NS.p zcela neodpovídalo skutečnosti a platnému ÚPnSÚ, kde jsou plochy vymezeny jako sady a zahrady. Proto byla provedena zpřesňující úprava jejich zařazení do ploch ZS, která zajišťuje zachování kontinuity právního stavu a zohledňuje stanovisko orgánu ochrany přírody k opakovanému veřejnému projednání.

V souladu s vypořádáním námitek, připomínek a stanovisek k opakovanému veřejnému projednání, resp. v souladu se stanoviskem orgánu ochrany přírody bylo provedeno zpřesnění využití pozemku 3835/1, k.ú. Žalov. Převážná část pozemku je vymezena jako plocha ZS, jako součást nezastavěného území, která rovněž odpovídá využití dle katastru nemovitostí, kde je pozemek veden jako zahrada. Část pozemku bude nadále vymezena jako plocha smíšená nezastavěného území - přírodní NS.p tak, aby bylo zajištěno propojení jednotlivých skladebných prvků ÚSES, konkrétně lokálního biokoridoru LBK1. Vymezení LBK1 je v místě průchodu předmětným pozemkem zúženo na nezbytně nutnou šířku 20m. V šíři vymezeného LBK1 je nezbytné odstranit stávající oplocení z důvodu zajištění prostupnosti území pro biotu.

Využití pozemků p.č. 2143, 2144 a 2147 v k.ú. Roztoky u Prahy bylo zpřesněno z ploch zeleně - přírodního charakteru (ZP) na plochy zeleně - soukromá a vyhrazená (ZS). Tato úprava vyplývá z výsledků opakovaného veřejného projednání ÚP na zachování současného využití území, tzn. oploceného ovocného sadu. Tomu odpovídá i využití dle katastru nemovitostí, kde jsou pozemky vedeny jako zahrada.

Část pozemku p.č. 2772/1 (p.č. 2772/6) je, v souladu se stanoviskem orgánu státní správy lesů k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání, vymezena jako plocha lesní - NL.

- **ZP plochy zeleně – přírodního charakteru**

Jako plochy zeleně ZP jsou vymezeny významné plochy přírodní zeleně, které jsou ÚP chráněny před zastavěním. Tyto plochy zeleně není možné zařadit mezi plochy ZV (nejedná se o parkově upravovanou zeleň) ani mezi plochy ZS (nejedná se o soukromou zeleň, kterou by bylo možné oplotit).

Plochy ZP byly vymezeny ve dvou lokalitách, mezi ulicemi Ke Kocandě a Smetanovou ulicí a dále pak v místě příkrých svahů u sportovního areálu TJ Sokol a ulice Nad Vinicemi.

Územní plán stanovuje podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byl odpovídajícím způsobem zohledněn charakter plochy.

Dosavadní určení ploch při ulici Levohradecká výhradně jako plochy bydlení – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura – se specifickým využitím BP.x zcela neodpovídalo skutečnosti. Jedná se částečně o plochy veřejně přístupné sídelní zeleně, které je třeba chránit před zastavěním, což potvrzuje i vymezení interakčního prvku IP8. S ohledem na polohu pozemků uvnitř Státní archeologické rezervace Levý Hradec není jejich zastavění ani reálné. Proto byla provedena zpřesňující úprava jejich zařazení do ploch ZP. Vymezení předmětného území jako plochy sídelní zeleně potvrzuje i rozpracovaná ÚS Levý Hradec – Potoky. Podobně bylo provedeno zpřesnění využití ploch při na vjezdu do Roztok od Prahy a vymezeno jako plochy ZP, které lépe odpovídá současnému využití a platnému ÚPnSÚ, kde je část ploch vymezena jako přírodní nelesní společenstva. Vymezení ploch ZP zajistí odclonění zařízení a provozu na pozemku 2620/4 od silnice II/242 a od navazující obytné zástavby.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

Územní plán vymezuje plochy smíšené obytné v souladu s ustanovením § 8 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Vzhledem k rozdílným charakterům lokalit, ve kterých byly plochy smíšené obytné vymezovány, byly plochy podrobněji členěny následujícím způsobem:

- **SC plochy smíšené obytné v centrální zóně**

  Územní plán stanovuje podmínky pro přípustné a nepřípustné využití tak, aby byl odpovídajícím způsobem zohledněn charakter plochy. Území je definováno jako centrální zóna města, kde se odehrávají jeho klíčové aktivity. Pro posílení pozice a nastavení vhodných podmínek pro rozvoj, je v těchto plochách kladen důraz na vymezení dostatečných ploch pro občanské vybavení (veřejného i komerčního charakteru). Občanské vybavení by v těchto plochách měla saturovat nejen požadavky obyvatelstva místního významu, ale měla by se zde soustředit i občanské vybavení nadmístního významu a tím naplňovat pozici nižšího centra významného dle ÚAP ORP Černošice 2016. K zajištění výše uvedeného charakteru ÚP umožňuje bydlení pouze v rámci bytových domů s integrovaným občanským a komerčním vybavením. Pro oživení parteru a pro podporu ploch veřejných prostranství je v rámci této plochy stanovena podmínka pro směřování ploch občanského a komerčního vybavení do ploch veřejných prostranství PV a silnice II. a III. třídy. Silnice II. a III. třídy v rámci zastavěného území jsou reprezentovány ulicemi Nádražní, Lidickou a Přemyslovskou, které jsou z urbanistického a městotvorného hlediska považovány za významná veřejná prostranství. ÚP umožňuje v rámci těchto ploch vznik nových veřejných prostranství místního i nadmístního významu.

  Při stanovení podmínek prostorového uspořádání vychází ÚP z doplňujících průzkumů a rozborů, technických požadavků na stavby dle přípustného využití, atd. ÚP považuje plochy SC a stavby v nich, za stavby které formují centrální prostory města, které jsou ve struktuře města jasně identifikovatelné, vytváří

příležitost k setkávání a pocit komunity u obyvatelstva. Tyto hodnoty ÚP umožňuje zdůraznit i architektonickým ztvárnění, konkrétně umístěním dominanty. Ojedinělé dominanty mohou být umístěny na koncích urbanistických a pohledových os. Za dominantu je pro potřeby ÚP považována zvýšená část objektu, která převyšuje hlavní hmotu objektu nejvýše o 2NP. Umístění dominanty je možné pouze na základě odborného posouzení vlivu na horizont, siluetu města a krajinný ráz.

Dosavadní určení stavových ploch v ul. Nádražní jako plochy smíšené obytné městské SM zcela neodpovídalo skutečnosti. Byla provedena zpřesňující úprava jejich zařazení do plochy smíšené obytné v centrální zóně (SC) z těchto důvodů: lokalita se nachází v historickém centru Roztok, v bezprostřední blízkosti nádraží, při významné komunikační ose ul. Nádražní. Současný koeficient zastavění budovami (KZB) odpovídá lépe využití území ploch SC a vhodným způsobem navazuje na sousedící přestavbové území. Lokalita v přednádražním prostoru v jádru dolních Roztok určená pro polyfunkční využití bydlení a občanské vybavenosti je z urbanistického hlediska vhodná pro vyšší hustotu zástavby, resp. vyšší koeficient zastavění budovami.

- **SM plochy smíšené obytné městské**

Územní plán stanovuje podmínky pro přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití tak, aby byl odpovídajícím způsobem zohledněn charakter plochy.

Území je definováno jako městské, které se vyznačuje polyfunkčním využitím. Cílem plochy je v prvé řadě zajistit dostatečné kapacity pro občanské a komerční vybavení nadmístního a místního významu. ÚP stanovuje vhodné podmínky pro rozvoj, v těchto plochách je kladen důraz na vymezení dostatečných ploch pro občanské vybavení (veřejného i komerčního charakteru). Občanské vybavení by v těchto plochách mělo saturovat nejen požadavky obyvatel Roztok, ale měla by se zde soustředit i občanské vybavení pro spádové území (tj. nadmístního významu) a tím naplňovat pozici nižšího centra významného dle ÚAP ORP Černošice 2016. K zajištění výše uvedeného charakteru ÚP umožňuje bydlení pouze v rámci bytových domů s integrovaným občanským a komerčním vybavením. Výjimkou je umístění staveb pro bydlení (tj. bytové domy a rodinné domy) bez integrované vybavenosti za podmínky, že pozemky určené pro stavbu bytových a rodinných domů nebudou přiléhat k silnici II. a III. třídy. Konkrétně se jedná o stavby umístěné v „druhém řadu“ na ploše Z03a, a stavby v rámci plochy Z11, kde se požadavek na umístění vybavenosti v rámci každé stavby jeví z ekonomického hlediska jako nereálný.

K zajištění oživení parteru a pro podporu ploch veřejných prostranství je v rámci této plochy stanovena podmínka pro směřování ploch pro občanské a komerční vybavení do silnic II. a III. třídy. Silnice II. a III. třídy v rámci zastavěného území

jsou reprezentovány ulicemi Nádražní, Lidickou, Přílepskou a Přemyslovskou, které jsou z urbanistického a městotvorného hlediska považovány za významná veřejná prostranství. ÚP umožňuje v rámci těchto ploch vznik nových veřejných prostranství místního významu. V rámci zastavitelné plochy Z03a je vznesen konkrétní požadavek na vznik nových veřejných prostranství.

Při stanovení podmínek prostorového uspořádání vychází ÚP z doplňujících průzkumů a rozborů, technických požadavků na stavby občanského vybavení a stavby pro bydlení atd.

Územní plán respektuje plochy smíšené obytné městské vymezené v ÚPnSÚ Roztoky u Prahy a na základě předpokládaného rozvoje města vymezuje nové zastavitelné plochy SM.

Plochy SM jsou vymezeny zpravidla při Masarykově ulici, při ulici Nádražní, při ulici Lidická v části Žalov. ÚP vymezuje v souladu s předmětnými RP zastavitelné plochy Z01b (RP Horní Žalov), Z02a, Z03a, Z04b (RP Panenská II), Z11 (RP Dubečnice) a plochy Z22 – Z24a,b v Solníkách.

- **SP plochy smíšené obytné původní vesnické struktury**

Území je definováno jako území s původní vesnickou strukturou, jehož rozvoj je do značné míry limitován (úzké ulice vč. příjezdových cest, které nesplňují normové požadavky, atd.), toto území je však velice hodnotné z hlediska urbanistické struktury a zastává úlohu lokálního centra s lokální vybaveností.

Územní plán stanovuje podmínky pro přípustné a nepřípustné využití tak, aby byl odpovídajícím způsobem zohledněn charakter plochy. Plochy SP jsou vhodné pro bydlení v rodinných domech a pro umístění občanského a komerčního vybavení v souladu s charakterem místa – zejména pro domy s pečovatelskou službou, drobné kulturní prostory, základní umělecké školy, komunitní zahrady, obchod, pohostinství a další činnosti a aktivity, které by vytvářely příležitost k setkávání obyvatel a pocit komunity.

Při stanovení podmínek prostorového uspořádání ÚP vychází zejména z ochrany krajinného rázu a navrhuje podmínky pro stavby tak, aby bylo zohledněno měřítko a charakter okolní zástavby a byly rozvíjeny urbanistické a architektonické hodnoty daného místa. Z hlediska rozdílných požadavků na stavby občanského vybavení a stavby pro bydlení stanovuje ÚP dva rozdílné KZB, KZP a KZ pro každý z typů staveb.

Územní plán vymezuje plochy smíšené obytné původní vesnické struktury v souladu s ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. ÚP nevymezuje žádné plochy přestavby ani zastavitelné plochy v rámci plochy SP. K zajištění ochrany hodnotného urbanistického území ÚP pro část Potoky a u Levého Hradce vymezuje v návrhu

ÚP plochu, ve které je prověření změn jejího využití územní studií (v souladu s ustanovením § 30 odst. 1 stavebního zákona) podmínkou pro rozhodování.

Plochy SP způsobem využití potvrzují dvě lokální centra při Přemyslovské (P11a) a Levohradecké ulici. ÚP nevymezuje žádné rozvojové plochy SP.

- **SP.x plochy smíšené obytné původní vesnické struktury – se specifickým využitím**

Vymezení ploch se specifickým využitím SP.x je vyvolané umístěním v rámci Státní archeologické rezervace Levý Hradec. Plochy jsou vymezeny při křižovatce ulic U háje, Přemyslovská a Komenského.

Území je definováno jako území s původní vesnickou strukturou, jehož rozvoj je do značné míry limitován (úzké ulice vč. příjezdových cest, které nesplňují normové požadavky, atd.), toto území je však velice hodnotné z hlediska urbanistické struktury a zastává úlohu lokálního centra s lokální vybaveností.

Umístění ploch uvnitř památkové rezervace vyžaduje stanovení specifických podmínek využití území.

Územní plán stanovuje podmínky pro přípustné a nepřípustné využití tak, aby byl odpovídajícím způsobem zohledněn charakter plochy. Plochy SP.x jsou vhodné pro bydlení v rodinných domech a pro umístění občanského a komerčního vybavení v rámci stávajících staveb a v souladu s charakterem místa – zejména pro domy s pečovatelskou službou, drobné kulturní prostory, základní umělecké školy, obchod, pohostinství a další činnosti a aktivity, které by vytvářely příležitost k setkávání obyvatel a pocit komunity.

Při stanovení podmínek prostorového uspořádání ÚP vychází zejména z požadavků orgánů památkové péče a z ochrany krajinného rázu a navrhuje podmínky pro stavby tak, aby byla zohledněna výška, měřítko a charakter okolní zástavby a byly rozvíjeny urbanistické a architektonické hodnoty daného místa.

Plochy SP.x způsobem využití potvrzují lokální centrum při ulici Přemyslovské (P11a).

Územní plán vymezuje stabilizované plochy smíšené obytné původní vesnické struktury v souladu s ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. ÚP nevymezuje žádné plochy přestavby ani zastavitelné plochy v rámci plochy SP.x. K zajištění ochrany hodnotného urbanistického území ÚP pro část Potoky a u Levého Hradce vymezuje v návrhu ÚP plochu, ve které je prověření změn jejího využití územní studií (v souladu s ustanovením § 30 odst. 1 stavebního zákona) podmínkou pro rozhodování.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

- **VL plochy výrovy a skladování – lehký průmysl**

Území je definováno jako území, jehož stěžejní náplní jsou výrobní i nevýrobní služby.

Územní plán stanovuje podmínky pro hlavní, přípustné a nepřípustné využití tak, aby byl odpovídajícím způsobem zohledněn charakter plochy. Plochy VL jsou vhodné pro umístění lehkého průmyslu, jedná se zejména o výrobu, ale i nevýrobní služby jako je skladování, administrativa, technické služby, servis a prodej.

Při stanovení podmínek prostorového uspořádání ÚP vychází zejména z ochrany krajinného rázu a navrhuje podmínky pro stavby tak, aby byla zohledněna výška, měřítko a charakter okolní zástavby a byly rozvíjeny urbanistické a architektonické hodnoty daného místa.

Územní plán vymezuje plochu výroby a skladování v souladu s ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. ÚP nevymezuje žádné plochy přestavby ani zastavitelné plochy v rámci plochy VL.

V ÚP Roztoky byla, na základě doplňujících průzkumů a rozborů, vymezena pouze jedna stabilizovaná plocha VL a to konkrétně pro VÚAB pharma, a.s. při ulici Vltavské.

F.3.2. Vymezení zastavitelných ploch

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z01a	Žalov	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	3,22	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Horní Žalov, který nabyl účinnosti 12.10.2018. Zastavěná část plochy byla převedena do stavu.
Z01b	Žalov	SM	plochy smíšené obytné městské	0,52	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území a navrhované zastavitelné plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Horní Žalov, který nabyl účinnosti 12.10.2018.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z01c	Žalov	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	0,12	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území a navrhované zastavitelné plochy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Horní Žalov, který nabyl účinnosti 12.10.2018.
Z02a	Žalov	SM	plochy smíšené obytné městské	2,35	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Roztoky – Panenská II, který nabyl účinnosti 31.3.2010 a vytváří předpoklady pro případnou změnu regulačního plánu. Zastavěná část plochy byla převedena do stavu.
Z02b	Žalov	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	0,65	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Roztoky – Panenská II, který nabyl účinnosti 31.3.2010.
Z03a	Žalov	SM	plochy smíšené obytné městské	1,89	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Roztoky – Panenská II, který nabyl účinnosti 31.3.2010.
Z03b	Žalov	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	0,31	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Roztoky – Panenská II, který nabyl účinnosti 31.3.2010.
Z04a	Žalov	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,32	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Roztoky – Panenská II, který nabyl účinnosti 31.3.2010.
Z04b	Žalov	SM	plochy smíšené obytné městské	0,07	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Roztoky – Panenská II, který nabyl účinnosti 31.3.2010.
Z05a,b,c,d	Žalov	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech	1,29	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
			městské a příměstské		základě vydaného regulačního plánu Roztoky – Panenská II, který nabyl účinnosti 31.3.2010.
Z06c	Žalov	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	0,31	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území se přejímá ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy, která nabyla účinnosti 16.8.2005. Zastavěné části ploch byly převedeny do stavu.
Z07a	Roztoky u Prahy	OK	plochy občanského vybavení – komerční vybavenost	0,72	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z07b	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	1,68	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z08	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	0,52	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. S ohledem na polohu plochy v okrajové části sídla na přechodu do volné krajiny je vhodná volnější zástavba formou izolovaných rodinných domů.
Z09a,b,c,d,e	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	6,62	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z10	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,15	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z11	Roztoky u Prahy	SM	plochy smíšené obytné městské	1,49	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z12	Roztoky u Prahy	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	5,55	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z13	Roztoky u Prahy	OS	plochy občanského vybavení –	1,42	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
			tělovýchovná a sportovní zařízení		zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z14a,b,c,d,e	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	4,20	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z15	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,57	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z16a	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,14	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z16b	Roztoky u Prahy	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,24	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z17	Roztoky u Prahy	PV	plochy veřejných prostranství	0,38	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z18	Roztoky u Prahy	SM	plochy smíšené obytné městské	0,49	Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje využití plochy, které vyplývá z potřeby města na dotvoření struktury zástavby zahradního města, případně vymezení chybějících ploch pro základní občanské vybavení v lokalitě Solníky. Na pozemcích ve vlastnictví města by bylo vhodné umístit např. dům s pečovatelskou službou. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem.
Z19	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	1,42	Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Využití plochy je navrženo dle aktuálních potřeb města a bude zpřesněno regulačním plánem.
Z20	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	3,71	Vymezení plochy se přejímá z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Návrh vyplývá z potřeby města na vymezení chybějících ploch pro základní občanské vybavení v lokalitě Solníky. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z21	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,17	Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Návrh vyplývá z potřeby města na vymezení chybějících ploch pro základní občanské vybavení v lokalitě Solníky. Exponovanou polohu na konci hlavní urbanizační osy ul. Masarykova je třeba zohlednit vhodných urbanistickým a architektonickým návrhem. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem.
Z22	Roztoky u Prahy	SM	plochy smíšené obytné městské	0,18	Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Využití plochy je navrženo dle aktuálních potřeb města a bude zpřesněno regulačním plánem.
Z23	Roztoky u Prahy	SM	plochy smíšené obytné městské	0,18	Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Využití plochy je navrženo dle aktuálních potřeb města a bude zpřesněno regulačním plánem.
Z24a,b	Roztoky u Prahy	SM	plochy smíšené obytné městské	0,14	Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Využití plochy je navrženo dle aktuálních potřeb města a bude zpřesněno regulačním plánem. Zastavěná část plochy byla převedena do stavu. Pozemky, které slouží pro rekreaci a sport jsou převedeny do plochy Z25b, plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň.
Z25a,b	Roztoky u Prahy	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,64	Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy a z potřeby doplnění chybějícího veřejného prostranství v centru lokality Solníky, na křížení hlavních urbanizačních os města ul. Masarykova a ul. Obránců míru. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem.
Z26	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,33	Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje využití plochy, které vyplývá z potřeby města na vymezení chybějících ploch pro základní občanské vybavení v lokalitě Solníky. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem.
Z27	Roztoky u Prahy	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,23	Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy a z potřeby doplnění chybějícího veřejného prostranství v centru lokality Solníky. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem.
Z28	Roztoky u Prahy	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,36	Vymezení plochy vychází z požadavku zadání územního plánu na vymezení veřejných parkovišť u staveb pro kulturu, občanského vybavení a železničních zastávek.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
					Vymezení parkoviště pro osobní automobily je navrženo v souvislosti s přestavbou prostoru křižovatky ul. Nádražní, ul. Tiché údolí a ul. Riegrova na veřejné prostranství (plocha P09) a potřebou vymístění odstavných parkovišť z prostoru nového náměstí, které se stane vstupní bránou do Roztok, do zámeckého areálu a Braunerova mlýna a do Tichého údolí. Rozsah plochy je upraven v koordinaci s vedením koridoru DN05, stezky pro pěší a cyklisty souběh s ul. Za Potokem (zámek) – Sedlec.
Z30	Žalov	OH	plochy občanského vybavení – hřbitovy	0,88	Vymezení plochy hřbitova pro část Žalov vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy a zadání územního plánu, které požaduje řešit nedostačující kapacitu stávajícího hřbitova na Levém Hradci umístěním nového hřbitova. Územní plán zpřesňuje vymezení plochy v souvislosti s návrhem koridoru DI25 pro obratiště autobusů.
Z31	Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	0,86	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z33	Roztoky u Prahy	TI	plochy technické infrastruktury	0,04	Vymezení plochy pro vodohospodářský objekt vychází z potřeby zajistit odkanalizování části Žalov. Vymezení plochy bylo zpřesněno dle územních podmínek a Územní studie Levý Hradec - Potoky.
Z37	Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	0,76	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z39	Roztoky u Prahy	RN	plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru	2,04	Plocha pro každodenní rekreaci obyvatel města na plochách přírodního charakteru, s výhledem na kostel sv. Klimenta, je vymezena v návaznosti na obytnou zástavbu lokality Solníky. Rozloha plochy byla z důvodu snížení záboru ZPF v I. třídě ochrany redukována na místa převážně mimo půdy nejvyšší kvality. Zbývající část plochy byla vymezena jako plochy

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
					smíšené nezastavěného území - přírodní (NS.p).
Z41	Roztoky u Prahy	RX	plochy rekreace – se specifickým využitím	0,23	Plocha je vymezena pro potvrzení stávajícího rekreačního a volnočasového využití uvnitř zastavěného území.
Z42	Žalov	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,11	Vymezení plochy vychází z požadavku zadání územního plánu na vymezení veřejných parkovišť u staveb pro kulturu, občanské vybavení a železničních zastávek. Plocha je vymezena v návaznosti na zastavitelnou plochu Z46 pro tělovýchovná a sportovní zařízení se specifickým využitím (OS.x). Rozloha plochy byla z důvodu snížení záboru ZPF v I. třídě ochrany redukována na místa mimo ZPF. Zbývající část plochy byla vymezena jako plochy smíšené nezastavěného území – vzrostlé vegetace (NS.l).
Z43	Žalov	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,06	Vymezení plochy vychází z požadavku zadání územního plánu na vymezení veřejných parkovišť u staveb pro kulturu, občanské vybavení a železničních zastávek. Plocha je vymezena jako parkoviště pro osobní automobily (P+R, B+R) v návaznosti na železniční zastávku Roztoky - Žalov.
Z45	Roztoky u Prahy	RN	plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru	1,11	Plocha je vymezena uvnitř zastavěného území jako rekreační zázemí, např. dráhy pro in-line bruslení na původní silnici Praha – Roztoky.
Z46	Žalov	OS.x	plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – se specifickým využitím	2,26	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z ÚPSÚ Roztoky u Prahy a z požadavku města na obnovení využití plochy pro rekreaci a sport, včetně zařízení souvisejících. Zachování a rozvoj ploch občanského vybavení je dle § 2 SZ veřejným zájmem. Při využití plochy je třeba maximálně respektovat umístění v rámci Státní archeologické rezervace. Nepřípustné jsou nové stavby, změny stávajících staveb a terénní úpravy v rozporu s památkovou ochranou. Pro zázemí sportoviště je možné využít a adaptovat stávající stavby v ploše.
Z47	Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	0,04	Vymezení plochy vychází z potřeby zajištění napojení na dopravní infrastrukturu lokality Na Háji.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z48	Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	2,20	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z49	Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	0,10	Vymezení plochy vychází z požadavku města na zajištění obratiště na konci ul. Potoky. Vymezení plochy bylo zpřesněno dle územních podmínek a Územní studie Levý Hradec - Potoky.
Z52	Žalov	ZP	plochy zeleně - přírodního charakteru	0,37	Plocha je vymezena pro zachování a doplnění zeleného klínu v zastavěném území, který zajišťuje retenci dešťových vod v navržených vodních plochách. Návrh vychází ze zadání územního plánu na zachování stávajících zelených klínů vstupujících do města a zvyšování retenční schopnosti území.
Z53	Žalov, Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	0,12	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016.
Z54	Roztoky u Prahy	DV	plochy dopravní infrastruktury - vodní	0,30	Vymezení plochy vychází z Územní studie Přívoz (zpracované 2016). Územní plán rozšiřuje tuto plochu o přilehlý břehový pás a rozvíjí rekreačně sportovní využití vodního toku i jeho břehových partií a přilehlého ostrova.
Z55	Roztoky u Prahy	DV	plochy dopravní infrastruktury - vodní	0,13	Vymezení plochy vychází z Územní studie Přívoz (zpracované 2016) a rozvíjí rekreačně sportovní využití vodního toku, jeho břehových partií a přilehlého ostrova.
Z56	Roztoky u Prahy	DV	plochy dopravní infrastruktury - vodní	0,14	Vymezení plochy vychází z Územní studie Přívoz (zpracované 2016) a rozvíjí rekreačně sportovní využití vodního toku, jeho břehových partií a přilehlého ostrova.
Z57	Roztoky u Prahy	PV	plochy veřejných prostranství	0,84	Vymezení plochy vychází z koncepce veřejných prostranství a navrhuje dostavbu jedné z hlavních kompozičních os města se středovým pásem zeleně, bulváru ul. Obránců míru.
Z58a,b	Roztoky u Prahy	PV	plochy veřejných prostranství	0,36	Vymezení plochy vychází z koncepce veřejných prostranství a navrhuje dostavbu kompoziční osy města se středovým pásem zeleně, bulváru ul. V Solníkách.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z59	Roztoky u Prahy	DN	plochy dopravní infrastruktury – nemotorové	0,03	Vymezení plochy vychází z koncepce dopravní infrastruktury a vzniká na křižovatce několika koridorů pro pěší a cyklistickou dopravu (DN05, DN21, DN04) a koridoru účelové komunikace (DI19) v návaznosti na koridor přestavby silnice II/242 (DS02b).
Z60	Roztoky u Prahy	WX	plochy vodní a vodohospodářské – se specifický využitím	0,40	Vymezení plochy vychází z požadavků PÚR ČR na ochranu území a obyvatelstva před záplavami a ze zadání územního plánu na posílení protipovodňové ochrany a dále slouží výhledově k zajištění k napojení územní rezervy R02 na Vltavskou ulici. Zastavěná část plochy byla převedena do stavu.
Z61	Žalov	BI.x	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – se specifickým využitím	0,01	Plocha je navržena k uvolnění z režimu PUPFL a k trvalému odnětí plnění funkcí lesa. Plocha přiléhá k pozemku s trvalým bydlením, dlouhodobě neplní funkci lesa.
Z62	Žalov	RI	plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,10	Plocha je navržena k uvolnění z režimu PUPFL a k trvalému odnětí plnění funkcí lesa. Plocha je částečně zastavěna a využívána k rodinné rekreaci, dlouhodobě neplní funkci lesa.
Z63	Žalov	RI	plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,04	Plocha je navržena k uvolnění z režimu PUPFL a k trvalému odnětí plnění funkcí lesa. Plocha je částečně zastavěna a využívána k rodinné rekreaci, dlouhodobě neplní funkci lesa.
Z64	Žalov	RZ	plochy rekreace – zahrádkové osady	0,002	Plocha je navržena k uvolnění z režimu PUPFL a k trvalému odnětí plnění funkcí lesa. Plocha je zastavěna a využívána k rekreaci, dlouhodobě neplní funkci lesa.
Z66	Roztoky u Prahy	ZP	plochy zeleně – přírodního charakteru	0,09	Plocha je navržena k uvolnění z režimu PUPFL a k trvalému odnětí plnění funkcí lesa. Izolovaný lesní pozemek menšího rozsahu leží uvnitř zastavěného území Roztok, dlouhodobě neplní funkci lesa.
Z67	Roztoky u Prahy	ZP	plochy zeleně – přírodního charakteru	0,10	Plocha je navržena k uvolnění z režimu PUPFL a k trvalému odnětí plnění funkcí lesa. Izolovaný lesní pozemek menšího rozsahu leží uvnitř zastavěného území Roztok, dlouhodobě neplní funkci lesa.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z68	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	0,01	Plocha je navržena k uvolnění z režimu PUPFL a k trvalému odnětí plnění funkcí lesa. Plocha přiléhá k pozemku s trvalým bydlením, dlouhodobě neplní funkci lesa.
Z69	Roztoky u Prahy	RI	plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,02	Plocha je navržena k uvolnění z režimu PUPFL a k trvalému odnětí plnění funkcí lesa. Plocha přiléhá k pozemku s rodinnou rekreací, dlouhodobě neplní funkci lesa.
Z70	Roztoky u Prahy	RZ	plochy rekreace – zahrádkové osady	0,23	Plocha je navržena k uvolnění z režimu PUPFL a k trvalému odnětí plnění funkcí lesa. Plocha přiléhá k pozemkům s rekreací v zahrádkové osadě, dlouhodobě neplní funkci lesa.
Z71	Roztoky u Prahy	RZ	plochy rekreace – zahrádkové osady	0,08	Plocha je navržena k uvolnění z režimu PUPFL a k trvalému odnětí plnění funkcí lesa. Plocha přiléhá k pozemkům s rekreací v zahrádkové osadě, dlouhodobě neplní funkci lesa.

Odůvodnění vypuštění následujících zastavitelných ploch z návrhu ÚP:

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z06a,b	Žalov	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	1,90	Plochy jsou zastavěné a jsou převedeny do stavu.
Z06d	Žalov	PV	plochy veřejných prostranství	0,37	Plocha je zastavěná a je převedena do stavu.
Z06e,f	Žalov	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	0,32	Plochy jsou zastavěné a jsou převedeny do stavu.
Z18a	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,63	Plocha byla vypuštěna a nahrazena plochou Z18 a Z19 na základě Územní studie Solníky.
Z18b	Roztoky u Prahy	OK	plochy občanského vybavení – komerční vybavenost	0,15	Plocha byla vypuštěna a nahrazena plochou Z18 na základě Územní studie Solníky.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z29	Žalov	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,77	Plocha pro obratiště, odstavné a manipulační stání a zastávku veřejné autobusové dopravy byla nahrazena vymezením koridoru pro umístění vedení dopravní infrastruktury – místní a účelové DI25 z důvodu snížení záboru ZPF v I. třídě ochrany. Skutečný zábor půdy v koridoru bude pouze v rozsahu nezbytném pro daný záměr. Podrobné odůvodnění viz kapitola F.4.1. Dopravní infrastruktura, část Veřejná doprava.
Z32	Žalov	DV	plochy dopravní infrastruktury – vodní	0,40	Na základě vypořádání námitek a připomínek k návrhu ÚP pro veřejné projednání je plocha převedena do územní rezervy R06.
Z34	Žalov	TI	plochy technické infrastruktury	0,04	Plocha zrušena z důvodu vyřešené optimalizace tlakových poměrů v části Žalov a zachování přírodních a krajinářských hodnot území využívaného pro každodenní rekreaci obyvatel Roztok i širokého okolí.
Z35	Roztoky u Prahy	TI	plochy technické infrastruktury	1,00	Plocha zrušena z důvodu zachování přírodních a krajinářských hodnot území využívaného pro každodenní rekreaci obyvatel Roztok i širokého okolí a požadavku na zachování stávajícího vyhovujícího systému svozu biologicky rozložitelného odpadu na kompostárnu JENA na území sousední obce Úholičky.
Z36	Roztoky u Prahy	OH	plochy občanského vybavení – hřbitovy	0,30	Plocha byla vypuštěna na základě nesouhlasného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství a zahrnuta do zastavitelné plochy Z12, plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV) podle Změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy.
Z38	Roztoky u Prahy	DN	plochy dopravní infrastruktury – nemotorové	0,03	Na základě vypořádání námitek a připomínek k návrhu ÚP pro veřejné projednání je plocha převedena do územní rezervy R07.
Z40	Roztoky u Prahy	WX	plochy vodní a vodohospodářské – se specifický využitím	0,02	Plocha je zastavěná a je převedena do stavu.
Z44	Žalov	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,26	Plocha je zrušena z důvodu změny hranice správního území města Roztoky, ke které došlo odkoupením pozemků v osadě Podmoráň sousední obcí Úholičky od města Roztoky na základě dohody o změně hranic obcí ze dne 16. 10. 2017.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z50	Žalov	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,89	Plocha se nachází na území Státní archeologické rezervace, kde jsou nepřípustné nové stavby a terénní úpravy v rozporu s památkovou ochranou. Z toho důvodu byla zastavitelná plocha nahrazena rozšířením plochy změn v krajině K02, plochy přírodního charakteru pro rekreaci, oddech a vzdělávání. Podrobné odůvodnění viz kapitola F.5.2. Plochy v krajině.
Z51	Žalov	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	1,57	Plocha se nachází na území Státní archeologické rezervace, kde jsou nepřípustné nové stavby a terénní úpravy v rozporu s památkovou ochranou. Z toho důvodu byla zastavitelná plocha nahrazena vymezením plochy změn v krajině K06, plochy přírodního charakteru pro rekreaci, oddech a vzdělávání. Podrobné odůvodnění viz kapitola F.5.2. Plochy v krajině.
Z65	Roztoky u Prahy	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,66	Plocha je vypuštěna z důvodu nesouhlasu orgánu státní správy lesů Krajského úřadu Středočeského kraje na vynětí plochy z PUPFL. Bude ponecháno stávající využití území jako plocha lesní NL.
Z72	Žalov	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,12	Plocha je nahrazena plochou přestavby P15 na základě vypořádání námitek a připomínek k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.
Z73	Roztoky u Prahy	RX	plochy rekreace – se specifickým využitím	0,32	Plocha je nahrazena plochou změny v krajině K09 na základě stanoviska orgánu státní správy lesů k návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.

F.3.3. Plochy přestavby

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
P01	Žalov	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	2,22	Návrh na přestavbu bývalého areálu cihelny vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Využití plochy je navrženo dle aktuálních potřeb města. Zastavěná část plochy byla převedena do stavu.
P02	Žalov	OK	plochy občanského vybavení –	0,35	Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Využití plochy je navrženo dle aktuál-

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
			komerční vybavenost		ních potřeb města. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Horní Žalov, který nabyl účinnosti 12.10.2018. Návrh na přestavbu prostoru u křižovatky ul. Přílepská, ul. Lidická, ul. Přemyslovská a ul. U Školky vychází z urbanistické koncepce a koncepce veřejných prostranství pro posílení významu centrální části Žalova, kultivací prostoru a doplněním chybějícího veřejného prostranství a občanského vybavení.
P05	Roztoky u Prahy	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,28	Návrh na přestavbu parkoviště pro osobní automobily na vícepodlažní parkovací dům (P+R, B+R) vychází z potřeby zvýšení kapacity parkovacích ploch u železniční stanice Roztoky u Prahy pro obyvatele města a spádového území ve stísněných územních podmínkách.
P06	Roztoky u Prahy	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,19	Vymezení plochy vychází z potřeby přestavby a kultivace přednádražního prostoru železniční stanice Roztoky u Prahy v návaznosti na záměr výstavby parkovacího domu a jeho obsluhu a zpřístupnění.
P07	Roztoky u Prahy	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,12	Vymezení plochy vychází z vydaného regulačního plánu Tiché údolí na přestavbu místní komunikace s koncovým obratištěm pro osobní automobily, případně malé autobusy s parkovištěm pro osobní automobily na konci ul. Tiché údolí.
P08	Žalov	OK	plochy občanského vybavení – komerční vybavenost	2,12	Návrh na přestavbu a kultivaci území v centru rozvojové části Žalova, v návaznosti na plánovanou smíšenou zástavbu pro bydlení, občanské vybavení a služby, podél páteřní komunikace města (ul. Lidické), která je navržena k přestavbě na městskou třídu.
P09	Roztoky u Prahy	PV	plochy veřejných prostranství	0,73	Návrh na přestavbu křižovatky ul. Nádražní, ul. Tiché údolí a ul. Riegrova vychází z potřeby posílení významu a kultivace veřejného prostoru, který se stane vstupní bránou do Roztok, do zámeckého areálu, Braunerova mlýna a do Tichého údolí a doplnění chybějícího veřejného prostranství v nejstarší části Roztok.
P10a,b	Žalov	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,49	Návrh na přestavbu a kultivaci přístupové cesty k národní kulturní památce a archeologické rezervaci Levý Hradec, kulturně historické dominantě nadmístního významu s rozsáhlým rekreačním potenciálem.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
P11a,b	Žalov	PV	plochy veřejných prostranství	0,22	Návrh na přestavbu a kultivaci přístupové cesty k národní kulturní památce a archeologické rezervaci Levý Hradec, kulturně historické dominantě nadmístního významu s rozsáhlým rekreačním potenciálem.
P12	Roztoky u Prahy	RN	plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru	0,18	ÚP vymezuje plochu pro rekreaci jako plochu pro umístění zázemí k ploše NS.r, která je umístěna při břehu Vltavy.
P13	Roztoky u Prahy	SC	plochy smíšené obytné v centrální zóně	0,70	Plocha přestavby v místě stavebnin, ve které je umožněno realizovat zástavbu v souladu s regulativy plochy smíšené obytné v centrální zóně.
P14	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	0,22	Vymezení plochy vychází z potřeby řešit nevyhovující stav zástavby řadových domů v lokalitě Ajmovka mezi ul. Jungmannova, Puchmajerova, Dobrovského a Třebízského. Pro podrobné řešení plošného a prostorového uspořádání nové zástavby a její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu je stanovena podmínka zpracování územní studie.
P15	Žalov	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	0,12	Vymezení plochy vychází ze Změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy, která nabyla účinnosti 26.10.2017. Důvodem vymezení plochy bylo doplnění chybějící plochy veřejně přístupné zeleně v této lokalitě a současně jako částečná kompenzace za redukci a přerušení plochy veřejné zeleně, navržené platným ÚPnSÚ Roztoky u Prahy, výstavbou uzavřeného sportovního areálu. Vyloučení umístění sportovních hřišť zohledňuje situování plochy v klidné části města na stísněném půdorysu. Záměrem města je vybudování veřejného prostoru s dětským hřištěm a veřejnou zelení, který bude sloužit pro setkávání, odpočinek a rekreaci místních obyvatel.

Odůvodnění vypuštění následujících ploch přestavby z návrhu ÚP:

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
P03	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	0,52	Plocha je vypuštěna z důvodu požadavků vyplývajících z veřejného projednání ÚP na zachování stávajícího využití území, tzn. zahrádkové osady, řadových garáží a plochy bydlení v rodinných domech.
P04	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	0,26	Plocha je vypuštěna z důvodu požadavků vyplývajících z veřejného projednání ÚP na zachování stávajícího využití území řadových garáží.

F.3.4. Sídelní zeleň

Systém sídelní zeleně je v ÚP vymezen jako soustava prvků a ploch zeleně v zastavěném území města. Tato soustava je provázána s plochami a prvky zeleně ve volné krajině, které zajišťují zapojení sídla do krajiny, zprostředkovávají vazbu sídla na volnou krajinu. Plochy a prvky sídelní zeleně jsou v maximální možné míře respektovány jako významná přírodní hodnota území.

Za sídelní zeleň jsou považovány stromy, keře a jejich skupiny a souvislé porosty, soukromé zahrady, aleje, stromořadí, zeleň hřbitova a ostatní plochy vegetace, včetně pobytových luk a trávníků v zastavěném území obce.

Prvky sídelní zeleně jsou chráněny a rozvíjeny z důvodu zachování a podpory funkcí, které v zastavěném území zeleň plní. Jedná se zejména o:

- pozitivní ovlivnění kvality obytného prostředí sídla (rekreace, relaxace, apod.)
- kompoziční a estetické efekty v zastavěném území
- hygienická funkce (protihluková, protiprašná apod.)
- mikroklimatická funkce (příznivé ovlivnění klimatických poměrů – teplota, vlhkost vzduchu, provětrávání apod.)
- retenční funkce (ochrana území s rychlou infiltrací povrchových vod apod.)

Územní plán do systému sídlení zeleně zařazuje tyto plochy:

- plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV)
- plochy zeleně - soukromá a vyhrazená (ZS)
- plochy zeleně - přírodního charakteru (ZP)
- zeleň hřbitovů zařazená v plochách občanského vybavení - hřbitovy (OH),

Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV) - prostory veřejně přístupné s prvky veřejné zeleně parkově upravené sloužící pro krátkodobou rekreaci, oddech a společenský život.

Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená (ZS) - plochy zahrad a sadů a zeleň v plochách uzavřených areálů spoluutvářející charakter sídla. Unikátní jsou zejména zahrady vil mající charakter anglických parků v Tichém údolí a plochy původních sadů na severním svahu Tichého údolí.

Plochy zeleně - přírodního charakteru (ZP) - plochy s dominantním zastoupením porostů dřevin a keřů. Většinou se jedná o plochy, které nemají charakter parkových úprav.

Zeleň hřbitovů zařazená v plochách občanského vybavení – hřbitovy (OH) – převážně liniová zeleň v areálu hřbitova s kompozičním a estetickým efektem.

Významným fenoménem Roztok je vilová čtvrť v Tichém údolí. Jedná se o cenný krajinářsko-urbanistický celek tvořený architektonicky hodnotnými stavbami obklopenými rozlehlými zahradami ve stylu anglických krajinářských parků. Výraz celku je umocněn morfologií terénu.

Z pohledu sídelní zeleně je cenný pás vegetace mající charakter parku až lesa spojující dolní a horní část Roztok okolo serpentin Nádražní ulice.

Velkorysé založení zahradního města při ulicích Masarykova, Obránců míru a Jana Palacha, ale také později vzniklá čtvrť v Solníkách nabízí možnost doplnění stávajících prvků zejména liniové sídlení zeleně. V současné době je zejména v ulici Masarykově upřednostněno řešení problému parkování před posílením významu městské zeleně.

Pro zakládání nových ploch a prvků sídelní zeleně je vhodné upřednostnit autochtonní prvky vegetace. Zároveň však je třeba zohlednit charakter stanoviště, který se v městském prostředí liší od volné krajiny, dostupnost vody v kořenovém prostoru, dostatek půdního vzduchu (vliv udusání půdy sešlapem, resistence druhu vůči chorobám a dalším stresovým jevům).

Územní plán doplňuje a chrání stávající systém sídlení zeleně a tento systém rozvíjí vymezením ploch pro založení parků, založení zeleně přírodního charakteru a vymezením linií ulic pro doplnění a revitalizaci městské zeleně:

Pro založení parkových ploch ÚP vymezuje plochy ZV (Z12, Z16b, Z27, Z25a,b, P15), pro založení plochy zeleně - přírodního charakteru vymezuje plochy ZP (Z52, Z66, Z67), zeleň hřbitovů zařazená v plochách občanského vybavení – hřbitovy bude nadále respektována a rozvíjena v rámci městského hřbitova na Žalově a dále bude realizována v rámci zastavitelné plochy OH (Z30). Územní plán ve svém návrhu stabilizuje, ale nově nevymezuje žádné nové plochy zeleně – soukromé a vyhrazené (ZS). V rámci ploch DS a PV (Z27, Z28a,b) navrhuje územní plán umístění středových pásů zeleně, konkrétní rozsah je uveden ve Výkrese koncepce uspořádání krajiny.

Z12 Parková plocha Dubečnice

Podkladem pro vymezení ploch je Regulační plán Dubečnice (Pavel Grasse, architektonická kancelář, 2016). Důvodem vymezení plochy je vytvoření podmínek pro vznik nové souvislé plochy veřejně přístupné zeleně s parkovou úpravou. V ploše je možné kromě prvků a ploch veřejně přístupné zeleně umísťovat prvky drobné architektury a uličního mobiliáře. Součástí

plochy mohou být drobné vodní plochy a toky. Výstavba drobných vodních prvků, pokud budou provedeny přírodě blízkým způsobem, přispěje k obohacení městského prostředí a tyto prvky budou sloužit jako prvek podporující retenci vody v krajině a zvyšující biologickou diverzitu ve městě. V ploše lze budovat menší sportovní a dětská hřiště, pobytové louky, pikniková místa apod. Tato rozsáhlá parková plocha nabídne obyvatelům Roztok nové místo pro rekreaci, oddech, sport a setkávání se. Vytvoření souvislé zelené plochy vytváří možnost průchodu zelení z horní části Roztok (od Dubečnice) ve směru k Tichému údolí a na druhou stranu směrem k lokalitě Solníky a Potoky.

Z25a,b, Z27 Parkové plochy Solníky

Plochy Z25a,b jsou vymezeny po obou stranách Masarykovy ulice. V současné době se v západní části nachází oplocené hřiště pro míčové sporty a travnatá plocha po obvodu doplněná stromy, v části východní je oplocené dětské hřiště s herními prvky, skupina stromů a keřů a travnatá plocha. Plochy jsou vymezeny s cílem založení menšího náměstí s potenciálem stát se neformálním pobytovým prostranstvím, přestože se rozkládá po obou stranách dopravně významné ulice. Zklidnění dopravy lze dosáhnout instalací zpomalovacích prvků (úprava povrchu vozovky, instalace retardérů apod.). Doporučeno je integrování hřiště do prostředí městského parku bez oplocení, vytvoření pobytových trávníků, doplnění plochy o městský mobiliář a vegetační výsadby.

Plocha Z27 uzavírá městský bulvár Masarykovy ulice doplněný dvouřadou alejí, a lze ji vnímat jako vstup do sídliště Solníky. Je vymezena jako rozmezí mezi dvěma funkcemi – bydlením a občanskou vybaveností. V současné době se jedná o travnatou plochu bez výsadeb a městského mobiliáře. Plocha je vymezena s cílem vytvoření podmínek pro vznik nové menší parkové plochy. V ploše je navrženo doplnění výsadby keřů, stromů a městského mobiliáře. Plocha má předpoklad vzniku místa pro krátkodobou relaxaci, rekreaci, být místem setkávání se obyvatel přilehlé čtvrti.

Z52 Panenská

Plocha je vymezena ve vazbě na linii stávající zeleně mezi ulicemi Ke Kocandě a Na Panenské. Podkladem pro vymezení plochy je Regulační plán Roztoky – Panenská II (Akad.arch.Tomáš Turek, 2016). Regulační plán v této ploše vymezuje plochu přírodě blízkou pro založení vzrostlé zeleně s možností umístění suchého poldru nebo retenční nádrže k omezení kulminačních průtoků na Žalovském potoce. Umístění poldru nebo retenční nádrže podtrhne přírodní charakter tohoto místa. Rozšíření ploch sídelní zeleně přispěje ke zlepšení obytnosti území města.

Z30 plocha pro umístění hřbitova

Stromy a keře, které budou doplněny v ploše hřbitova, se stanou součástí systému sídelní zeleně. Tato zeleň bude plnit především funkce estetické a městotvorné.

Pro doplnění systému sídelní zeleně jsou v rozsahu zakresleném ve výkresu Koncepce uspořádání krajiny vymezeny linie ulic, ve kterých je navrženo doplnění a revitalizace městských alejí a stromořadí. Jedná se o hlavní městské třídy (Masarykova, Lidická, Jana Palacha, Obránců Míru, V Solníkách, Čáslavského, Bernáškova) a ulice v rozvíjených a nově zakládaných čtvrtích (Dubečnice a Žalov).

F.4. Koncepce veřejné infrastruktury

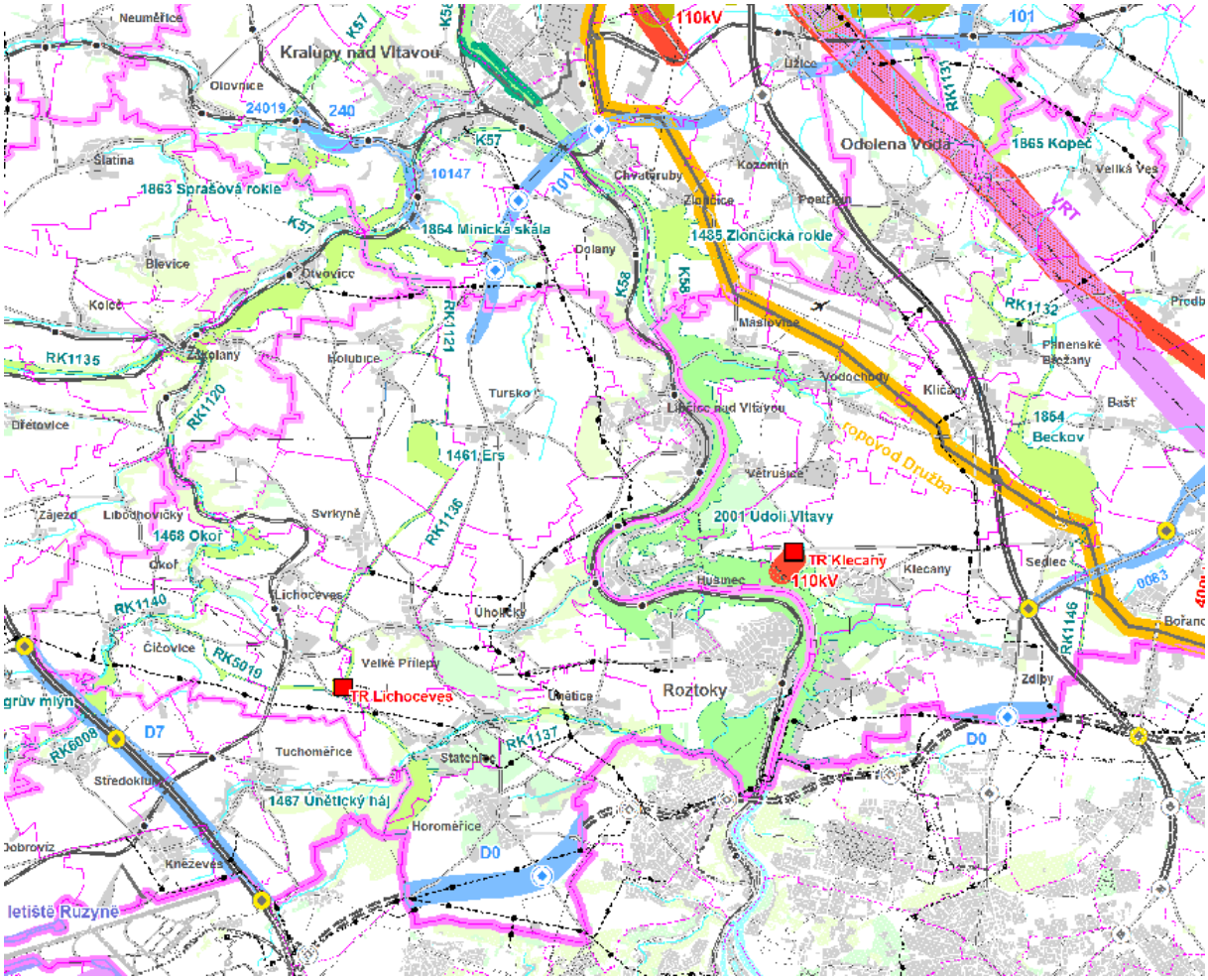
F.4.1. Dopravní infrastruktura

Širší vztahy

Roztoky a jejich širší prostor, jsou součástí příměstského prostoru hlavního města Prahy, ve kterém jsou připravovány zásadní záměry silniční infrastruktury. Výraznější dopad na změnu organizace silniční dopravy v tomto severním sektoru mohou mít především:

- silniční okruh kolem Prahy – dálnice D0,
- případně přeložka silnice II/240 jako součást aglomeračního okruhu.

Koridor silničního okruhu kolem Prahy je v rozhodujícím úseku obsažen ve vydaných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, přeložka silnice II/240 v úseku Tursko – Středokluky/D7 je navrhována v rozpracované 3. Aktualizaci ZÚR SK), další úseky silničního okruhu – dálnice D0 pak v Zásadách územního rozvoje hlavního města Prahy a v platném Územním plánu hlavního města Prahy.



Zdroj: Zásady územního rozvoje Středočeského kraje po 2. Aktualizaci

V navrhované koncepci uspořádání silniční sítě v rozpracované 3. Aktualizaci ZÚR SK je navrhována přeložka silnice II/240 Tursko – Středokluky (dálnice D7) v návaznosti na koridor přeložky silnice II/101 Neratovice – Kralupy nad Vltavou (dálnice D8) – Tursko (obsaženo ve vydané ZÚR Středočeského kraje po 2. Aktualizaci). V této koncepci by napojení na silniční okruh kolem Prahy – dálnici D0 ve směru od přeložky II/240 měla zajišťovat stávající silnice II/241 Velké Přílepy - Statenice s napojením na dálnici D0 v prostoru Suchdola (MÚK Suchdol). Stávající silnice prochází centrálními části sídel s velmi omezenými prostorovými podmínkami a souvislou oboustrannou obytnou zástavbou. Výhledově je stávající průchod sídly z hlediska intenzity dopravy, potřebné ochrany obyvatel před negativními vlivy z dopravy, bezpečnosti motorové i nemotorové dopravy i kvality obytného území zcela nepřijatelný. To dokladují i výsledky dokumentace „R1 519 Suchdol – Březiněves – dopravní model v úseku R7 – D8“, pořizované ŘSD ČR a zpracované firmou AF-CITYPLAN, s.r.o. (07/2015). Ta se zabývá simulací jednotlivých scénářů zaměřených na existenci/neexistenci silničního okruhu kolem Prahy – dálnice D0 v úseku mezi dálnicemi D7 a D8 a existenci/neexistenci přeložky silnice II/240 jako součást aglomeračního okruhu mezi dálnicemi D7 a D8 a modelování výhledové intenzity dopravy na silniční síti příslušných scénářů. Vstupními údaji jsou z intenzity dopravy na vybraných silnicích z r. 2015, modelovány jsou intenzity dopravy pro r. 2025.

Následující tabulka uvádí hodnoty intenzity dopravy ve vybraných úsecích stávající silniční sítě s dopadem na silniční síť Roztok a to pro r. 2015 a pro r. 2025 za předpokladu, že budou dokončené stavby mezi dálnicemi D7 a D8 (dle dokumentace - scénář 4):

- existence silničního okruhu kolem Prahy – dálnice D0
- existence přeložky silnice II/240 mezi dálnicemi D7 a D8.

Tab. Intenzita dopravy na silniční síti širšího prostoru Roztok

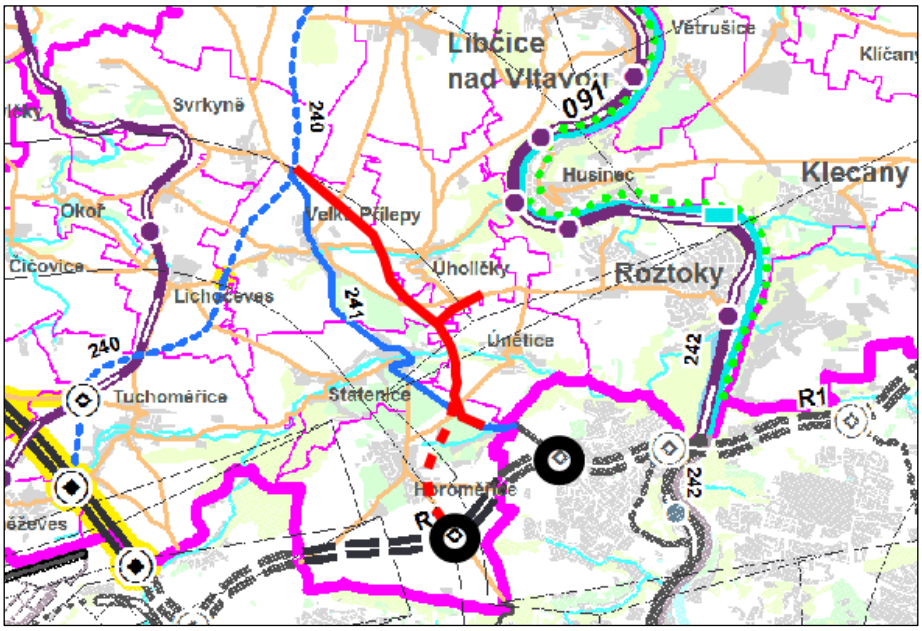
Silnice	Úsek	Intenzita dopravy na silniční síti (voz/24 hod.)	
		r. 2015	r. 2025
II/240	Velké Přílepy – Černý Vůl	10 120	9 300
	Černý Vůl – Horoměřice (MÚK – D0)	5 690	12 370
II/241	Černý Vůl – Suchdol (MÚK – D0)	12 420	6 680
II/242	Roztoky žst. – Sedlec	6 750	8 490
III/2411	Únětice, rozc. (III/2421) – Únětice	3 060	4 150
	Únětice – Horoměřice, rozc. (II/241)	4 150	5 600
III/2421	Žalov – rozc. Únětice	6 350	9 150
	Žalov – Roztoky, žst.	5 360	7 590
	Únětice, rozc. (III/2411) – Velké Přílepy (II/240)	3 310	5 020

Zdroj: R1 519 Suchdol – Březiněves – dopravní model v úseku R7 – D8 (AF-CITYPLAN, s.r.o.07/2015)

Výsledky zpracované prognózy dopravy, uvedené v tabulce pro silnice v širším území Roztok, jednoznačně ukazují na výrazný nárůst dopravy na stávající silnici II/240 v úseku Černý Vůl – Horoměřice s napojením na silniční okruh kolem Prahy (MÚK Horoměřice – D0). Dále

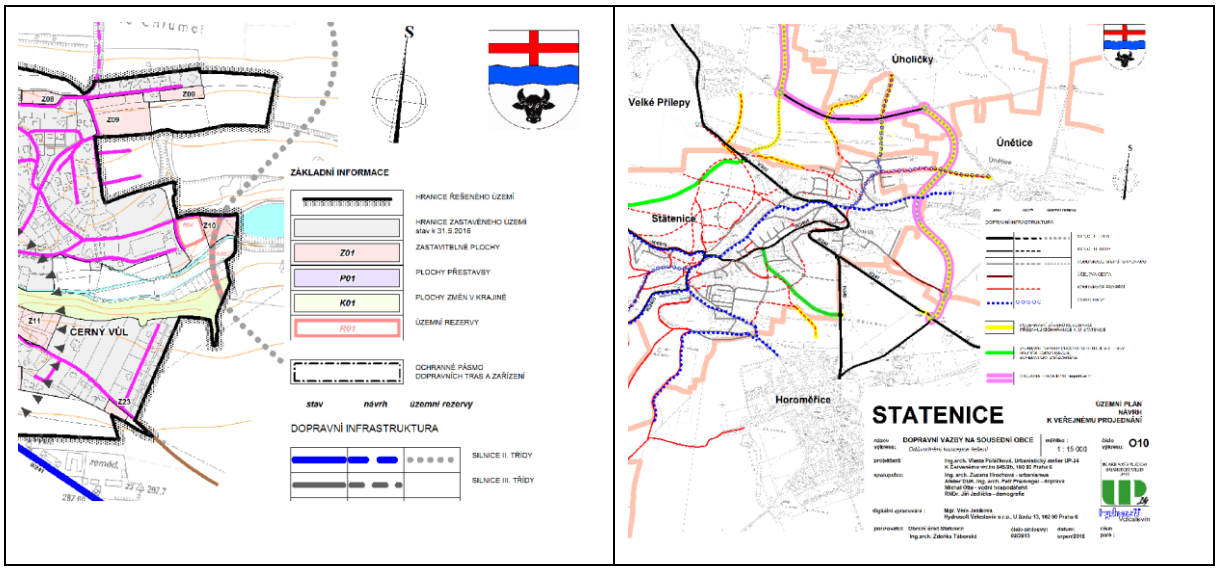
je v r. 2025 patrný nárůst dopravy na stávajících silnicích II. a III. třídy v průtahu Roztoky, na levobřežní silnici II/242 i na silnici III. třídy v úseku Únětice, rozc. (III/2421) – Horoměřice.

Z výsledků současně vyplývá, že navrhovaná přeložka silnice II/240 společně s přeložkou silnice II/101 řeší regionální vztahy Neratovice – Kralupy nad Vltavou - Praha v rámci aglomeračního okruhu, avšak neřeší v tomto segmentu zásadnějším způsobem příměstskou dopravu vázanou na každodenní vztahy k hlavnímu městu. Zpracovatel územního plánu Roztoky doporučuje pro širší území Roztok, zahrnující výše zmíněné obce, zpracování územní studie. Ta by měla prověřit výhledové přepravní vztahy, podmínky a možnosti přeložky silnice II/240 v úseku Velké Přílepy – Černý Vůl – Suchdol (MÚK Suchdol), případně – Horoměřice (MÚK Horoměřice) s napojením silnice III/2421 Roztoky – Černý Vůl, sever v koordinaci s rozvojem území a ochranou jeho obytné funkce. Námět na řešení přeložky silnice II/241 je zobrazen na následujícím obrázku.



Zdroj: Námět na přeložku silnice II/241 - Atelier T-plan, s.r.o.; 2017

Jeden ze složitých úseků navrhované přeložky II/241 bude přechod Únětického potoka. Přechodové místo bylo prověřováno v rámci ÚP Statenic (Urbanistický atelier UP-24, Ing. arch. Vlasta Poláčková), ve kterém je vymezena územní rezerva pro přeložku silnice II. třídy vedená po východním okraji místní části Černý Vůl (viz následující obr.).



Zdroj. Výřez z projednávaného ÚP Statenice (Urbanistický atelier UP-24, Ing. arch. Vlasta Poláčková, 08/2016)

Realizace přeložky II/241 pro město Roztoky může znamenat, že převažující část přepravních vztahů ve směru na Prahu bude situována prostřednictvím silnice III/2421 ve směru na Úholičky a Černý Vůl s napojením na přeložku silnice II/241 a dále s návazností na silniční okruh kolem Prahy – dálnici D0 (MÚK Suchdol, příp. MÚK Horoměřice). Pro ostatní sídla v tomto sektoru se otevře bezkolizní a přímé komunikační propojení mimo průjezdy sídla s přímou vazbou na silniční okruh – dálnici D0. Tím může dojít k částečnému zklidnění, případně omezenému nárůstu dopravy na průtahu Roztoky a posílení této komunikace ve vnitroměstské funkci s doplněním příslušné vybavenosti a zakomponováním do vnitřní zklidněné struktury a charakteru města.

Silniční doprava

Silnice II. a III. třídy

Silnice II/242 Praha, Suchdol - Roztoky (DS02a,b) - v současné době představuje hlavní komunikační osu vedenou po levém břehu Vltavy, která pro každodenní vztahy automobilové a veřejné autobusové dopravy zajišťuje přímé spojení Roztok s hlavním městem a místní částí Dejvice. Průměrná denní intenzita dopravy v r. 2015 představuje cca 6,7 tis. voz./ den s výhledem do r. 2025 cca 8,5 tis. voz/den. Problematickým úsekem je vjezd do zastavěné části sídla s podjezdem pod železniční tratí v nepřehledném směrovém oblouku s navazující rozlehlou křižovatkou, pěšími přechody (Tiché údolí – zámek – železniční stanice apod.) a oboustrannou zástavbou v omezených šířkových poměrech.

Územní plán vymezuje dvě části koridoru DS02a (ul. Nádražní v úseku od podjezdu pod železniční tratí až ke křižovatce s ul. Rýznerova) a DS02b (v úseku od křižovatky s ul. Za Potokem až po podjezd pod železniční tratí) jako veřejně prospěšnou stavbu pro komplexní přestavbu vjezdového úseku silnice v ul. Za Potokem a navazující ul. Nádražní. Pro vymezení koridoru byla částečně využita zpracovaná dokumentace pro územní rozhodnutí „II/242,

III/2421, III/2422 Roztoky, rekonstrukce silnic“ (PÚDIS, a.s. 12/2009) a dále doplněna návrhy, které vycházejí z identifikace problémů a z celkového pohledu zpracovatele na možný rozvoj a využívání území a daného prostoru.

Koridor pro přestavbu silnice II/242 v daném úseku je vymezený tak, že v části DS02b na vjezdu ve směru od Prahy umožňuje umístění vjezdové brány se středním dělícím ostrůvkem a směrovým vychýlením obou jízdních pruhů pro zpomalení rychlosti vozidel na vjezdu do zastavěné části Roztok. Dále koridor umožňuje umístění přechodu pro pěší a cyklisty s ochranným dělícím ostrůvkem před podjezdem pod železniční tratí, který umožní bezpečné převedení pěších a cyklistů mezi břehovou částí (navrhovaná stezka pro pěší a cyklisty), stávajícím podchodem pod tratí s napojením do ul. Riegrovy a dále do směrů Tiché údolí, Suchdol a ul. Lidickou (zámek, železniční stanice, zastávky MHD, vybavenost, parkoviště apod.). Místo přechodu je nezbytné v podrobné dokumentaci řešit se zvýšenou pozorností a uplatněním všech dosud známých, novodobých řešení a opatření ke zpomalení průjezdu automobilové dopravy a zásadnímu posílení podmínek pro bezpečný provoz pěších a cyklistů. Vlastní podjezd pod tratí převedení nemotorové dopravy v žádném případě neumožňuje.

Koridor DS02a, v navazujícím úseku za podjezdem pod tratí v ul. Nádražní je vymezen tak, že umožňuje komplexní přestavbu stávající křižovatky ul. Nádražní, ul. Tiché Údolí a vjezdu k zámku, včetně některých parkovišť, doplnění přechodů pro pěší a cyklisty, zpomalovacích prvků (zvýšená plocha komunikace - retardér, střední dělící ostrůvek na přechodech, zúžení jízdních pruhů apod.), dále doplnění zeleně jako součásti jednoho z významných veřejných prostranství s „nástupy“ k zámku, do Tichého údolí, k Braunerovu mlýnu apod. Tento prostor je doporučeno řešit velice citlivě jako součást vnitroměstského prostoru s koncentrací a nezbytnou koordinací podmínek pro bezpečnost motorové i nemotorové dopravy. Tzn. tak, aby byla zajištěna bezpečnost provozu na přechodech pro pěší a cyklisty, výrazné zpomalení rychlosti automobilové dopravy v křižovatce a v podjezdu pod železniční tratí, bezkolizní rozvedení dopravy v křižovatce a to i s ohledem na zvýšené nároky na parkování a stání vozidel v přidružených prostorech.

Plochu přestavby řešit současně s přestavbou silnic DS02a a DS02b.

Pro návrh přestavby silnice II/242 je doporučeno (kromě ČSN 736101 a ČSN 736110) maximálně využívat technické podmínky TP 145 Zásady pro navrhování úprav průtahů silnic obcemi. Zásadními požadavky pro přestavbu jsou:

- maximální bezpečnost motorového a nemotorového provozu
- šetrnost k životnímu prostředí
- bezpečné a kvalitní podmínky pro pohyb nemotorizovaných účastníků
- odpovídající návaznost na okolní dopravní síť a funkční celky
- kvalitní urbanistické zpracování začlenění komunikace do daného prostředí

<u>Silnice III/2421 Roztoky – Žalov – Velké Přílepy (DS01)</u> – silnice III. třídy v návaznosti na II/242 představuje páteřní dopravní osu Roztok s průjezdem centrální částí, v širších souvislostech s napojením na silnici II/240, výhledově na aglomerační okruh ve Velkých Přílepech. Silnice je využívána pro průjezdnou dopravu ve směru od Velkých Přílep do Prahy, tak jako součást

lokálního komunikačního sytému Roztok. Průměrná denní intenzita dopravy v r. 2015 představuje cca 5,3 tis. vozidel s výhledem do r. 2025 cca 7,6 tis. voz/den. Problematickými úseky jsou ul. Nádražní s omezenou šířkou uličního profilu s oboustrannou zástavbou, serpentiny v ul. Nádražní směrem k Tyršovu náměstí, které jsou prostorově značně limitované. Dále průchod Tyršovým náměstím s křižovatkou ul. Nádražní a ul. Jana Palacha, která je rozlehlá, nekanalizovaná a obtížně zakomponovatelná do městského prostředí Její uspořádání a průchod nemohou v této formě existovat jako součást centrálního prostoru se společenskou a obchodní koncentrací a všemi druhy pohybu a dopravy.

Příkladný úsek příčného uspořádání uličního profilu a komunikace je další úsek ul. Lidické mezi ul. Masarykovou a Zeyerovou (zeleň, chodník), vyžadující pouze drobnější přestavbu a stavební úpravy. Navazující úsek ul. Lidické a Přílepské je šířkově omezený, jeho uspořádání neodpovídá městskému charakteru a vyžaduje zásadní přestavbu a zakomponování do charakteru vnitřního města. Tento požadavek nabývá na významu i ve spojení s rozvojovými plochami pro bydlení situovanými podél obou stran komunikace (lokality Dubečnice, lokality Panenská II). Problematická je stávající průsečná křižovatka silnic III/2421 a III/2422 v Žalově, kde převažující intenzita dopravy na průtahu městem (ul. Lidická a Přílepská) nedovoluje komfortní napojení z ulice Přemyslovské. Vjezd do města ve směru od Úholiček je vedený v dlouhém přímém úseku a obtížně se dosahuje omezení rychlosti na vjezdu do obce.

Návrh vymezuje koridor DS01 pro komplexní přestavbu silnice III/2421 Roztoky (ul. Nádražní, Lidická, Přílepská) jako veřejně prospěšnou stavbu.

Pro vymezení a upřesnění koridoru byla částečně využita zpracovaná dokumentace pro územní rozhodnutí „II/242, III/2421, III/2422 Roztoky, rekonstrukce silnic“ (PÚDIS, a.s. 12/2009) a dále aktuálně zpracovaná změna - OK dokumentace pro územní rozhodnutí „II/242, III/2421, III/2422 Roztoky, rekonstrukce silnic“ (PÚDIS, a.s. Praha, 02/2020).

Koridor DS01 pro přestavbu silnice III/2421 v úseku ulic Nádražní – Lidická – Přílepská je vymezený tak, že umožňuje celkovou přestavbu průjezdné páteřní silnice s důrazem na posílení jejího městského charakteru, vybavenosti a opatření pro zajištění zvýšené bezpečnosti provozu nemotorového i motorového provozu. V prostoru Tyršova náměstí je koridor rozšířen tak, že umožňuje umístění okružní křižovatky (ul. Lidická x Masarykova x Tyršova), rekonstrukci oboustranně navazujících úseků ul. Lidické včetně stykové křižovatky s ul. Jana Palacha a ul. Hlouchovou. Koridor zahrnuje i plochy pro umístění zálivů pro zastávky autobusu, středové ostrůvky včetně přechodů pro chodce, v přidruženém prostoru chodníky, doprovodnou zeleň apod. Realizace záměru v tomto centrálním prostoru umožní přirozené zpomalení automobilové dopravy a zvýšení bezpečnosti motorového i nemotorového provozu. Současně navrhovaná přestavba zásadně podpoří vnitroměstský a dopravně společenský charakter celého prostoru a posílí významnost a provázanost příčných vazeb, které přirozeně přecházejí napříč přes průjezdnou silnici III. třídy. Ve směru na Žalov vymezený koridor umožňuje komplexní přestavbu silnice (ul. Lidická) s důrazem na liniovou zeleň, chodníky/stezky pro pěší a cyklisty, napojení na navazující uliční síť a vybavenost, přechody pro pěší a cyklisty, v prostoru stávající průsečné křižovatky ulic Lidická, Přílepská, Přemyslovská a U Školky pak umístění okružní křižovatky včetně přestavby navazujících úseků silnice III/2421 v ulicích Lidické a Přílepské a v ulici Přemyslovské (III/2422).

Pro návrh přestavby silnice III/2421 je shodně s přestavbou silnice II/242 (kromě ČSN 736101 a ČSN 736110) doporučeno maximálně využívat technické podmínky TP 145 Zásady pro navrhování úprav průtahů silnic obcemi. Zásadními požadavky pro přestavbu jsou:

- maximální bezpečnost motorového a nemotorového provozu
- šetrnost k životnímu prostředí
- bezpečné a kvalitní podmínky pro pohyb nemotorizovaných účastníků
- odpovídající návaznost na okolní dopravní síť a funkční celky
- kvalitní urbanistické zpracování začlenění komunikace do daného prostředí

Silnice III/2422 (DS03, P10a,b) – silnice III. třídy v návaznosti na silnici III/2421 v Žalově zpřístupňuje historickou část Žalova. Její funkce je především obslužná a společenská – ul. Přemyslovská a ul. Komenského. Příčné uspořádání komunikace je neuspořádané, dopravní plochy jsou rozlehlé a neusměrněné, v dílčích úsecích bez chodníků, zeleně, bez vymezených parkovacích stání, bez upravenosti autobusových zastávek a točky.

Návrh územního plánu v úseku ul. Lidická (III/2421) – ul. Na Panenské v návaznosti na koridor DS01 vymezuje koridor DS03 pro komplexní přestavbu silnice jako součásti vnitroměstské komunikační sítě. Koridor je vymezený tak, že v návaznosti na navrhovanou okružní křižovatku na silnici III/2421 umožňuje rozšíření komunikace a zásadní dostavbu celého uličního profilu s důrazem na liniovou zeleň v ulici, chodníky/stezky pro pěší a cyklisty, napojení na navazující uliční síť a vybavenost, přechody pro pěší a cyklisty s ochrannými ostrůvky, zastávky veřejné autobusové dopravy, apod.

Navazující úseky silnice III/2422 jsou vymezeny jako zastavitelné plochy dopravní infrastruktury P10a P10b, které budou společně s navrhovanou přestavbou dotčených veřejných prostranství (P11a, P11b) směřovat k zásadní proměně ulice s posílením jejích historických souvislostí a dopravně společenské funkce.

Místní komunikace

Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje nejkratší „klidové“ propojení Žalova s centrem Roztok, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Komunikace je s ohledem na místní podmínky navržena k šířkové homogenizaci tak, aby její funkce a prostorové uspořádání zajišťovaly bezpečné podmínky pro zpřístupnění a obsluhu pozemků a zastavěného území pro bydlení a občanské vybavení (mateřská školka, hřiště a další) s regulací automobilové dopravy. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s kódem VD25.

V souladu s technickými podmínkami TP103 Navrhování obytných zón (schváleno MD ČR) je tato komunikace navržena k homogenizaci a úpravě v kategorii místní komunikace se smíšeným provozem (zklidněná komunikace – obytná zóna). Ta může být řešena v proměnlivých šířkách s ohledem na charakter a podmínky daného území při zachování minimálních parametrů dopravního prostoru pro průjezd vozidel integrovaného záchranného sboru. Šířkové uspořádání dopravního prostoru vyžaduje min. šířku pro průjezd vozidel 3,5 m doplněné výhybnami, nebo dle místních podmínek průjezdnou šířku do 5,0 m. Automobilová doprava je regulovaná - povolená rychlost do 20 km/hod. Obytná ulice slouží společně za rovnocenných

podmínek pro všechny uživatele, tj. pěší, cyklo a automobilovou dopravu. Součástí obytné ulice je, kromě dopravního prostoru, zeleň, posezení, herní prvky, apod. Uspořádání bude záležet na konkrétním návrhu řešení (projekt).

Příklad „šetrného“ uspořádání obytné ulice – viz obr.

Zdroj: TP103 Navrhování obytných zón (schváleno MD ČR) – Letkov u Plzně

Místní komunikace – prodloužená ul. MUDr. Tichého (DI02) – pro zpřístupnění a obsluhu rozvojové plochy Z20 (OV) je v návaznosti na ul. MUDr. Tichého vymezen koridor pro umístění místní komunikace, navazující na ul. Obránců Míru. Tímto návrhem bude zachována a dále podpořena urbanistická struktura daného prostoru, zajištěna prostorová prostupnost území a potřebná provázanost komunikační sítě pro pěší i automobilovou dopravu. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD22).

Místní komunikace – ul. Sedláčkova (DI03) – pro zpřístupnění a obsluhu rozvojové plochy Z26 (OV) ve směru od ul. Obránců Mírů je vymezen koridor pro prodloužení komunikace – ul. Sedláčkovy s navazujícím propojením do ul. Chelčického. Navrhovaným řešením bude vytvořen průjezdný komunikační systém širšího území s napojením na stávající síť. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD12).

Místní komunikace – prodloužení ul. Nad Vltavou (DI05) – navrhovaný koridor pro umístění místní komunikace, která respektuje založenou urbanistickou strukturu a kompozici daného prostoru. Koridor umožňuje pokračování obvodové uliční sítě (ul. Nad Vltavou) s napojením do křižovatky ulic V Solníkách a Mudr. Tichého.

Místní komunikace - ul. V Solníkách (Z58a,b) – ul. V Solníkách je součástí jedné z významných os a veřejných prostranství v urbanistické struktuře města. V koordinaci s rozvojem obytného území a smíšeného obytného území lokality Solníky (Z18, Z19) je navržena plocha pro veřejné prostranství, jejíž součástí je místní komunikace obslužná. Návrh úpravy komunikace včetně dispozičního uspořádání musí být plně koordinována s celkovým charakterem veřejného prostranství a jeho přestavbou. Plocha Z58a a Z58b je vymezena jako veřejně prospěšná stavba (VD10).

Místní komunikace – ul. Šebkova (DI06) – vymezen koridor pro komunikační propojení ulic Šebkova – Levohradecká pro osobní automobilovou dopravu s napojením na koncový úsek ul. Levohradecké. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s kódem VD15.

Důvodem je zajištění prostorové prostupnosti širšího prostoru, ve kterém se nachází řada koncových komunikací (ul. Šebkova, Burgerova, Chalupeckého) a řada šířkově značně omezených komunikací (ul. Letohradecká, V Úvoze, Potoky, Smetanova, Zaorálkova) bez možnosti kapacitnějších únikových příp. zásahových cest pro záchranné sbory a jiné bezpečnostní složky. Navrhované propojení souvisle zastavěného obytného území zajistí alespoň minimální prostorovou prostupnost dotčeného prostoru a zvýší bezpečnostní podmínky v území.

Šířkové uspořádání navrhovaného propojení v kategorii místní komunikace se smíšeným provozem (zklidněná komunikace – obytná zóna) respektuje stávající zástavbu a územní podmínky. Koridor DI06 je v souladu se zpracovanou projektovou dokumentací „Propojení ulic Šebkova a Levohradecká v Roztokách u Prahy“ (Ing. Zdeněk Fiedler, DÚR, DSP, 2016) vymezen v proměnlivé šířce 5,0 – 8,0 m, což je pro potřeby integrovaného záchranného sboru z hlediska požární bezpečnosti dostatečné.

Místní komunikace – ul. Řadová (DI07) – pro zpřístupnění a obsluhu stavební parcely ve vnitřním zastavěném prostoru mezi ul. Sportovní a U Háje je navržen koridor pro prodloužení koncové místní komunikace – ul. Řadové s oboustrannou návazností na stávající uliční síť. Tímto návrhem bude současně zajištěna prostorová prostupnost území a potřebná provázanost komunikační sítě pro pěší i automobilovou dopravu. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD13).

Místní komunikace – Žalov (DI08a,b) – pro zpřístupnění navrhovaného koridoru pro manipulační a odstavné stání veřejné autobusové dopravy (DI25), pro plochu občanského vybavení (Z30) a pro obsluhu rozvojových ploch v lokalitě Horní Žalov je vymezen koridor pro umístění místní komunikace. Koridor navazuje v okrajové části Žalova stykovou křižovatkou na koridor pro přestavbu silnice III/2421 (DS01). Koridor DI08a je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD04).

Místní komunikace – ul. Za Cihelnou (DI09) – pro zpřístupnění a obsluhu rozvojových ploch Horní Žalov ve směru od silnice III/2422 – ul. Přemyslovské je navržen koridor pro přestavbu stávající komunikace s možným napojením stávajících koncových komunikací v obytné zástavbě jižně od této komunikace. Koridor navazuje na koridor místní komunikace DI08a a společně zajišťují souvislou prostupnost tohoto prostoru pro motorovou i nemotorovou dopravu

Místní komunikace – ul. Na Dubečnici (DI12) – pro zpřístupnění a obsluhu rozvojových ploch v lokalitě Dubečnice (Z12, Z13) je navržen koridor pro místní komunikaci, který navazuje na koncový úsek místní komunikace – ul. Legií.

Místní komunikace – mezi ul. Na Dubečnici a Únětickou (DI14) - vymezen koridor pro přestavbu stávající prostorově nevyhovující místní komunikace, navazující ve směru od ul. Na Dubečnici do prostoru trvalého bydlení na okraji Tichého údolí (ul. Únětická). Komunikace zajišťuje zpřístupnění a obsluhu bydlení v okrajové části Tichého údolí s posílením podmínek prostupnosti území. Vlastní šířka komunikace bude z důvodů minimalizace zásahů do lesních pozemků max. šířky 4,0 m, případně dle místních podmínek s výhybnou.

Místní komunikace – mezi ul. Bělina a lokalitou Na Háji (DI18) – ve směru od ul. Riegrovy vymezen koridor pro přestavbu stávající místní komunikace, která je součástí jediné přístupové komunikace do prostoru hájenky, která je využívána pro trvalé bydlení v rodinném domě. Vlastní šířka komunikace bude z důvodů minimalizace zásahů do lesních pozemků max. šířky 4,0 m, případně dle místních podmínek s výhybnou.

Místní komunikace – ul. Rýznerova (DI20) – vymezen koridor pro přestavbu místní komunikace – ul. Rýznerovy v úseku od křižovatky se silnicí II/242 (ul. Nádražní) až po podjezd pod železniční tratí. Cílem přestavby je úprava dispozičního uspořádání komunikace s důrazem na oddělení nemotorové dopravy směřující od žst. Roztoky u Prahy k navrhované ploše pro umístění elevátoru pro nemotorovou dopravu. Dále pak pod železniční tratí (DN29) k areálu Výzkumného ústavu antibiotik a biotransformací, parkovišti a k rekreačnímu prostoru na břehu Vltavy.

Místní komunikace – ul. Vltavská (DI21) – vymezen koridor pro přestavbu místní komunikace – ul. Vltavské, navazující u podjezdu pod železniční tratí na ul. Rýznerovu a směřující k areálu Výzkumného ústavu antibiotik a biotransformací, parkovišti a především k rekreačnímu prostoru na břehu Vltavy a navrhované lávce přes Vltavu. Cílem přestavby je úprava dispozičního uspořádání komunikace s důrazem na oddělení nemotorové dopravy.

Místní komunikace - ul. Obránců Míru (Z57) je součástí jedné z významných os v urbanistické struktuře města. V koordinaci s rozvojem lokality Solníky severozápadně podél této komunikace je v úseku ul. Jeronýmova – Zaorálkova navrhována plocha veřejného prostranství, jejíž součástí je i místní komunikace. Plocha veřejného prostranství je vymezena tak, že umožňuje logické pokračování ul. Obránců Míru jako městské třídy ve směru k ul. Lidické a to v plném uličním profilu stávající struktury, bez nelogických šikan vedení místní obslužné komunikace, s doplněním chodníků/stezek pro pěší a cyklisty, liniové zeleně, vymezených krátkodobých stání pro osobní automobily, apod. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba (VD11).

Místní komunikace – lokalita Na Háji (Z47) – vymezena plocha místní komunikace pro koncové zpřístupnění bydlení v prostoru bývalé hájenky. Ta je v současné době v koncovém úseku zpřístupněná pouze po lesní cestě.

Místní komunikace – lokalita Dubečnice (Z17, Z31, Z37, Z48, Z53) – pro zpřístupnění a obsluhu rozvojových ploch Dubečnice jsou vymezeny zastavitelné plochy a koridory pro umístění místních komunikací. Ty představují základní komunikační strukturu lokality Dubečnice s napojovacími body na silnici III/2421 – ul. Lidickou, v opačném směru s potřebnými návaznostmi na stávající komunikační síť obytné zástavby v prostoru ulic Bezručova, Horova a Legií. Umístění a poloha zastavitelných ploch vychází z návrhu Regulačního plánu Dubečnice.

Rozvojové plochy budou zpřístupněny ze stávající a nově navrhované komunikační sítě, která bude součástí provázaného a logicky prostupného komunikačního systému města jak pro motorovou, tak nemotorovou dopravu. Návrh předpokládaného komunikačního zpřístupnění a obsluhy jednotlivých rozvojových ploch uvádí následující tabulka.

ROZVOJOVÉ PLOCHY - NÁVRH MOŽNÉHO DOPRAVNÍHO ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	**Katastrální území**	**Funkční využití (kód)**	**Způsob využití plochy**	**Návrh komunikačního zpřístupnění**
Zastavitelné plochy (Z)				
Z01a	Žalov	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	Plocha zpřístupněná od silnice III/2421 nově navrhovanou navazující komunikací DI08a a navazující ul. Za Cihelnou, navrženou k přestavbě s napojením na III/2422 (DI09, DI08a,b).
Z01b	Žalov	SM	plochy smíšené obytné městské	Plocha zpřístupněná od silnice III/2421 nově navrhovanou navazující komunikací DI08a a navazující ul. Za Cihelnou, navrženou k přestavbě s napojením na III/2422 (DI09).
Z01c	Žalov	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	Plocha zpřístupněná od silnice III/2421 nově navrhovanou navazující komunikací DI08a a navazující ul. Za Cihelnou, navrženou k přestavbě s napojením na III/2422 (DI09).
Z02a	Žalov	SM	plochy smíšené obytné městské	Plocha zpřístupněná od silnice III/2422 navazujícími komunikacemi – ul. Václava Havla a navrhovanou komunikací - ul. Lederovou (Z03b). Od východu z ulice Na Panenské s vazbou na III/2421.
Z02b	Žalov	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	Plocha zpřístupněná od silnice III/2422 navazující komunikací – ul. Václava Havla.
Z03a	Žalov	SM	plochy smíšené obytné městské	Plocha zpřístupněná od silnice III/2422 navazující navrhovanou komunikací -ul. Lederovou (Z03b). Od východu z ulice Na Panenské s vazbou na III/2421.
Z03b	Žalov	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	-
Z04a	Žalov	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	Plocha zpřístupněná od silnice III/2421 navazující komunikací – ul. Na Panenské, dále navazující ul. Václava Havla.
Z04b	Žalov	SM	plochy smíšené obytné městské	Plocha zpřístupněná od silnice III/2421 navazující komunikací – ul. Na Panenské a navrhovanou komunikací - ul. Lederovou (Z03b) s vazbou na III/2422.
Z05a,b,c,d	Žalov	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	Plochy zpřístupněné od silnice III/2421 navazující komunikací – ul. Na Panenské a dále navazujícími komunikacemi - ul. Václava Havla, Ke Kocandě a Lederovou.

ROZVOJOVÉ PLOCHY - NÁVRH MOŽNÉHO DOPRAVNÍHO ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	**Katastrální území**	**Funkční využití (kód)**	**Způsob využití plochy**	**Návrh komunikačního zpřístupnění**
Z06c	Žalov	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	Plochy zpřístupněné od silnice III/2421 dvěma samostatnými, navazujícími komunikacemi – ul. U Školky a ul. Na Pomezí
Z07a	Roztoky u Prahy	OK	plochy občanského vybavení – komerční vybavenost	Plocha zpřístupněná od silnice III/2421 navazující komunikací – ul. Na Pomezí.
Z07b	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	Plocha zpřístupněná od silnice III/2421 navazující komunikací – ul. Na Pomezí.
Z08	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	Plocha zpřístupněná od východu od stávajících komunikace v ul. Legií – navrhovanými komunikacemi (Z17) a (DI12) s návaznostmi na ul. Legií.
Z09a,b,c,d,e	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	Plochy zpřístupněné od silnice III/2421 stávající komunikací – ul. Na Pomezí a navazujícími navrhovanými komunikacemi (Z53) a dále (Z48) s napojením na III/2421.
Z10	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	Plocha zpřístupněná od silnice III/2421 stávající komunikací – ul. Na Pomezí a navazujícími navrhovanými komunikacemi (Z53) a dále (Z48) s napojením na III/2421.
Z11	Roztoky u Prahy	SM	plochy smíšené obytné městské	Plocha zpřístupněná od silnice III/2421 navrhovanou komunikací (Z48), případně dále Z53 s vazbou na stávající komunikací – ul. Na Pomezí a III/2421.
Z12	Roztoky u Prahy	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	-
Z13	Roztoky u Prahy	OS	plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	Plocha zpřístupněná od stávající komunikace a jejího navrhovaného prodloužení (Z17) – ul. Legií, dále navazující komunikací navrženou k přestavbě (DI12) – ul. Na Dubečnici. Od ul. Svobody pak navrhovanou komunikací (Z37) s návazností na ul. Legií.
Z14a,b,c,d,e	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	Plochy zpřístupněné od severu od stávajících komunikací – ul. Svobody a ul. Bezručovy navazujícími navrhovanými komunikacemi (Z31) a (Z37) s návaznostmi na ul. Legií.

ROZVOJOVÉ PLOCHY - NÁVRH MOŽNÉHO DOPRAVNÍHO ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	**Katastrální území**	**Funkční využití (kód)**	**Způsob využití plochy**	**Návrh komunikačního zpřístupnění**
Z15	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	Plocha zpřístupněná od stávající komunikace a jejího navrhovaného prodloužení (Z17) – ul. Legií, dále oboustranně navrhovanými komunikacemi (Z31, Z37) s návaznostmi na stávající komunikace – ul. Svobody a Bezručovy.
Z16a	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	Plocha zpřístupněná od stávající komunikace – ul. Legií navazující navrhovanou komunikací – ul. Zeyerovou.
Z16b	Roztoky u Prahy	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	-
Z17	Roztoky u Prahy	PV	plochy veřejných prostranství	-
Z18	Roztoky u Prahy	SM	plochy smíšené obytné městské	Plocha zpřístupněná ze stávající komunikace - ul. V Solníkách, z navazující komunikace – ul. MUDr. Tichého, navržené k dostavbě jako součást veřejného prostranství (Z58a,b) a z navržené komunikace v prodloužení ul. Nad Vltavou (DI05).
Z19	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	Plocha zpřístupněná ze stávající komunikace - ul. V Solníkách, ze severní strany od stávající ul. Nad Vltavou a navrženého úseku v jejím prodloužení (DI05).
Z20	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	Plocha zpřístupněná z jihu z ul. Obránců Míru, navržené k dostavbě jako součást veřejného prostranství (Z57), ze západu nově navrhovanou komunikací (DI02). Z ostatních směrů ze stávajících komunikací – ul. Felklova, Čáslavského, Masarykova, Najdrova.
Z21	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	Plocha zpřístupněná ze stávajících komunikací – ul. Masarykovy Čáslavského a Bernáškovy.
Z22	Roztoky u Prahy	SM	plochy smíšené obytné městské	Plocha zpřístupněná ze stávajících komunikací – ul. Masarykovy a Bernáškovy od jihu z navrhovaného veřejného prostranství – veřejná zeleň (Z25a,b).
Z23	Roztoky u Prahy	SM	plochy smíšené obytné městské	Plocha zpřístupněná ze stávající komunikace – ul. Obránců Míru, od východu z navrhovaného veřejného prostranství – veřejná zeleň (Z25a,b).

ROZVOJOVÉ PLOCHY - NÁVRH MOŽNÉHO DOPRAVNÍHO ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	**Katastrální území**	**Funkční využití (kód)**	**Způsob využití plochy**	**Návrh komunikačního zpřístupnění**
Z24a,b	Roztoky u Prahy	SM	plochy smíšené obytné městské	Plochy zpřístupněné ze stávajících komunikací – ul. Dobrovského a ul. Braunerové.
Z25a,b	Roztoky u Prahy	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	-
Z26	Roztoky u Prahy	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	Plocha zpřístupněná ze stávající komunikace – ul. Obránců Míru, od západu a jihu z navrhovaných komunikací (DI03)
Z27	Roztoky u Prahy	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	-
Z28	Roztoky u Prahy	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	Plocha (parkoviště) zpřístupněná přímo od silnice II/242.
Z30	Žalov	OH	plochy občanského vybavení – hřbitovy	Plocha zpřístupněná od silnice III/2421 navazujícími navrhovanými, komunikacemi (DI08a, b), dále z ul. Za Cihelnou, navrhovanou k přestavbě (DI09).
Z31	Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové	-
Z33	Roztoky u Prahy	TI	plochy technické infrastruktury	Plocha pro vodohospodářský objekt zpřístupněná stávající komunikací – ul. Potoky, která je v koncovém úseku navržena k přestavbě včetně koncového obratiště (Z49).
Z37	Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové	-
Z39	Roztoky u Prahy	RN	plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru	Plocha zpřístupněná od ul. V Solníkách a Nad Vltavou, na níž navazuje navrhovaná trasa pro pěší a cyklisty, v koordinaci s využitím plochy Z19.
Z41	Roztoky u Prahy	RX	plochy rekreace – se specifickým využitím	Plocha zpřístupněná stávajícími komunikacemi – ul. Máchovou a Nad Vinicemi.
Z42	Žalov	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	Plocha (parkoviště) zpřístupněná od silnice III/2422 navazující stávající komunikací - ul. U Háje.
Z43	Žalov	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	Plocha (parkoviště P+R, B+R) zpřístupněná stávající komunikací - ul. U Zastávky.

ROZVOJOVÉ PLOCHY - NÁVRH MOŽNÉHO DOPRAVNÍHO ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	**Katastrální území**	**Funkční využití (kód)**	**Způsob využití plochy**	**Návrh komunikačního zpřístupnění**
Z45	Roztoky u Prahy	RN	plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru	Plocha zpřístupněná od silnice II/242 navazující komunikací – ul. Riegrovou.
Z46	Žalov	OS.x	plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení – se specifickým využitím	Plocha zpřístupněná od silnice III/2422 navazující stávající komunikací - ul. U Háje.
Z47	Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	-
Z48	Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové	-
Z49	Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	-
Z52	Žalov	ZP	plochy zeleně - přírodního charakteru	-
Z53	Žalov, Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	-
Z54	Roztoky u Prahy	DV	plochy dopravní infrastruktury - vodní	Plocha mariny zpřístupněná navrhovanou stezkou pro pěší a cyklisty (DN04) výhledově s vazbou na lávku na ostrov (R03), lávku Klecany (R02) a dále vodní dopravou.
Z55	Roztoky u Prahy	DV	plochy dopravní infrastruktury - vodní	Plocha mariny zpřístupněná navrhovanou stezkou pro pěší a cyklisty (DN04) výhledově s vazbou na lávku na ostrov (R03), lávku Klecany (R02) a dále vodní dopravou.
Z56	Roztoky u Prahy	DV	plochy dopravní infrastruktury - vodní	Plocha kotviště zpřístupněná navrhovanou stezkou pro pěší a cyklisty (DN04) výhledově s vazbou na lávku na ostrov (R03), lávku Klecany (R02) a dále vodní dopravou.
Z57	Roztoky u Prahy	PV	plochy veřejných prostranství	-
Z58a,b	Roztoky u Prahy	PV	plochy veřejných prostranství	-

ROZVOJOVÉ PLOCHY - NÁVRH MOŽNÉHO DOPRAVNÍHO ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	**Katastrální území**	**Funkční využití (kód)**	**Způsob využití plochy**	**Návrh komunikačního zpřístupnění**
Z59	Roztoky u Prahy	DN	plochy dopravní infrastruktury – nemotorové	-
Z60	Roztoky u Prahy	WX	plochy vodní a vodohospodářské – se specifický využitím	Plocha zpřístupněná od silnice II/242 stávajícími komunikacemi – ul. Rýznerovou a navazující ul. Vltavskou, obě navržené k přestavbě (DI20, DI21)
Z61	Žalov	BI.x	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – se specifickým využitím	Plocha zpřístupněná stávající komunikací - ul. U Zastávky.
Z62	Žalov	RI	plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Plocha zpřístupněná stávající účelovou komunikací.
Z63	Žalov	RI	plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Plocha zpřístupněná stávající účelovou komunikací.
Z64	Žalov	RZ	plochy rekreace – zahrádkové osady	Plocha zpřístupněná stávající účelovou komunikací.
Z66	Roztoky u Prahy	ZP	plochy zeleně – přírodního charakteru	-
Z67	Roztoky u Prahy	ZP	plochy zeleně – přírodního charakteru	-
Z68	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	Plocha zpřístupněná navrhovanými komunikacemi DI18 a navazující Z47.
Z69	Roztoky u Prahy	RI	plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	Plocha zpřístupněná stávajícími účelovými komunikacemi.
Z70	Roztoky u Prahy	RZ	plochy rekreace – zahrádkové osady	Plocha zpřístupněná stávajícími účelovými komunikacemi.
Z71	Roztoky u Prahy	RZ	plochy rekreace – zahrádkové osady	Plocha zpřístupněná od místní komunikace – ul. Na Vyhlídce po koncové přístupové komunikaci do zahrádkářské osady
Plochy přestavby (P)				
P01	Žalov	OV	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	Plocha zpřístupněná od východu ze silnice III/2422 – ul. Přemyslovské, navržené k přestavbě (DS03), od jihu z navazující

ROZVOJOVÉ PLOCHY - NÁVRH MOŽNÉHO DOPRAVNÍHO ZPŘÍSTUPNĚNÍ				
Označení plochy	**Katastrální území**	**Funkční využití (kód)**	**Způsob využití plochy**	**Návrh komunikačního zpřístupnění**
				komunikace – ul. Za Cihelnou navržené k přestavbě (DI09).
P02	Žalov	OK	plochy občanského vybavení – komerční vybavenost	Plocha zpřístupněná ze silnice III/2421 – ul. Přílepská a z III/2422 – ul. Přemyslovská, obě navržené k přestavbě (DS01, DS03).
P05	Roztoky u Prahy	DS	plochy dopravní infrastruktury - silniční	Plocha pro umístění vícepodlažního parkovacího domu pro osobní vozidla zpřístupněna komunikací vedenou přednádražním prostorem, navrženým k přestavbě (P06).
P06	Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	-
P07	Roztoky u Prahy	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	-
P08	Žalov	OK	plochy občanského vybavení – komerční vybavenost	Plocha bude zpřístupněna od severu ze silnice III/2421 – doporučeno umístit vjezdy vstřícně se stávajícími křižovatkami a vjezdy na pozemky na silnici III. třídy. Z východu od silnice III/2421 po navazující komunikaci – ul. Na Pomezí.
P09	Roztoky u Prahy	PV	plochy veřejných prostranství	-
P10a,b	Žalov	DI	plochy dopravní infrastruktury - místní a účelové	-
P11a,b	Žalov	PV	plochy veřejných prostranství	-
P12	Roztoky u Prahy	RN	plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru	Plocha zpřístupněná ze stávající komunikace – ul. Vltavské, navržené k přestavbě (DI21)
P13	Roztoky u Prahy	SC	plochy smíšené obytné v centrální zóně	Plocha zpřístupněná z ul. Nádražní, navržené k přestavbě (DS02a).
P14	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	Plocha zpřístupněná vnitřní komunikací od ul. Jungmannova
P15	Žalov	ZV	plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	Plocha zpřístupněná stávající místní komunikací ul. Šebkovou v návaznosti na ul. Levohradeckou (DI06).

Pro návrh a přestavbu místních komunikací je doporučeno maximálně využívat prvky a opatření pro zklidňování dopravy a úpravy místních komunikací uvnitř městských center a to především TP 132 Zásady návrhu dopravního zklidňování na místních komunikacích a TP 218 Navrhování zón 30, TP 103 Navrhování obytných a pěších zón.

Koridory, případně zastavitelné plochy pro dopravu silniční jsou vymezeny tak, že v souladu s ČSN 736110 Projektování místních komunikací umožňují umístění komunikace v parametrech místní komunikace obslužné (funkční skupina C), příp. zklidněné – obytná zóna (funkční skupina D1), včetně přidruženého prostoru.

Pro postupnou úpravu a přestavbu stávající komunikační sítě v zastavěném území a jeho obytných částech je doporučeno v koordinaci s místními podmínkami a nároky uplatňovat různé formy zpomalovacích opatření, ostrůvků, zvýšených přechodů pro pěší a cyklisty, dále různá dopravně architektonická opatření tak, aby komunikaci jako součásti veřejných uličních prostorů a prostranství byla navrácena její městskost a společenská i obchodní funkce.

Účelové komunikace

Územní plán vymezuje koridory pro vybrané účelové komunikace (neveřejně přístupné pro automobilovou dopravu), které jsou navrženy pro sdruženou funkci hospodářskou, technickou či pro jiné účelové zpřístupnění a obsluhu zařízení, ploch, pozemků či objektů a pro souběžné vedení značených tras pro pěší a cyklisty. Ostatní účelové komunikace nejsou předmětem návrhu územního plánu.

- Účelová komunikace Tiché údolí - Únětice (DI16)

Koridor pro přestavbu účelové komunikace vedený podél Únětického potoka ve směru na Únětice (DI16) je vymezen tak, aby v případě ohrožení či jiných nenadálých situací komunikace nabízela alternativu zpřístupnění Tichého údolí pro záchranné složky a bezpečnostní sbory. Prioritou využívání této komunikace je nemotorová doprava. Vlastní šířka komunikace v koridoru DI16 bude z důvodů minimalizace zásahů do lesních pozemků max. šířky 4,0 m, případně dle místních podmínek s výhybnou.

- Účelová komunikace Roztoky, ul. Za Potokem – ČOV (DI19)

Koridor pro umístění účelové komunikace navazuje na silnici II/242 před podjezdem pod železniční tratí a vede podél zámecké zdi do prostoru čistírny odpadních vod. Koridor je vymezen tak, aby umožňoval umístění účelové komunikace pro zpřístupnění ČOV a následně Výzkumného ústavu antibiotik a biotransformací pro nákladní dopravu. Zpřístupnění výzkumného areálu přes ulici Rýznerovu a podjezdem po železniční tratí je pro větší nákladní vozidla nevyhovující.

- Účelová komunikace Roztoky, VÚAB – ul. K Nádraží (DI22), Žalov, žzast. – Úholičky (DI23)

Pro zpřístupnění a obsluhu levobřežního prostoru Vltavy s navrhovanými rekreačními plochami, lávkou přes Vltavu, navrhovaným přívozem v Žalově, stávajícími zahrádkovými osa-

dami, zdymadlem Klecany a jeho technickým zázemím apod. jsou navrženy koridory pro účelovou komunikaci v úseku Roztoky, VÚAB – ul. K Nádraží (DI22) a Žalov, žzast. – Úholičky (DI23).

Oba koridory jsou vymezeny v převažujícím rozsahu ve stopě stávající cesty a určeny pro sdruženou funkci. Komunikace musí být navrženy v takových parametrech, aby plnohodnotně zajistily nároky na potřebné účelové zpřístupnění (neveřejná doprava) a prioritně vedení nemotorové dopravy po levém břehu Vltavy jako součásti stezky pro pěší a cyklisty ve spojení Praha, Dejvice – Roztoky – Žalov - Kralupy nad Vltavou s návaznostmi na železniční stanice a zastávky, přívozy a lávky přes Vltavu apod. (každodenní a rekreační využívání).

Železniční doprava

Roztoky jsou přímo napojeny na celostátní železniční trať Praha – Děčín – Berlín – Hamburk, která je součástí transevropské železniční sítě TEN-T. V regionální osobní dopravě je trať ve spojení Praha – Roztoky - Kralupy nad Vltavou součástí Pražské a Středočeské integrované dopravy s taktovým provozem. Pro obsluhu území je využívána žst. Roztoky u Prahy a dále železniční zastávka Žalov. Trať je po dokončené modernizaci elektrizovaná dvoukolejná, bez nároků na další přestavbu. V současné době je plánována rekonstrukce nádražní budovy. Nevyhovující je přednádražní prostor s nevyhovující organizací motorové a nemotorové dopravy.

- Přestavba přednádražního prostoru žst. Roztoky u Prahy (P06)

Pro zatraktivnění a zkvalitnění železniční dopravy a jejích služeb pro každodenní dojížďku do hlavního města je v územním plánu navržena plocha pro komplexní přestavbu přednádražního prostoru s návaznostmi na nově navrhovaný parkovací dům v místě stávajícího parkoviště u nádraží – přestupní terminál.

V rámci přestavby projektant doporučuje prověřit komunikační napojení navrhovaného parkovacího domu před prostor přednádraží v úrovni -1 tak, aby byly minimalizovány kolizní body obou druhů doprav, vytvořil se prostor pro řešení krátkodobého stání K+R, odstavení kol, stání pro taxi službu, nástupní prostor, návaznosti na ulici Nádražní a zastávky autobusové dopravy, pěší návaznosti na parkovací dům a následně k navrhovanému elevátoru v ul. Rýznerové apod.

Vodní doprava

Vodní tok řeky Vltavy se všemi souvisejícími zařízeními je v souladu se zákonem č. 114/1995, o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů v úseku Třebenice – soutok s Labem dopravně významná využívaná vodní cesta. Vodní cesta je součástí sítě TEN-T (Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 ze dne 11.12.2013 o hlavních směrech Unie pro rozvoj transevropské dopravní sítě) a součástí IV. transevropského multimodálního dopravního koridoru.

V souladu se zmíněným nařízením EU, ve smyslu zákona č. 114/1995, o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 222/1995 Sb., o vodních cestách, plavebním pro-

vozu v přístavech, společné havárii a dopravně nebezpečných věcí, ve znění pozdějších předpisů musí být vytvořeny podmínky pro rozvoj a to ve smyslu zabezpečení potřebných parametrů vodní cesty.

V této souvislosti je nezbytné vybudování nové plavební komory Roztoky odpovídající svými parametry technickým požadavkům na Vltavskou vodní cestu náležející do třídy Va jednotné klasifikace vnitrozemských vodních cest a v souladu s PÚR ČR – vodní doprava – koridor VD2. Územní plán vymezuje územní rezervu R01 pro 2. plavební komoru Roztoky. Vymezení územní rezervy vychází z dokumentace „Modernizace a výstavba druhých plavebních komor na dolní Vltavě; Plavební komora Roztoky – dispoziční studie (AQUATIS, a.s., říjen 2019) a bylo koordinováno s MD ČR.

Pro rekreačně sportovní využití řeky Vltavy územní plán vymezuje následující plochy vodní dopravy:

- Přístaviště / mariny (Z54, Z55, Z56) – návrh ploch pro umístění mariny a přístaviště na levém břehu Vltavy s návazností na navrhované stezky a trasy pro pěší a cyklisty a dále mariny na ostrově vychází ze strategie rozvoje rekreačního využívání břehu Vltavy a jeho zatraktivnění pro rekreačně sportovní aktivity. Podkladem pro vymezení ploch a koridorů je dokumentace „Územní studie Přívoz“, zpracovaná v roce 2016 firmou Tomáš Beneš architekt ve spolupráci s Ing. arch. Bartůškem.

Záměry pro vodní dopravu, vymezené územním plánem, spolu s plochami a koridory pro nemotorovou dopravu, v břehových plochách řeky Vltavy, směřují ke komplexní přestavbě pro krátkodobou rekreaci a sportovní vyžití s posílením a podporou přírodních prvků – fenomén města na řece.

Veřejná doprava

Roztoky, kromě přívozu (viz vodní doprava), stabilizované železniční dopravy se stanicí a zastávkami Roztoky u Prahy a Žalov (viz železniční doprava), jsou v současné době obsluhovány čtyřmi linkami autobusové dopravy – 340, 350, 604 (Roztoky – Dejvice/Vítězné nám/metro) a 359 Roztoky – Suchdol. Linková spojení jsou součástí Pražské integrované dopravy. Zastávky jsou situovány především při hlavním průjezdu, tj. ulici Nádražní a Lidické a dále se zastávkami ul. Masarykova a Žalov (ul. Komenského). Stávající pokrytí území v pěší docházkové vzdálenosti do 5 minut je v převažujícím rozsahu uspokojivé, kromě severovýchodní části obytného území Roztok a západní části prostoru Tichého Údolí, kam v současné době není autobusová doprava zavedena.

Územní plán doporučuje rozšíření linkového vedení na průjezdu Roztoky s průchodem ulicemi Jana Palacha, Felklova a Obránců Míru a doplněním zastávek. Tiché údolí, včetně nemocnice a koncového prostoru (navrhovaná přestavba s možnou točkou (P07)) je doporučeno zpřístupnit a obsloužit veřejnou autobusovou dopravou, ve vybraných lokalitách se zastávkami. Námět na rozšíření vedení linek a umístění nových zastávek je pouze orientační. Návrh řešení musí být předmětem podrobného prověření, posouzení a samostatného projednávání.

- DI25 – odstavné a manipulační stání pro veřejnou autobusovou dopravu, včetně zastávky, zázemí a parkoviště pro osobní automobily (mezi ulicemi Přílepská a Za Cihelnou)

Pro umístění krátkodobého odstavení a manipulace autobusů veřejné dopravy, včetně zastávky, zázemí a parkoviště pro osobní automobily v severozápadní okrajové části Roztok ve směru na Únětice při ul. Za Cihelnou, v sousedství s plochou pro umístění hřbitova, je vymezen koridor DI25. Koridor je navržen tak, aby umožňoval jak umístění odstavného a manipulačního stání pro veřejnou dopravu, výstupní a nástupní stanici, sociální zařízení pro personál a návštěvníky hřbitova, tak i umístění parkoviště pro osobní automobily návštěvníků přilehlého hřbitova a manipulační plochu pro technické zázemí hřbitova.
V rámci prací na územním plánu byly podrobně prověřovány územní podmínky pro přemístění stávajícího odstavného a manipulačního stání, včetně koncové stanice a obratiště veřejné autobusové dopravy pro jedinou koncovou autobusovou linku. Ty jsou v současné době nevhodně umístěné v ochranném pásmu národní kulturní památky Levý Hradec - místní část Žalov; křižovatka ul. Komenského a Levohradecká.
Navrhovaný koridor DI25, vymezený pro tyto účely na okraji zastavěné části Žalova, využívá stávající přístupovou komunikaci navrhovanou k rozšíření (DI08a) a přímo navazující na silnici III. třídy – ul. Přílepskou. Jeho poloha vedle obratiště a odstavné a manipulační plochy současně umožní umístění výstupní a nástupní zastávky ve vztahu k potřebné obsluze hřbitova a rozvojových ploch pro bydlení. V rámci vymezeného koridoru se předpokládá současně i umístění parkovacích stání pro osobní vozidla návštěvníků hřbitova (navrhovaná plocha Z30) a umístění sociálního zařízení pro personál a návštěvníky hřbitova, včetně možného zřízení manipulační plochy pro potřeby hřbitova.

V rámci navazujících stupňů projektové přípravy by měl být kladen důraz na vhodné architektonické a technické řešení, vnitřní členění jednotlivých funkčních ploch, na přírodní charakter celého prostoru s respektováním krajinného zázemí města, na pohledové a hygienické (hluk, emise) odclonění plochy a provozu na navrhovaném parkovišti vůči přiléhající obytné zástavbě. Z tohoto důvodu územní plán specifikuje podmínky využití navrhované plochy, které musí být zohledněny v projektové dokumentaci stavby.

Plocha umožní stání autobusů mimo obytná a zastavěná území. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD16).

Doprava v klidu

Pro dopravu v klidu jsou v současné době využívána stávající parkoviště, parkovací a odstavná stání, garáže, u rodinných domů vlastní pozemky a garáže jako součásti stavby umístěné na vlastních pozemcích.

Pro odstavování vozidel v systému P+R u žst. Roztoky u Prahy a u žzast. Žalov slouží odstavná parkoviště. Parkoviště u žst. Roztoky u Prahy je přetížené, kapacitně nevyhovující. Proto jsou využívány parkoviště a plochy v blízkosti stanice, především u zámku a na vjezdu do Tichého údolí. Odstavné parkoviště u žzast. Žalov je kapacitně uspokojivé, avšak bez další rezervy pro navýšení. Z tohoto důvodu územní plán vymezuje následující plochy přestavby a nové plochy pro dopravu v klidu v systému P+R, B+R.

- Vícepodlažní parkovací dům u žst. Roztoky u Prahy (P+R, B+R) – P05; stávající parkoviště u žst. stanice Roztoky u Prahy je navrženo k přestavbě na vícepodlažní parkovací dům pro osobní automobily, motocykly a kola. Návrh přestavby bude řešen podrobnou projektovou dokumentací. Lze předpokládat, že bude využito i podzemní podlaží. Příjezd do parkovacího domu bude řešen z ulice Nádražní přes prostor přednádraží. V této souvislosti zpracovatel územního plánu doporučuje prověřit podmínky vjezdu a výjezdu z garáží prostorem přednádraží zahloubenou rampou tak, aby byly minimalizovány kolize automobilové a nemotorové dopravy v prostoru přednádraží. Doporučuje úzce koordinovat přestavbu přednádražního prostoru s přípravou a realizací parkovacího domu. Součástí přestavby přednádražního prostoru musí být i krátkodobé a pohotovostní stání pro osobní automobily avšak v omezeném rozsahu, odpovídají kapacitě a charakteru prostoru. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba (VD18).
- Přestavba místní komunikace s koncovým obratištěm pro osobní automobily, příp. malé autobusy a s parkovištěm pro osobní automobily (Tiché Údolí) – P07; plocha nabízí omezenou kapacitu stání osobních vozidel v koncovém úseku místní komunikace. Plocha v souladu s Regulačním plánem Tiché údolí umožňuje úpravu stávajícího parkoviště v koordinaci s koncovou točkou a celkovou rehabilitací prostoru s důrazem na posílení krajinářských hodnot.
- Parkoviště pro osobní automobily (II/242 – ul. Za Potokem) – Z28; plocha pro umístění parkoviště pravostranně na příjezdu do Roztok ve směru od Prahy je řešena tak, aby navazovala na stezky pro pěší a cyklisty směřující k zámku, do Tichého Údolí a na navrhované stezky pro pěší a cyklisty vedené pod protipovodňovou hrází za zámkem, podél ČOV a VÚAB směrem k navrhovanému rekreačnímu prostoru, ostrovu a výhledově k případným lávkám na ostrov a Roztoky - Klecany. Tato nabídka umožní omezení vjezdu především rekreační a návštěvnické automobilové dopravy do zastavěné části Roztok a zachycení nežádoucí automobilové dopravy před vjezdem do kapacitně omezeného prostoru před zámkem. Pro vymezení plochy Z28 byla využita dokumentace pro územní rozhodnutí „ Roztoky cyklostezka, část SO102 Parkoviště“ REINVEST, spol. s r.o., 10/2019). Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba (VD17).
- Parkoviště u rozvojové plochy pro rekreaci Žalov – Z42; navrhované parkoviště je umístěno v doteku s navrhovanou plochou pro sport. Jeho poloha v koncovém úseku místní komunikace – ul. U Háje zajistí nároky na parkování vyvolané využitím sportovní plochy a současně v přímé návaznosti na naučnou stezku a navrhovanou stezku pro pěší a cyklisty může sloužit jako odstavné parkoviště.
- Parkoviště pro osobní automobily u žzast. Roztoky-Žalov (P+R, B+R) – Z43; stávající odstavné parkoviště je s ohledem na navrhované rozvojové plochy pro bydlení (lokalita Panenská II, lokalita Horní Žalov) a očekávanou zvýšenou poptávku navrženo k rozšíření. Plocha je vymezena jako veřejně prospěšná stavba (VD19)
- Koridor DI25 – viz předchozí; podkapitola Veřejná doprava

Parkoviště u zámku a při nástupu do Tichého Údolí jsou v sezónních a víkendových dnech kapacitně přeplněné a nenabízí potřebnou nabídku. Navrhované záměry pro rekreaci podél břehu řeky Vltavy a pro sport v Žalově vyvolávají nové nároky na dopravu v klidu, které není možné uspokojit současnou nabídkou. Územní plán vymezuje další plochy pro parkoviště.

Parkování v zastavitelných plochách pro bydlení:

Nároky na dopravu v klidu v rozvojových plochách bydlení, plochách smíšených obytných, uvedených v návrhu územního plánu, vycházejí z požadavků ČSN 736110 Projektování místní komunikací pro výhledový stupeň automobilizace 600 (počet vozidel/1000 obyvatel), tj. koeficientu vlivu automobilizace k_a =1,5.

Výhledový stupeň automobilizace odpovídá charakteru místa jako významného centra příměstského prostoru hlavního města Prahy s vysokou koncentrací bydlení v atraktivních lokalitách, s příznivou dostupností hlavního města.

Základním principem návrhu dopravy v klidu je zajištění podmínek pro umístění maximálního počtu odstavných stání mimo veřejné komunikace a veřejná prostranství a to jako integrovanou součást staveb nebo na vlastní pozemky. Při návrhu počtu odstavných stání je jako závazný součinitel vlivu stupně automobilizace stanoven koeficient k_a=1,5. Výpočet odstavných a parkovacích stání bude zpřesněn v navazujících stupních předprojektové a projektové přípravy. Jejich navržený počet musí vždy odpovídat požadavkům příslušných předpisů (ČSN 736110 Projektování místních komunikací, ČSN 73 60256 Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel a další).

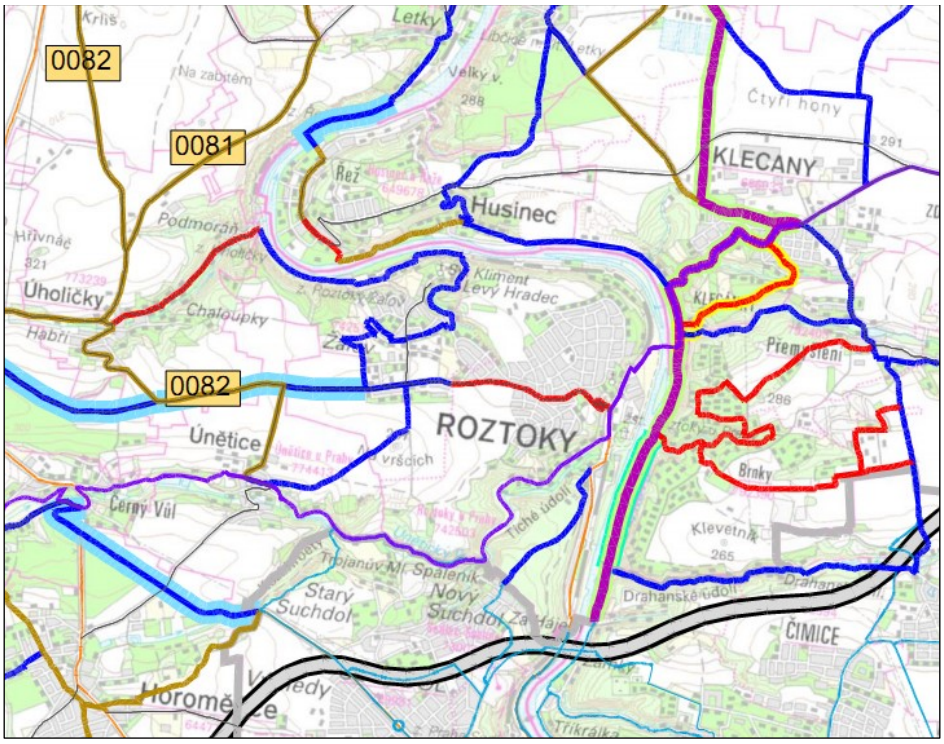
Pro řešení mimo vlastní pozemky je doporučeno maximálně využívat terénní konfigurace, výškové rozdíly apod. tak, aby parkovací plochy byly maximálně zakomponovány do daného prostoru, případně umístěny plně nebo částečně pod terén s možným zakrytím a ozeleněním.

Při umísťování stání v přidružených prostorech komunikací je doporučeno upřednostňovat podélná stání v kombinaci se zelení, před kolmým a to především z důvodu zajištění maximální bezpečnosti nemotorové dopravy při couvání a parkovacích manévrech vozidel.

Nemotorová doprava

Pro nemotorovou dopravu územní plán vymezuje řadu ploch a koridorů, které vytvářejí předpoklady pro významný rozvoj infrastruktury pro každodenní i rekreační nemotorovou dopravu. Kromě vlastních stezek pro pěší a cyklisty, které jsou předmětem této kapitoly, jsou navrženy účelové komunikace se sdruženou funkcí hospodářskou/technickou a rekreační – trasy pro pěší a cyklisty (viz motorová doprava), pro propojení dolní a horní části Roztok je navržena plocha pro umístění elevátoru (viz veřejná doprava), pro propojení obou břehů Vltavy je navržen přívoz Žalov – Řež, pro rozvoj rekreace na břehu Vltavy a na ostrově jsou navrženy plochy pro umístění dvou marin a přístaviště (viz vodní doprava). V zastavěném území jsou navrhovány chybějící významnější pěší propojení uliční sítě. Jako zásadnější je navržen koridor DI19 - stezka pro pěší a cyklisty Roztoky; propojení ul. Olbrachtova – Bráfova. Tento pěší průchod umožní výrazně zkrátit cesty pro pěší ve směru do centra.

Pro návrh cyklotras a stezek byl v maximální míře využit „Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje“, schválený Usnesením Středočeského kraje ze dne 8.12.2014 – viz obr.



Zdroj: „Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje“, 2014

Dílčí úseky jsou na základě podrobného prověření území oproti generelu doporučeny odklonit do tras vhodnějších. Pro trasu vedenou ve směru od Sedlce po silnici II/242 a navazující silnici III. třídy do horní části sídla – Tyršovo nám, je doporučená odkloněná trasa od ul. Nádražní mimo ul. Lidickou (úsek serpentin) do stopy navrhované stezky pro pěší (DN32 Roztoky, ul. Nádražní – Tyršovo náměstí). Podmínkou pro společné využití této pěší stezky cyklisty je z důvodu vysokého převýšení a nezbytných stavebních úprav vedení kola.

Pro vedení cyklotras každodenní i rekreační dopravy územní plán vymezuje řadu samostatných stezek pro pěší a cyklisty:

- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Za Potokem – přívoz (DN04)
- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, souběh s ul. Za Potokem (zámek) – Sedlec (DN05)
- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Riegrova s podchodem pod žel. tratí a silnicí II/242 (DN06)
- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, průchod zámeckou zahradou (DN21)
- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky; ul. Za Potokem – Riegrova se stávajícím podchodem po železniční tratí (DN29)
- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Riegrova s podchodem pod žel. tratí a silnicí II/242 (sever) - DN30

Soubor navrhovaných koridorů pro umístění stezek pro pěší a cyklisty vedené podél levého břehu Vltavy (DN05) s napojením do ul. Riegrovy, do Tichého údolí, s navrhovanými dvěma lávkami Roztoky – Klecany a Roztoky – ostrov vytváří předpoklady pro prodloužení cyklistické trasy a stezky navazující v prostoru Lysolajského údolí na stávající stezku podél Vltavy a pokračující do Roztok a dále na Libčice nad Vltavou. Před Roztoky jsou navrhovány dvě odbočky

s propojením pod silnicí II/242 a železniční tratí s koncovou částí ul. Riegrovy (DN06, DN30 – využití místa stávajícího propustku), v prostoru před podjezdem pod železnicí, v blízkosti navrhovaného parkoviště je navrženo propojení pod železniční tratí (stávající podchod) s návazností do Tichého údolí (pěší přechod s ochranným středovým ostrůvkem) – DN29.

V blízkosti zámku je navrženo propojení po okraji zámecké zahrady s návazností do ul. Nádražní (DN21). Od okraje zámku stezka pro pěší a cyklisty (koridor DN04) pokračuje dále pod protipovodňovou hrází podél břehu do prostoru přívozu, navrhovaného rekreačního využití břehu, ostrova, případně výhledově lávky. Dále jako cyklotrasa s využitím navrhované účelové komunikace Roztoky – Žalov – Úholičky pokračuje ve směru na Libčice nad Vltavou a Kralupy nad Vltavou. Kombinace cyklotrasy a stezky pro pěší a cyklisty by měla sloužit jak pro rekreační využití, tak pro každodenní cesty do hlavního města. Pro propojení s dálkovou cyklotrasou EuroVelo A2 vedenou po pravém břehu a pro každodenní vztahy Klecan a Klecánek k Roztokám a žst. Roztoky u Prahy je vymezena územní rezerva pro případnou lávku pro pěší a cyklisty, která by výhledově mohla nahradit stávající přívoz. Tento záměr je zapracován i ve vydaném ÚP Klecany.

Koridory DN04 a DN05 jsou umístěny v aktivní zóně záplavového území řeky Vltavy. Z tohoto důvodu jsou v kap. D.1. stanoveny podmínky pro využití koridorů DN, které zohledňují podmínky a požadavky na stavbu dopravní infrastruktury v aktivní zóně záplavy. Pro tyto stavby je stanovena podmínka návrhu takových opatření a stavebně technické parametrů, aby bylo zamezeno zhoršení odtokových poměrů povodňové vlny.

- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Tiché Údolí - ul. Nad Vinicemi (DN07)
- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, Tiché Údolí - ul. Nad Vinicemi (DN08)

Navrhované stezky pro pěší a cyklisty zajišťují propojení okrajových částí obytného území Roztok – ul. Nad Vinicemi s Tichým údolím. Tím je dosaženo provázanosti obou částí města s překročením terénního hřbetu.

- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, Na Vrškách – Dubečnice - západ (DN12)
- Stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Přílepská - Na Vrškách (DN13)
- Stezka pro pěší a cyklisty Žalov (naučná stezka) – U Hřiště (DN14)
- Stezka pro pěší a cyklisty Žalov, Za Cihelnou - ul. U Háje (DN15)
- Stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. U Háje - Řivnáč, rozcestí (naučná stezka) – DN17

Navrhované stezky pro pěší a cyklisty v prostoru Žalova představují propojený soubor infrastruktury pro nemotorovou dopravu ve spojení Řivnáč (naučná stezka) – Za Cihelnou – Na Vrškách s vazbami na navazující cyklotrasy a cyklostezky směřující do Tichého údolí, na Únětice, Suchdol a Horoměřice, v opačném směru na Úholičky.

- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky; propojení ul. Olbrachtova – Bráfova (DN19)

Navrhovaná stezka pro pěší a cyklisty mezi ul. Olbrachtova a Bráfova umožňuje zvýšit prostorovou prostupnost stávajícího obytného území pro nemotorovou dopravu ve spojení ul. Jana Palacha – V Solníkách.

- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Čakov – ul. Na Vyhlídce (DN20)
- Stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Potoky – ul. V Chatách (DN23)

Soubor navrhovaných stezek pro pěší a cyklisty využívá stávající neupravené stezky vedené z horních částí Žalova a Roztok směrem do údolí řeky Vltavy. Jejich přestavba umožní prostorovou prostupnost území, pěší vazby na žst. Roztoky u Prahy, žzast. Žalov a návaznosti na cyklotrasu a aktivity při břehu Vltavy.

- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, průchod zámeckou zahradou (DN21)

Pro zajištění bezpečného napojení navrhovaných stezek pro pěší a cyklisty vedených od Prahy do Roztok (DN05) a v opačném směru po břehu Vltavy od přívozu ve směru k zámku a žst. Roztoky u Prahy je navržen koridor (DN21) s průchodem okrajem zámecké zahrady a s napojením na přístupovou cestu k zámku. Rozšířená část koridoru společně s plochou Z59 umožňuje stavebně řešit výškové rozdíly a propojení všech třech navrhovaných stezek včetně křížení s účelovou komunikací vedenou po protipovodňové hrázi k ČOV. Rozšíření koridoru D21 umožňuje zahrnout návrhy řešení, které jsou obsaženy ve zpracované dokumentaci pro územní rozhodnutí „Roztoky cyklostezka“ (REINvest, spol. s r.o., 10/2019). Navrhovaná stezka musí být citlivě zakomponována a maximálně respektovat historické hodnoty daného prostoru.

- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Rýznerova – ul. Vltavská s podchodem pod železniční tratí (DN28)

V souvislosti s umístěním elevátoru v ulici Rýznerové a vedení významného proudu nemotorové dopravy podjezdem pod železniční tratí a ul. Vltavskou k břehu Vltavy, navrhované lávce Roztoky – Klecany a k navrhovaným rekreačním plochám, je navržen koridor pro podchod pro pěší a cyklisty. Ten je umístěný vedle stávajícího podjezdu pro motorovou dopravu. Stávající podjezd bez chodníků je šířkově značně omezený a neumožňuje bezpečný průchod pěších a cyklistů.

- Stezka pro pěší Roztoky, ul. Nádražní – Tyršovo náměstí (DN32)

Koridor pro pěší dopravu mezi ul. Nádražní a Tyršovým náměstím mimo silnici III. třídy je vymezen v souladu se zpracovanou dokumentací pro územní rozhodnutí pro obytný soubor Roztoky - Nádražní 23. Stezka pro pěší umožní bezpečné převedení pěšího provozu ve směru od žst. a z ul. Nádražní mimo stávající silnici III. třídy (serpentiny) v samostatné stezce do prostoru Tyršova náměstí.

- Stezka pro pěší Roztoky, železniční stanice – ul. Rýznerova (DN33)

Stezka pro pěší s průchodem na pozemcích 45 a 46/1 je významnou spojnicí pro pěší dopravu ve vztahu k žst. Roztoky u Prahy, v opačném směru s návazností na navrhovanou stezku pro pěší ul. Nádražní – Tyršovo nám., vedenou novou výstavbou Nádražní 23 a následně v souběhu nad silnicí III. třídy s napojením na centrální prostor Tyršova náměstí (DN32). Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD09).

- Stezka pro pěší a cyklisty; propojení ul. Ke Kocandě – ul. Burgerova (DN34)

Návrh respektuje řešení stabilizované ve Změně č. 4 ÚP Roztoky. Jeho vymezení a realizace ve spojení ul. Ke Kocandě a ul. Burgerové umožní zkvalitnit prostorovou prostupnost zastavěného obytného území pro nemotorovou dopravu. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD05).

- Stezka pro pěší a cyklisty, Dubečnice ul. Lidická – ul. Zeyerova (DN35)
- Stezka pro pěší a cyklisty, Dubečnice (DN36)
- Stezka pro pěší a cyklisty, Dubečnice (DN37)
- Stezka pro pěší a cyklisty, Dubečnice (DN38)
- Stezka pro pěší a cyklisty, Dubečnice ul. Lidická – ul. Železná (DN39)
- Stezka pro pěší a cyklisty, Dubečnice ul. Zvoncová (DN40)

Koridory pro nemotorovou dopravu jsou vymezeny v souladu se schváleným Regulačním plánem Dubečnice. Představují koncepčně provázaný systém komunikací pro nemotorovou dopravu v prostoru navrhované lokality pro bydlení Dubečnice s návaznostmi na stávající dopravní infrastrukturu. Ve vztahu k východní části lokality, která je oddělená navrhovaným zeleným pásem, představují jediná komunikační propojení obou částí navrhované zástavby. Navazující významná spojení pro nemotorovou dopravu jsou koridory DN13 a DN14, která propojují místní část Žalova přes jižní okraj Dubečnice s Tichým údolím. Společně tyto stezky vytvářejí významný, provázaný systém celoměstského významu s širšími návaznostmi na systém stezek pro nemotorovou dopravu sousedních obcí.

- Stezka pro pěší a cyklisty, cesta podél Únětického potoka, včetně brodu přes Únětický potok, přestavba (DN41)

V prostoru Tichého údolí je vymezen koridory pro umístění stezky pro pěší a cyklisty vedený podél Únětického potoka. Vymezení v úseku Braunerův mlýn – Maxmiliánka plně respektuje návrh vydaného Regulačního plánu Tiché Údolí. Součástí přestavby je i brod přes vodní tok. Z důvodu minimalizace zásahů do lesních pozemků bude max. šířka stezky 3,0 m. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavby VD21.

- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky (– Suchdol, lokalita Na Háji) DN42

Koridor pro umístění stezky pro pěší a cyklisty, navazující na koridor DI18, je veden ve směru od ul. Riegrovy a hájenky ve směru na Suchdol. Stezka představuje jedno z příznivých propojení mezi Roztoky, Sedlcem a Suchdolem pro nemotorovou dopravu. Z důvodu minimalizace zásahů do lesních pozemků bude max. šířka stezky 3,0 m.

- Stezka pro pěší a cyklisty Roztoky (Holý Vrch – Únětice) DN43

Koridor pro umístění stezky pro pěší a cyklisty, navazující na ulici U Školky je veden v ose historické polní cesty „Žalovská alej“. V návaznosti na síť místních komunikací v sousední obci Únětice umožňuje bezkolizní a bezpečné propojení pro nemotorovou dopravu pro každodenní i rekreační využití.

Stezky pro pěší a cyklisty jsou v územním plánu doplněny navrhovanými trasami pro pěší a cyklisty. Kromě navrhovaných tras, které jsou ve vybraných spojeních vedeny jako součást stávajících a navrhovaných komunikací a cest, jsou navrženy i trasy, zasahující na lesní pozemky. Společně s navrhovanými stezkami pro pěší a cyklisty a ostatními trasami vytvářejí podmínky a předpoklady pro žádoucí prostorovou prostupnost území pro každodenní i rekreační nemotorovou dopravu. Navrhované trasy využívají stávající lesní cesty a pěšiny a nevyvolávají územní nároky na zábor lesních pozemků.

- Trasa pro pěší a cyklisty Roztoky, Tiché Údolí - Maxmiliánka – ul. Na Dubečnici

Značená trasa umožňuje propojení západní části Tichého údolí, tj. prostoru Maxmiliánky se Žalovem – ul. Na Dubečnici s návazností na účelovou komunikaci směřující do obytného území k ul. Legií, případně v opačném směru směřující k vrchu Na Vrškách a dále po navrhovaných stezkách do obytného území Žalova.

- Trasa pro pěší a cyklisty Za Malým hájem – Únětický potok

Značené trasy ve směru od Žalova a ve směru od Roztok umožňují propojení pro pěší a cyklisty ve směru na Únětice a Starý Suchdol.

- Trasa pro pěší a cyklisty Roztoky; vyhlídková nad Vltavou - prodloužení ul. Čáslavského – ul. Žirovnického – ul. Na Vyhlídce
- Trasa pro pěší a cyklisty Žalov, Potoky - Roztoky, ul. B. M. Eliášové

Trasy, na sebe vzájemně navazující, představují „vyhlídkovou trasu“ nad Vltavou pro nemotorovou dopravu. Dílčí úsek trasy je veden od ul. V Solníkách kolem navrhované plochy pro rekreaci (Z39). Zde navazuje navrhovaná spojka vedená do prostoru Potoky (DI22) s podchodem pod tratí a napojením na navrhovanou trasu pro pěší a cyklisty vedenou podél Vltavy. Od křižovatky cest trasa pokračuje po hraně horní terasy východním směrem, kde se napojuje na ul. Na Vyhlídce, směřující k břehu Vltavy.

- Trasa pro pěší a cyklisty Roztoky; ul. Nad Vltavou - Plavidlo
- Trasa pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Levohradecká – ul. V Chatách
- Trasa pro pěší a cyklisty Žalov, Levý Hradec – ul. U Zastávky

Soubor navrhovaných značených tras pro pěší a cyklisty využívá stávající neupravené cesty vedené z horních částí Žalova a Roztok směrem do údolí řeky Vltavy. Jejich využívání umožní prostorovou prostupnost území, pěší vazby na žst. Roztoky u Prahy, žzast. Žalov a návaznosti na cyklotrasu a aktivity při břehu Vltavy.

Územní plán v prostoru podjezdu pod železniční tratí a vyznačeného přechodu pro pěší při silnici II/242 vymezuje plochu Z59 jako tzv. vyčkávací plochu pro pěší a cyklisty. Důvodem je zajištění zvýšené bezpečnosti pro motorovou i nemotorovou dopravu v místě značně nepřehledném s omezenými rozhledovými poměry. V tomto atraktivním prostoru, ve kterém je přes silnici II/242 vedena pěší a cyklistická trasa a současně se v širším prostoru propojují navrhované stezky pro pěší a cyklisty (DN04, DN05 a DN21) vedené po břehu Vltavy, k zámku a do Tichého údolí, dochází nárazově k vysoké kumulaci pěších a cyklistů. Je nezbytné zajistit dostatečnou plochu pro jejich bezpečné křížení a vyčkávání na možný přechod přes silnici.

F.4.2. Vodní hospodářství

Vodní toky a plochy, povrchové a podzemní vody

Z hlediska povrchových vod leží řešené území v povodí Vltavy - vodní útvar DVL 0820 Vltava od Berounky po ústí do Labe (přirozený vodní útvar v kategorii řeka), které lze rozdělit na 3 dílčí povodí 4. řádu: ČHP 1-12-02-0170 a 0150 a ČHP 1-12-02-140. Území města Roztoky leží na levém břehu významného vodního toku Vltavy (dle Centrální evidence vodních toků CEVT má identifikační číslo IDVT 10100001) cca v úseku říčních km 33 až 40. Do Vltavy ústí zleva drobný vodní tok zvaný Únětický potok - IDVT 10244831 s levobřežním ramenem 10251132, bezejmenný přítok od garáží v ul. Žírovnického IDVT 10271631, bezejmenný drobný vodní tok zvaný Žalovský potok IDVT 10258923 s levobřežním přítokem od hřiště zvaným Hurťák IDVT 10242266, neevidovaný občasný vodní tok od ul. U Zastávky a Podmoráňský potok IDVT 10104342. Všechny vodní toky jsou ve správě Povodí Vltavy s.p.

Pro Vltavu v úseku km 0,00 až 40,165 stanovil Krajský úřad Středočeského kraje dne 9.11.2004, čj. 49755/04/OŽP-Bab záplavové území včetně vymezení aktivní zóny. Záplavové území nemá velký plošný rozsah, zasahuje říční nivu omezenou vybudovanými hrázemi kolem areálu VÚAB, ale zpětným vzdutím ohrožuje i údolí Únětického potoka. Při povodni v roce 2002 byla hráz VÚAB přelita a došlo k významným povodňovým škodám, rovněž při povodni v roce 2013 byla zaplavena dolní část Roztok. Podle Plánu pro zvládání povodňových rizik se v území s nepřijatelným povodňovým rizikem DVL-02 Vltava VD Vrané až soutok s Labem (0,0 - 69,8) nachází v k.ú. Roztoky 73 ohrožených obyvatel a 3 ohrožené citlivé objekty a v k.ú. Žalov 1 ohrožený citlivý objekt, nejsou však navržena žádná konkrétní opatření.

Vltava je podle zákona č. 114/1995 Sb. o vnitrozemské plavbě zařazena v úseku od km 91,5 Třebenice po ústí do Labe mezi využívané dopravně významné vodní cesty. Je zde provozována plavební komora Roztoky a přívoz Roztoky - Klecany (podrobněji viz kap. Doprava).

Pro Únětický potok stanovil Městský úřad Černošice záplavová území včetně vymezení aktivních zón opatřeními obecné povahy čj. MUCE 31167/2013 OZP/V/Kut ze dne 5.6.2014pro úsek km 0 - 2 a čj. MUCE 30650/2013 OZP/V/Kut-OOp ze dne 22.7.2013 pro úsek km 2 - 13,132. Záplavové území zde rovněž není příliš rozsáhlé.

Pro Žalovský potok záplavové území stanoveno není, konfigurace terénu ani žádný významný rozliv neumožňuje. Vzhledem k poměrně blízké rozvodnici není řešené území významně ohroženo přívalovými vodami ze širšího okolí, z Plánu dílčího povodí neplynou pro řešené území žádná konkrétní opatření. Odtok do Vltavy je limitován propustkem pod železniční tratí s kapacitou 2 m3/s.

Kromě přirozených povodní se mohou vyskytnout povodně způsobené haváriemi vodních děl, které jsou označovány jako zvláštní povodně. Roztoky mohou být ohroženy haváriemi několika vodních děl, především přehrad Vltavské kaskády, Švihova na Želivce, Klíčavy na Klíčavě a dalších menších hrází výše v povodí. Pro významná vodní díla jsou stanoveny postupové doby a rychlosti zvláštní povodně. Průlomová vlna na Vltavě může postupovat v úseku Praha Chuchle - Mělník po dobu 7 až 16 hodin rychlostí 2,4 až 8,8 km/hod. Rozsah zvláštní povodně je v ÚP vymezen a zasahuje od řeky až k hrázi u VÚAB či k patě svahu téměř podél celého

břehu Vltavy. Pokud předpokládaný rozsah území ohroženého zvláštní povodní výrazně přesahuje záplavové území, vymezuje se jeho rozsah v krizovém plánu. Územní plán tento limit zohledňuje regulací využití dotčeného území (vyloučení obtížně evakuovatelných objektů, strategicky významných objektů, skladů cenného zboží apod.).

V řešeném území se nevyskytují žádné evidované vodní nádrže, na základě průzkumů lze doplnit 3 malé vodní nádrže na Únětickém potoce a v povodí Žalovského potoka (Maxmiliánka, rybníček u Lidické a retenční nádrž u hřiště). Není zde vymezena koupací oblast ani jiné oblasti se speciální vodohospodářskou ochranou (CHOPAV, LAPV apod.). Povrchové vody v povodí jsou zařazeny dle nařízení vlády č. 71/2003 do kaprového typu vod č. 147 - Dolní Vltava a č. 150 - Levobřežní přítoky pražské Vltavy. Jakost vod je na Vltavě zařazena do 3. třídy, z hlediska chemického stavu vodního útvaru zde není dosaženo dobrého stavu, ekologický stav je hodnocen jako poškozený. Odběry povrchových vod zde nejsou evidovány, komunální odpadní vody jsou vypouštěny z ČOV Roztoky (ID 124016 - průměrně 2 200 m3/den a 25,6 l/s, setrvalý stav od r. 2006) a chladicí vody z VÚAB (ID 124151 - průměrně 1 173 m3/den a 13,5 l/s).

Z hlediska podzemních vod leží řešené území v základním hydrogeologickém rajonu č. 6250 – Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy. Hladina podzemních vod je zde volná, propustnost puklinová, transmisivita nízká do 0,0001 m2/s, mineralizace 0,3 - 1,0 g/l, chemický typ Ca-Na-HCO3. V řešené lokalitě jsou evidovány odběry podzemní vody ID 120513 VÚAB - Roztocké studny (historický odběr do r. 2011 v množství cca 8 m3/den = 0,1 l/s pro chlazení a ID 120514 VÚAB Za Potokem (v množství cca 1 221,5 m3/den = 14 l/s, kapacita 40 l/s) se stanovenými ochrannými pásmy, pozorovací vrty ČHMÚ se zde nevyskytují, území není zařazeno mezi zranitelné oblasti a nebyla dohledána ani žádná zmínka o provedených melioracích v řešeném území. V útvaru podzemních vod není z hlediska kvantitativního dosaženo dobrého stavu, z hlediska kvalitativního je stav hodnocen jako nevyhovující s neměnícím se či sestupným trendem.

Podle DPS Vltava - ochranná hráz Roztoky (Vodní cesty a.s. 12/2016) je zakreslena nová protipovodňová zemní hráz v km 37,6 až 38,5 přehrazující úzký zářez mezi železniční tratí a stávající ochrannou hrází včetně těsnícího přísypu železničního tělesa, boční těsnící stěny mezi novou hrází a ŽB stěnou podél Vltavské, obnovy odvodňovacího potrubí pod stávající hrází, vyčištění stávajícího přívodního příkopu, přeložky kabelu SŽDC, demolice části ŽB zdi pro zajištění přístupu k pozemkům p.č. 80 a 81 a sanace odkrytých čel zdi.

Podle Územní studie Přívoz (Ing. Arch. T. Beneš 5/2016) má být území zhruba v úseku km 37 až 38,5 využito pro sport, rekreaci a zeleň s takovými návrhy jako je lávka z levého břehu Vltavy v km 37,9 na ostrov, marina na ostrově a pevnině, tábořiště na ostrově, na pevnině u přívozu toalety a bar v objektu u přívozu max. 4 m vysokém, přírodní hlediště výšky max. 4 m apod. vše v aktivní zóně záplavového území. Studii nelze komplexně akceptovat, protože:

Podle článku 25 Politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1 z roku 2015 je třeba vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Dle článku 26 je možno vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou

infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Výše uvedené záměry nelze do uvedených výjimek zařadit. Podle § 67 vodního zákona se v aktivní zóny záplavového území nesmí umisťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury. V aktivní zóně je mimo jiné dále zakázáno provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky, zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Podle výše uvedených zásad lze v záplavovém území i v jeho aktivní zóně za předpokladu neoploceného pozemku do určité míry akceptovat tyto záměry studie Přívoz: komunikace a sportovní část na louce u přívozu, pěší stezky, běžecké stezky a cyklostezky, kotviště, pláž a parkoviště s odlučovačem ropných látek. Zřízení lávky z levého břehu Vltavy na ostrov je akceptovatelné, bude-li konstrukce lávky situována nad úrovní Q100 včetně normového převýšení a nad úrovní vodní cesty, případně bude-li lávka zvedací či kloubová, aby umožnila průjezd lodí a průchod velkých vod bez následných investic do opravy. Podmíněně přípustné jsou zde i mariny a kotviště, za předpokladu, že žádný objekt nebude zhoršovat odtokové poměry a lodě zde budou uvazovány jen dočasně na dobu kratší než 1 den a v případě hrozící povodně se přemístí.

V souladu se Strategickým plánem města je navrženo pořídit Studie odtokových poměrů (SOP) Únětického a Žalovského potoka. V obou SOP je nutno zohlednit zpětné vzdutí Vltavy při povodni a navrhnout pročištění koryt vodních toků, území pro řízený rozliv při povodni a území pro revitalizační opatření (odtrubnění zatrubněných úseků, zkapacitnění koryt, rekonstrukce nekapacitních propustků apod.). V SOP Únětického potoka navrhnout retenční nádrž (poldr) na k.ú. Suchdol.

Podle Generelu odvodnění 2020 (Ing. J. Hanuš 10/2007), Posouzení systému odvodnění Roztoky - Žalov (Ing. J Hanuš 11/2016) a dalších územně plánovacích dokumentací a podkladů (RP Dubečnice, RP Panenská II, ÚS Solníky, ÚS Levý Hradec - Potoky) je navrženo vybudovat retenční nádrže v povodí Žalovského potoka (suché poldry) v rozvojových oblastech Panenská II (parametry retenčních nádrží nejsou uvedeny), v Dubečnici (dle RP jsou to 4 retenční nádrže v celkovém objemu cca 3 450 m3) a v Žalově. Stávající nádrž - rybníček - nebude využita jako dešťová usazovací nádrž ale jako část poldru č. 1 pro lokalitu Dubečnice. V lokalitě Solníky budou dle zpracované studie a stavební povolení Solníky - 1. etapa (Ekospol a.s. 2/2003) vybudovány tři poldry, v rámci kterých budou zřízeny dvě retenční nádrže s objemem 625 m3 a 62 m3. Dle územní studie Levý Hradec – Potoky (Gogolák + Grasse 2/2020) bude revitalizován úsek Žalovského potoka zhruba od stávající čerpací stanice Žalov po propustek do Vltavy. V rámci revitalizace budou provedena i následující opatření: 3 retenční nádrže nad čerpací stanicí Žalov, 7 balvanitých skluzů v trase koryta, gabionové zdi po levé straně koryta a odklonění opěrné zdi nad smyčkou na pravém břehu koryta. Součástí revitalizace budou též 2 lávky a 1 mostek. Stávající koryta vodních toků již nemají volnou kapacitu pro převádění dešťových odpadních vod z dalších rozvojových ploch a je nutno je považovat za limitující,

nebo přistoupit k jejich zkapacitnění. V krajině lze realizovat průlehy k zasakování srážkových vod.

V těsné blízkosti vodních toků není možno území zastavovat, v souladu s § 49 vodního zákona je navrženo ponechat nezastavěné manipulační pásy pro údržbu vodních toků v rozsahu 6 m od břehové čáry u všech drobných vodních toků v území a 10 m od vodních toků s dopravně významnou vodní cestou (Vltava).

Studie či jiné doporučené dokumentace:

- Pasport kanalizace
- Generel kanalizace (opatření DVL 220008)
- Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Žalov a v k.ú. Roztoky u Prahy, v rámci kterých bude navržen Plán společných zařízení
- Studie odtokových poměrů Únětického potoka (zohlednění zpětného vzdutí Vltavy při povodni a navržení protipovodňových a revitalizačních opatření)
- Studie odtokových poměrů Žalovského potoka (zohlednění zpětného vzdutí Vltavy při povodni a navržení protipovodňových a revitalizačních opatření)

Opatření v sousedních obcích:

- Vymezit území pro retenční nádrž na Únětickém potoce v k.ú. Suchdol.
- Omezit přítok balastních a srážkových vod do kanalizačního sběrače Statenice - Únětice - Suchdol - Roztoky.

Plnění zadání:

- Využití území podél Vltavy pro sport a rekreaci je limitováno stanoveným záplavovým územím Vltavy s vymezenou aktivní zónou, regulativy jsou uvedeny v kap. F textové části ÚP.
- Ochranná pásma vodovodů, kanalizací a vodních zdrojů jsou respektována, ale projeví se až v územním řízení pro jednotlivé rozvojové plochy.
- Stanovená záplavová území Vltavy a Únětického potoka včetně vymezených aktivních jsou respektována.
- V ÚP je zakreslena a popsána koncepce zásobování vodou a odkanalizování rozvojových ploch.
- V ÚP je prověřeno zásobování pitnou vodou včetně řešení požární vody (veřejný vodovod, navržená opatření).
- v ÚP je prověřena kapacita ČOV, která vyhoví pro navrhovaný rozvoj Roztok, pro rozvoj připojených sídel je navržena její intenzifikace.
- Generel odvodnění je v návrhu zohledněn, důraz je kladen na maximální zasakování a zvyšování retenční schopnosti území.
- Významné zásahy do potočních niv vodních toků se nenavrhují, podél toků jsou navrženy tzv. manipulační pásy, případná revitalizační opatření vyplynou až z doporučených Studií odtokových poměrů Únětického a Žalovského potoka.
- Území silně ohrožené vodní erozí je navrženo vytypovat a řešit v rámci Plánu společných zařízení navržených komplexních pozemkových úprav v k.ú. Roztoky u Prahy a v k.ú. Žalov.

Zásobování vodou

Veřejný vodovod v Roztokách je součástí Skupinového vodovodu (SV) Roztoky - DSO VPSÚ Přivaděč (Velké Přílepy, Statenice, Úholičky), který je zásoben pitnou vodou ze zdrojů Středočeské vodárenské soustavy (vodárenská nádrž Švihov na Želivce a jímací území Káraný). SV Roztoky - DSO Přivaděč VPSÚ je zásoben z vodojemu (VDJ) Praha - Suchdol 2 x 10 000 m3 (337,5 – 342,65 m.n.m) přivaděčem DN 400 resp. DN 375 v množství cca 40 l/s. Na SV jsou napojeny kromě Roztoků s cca 8 200 obyvateli též Horoměřice (1 900 obyv.), Černý Vůl (50 obyv.), Úholičky (500 obyv.), Únětice (500 obyv.) a Velké Přílepy (750 obyv.). Správcem vodovodu v Roztokách jsou Severočeské vodovody a kanalizace a.s.

Přivaděčem od VDJ Suchdol je nově zásobeno horní tlakové pásmo (HTP) zahrnující ul. U školky a Přemyslovskou až po ul. Husovu. Dále je z přivaděče od VDJ Suchdol zásoben VDJ Žalov II. s objemem 2 x 2 000 m3 (hladina 290,50 – 295,25 m n.m.), který je hlavním zásobním vodojemem pro město a řídícím pro střední tlakové pásmo (STP). VDJ Žalov I. 400 + 500 m3 (285,30 - 280,15) včetně staré automatické tlakové stanice (ATS) je dlouhodobě mimo provoz a zprovoznění se neplánuje. Z VDJ Žalov II. je řady DN 400 a DN 200 dodávána voda do VDJ U Sokolovny 400 + 90 m3 (hladina 232,00 - 235,30 m n.m.), který slouží pro dolní tlakové pásmo (DTP) zahrnující ulice Vltavská, Čakov, Rýznerova, Kroupka, Nádražní, Riegrova a Tiché údolí.

V rámci STP jsou vytvořena dvě dílčí dolní tlaková pásma (DDTP) pomocí redukčních ventilů (RV). DDTP 1 vytváří RV v ul. U Zastávky, DDTP 2 vytváří RV v ul. Potoky.

Vodovodní síť DN 400 až DN 50 je vybudovaná pro stávající zástavbu v dostatečném rozsahu a řady DN 80 a větší plní funkci požárního vodovodu. Technický stav odpovídá stáří jednotlivých řadů. V roce 2015 bylo na vodovod napojeno 7 228 spotřebitelů (94 % z celkového počtu 7 669 obyvatel města), fakturované vody pro bytový fond i vybavenost bylo 1 093,6 m3/den, specifická spotřeba vody je tedy ve výši cca 150 litrů na osobu a den. Dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, jsou kolem vodovodních řadů do DN 500 včetně vymezena ochranná pásma do vzdálenosti 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí. Využití území ochranného pásma podléhá souhlasu majitele či provozovatele vodovodu nebo povolení vodoprávního úřadu. Kapacita přivaděče i vodojemů umožňuje rozšíření vodovodní sítě, omezující pro rozvoj jsou však stávající tlakové poměry a kapacity ATS.

Areál VÚAB Pharma a.s. má vlastní věžový vodojem s objemem 1 000 m3 s tlakovou čárou 222,7 m n.m., který je rozdělen na dvě části. Část 200 m3 slouží pro akumulaci pitné vody dodávané z veřejného vodovodu Roztoky v množství cca 180 m3/den, tj. cca 2 l/s. Část 800 m3 slouží pro akumulaci užitkové vody (chlazení a požární voda), která je odebírána ze dvou studní Za Potokem (ID odběru 120514). Pro jímací území jsou stanovena ochranná pásma 1. a 2. stupně rozhodnutím Okresního úřadu Praha západ čj. vod 235/3136/92/Liš ze dne 15.3.1993. Kapacita studní je udávána ve výši 40 l/s, skutečný odběr se pohybuje kolem 15 až 20 l/s (1 200 m3/den, 450 000 m3/rok). Vrty v jímacím území Za Potokem ani tzv. Roztocké studny (ID odběru 120513) nejsou v současné době využívány z důvodu nevyhovující kvality vody.

Potřeba vody pro Roztoky je stanovena výpočtovou metodou pro maximální počet obyvatel 12 000. Za předpokladu specifické potřeby vody 100 litrů na osobu a den pro bydlení, 50 litrů

na osobu a den pro vybavenost města a setrvalé či mírně rostoucí potřeby vody pro VÚAB ve výši Qp = Qm = 200 m3/den bude průměrná denní potřeba vody ve výši Qp = 1800 + 200 = 2000 m3/den, to znamená, že se zhruba zdvojnásobí. Při denní nerovnoměrnosti vyjádřené koeficientem 1,35 (pro sídla 5000 - 20 000 obyvatel) to bude maximálně Qm = 2430 + 200 = 2630 m3/den, tj. 30 l/s a při hodinové nerovnoměrnosti vyjádřené koeficientem 2 (sídlo má sídlištní charakter) pak Qh = 60 l/s. Toto množství vody bezpečně provede hlavní stávající zásobní řad DN 400. Zajištěnost akumulace vody ve vodojemech města s celkovým objemem 4900 m3 je více než dostačující (cca 2 x Qm, VÚAB má vlastní akumulaci). Potřeba požární vody bude zajišťována z vodovodní sítě, minimální dimenzi vodovodního řadu a maximální vzdálenosti hydrantů je vždy nutno posoudit pro jednotlivé ulice či úseky sítě (pro lokality s RD je Qpož = 4 l/s, min. profil potrubí DN 80 a max. vzdálenost objektu od hydrantu je 200 m, pro větší objekty se Qpož a DN zvyšuje a vzdálenost od hydrantu snižuje).

HTP řízené VDJ Suchdol (342 - 337) je za předpokladu ztráty hydrodynamického tlaku na přivaděči ve výši cca 5 m vymezeno zhruba po vrstevnici 260 m n. m. s tím, že na řadu DN 150 bude nutno u VDJ Žalov instalovat redukční ventil (maximální tlak nesmí přesáhnout 60 resp. 70 m vodního sloupce). HTP tak bude zahrnovat lokality kolem ulic Na Dubečnici, Zahradní, Panenská I. a Za Cihelnou a stávající ATS bude možno zrušit. Doplňkové informativní údaje (Tlaková pásma: HTP – gravitace z VDJ Suchdol přes redukční ventil (2,1 bar) – tlaková čára 310 m n.m.; STP – gravitace z VDJ Žalov – tlaková čára 290,50 – 295,25 m n.m.; TPTU – gravitace z VDJ Sokolovna pro dolní Roztoky - 232,00 - 235,30 m n.m.).

Pro rozvojové lokality v Roztokách jsou většinou zpracovány územní studie (ÚS) nebo regulační plány (RP), které jsou do předkládaného územního plánu zapracovány.

Lokalita Na Dubečnici - vodovodní síť je již vybudovaná v dimenzích DN 100 s napojením na DN 200 v ul. U Školky a bude zatím provozovaná v rámci DHTP ATS Dubečnice, později v rámci HTP.

Lokalita Panenská II (vydaný RP 7/2016) - vodovodní síť je již vybudovaná v dimenzích DN 80 až DN 150 s napojením na řad DN 200 v ul. Přemyslovské a je provozovaná v rámci STP VDJ Žalov. Západní část ul. Lederovy bude možno později přepojit na HTP.

Lokalita Za Cihelnou (ÚS 1/2016 - návrh sítí není k dispozici, dělá se nový RP) - ÚP navrhuje vodovod napojit na DN 150 rekonstruovaný na DN 200 v ul. Přemyslovské a provozovat v rámci HTP.

Lokalita Dubečnice (vydaný RP 10/2016) - dle RP je navržena dílčí přeložka obou hlavních zásobních řadů DN 400 a DN 175 v délce cca 200 m z důvodu tvaru navržené zástavby, napojení západní části na DHTP ATS Dubečnice v ul. Zvoncová a Jantarová a východní části na STP VDJ Žalov v ul. Lidická, Zeyerova a Legií a realizace propojení stávajících vodovodních řadů v ul. Lidické od ul. U Školky po ul. Obránců míru. Územní plán navrhuje plánované DHTP omezit pouze na jihozápadní část zhruba po vrstevnici 260 m n. m. a propoj v Lidické realizovat pouze od ul. U Školky po ul. Na Pomezí.

Lokalita Solníky (ÚS datum nečitelné, návrh sítí není k dispozici, zpracovává se nový RP) - ÚP navrhuje vodovod napojit na řady DN 100 v ul. Masarykova, Obránců míru, Felklova, V Solníkách a Nad Vltavou a provozovat v rámci STP VDJ Žalov.

Tiché údolí (vydaný RP 8/2016) - RP navrhuje rekonstruovat vodovod DN 80 na DN 100 pro zajištění požární vody, vytvořit dílčí TP osazením RV na řadu DN 50, který propojuje STP v ul. Nad Vinicemi s RTP v ul. Únětické, a rekonstruovat vodovod v lokalitě Maxmiliánka. ÚP navrhuje rekonstruovat propojovací řad DN 50 na DN 80.

V OP vodních zdrojů Za Potokem se připouští výstavba parkoviště (Z28) za předpokladu zřízení odlučovače ropných látek, v lokalitě Roztockých studní se připouští sportovně-rekreační využití území za předpokladu respektování jímacích objektů a zachování přirozeného povrchu území (K04).

Kanalizace a čištění odpadních vod

V Roztokách je vybudovaná převážně jednotná veřejná kanalizace, která je zakončená čistírnou odpadních vod (ČOV) Roztoky. Ta slouží i pro další sídla (Praha - Suchdol, Únětice a Statenice) a pro dočištění vod z VÚAB. Na kanalizaci a ČOV je v Roztokách údajně napojeno 6 211 obyvatel (81 %). Jednotná kanalizační síť se stokami DN 250 až DN 1200 je vybudovaná v délce cca 26 km. V nověji zastavovaných lokalitách je již budovaná kanalizace oddílná. Vesměs se jedná o kanalizaci gravitační, která je doplněna šesti čerpacími stanicemi (ČS) s výtlačnými řady, v jedné lokalitě je kanalizace tlaková. Celková délka kanalizačních přípojek je cca 20 km. Dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, jsou kolem kanalizačních stok do DN 500 včetně vymezena ochranná pásma do vzdálenosti 1,5 m na každou stranu od vnějšího líce potrubí, kolem stok o průměru větším než DN 500 pak 2,5m. Využití území ochranného pásma podléhá souhlasu majitele či provozovatele vodovodu nebo povolení vodoprávního úřadu.

ČS Žalov (H = 25 m, Q = 15 l/s, V = 40 m3) slouží pro severní polovinu Žalova, kde je na jednotnou kanalizaci napojeno cca 1500 obyvatel. ČS Žalov plní podle kanalizačního řádu též funkci odlehčovací komory s odtokem naředěných splašků do Žalovského potoka. Výtlačný řad DN 150 délky 765 m je zaústěn do gravitační stoky DN 400 v ul. Lidické.

ČS Pod Řivnáčem (H = 16 m, Q = 5 l/s, V = 6,4 m3) slouží pro přečerpávání splaškových vod z oddílné kanalizace v ulicích Pod Řivnáčem a Na Valech výtlačným řadem DN 40 délky cca 300 m do ulice U Háje (dále na ČS Žalov).

ČS Wolkerova (H = 17 m, Q = 5 l/s, V = 8,3 m3) slouží pro přečerpávání splaškových vod z oddílné kanalizace v ulici Wolkerovy výtlačným řadem DN 40 délky cca 100 m do výtlaku z ČS Pod Řivnáčem v ulici Na Valech (dále na ČS Žalov).

ČS Přemyslovská (H = 7 m, další údaje chybí) slouží pro 3 bytové domy, výtlakem DN 150 délky cca 80 m je zaústěna do kanalizace v ul. Přílepské.

ČS Solníky (H = 5 m, další údaje chybí) slouží pro cca 35 RD v ul. Nad Vltavou, výtlakem DN 90 délky cca 80 m je zaústěna do kanalizace v ul. V Solníkách.

ČS Třebízského (H = 10 m, Q = 5 l/s, další údaj chybí) slouží pro cca 10 RD v ul. Třebízského, výtlakem DN 40 délky cca 150 m je zaústěna do kanalizace v ul. Žirovnického.

Oddílná kanalizace se splaškovými stokami DN 300 je vybudovaná v lokalitách Pod Řivnáčem, Wolkerova, Panenská II, Na Dubečnici a Solníky, splašková tlaková kanalizace DN 60 s domovními ČS je vybudovaná v lokalitě Levohradecká. Odpadní vody z okolních sídel (Únětice, Statenice a Praha - Suchdol) jsou přiváděny sběračem DN 400 trasovaným údolím Únětického potoka a od Maxmiliánky ulicí Tiché údolí (v dolním úseku před ČOV údajně DN 300). Dešťová kanalizace není ve správě SČVK, dokumentace není k dispozici. Z lokalit Na Dubečnici a Panenská II jsou srážkové vody ze zpevněných ploch svedeny do retenční nádrže v povodí Žalovského potoka, srážkové vody ze střech obytných domů jsou sváděny do vsakovacích jímek u jednotlivých nemovitostí. Další dešťové stoky jsou údajně v ul. Nádražní a Tiché údolí. V odlehčovací komoře v ul. Nádražní, která byla rekonstruována kolem roku 2012, je v době dešťů část odpadních vod odlehčována dvěma stokami DN 800 do Únětického potoka s poměrem ředění 1 : 10. Neodlehčené odpadní vody společně s odpadními vodami ze sběrače v Tichém údolí jsou odváděny stokou DN 400 na ČOV. Samostatné odvodňovací systémy dešťových vod jsou vybudovány podél železnice, které provozuje SŽDC. Podél Vltavy je vedena kanalizace DN 315 odvádějící odsazené kalové vody z kalového hospodářství Drasty na ÚČOV Praha (kanalizaci provozuje Pražská vodohospodářská společnost a.s.).

VÚAB Pharma a.s. má vybudovanou vlastní ČOV s kapacitou 25 000 EO (podle CHSK), která slouží pouze k chemickému předčištění produkovaných odpadních vod. Tato ČOV má být rekonstruovaná, ale po anaerobním předčištění mají být odpadní vody v množství odpovídajícím 7 000 EO nadále dočišťovány na městské ČOV Roztoky. V roce 2014 bylo z VÚAB na městskou ČOV přivedeno znečištění odpovídající 4 008 EO (údaj o množství v m3/den není k dispozici, pokud je 150 l/EO, pak jde zhruba o 600 m3/den). Do Vltavy v km 37,6 se vypouštějí pouze vody chladicí (ID 124 151) v množství 428 000 m3/rok, tj. průměrně 1 173 m^3/den a 13,5 l/s.

V Roztokách je produkce odpadních vod odvozena ze spotřeby pitné vody. V roce 2015 bylo fakturováno 994,5 m3/den odpadních vod odváděných kanalizací, specifická produkce odpadních vod odváděných na ČOV je tedy cca 160 litrů na osobu a den (v roce 2014 fakturováno 956 m3/den, tj. 154 l/os. a den). Látkové zatížení se neměří, odvozeno ze spotřeby 2015 je to 6 215 EO a ze spotřeby 2014 zhruba 6 208 EO. Z připojených sídel je přítok odpadních vod dle fakturace za rok 2014 v množství 493 m3/den (Suchdol 356 m3/den, Únětice 49 m3/den, Statenice 88 m3/den), v současné době však probíhá měření přitékajících vod a údaje jsou téměř dvojnásobné - 950 m3/den (ze Suchdolu 750 m3/den, z Únětic a Statenic 200 m3/den), což odpovídá při běžné specifické produkci 150 l/os. a den zhruba 6 333 EO. Podle údajů obcí je ale připojeno v Suchdole 2 849 obyv., v Únětících asi 411 a ve Statenicích 657, což je celkem 3 917 EO a produkce odpadních vod pak není 120 l/os. ale 243 l/osobu a den, nebo je na kanalizaci připojeno o zhruba 2 416 obyvatel více (při 15 l/os). Celkově tedy přitéká na ČOV (dle fakturace 2014) cca 956 z Roztoků + 493 ze Suchdolu, Únětic a Statenic + 600 z VÚAB = 2049 m3/den, což odpovídá 13 660 EO, se zohledněním probíhajících měření pak zhruba 1 000 + 750 + 200 + 600 = 2 550 m3/den, tj. 17 000 EO. Pokud se vyjde z přepočtů, pak 6 215 EO z Roztoků + 6 333 z připojených sídel a 4 008 z VÚAB = 16 556 EO.

ČOV Roztoky je mechanicko - biologická. V roce 2004 byla po rekonstrukci uvedena do trvalého provozu a má kapacitu 4 280 m3/den pro hydraulické zatížení a 20 000 EO pro látkové zatížení. Dle HEIS se jedná o místo vypouštění ID 124 016 v km 38,195 na levém břehu Vltavy.

Z vodoprávní evidence vyplývá, že z ČOV je vypouštěno průměrně 2 200 m3/den (min. v roce 2009 - 2 107 m3/den, max. v roce 2013 - 2 589 m3/den, v roce 2014 - 2 489,5 m3/den a v roce 2015 - 2 213 m3/den, tj. 25,6 l/s). Produkované znečištění (BSK5) v roce 2015 bylo 226 282 tun/rok, tj. průměrně 620 kg/den, což při specifické produkci 0,06 kg/EO odpovídá znečištění od 10 332 EO. Účinnost čištění pro ukazatel BSK5 je uvedena ve výši 99 %. Pokud 10 332 EO vyprodukovalo 2 213 m3/den, pak vychází produkce odpadních vod ve výši 214,2 m3/den na EO, což svědčí o naředění splaškových odpadních vod vodami balastními.

Z výše uvedených údajů vyplývá, že kapacita ČOV je vyhovující (vytížená hydraulicky zhruba na 54 % a látkově na 52 %) avšak pouze pro současný stav. Hydraulická rezerva je tedy přibližně 2 000 m3/den, což odpovídá cca 13 333 EO (při produkci 150 l/EO), a látková rezerva až 9 668 EO (dle vyhodnocení vodoprávní evidence za rok 2015).

Problematikou nevyhovujících úseků kanalizační sítě a její dostavby se zabývá několik dokumentů, které jsou do předkládaného územního plánu zapracovány:

- Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje (Hydroprojekt 7/2004) již není aktuální, původní návrhy jsou již realizované.
- Generel odvodnění 2020 (Ing. J. Hanuš 10/2007) navrhuje odvést srážkové vody mimo kanalizaci (suché poldry v povodí Žalovského potoka pro lok. Panenská II a Na Dubečnici, přeronový a vsakovací žlab pod ul. Třebízského, záchytné zářezy nad Tichým údolím), budovat retenční podzemní prvky pro akumulaci a zpoždění odtoku dešťových vod do jednotné kanalizace, rekonstruovat stávající stoky dešťové kanalizace, odkanalizovat ulici Potoky a vybudovat lokální ČOV Žalov, dostavět kanalizaci v ul. Pod Koláčovem a Pod Vodojemem, vybudovat poldr Dubečnice - sever (stávající nádrž využít jako dešťovou usazovací nádrž pro Lidickou ulici), odkanalizovat ul. Riegrovu a ul. Bělina do Tichého údolí, omezit balastní vody ze Suchdolu apod. Další návrhy již byly realizované, další se týkají vodních toků.
- Posouzení a návrh úprav systému odvodnění Roztoky - Žalov, dílčí zpráva pro projednání dalšího postupu a schválení navrhované koncepce (Ing. J. Hanuš 11/2016) navrhuje provést revizi kanalizačních systémů v lokalitách, pořídit studii na přesunutí ČS Žalov k Vltavě a vedení výtlaku na ČOV Roztoky proti proudu Vltavy, případně na nahrazení ČS lokální ČOV, zajistit retenci před vyústěním srážkových vod do dešťové stoky v ul. V Úvoze nebo do jednotné kanalizace nebo rekonstruovat dešťovou kanalizaci v ul. Lidické včetně dostavby 700 m, rekonstrukce štoly v Nádražní a obnovy odlehčovací komory v Kroupce. Dále zdůrazňuje povinnost zasakování či retence dle § 5 vodního zákona a § 20 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.
- Studie proveditelnosti intenzifikace ČOV Roztoky (VRV a.s. 12/2015 a 9/2016) uvádí výhledové požadavky na velikost ČOV dle rozvoje obcí k r. 2018 - navýšení o 3 500 EO, k r. 2020 - navýšení na 25 950 EO a k r. 2034 - navýšení na 32 300 EO. Navrhuje zkapacitnit ČS Žalov na 20 l/s a výtlak rekonstruovat na DN 200 nebo vybudovat lokální ČOV Žalov (600 m3/den, 5 000 EO).
- Změna Regulačního plánu Panenská II (Arch. T. Turek 7/2016) navrhuje splaškovou kanalizaci s napojením do ul. Na Panenské, dešťovou kanalizaci pro odvodnění komunikací s napojením do stávajícího poldru a zasakování dešťových vod z jednotlivých domů na vlastních pozemcích. Územní rezervu vymezuje pro další dva

poldry, které budou využity pro retenci dešťových vod z okolních lokalit.

- Regulační plán Dubečnice (Dvořák, Gogolák, Grasse 10/2016) navrhuje splaškovou kanalizaci napojenou do stok v ul. Lidická, Svobody, Bezručova a Nad Vinicemi a přeložku stávající kanalizace DN 400 u rybníčku do ul. Lidické. Dále navrhuje zasakování dešťových vod z jednotlivých domů na vlastních pozemcích a dešťovou kanalizaci pro odvodnění komunikací napojenou do čtyř navržených poldrů.
- Regulační plán Tiché údolí (Arch. T. Beneš 2/2017) navrhuje splaškovou kanalizaci v oblasti ul. Riegrovy (včetně tlakové kanalizace v ul. Na Bělině), která bude přes navrženou ČS Riegrova napojena do stoky v ul. Tiché údolí. Dešťové vody v obl. ul. Riegrovy a Na Bělině je navrženo odvádět příkopy a zasakovat.
- SP V Solníkách - 1. etapa, situace sadovnických úprav (Ekospol a.s. 2/2003) navrhuje pro retenci dešťových vod vybudovat tři suché poldry.
- Zadání RP Horní Žalov požaduje v ul. Přemyslovské vybudovat novou dešťovou kanalizaci a u ul. U Zastávky uliční příkop pro odvádění dešťových vod do Vltavy.
- Územní studie Levý Hradec – Potoky (Gogolák + Grasse 2/2020) navrhuje splaškovou kanalizaci z lokality Potoky svést do objektu na části pozemku p.č. 2460/1 u západní strany smyčky. Vymezena je plocha cca 700 m^2 (35 x 20 m). Odtud mají být odpadní vody přečerpávány do stávající ČS Žalov, případně po vyčištění odváděny propustkem pod tratí do Vltavy. Územní plán doplňuje možnost odvádění odpadních vod tlakovou kanalizací podél Vltavy na městskou ČOV Roztoky.

ČOV Roztoky bude nutno intenzifikovat, výsledná kapacita závisí na požadavcích připojených sídel a jejich finančních možnostech se na intenzifikaci podílet. V jednání jsou i jiné možnosti (výstavba samostatné ČOV pro Statenice či výstavba lokální ČOV Žalov). S plošným rozšířením stávajícího areálu ČOV se neuvažuje, intenzifikace bude řešena v rámci stávající plochy ČOV. Podle TNV 75 6011 Ochrana prostředí kolem kanalizačních zařízení by mělo být pásmo ochrany prostředí mezi ČOV a zástavbou 300 m.

V souladu se Strategickým plánem města je navrženo pořídit Pasport kanalizace, a to zejména kanalizace dešťové, jejíž dokumentace chybí. Do dokumentace stok jednotné a splaškové kanalizace je nutno podle podkladů správce doplnit dimenze, směr odtoku vody a parametry objektů na síti (čerpacích stanic, odlehčovacích komor apod.), eventuálně stáří a stav jednotlivých stok. Na pasportizaci pak naváže zpracování Generelu odvodnění města Roztoky - opatření navržené Plánem dílčího povodí Dolní Vltavy DVL 220008, kde by měla být navržena konkrétní opatření na jednotlivých stokách (pro zabránění vniku a odlehčení balastních a nežádoucích dešťových vod) a dalších objektech, podle čehož pak bude možno plánovat rekonstrukce a další investice.

Další výstavba by se měla řídit následujícími zásadami:

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění je nutno na každém pozemku přednostně zajistit vsakování srážkových vod a není-li vsakování možné, pak jejich akumulaci a regulované odvádění oddílnou kanalizací do vod povrchových. Z toho důvodu je doporučeno budovat zpevněné plochy komunikací a dvorů s polopropustným povrchem a s odvodněním do travnatých zasakovacích příkopů, nezpevněné plochy zahrad a veřejných prostranství tvarovat do miskovitých tvarů a dešťovou vodu

akumulovat v retenčních jímkách a využívat pro zalévání zahrad a veřejné zeleně, případně jako užitkovou vodu v domácnostech. Dimenzování akumulačních nádrží se doporučuje na srážkovou událost o vydatnosti 50 mm. Zasakování dešťových vod v řešeném území je do určité míry obecně možné, v případě nedostatečné pokryvné vrstvy lze zasakování řešit drenážním podmokem, případně akumulací vody a rozstřikem po terénu. Pro možnost vsaku na jednotlivých pozemcích je nutný posudek oprávněného hydrogeologa.

Systém odkanalizování doplnit zasakovacími a protierozními prvky v krajině (záchytné příkopy, meze, retenční nádrže apod.), aby se omezil přítok srážkové vody do odkanalizované oblasti. Za tím účelem je doporučeno zahájit Komplexní pozemkové úpravy v k.ú. Žalov a v k.ú. Roztoky u Prahy, v rámci kterých bude navržen Plán společných zařízení obsahující tyto záměry.

TAB. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ – NÁVRH MOŽNÉHO NAPOJENÍ ROZVOJOVÝCH PLOCH

Označení plochy, koridoru	Katastrální území	Vodovod	Kanalizace
Z01a,b,c	Žalov	Napojení plochy na HTP, nutná výstavba redukčního ventilu na přivaděči a hlavní zásobní řad HTP	Napojení plochy na stávající splaškovou kanalizaci, nutná rekonstrukce ČS Žalov včetně výtlaku nebo lokální ČOV Žalov a výstavba dešťové kanalizace do Vltavy včetně rekonstrukce propustku
Z02a,b	Žalov	Napojení plochy na STP, vodovod vybudován	oddílná kanalizace vybudovaná, nutná rekonstrukce ČS Žalov včetně výtlaku nebo lokální ČOV Žalov
Z03a	Žalov	Napojení plochy na HTP, nutná výstavba redukčního ventilu na přivaděči	oddílná kanalizace vybudovaná, nutná rekonstrukce ČS Žalov včetně výtlaku nebo lokální ČOV Žalov
Z04, Z05a,b,c,d	Žalov	Napojení plochy na STP, vodovod vybudován	oddílná kanalizace vybudovaná, nutná rekonstrukce ČS Žalov včetně výtlaku nebo lokální ČOV Žalov
Z07a,b, Z08	Roztoky u Prahy	Napojení plochy na STP, vodovod vybudován	Napojení plochy na stávající jednotnou kanalizaci
Z09a,b,c,d,e, Z10, Z11	Roztoky u Prahy	Napojení části na STP, část na HTP, nutná výstavba redukčního ventilu na přivaděči pro HTP	splaškovou kanalizaci napojit do stávající jednotné kanalizace, dešťovou kanalizaci napojit do retenčních nádrží, nutná výstavba dešťové stoky v ul. Lidické

TAB. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ – NÁVRH MOŽNÉHO NAPOJENÍ ROZVOJOVÝCH PLOCH			
Označení plochy, koridoru	**Katastrální území**	**Vodovod**	**Kanalizace**
Z13, Z14a,b,c,d,e, Z15, Z16,	Roztoky u Prahy	Napojení plochy na STP, pro Z15 respektovat stávající vodovodní řady nebo je přeložit	splaškovou kanalizaci napojit do stávající jednotné kanalizace, dešťovou kanalizaci napojit do retenčních nádrží, nutná výstavba dešťové stoky v ul. Lidické
Z18, Z19	Roztoky u Prahy	Napojení plochy na STP	Napojení plochy na stávající splaškovou kanalizaci, pro napojení dešťové kanalizace zřídit retenční nádrže nebo suché poldry
Z20, Z21, Z22, Z23, Z24a,b, Z26	Roztoky u Prahy	Napojení plochy na STP	Napojení plochy na stávající jednotnou kanalizaci
Z28	Roztoky u Prahy		nutný ORL
DI25	Žalov		nutný ORL
Z46, P01	Žalov	Napojení plochy na HTP	Napojení plochy na stávající splaškovou kanalizaci

F.4.3. Energetika

Současný stav zásobování energiemi je stabilizovaný a nevyžaduje koncepční změny. Návrh předpokládá zachování stávajícího dvojcestného zásobování energiemi, tj. elektrická energie + zemní plyn. Tam, kde by plynofikace nebyla rentabilní, se připouští pro vytápění i využití ostatních paliv, vzhledem k pokrytí téměř celého zastavěného území plynovodní sítí je tato možnost pouze okrajová. Plyn tedy zůstává hlavním topným médiem. V Roztokách není vybudován systém CZT, předpokládá se tedy vytápění individuální, u hromadné bytové zástavby též s možným využitím blokových kotelen. V souladu se současným trendem se doporučuje i využívání netradičních a obnovitelných zdrojů tepla, jejich určení pro jednotlivé uživatele však územnímu plánu nepřísluší.

Elektrická energie

Jižním okrajem území prochází vedení VVN 110 kV ve správě ČEZ Distribuce s odbočkou do rozvoden PRE a SŽDC. Severozápadním cípem území prochází nadzemní vedení VN 22 kV ve správě ČEZ Distribuce, ze kterého je vyveden NN rozvod pro lokalitu Stříbrník.

Jinak je celé území zásobováno z kabelové sítě VN 22 kV, vycházející z rozvodny na jižním okraji území a propojené se sítí na území Hl.m. Prahy (Suchdol). Na této síti je rozmístěno 31 distribučních trafostanic 22/0,4 kV, napájejících síť NN, která je provedena téměř výhradně jako podzemní. Území je dostatečně pokryto sítí veřejného osvětlení.

Pro odůvodnění a potvrzení reálnosti návrhu územního plánu z hlediska zásobování elektrickou energií je proveden orientační výpočet, pro který byly použity tyto hodnoty:

počet bytů vychází z demografického rozboru, uvedeného v kapitole G.

instalovaný příkon na byt 11 kW, $\beta = 0{,}28$

příkon pro objekty občanské vybavenosti odhadnuty podle obdobných, dříve řešených staveb

Výpočtem vychází nárůst soudobého příkonu o 1,88 MW. Stávající síť VN má pro tento nárůst dostatečnou výkonovou rezervu.

Pro napojení rozvojových ploch s ohledem na vypočtený nárůst a dodržení přijatelných délek rozvodu NN je nutno vybudovat tři nové distribuční trafostanice. Jedna z nich je již navržena ve vydaném RP Dubečnice, zbývající dvě jsou navrženy pro skupiny ploch Z18-21 a P01+Z01. Poloha trafostanic a trasy přívodních vedení jsou ve výkresech zakresleny pouze orientačně.

Výstavba přípojné stanice pro MVE Klecánky (vlastní MVE je mimo řešené území) vychází z požadavku stavebníka elektrárny a nepředstavuje žádné omezení rozvojových záměrů Roztok.

Zásobování plynem

Podél toku Vltavy je veden VTL plynovod ve správě Pražské plynárenské společnosti, který zásobuje provozy firmy VUAB pharma, a.s. a STL rozvodem též přilehlé lokality.

Ostatní zástavba je zásobována VTL plynovodem ve správě RWE GasNet ze směru od Velkých Přílep, zakončeným VTL/STL regulační stanicí. Rozvod STL pokrývá až na malé okrajové lokality celé zastavěné území.

V objektu regulační stanice je umístěna i stanice katodické ochrany, podzemní anoda je umístěna v zastavitelných plochách v lokalitě Dubečnice.

Pro odůvodnění a potvrzení reálnosti návrhu územního plánu z hlediska zásobování plynem je proveden orientační výpočet, pro který byly použity tyto hodnoty:

počet bytů vychází z demografického rozboru, uvedeného v kapitole G.1.4.

potřeba plynu na byt v bytovém domě	0,75 m^3/hod,	1500 m^3/rok
potřeba plynu na byt v rodinném domě	1,5 m^3/hod,	2000 m^3/rok

potřeba pro objekty občanské vybavenosti odhadnuta podle obdobných, dříve řešených staveb.

Výpočtem vychází nárůst potřeby plynu 830 m^3/hod, 1400 tis. m^3/rok

Podle vyjádření RWE je výkon stávající regulační stanice v nejchladnějších dnech již na mezi možností, pro zásobování rozvojových ploch bude nutné její zesílení. To lze provést na stávající ploše, není tedy nutné žádné opatření v územním plánu.

Zásobování rozvojových ploch bude provedeno STL rozvodem s NTL regulací pro každý objekt. Plynovody budou vedeny ve veřejných prostranstvích. Ve výkrese jsou vyznačeny pouze hlavní směry napojení, napojení jednotlivých objektů bude řešeno v Územním řízení až po detailním určení parcelace.

Již ve změně č.1 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy a znovu ve vydaném regulačním plánu lokality Dubečnice je konstatována nutnost přemístění podzemní anody katodické ochrany z lokality Dubečnice mimo zastavitelné plochy. Vzhledem k tomu, že katodová ochrana je přibližně v polovině své životnosti (50-60 let), není její obnova v plánu rozvoje RWE a tudíž náklady na přemístění (cca 1,5 mil Kč) musí nést investor.

TAB. ENERGETIKA - NAPOJENÍ ROZVOJOVÝCH PLOCH

Označení plochy	Katastrální území	Elektrická energie	Zemní plyn
Z01a,Z01b, Z01c, P01	Žalov	Předpokládá se výstavba nové trafostanice včetně podzemního přívodu VN	Napojení na stávající STL rozvod na okraji ploch
P02, Z02a, Z02b, Z03a, Z04a,b, P08	Žalov	Nová trafostanice již vybudována	Napojení na stávající STL rozvod na okraji ploch
Z05a, Z05b, Z05c, Z05d	Žalov	Napojení na stávající rozvod NN na okraji ploch	Napojení na stávající STL rozvod na okraji ploch
Z07a,b, Z09a, Z09b, Z09c, Z09d, Z09e, Z10, Z11, Z14a, Z14b, Z14c, Z14d, Z14e, Z15, Z16a	Roztoky u Prahy	Předpokládá se výstavba trafostanice včetně podzemního přívodu VN	Napojení na stávající STL rozvod
Z18, Z19, Z20	Roztoky u Prahy	Výstavba nové trafostanice včetně podzemního přívodu VN	Napojení na stávající STL rozvod na okraji ploch
Z22, Z23, Z24a,b	Roztoky u Prahy	Napojení na stávající rozvod NN na okraji ploch	Napojení na stávající STL rozvod na okraji ploch

TAB. ENERGETIKA - NAPOJENÍ ROZVOJOVÝCH PLOCH			
Označení plochy	**Katastrální území**	**Elektrická energie**	**Zemní plyn**
Z26	Roztoky u Prahy	Napojení na stávající rozvod NN na okraji ploch	Napojení na stávající STL rozvod na okraji ploch

F.4.4. Spoje

Telekomunikační síť ve správě O2 CZ pokrývá celé zastavěné území a vyhovuje i pro návrhové období. Pokrytí signálem televize, rozhlasu i mobilních operátorů je vyhovující.

Územím procházejí radioreléové trasy a zasahují sem ochranná pásma komunikačních zařízení ve správě Ministerstva obrany ČR.

Připojení rozvojových ploch nevyžaduje vymezení nových ploch ani opatření v ÚP.

S ohledem na existenci radioreléových tras a ochranných pásem komunikačních zařízení je nutno v dalších stupních projektové přípravy (až bude známo konkrétní řešení staveb) posoudit, zda navrhovaná výstavba nezpůsobí elektromagnetické stínění nebo odraz elektromagnetických vln.

F.4.5. Odpadové hospodářství

Územní plán respektuje stávající systém nakládání s odpady na území města Roztoky. Ten je řízen „Plánem odpadového hospodářství Roztok“ (POH) z roku 2011, který má stanovenou dobu platnosti 10 let. Tzn. do roku 2020.

Areál technických služeb se nachází v Lidické ulici a je provozován jako sběrný dvůr. Svou kapacitou prozatím pokrývá stávající potřeby města. Sběr nebezpečných nebo objemných odpadů, kovu a šrotu je zajišťován mobilním způsobem. Separovaný sběr (papír, sklo, plasty) je zajišťován prostřednictvím sběrných nádob na několika sběrných hnízdech.

Zákon o odpadech č. 185/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v §17 ukládá každé obci povinnost zajistit místa pro ukládání veškerého komunálního odpadu produkovaného fyzickými nepodnikajícími osobami a též povinna zajistit místa pro oddělené soustřeďování složek komunálního odpadu, minimálně nebezpečných odpadů, papíru, plastů, skla, kovů a biologicky rozložitelných odpadů. Město Roztoky v současné době zajišťuje svoz komunálního odpadu na skládku Úholičky. Biologicky rozložitelného odpadu poté na kompostárnu JENA nacházející se v blízkosti skládky, tzn. mimo své správní území.

Lze důvodně předpokládat, že postupným naplňováním zastavitelných ploch bude stoupat podíl produkovaných odpadů. Vzhledem k tomu, že v návrhu ÚP převládají zejména zastavitelné plochy pro bydlení, konkrétně pro bydlení v rodinných domech, jejichž součástí budou též soukromé zahrady, a dále charakteru navrhovaných nebo stávajících ploch sídelní zeleně, které

budou podléhat řízené kultivaci, bude stoupat potřeba na ukládání větších objemů biologicky rozložitelného odpadu. Z tohoto důvodu bude třeba v budoucnu tento problém řešit.

Zákon č. 185/2001 Sb., současně umožňuje ukládat komunální odpad a recyklovatelný nebo využitelný odpad na skládky odpadů pouze do roku 2024. Budoucí způsob nakládání s těmito odpady je v tomto směru již zohledněn v „Plánu odpadového hospodářství Středočeského kraje pro období 2014 – 2025“ (POH). Je předpokládáno, že bude řízen komplexně pro celé území kraje, a to formou vybudování překládacích stanic směsného komunálního odpadu, který bude následně přepravován do zařízení pro energetické využívání odpadů (ZEVO). POH Středočeského kraje určuje k výstavbě ZEVO lokalitu Mělník.

Sanace a odtěžení bývalé černé skládky u řadových garáží v ul. Žirovnického je předpokladem pro revitalizaci vodního zdroje (studny), který zásobuje zahrádkovou osadu U jezu užitkovou vodou.

F.4.6. Občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení vychází z požadavků zadání Územního plánu Roztoky pro posílení základního občanského vybavení a služeb v souvislosti s velikostí a významem města a jeho předpokládaným rozvojem a doplnění chybějících kapacit zejména mateřské a základní školy, domova pro seniory, kulturního sálu, sportovní haly, koupaliště, případně bazénu a ploch pro bruslení. Návrh dále vychází z požadavků PÚR ČR a ZÚR SK pro rozvojovou oblast Praha OB1 a požadavků ZÚR SK pro nižší centra ostatní.

Územní plán navazuje na koncepci navrženou v platném ÚPnSÚ Roztoky u Prahy a přejímá plochy vymezené ve vydaných regulačních plánech: RP Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016, RP Roztoky – Panenská II, který nabyl účinnosti 31.3.2010 a RP Horní Žalov, který nabyl účinnosti 12.10.2018.

Rozvoj občanského vybavení a služeb

Město Roztoky se v období do r. 2030 bude vyvíjet velmi dynamicky a tomuto vývoji se musí přizpůsobit též vývoj zařízení občanské vybavenosti a služeb. Při dimenzování zařízení vybavenosti je nezbytné přihlédnout jak k celkovému počtu obyvatel, tak k jeho skladbě, zejména skladbě věkové.

Proto byl proveden odhad výhledové věkové skladby obyvatelstva vycházející z dosavadního vývoje tří charakteristických věkových skupin obyvatelstva od r. 2001 do r. 2015 a následně proveden odhad možné věkové skladby obyvatelstva až do r. 2030:

Rok	Celkem	0 - 14	15 – 64	65 a více
2001	5 733	756	3 985	992
2011	8 140	1 497	5 444	1 199
2015	8 208	1 732	5 116	1 360
2020	10 200	2 190	6 270	1 740
2025	11 000	2 420	6 620	1 960

Rok	Celkem	0 - 14	15 – 64	65 a více
2030	12 000	2 700	7 080	2 220

Data 2001 a 2011 sčítání lidu, r. 2015 databáze ČSÚ

Z údajů v tabulce je zřejmý nárůst dětské složky obyvatelstva a také nárůst obyvatelstva v postproduktivním věku. Pro úvahy o potřebě školských kapacit ve výhledu byla provedena rovněž úvaha o vývoji počtu dětí ve školním věku (6 – 14 let) a ve věku předškolním 0 - 2 a 3 – 5 let. Tato úvaha vychází z údajů za r. 2011 a prodlužuje podíl těchto dětí do výhledu.

Vývoj počtu dětí ve věku 3 - 5 let a 6 – 14 let:

Rok	3 – 5 let	6 – 14 let
2011	382	697
2015	440	890
2020	560	1 120
2025	620	1 240
2030	690	1 390

Data 2011 sčítání lidu

Vzhledem k tomu, že v Roztokách bydlí více než 8 tis. obyvatel, jsou zde některá zařízení velmi rozvinutá. Na druhé straně blízkost Prahy působí na to, že některá zařízení, zejména vyššího typu, zde nejsou. Protože město plní některé obslužné funkce i pro obce v jejich zázemí (Únětice, Velké Přílepy, Úholičky a případně další) je zde nutno dimenzovat především zařízení občanské vybavenosti s přihlédnutím k této skutečnosti.

Základní škola Roztoky, Školní náměstí s pobočnou ZŠ v Žalově, Zaorálkově ulici. Škola má kapacitu 1025 žáků a 52 učitelů. V r. 2011 bylo v Roztokách 697 dětí ve věku 6-14 let. V období pěti let po r. 2011 se počet dětí ve věku 6 -14 let zvýšil na 890. V dalším výhledu by počet potenciálních žáků rostl až na 1 390 dětí ve věku 6 – 14 let. Proti r. 2011 by se tedy počet žáků mohl zvýšit na dvojnásobek. To nutně zakládá úvahu o potřebě vybudovat ve městě další základní školu. Nelze tedy počítat s postupnými nástavbami a přístavbami základní školy na Školním náměstí. Výstavba ZŠ I. stupně se plánuje v Žalově v rámci plochy přestavby (P01). Dále bude nutné zvážit výstavbu úplné základní školy v Dubečnici (Z07b), popř. v Solníkách (Z20) a v Žalově (P01).

Podobný vývoj dětské složky obyvatelstva lze očekávat i v okolních obcích, ze kterých žáci do ZŠ v Roztokách dojíždějí. Tím je pak potřeba výstavby nové ZŠ v Roztokách ještě naléhavější.

Mateřské školy jsou v Roztokách čtyři. MŠ v Havlíčkově ulici má kapacitu 125 dětí a 11 pedagogických pracovníků. Mateřská škola v Přemyslovské ulici v Žalově má kapacitu 114 dětí. MŠ v ul. Spěšného má kapacitu 142 dětí. MŠ v Tichém údolí má kapacitu 145 dětí. V Žalově je soukromá mateřská škola. Celková kapacita mateřských škol je v současnosti cca 526 dětí. V Roztokách bylo v r. 2011 382 dětí ve věku 3-5 let. Kapacita mateřských škol byla ještě dostačující. Do r. 2015 se počet dětí v tomto věku zvýšil na cca 440 dětí a lze očekávat, že jejich počet bude dále narůstat až na 560 dětí v r. 2020 a dále na cca 690 dětí v r. 2030. To by si již

vyžádalo výstavbu nové mateřské školy. Pro její výstavbu by bylo vhodné nalézt potřebnou rozvojovou plochu v Dubečnici (Z10, Z07b), popř. v Žalově (Z04a), v Solníkách (Z26).

Základní umělecká škola má dva objekty v Jungmannově ulici. Má 13 pedagogických pracovníků a kapacita bude navýšena z 240 na 280 žáků. I v tomto případě by bylo vhodné počítat s tím, že nejlépe v Dubečnici v návaznosti na novou ZŠ, by byla pobočka ZUŠ s kapacitou přibližně dalších 250 žáků (Z07b), popř. v Solníkách (Z20) a v Žalově (P01).

Obyvatelstvo Roztok bude postupně stárnout. Střízlivé odhady naznačují, že mezi r. 2015 a 2030 by se počet obyvatel starších 65 let zvýšil téměř o dvě třetiny. To znamená, že kapacita některých zařízení nemusí tento nárůst zvládnout.

Zdravotnictví představuje soukromá nemocnice firmy RHG, s.r.o. na začátku Tichého údolí v dolní části Roztok. Nemocnice Roztoky poskytuje zdravotní péči v ambulancích interní, ortopedická, FBLR, diabetologická poradna, neurologie, rehabilitace, RTG, sonografie, ordinace praktických lékařů. Také disponuje 77 lůžky dlouhodobé ošetřovatelské péče (LDN).

V dolní části Roztok je Dům Alzheimer se 60 lůžky a stacionářem. V horní části Roztok jsou zdravotnická zařízení zastoupena málo. Jsou zde dvě lékárny. Další lékárna je v nemocnici. Území horních Roztok má zdravotnickou obsluhu málo rozvinutou a je tedy možno navrhnout, aby se v prostoru Dubečnice nebo Solník (Z20) počítalo s výstavbou vybavenostního centra, kde by byly ordinace praktických a několika odborných lékařů. Je otázkou, zdali by tato zařízení měla být vybudována městem, nebo zdali o jejich výstavbu bude mít zájem firma RHG, s.r.o., která provozuje nemocnici a také léčebnu dlouhodobě nemocných.

Sociální zařízení tvoří dům s pečovatelskou službou s 26 byty, z toho dva byty 2+k.k., 6 bytů je bezbariérových. Vzhledem k nárůstu starších obyvatel mezi r. 2011 a 2030 na dvojnásobek by bylo potřebné kapacitu těchto zařízení pro starší obyvatele zvětšit až na dvojnásobek. K výstavbě nového domu s pečovatelskou službou se jeví jako vhodná lokalita v Solníkách na pozemcích ve vlastnictví města (Z18).

Sportovní zařízení v Roztokách představuje fotbalové hřiště s atletickou dráhou a TJ Sokol na Tyršově náměstí. V ul. Levohradecká je Tenisový areál Žalov včetně tenisové haly a dále sportovní areál v ul. U Hřiště. Další dva tenisové kurty jsou v Máchově ulici. Město velikosti Roztok by mělo mít i sportovní halu a koupaliště. Územní plán vytváří podmínky pro umístění těchto sportovních zařízení (Z46, Z13, případně Z39 pro umístěné přírodního koupaliště).

Kostel sv. Jana Křtitele je v blízkosti Městského úřadu a v Jeronýmově ulici je Husův sbor. U Levého Hradce je kostel. Sv. Klimenta. Zvažuje se výstavba dalšího kostela s možným umístěním v plochách Z21 a Z16a.

Hřbitov bez možnosti rozšíření (blízkost Národní kulturní památky) je v Žalově při kostelu sv. Klimenta. Obec se snaží zřídit rozptylovou loučku a kolumbárium v Žalově. Vzhledem k nárůstu počtu obyvatel je zřízení takového zařízení nutné. Územní plán navrhuje plochu pro nový hřbitov v Žalově (Z30).

Obchodní služby jsou poskytovány supermarkety Tesco, Albert. Dále je v Lidické ulici velkoobchod Hecht se zahradnickými potřebami. Kromě toho je v Roztokách i Žalově síť menších obchodů a řada restaurací. Dimenzování těchto zařízení na podstatně vyšší počet obyvatel je

v pravomoci soukromého sektoru, provozovatelů stávajících, či budoucích zařízení s možností umístění v plochách OK (např. Z07a, P08, P02).

Ubytovací zařízení jsou ve městě tři: Hotel Academia na Tyršově náměstí (19 zaměstnanců), Hotel Renova v Přílepské ulici a Penzion u Nováků v Lidické ulici. V ubytovacích zařízeních je celkem 127 pokojů s 280 lůžky, což se jeví pro potřeby města v současnosti i ve výhledu jako dostačující.

Odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby pro občanské vybavení je součástí kapitoly F.3.2. a F.3.3. Textové části Odůvodnění ÚP.

F.4.7. Veřejná prostranství

Územní plán vytváří podmínky pro zajištění prostupnosti území, dopravní obsluhy a zajištění dobré dostupnosti veřejných prostranství pro místní obyvatele jako místa setkávání, pobytu, koncentrace občanského vybavení a služeb, místa rekreace a odpočinku.

Veřejná prostranství v Roztokách jsou velmi významnou a výraznou součástí urbanizovaného území. Velkorysost založení hlavních městských os (bulvárů) s doprovodnou liniovou zelení v meziválečném období se vymyká založení jiných měst podobné velikosti a významu. Územní plán navrhuje dostavbu a kultivaci tohoto systému a doplnění nových ploch veřejných prostranství v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky 501/2006 Sb., v platném znění.

Odůvodnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby pro veřejná prostranství je součástí kapitoly F.3.2., F.3.3 a F.7.3. Textové části Odůvodnění ÚP.

F.5. Koncepce uspořádání krajiny

F.5.1. Koncepce uspořádání krajiny, ochrana krajinného rázu

Hlavními přírodními prvky utvářejícími obraz krajiny Roztok je zejména: významný tok Vltavy a prudce se zvedající svahy nad jeho údolím, výrazná zalesněná terénní hrana nad údolím Vltavy, Únětický a Žalovský potok a jejich údolí, otevřená planina nad údolím Vltavy, zelené plochy v zástavbě. Uvedené přírodní prvky doplňují unikátní prvky kulturně-historické – hradiště Levý Hradec a Řivnáč, kostel sv. Klimenta a zámek Roztoky.

Z hlediska krajinného rázu považuje zhotovitel ÚP za důležitou též ochranu drobných krajinných prvků jako remízy, solitérní stromy a skupiny stromů.

Územní plánování představuje v souladu s požadavky Evropské úmluvy o krajině jeden z hlavních nástrojů, kterým lze koncepčně ovlivňovat budoucí vzhled a parametry uspořádání krajiny. Územní plán je nástrojem, který stanovuje podmínky využívání volné krajiny a krajinářsky hodnotných prvků území. Územní plánování má zásadní úkoly v podobě ochrany stávajícího krajinného rázu a podpory údržby krajinného rámce sídel.

Principem návrhu je v maximální možné míře zajistit vyvážený vztah volné krajiny a zastavěného (urbanizovaného) území, který utváří komplexní obraz sídla. Krajina je definována jako

prostor pro ekonomickou činnost (zemědělství a lesnictví) a volnočasové aktivity. Na stejné úrovni jsou i funkce krajiny pro ochranu přírodního a kulturního dědictví a pro zajištění přírodních procesů nezbytných pro obnovu přírodních zdrojů a zdravého životního prostředí.

K zajištění ochrany krajiny a zajištění její funkčnosti v území jsou definovány základní požadavky, jež musí být respektovány při rozhodování o změnách v území. Tyto požadavky reflektují právní zajištění ochrany krajiny a přírodních zdrojů i požadavky Politiky územního rozvoje ČR a dokumentů uvedených dále. Požadavky se týkají zejména ochrany zemědělské půdy a ploch lesů, ochranu charakteru krajiny a dalších přírodních hodnot v území a ochranu krajinného rázu.

Definice koncepce uspořádání krajiny v návrhu ÚP vychází z reálného stavu území města a dále zohledňuje:

a) požadavky zadání ÚP (viz kap. I Textové části Odůvodnění ÚP),

b) požadavky na udržitelný rozvoj území definované stavebním zákonem a souvisejícími předpisy,

c) priority územního plánování stanovené Politikou územního rozvoje ČR a ZÚR SK (viz kap. B.1. Textové části Odůvodnění ÚP),

d) požadavky ZÚR SK vyplývající z koncepce ochrany přírodních hodnot (viz kap. B.1. Textové části Odůvodnění ÚP) a cílových charakteristik krajiny (viz kap. B.1.2. Textové části Odůvodnění ÚP),

e) právní předpisy týkající se ochrany přírody krajiny a přírodních zdrojů, zejména:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.114/1992 Sb.,
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Cílem koncepce uspořádání krajiny je zajištění ochrany přírodních a krajinných hodnot, které jsou reprezentovány unikátními morfologickými tvary a na ně vázanými společenstvy, prvky a plochami vegetace, vodními toky, harmonickými vztahy mezi přírodními prvky (přírodním prostředím) a urbanizovaným prostředím a měřítkem krajiny. V krajině Roztok hrají také významnou roli dochované stopy historického vývoje a kulturně-historické prvky (hradiště Řivnáč a Levý Hradec, zámek Roztoky, kostel sv. Klimenta). Díky morfologii terénu je ve městě řada vyhlídek na údolí Vltavy a na panorama Prahy.

Vzhledem ke kvalitě přírodního a krajinného prostředí a kulturním a historickým hodnotám je území města Roztoky vyhledávaným turistickým cílem pro obyvatele metropole Prahy. Koncepce uspořádání krajiny je založena na zajištění podmínek pro rekreaci a sport pro obyvatele Roztok a pro návštěvníky města. Tento koncepční krok odpovídá cílům stanoveným v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje a Územní studii Zelené pásy – vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně.

Koncepce uspořádání krajiny vytváří podmínky pro zajištění zemědělské a lesnické činnosti vymezením ploch s rozdílným způsobem využití (plochy lesní NL a plochy zemědělské NZ). Koncepce ÚP minimalizuje rozsah záboru ZPF a plochy pro nezemědělské účely jsou vymezeny způsobem, který zohledňuje zemědělské hospodaření. Kompaktní plochy zemědělské půdy zůstávají nedotčeny, ponechány zemědělskému využití.

Koncepce uspořádání krajiny chrání stávající prvky zelené infrastruktury. Pojmem zelená infrastruktura se označují prvky, které spojují přírodní a urbanizované prostředí. Mezi prvky zelené infrastruktury patři údolí řeky Vltavy a Únětického a Žalovského potoka, parky a zahrady, aleje, lesní a zemědělské půdy, prvky krajinné zeleně, stezky pro pěší a cyklisty a další prvky, které mají společně mnohostranný pozitivní vliv na zdraví a kvalitu života lidí a na dobrý stav ekosystémů.

F.5.2. Plochy v krajině

Jako plochy v krajině jsou vymezeny všechny plochy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy obce. Jedná se o plochy:

- Plochy lesní (NL)
- Plochy vodní a vodohospodářské (W)
- Plochy zemědělské (NZ)
- Plochy smíšené nezastavěného území (NS.x):
    - Plochy smíšené nezastavěného území – vzrostlé vegetace (NS.l)
    - Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NS.p)
    - Plochy smíšené nezastavěného území – rekreační (NS.r)
    - Plochy smíšené nezastavěného území – kulturně historické (NS.kh)

Rozloha zemědělské půdy na území města činí 343 ha (48% z rozlohy obce), z toho je 204 ha orné půdy, 40.8 ha trvalých travních porostů, 112 ha zahrad a 35,9 ovocných sadů. Uvedený stav je z databáze ČSÚ k 31. 12. 2016.

Území města je dle uvedené databáze pokryto lesy z 16 %.

Plochy vodní tvoří dle údajů ČSÚ 5,4 % z území obce, jejich rozloha je celkem 44,1 ha. Hydrografická síť je tvořená tokem Vltavy a jejími levostrannými přítoky Únětickým a Žalovským potokem.

Plochy NS.p. představují především plochy krajinné vegetace, které patří mezi přírodní zdroje a hodnoty území. Návrh územního plánu respektuje ochranu zemědělské půdy. Návrhem kra-

jinářských opatření na zemědělské půdě nedochází k znehodnocení zemědělských půd. V případě potřeby jejího budoucího využití pro zemědělské potřeby je možno tyto půdy znovu využít.

Územní plán vymezuje tyto plochy v krajině:

Plochy smíšené nezastavěného území – vzrostlé vegetace (NS.l) jsou vymezeny s cílem zajištění ochrany ploch stávající vzrostlé vegetace (stromů a keřů), ochrany obrazu krajiny, stanovišť rostlin a živočichů, zajištění podmínek pro retenci vody v krajině. Porosty vzrostlé vegetace se výrazně uplatňují v obraze krajiny, pozitivně ovlivňují ráz krajiny a její obytnost.

Plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (NS.p) jsou vymezeny s cílem zajištění ochrany stávajících prvků a ploch krajinné zeleně, zvýšení kvality krajinného obrazu a obytnosti krajiny, zvýšení ekologické stability území, zlepšení podmínek pro přirozenou retenci vody v území a zvýšení biologické diverzity území. Tohoto cíle bude dosahováno zejména prostřednictvím výsadeb ploch a prvků krajinné zeleně, včetně ploch sadů, které jsou jedním z původních znaků zdejší krajiny a zakládaní extenzivních travních porostů.

Plochy smíšené nezastavěného území – rekreační (NS.r) jsou vymezeny s cílem zlepšení podmínek pro rekreační využití území při současném zajištění ochrany přírodních a krajinných hodnot území. Rekreace je rozvíjena ve vazbě na řeku Vltavu a v nezastavěném území s přímou vazbou na stávající a navrhované plochy pro bydlení.

Plochy smíšené nezastavěného území – kulturně historická (NS.kh) je vymezena ve vazbě na archeologickou lokalitu Levý Hradec a kostel sv. Klimenta pro zajištění ochrany a kultivace území v souladu s podmínkami památkové ochrany.

V plochách v krajině není možné umisťovat zástavbu. V předmětných plochách lze připustit stavby dle § 18 odst. 5) stavebního zákona pouze v rozsahu stanoveném v podmínkách pro využití těchto ploch v kapitole F Textové části ÚP. Stavby dle § 18 odst. 5) stavebního zákona neuvedené v podmínkách pro využití ploch v krajině jsou vyloučeny.

Označení plochy	Funkční využití (kód)	Katastrální území	Rozsah plochy (ha)	Umístění, navrhované využití, charakteristika podmínek
K01	NS.p	Žalov	1,26	Část lokálního biokoridoru, změna kultury
K02	NS.kh	Žalov	4,49	Plocha přírodního charakteru na významném kulturně historickém místě – Levém Hradci s vazbou na kostel sv. Klimenta s hřbitovem na Žalově bude využívána, v souladu s podmínkami památkové ochrany, pro rekreaci, oddech a vzdělávání. Plocha nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů, doplněné vybavením nestavební povahy pro každodenní a krátkodobou rekreaci.
K03	NS.p	Roztoky u Prahy	1,90	Plocha převážně nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů. Plocha vymezena za účelem zapojení sídla do krajiny.
K04	NS.r	Roztoky u Prahy	1,10	Plocha převážně nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů doplněné vybavením pro každodenní a krátkodobou rekreaci (pobytová louka s rozptýlenou krajinou zelení). Vazba na přívoz Klecánky.

Označení plochy	Funkční využití (kód)	Katastrální území	Rozsah plochy (ha)	Umístění, navrhované využití, charakteristika podmínek
K05	NS.p	Žalov	2,52	Plocha převážně nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů. Plocha vymezena za účelem zapojení sídla do krajiny.
K06	NS.kh	Žalov	1,57	Plocha přírodního charakteru na významném kulturně historickém místě – Levém Hradci s vazbou na kostel sv. Klimenta s hřbitovem na Žalově bude využívána, v souladu s podmínkami památkové ochrany, pro rekreaci, oddech a vzdělávání. Plocha nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů, doplněné vybavením nestavební povahy pro každodenní a krátkodobou rekreaci.
K07	NL	Žalov	0,075	Souvislé lesní porosty na svazích vrchu Řivnáč nad Vltavou.
K08	NL	Žalov	0,411	Souvislé lesní porosty na svazích vrchu Řivnáč nad Vltavou.
K09	NS.r	Roztoky u Prahy	0,32	Vymezení plochy vychází z aktuálních potřeb města na rozvoj rekreačních a volnočasových aktivit dětských spolků v přírodním zázemí města v návaznosti na plochu Z39 pro sportovně rekreační aktivity obyvatel Roztok s převažujícím přírodním charakterem.

Specifické podmínky pro plochy v krajině

U vodních toků je uplatněn požadavek na zajištění přístupu pro správu a údržbu toků vymezením volně přístupného pruhu v šíři minimálně 10 m pro řeku Vltavu a 6 m pro ostatní drobné toky.

F.5.3. Ochrana území před povodněmi a protierozní opatření

Návrh protipovodňové ochrany

Viz. Kapitola F.4.2. Textové části Odůvodnění ÚP.

Návrh protierozní ochrany

Viz. Kapitola F.4.2. Textové části Odůvodnění ÚP.

F.5.4 Návrh územního systému ekologické stability - ÚSES

Vymezení hlavních pojmů

ÚSES - dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je ÚSES vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. ÚSES je vytvářen ve veřejném zájmu, po nabytí účinnosti ÚP Roztoky bude též plnit funkci limitu využití území.

Biocentrum – biocentrum je ekologicky významný segment krajiny, který umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je biocentrum biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor – biokoridor je ekologický významný segment krajiny, který propojuje jednotlivá biocentra a umožňuje tak migraci organismů. Nemusí však umožňovat jejich trvalou existenci. Dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je biokoridor území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

Interakční prvek – interakční prvky jsou vždy součástí pouze lokálního ÚSES. Jde o ekologicky významné prvky v krajině, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolí, ekologicky méně stabilní krajinu. Mohou umožňovat trvalou existenci organismů, které mají menší prostorové nároky.

Existující skladebná část ÚSES – biocentrum, biokoridor a interakční prvek, v rámci nichž se nacházejí ekologicky stabilní kultury (lesy, vodní plochy, sady, nelesní vegetace apod.) nebo v rámci nichž je území využíváno v souladu s funkcemi ÚSES.

Skladebná část ÚSES k založení – biocentrum, biokoridor a interakční prvek, nebo jen jejich některé části, v rámci nichž se nacházejí ekologicky nestabilní kultury (orná půda, zastavěné plochy pozemků, apod.) nebo v rámci nichž není území využíváno v souladu s funkcemi ÚSES.

Použité podklady

Při návrhu ÚSES bylo vycházeno z těchto hlavních podkladů:

- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, 2011;
- Územně analytické podklady Středočeského kraje, 2015;
- Územně analytické podklady ORP Černošice, 2016;
- Územní plán sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Roztoky, 1995;
- Generel ÚSES okresu Praha-Západ, 2002;
- Územní plány sousedních obcí (ÚP Úholičky – verze k veřejnému projednání, ÚPnSÚ Únětice, ÚPnSÚ Praha, Metropolitní plán Prahy – rozpracované znění; ÚPnSÚ Libčice nad Vltavou). Obce Klecany, Zdiby a Husinec jsou suplovány ZÚR, resp. vymezeným nadregionálním biocentrem NC 2001, které se nachází v celé délce správní hranice Roztok, která s těmito obcemi sousedí;
- Aktuální stav mapování biotopů (AOPK ČR);
- Informační systém ÚHÚL.

Popis koncepce ÚSES a odůvodnění navrženého řešení

Vymezení ÚSES v ÚP Roztoky je významně ovlivněno nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou jsou ZÚR Středočeského kraje. V ZÚR bylo vymezení nadregionálního a regionálního ÚSES provedeno dle „Studie ÚSES Středočeského kraje“ zpracované v roce 2009.

Obě dokumentace do řešeného území, a nejen do něho, vymezují nadregionální biocentrum NC 2001. V ÚP Roztoky jsou hierarchie i procesní zákonitosti územního plánování respektovány a toto biocentrum je na podrobnější plánovací úrovni dále zpřesněno ve svém vymezení. Nutno podotknout, že podoba tohoto biocentra, tak jak je vymezeno v ZÚR, není zcela totožná s podobou nového vymezení zpracovanou MŽP. Resp. s revizí vymezení nadregionálních biocenter, které si nechalo MŽP prostřednictvím AOPK ČR zpracovat v roce 2009 až 2010. Oba způsoby vymezení jsou znázorněny v ÚAP Středočeského kraje z roku 2015. Co se týká správního obvodu Roztok, nejsou tyto změny významné a lze je chápat jako zpřesnění stávajícího vymezení v ZÚR. Biocentrum bylo v ÚP dále zpřesněno dle aktuálního stavu v území.

Oborovým dokumentem, který je pro řešené území zpracován, je „Generel ÚSES okresu Praha-Západ“ z roku 2002. Tato dokumentace byla použita jako podklad zejména pro vymezení lokálního ÚSES. Na základě aktuálního stavu v území bylo vymezení lokálního ÚSES nad rámec této oborové dokumentace dále doplněno.

Platný ÚPnSÚ Roztoky obsahuje překonané řešení nadregionálního a regionálního ÚSES. V tomto směru není ÚPnSÚ v souladu se ZÚR a nelze k němu tedy přihlížet. Lze však vycházet z navrženého vymezení lokálního ÚSES. Současně bylo přihlédnuto k vymezení ÚSES na území sousedních obcí tak, aby byla zajištěna vzájemná provazba mezi jednotlivými samosprávními obvody.

Vymezení nadregionálního a lokálního ÚSES bylo provedeno v měřítku podrobnosti katastrální mapy. Vymezení bylo dále koordinováno s existujícími jevy obecné nebo zvláštní ochrany přírody. Konkrétně s přírodní rezervací PR Roztocký háj - Tiché údolí, registrovaným VKP Žalov - NKP Levý Hradec nebo VKP tzv. ze zákona, těmi jsou v řešeném území především lesy, vodní toky a údolní nivy. V maximální možné míře byly z jednotlivých skladebných částí ÚSES, zejména potom z nadregionálního biocentra NC 2001, vyjmuty urbanizované plochy, kde již není opětovné zajištění ekologických funkcí možné. Současně došlo k vzájemné koordinaci s dalšími zájmy společnosti na nový rozvoj města Roztoky – hranici zastavěného území, návrhem zastavitelných ploch, ploch přestaveb, apod. Vymezení bylo vzájemně přizpůsobeno.

Správní obvod Roztok je tvořen dvěma katastrálními územími, a to Roztoky u Prahy a Žalov. Ani v jednom z těchto katastrálních území prozatím neproběhly komplexní pozemkové úpravy. Na podrobnější úrovni, než je územní plánování, proto nebylo vymezení ÚSES prozatím provedeno. Dojde-li v budoucnosti k zpracování pozemkových úprav, lze v jejich obvodu (tj. především na zemědělské půdě) jednotlivé skladebné části dále zpřesňovat. Nesmí však dojít k narušení celkové spojitosti ÚSES, a to jak na území Roztok, tak v sousedních obcích.

Koncepčně je vymezení nadregionálního ÚSES vázáno na vodní síť, která územím Roztok prochází. Biocentrum NC 2001 je vymezeno do prostoru stísněných údolních poloh a strmých zalesněných svahů řeky Vltavy a Únětického potoka. Pro ně jsou typické časté skalní výchozy. Drobné ostrovy v řece Vltavě poté slouží jako odpočívadla vodního ptactva. Vzhledem k výrazné morfologii terénu, kdy jsou do biocentra zahrnuty, jak níže položené lokality u vodních toků, tak i lesy nebo navazující nelesní vegetace na chudších a sušších vyvýšeninách, lze v biocentru nalézt jak společenstva vlhkomilná (hydrofilní až hygrofilní), tak suchá (mezofilní až xerofilní). Biocentrum je hodnoceno jako funkční.

Biocentrum NC 2001 zasahuje i na území sousedních obcí a města Prahy. Je vloženo do nadregionálních biokoridorů NK 58 Údolí Vltavy – NK 10 a NK 59 Údolí Vltavy – Štěchovice, které jsou v širších souvislostech vymezeny v trase řeky Vltavy. Do řešeného území však nevstupují. Z tohoto důvodu není na území Roztok vymezena ani ochranná zóna nadregionálních biokoridorů. Na území nadregionálních biocenter se ochranné zóny nevymezují, což je provedeno i v ZÚR SK.

Únětický potok je poté sledován jako regionální biokoridor RK 1137 Únětický háj – Údolí Vltavy, též na území Roztok nevstupuje. Vzhledem k poloze Roztok v meandru řeky Vltavy a trase Únětického potoka, který je částečně i hranicí správního obvodu města, je biocentrum NC 2001 vymezeno na velké části obvodu řešeného území.

Lokální ÚSES je vymezen zejména v západní části řešeného území. Vzájemně propojuje oba krajinné fenomény, a to přírodně cenná údolí řeky Vltavy a Únětického potoka (Tiché údolí). Podporuje nebo bude podporovat po založení chybějících úseků, migraci organismů z obou údolí. LBK 1 je na severu napojen na biocentrum NC 2001 pod vrchem Řivnáč, následně vede po zemědělské půdě k Holému vrchu. Na jeho severním svahu, v lokalitě s výskytem vzrostlé náletové vegetace, je do LBK 1 vloženo lokální biocentrum LBC 1. Biocentrum bylo vymezeno též z důvodu celkového zkrácení biokoridoru LBK 1, jehož celková délka se přibližovala limitní hodnotě délkového minimálního prostorového parametru – tj. délky 2 km. Biokoridor následně pokračuje přes vrcholovou partii Holého vrchu (zde se vyhýbá objektu vodárny) k Tichému údolí, kde se opět napojuje na NC 2001. V existujících (funkčních) částech převažují suchá společenstva (mezofilní až xerofilní). V úsecích, kde biokoridor LBK 1 vede po orné půdě je hodnocen jako nefunkční, tzn. k založení. Zde bude nezbytné jeho ekologické funkce teprve zajistit.

Lokální ÚSES je následně doplněn o interakční prvky (IP 1 – IP 8), které byly zpravidla vymezeny jako ochrana nelesní krajinné zeleně nacházející se v méně ekologicky stabilním zemědělsky využívaném území. Jde o liniové prvky typu mezí, doprovodné vegetace komunikací, starého vysokokmenného sadu nebo registrovaného VKP Žalov - NKP Levý Hradec.

Území Roztok lze považovat za intenzivně využívané, koeficient ekologické stability je stanoven na 0,81. I přes významné přírodní a krajinné hodnoty, které se v něm nacházejí, je značná část správního obvodu urbanizována a v západní části zemědělsky intenzivně využívána. Vzhledem k urbanizačnímu tlaku, který je posilován i sousedstvím s Prahou, je proto nutné existující přírodní a krajinné hodnoty nadále chránit.

Tabulková část

NC 2001				
Kategorie	***Kód***	***Název***	***Funkce***	***Plocha (ha)***
Nadregionální biocentrum	NC 2001	Údolí Vltavy	Existující - funkční	297,21
Bioregion	1.2 Řipský			
Biochora	-2UM, -2RE, -2BE			
Ochrana dle 114/1992 Sb.	PR Roztocký háj - Tiché údolí, Natura 2000 – EVL Kaňon Vltavy u Sedlce, VKP ze zákona les, vodní tok, údolní niva			

NC 2001	
Popis	Biocentrum se nachází v údolí řeky Vltavy, údolí Únětického potoka, údolních zalesněných svazích obou vodních toků i náhorních lokalit nad řekou porostlých lesní nebo mimolesní vegetací (např. vrch Řivnáč). Častý je výskyt skalních výchozů. Zatravněné ostrůvky v řece Vltavě současně slouží jako odpočívadla vodního ptactva. Součástí biocentra jsou též místa soutoků Únětického potoka a bezejmenné vodoteče pod Levým Hradcem s řekou Vltavou. U Levého Hradce je biocentrum vymezeno též na plochách spadajících pod památkovou ochranu (hradiště Levý Hradec, hradiště Řivnáč). Údolí Únětického potoka, resp. Tiché údolí je vyhlášeno jako PR Roztocký háj - Tiché údolí. Předmětem ochrany je zejména ochrana krajinného rázu, původní květena, drobná zvířena a lesní porosty. Okrajově do biocentra zasahuje lokalita Natury 2000 – EVL Kaňon Vltavy u Sedlce. Zde jsou předmětem ochrany kontinentální opadavé křoviny; panonské skalní trávníky; polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích; chasmofytická vegetace silikátových skalních svahů; pionýrská vegetace silikátových skal. V lesních porostech převažuje zastoupení listnatých dřevin doplněných z jehličnanů nejčastěji borovicí, místy se vyskytují i nepůvodní druhy a exoty. Lesy jsou mimo PR kategorizovány převážně jako hospodářské, na území PR poté jako zvláštního určení. Pouze okrajově jsou zastoupeny lesy ochranné. Na území biocentra se vyskytuje řada zmapovaných biotopů – zejména jde o biotopy lesních společenstev, křovin, sekundárních trávníků a vřesovišť nebo skal a sutí.
Doporučený management	Respektovat plán péče o PR Roztocký háj - Tiché údolí, dbát zachování předmětů ochrany v této PR i EVL Kaňon Vltavy u Sedlce. V lesních i nelesních porostech podporovat přirozenou druhovou skladbu, bránit rozvoji invazních a nepůvodních dřevin a v lesích preferovat extenzivní principy lesního hospodářství. Z travních porostů vytínat nálety. Ostrůvky v řece Vltavě je nutno nadále chránit jako odpočívadla vodního ptactva. Při rozvoji veřejné infrastruktury nebo volnočasových aktivit v nábřežních prostorech Vltavy je též nutno dbát zachování přírodní rovnováhy a nesnižovat ekologickou stabilitu území. Výhledově uvažovat o přírodě blízké revitalizaci bezejmenné vodoteče pod Levým Hradcem, jejíž koryto je v současné době erozně poškozeno a při křížení s pozemními komunikacemi zatrubněno. Při umisťování nové nezbytné dopravní infrastruktury do biocentra je nutno v maximální možné míře využívat stávající komunikace. Při naplňování rozvojových ploch poté respektovat stávající vegetaci a funkčně jí zapojit do systému sídelní zeleně.

LBC 1				
Kategorie	***Kód***	***Název***	***Funkce***	***Plocha (ha)***
Lokální biocentrum	LBC 1	Holý vrch	Existující - funkční	3,29
Bioregion	1.2 Řipský			
Biochora	-2RE			
Ochrana dle 114/1992 Sb.	-			
Popis	Biocentrum se nachází na severním svahu Holého vrchu v místě nevyužívané zemědělské půdy, která je porostlá starší, cca 10 letou, náletovou vegetací. Tato vegetace se vyvíjí zcela spontánně a vytváří hustý porost křovin doplněný mladšími stromy.			
Doporučený management	Stávající nelesní vegetaci udržovat v přirozené druhové skladbě, bránit rozvoji invazních nepůvodních dřevin.			

LBK 1				
Kategorie	***Kód***	***Název***	***Funkce***	***Délka (km)***
Lokální biokoridor	LBK 1	Žalov - Tiché Údolí	Jako celek částečně funkční (existující úseky – funkční,	1,60

LBK 1				
			úseky k založení – nefunkční)	
Bioregion	1.2 Řipský			
Biochora	-2RE, -2BE			
Ochrana dle 114/1992 Sb.	-			
Popis	Biokoridor prochází převážně zemědělsky využívanou krajinou v západní části Roztok. V úseku od Vltavského údolí po Přílepskou silnici vede po orné půdě disponující velmi nízkou ekologickou stabilitou. Od Přílepské silnice po Holý vrch poté vede po nevyužívané zemědělské půdě porostlé starší, cca 10 letou, náletovou vegetací tvořenou křovinami a mladším stromovím. Součástí je remíz ve vrcholové partii kopce, v téže lokalitě využívá luční porosty v blízkosti vrcholu. Od Holého vrchu směrem k Tichému údolí vede v souběhu s polní cestou a po orné půdě. Nové výsadby podél této komunikace jsou poškozeny.			
Doporučený management	V sukcesně se vyvíjejících plochách udržovat přirozenou druhovou skladbu a bránit rozvoji invazních nepůvodních dřevin. Na orné půdě založit vegetační pás tvořený z trvalých travních porostů a shluků rozptýlené krajinné zeleně. V úseku biokoridoru vymezeného od Holého vrchu k Tichému údolí při výsadbě nových dřevin zohlednit zachování dálkového průhledu na město Praha.			

IP 1			
Kategorie	***Kód***	***Funkce***	***Plocha (ha)***
Interakční prvek	IP 1	Existující - funkční	0,08
Bioregion	1.2 Řipský		
Biochora	-2BE		
Ochrana dle 114/1992 Sb.	-		
Popis	Interakčním prvkem je mez mezi dvěma bloky zemědělské půdy nad Tichým údolím, která je místy porostlá křovinami.		
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu.		

IP 2			
Kategorie	***Kód***	***Funkce***	***Plocha (ha)***
Interakční prvek	IP 2	Existující – částečně funkční	0,28
Bioregion	1.2 Řipský		
Biochora	-2RE		
Ochrana dle 114/1992 Sb.	-		
Popis	Interakčním prvkem je mez mezi dvěma bloky zemědělské půdy pod vrchem Řivnáč, která je ve východní části porostlá křovinami.		
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Založit nové výsadby v části meze bez vegetace.		

IP 3			
Kategorie	***Kód***	***Funkce***	***Plocha (ha)***
Interakční prvek	IP 3	Existující - funkční	0,34

IP 3	
Bioregion	1.2 Řipský
Biochora	-2UM, -2BE
Ochrana dle 114/1992 Sb.	-
Popis	Interakčním prvkem je torzo starého vysokokmenného sadu v okrajové části Roztok. Sad je místy doplněn náletovými dřevinami.
Doporučený management	Vytínat náletové dřeviny, obnovit funkce sadu novou výsadbou vhodných ovocných dřevin. Při naplňování rozvojových ploch respektovat stávající vegetaci a funkčně jí zapojit do systému sídelní zeleně.

IP 4			
Kategorie	***Kód***	***Funkce***	***Plocha (ha)***
Interakční prvek	IP 4	Existující – částečně funkční	0,28
Bioregion	1.2 Řipský		
Biochora	-2BE		
Ochrana dle 114/1992 Sb.	-		
Popis	Interakčním prvkem je mladší liniová zeleň (stromořadí) podél bývalé polní cesty na jižním okraji Roztok. Stromořadí je ukončeno v bloku intenzivně využívané zemědělské půdy.		
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu, výhledově uvažovat o prodloužení stromořadí až k ulici Legií. Při naplňování sousedních rozvojových ploch toto stromořadí respektovat.		

IP 5			
Kategorie	***Kód***	***Funkce***	***Plocha (ha)***
Interakční prvek	IP 5	Existující - funkční	0,91
Bioregion	1.2 Řipský		
Biochora	-2BE		
Ochrana dle 114/1992 Sb.	-		
Popis	Interakčním prvkem je liniová zeleň podél ulice Na Dubečnici, která následně přechází v polní cestu. Vegetaci tvoří zapojené porosty křovin a stromů. Výskyt biotopů vysokých mezofilních a xerofilních křovin.		
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Při naplňování sousedních rozvojových ploch tuto liniovou vegetaci respektovat.		

IP 6			
Kategorie	***Kód***	***Funkce***	***Plocha (ha)***
Interakční prvek	IP 6	Existující - funkční	0,70
Bioregion	1.2 Řipský		
Biochora	-2UM, -2RE		
Ochrana dle 114/1992 Sb.	-		
Popis	Interakčním prvkem je pás zapojené vegetace mezi dvěma bloky zemědělské půdy na západním okraji Roztok, který je tvořen křovinami a stromovím.		

IP 6	
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu.

IP 7			
Kategorie	***Kód***	***Funkce***	***Plocha (ha)***
Interakční prvek	IP 7	Existující – částečně funkční	0,06
Bioregion	1.2 Řipský		
Biochora	-2RE, -2BE		
Ochrana dle 114/1992 Sb.	-		
Popis	Interakčním prvkem je mladší liniová zeleň (stromořadí) podél polní cesty vedoucí z Holého vrchu k Úněticím.		
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Stromořadí založit v celé délce komunikace (území náleží již Úněticím).		

IP 8			
Kategorie	***Kód***	***Funkce***	***Plocha (ha)***
Interakční prvek	IP 8	Existující - funkční	3,82
Bioregion	1.2 Řipský		
Biochora	-2UM		
Ochrana dle 114/1992 Sb.	Registrovaný VKP Žalov - NKP Levý Hradec		
Popis	Interakčním prvkem je registrovaný VKP Žalov – NKP Levý Hradec. Ten je tvořen zapojenou nelesní vegetací na levobřežním svahu bezejmenné vodoteče protékající pod Levým Hradcem a dále vegetací (bývalým vysokokmenným sadem) a travními porosty okolo kostela sv. Klimenta a navazujícího hřbitova.		
Doporučený management	Zachování stávajícího stavu. Při naplňování rozvojových ploch respektovat stávající vegetaci a funkčně jí zapojit do systému sídelní zeleně.		

F.5.5. Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny je pro obyvatele a návštěvníky nutná pro zajištění propojení sídel v krajině, pro zajištění hospodárného využívání a údržby dílčích částí krajiny, ale i pro zachování vztahu obyvatel ke krajinnému prostředí.

Prostupnost krajiny je v ÚP zajištěna především vymezenými stabilizovanými i rozvojovými plochami veřejných prostranství (PV), plochami veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV) a zeleně přírodního charakteru (ZP), které slouží veřejnému přístupu. Vyšší prostupnost území je v ÚP umožněna rovněž podmínkami pro využití jednotlivých ploch, u kterých je přípustným využitím budování doprovodné zeleně podél dopravní infrastruktury.

Prostupnost krajiny je zajištěna vymezením sítě komunikací pro motorovou dopravu, a cest pro nemotorovou dopravu.

Pro komunikace mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je stanovena podmínka jejich doplnění krajinou zelení – jednostranou / oboustrannou / víceřadou alejí. Toto opatření směřuje ke snížení erozní ohroženosti půd, zlepšení podmínek pro retenci vody v krajině a ke zvýšení estetických kvalit krajiny.

F.5.6. Plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin

Na území správního obvodu města Roztoky se nenachází žádné výhradní ložisko nerostných surovin, CHLÚ ani dobývací prostor. Aktivní těžba na výhradním ložisku probíhá pouze v sousedních obcích Husinec a Klecany. V rozsahu dobývacích prostorů Husinec I., Husinec II. a Husinec (Klecany) je těženo ložisko stavebního kamene Klecany – Husinec, na něž je stanoveno CHLÚ Husinec. Těžební aktivity se území Roztok nijak nedotýkají.

Do západní okrajové části Roztok zasahuje nevýhradní ložisko cihlářských surovin Sedlec-Únětice (ID 3106401). Ložisko současně leží na území obce Únětice a okrajově též v Úholičkách. Dle surovinového informačního registru spravovaného ČGS bylo ložisko v minulosti již těženo. V současné době nejsou známy žádné zájmy, které by měly vést k obnovení těžby. Územní plán zde proto nevymezuje plochy pro těžbu nerostů a dané území chrání ve prospěch ZPF nebo krajinné vegetace. Potenciální přírodní nahromadění nerostných zásob, nebylo-li ložisko vytěženo v plném rozsahu, není územním plánem nijak ovlivněno. Územní plán v dané lokalitě zachová stávající využití území.

F.5.7. Rekreační potenciál krajiny

Vysoký rekreační potenciál krajiny Roztok je dán vysokou koncentrací přírodních, historických a kulturních hodnot. Hlavními přírodními a krajinnými hodnotami jsou: významný tok Vltavy a prudce se zvedající lesnaté svahy nad jeho údolím, výrazná zalesněná terénní hrana nad údolím Vltavy, Únětický a Žalovský potok a jejich údolí (PR Roztocký háj – Tiché údolí) a místa dalekých rozhledů. Významnými kulturně-historickými atraktivitami jsou: hradiště Levý Hradec a hradiště Řivnáč, kostel sv. Klimenta, zámek Roztoky a architektonicky hodnotné vily v zahradní čtvrti Tichého údolí.

Území je atraktivní nejen pro obyvatele města, ale také pro obyvatele sousedních obcí a hlavního města Prahy. Pro obyvatele Prahy je území atraktivní také vzhledem k snadné dostupnosti území na kole, železniční dopravou či z pravého břehu Vltavy přívozem, který lze rovněž vnímat jako určitou turistickou atraktivitu. Územím prochází několik cyklistických tras a stezek.

ÚP vymezuje na nábřeží (od zámku) výše směrem po proudu stabilizované plochy NS.r (plochy smíšeného území nezastavěného – rekreační), které potvrzují stávající využití tohoto prostoru, jako významného rekreačního zázemí města. Stanovené podmínky využití těchto ploch respektují limity využití území a přírodní hodnoty v tomto prostoru. Jedná se především o vymezené záplavové území Q100 Vltavy a nadregionální biocentrum ÚSES NC 2001. V těchto plochách budou rozvíjeny především takové formy rekreace a sportovních aktivit, které nevy-

žadují realizaci trvalých staveb. Nábřeží bude využíváno především jako trasa pro pěší a cyklisty, místo s pobytovými loukami a plážemi a plochami pro sport. Přípustná jsou také kotviště a přístaviště. Jejich zřízením dojde k posílení rekreačního významu Vltavy severně od hl.m. Prahy.

Významným krokem k posílení rekreačního významu území města Roztoky a zlepšení prostupnosti krajiny je návrh výstavby lávky pro pěší a cyklisty přes řeku Vltavu. Na pravém sousedním břehu Vltavy je trasována významná Vltavská cyklotrasa č.7. Poměrně intenzivní cyklistická doprava by díky zpřístupnění levého břehu mohla být částečně převedena na břeh levý, kde je ÚP navrhována realizace cyklostezky na území města Roztoky a propojení pro pěší a cyklisty je navrhováno rovněž na území obcí výše po proudu (ÚP Úholičky).

Jako návrhové plochy je v prostoru nábřeží vymezena plocha K04. Vymezení plochy K04 vychází z územní studie Přívoz (Ing. arch. Tomáš Beneš, 2016). Územní studie řeší prostor Roztockého nábřeží s cílem rozvoje území na levém břehu Vltavy při zajištění návaznosti na město Roztoky, zámek Roztoky a s propojením na Tiché údolí.

Pro zvýšení rekreačního potenciálu města Roztoky vymezuje ÚP rozvojové plochy rekreace v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy sídla – rekreace na plochách přírodního charakteru (RN).

Plocha RN je charakterizovaná jako plocha pro sportovně rekreační aktivity v prostředí s převažujícím přírodním charakterem, s vysokým podílem nezpevněných ploch, ploch a prvků krajinné zeleně přírodního charakteru i zeleně komponované. Plochy jsou vymezeny pro účely rekreace a sportu – např. koupaliště, rekreační louky a pláže, plochy pro sport a dočasné stavby, pro zajištění obsluhy sportovně rekreačních aktivit, např. stravování formou prodejních stánků, sociální a hygienická zařízení (včetně jímek na odpadní vody), apod.

Plocha Z39 (RN) je vymezena ve vazbě na rozvíjející se obytnou čtvrť Solníky. Důvodem vymezení plochy je zvýšení nabídky ploch pro každodenní krátkodobou rekreaci a vytvoření podmínek pro vznik nových sportovních hřišť a pobytových luk.

Plocha K02 (plocha smíšená nezastavěného území – kulturně-historická NS.kh) je vymezena ve vazbě na archeologickou lokalitu Levý Hradec a kostel sv. Klimenta Plocha je využitelná za předpokladu respektování zájmů památkové péče. V ploše nejsou povoleny činnosti a stavby, které by narušily prostředí archeologické lokality a negativně ovlivnily genius loci místa, které je zajímavé nejen svou historií, ale nabízí rovněž unikátní výhledy do údolí Vltavy. Rozvoj plochy přírodního charakteru je navrhováno z důvodu kultivace prostoru, vyzdvižení významu tohoto kulturně-historického místa a zvýšení nabídky rekreačních a turistických atraktivit území. Rozvoj území bude mít také význam pro vzdělávání.

Pro zlepšení obytnosti území a zvýšení rekreačního potenciálu krajiny města Roztoky ÚP dále vymezuje plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV) mj. pro krátkodobou rekreaci (viz odůvodnění Systému sídlení zeleně) a vytváří podmínky pro zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklisty (viz Odůvodnění části Nemotorová doprava).

F.5.8. Zvyšování retenční schopnosti území

Územní plán stanovuje opatření za účelem zvyšování retenční schopnosti území. Opatření zvyšují intenzitu infiltračních procesů a následně slouží k zadržení vody ještě v krajině. Zahrnuta jsou opatření, vhodná pro zemědělsky využívanou krajinu i pro urbanizované části území.

F.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Vybrané druhy ploch s rozdílným způsobem využití jsou dle potřeby zpracování územního plánu podrobněji členěny nebo zpřesněny. Tento postup je odůvodněn specifickými podmínkami a charakterem území zejména tím, že řešené území zahrnuje celou škálu typů prostředí – typicky městských, původní venkovské formy i volnou krajinu.

Podrobnější členění nebo zpřesnění ploch stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území je dále uvedeno.

- plochy bydlení (BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské, BI.x - bydlení v rodinných domech městské a příměstské – se specifickým využitím, BP – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura, BP.x - bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura – se specifickým využitím, BX – bydlení v rodinných domech vilové čtvrti);
- plochy rekreace (RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, RZ – zahrádkové osady, RX – se specifickým využitím, RN – rekreace na plochách přírodního charakteru);
- plochy občanského vybavení (OV – veřejná infrastruktura, OK – komerční vybavenost, OS – tělovýchovná a sportovní zařízení, OSx - tělovýchovná a sportovní zařízení – se specifickým využitím, OH – hřbitovy);
- plochy veřejných prostranství – (PV – plochy veřejných prostranství, ZV - plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň)
- plochy smíšené obytné (SC – v centrální zóně, SM – městské, SP – původní vesnické struktury, SP.x - původní vesnické struktury – se specifickým využitím);
- plochy dopravní infrastruktury (DS – silniční, DI – místní a účelové, DN – nemotorové, DZ – drážní, DV - vodní);
- plochy technické infrastruktury – TI;
- plochy výroby a skladování – lehký průmysl – VL;
- plochy vodní a vodohospodářské (W, WX – se specifickým využitím);
- plochy zemědělské – NZ;
- plochy lesní – NL;
- plochy smíšené nezastavěného území (NS.l – vzrostlé vegetace, NS.p – přírodní, NS.r – rekreační, NS.kh – kulturně historické).

Nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, jsou vymezeny plochy zeleně. Tento druh ploch není ve vyhlášce zahrnut avšak pro potřebu návrhu

územního plánu je jejich vymezení nezbytné (řešení systému sídelní a krajinné zeleně s podmínkami, které zaručují jejich ochranu zejména před zastavěním).

- Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)
- Plochy zeleně – přírodního charakteru (ZP)

Úpravou návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání se principy stanovení podmínek pro plošné a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen regulativy) zásadně nemění. Provedené úpravy jsou odůvodněny následujícím způsobem:

a) Důvodem doplnění seznamu specifických pojmů je zajištění jednoznačného výkladu pojmů uvedených v regulativech, které nejsou definované platnou legislativou.

b) U ploch BI, BI.x, BP, BP.x, BX, OK, SM, SP, SP.x v Hlavním a Přípustném využití je vypuštěno sousloví „místního významu“ z toho důvodu, že obslužné funkce (občanské vybavení, řemeslná výroba a služby, případně výroba, skladování a technické služby) nemusí být často místního významu, resp. obsluhovat pouze území v pěší dostupnosti. Podstatnější je podmínka, že tato využití nebudou snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení, což je v regulativech uvedeno.

c) U ploch BI je v Přípustném využití doplněna odrážka „stávající bytové domy bez navyšování počtu bytů“ z toho důvodu, aby byla umožněna změna stávajících staveb a současně nedošlo k přehušťování území, neúměrné zmenšování bytů a přeplňování bytů nad mez, která odpovídá hygienickým parametrům, parametrům dopravní obsluhy, občanské vybavenosti, kapacitě parkování, hospodaření s odpady atd.

d) U všech ploch a koridorů s rozdílným způsobem využití s výjimkou ploch OH, PV, DV, NS.kh v Podmínkách prostorového uspořádání je nahrazena nebo zpřesněna podmínka týkající se respektování charakteru okolní zástavby a hodnot území z důvodu zajištění jednoznačné formulace podmínky.

e) U ploch BI v Podmínkách prostorového uspořádání, ve druhé odrážce je doplněn maximální počet podlaží „nebo 2NP a ustupující podlaží“ z důvodu zpřesnění podmínky pro zástavbu s plochou střechou.

f) U ploch RZ, atd. v Podmínkách prostorového uspořádání u stanovení výšky zástavby se nahrazuje formulace „s možností využití podkroví“ slovy „a podkroví“ z důvodu zpřesnění a zajištění jednoznačnosti podmínky.

g) U ploch BI, BI,x, BP, BP.x, SP, SP.x v Podmínkách prostorového uspořádání je nahrazena podmínka minimální výměry pozemků z důvodu zamezení přehušťování území města nad mez, která odpovídá kapacitám technické, dopravní infrastruktury a občanské vybavenosti pro cílový stav 12 000 obyvatel v roce 2030.

h) U ploch BI, BP, BX, RI, RX, RN, OV, OK, OS, ZS, SC, SM, SP, VL v Podmínkách prostorového uspořádání je nově stanoven koeficient zastavění budovami (KZB) a koeficient zastavěných ploch (KZP), které stanoví maximální poměr zastavění pozemku stavbami hlavními, doplňkovými stavbami a zpevněnými plochami z důvodu zajištění přirozeného vsakování dešťových vod, zlepšení mikroklimatu a redukci efektu tepelných ostrovů v sídle.

i) U ploch BI, BX, OV, OK, OS, SM v Podmínkách prostorového uspořádání je doplněna podmínka „pokud není v RP stanoveno jinak“, která je vztažena k plochám podrobně řešeným vydanými regulačními plány.

j) U ploch BI, BI.x, BP, BP.x, BX, RI, RZ, RX, OV, OK, OS, OS.x, SC, SM, SP, SP.x, VL, NS.r v Podmínkách prostorového uspořádání zpřesňuje podmínka nároků na parkování automobilů. S odvoláním na terminologii vycházející ze stavebního zákona se formulace „využité plochy“ nahrazuje formulací „stavebního pozemku“.

k) U ploch BI, BI.x, BP, BP.x, BX, RI, RZ, RX, RN, OV v Podmínkách prostorového uspořádání se zpřesňuje podmínka týkající využití plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa pouze pro zastavitelné plochy. U stabilizovaných ploch je třeba hodnotit změny stávajících staveb v souladu s platnou legislativou individuálně na základě konkrétních územních a terénních podmínek. U plochy OS.x je podmínka zcela vypuštěna v souladu se stanoviskem Ministerstva kultury, které nepřipouští umístění nových staveb v rámci plochy OS.x. Stávající stavby v ploše OS.x se nachází ve větší vzdálenosti než 50 m od hranice plochy lesa.

l) U ploch OS.x se zpřesňují podmínky plošného a prostorového uspořádání na základě stanoviska Ministerstva kultury k návrhu ÚP Roztoky pro veřejné projednání.

m) U ploch ZV se v Hlavním využití nahrazují slova „drobné architektury“ slovy „drobných architektonických staveb“ z důvodu sjednocení pojmů v kapitole F. výroku a v souladu se seznamem pojmů v úvodní části kapitoly F. výroku.

n) U ploch OV, SM v Podmínkách prostorového uspořádání se zpřesňuje stanovená výška zástavby v metrech tak, aby bylo možné realizovat stavby z hlediska stavebně technického dle požadovaného počtu nadzemních podlaží.

o) U ploch DI v Přípustném využití je doplněna podmínka o „hromadné a řadové garáže“ tak, aby to odpovídalo současnému využití území ve vymezených plochách DI a z důvodu zajištění souladu textové a grafické části návrhu ÚP Roztoky.

p) U ploch DZ v Přípustném využití je doplněna podmínka „stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protierozní ochrany“ tak, aby to odpovídalo současnému využití území ve vymezených plochách DZ a z důvodu zajištění souladu textové a grafické části návrhu ÚP Roztoky.

q) U ploch NL v Přípustném využití jsou u technické infrastruktury vypuštěna slova „veřejného významu“, která vylučovala možnost vybudování přípojek stávající zástavby na stávající sítě technické infrastruktury vedené na lesních pozemcích.

V souladu s vypořádáním námitek, připomínek a stanovisek k opakovanému veřejnému projednání dochází v návrhu ÚP pro vydání k doplnění posledních dvou podmínek v úvodní části kapitoly F. Územního plánu, zpřesnění podmínek prostorového uspořádání ploch ve vzdálenosti 25 m od hranice lesa a zamezení oplocování ploch veřejných prostranství.

F.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření

F.7.1. Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

dopravní infrastruktura		
VPS	**označení *)**	**odůvodnění**
VPS	VD01a	Zásadním způsobem přispěje k zajištění bezpečnosti motorové i nemotorové dopravy a k začlenění průjezdné komunikace jako součást vnitroměstského prostoru.
VPS	VD01b	Zásadním způsobem přispěje k zajištění bezpečnosti motorové i nemotorové dopravy a k začlenění průjezdné komunikace jako součást vnitroměstského prostoru.
VPS	VD02	Zásadním způsobem přispěje k zajištění bezpečnosti motorové i nemotorové dopravy a k začlenění průjezdné komunikace jako součást vnitroměstského prostoru.
VPS	VD03	Zásadním způsobem přispěje k zajištění bezpečnosti motorové i nemotorové dopravy a k začlenění průjezdné komunikace jako součást vnitroměstského prostoru.
VPS	VD04	Zásadním způsobem přispěje k prostupnosti zastavěného území, z části ke zvýšení bezpečnosti obyvatel daného území (únikové cesty, přístup zásahových jednotek a bezpečnostních sborů v případě náhlých situací apod.), umožní zajistit dostatečný šířkový profil pro navrhovanou plochu manipulačního a odstavného stání veřejné autobusové dopravy (VD16).
VPS	VD05	Zásadním způsobem přispěje k prostupnosti zastavěného území, zčásti ke zvýšení bezpečnosti obyvatel daného území (únikové cesty, přístup zásahových jednotek a bezpečnostních sborů v případě náhlých situací apod.).
VPS	VD08	Zásadním způsobem přispěje ke zvýšení bezpečnosti a ke zkvalitnění pěších vazeb z centrální části města k žst. Roztoky u Prahy a levému břehu Vltavy.
VPS	VD09	Zásadní pro zajištění pěších vazeb od žst. Roztoky u Prahy do ul. Rýznerové, dále do ul. Kroupka a centrální části města.
VPS	VD10	Umožní dostavbu významné komunikace jako propojující součást veřejných prostranství s historicky založenou urbanistickou strukturou.
VPS	VD11	Umožní dostavbu významné komunikace jako propojující součást veřejných prostranství s historicky založenou urbanistickou strukturou.
VPS	VD12	Umožní dostavbu významné komunikace jako propojující součást veřejných prostranství s historicky založenou urbanistickou strukturou.
VPS	VD13	Zásadním způsobem přispěje k prostupnosti zastavěného území, zčásti ke zvýšení bezpečnosti obyvatel daného území (únikové cesty, přístup zásahových jednotek a bezpečnostních sborů v případě náhlých situací apod.).
VPS	VD15	Zásadním způsobem přispěje k prostupnosti zastavěného území, zčásti se zvýšením bezpečnosti obyvatel daného území (únikové cesty, přístup zásahových jednotek a bezpečnostních sborů v případě náhlých situací apod.).
VPS	VD16	Doplňuje systém MHD – plocha pro manipulační a odstavné stání autobusů veřejné dopravy.
VPS	VD17	Zajistí zvýšené nároky na parkování osobních vozidel, příp. motocyklů a kol.
VPS	VD18	Zajistí zvýšené nároky na parkování osobních vozidel, příp. kol a motocyklů s přestupem na železniční dopravu (P+R, B+R) – podpora integrované dopravy s využitím ekologicky šetrné železniční dopravy.
VPS	VD19	Zajistí zvýšené nároky na parkování osobních vozidel, příp. kol a motocyklů s přestupem na železniční dopravu (P+R, B+R) – podpora integrované dopravy s využitím ekologicky šetrné železniční dopravy.
VPS	VD21	Zásadním způsobem přispěje k prostupnosti zastavěného území, zčásti ke zvýšení bezpečnosti obyvatel daného území (únikové cesty pro pěší a cyklisty, apod.).
VPS	VD22	Umožní dostavbu významné komunikace jako propojující součásti veřejných prostranství s historicky založenou urbanistickou strukturou.
VPS	VD23	Umožní realizaci samostatné stezky pro pěší a cyklisty vedené ve směru od Prahy po pravém břehu Vltavy s návazností na významné zdroje a cíle každodenních i rekreačních cest. Navazuje na navrhovanou stezku a trasu pro pěší a cyklisty ve směru na Žalov a Úholičky (součást severojižní páteřní cyklotrasy A1 vedené po levém břehu Vltavy v úseku Radotín – Roztoky).

dopravní infrastruktura		
VPS	**označení *)**	**odůvodnění**
VPS	VD24	Umožní realizaci samostatné stezky pro pěší a cyklisty propojující Roztoky se sousední částí Nový Suchdol s návazností na značené cyklotrasy a stezky Prahy a její příměstské oblasti.
VPS	VD25	Umožní přestavbu stávající prostorově nevyhovující místní komunikace včetně napojení na páteřní ul. Obránců Míru a ve funkci obytné ulice zajistí tak bezpečné zpřístupnění pro nemotorovou a motorovou dopravu stávající plochy bydlení, občanského vybavení, včetně průjezdu IZS.

*) označení ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

technická infrastruktura		
VPS	**označení *)**	**odůvodnění**
VPS	VT01	Zajistí nakládání s odpadními vodami pro část obce Žalov
VPS	VT04	Přemístění katodické ochrany plynovodu dle Změny č. 1 a 2 ÚPnSÚ a v souladu s RP Dubečnice
VPS	VT05	Zajistí nakládání s odpadními vodami pro část obce Žalov

*) označení ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

F.7.2. Vymezení veřejně prospěšných opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR SK vymezují jako VPO též celou plochu biocentra NC 2001. V měřítku ÚP bylo biocentrum dále zpřesněno, přičemž je hodnoceno jako funkční (existující). ÚP vymezuje jako VPO i skladebné části lokálního ÚSES. Dle ustanovení §170 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, lze pro potřeby ÚSES pouze vyvlastňovat.

Konkrétně se jedná o následující VPS a VPO:

územní systém ekologické stability (ÚSES)		
VPO	**označení *)**	**odůvodnění**
VPO	VU1	Zajištění zachování a zvýšení ekologické stability území. Dle §4 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je vymezování ÚSES veřejným zájmem. Statusem VPO je tento veřejný zájem posílen.
VPO	VU2	
VPO	VU3	Zajištění zachování ekologické stability území. Dle §4 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je vymezování ÚSES veřejným zájmem. Statusem VPO je tento veřejný zájem posílen.
VPO	VU4	Zajištění zachování ekologické stability území. Dle §4 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je vymezování ÚSES veřejným zájmem. Statusem VPO je tento veřejný zájem posílen.

*) označení ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

F.7.3. Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejné prostranství		
Kód využití	**označení *)**	**odůvodnění**
OS.x	PO01	Z hlediska rozvoje města se jedná o významnou rozvojovou plochu, která je součástí zastavitelné plochy Z46. Ve veřejném zájmu je obnovení využití plochy pro rekreaci a sport celoměstského významu. V souladu s cílem územního plánování „*chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty území*“ (viz § 18, odst. 4 Stavebního zákona) a v souladu s úkolem územního plánování „*stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území*“ (viz § 19, odst. 1, písm. d) Stavebního zákona), byly vymezeny pozemky, pro které lze uplatnit předkupní právo. Jedná se konkrétně o pozemky 3817/2, 3817/1, 3815, 3816. Tyto pozemky tvoří celou navrženou plochu pro veřejně prospěšnou stavbu a existuje zde reálná možnost, že by z důvodu majetkoprávních vztahů bránily realizaci záměru.

F.7.3. Vymezení veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejné prostranství		
Kód využití	**označení *)**	**odůvodnění**
ZV	PP01	Z hlediska rozvoje města se jedná o významnou rozvojovou plochu s potenciálem stát se dalším stěžejním centrem města Roztoky, to bude potvrzeno mj. vznikem nového veřejného prostranství. Veřejné prostranství bylo vymezeno s ohledem na majetkoprávní vztahy v území tak, aby v co nejmenší možné míře zasahovalo pozemky mimo vlastnictví města Roztoky. V souladu s cílem územního plánování „*chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty území*“ (viz § 18, odst. 4 Stavebního zákona) a v souladu s úkolem územního plánování „*stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území*“ (viz § 19, odst. 1, písm. d) Stavebního zákona), byly vymezeny pozemky, pro které lze uplatnit předkupní právo. Jedná se konkrétně o pozemky 810/12, 892/4, 891 a část pozemku 2443/1. Tyto pozemky jsou zpravidla umístěny ve středových částech veřejného prostranství a existuje zde reálná možnost, že by z důvodu majetkoprávních vztahů bránily realizaci záměru.
PV	PP02	Z hlediska rozvoje města se jedná o významnou rozvojovou plochu, která je součástí plochy přestavby P09. Náměstí před Braunerovým mlýnem a ateliérem je navrženo ÚP ke kultivaci, s možností vymístění parkovacích stání na plochu Z28. V souladu s cílem územního plánování „*chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty území*“ (viz § 18, odst. 4 Stavebního zákona) a v souladu s úkolem územního plánování „*stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území*“ (viz § 19, odst. 1, písm. d) Stavebního zákona), byly vymezeny pozemky, pro které lze uplatnit předkupní právo. Jedná se konkrétně o pozemky 2331/2, 2335/1. Tyto pozemky jsou umístěny při významné stavbě – Braunerově mlýnu a existuje zde reálná možnost, že by z důvodu majetkoprávních vztahů bránily realizaci záměru.
ZV	PP03	Vymezení veřejného prostranství - veřejné zeleně, pro které lze uplatnit předkupní právo vychází z platné Změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Z hlediska rozvoje města a veřejného zájmu se jedná o doplnění chybějící plochy veřejně přístupné zeleně v předmětné lokalitě. V souladu s cílem územního plánování „*chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty území*“ (viz § 18, odst. 4 Stavebního zákona) a v souladu s úkolem územního plánování „*stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území*“ (viz § 19, odst. 1, písm. d) Stavebního zákona), byly vymezeny pozemky, pro které lze uplatnit předkupní právo. Jedná se konkrétně o pozemky 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74. Tyto pozemky tvoří celou navrženou plochu pro veřejné prostranství – veřejnou zeleň a existuje zde reálná možnost, že by z důvodu majetkoprávních vztahů bránily realizaci záměru.

*) označení ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

F.8. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Kód územní rezervy	Funkční využití (kód)	Výhledový způsob využití	Odůvodnění
R01	DV	vodní doprava	Vymezení územní rezervy pro 2. plavební komoru Roztoky vychází z PÚR ČR. Podrobné odůvodnění je v kapitole F.4.1. Dopravní infrastruktura, části Vodní doprava.
R02	DN	nemotorová doprava	Pro propojení s dálkovou cyklotrasou EuroVelo A2 vedenou po pravém břehu Vltavy a pro každodenní vztahy Klecan a Klecánek k Roztokám a žst. Roztoky u Prahy je vymezena územní rezerva pro případnou lávku pro pěší a cyklisty, která by výhledově mohla nahradit stávající přívoz. Tento záměr je zapracován i ve vydaném ÚP Klecany.
R03	DN	nemotorová doprava	Územní rezerva pro lávku na ostrov – Roztoky výhledově zajistí propojení břehu Vltavy s ostrovem.
R04	DN	nemotorová doprava	Územní rezerva pro elevátor pro pěší a cyklisty (střední a horní část) je vymezena jako alternativní součást veřejné dopravy mezi ul. Rýznerovou a nám. 5. května s návazností na stezky pro pěší a cyklisty a značenou cyklistickou trasu. Elevátor, určený pro pěší, vozíčkáře, příp. cyklisty apod., umožní bezbariérové překonání výškového rozdílu terénního předělu mezi částí Roztok u řeky a na horní terase. Územní rezerva pro umístění elevátoru je vymezena tak, aby záměr byl technicky realizovatelný a navazoval na infrastrukturu pro nemotorovou dopravu směřující do obytných částí území, v opačném směru k železniční stanici Roztoky, navrhovanému parkovacímu domu, k výhledovým lávkám Roztoky – Klecany, Roztoky - ostrov a k navrhovaným rekreačním plochám na břehu Vltavy.
R05	DV	vodní doprava	Územní rezerva pro přívoz Žalov – Řež zajistí celoroční propojení obou břehů Vltavy a zlepšení vztahů mezi Žalovem a Husincem s přímou návazností na každodenní železniční dopravu ve směru ku Praze. Přívoz může být atraktivní i pro rozvoj rekreace a turistiky podél obou břehů Vltavy s odbočkou na Žalov a návštěvou Levého Hradce.
R06	DV	vodní doprava	Územní rezerva je vymezena jako nástupní prostor k územní rezervě R05 pro umístění přívozu Roztoky – Husinec pro pěší a cyklisty s možností umístění zázemí přívozu.
R07	DN	nemotorová doprava	Územní rezerva pro elevátor pro pěší a cyklisty (dolní část - nástupní plocha) je vymezena jako alternativní součást veřejné dopravy. Nástupní plocha elevátoru je umístěna v ul. Rýznerové v blízkosti podjezdu pod železniční tratí. Elevátor, určený pro pěší, vozíčkáře, příp. cyklisty apod., umožní bezbariérové překonání výškového rozdílu terénního předělu mezi částí Roztok u řeky a na horní terase. Územní rezerva pro umístění elevátoru je vymezena tak, aby záměr byl technicky realizovatelný a navazoval na infrastrukturu pro nemotorovou dopravu směřující do obytných částí území, v opačném směru k železniční stanici Roztoky, navrhovanému parkovacímu domu, k navrhovaným lávkám Roztoky – Klecany, Roztoky - ostrov a k navrhovaným rekreačním plochám na břehu Vltavy.

Příklady realizovaných elevátorů v městském prostředí jsou uvedeny na následujících obrázcích – Příklady elevátorů.

Příklady realizace elevátorů

Zdroj: http://www.bldgblog.com/tag/europe/

Zdroj: https://mapy.cz/zakladni?x=14.9015665&y=50.4126648&z=18&gallery=1&source=base&id=2060718

Referenční projekt - elevátor v Mladé Boleslavi

F.9. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územní plán Roztoky nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci podle § 43 odst. 2 stavebního zákona, z hlediska rozvoje obce to nepovažuje za účelné.

ÚP vymezuje plochu, ve které bude uloženo pověření změn jejího využití územní studii a plochu, pro kterou budou podmínky pro rozhodování o změnách jejího využití stanoveny regulačním plánem. V rámci těchto ÚPP a ÚPD je možné navrhnout nejen parcelaci, ale i stanovit další zásadní podmínky pro rozvoj území, zejména podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

F.10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

V souladu s ustanovením § 30 odst. 1 stavebního zákona je v návrhu územního plánu vymezena plocha, ve které bylo uloženo prověření změn jejího využití územní studií.

označení územní studie	odůvodnění
ÚS1 - Územní studie v části Potoky a u Levého Hradce.	Rozsah územní studie je vymezen ve Výkrese základního členění území. Území je v ÚAP ORP Černošice 2016 vymezeno jako Urbanisticky hodnotné území Část Potoky, území u Levého Hradce. Vzhledem k charakteru zástavby a rozdílné výměře pozemků určených pro stavbu rodinných domů, bylo nemožné stanovit jednotnou regulaci Podmínek prostorového uspořádání (tj. minimální výměry pozemků, KZB, KZP, KZ) v rámci podmínek způsobu využití plochy pro bydlení – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura (BP), plochy pro bydlení – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura – se specifickým využitím (BP.x), plochy smíšené obytné původní vesnické struktury (SP) a plochy smíšené obytné původní vesnické struktury – se specifickým využitím (SP.x). Cílem územní studie je navrhnout, prověřit a posoudit možná řešení ochrany hodnotné urbanistické struktury místa. K zajištění ochrany této hodnoty doporučuje ÚP v Zadání ÚS požadovat zejména vymezení zastavitelné plochy pro objekty a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro jednotlivě vymezované pozemky určené pro výstavbu rodinných domů a intenzity jejich využití). Část území, která je součástí Státní archeologické rezervace Levý Hradec, bude řešena v souladu s podmínkami památkové ochrany.
ÚS2 - Územní studie Ajmovka	Rozsah územní studie je vymezen ve Výkrese základního členění území. Území je v ÚAP ORP Černošice 2016 vymezeno jako Urbanisticky hodnotné území Čtvrť rodinného bydlení Roztoky. Vzhledem k nevyhovující stavu zástavby řadových domů v lokalitě Ajmovka mezi ul. Jungmannova, Puchmajerova, Dobrovského a Třebízského je vymezena plocha přestavby P14. Důvodem územní studie je navrhnout, prověřit a posoudit vhodné kompoziční uspořádání zástavby - přestavby řadových domů nebo kon-

označení územní studie	odůvodnění
	verze na individuální bydlení v rodinných domech, včetně stanovení podmínek prostorového uspořádání (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro jednotlivě vymezované pozemky a intenzity jejich využití) a řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

F.11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

V souladu s ustanovením § 61 odst. 1 stavebního zákona je v návrhu územního plánu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Jedná se o Regulační plán, který bude zpracován jako RP z podnětu dle ustanovení § 64 odst. 2 stavebního zákona.

Označení regulačního plánu	Odůvodnění	Zadání RP
RP2 - Regulační plán Solníky	Z hlediska rozvoje města se jedná o významnou rozvojovou plochu, která má potenciál stát se dalším stěžejním centrem města Roztoky. RP se v tomto případě jeví vhodným nástrojem ke stanovení podrobných podmínek pro využití pozemků určených pro bydlení v rodinných domech, pozemky pro objekty smíšené obytné a pozemků pro občanské vybavení v části Solníky, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého prostředí).	O pořízení RP Solníky bylo rozhodnuto dne 24.4 2015 usnesením č. 74-5/15. Zadání RP bylo schváleno usnesením zastupitelstva města Roztoky č. 107-5/16 dne 25.5 2016.

F.12. Stanovení pořadí změn v území

Územní plán Roztoky nestanovuje žádné požadavky na pořadí změn v území.

Z návrhu koncepce veřejné infrastruktury nevyplývá žádný požadavek na stanovení změn v území.

F.13. Požadavek na zpracování variant

V Zadání územního plánu nebyl uveden požadavek na jeho zpracování ve variantách.

Z návrhu koncepce veřejné infrastruktury nevyplývá žádný požadavek na zpracování ÚP ve variantách, návrh ÚP Roztoky byl zpracován pouze v jedné variantě.

F.14. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Z důvodů zaručení zvýšené odborné úrovně projektů v exponovaných lokalitách města, je stanoven Územním plánem požadavek, aby architektonickou část projektové dokumentace vypracovával jen autorizovaný architekt ve smyslu § 17, písm. d) a § 18, písm. a) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s Autorizačním řádem České komory architektů. Výběr architektonicky významných staveb a veřejných prostranství je v souladu s cílem územního plánování „*chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty území*“ (viz § 18, odst. 4 Stavebního zákona) a v souladu s úkolem územního plánování „*stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území*“ (viz § 19, odst. 1, písm. d) Stavebního zákona). Na architektonické a urbanistické řešení těchto staveb, včetně stavebních úprav veřejných prostranství, je nutné klást nejvyšší nároky, neboť se významným způsobem projevují v obraze města a jsou součástí jeho základních kulturních, architektonických a urbanistických hodnot. K architektonickému řešení těchto staveb nelze z toho důvodu přistupovat jen jako k záležitosti ryze technické, ale je nezbytné zohlednit i nároky umělecké a kulturně-historické. Na území města Roztoky byly vymezeny:

- stavby zapsané do Ústředního seznamu kulturních památek ČR (dle § 7 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů) nacházejících se na území města kvůli jejich významnému kulturnímu a společenskému postavení ve struktuře města;
- stavby, které mění vzhled zástavby nebo vzhled veřejných prostranství v centrální zóně města, tj. v plochách vymezených jako plochy smíšené obytné v centrální zóně (SC) kvůli jejich významnému kulturnímu a společenskému postavení ve struktuře města.

F.15. Vyhodnocení vlivu navrženého řešení na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť dotčený orgán ve svém stanovisku k Zadání ÚP vyloučil významně negativní vliv na lokality soustavy Natura 2000 a současně krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k Zadání ÚP nepožadoval Vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA).

F.16. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu vycházejí ze zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a specifikovány jsou v § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Město Roztoky má pro případ vzniku mimořádných událostí platnou Obecně závaznou vyhlášku O organizaci požární ochrany – požární řád č. 7/2003.

a) V řešeném území je stanoveno území zvláštní povodně pod vodními díly, především přehrad Vltavské kaskády, Švihova na Želivce, Klíčavy na Klíčavě a dalších menších hrází výše v povodí.

b) Řešené území neleží v zóně havarijního plánování.

c) Město nemá k dispozici stálý úkryt. V případě mimořádné události s rizikem kontaminace nebezpečnými látkami anebo účinky pronikavé radiace může obyvatelstvo využít přirozené ochranné vlastnosti staveb s doporučením úprav zamezujících jejich proniknutí.

d) V případě evakuace bude na území města zajištěno nouzové ubytování v základních školách, základní umělecké škole, mateřských školách. Stravování obyvatelstva bude zajištěno v jídelnách základních škol.

e) Prostředky individuální ochrany obyvatelstva jsou centrálně skladovány mimo řešené území, ve skladech HZS Středočeského kraje.

f) V řešeném území nejsou skladovány žádné nebezpečné látky.

g) Veškeré záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události řeší starosta města a krizový štáb města v součinnosti s Integrovaným záchranným systémem Středočeského kraje. Pro varování obyvatelstva město používá varovný signál poplachových sirén (hasičské zbrojnice a obou základních škol). Systém varování obyvatelstva ostatních částí, které nejsou pokryty dosahem poplachové sirény, bude zajištěn prostřednictvím rozhlasových zařízení vozidel Policie ČR, případně prostřednictvím místního rozhlasu.

h) V řešeném území nejsou skladovány žádné nebezpečné látky.

i) Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou zajišťuje Město Roztoky, Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Případně budou na území města rozmístěny mobilní cisterny s pitnou vodou nebo bude rozvážena balená voda. Nouzové zásobování elektrickou energií bude zajištěno v rozsahu významných objektů občanského vybavení, vybavených vlastními zdroji el. energie v souladu s platnými normami ČSN a předpisy v oboru.

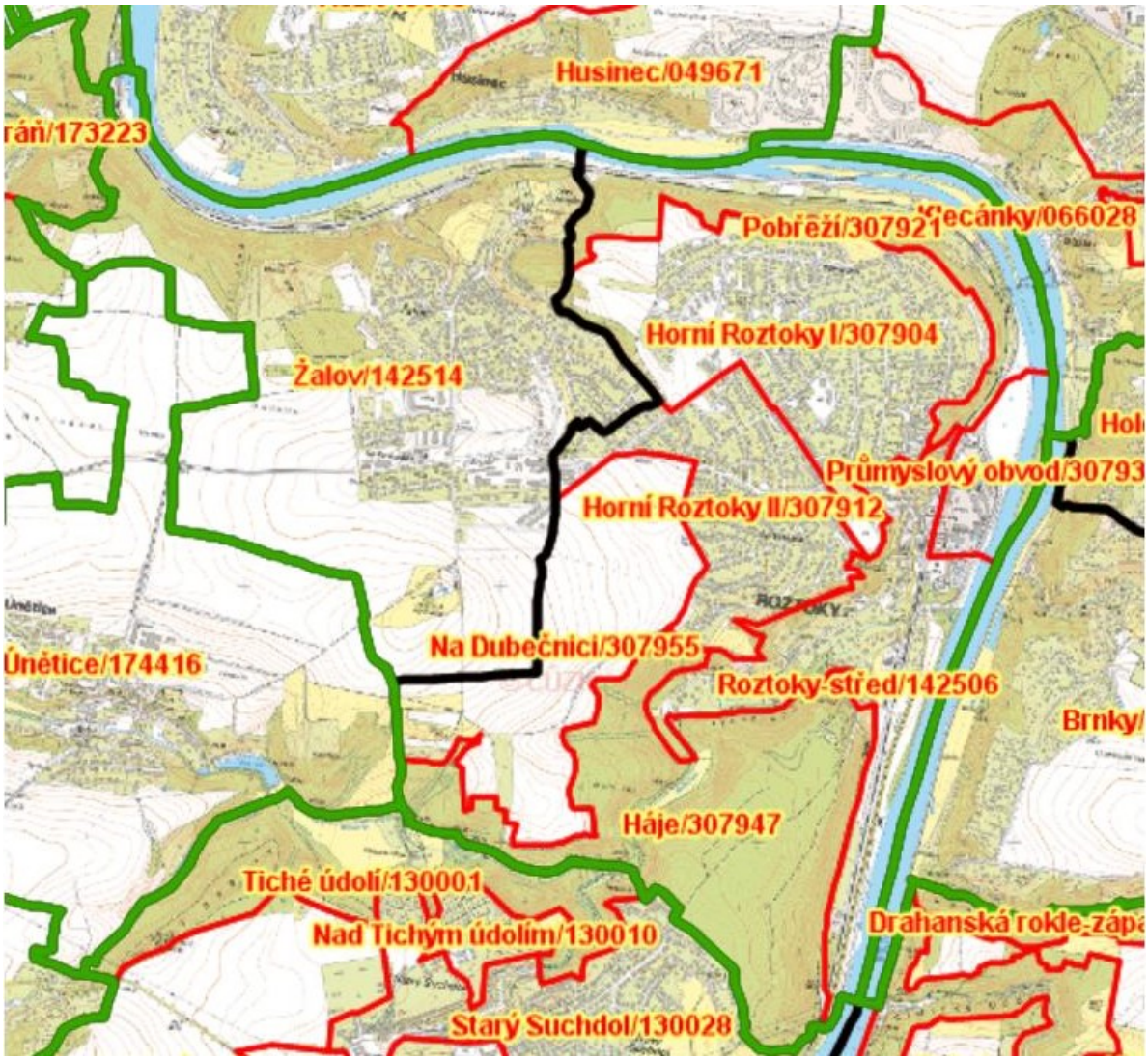
G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch vychází z Demografické analýzy.

G.1. Demografická analýza města Roztoky

Rozbor demografické situace Roztok je proveden v jeho současném administrativním vymezení. Město se člení na 8 základních sídelních jednotek (urbanistických obvodů – UO). Pouze 4 urbanistické obvody (Roztoky-střed, Horní Roztoky I, tj. severní část Horních Roztok, Horní Roztoky II, tj. jižní část Horních Roztok) a Žalov jsou co do počtu obyvatel významné. Zbývající 4 urbanistické obvody měly při sčítání lidu, domů a bytů v r. 2011 dvacet a méně obyvatel. V období mezi r. 2001 a 2011 rostl nejrychleji Žalov a Horní Roztoky I. Ve skladbě obyvatel

jsou mezi čtyřmi většími urbanistickými obvody významné rozdíly. Ve věkové skladbě obyvatelstva je nejpříznivější situace v UO Žalov, ve kterém je výrazná převaha mladšího obyvatelstva ve věku 0-14 let nad obyvatelstvem starším 65 let. Tato převaha je téměř dvojnásobná.



Tab. 1 Členění města Roztoky na urbanistické obvody (UO)

(údaje SLBD 2011)

	Obyvatelstvo				Ekonomicky aktivní		Počet domů		Počet bytů	
	počet obyvatel 2001	počet obyvatel 2011	index vývoje $\frac{2011}{2001} \cdot 100$	index vitality $\frac{0\text{-}14}{65+} \cdot 100$	podíl z počtu obyvatel v %	podíl vyjíždějících za prací v %	celkem	rodinné	celkem	obydlené byty
Město celkem	5 733	8 140	142,0	128,5	50,9	42,3	1 958	1 786	3 562	3 121
z toho										
Roztoky-střed	535	719	134,4	110,2	49,1	41,1	162	133	337	267
Horní Roztoky I	2 050	3 111	151,8	150,5	51,5	44,5	634	548	1 382	1 231
Horní Roztoky II	1 873	2 150	113,6	77,2	50,9	40,5	524	496	931	842
Žalov	1 203	2 126	176,7	190,3	48,9	41,0	625	598	896	769
Pobřeží	13	20	153,8	500,0	65,0	38,5	8	8	10	6
Průmyslový obvod	8	8	100,0	50,0	37,5	100,0	3	2	4	4
Háje	9	6	66,7	200,0	50,0	33,3	2	1	2	2
Na Dubečnici	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-

G.1.1. Vývoj počtu obyvatel

Vývoj počtu obyvatel Roztok je sledován od r. 1869. V tomto roce měly Roztoky 1 148 obyvatel. Až do r. 1900 počet obyvatel plynule a bez větších výkyvů narůstal. Po r. 1900 počet obyvatel začal narůstat rychleji a to jak v Roztokách, tak v Žalově. Po r. 1921 počet obyvatel začal růst mnohem rychleji. Mezi r. 1921 a 1930 vrostl počet obyvatel téměř dvojnásobně. V Roztokách o 74%, v Žalově dokonce o 99%. Mezi r. 1930 a 1950 se v důsledku poválečných přesunů obyvatelstva růst roztocké populace zpomalil a po r. 1961 jen stagnoval, či mírně rostl. Mezi r. 1980 a 1991 se dokonce počet obyvatel snížil, v Roztokách o 5,4%, v Žalově o 9,4%. V období dalších deseti let počet obyvatel města v podstatě stagnoval a to především v důsledku úbytku obyvatel v Roztokách, v Žalově jen mírně rostl.

K zásadní změně došlo po r. 2001, kdy se během deseti let počet obyvatel města jako celku zvýšil o 42%, z toho vlastních Roztok o 33% a Žalova o 77%! Po r. 2011 jsou již nárůsty počtu obyvatel opět nízké a jedná se spíše o stagnaci. Stagnaci velmi pravděpodobně způsobili stavební uzávěry, které byly v letech 2006 až 2015 vydány pro části Horní Žalov, Tiché údolí, Dubečnice.

Město Roztoky má nyní na předmětná území vydány regulační plány a lze usuzovat, že překotný růst města by se již díky těmto územně plánovacím dokumentacím neměl opakovat. Závisí to ovšem na tom, jaká zde bude výstavba rodinných domů. Blízkost Prahy podle současných trendů vybízí k velkému rozvoji zastavitelných ploch (zejména ploch pro bydlení),

na druhé straně je nutno zvážit ostatní územně technické aspekty, to je především komplikovanější dopravní napojení, které působí serpentina na silnici II/242. Kapacita čističky odpadních vod a také další územně technické limity. Městu by tak měly být ponechány územní rezervy pro plynulou výstavbu rodinných domů i ve velmi vzdálené budoucnosti.

Tab. 2 Vývoj počtu obyvatel v období 1869 – 2016

Rok	Město Roztoky			Okres Praha-západ celkem	Podíl Roztok z okresního úhrnu v %
	celkem	z toho část obce			
		Roztoky	Žalov		
1869	1 148	842	306	45 537	2,52
1880	1 213	885	328	48 754	2,49
1890	1 367	964	403	51 489	2,65
1900	1 575	1 090	485	55 441	2,84
1910	1 941	1 256	685	58 947	3,29
1921	2 609	1 696	913	59 542	4,38
1930	4 769	2 954	1 815	73 557	6,48
1950	5 272	3 637	1 635	74 199	7,11
1961	5 905	•	•	80 572	7,33
1970	6 146	4 604	1 542	77 747	7,90
1980	6 138	4 908	1 230	77 428	7,93
1991	5 756	4 642	1 114	74 265	7,75
2001	5 733	4 530	1 203	82 404	6,96
2011	8 140	6 014	2 126	124 799	6,52
2016 (1.1.)	8 208	•	•	137 523	5,97

Údaje ze sčítání lidu, od roku 1961 trvale bydlící obyvatelstvo

V posledních dvaceti pěti letech, tj. v období 1991 – 2015, je pro účel demografické analýzy sledována přirozená a mechanická měna obyvatelstva ve městě celkem, tj. počet narozených, zemřelých, přistěhovalých a vystěhovalých. Pro vývoj celkového počtu obyvatel má rozhodující význam migrační saldo a především pak počet přistěhovalých, kterých bylo v období 1991 – 2015 třikrát více než narozených.

Počet narozených se od r. 1991 trvale drží na nízké úrovni. Není to specifikum Roztok, je to jev celostátní. Rovněž počet zemřelých je poměrně stabilní, bez větších výkyvů. V celém období 1991 – 2015 však došlo k přírůstku obyvatel i přirozenou měnou, což je důsledek velké přistěhovalecké vlny po r. 2001, která do města přivedla mladší obyvatelstvo. V celém sledovaném období od r. 1991 bylo město migračně ziskové, a to především v třech posledních pětiletých obdobích. V nich se do města přistěhovalo 4 865 obyvatel. Na druhé straně je z města i silné vystěhovalectví. Není to nic neobvyklého, každý migrační proud vyvolává i protiproud, což je i jeden z migračních zákonů.

Sledování intenzity celkového přírůstku (úbytku) počtu obyvatel ukazuje, že po prvních dvou sledovaných pětiletých obdobích, kdy byla zaznamenána velmi nízká relativní ztráta počtu obyvatel, dochází v obdobích po r. 2001 k zásadní změně a intenzity celkových přírůstků obyvatel jsou velmi vysoké a to především mezi roky 2006-2010.

Tab. 3 Pohyb obyvatelstva v období 1991 – 2015 ve městě Roztoky

Období	Přirozená měna			Stěhování			Přírůstek (úbytek) celkem	
	narození	zemřelí	saldo	přistěhovalí	vystěhovalí	saldo	abs.	na 1 000 obyv./rok
1991 – 1995	225	377	-152	623	527	96	-56	-1,94
1996 – 2000	192	343	-151	586	439	147	-4	-0,14
2001 – 2005	301	333	-32	1 306	690	616	584	19,61
2006 – 2010	590	339	251	2 079	947	1 132	1 383	37,43
2011 – 2015	541	375	166	1 480	1 145	335	501	12,49
Celkem 1991 – 2015	1 849	1 767	82	6 074	3 748	2 326	2 408	16,85

G.1.2. Skladba obyvatelstva

Při hodnocení skladby obyvatelstva je použita řada ukazatelů sledujících skladbu podle pohlaví a věku, skladbu ekonomicky aktivních a pohyb za prací. Sledovány jsou i doplňující údaje o sídelní stabilitě, národnostním složení, religiozitě a vzdělanostní úrovni obyvatelstva. Analýza je provedena na základě výsledků sčítání lidu, domů a bytů 2001 a 2011 což je vedeno snahou o zachycení vývojových tendencí.

Skladba obyvatelstva v Roztokách je příznivá. Důležité je, že zde nejsou nějaké deformace skladby obyvatelstva. V populaci je jen mírná převaha žen, ale i ta se mezi r. 2001 a 2011 snížila.

Věková skladba se ve sledovaném desetiletí velmi zlepšila, což je důsledek „mládnutí“ obyvatelstva. Zatímco v r. 2001 byl index vitality 76,3 a výrazně tak převládalo starší obyvatelstvo, do r. 2011 se tento vzájemný poměr obrátil a ve městě je dětská složka obyvatel podstatně vyšší než složka obyvatel starších 65 let. Současně se snížil podíl počtu obyvatel v produktivním věku. Tendence zlepšování věkové skladby obyvatelstva je v Roztokách mnohem příznivější než ve Středočeském kraji jako celku. Index vitality v Roztokách činil v r. 2011 128,7, v kraji jako celku to je 104,7 obyvatel ve věku 0-14 let připadajících na 100 obyvatel ve věku 65 a více let.

Tab. 4 Základní charakteristiky skladby obyvatelstva

Město Středočeský kraj celkem	Rok	Počet obyvatel			Podíl základních věkových skupin (v %)			Index vitality 0-14 . 100 / 65+
		celkem	z toho ženy		0 – 14 %	15 – 64 %	65 + %	
			abs.	v %				
Roztoky	2001	5 733	2 963	51,7	13,2	69,5	17,3	76,3
	2011	8 140	4 159	51,1	18,4	66,9	14,3	128,7
	Index 2011 . 100 / 2001	142,0	140,4	98,8	139,4	96,2	82,7	168,7
Středočeský kraj celkem	2001	1 122 473	572 646	51,0	16,0	65,2	18,8	85,1
	2011	1 289 211	651 959	50,6	15,5	69,4	14,8	104,7
	Index 2011 . 100 / 2001	114,8	113,8	99,2	96,9	106,4	78,7	123,0

V období 2001 - 2015 se věková skladba obyvatelstva Roztok výrazně měnila. Extrémně silně, více než dvojnásobně, se zvýšil počet dětí do 14 let a jejich podíl z celkového počtu obyvatel. Počet obyvatel v produktivním věku se po r. 2001 zvyšoval, pak ale došlo k jeho poklesu. Počet obyvatel v postproduktivním věku se plynule zvyšuje. Změny ve věkové skladbě obyvatelstva pak vyvolávají nároky na kapacity školských a sociálních zařízení.

Tab. 5 Vývoj věkové skladby obyvatelstva v Roztokách

Věková skupina	2001		2011		2015		Index vývoje 2015/2001x 100
	Abs.	Podíl v %	Abs.	Podíl v %	Abs.	Podíl v %	
Celkem	5 733	100	8 140	100,0	8 208	100,0	143,2
0-14	756	13,2	1 497	18,4	1 732	21,1	229,1
15-64	3 985	69,5	5 444	66,9	5 116	62,3	128,4
65 a více	992	17,3	1 199	14,7	1 360	16,6	137,1

Ekonomická aktivita obyvatelstva byla v Roztokách na relativně vyšší úrovni. Mezi rokem 2001 a 2011 poklesla s podobnou intenzitou jako v celém Středočeském kraji, ale je stále nad celokrajskou úrovní. Vzhledem k tomu, že Roztoky jsou město, je zde velmi nízký podíl ekonomicky činných osob v zemědělství a lesnictví a velmi vysoký podíl ekonomicky aktivních osob v ostatních odvětvích. Podíl ekonomicky aktivních osob v zemědělství a lesnictví se snížil mezi rokem 2001 a 2011 z 1 % na 0,6 %. Podíl ekonomicky aktivních v průmyslu a stavebnictví se snížil z 26,1 % na 17,1 % a je stále výrazně nižší oproti celokrajskému průměru. Výrazně dominantní jsou ve městě Roztoky ekonomicky činní v ostatních odvětvích. Již v r. 2001 zde bylo těchto osob 72,8 % a jejich podíl do r. 2011 vzrostl na 82,3 %. Nárůst tohoto podílu byl v porovnání s průměrem Středočeského kraje nižší, ale i tak je město stále vysoko nad průměrnými hodnotami. V r. 2001 to bylo 63,9 %, v r. 2011 46,7 % aktivních.

Ačkoliv je v Roztokách řada pracovních příležitostí, značná část ekonomicky aktivních osob za prací vyjíždí. Dojížďka do Roztok je co do objemu mnohem nižší. Pěti hlavními cíli vyjížďky a dojížďky za prací jsou:

Vyjížďka z Roztok		Dojížďka do Roztok	
Cíl vyjížďky	**Počet vyjíždějících osob**	**Zdrojová obec dojížďky**	**Počet dojíždějících osob**
Praha	1 519	Praha	154
Husinec	29	Kralupy	35
Velké Přílepy	14	Libčice	25
Kladno	13	Velké Přílepy	16
Kralupy	12	Úholičky	9

Ukazuje to, že obyvatelstvo je závislé na pracovních příležitostech v Praze a toto dojíždění za prací nemá výrazně zatěžující charakter. Snížení intenzity pohybu za prací má své příčiny v tom, že řada ekonomicky aktivních osob, které byly dříve zaměstnány mimo obec, začala podnikat jako osoby samostatně výdělečně činné na živnostenské listy. Tato výrazná změna svědčí o míře odpovědnosti zdejších obyvatel. Díky tomu je v Roztokách nízká nezaměstnanost. K 31. 12. 2016 zde byla nezaměstnanost 2,6 %, ve Středočeském kraji celkem to bylo 4,3 % a v Praze 3,4 %. V Roztokách bylo ke stejnému datu 135 uchazečů o práci a 68 volných pracovních míst.

O počtu a skladbě ekonomicky aktivních osob vypovídají údaje v tabulce:

Tab. 6 Ekonomicky aktivní obyvatelstvo (údaje SLBD 2001 a 2011)

Město Středočeský kraj celkem	Rok	Ekonomicky aktivní			Skladba ekonomicky aktivních v %		
		celkem	tj. % z obyvatel	podíl vyjíždějících za prací z EA v %	zemědělství a lesnictví (I.)	průmysl a stavebnictví (II.)	občanská vybavenost, služby, ostatní (III.)
Roztoky	2001	3 062	53,4	63,9	1,0	26,1	72,8
	2011	4 141	50,9	46,7	0,6	17,1	82,3
	Index $\frac{2011}{2001} \cdot 100$	135,2	95,3	73,1	60,0	65,5	113,0
Středočeský kraj celkem	2001	584 628	52,0	56,0	5,0	37,0	59,0
	2011	639 851	49,6	27,3	2,6	27,4	70,0
	Index $\frac{2011}{2001} \cdot 100$	109,4	95,4	48,8	44,8	74,1	118,6

Při hodnocení skladby obyvatelstva byly vyhodnoceny i další **doplňující údaje**, zejména o sídelní stabilitě, národnostní skladbě, religiozitě a vzdělanostní úrovni.

Podíl obyvatel narozených v místě současného bydliště byl již v r. 2001 ve městě nízký a dále se snížil a je výrazně pod celokrajskou úrovní. Tento podíl tzv. rodáků se dále snižuje v důsledku velkých migračních zisků. To vede k určité nesourodosti obyvatelstva a snižování jeho soudržnosti, což může občas přinášet problémy do soužití původních a nových obyvatel a menší zájem o záležitosti obce a její rozvoj a problémy z toho vyplývající.

Podíl obyvatel jiné než české, moravské nebo slezské národnosti je ve městě stále nízký, i když v posledních letech se podíl tohoto obyvatelstva zvýšil téměř o třetinu. Toto zvýšení je způsobeno i tím, že do jiných národností jsou zařazeni i občané, kteří ve sčítání národnost neuvedli. V těchto otázkách, kde se nechá na vůli sčítané osoby a domácnosti, jak odpoví, se výsledky sčítání stávají velmi nespolehlivými. To je jeden z hlavních problémů posledního sčítání lidu a některé citlivější údaje osobního charakteru (podíl rodáků, národnost, religiozita to velmi zkresluje).

Podíl obyvatel bez náboženského vyznání je v Roztokách poměrně vysoký a podle dat sčítání lidu mezi r. 2001 a 2011 se ještě výrazně zvýšil, toto snížení ale bylo menší než v kraji jako celku.

Vzdělanostní úroveň obyvatelstva byla v obci v r. 2001 na dobré úrovni, podstatně lepší než v celokrajském úhrnu. To je situace běžná ve všech městech. Do r. 2011 se situace v Roztokách dále zlepšila, především pokud jde o obyvatelstvo s vysokoškolským vzděláním. Jeho podíl se za sledovaných deset let zvýšil z 15,8 % na 23,5 %. Obecně by bylo možno konstatovat, že s imigrací do obce přicházejí kvalifikovanější a mladší obyvatelé a ti se pak pružněji přizpůsobují požadavkům trhu práce a ovlivňují pozitivně nezaměstnanost. Často zakládají malé firmy, či podnikají jako soukromé osoby.

Tab. 7 Doplňující demografické ukazatele, vzdělanostní skladba obyvatelstva (údaje SLBD 2001 a 2011)

Město Středočeský kraj celkem	Rok	Podíl obyvatel narozených v místě současného bydliště v %	Podíl obyvatel jiné než české národnosti v %	Podíl obyvatel bez náboženského vyznání a neuvedeno v %	Vzdělanostní úroveň obyvatelstva v % z obyvatel nad 25 let	
					úplné střední s maturitou	vysokoškolské
Roztoky	2001	44,6	5,5	74,6	36,9	15,8
	2011	35,1	7,2	40,5	24,9	23,5
	Index $\frac{2011}{2001} \cdot 100$	78,7	130,9	54,3	67,5	148,7
Středočeský kraj celkem	2001	48,0	4,1	23,4	28,0	7,0
	2011	39,7	29,9	8,6	35,0	16,6
	Index $\frac{2011}{2001} \cdot 100$	82,7	729,3	36,8	125,0	237,1

G.1.3. Domovní a bytový fond, bydlení, bytová výstavba

Sledování problematiky bydlení je zaměřeno především na ukazatele, které charakterizují základní vlastnosti bytového fondu, jeho skladbu, úroveň bydlení a budoucí potřebu bytů. Hodnocení vycházejí, stejně jako hodnocení obyvatelstva, především z údajů sčítání lidu, domů a bytů 2001 a 2011 a jejich vývoje.

G.1.4. Základní charakteristiky domovního a bytového fondu

Ve městě Roztoky bylo v r. 2001 celkem 1 592 domů. Mezi r. 2001 a 2011 se jejich počet v důsledku výstavby rodinných domů zvýšil o 366 domů, tj. o plnou třetinu. Z celkového počtu 1 958 domů v r. 2011 bylo 1 772 trvale obydlených. Trvale neobydlených domů je tedy téměř desetina. Mezi r. 2001 a 2011 se podíl neobydlených domů nezměnil a tak i nadále představují určitou rezervu pro ubytování přírůstků počtu obyvatel v budoucnosti. Vysoký podíl neobydlených domů je, s největší pravděpodobností, zapříčiněn tím, že do některých nových rodinných domů se nepřihlásili jejich vlastníci k trvalému pobytu, dům využívají jen občas, nebo jsou tyto neobydlené byty spíše investičního charakteru a dosud nebyly prodány novým majitelům. V obci až na výjimky nejsou domy, které by působily nepříznivě svým vzhledem na okolí a měly by být buď rekonstruovány, nebo zbořeny.

Bytový fond Roztok byl v r. 2001 z 70,7 % tvořen byty v rodinných domech. V období 2001 – 2011 se podíl bytů v rodinných domech snížil na 60,8 %.

Tab. 8 Domovní a bytový fond (údaje SLBD 2001 a 2011)

Město Středočeský kraj celkem	Rok	Počet domů			Obydlené byty podle druhu domů	
		celkem	trvale obydlené domy		rodinné domy	bytové domy
			celkem	tj. %		
Roztoky	2001	1 592	1 417	89,0	1 580	633
	2011	1 958	1 772	90,5	1 899	1 193
	Index $\frac{2011}{2001} \cdot 100$	123,0	125,1	101,7	120,2	188,5
Středočeský kraj celkem	2001	307 120	239 553	80,0	244 672	163 854
	2011	353 037	286 780	81,2	373 863	159 765
	Index $\frac{2011}{2001} \cdot 100$	115,0	119,7	101,5	152,8	121,9

Stáří bytového fondu je v důsledku intenzivní bytové výstavby poměrně příznivé. Bytů postavených do r. 1945 bylo v r. 2001 263, tj. 11,8 %, do r. 2011 se jejich počet snížil na 181, tj. 5,8 %, tedy o méně než polovinu. Průměrné stáří bytů bylo 43 roků a byty tak byly poněkud starší, než je průměr kraje. Bytový fond je ale pochopitelně starší, protože domy, které prošly rekonstrukcí, jsou ve sčítáních lidu, domů a bytů zpravidla deklarovány jako domy novější – z období kdy proběhla jejich rekonstrukce, či modernizace. Důležité je spíše, v jakém stavebně

technickém stavu jsou jednotlivé domy, a z tohoto hlediska je situace v Roztokách velmi příznivá, domy jsou průběžně udržovány a v případě potřeby rekonstruovány. Péče o domovní a bytový fond je dána i zájmem o kvalitní bydlení a příznivém obytném prostředí města v nejbližším zázemí Prahy.

Tab. 9 Stáří domů (údaje SLBD 2001 a 2011)

Město Středočeský kraj celkem	Rok	Byty postavené v období							Postavené do r. 1945 v %	Průměrné stáří bytů (počet let)
		do r. 1920 a nezjištěno	1920-1945	1946-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2011		
Roztoky	2001	263	529	589	423	222	209	X	11,8	43,0
	2011	181	1 031		325	536		885	5,8	•
	Index $\frac{2011}{2001} \cdot 100$	68,8	92,2		76,8	124,4		x	49,2	x
Středočeský kraj celkem	2001	55 405	163 256		94 817	99 572		x	118 376	40,0
	2011	46 110	156 174		91 388	106 791		69 112	•	48,6
	Index $\frac{2011}{2001} \cdot 100$	83,2	95,7		96,4	107,2		x	x	121,5

Domovní a bytový fond v Roztokách je velmi kvalitní. Bytů I. kategorie zde bylo v r. 2001 téměř 87 %, ve Středočeském kraji jako celku to bylo 83 %. Do r. 2011 podíl bytů I. kategorie vzrostl na 90,6 %. Bytová výstavba v obci má v posledních čtyřiceti letech narůstající tendenci. Svědčí to o trvalé atraktivitě obce pro bydlení. V posledních deseti letech se intenzita výstavby rodinných domů zvýšila.

Lze předpokládat, že zájem o výstavbu rodinných domů bude v obci trvalý a je úkolem územního plánu, aby pro tuto výstavbu navrhl vhodné pozemky. Zároveň musí být bytová výstavba usměrňována tak, aby stále zůstávaly rozvojové plochy pro výstavbu ve vzdálenější budoucnosti. Tento přístup k využívání území, při zájmu developerů o výstavbu ve městě v těsném zázemí Prahy, je jedním z důležitých úkolů vedení města. Současně s výstavbou je nezbytné doplňovat zařízení občanské vybavenosti, zejména zařízení školská a zdravotní.

G.1.5. Kvalitativní úroveň bydlení

V Roztokách je kvalitativní úroveň na velmi dobré úrovni. Byty jsou poměrně málo zalidněné, na jeden byt připadalo v r. 2001 2,57 obyvatel. Do r. 2011 se situace změnila a na byt připadá 2,61 obyvatel, což je nejspíš důsledek příchodu rodin s větším počtem dětí. Situace je ale stále

příznivější než v celém Středočeském kraji, kde na jeden byt připadá více obyvatel. Příznivý je ukazatel počtu obyvatel na jednu obytnou místnost. Ten se mezi r. 2001 a 2011 snížil z 0,87 osob na 0,73 osob. Zároveň došlo ke zvýšení počtu m^2 obytné plochy bytu připadající na jednoho obyvatele a to z 22,9 na 28,4 m^2. Také hodnoty zalidněnosti bytů jsou v Roztokách velmi příznivé. Většina důležitých ukazatelů (počet obyvatel na jednu obytnou místnost, počet m^2 na jednoho obyvatele) je však nad úrovní krajského průměru, což je příznivé především v ukazatelích zalidněnosti bytů.

V období mezi r. 2001 a 2011 došlo k výraznému zvýšení počtu m^2 obytné plochy připadající na jeden byt. To je způsobeno novou výstavbou s většími plošnými rozměry bytů.

Tab. 10 Bytový fond a úroveň bydlení (údaje SLBD 2001 a 2011)

Město Středočeský kraj celkem	Rok	Trvale obydlené byty		Neobydlené byty sloužící k rekreaci	Kvalitativní úroveň bydlení				
		celkem	z toho v rodinných domech		podíl bytů I. kategorie v %	počet obyvatel na 1 byt	počet obyvatel na 1 obyt. místnost	obytná plocha m^2 na 1 byt	celkový počet m^2 na 1 obyvatele
Roztoky	2001	2 235	1 580	31	86,9	2,57	0,87	58,6	22,9
	2011	3 121	1 899	25	90,6	2,61	0,73	74,0	28,4
	Index 2011 / 2001 . 100	139,6	120,2	80,6	104,3	101,6	83,9	126,3	124,0
Středočeský kraj celkem	2001	413 160	244 672	37 361	83,0	3,00	1,00	84,7	20,0
	2011	482 860	292 325	33 055	79,6	2,67	•	95,8	•
	Index 2011 / 2001 . 100	116,9	119,5	88,5	95,9	89,0	x	113,1	x

Pro stanovení výhledových potřeb bytů a bytové výstavby jsou důležité **cenzové domácnosti (CD)**. Je to dodatečná konstrukce, kterou provádí po sčítání lidu, domů a bytů ČSÚ. Po sčítání r. 2011 už nebyla provedena a je nahrazena **společně hospodařícími domácnosti (SHD)**, jejichž počet se většinou od počtu cenzových domácností zásadním způsobem neliší, počet cenzových domácností bývá zpravidla jen poněkud vyšší než počet hospodařících domácností. V případě Roztok tato zákonitost platí sice v r. 1991, ale neplatí v r. 2001, o čemž svědčí údaje porovnávající hospodařící a cenzové domácností v Roztokách mezi r. 1991 a 2001:

Domácnosti	1991	2001
Společně hospodařící (SHD)	2 371	2 466
Cenzové (CD)	2 400	2 494

Při úvahách o výhledové bytové výstavbě je však přechod na společně hospodařící domácnosti po r. 2001 jedině možný a mírně jej lze vyrovnávat při stanovení výhledové velikosti hospodařících domácností. Pro potřebu vytváření časových řad vývoje obyvatelstva, bytové vý-

stavby a úrovně bydlení je možné používat přímo hospodařící domácnosti bez málo spolehlivých přepočtů CD a SHD a tolerovat případnou minimální chybu úvah o potřebě bytů ve výhledu. Nehledě k tomu, že tyto úvahy mají mnohem méně spolehlivé ostatní vstupní údaje, je možné odhadnout počet domácností ve výhledu s potřebnou mírou spolehlivosti.

V Roztokách bylo v r. 2001 2 494 domácností a v r. 2011 3 340 domácností. Domácnosti jsou, co do počtu členů, průměrně velké, o čemž svědčí porovnání s hodnotami za Středočeský kraj. V posledních deseti letech se mírně zvýšil podíl domácností jednotlivců. Z toho mohou vyplývat nároky na jejich bydlení a potřebu bytů a míst v pečovatelských domech a domovech důchodců.

Tab. 11 Cenzové, společně hospodařící domácnosti (údaje SLBD 2001 a 2011)

Město Středočeský kraj celkem	Rok	Domácnosti				Domácnosti bez vlastního bytu	
		celkem	průměrný počet členů domácnosti	domácnosti jednotlivců		celkem	v %
				abs.	v %		
Roztoky	2001	2 494	2,30	752	30,2	259	10,4
	2011	3 340	2,44	1 019	30,5	219	6,6
	Index $\frac{2011}{2001} \cdot 100$	133,9	106,9	135,5	101,0	84,6	5,8
Středočeský kraj celkem	2001	464 188	2,42	134 283	28,9	51 028	11,0
	2011	513 451	2,51	153 672	29,9	30 591	6,0
	Index $\frac{2011}{2001} \cdot 100$	110,6	103,7	114,4	103,5	59,9	54,5

[1)] Hospodařící domácnosti.

Průměrný počet členů CD se od r. 1961 vyvíjel celkem pravidelně, postupně se snižoval a sledoval tak vývoj obyvatel, výstavby bytů a odpadu bytového fondu. Postupné snižování průměrného počtu osob připadajících na jednu domácnost bude svým způsobem generovat významnou část výstavby bytů ve výhledu. Ta, vzhledem k poněkud nižší velikosti domácnosti, by měla působit na zvyšování počtu bytů potřebných pro jejich bydlení. Od r. 1961 se průměrný počet členů CD v obci Roztoky vyvíjel poměrně pravidelně, až do r. 2001 a docházelo k jeho průběžnému snižování. Po r. 2001 se však průměrný počet členů domácností opět zvětšil. Zčásti je to způsobeno přechodem od domácností cenzových k domácnostem společně hospodařícím:

Sledovaný rok	Počet obyvatel připadajících na jednu domácnost:
1961	2,74
1970	2,56
1980	2,44
1991	2,40
2001	2,30
2011 (SHD)	2,44

Časová řada je doplněna též o údaj za rok 2011, kdy již nejsou na základě výsledků sčítání konstruovány cenzové domácnosti, ale jsou uváděny tzv. hospodařící domácnosti.

Kvantitativní úroveň bydlení daná podílem cenzových domácností bez vlastního bytu (tzv. soužitím, kdy je uveden údaj jen za domácnosti bez vlastního bytu a soužití se tak de facto týká dvojnásobného počtu domácností), se vyvíjela v Roztokách bez větších vývojových nepravidelností.

Od počtu domácností a od jejich soužití se odvozuje výhledová výstavba bytů a při těchto úvahách se soužití domácností postupně snižuje. Ve městě byla vždy přiměřená bytová výstavba a tak se soužití domácností dlouhodobě snižovalo. Vzhledem k rovnoměrnosti ve vývoji soužití domácností, ale i průměrného počtu členů cenzové domácnosti, jsou úvahy o výhledové potřebě bytové výstavby proveditelné s potřebnou mírou spolehlivosti a to i s přihlédnutím k rozkolísání hodnot ukazatelů v po r. 2001.

Soužití CD (podíl domácností bez vlastního bytu v %) se mezi r. 1961 a 2001 (2011) vyvíjelo v Roztokách následujícím způsobem:

Soužití CD (podíl domácností bez vlastního bytu v %)

Sledovaný rok	Soužití domácností v %
1961	10,2
1970	16,3
1980	12,8
1991	9,7
2001	10,4
2011 (SHD)	6,6

G.1.6. Výstavba rodinných domů v období 1997 – 2015 v obci celkem z podkladů statistického šetření ČSÚ

Výstavba rodinných domů a bytů byla dříve sledována jen sčítáními lidu s desetiletou periodicitou. Od r. 1997 zavedl Český statistický úřad výkaz, na základě kterého jsou podle obcí sledovány zahajované, rozestavěné a dokončované stavby pro bydlení za každý rok. Výkaz je vyplňován územně příslušnými stavebními úřady, v případě dokončovaných bytů na základě kolaudačního protokolu. V posledních letech se ukazuje, že přesnost tohoto šetření je sporná a ukazují se rozpory mezi údaji obecních úřadů a údaji ČSÚ.

V Roztokách se v období 1997 – 2015 postavilo podle uvedeného šetření 1 255 bytů. Výstavba probíhala dosti nerovnoměrně. Mezi r. 1997 a 2002 prodělávaly hodnoty za jednotlivé roky menší výkyvy. Po roce 2002 se rozsah bytové výstavby velmi výrazně zvýšil a to až do r. 2008. V posledních sedmi letech do r. 2015 je bytová výstavba opět poněkud nižší. Tyto nerovnoměrnosti se odrážejí i ve vývoji počtu obyvatel

Podle ČSÚ byly v posledních patnácti letech postaveny v Roztokách následující počty bytů:

Výstavba dle údajů ČSÚ 1997 - 2015										
Rok	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Počet dokončených bytů	20	13	47	21	22	63	117	188	174	67
Rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
Počet dokončených bytů	153	141	29	28	17	90	27	24	14	
Celkem										**1255**

Kromě nové bytové výstavby dochází i k rekonstrukcím stávajícího bytového fondu v rodinných domech a tím se bytový fond dostává na úroveň blízkou nově postaveným bytům v rodinných domech.

Vycházet z údajů o dosavadní výstavbě domů má svůj reálný základ a lze je zohlednit při úvahách o výhledové bytové výstavbě potřebné pro rozvoj obce.

Lze však současně předpokládat, že by výstavba bytů v rodinných domech měla být po r. 2015 poněkud vyšší, aby reflektovala budoucí rozvoj obce v optimální variantě.

G.2. Předpokládaný vývoj obyvatelstva a bytová výstavba

Návrh bytové výstavby je proveden na základě analýzy tendencí vývoje obyvatel, cenzových domácností, bytů a úrovně bydlení. Hodnoceno je dlouhé období od r. 1961, aby se poznaly případné zákonitosti vývoje. Výsledkem je pak úvaha, ve které je dosavadní vývoj prodloužen až do r. 2030.

Ve sledovaném období se vyvíjel, či bude vyvíjet počet obyvatel Roztok takto:

Rok	Počet obyvatel		
1961		5 905	
1970		6 146	
1980		6 138	
1991		5 756	
2001		5 733	
2011 2015		8 140 8 208	
Návrh	**Varianta A**	**Varianta B**	**Varianta C**
2020	9 300	10 200	11 000
2030	10 500	12 000	13 000

Úvaha o bytové výstavbě ve výhledu je podmíněna řadou těžko odhadnutelných parametrů, zejména průměrné velikosti cenzové domácnosti, odpadu bytů a podílu cenzových domácností bez vlastního bytu (% soužití). Vychází se z těchto předpokladů:

- průměrný počet členů domácností dosáhl již velmi nízké úrovně. Jeho další snižování bude velmi pozvolné. V důsledku oživení výstavby rodinných domů a příchodu mladších rodin s dětmi se může průměrný počet členů domácnosti i zvyšovat;
- předpokládá se, že ve variantě B a zejména C se počet členů domácnosti mírně zvýší, protože s větší výstavbou rodinných domů do obce přijdou mladší rodiny s většími domácnostmi tvořenými rodiči a dětmi;
- podíl domácností bez vlastního bytu se i při současné nízké úrovni bude dále snižovat na úroveň kolem 5 – 6 % v r. 2030;
- bytová výstavba se udrží ve variantě A pod úrovní minulého dvacetiletí, varianta B je zhruba na úrovni posledních dvaceti let svými návrhy poněkud převyšuje dosavadní objemy bytové výstavby v poledních dvaceti letech;
- varianta C navrhuje rozsáhlejší výstavbu rodinných domů v návaznosti na využití rozvojových ploch, které jsou ve vlastnictví developerů. Takový rozvoj Roztok je však již za hranou možného optima;
- bytová výstavba je navrhována v tomto rozsahu:

Rekapitulace dosavadní a navrhované bytové výstavby ve městě Roztoky podle tří variant

Období	Dosavadní skutečnost - návrh		
1961-1970		313	
1971-1980		328	
1981-1991		91	
1991-2000		209	
2001-2010		886	
Návrh	**Varianta A**	**Varianta B**	**Varianta C**
2011-2020	580	990	1 320
2021-2030	660	900	1 040
Celkem 2011-203,	1 240	1 890	2 360

- odpad bytů zůstane zhruba na dosavadní úrovni a bude poněkud vyšší ve variantě C s navrhovanou vyšší bytovou výstavbou, zejména po r. 2020;
- dojde k rozsáhlejším modernizacím bytového fondu a také k získání nových bytů přístavbami a nástavbami na stávajících bytových domech i rodinných domech.

Za uvedených předpokladů by se vývoj obyvatelstva, domácností a bytové výstavby mohl vyvíjet v jednotlivých variantách následujícím způsobem:

Tab. 12 Dosavadní a předpokládaný vývoj počtu obyvatel, bytová výstavba a úroveň bydlení

	Město Roztoky celkem		
1961			
Počet obyvatel		5 905	
Počet cenzových domácností (CD)		2 153	
Počet bytů		1 934	
Průměrný počet členů CD		2,74	
Soužití v %		10,2	
1961- Bytová výstavba		313	
1970 Odpad bytů		235	
1970			
Počet obyvatel		6 146	
Počet cenzových domácností (CD)		2 404	
Počet bytů		2 012	
Průměrný počet členů CD		2,56	
Soužití v %		16,3	
1971- Bytová výstavba		328	
1980 Odpad bytů		148	
1980			
Počet obyvatel		6 138	
Počet cenzových domácností (CD)		2 513	
Počet bytů		2 192	
Průměrný počet členů CD		2,44	
Soužití v %		12,8	
1981- Bytová výstavba		91	
1991 Odpad bytů		115	
1991			
Počet obyvatel		5 756	
Počet cenzových domácností (CD)		2 400	
Počet bytů		2 168	
Průměrný počet členů CD		2,40	
Soužití v %		9,7	
1991- Bytová výstavba		209	
2000 Odpad bytů		142	
2001			
Počet obyvatel		5 733	
Počet cenzových domácností (CD)		2 494	
Počet bytů		2 235	
Průměrný počet členů CD		2,30	
Soužití v %		10,4	
2001- Bytová výstavba		885	
2010 Odpad bytů		-1	
2011 (26. 3. 2011)			
Počet obyvatel		8 140	
Počet cenzových domácností (CD)		3 340	
Počet bytů		3 121	
Průměrný počet členů CD		2,44	
Soužití v %		6,6	
	var. A	**var. B**	**var. C**
2011- Bytová výstavba	580	990	1 320
2020 Odpad bytů	100	150	200
2020			
Počet obyvatel	9 300	10 200	11 000
Počet cenzových domácností (CD)	3 875	4 215	4 490
Počet bytů	3 601	3 961	4 241
Průměrný počet členů CD	2,40	2,42	2,45
Soužití v %	7,1	6,0	5,5
2021- Bytová výstavba	660	900	1 040
2030 Odpad bytů	100	140	180
2030			
Počet obyvatel	10 500	12 000	13 000
Počet cenzových domácností (CD)	4 430	5 000	5 372
Počet bytů	4 161	4 721	5 101
Průměrný počet členů CD	2,37	2,40	2,42
Soužití v %	6,1	5,6	5,0

Varianta A znamená mírný růst počtu obyvatel na 10 500 obyvatel v r. 2030. Dosaženo by to bylo výstavbou bytů v rozsahu cca 810 bytů v rozmezí let 2017 až 2030.

Varianta B předpokládá poněkud vyšší nárůst počet obyvatel, v r. 2030 by byla velikost města na úrovni 12 000 obyvatel. Dosaženo by to bylo výstavbou bytů v rozsahu 1200 bytů v rozmezí let 2017 až 2030.

Varianta C je výrazně rozvojová. Předpokládá výstavbu 1450 bytů do r. 2030 a tím by se naplnily extrémně vysoké představy rozvoje, které ale nejsou pro rozvoj města optimální, protože by překročily limity jeho technického a občanského vybavení. Jediným kladem této varianty je, že by Roztoky omládly. Z města by se ovšem nutně zvýšilo vyjíždění za prací, protože rozvoj ekonomické základny by rovněž překročil limity, zejména limity územní. Město by se stalo suburbií závislou na vybavenosti hl. města Prahy s přebujelou ubytovací funkcí.

Z hlediska dalšího rozvoje města Roztoky se považuje za optimální varianta na pomezí mezi variantou A a B, což znamená přibližně výstavbu 1000 bytů.

Výstavba převážně rodinných domů je plánována v lokalitách Panenská II, Dubečnice, Horní Žalov, Solníky, doplněná v těchto rozvojových lokalitách a v dolních Roztokách v bývalém areálu Pohl výstavbou bytových domů, dohromady s cca 800 byty.

G.3. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení

Východiskem a korigujícím hlediskem pro návrh zastavitelných ploch pro obytnou zástavbu je analýza předpokládaného vývoje počtu obyvatel a stanovení potřeb bytové výstavby zpracované pro účely ÚP Roztoky. Analýza a vývojová prognóza vychází z předpokladu nárůstu počtu obyvatel. V průběhu prací na návrhu územního plánu byly v této souvislosti prověřeny a posouzeny záměry a požadavky města a občanů na vymezení rozvojových ploch pro obytnou zástavbu. A dále byly zohledněny přednostně kapacity ploch ve formě proluk a vymezených zastavitelných ploch v rámci ÚPnSÚ Roztoky u Prahy (ve znění Změn č. 1, 2 a 4) a dále zpřesněných na základě platných RP. Po zohlednění výše uvedených vstupních faktorů došel zpracovatel ÚP k závěru, že vymezení ploch pro bydlení je dostatečné.

Tab. Bilance kapacity zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení v platném a navrhovaném ÚP

Lokalita	Návrh ÚP - rozloha ploch v ha	Počet bytů	Odůvodnění počtu bytů
Lokalita Dubečnice			
Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (Z06a, Z06b, Z06c, Z09a, Z09b, Z09c, Z09d, Z09e, Z14a, Z14b, Z14c, Z14d, Z14e)	14,0 ha	198	Údaj o počtu bytů vychází z bilance kapacit RP Dubečnice (tj. 120 bytů v rodinných domech) a z reálného počtu pozemků plánované zástavby při ul. Jantarová (tj. 78 bytů v rodinných domech)
Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (Z08)	0,52 ha	6	Údaj o počtu bytů vychází z možnosti parcelace a okolních podmínek
Bydlení v bytových domech v rámci plochy SM (Z11)	1,49 ha	99	Údaj o počtu bytů vychází z bilance kapacit RP Dubečnice (tj. 99 bytů v bytových domech)

Lokalita	Návrh ÚP - rozloha ploch v ha	Počet bytů	Odůvodnění počtu bytů
Lokalita Solníky			
Bydlení v bytových domech v rámci plochy SM (Z22,Z23,Z24)	1,21 ha	14	Údaj o počtu bytů vychází z možnosti parcelace a okolních podmínek
Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (Z19)	0,53 ha	35	Údaj o počtu bytů vychází z možnosti parcelace a okolních podmínek
Lokalita Panenská II			
Bydlení v rodinných domech, případně bytových domech v rámci ploch BI a SM (Z02a, Z02b)	3,66 ha	21	Údaj o počtu bytů vychází z bilance kapacit RP Panenská II
Bydlení v bytových domech a v polyfunkčních domech v rámci plochy SM (Z03a)	1,89 ha	94	Údaj o počtu bytů vychází z bilance kapacit RP Panenská II
Lokalita Horní Žalov			
Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské typy (Z01a, Z01c)	3,53 ha	30	Údaj o počtu bytů vychází z bilance kapacit RP Horní Žalov
Bydlení v bytových domech v rámci plochy SM (Z01b)	0,35 ha	30	Údaj o počtu bytů vychází z bilance kapacit RP Horní Žalov
Proluky a plochy přestavby			
Bydlení v polyfunkčních domech v rámci plochy SC (P13)	0,7 ha	125	Údaj o počtu bytů vychází z možnosti parcelace a porovnání podobných projektů v okolí
Bydlení v rodinných domech – bydlení v rodinných domech vilové čtvrti	-	12	Údaj o počtu bytů vychází z bilance kapacit RP Tiché údolí
Proluky v rámci zastavěného území, zohlednění přístaveb, nástaveb, přestavba jednogeneračních domů na vícegenerační	-	200	Údaj o počtu bytů vychází z odborného odhadu.
celkem	**27,88 ha**	**864**	

H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Řešené území je součástí Středočeského kraje, je součástí SO ORP Černošice, skládá se z dvou katastrálních území Roztoky u Prahy (k.ú. 742503) a Žalov (k.ú 742511). Řešené území hraničí s těmito sídli: hl. město Praha (část Suchdol - k.ú. 729981), Únětice (k.ú. 774413), Úholičky (k.ú. 773239), Libčice nad Vltavou (k.ú. 681831), přes řeku Vltavu pak se sídli Řež, Husinec (k.ú. 649678), Klecany (k.ú. 666033) a Brnky (k.ú. 792390).

V rámci ÚAP ORP Černošice 2016 jsou Roztoky definovány jako jedno ze čtyř nižších center významných (stejně jako Černošice, Hostivice a Jesenice). To předurčuje město k významnější občanské vybavenosti v rámci ORP (např. střední škola, kulturní zařízení, koupaliště, sportovní hala, atd.). Město Roztoky leží v těsném zázemí Prahy a to zásadně ovlivňuje jeho rozvoj. Malá dojezdová vzdálenost mezi Prahou a Roztokami zapříčiňuje to, že zde významnější vybavenost chybí, dále je zde zvýšen tlak na výstavbu rodinných a bytových domů, které slouží nejen pro potřeby obyvatel Roztok, ale i pro obyvatele z jiných obcí, převážně Prahy.

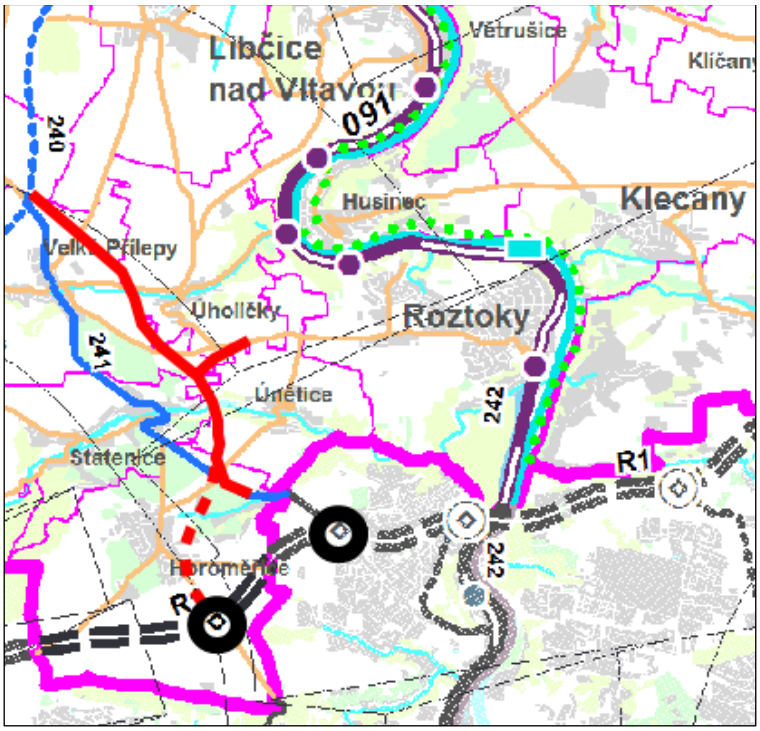
Ačkoliv je hl. město Praha hlavním cílem vyjížděk obyvatel města Roztoky, spojení s Prahou není ideální a je limitováno zejména morfologií terénu - údolí meandrující řeky Vltavy, prudké údolní svahy a náhorní planina protnutá levobřežními přítoky Vltavy. Na náhorní planině je umístěna převážná většina ploch pro bydlení a občanské vybavení a přímé spojení (silniční i drážní dopravou) z náhorní planiny do Prahy vždy vede přes údolí řeky Vltavy. Zpracovatel územního plánu navrhuje v koncepci dopravní infrastruktury řešení pro zlepšení propojení obou částí Roztok a města Roztoky s hl. městem.

Územní plán navrhuje zkvalitnění dopravního napojení Roztok a sousedních obcí na nadřazenou silniční síť a plánovaný Silniční okruh kolem Prahy (Pražský okruh). Výraznější dopad na změnu organizace silniční dopravy v tomto severním sektoru mohou mít především:

- silniční okruh kolem Prahy – dálnice D0,
- případně přeložka silnice II/240 jako součást aglomeračního okruhu.

Koridor silničního okruhu kolem Prahy je v rozhodujícím úseku obsažen ve vydaných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, přeložka silnice II/240 v úseku Tursko – Středokluky/D7 je navrhována v rozpracované 3. Aktualizaci ZÚR SK), další úseky silničního okruhu – dálnice D0 pak v Zásadách územního rozvoje hlavního města Prahy a v platném Územním plánu hlavního města Prahy. V navrhované koncepci uspořádání silniční sítě v rozpracované 3. Aktualizaci ZÚR SK je navrhována přeložka silnice II/240 Tursko – Středokluky (dálnice D7) v návaznosti na koridor přeložky silnice II/101 Neratovice – Kralupy nad Vltavou (dálnice D8) – Tursko (obsaženo ve vydané ZÚR Středočeského kraje po 2. Aktualizaci). V této koncepci by napojení na silniční okruh kolem Prahy – dálnici D0 ve směru od přeložky II/240 měla zajišťovat stávající silnice II/241 Velké Přílepy - Statenice s napojením na dálnici D0 v prostoru Suchdola (MÚK Suchdol). Stávající silnice prochází centrálními částmi sídel s velmi omezenými prostorovými podmínkami a souvislou oboustrannou obytnou zástavbou. Výhledově je stávající průchod sídly z hlediska intenzity dopravy, potřebné ochrany obyvatel před negativními vlivy z dopravy, bezpečnosti motorové i nemotorové dopravy i kvality obytného území zcela nepřijatelný.

Zpracovatel územního plánu Roztoky doporučuje pro širší území Roztok zpracování územní studie. Ta by měla prověřit výhledové přepravní vztahy, podmínky a možnosti přeložky silnice II/240 v úseku Velké Přílepy – Černý Vůl – Suchdol (MÚK Suchdol), případně – Horoměřice (MÚK Horoměřice) s napojením silnice III/2421 Roztoky – Černý Vůl, sever v koordinaci s rozvojem území a ochranou jeho obytné funkce. Námět na řešení přeložky silnice II/241 je zobrazen na následujícím obrázku.



Zdroj: Námět na přeložku silnice II/241 - Atelier T-plan, s.r.o.; 2017

Realizace přeložky II/241 pro město Roztoky může znamenat, že převažující část přepravních vztahů ve směru na Prahu bude situována prostřednictvím silnice III/2421 ve směru na Úholičky a Černý Vůl s napojením na přeložku silnice II/241 a dále s návazností na silniční okruh kolem Prahy – dálnici D0 (MÚK Suchdol, příp. MÚK Horoměřice).

Koncepce územního plánu podporuje vzájemné vazby s územím Prahy zkvalitněním silničního propojení přestavbou silnice II/242 a III/2422, podporou využívání železniční dopravy návrhem rozšíření parkovišť (P+R, B+R) u železniční zastávky Roztoky – Žalov a vybudováním parkovacího domu (P+R, B+R) u železniční stanice Roztoky u Prahy, rozvojem pěší a cyklistické dopravy, ochranou a rozvojem zeleného pásu kolem Prahy (podél Vltavy a Únětického potoka) pro každodenní rekreaci obyvatel hlavního města.

Územní plán vymezuje návrhy na zvýšení prostupnosti území a propojení se sousedními obcemi pro pěší a cyklistickou dopravu, které navazují na řešení územních plánů Úholičky a Klecany. Doplňuje vazby pro pěší a cyklistickou dopravu na území dalších obcí: Únětice a Husinec.

Územní plán vytváří podmínky pro zvýšení rekreačního potenciálu území posílením významu národní kulturní památky Levý Hradec, možnosti umístění rozhledny na Holém vrchu, rozvojem přírodního zázemí města, zejména v údolí Vltavy, prostupnosti území pro pěší a cyklisty, vymezením ploch rekreace a sportu pro umístění koupaliště a sportovní haly, návrhem elevátoru.

Územní plán koordinuje návaznosti skladebných částí ÚSES na nadregionální a lokální úrovni přes hranice správního území města Roztoky. Nadregionální biocentrum 2001 Údolí Vltavy je zpřesněno v souladu se ZÚR SK. Na hranicích se správním územím obce Únětice navazuje na regionální biokoridor 1137 Únětický háj – Údolí Vltavy.

Veřejný vodovod v Roztokách je součástí Skupinového vodovodu (SV) Roztoky - Velké Přílepy, který je zásoben pitnou vodou ze zdrojů Středočeské vodárenské soustavy (vodárenská nádrž Švihov na Želivce a jímací území Káraný). SV Roztoky - Velké Přílepy je zásoben z vodojemu (VDJ) Praha – Suchdol. Na SV jsou napojeny kromě Roztok další sídla – Horoměřice, Černý Vůl, Úholičky, Únětice a Velké Přílepy.

V Roztokách je vybudovaná převážně jednotná veřejná kanalizace, která je zakončená čistírnou odpadních vod Roztoky. Ta slouží i pro další sídla (Praha - Suchdol, Únětice a Statenice) a pro dočištění vod z VÚAB.

V souladu se Strategickým plánem města je navrženo pořídit Studie odtokových poměrů (SOP) Únětického a Žalovského potoka s přesahem do území sousedních obcí. V SOP Únětického potoka zvážit možnost výstavby retenční nádrže (poldru) na k.ú. Suchdol.

Jižním okrajem území prochází vedení VVN 110 kV ve správě ČEZ Distribuce s odbočkou do rozvodny SŽDC. Severozápadním cípem území prochází nadzemní vedení VN 22 kV ve správě ČEZ Distribuce, ze kterého je vyveden NN rozvod pro lokalitu Stříbrník.

Celé území je zásobováno z kabelové sítě VN 22 kV, propojené se sítí na území Hl.m. Prahy (Suchdol) a současně i se sítí SŽDC.

Podél toku Vltavy je veden VTL plynovod ve správě Pražské plynárenské společnosti, který zásobuje provozy firmy VUAB pharma, a.s. a STL rozvodem též přilehlé lokality.

Ostatní zástavba je zásobována VTL plynovodem ve správě RWE GasNet ze směru od Velkých Přílep, zakončeným VTL/STL regulační stanicí. Rozvod STL pokrývá až na malé okrajové lokality celé zastavěné území.

I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Návrh územního plánu Roztoky je zpracován dle dále uvedených požadavků vyplývajících ze Zadání územního plánu Roztoky, schváleného usnesením Zastupitelstva města Roztoky UZM 13-1/16 dne 27. 1. 2016.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Cílem dalšího vývoje je zejména stabilizace a dotvoření urbanistické struktury sídla, potvrzení stávajících kvalit a zajištění podmínek pro zejména kvalitativní rozvoj území v následujícím období.	ÚP respektuje hodnotné urbanistické struktury (vymezené jako hodnoty v ÚAP ORP Černošice 2016) a v návaznosti na ně je vhodně dotváří vymezením zastavitelných ploch. ÚP dále respektuje různorodost urbanistické struktury v sídle (zahradní město, vesnická rostlá urbanistická struktura, vilová čtvrť) a stanovuje rozdílné způsoby využití, které zajistí adekvátní ochranu těchto hodnot a jejich další kvalitní rozvoj v následujícím období.
S ohledem na dosud probíhající dynamický rozvoj v oblasti bydlení je úkolem zejména	ÚP vymezuje plochy, na základě zhodnocení stavu a kapacit veřejné infrastruktury,

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
doplnění potřebné veřejné infrastruktury, tj. zajištění kapacit občanského vybavení, služeb, dopravní a technické infrastruktury. Současně je třeba utvářet podmínky pro přiměřený rozvoj podnikání.	potřebné veřejné dopravní (DS, DI, DN, DZ, DV) a technické infrastruktury (TI), veřejné občanské (OV, OS, OS.x, OH) a komerční vybavenosti (OK) a dále plochy pro veřejná prostranství (PV, ZV). Umístění veřejné infrastruktury je na základě stanovených regulativů přípustné umístit také v rámci ploch BI, BI.x, BP, BP.x, BX, SC, SM, SP, SP.x. Dopravní a technickou infrastrukturu je možné umístit ve všech vymezených plochách.
V zastavěném a zastavovaném území je třeba dbát na propracování vzájemných vazeb v sídle, definovat a potvrdit systém veřejných prostranství a systém městské zeleně.	ÚP v urbanistické koncepci a v koncepci uspořádání krajiny popisuje vzájemné vazby v sídle, vč. popisu účelu a hierarchizace veřejných prostranství (PV – náměstí, městské třídy, ZV, DI), dále popisuje koncepci uspořádání krajiny, v rámci které vymezuje plochy a stanovuje pro ně podmínky pro zajištění vhodného přechodu zastavěného území a zastavitelných ploch do volné krajiny.
Ve významnějších lokalitách zajistit koordinaci soukromých a veřejných zájmů zpracováním podrobnějších územně plánovacích dokumentací a podkladů.	ÚP zohlednil plochy, pro něž bylo, v době pořízení ÚP Roztoky, rozpracována ÚS Solníky. ÚP vymezuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, konkrétně se jedná o RP Solníky. Dále ÚP vymezuje plochy, ve kterých je prověření změny jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, konkrétně se jedná o ÚS v části Potoky a u Levého Hradce a Ajmovka. Cílem těchto podrobnějších územně plánovacích dokumentací a podkladů je zajištění koordinace soukromých a veřejných zájmů a stanovení podmínek pro ochranu krajinného rázu.
Cílem je potvrdit potenciál sídla pro kvalitní bydlení, se zajištěním odpovídající vybavenosti, podílu služeb a podnikání a zároveň potvrdit atraktivní přírodně-rekreační charakter krajiny.	ÚP vymezuje plochy pro bydlení v RD (BI, BI.x, BX, BP, BP.x) a v bytových domech s integrovanou vybaveností (SM, SC) s ohledem na kvalitu prostředí a hygienické požadavky. V rámci těchto ploch je možné zajistit odpovídající veřejnou vybavenost, služby a plochy pro podnikání. ÚP dále vymezuje plochy pouze pro občanskou vybavenost (OV, OS, OS.x, OH), které jsou vymezeny v odpovídající docházkové vzdálenosti od předmětných ploch a plochy pouze pro komerční vybavenost (OK), které svým umístěním potvrzují lokální těžiště města.
Prostorové uspořádání by mělo respektovat stávající podobu sídla, podpořit zachování charakteristik jednotlivých částí, zohlednit stávající dominanty případně definovat nové.	ÚP respektuje stávající podobu sídla, zejména hodnotné urbanistické struktury (zahradní město – BI, BI.x, vesnická rostlá urbanistická struktura – BP, BP.x, vilová

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
	čtvrť – BX) a stanovuje rozdílné způsoby využití, které zajistí adekvátní ochranu těchto hodnot. ÚP respektuje stávající dominanty a dále podtrhuje význam ploch OV a SC tím, že v nich umožňuje na koncích urbanistických a pohledových os umístit ojedinělé dominanty.
Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby města Roztoky na okolní území, řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.	ÚP respektuje vazby města Roztoky na okolní sídla a území. Při návrhu ÚP byly koordinovány zejména záměry dopravní a technické infrastruktury a záměry z koncepce uspořádání krajiny uvedené v územních plánech sousedních obcí.

a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci

a.1.1) Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel.	ÚP chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území zejména vymezením ploch s rozdílných způsobem využití a stanovením jejich regulativů. ÚP respektuje hodnotné urbanistické struktury a v návaznosti na ně je vhodně dotváří vymezením zastavitelných ploch. ÚP dále respektuje různorodost urbanistické struktury v sídle (zahradní město, vesnická rostlá urbanistická struktura, vilová čtvrť) a stanovuje rozdílné způsoby využití, které zajistí adekvátní ochranu těchto hodnot a jejich další kvalitní rozvoj v následujícím období. S cílem zdůraznění historického významu území a podpory rozvoje jeho rekreačního a turistického potenciálu ÚP navrhuje kultivaci archeologické lokality ve vazbě na kostel sv. Klimenta a hradiště Levý Hradec. Vymezení ploch změn v krajině je provedeno způsobem, který vytváří předpoklady pro kvalitní zapojení sídla do krajiny. Vymezení návrhových ploch a navrhovaný způsob jejich využití je provedeno s cílem ochrany urbanistických, kulturních a krajinných hodnot, včetně ochrany jejich vazeb na okolní prostředí (ochrana pohledových os, ochrana výrazu dominant). Řešením ÚP je zajištěna ochrana krajiny před fragmentací, nejsou vymezeny plochy či koridory, které by prohlubovaly fragmentaci krajinného prostředí.

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
	Vymezení rozvojových ploch je provedeno způsobem, který respektuje a zachovává územní identitu Roztok a Žalova.
Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Zajistit dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství. Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.	Návrh ÚP zajišťuje přiměřený rozvoj sídla, který zohledňuje principy udržitelného rozvoje území (ekonomický, sociální a ekologický pilíř). Návrh ÚP vychází z platného ÚPnSÚ Roztoky a jeho změn. ÚP vymezuje plochy přestavby v zastavěném území. Tímto postupem ÚP zajišťuje ochranu nezastavěného území. ÚP respektuje a chrání lesní a zemědělské půdy. V rámci stanovení koncepce uspořádání krajiny je stanoven požadavek na zajištění podmínek pro zemědělskou a lesní činnost. Využití rozvojových ploch smíšeného nezastavěného území nebude spojeno se znehodnocením ZPF. ÚP respektuje a chrání stávající plochy veřejné zeleně a vytváří předpoklady pro jejich rozvoj, vznik nových ploch (parky) a vytváření souvislých ploch veřejné zeleně. ÚP nevymezuje nové plochy a koridory, jejichž využití by vedlo k fragmentaci ploch zeleně. ÚP v urbanistické koncepci popisuje vzájemné vazby v sídle, vč. popisu účelu a hierarchizace veřejných prostranství (PV – náměstí, městské třídy, ZV, DI).
Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).	ÚP vytváří v zastavěném území a zastavitelných plochách podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití (OS, OS.x, RN). S cílem zdůraznění historického významu území a podpory rozvoje cestovního ruchu a rozvoje rekreačního a turistického potenciálu území ÚP vymezuje plochy změn v krajině ke kultivaci archeologické lokality ve vazbě na kostel sv. Klimenta a hradiště Levý Hradec. Předložená urbanistická koncepce ve spojení s koncepcí uspořádání krajiny vytváří předpoklady zajištění ochrany a rozvoje hodnot území (viz. Kap. B.2) a propojení atraktivních míst stezkami a trasami pro pěší a cyklisty.
Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – na území města Roztoky se jedná zejména o významné krajinné prvky (lesy, vodní toky), funkční územní	ÚP chrání a rozvíjí přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území tím, že respektuje významné krajinné prvky (lesy, vodní toky), respektuje a zpřesňuje NBC a vymezuje lokální územní systém ekologické stability.

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
systém ekologické stability, nemovité kulturní památky (národní kulturní památka Levý Hradec), architektonicky cenné stavby, veřejná prostranství, urbanistickou strukturu původní vilové zástavby, dobře založenou síť ulic.	Dále chrání hodnotné objekty uvedené v seznamu nemovitých kulturních památek tím, že požaduje vypracování architektonické části projektové dokumentace jen autorizovaným architektem. ÚP respektuje stávající urbanistickou strukturu reprezentovanou sítí ulic a veřejných prostranství – náměstí, parky, městské třídy a logicky dotváří další v budoucnu významná těžiště sídla (zejména v části Žalov). ÚP dále respektuje různorodost urbanistické struktury v sídle (zahradní město, vesnická rostlá urbanistická struktura, vilová čtvrť) a stanovuje rozdílné způsoby využití, které zajistí adekvátní ochranu těchto hodnot a jejich další kvalitní rozvoj v následujícím období.
Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.	ÚP vymezuje plochy a koridory dopravní infrastruktury pro motorovou a nemotorou dopravu s návaznostmi na komunikační a cestní síť jednotlivých místních částí a sousedních obcí. Posiluje význam vybraných hospodářských cest v krajině pro zvýšení prostupnosti a využívání pro sdruženou funkci hospodářskou i rekreační.
Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní hromadnou dopravu. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.	- ÚP vymezuje koridor pro přestavbu průjezdné silnice II. a III. třídy s navrhovanými zpomalovacími prvky a opatřeními, přechody pro pěší a cyklisty se středovými ostrůvky, s cílem zajistit bezpečnost provozu. - ÚP vymezuje plochy a koridory pro nemotorovou dopravu (pěší, cyklo, vodní), výhledově elevátor pro bezbariérové překonání výškových rozdílů mezi centrem Roztok a břehovou a nádražní částí města jako součást provázaného dopravního systému pro každodenní i rekreační dopravu. - ÚP posiluje význam levého břehu Vltavy umístěním koridoru pro pěší a cyklodopravu Praha – Roztoky – Libčice n. Vl. – Kralupy n. Vlt., posiluje propojení obou břehů lávkou pro pěší a cyklo, doplňuje přívozy. - ÚP vymezuje a rozšiřuje systém parkovišť P+R, B+R s návazností na železniční dopravu. Informativně vymezuje nové zastávky autobusové dopravy pro

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
	zkvalitnění obsluhy a zkrácení docházkových vzdáleností pro zatraktivnění veřejné dopravy.
ZÚR řadí Roztoky do kategorie osídlení mezi „nižší centra ostatní“, pro které stanovují tyto zásady a úkoly: - rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;	- ÚP vymezuje, na základě sociodemografického posouzení, plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury (zejména pro vzdělávání a výchovu, vědu a výzkum, zdravotní služby, sociální služby, kulturu, církevní účely, veřejnou správu a pro ochranu obyvatelstva)
- rozvíjet ekonomické aktivity vytvářející podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro svá spádová území;	- ÚP vymezuje plochy pro komerční vybavenost (OK), dále připouští v rámci ploch bydlení a ploch smíšených obytných umisťovat stavby a zařízení řemeslné výroby a služeb, čímž vytváří vhodné podmínky pro podnikání a zvýšení počtu pracovních příležitostí pro svá spádová území.
- chránit kulturní a přírodní hodnoty území;	- Územní plán chrání kulturní a přírodní hodnoty území, zejm. vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením příslušných regulativů a dále stanovením požadavku na zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem.
- zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit;	- ÚP vymezuje pestrou škálu ploch pro bydlení v RD (BI, BI.x – zahradní město, BX – vilová čtvrť, BP, BP.x - vesnická rostlá urbanistická struktura) a v bytových domech s integrovanou vybaveností (SM, SC). Dále připouští v rámci ploch bydlení a ploch smíšených obytných umisťovat stavby a zařízení řemeslné výroby a služeb, čímž vytváří vhodné podmínky pro podnikání a ekonomické aktivity.
- vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti vyšším uplatněním hromadné dopravy ve svém spádovém obvodě;	- ÚP posiluje systém P+R a B+R s návazností na železniční dopravu, vymezuje plochu pro umístění parkovacího domu u žst. Roztoky u Prahy s návazností na každodenní cesty železnicí. Navrhuje k plošnému rozšíření autobusové linky s příznivější obsluhou území autobusovou dopravou v rámci PID. Vymezuje

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
- koordinovat rozvoj se sousedními obcemi	koridor pro koncovou stanici autobusové dopravy v Žalově s možností umístění technického a sociálního zázemí. - ÚP respektuje vazby města Roztoky na okolní sídla a území. Při návrhu ÚP byly koordinovány zejména záměry dopravní a technické infrastruktury a záměry z koncepce uspořádání krajiny uvedené v územních plánech sousedních obcí. Pro výhledové posílení mezibřežních vztahů Roztoky – Klecany ÚP navrhuje lávku pro pěší a cyklisty a přívoz Žalov – Husinec s návazností na železniční dopravu. ÚP posiluje vztahy k sousedním obcím pro nemotorou dopravu využitím vybraných hospodářských cest s vedením pěších a cyklistických tras.

a.1.2) Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Nedostatek pracovních míst v obci – návrh územního plánu prověří možnost vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál.	V Roztokách dosahovala k 31.12. 2016 míra nezaměstnanosti 2,6%, což je v porovnání se Středočeským krajem (4,3%) a Prahou (3,4%) velmi dobrý výsledek. ÚP umožňuje v plochách pro bydlení v RD (BI, BI.x, BX, BP, BP.x) a v bytových domech s integrovanou vybaveností (SM, SC) umisťovat veřejnou vybavenost, služby a plochy pro podnikání. ÚP dále vymezuje plochy pouze pro občanskou vybavenost komerční (OK). Stanovením příslušných regulativů pro jednotlivé plochy s rozdílným využitím vytváří ÚP prostor pro podnikání a tvorbu pracovních příležitostí.

a.1.3) Upřesnění dalších požadavků

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Předpokládá se zachování stávajících rozvojových lokalit v rozsahu platné ÚPD. Vzhledem k dostatečné rezervě těchto ploch pro	Návrh ÚP vychází z platného ÚPnSÚ Roztoky a nad rámec stávajících rozvojových lokalit nově vymezuje zastavitelné plochy pro nezbytnou veřejnou infrastrukturu, která je

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
rozvoj města bude vymezení dalších zastavitelných ploch provedeno v minimálním rozsahu (pouze v odůvodněných případech a v sousedství či vazbě na zastavěné území).	důležitá pro rozvoj města a zkvalitnění podmínek života v něm. Jedná se zejména o řešení odkanalizování Žalova, točku pro autobusy, plochu pro parkoviště v ulici Za Potokem.
Návrh ÚP aktualizuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, v plochách jednoznačně určí hlavní (převažující využití), přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití, případně stanoví maximální rozsah přípustných využití, stanoví podmínky plošného a prostorového uspořádání, přípustné kapacity či koeficienty.	V kapitole F. Textové části ÚP jsou, v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. dále členěny plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, smíšené obytné, plochy výroby, dopravní a technické infrastruktury, včetně určení jejich hlavního, přípustného, podmíněně přípustného a nepřípustného využití a stanovení podmínek plošného a prostorového uspořádání (KZB, KZP, KZ, max. počet podlaží, možnost umístění dominant, atd.)
Návrh ÚP prověří plošné a prostorové podmínky ve všech plochách zástavby, tj. v zastavitelných plochách a v zastavěném území, při tomto stanovení bude zohledněna koncepce hlavních městských tříd (Jana Palacha, V Solníkách, Obránců Míru), návrh prověří jejich zakomponování a vazby na okolní zástavbu, případně prověří vhodné umístění dominant.	Návrh ÚP prověřil a charakterizoval typy zástavby na území města Roztoky. Na základě této analýzy a v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. dále členil plochy bydlení (BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské, BI.x - bydlení v rodinných domech městské a příměstské – se specifickým využitím, BP – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura, BP.x – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura – se specifickým využitím, BX – bydlení v rodinných domech vilové čtvrti), rekreace RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, RZ – zahrádkové osady), smíšené obytné (SC – v centrální zóně, SM – městské, SP – původní vesnické struktury, SP.x – původní vesnické struktury – se specifickým využitím). ÚP respektuje stávající urbanistickou strukturu velkoryse založenou podle principu zahradního města při ulicích Masarykova, Obránců míru a Jana Palacha tvořenou sítí veřejných prostranství, která se skládá z náměstí, parků a městských tříd. Ve svém návrhu ÚP na tuto strukturu navazuje a vhodně ji dotváří (zejména v lokalitách Solníky, Dubečnice). ÚP respektuje stávající dominanty a dále podtrhuje význam ploch OV a SC tím, že v nich umožňuje na koncích urbanistických a pohledových os umístit ojedinělé dominanty.
Podmínky funkčního a prostorového využití zároveň zohlední a zajistí ochranu urbanis-	Na základě doplňujících průzkumů a rozborů byly pro plochy s rozdílným způsobem vyu-

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
ticky a stavebně hodnotných lokalit, architektonicky významných staveb a kulturních památek.	žití stanoveny funkční a prostorové regulativy tak, aby zajistili ochranu urbanisticky a stavebně hodnotných lokalit (zejména čtvrť rodinného bydlení Dubečnice, čtvrť rodinného bydlení Roztoky, vilová čtvrť Tiché údolí, část Potoky, území u Levého Hradce) a dále byla zajištěna ochrana architektonicky významných staveb zapsaných v seznamu nemovitých kulturních památek tím, že požaduje vypracování architektonické části projektové dokumentace jen autorizovaným architektem.
ÚP prověří možnosti vzniku nových městských center v lokalitách plánované výstavby na Dubečnici a v Solníkách.	ÚP potvrzuje v lokalitě Solníky náměstí navržené regulačními plány v letech 1927 až 1936) a dále v rámci regulativů ploch Z07a,b, Z09a v lokalitě Dubečnice požaduje umístění veřejných prostranství.
Koncepce zohlední připravované regulační plány a územní studie.	Návrh ÚP zohledňuje platné regulační plány Dubečnice (nabytí účinnosti 25.11. 2016), Tiché údolí (nabytí účinnosti 16.3. 2017), Panenská II. (nabytí účinnosti 31.3. 2010), Horní Žalov (nabytí účinnosti 12.10.2018) a dále vychází z rozpracovaných územních studií Solníky a Potoky.
S ohledem na rozsah ploch bydlení bude prověřena potřeba zajištění odpovídajícího občanského vybavení a vymezení samostatných ploch OV, rozvoj veřejné vybavenosti prověřit ve vhodných místech se zajištěním dobré dostupnosti a dopravní obsluhy.	ÚP prověřil kvalitu a množství občanského vybavení a na základě sociodemografické prognózy doporučil vznik kapacitně dostatečných ploch pro občanské vybavení. Plochy občanského vybavení – veřejné infrastruktury jsou vymezovány tak, aby zajišťovali dobrou dostupnost a dopravní obsluhu z navrhovaných rozvojových ploch.
Prověřit potřebu etapizace rozvoje území tak, aby bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích a ve vazbě na možnosti občanské vybavenosti (zejména kapacitu ZŠ) a technické infrastruktury (kapacitu ČOV, vodovod, kanalizace, zásobení energií).	ÚP prověřil potřebu etapizace území a neshledal ji potřebnou. V dalších projektových fázích je možné uplatnit institut plánovací smlouvy a zajistit taky potřebnou veřejnou infrastrukturu. Pro každou z rozvojových ploch je uvedena obecná podmínka o potřebě zajištění obslužnosti všech samostatně užívaných částí zastavitelných ploch a ploch přestavby veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.
V rozvojových lokalitách stanovit požadavky na vymezení veřejných prostranství, pro podrobnější regulaci bude případně stanovena podmínka zpracování regulačního plánu nebo územní studie před využitím území. Prověřit vymezení významnějšího veřejného prostranství (parku) v územním plánu. Ve městě zachovat a rozšířit počet veřejných	ÚP respektuje stávající urbanistickou strukturu veřejných prostranství města a vhodně (místně, funkčně, rozlohou) doplňuje další veřejná prostranství do struktury města. ÚP vymezuje plochy PV, ZV jako plochy veřejných prostranství. Dále ÚP uvádí podmínky vymezení veřejných prostranství pro konkrétní zastavitelné plochy a plochy přestavby.

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
prostranství, posílit jejich vzájemné vazby a spojitost, zajistit ochranu veřejné zeleně.	
Zachovat podmínky polyfunkčních území s možností prolínání navzájem se nerušících funkcí, přípustnost těchto funkcí nadále umožnit i ve stávajících územích užívaných čistě pro bydlení.	ÚP stanovuje způsoby využití jednotlivých ploch tak, aby byla zajištěna polyfunkčnost území a zároveň nedocházelo k prolínání navzájem se rušících funkcí (např. z hygienických hledisek). ÚP vymezuje plochy smíšené obytné (SC – v centrální zóně, SM – městské, SP – původní vesnické struktury, SP.x – původní vesnické struktury – se specifickým využitím), které svými regulativy zajišťují polyfunkčnost území a umožňují bydlení v bytových domech s integrovanou občanskou a komerční vybaveností. Dále ÚP připouští v rámci ploch bydlení (BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské, BI.x - bydlení v rodinných domech městské a příměstské – se specifickým využitím, BP – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura, BP.x – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura – se specifickým využitím, BX – bydlení v rodinných domech vilové čtvrti) realizovat drobnou řemeslnou výrobu, služby a občanskou vybavenost. Plochy OV občanského vybavení – veřejné infrastruktury jsou rozmístěny v logické návaznosti a vzdálenosti od předmětných ploch.
Prověřit možnosti využití území podél Vltavy jako ploch pro sport a rekreaci.	ÚP prověřil možnost využití území podél Vltavy jako ploch pro sport a rekreaci. Na základě terénního šetření a vstupních podkladů, zejména Územní studie Přívoz (zpracované 2016) rozvíjí rekreačně sportovní využití vodního toku a jeho břehových partií vymezením ploch NS.r. – plochy smíšené nezastavěného území – rekreační. Pro rozvoj rekreačně sportovního využití vodního toku, jeho břehových partií a ostrova (u VÚAB) jsou navrženy plochy vodní dopravy: Z55 – marina na pevnině, Z56 – marina na ostrově a Z54 – přístaviště malých plavidel.
Prověřit možnosti změny staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení.	ÚP prověřil možnost změny staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení a tento návrh nepodpořil. Stavby pro rodinnou rekreaci jsou umístěny z pravidla na okraji zastavěného území a vytváří tak hodnotný přechod zastavěného území, zastavitelných ploch a krajiny. Tyto plochy jsou dále umisťovány na úbočí strmých svahů, které jsou ÚAP ORP Černošice 2016 definovány jako

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
	Urbanisticky hodnotné území – Nábřežní prostor a významné plochy zeleně.
Podporovat zachování odlišných charakterů jednotlivých částí města, věnovat pozornost návaznostem a přechodovým územím.	ÚP věnuje pozornost odlišným charakterům jednotlivých částí města a definuje pro ně různé plochy s rozdílným způsobem využití – charakterizuje části jako původní vesnická struktura, vilové čtvrti, zahradní město. ÚP navrhuje pás zeleně vymezené v ÚP jako plochu ZV a plochu NS.p. mezi dvěma původními částmi obce Roztoky a Žalov a tím zdůrazňuje přechodové území mezi těmito dvěma charakterově odlišnými částmi obce.
V návrhu územního plánu budou dále prověřeny návrhy občanů schválené zastupitelstvem města:	
- Zachovat vymezení pozemku parc. č. 2443/27 jako plochy rekreační - s využitím pro lesopark,	- ÚP vymezuje na pozemku parc. č. 2443/27 plochu smíšeného nezastavěného území – přírodní (NS.p), pro kterou jsou charakteristické převážně nezpevněné plochy s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů
- Prověřit pozemky parc. č. 1726/1, 1726/2, 1744/1, 1744/2 pro zachování louky. Prověřit dopravní napojení lokality Na Dubečnici mimo ulici Zeyerovu,	- ÚP vymezuje plochy a koridory, které představují samostatné přístupové komunikace od ul. Lidické k lokalitě Dubečnice mimo ul. Zeyerovu. Ta je navržena k přestavbě ale pouze jako součást stávající zástavby s návaznostmi do ul. Plzeňské a Svobody
- Prověření pozemku parc. č. 3829/25 pro zemědělskou činnost s přípustností staveb pro zemědělství, zařízení a jiných opatření,	- ÚP pozemek (parc. č. 3829/25) vymezuje jako plochu NS.p – plocha smíšená nezastavěného území – přírodní. Jedná se o plochy převážně nezpevněné s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů. Stavby pro zemědělství nejsou v této ploše povoleny. Jedná se o pozemek ve vazbě na Holý vrch. Lokalita Holý vrch, ze které se nabízejí dálkové pohledy a je častým cílem vycházek je rozvíjena jako prostor umožňující krátkodobou rekreaci obyvatel Roztok. Umístněním staveb pro zemědělství by došlo k narušení koncepce rozvoje rekreace v území a koncepce uspořádání krajiny. Koncepční úvahy

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
	směřují ke kultivaci této lokality a posílení jejího rekreačního i krajinářského významu mj. výstavbou rozhledny.
- Prověřit vymezení pozemku parc. č. 2547/1 pro využití zahrádkářská osada	- ÚP vymezuje na pozemcích parc. č. 2547/1 plochu přestavby pro bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské pro dotvoření urbanistické struktury zahradního města v souladu s ÚPnSÚ Roztoky u Prahy.
- Prověřit vymezení pozemků parc. č. 604, 606/4, 606/5, 606/6, 606/7 do ploch bydlení	- ÚP vymezuje na pozemcích parc. č. 604, 606/4, 606/5, 606/6, 606/7 plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské.

a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

a.2.1) Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Na území města Roztoky je vymezen stávající koridor technického vybavení (plynovod a regulační stanice VTL). V území vede silnice II. třídy – II/242 a celostátní železniční trať č. 091 Praha – Roztoky u Prahy - Kralupy nad Vltavou. V ÚP Roztoky bude tato infrastruktura včetně ochranných pásem (dále jen „OP“) respektována.	Územní plán respektuje stávající plynovod a regulační stanici, navrhuje však přemístění katodové ochrany plynovodu. ÚP respektuje stávající silnici II/242 jako součást páteřní komunikační osy, kterou navrhuje k přestavbě ve stávající trase. Koridorová trať č. 091 je plně respektována a využívána jako součást dopravního systému pro každodenní vztahy především k hlavnímu městu Praze - součást PID.
ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Na území města Roztoky je navržena trasa III. třídy „Pražské kolo“ a cyklotrasa IV. Třídy „Roztocká“. Návrh ÚP prověří aktualizovaný cyklistický generel z r. 2008 resp. aktualizaci 2012, která je v současnosti v návrhové formě a projednává se.	ÚP v návrhu cyklotras a cyklostezek vychází z Generelu cyklotras a cyklostezek na území Středočeského kraje (schválený 2014). Na území Roztok respektuje vedení cyklotrasy IV. třídy přecházející z pravého břehu přes stávající přívoz, výhledově navrhovanou lávku, dále ul. Nádražní, příp. přes protipovodňový val za zámkem do Tichého údolí a dále ve směru na Černý vůl - Statenice. Cyklotrasu Pražské kolo je vymezena v ÚP s částečným odklonem mimo stávající serpentinu na silnici III. třídy. Navrhovaný odklon využívá příznivější vedení s využitím navrhované stezky pro pěší (DN32 - Roztoky, ul. Nádražní – Tyršovo nám.). Podmínkou pro společné využití této pěší stezky cyklisty je z důvodu vysokého převýšení a nezbytných stavebních úprav vedení kola.

	Výhledově se předpokládá využití navrhovaného elevátoru.

a.2.2) Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Vysoká intenzita dopravy v centru. V návrhu ÚP Roztoky budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují včetně jejich ochranných pásem (jedná se zejména o ochranná pásma vodních zdrojů, stanovená záplavová území, elektrické vedení, kanalizaci, vodovod, komunikační vedení, stávající silnice II. třídy II/242 a III. třídy III/2421 a III/2422 a celostátní železniční trať č. 091 Praha – Roztoky u Prahy - Kralupy nad Vltavou).	ÚP ve svém návrhu respektuje limity využití území. Ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury jsou zakreslena ve výkresech, pokud to dovoluje měřítko výkresu. V rámci širších vztahů ÚP předkládá námět na řešení přeložky silnice II/240 v úseku Velké Přílepy – Černý Vůl – Suchdol (MÚK Suchdol), případně – Horoměřice (MÚK Horoměřice) s napojením silnice III/2421 Roztoky – Černý Vůl, sever, která by mohla převzít část průjezdné dopravy z centra Roztok a napomoci snížení intenzity dopravy na průjezdu (silnice II. a III. třídy).

a.2.3) Upřesnění dalších požadavků

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Dopravní infrastruktura	
Návrh ÚP prověří a aktualizuje dopravní koncepci města, stanoví podmínky tak, aby byla zajištěna koordinace záměrů v návaznosti na fungující dopravní systém. Návrh prověří možnosti zklidnění dopravy v místech se zvýšenou koncentrací aktivit, zejména na hlavních tazích.	ÚP stabilizuje dopravní koncepci města, vymezuje plochy a koridory dopravní infrastruktury, které v koordinaci s ostatními záměry umožní zajistit obsluhu území, zpřístupnění stávajících i rozvojových ploch a lokalit, a posílí prostorovou provázanost města s návaznostmi na komunikační síť sousedních obcí.
Návrh ÚP prověří parametry páteřních pozemních komunikací ve městě a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků.	ÚP v hlavním průtahu vymezuje koridor pro přestavbu silnic II. a III. třídy s přestavbou vybraných křižovatek, s návrhem řady prvků pro zpomalení automobilové dopravy a podporu opatření pro nemotorovou dopravu a její zvýšenou bezpečnost.
Návrh ÚP zohlední připravovanou úpravu průtahu města (aktuální verze - rekonstrukce silnic II/242, III/2421 a III/2422, PUDIS, a.s., DUR, 2009) a prověří i možnost vymezení jako veřejné prospěšné stavby.	ÚP vymezuje plochy a koridory pro přestavbu silnic II/242, III/2421, III/2422 a předkládá jako veřejně prospěšné stavby. Vymezení koridoru vychází z DÚR z r. 2009, z výsledků průzkumů zpracovatele v terénu a z konzultací s projektantem a zástupci města, které bylo podkladem pro zadání aktualizace dokumentace.

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
S ohledem na plánovanou výstavbu vymezit koridory nových tras (v koordinaci s připravovanými regulačními plány a územními studiemi).	ÚP dle potřeby reaguje na nové záměry a požadavek zpřístupnění ploch, zohledňuje a vymezuje návrhy dopravní infrastruktury schválených regulačních plánů (Dubečnice).
V rozvojových lokalitách upřesnit koncepci dopravy.	ÚP respektuje základní síť dopravní infrastruktury, kterou v dílčích lokalitách doplňuje plochami a koridory pro umístění navazující obslužné komunikační sítě a související dopravní infrastruktury. U ostatních rozvojových ploch vnitřní komunikační síť není součástí vymezené rozvojové plochy. Podrobné řešení bude provedeno v navazující podrobné dokumentaci dané plochy či lokality.
Počet vjezdů na stávající silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí je nutno omezovat s ohledem na bezpečnost provozu.	ÚP vymezuje plochy a koridory a neřeší jednotlivé vjezdy na stávající síť. Vedení koridorů pro nové komunikace maximálně respektuje místa napojení na stávající síť tak, aby jejich počet byl redukován a zajištěna tak maximální míra bezpečnosti provozu.
Prověřit možnosti realizace dopravního propojení ul. Jana Palacha do Solník, propojení prověřit jako veřejně prospěšnou stavbu.	ÚP prověřil územní podmínky pro komunikační propojení ul. Jana Palacha – V Solníkách. Po podrobném průzkumu a vyhodnocení podmínek možného propojení pro automobilovou dopravu není tento záměr doporučen. Důvodem je souvislá zástavba rodinnými domy, která nenabízí vhodnou proluku pro vedení komunikace. Průchodem přes tyto soukromé pozemky a umístění komunikace do blízkosti bydlení by byla zásadně narušena klidová funkce daného místa. Pro zkvalitnění prostupnosti území ÚP vymezuje mezi ul. Olbrachtova a Bráfova koridor pro umístění stezky pro pěší a cyklisty.
Prověřit možnost vymezení veřejných parkovišť u staveb pro kulturu, občanského vybavení, železničních zastávek.	ÚP stanovuje zásady pro vymezení parkovacích stání u staveb pro kulturu a občanské vybavení, které bude situováno na vlastních pozemcích stavby, nebo jako jejich integrovaná součást. U žst. Roztoky u Prahy ÚP vymezuje plochu pro umístění parkovacího domu.
V rozvojových plochách specifikovat požadavky na dostatečné plochy pro parkování a odstavná stání na pozemcích staveb, případně jako součást staveb.	ÚP specifikuje požadavky pro parkování a odstavná stání v rozvojových plochách v koordinaci s výhledovým stupněm automobilizace ka=1,5.
Návrh ÚP zamezí vytváření uzavřených obytných a jiných zón s jediným vjezdem, s cílem zajistit prostupnost území.	ÚP v maximální možné míře vymezuje plochy a koridory dopravní infrastruktury, které vytvářejí prostorově i funkčně provázanou síť.
Novou výstavbu podmínit realizací veřejné dopravní a technické infrastruktury.	ÚP stanovuje pro každou z rozvojových ploch obecnou podmínku o potřebě zajištění

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
	obslužnosti všech samostatně užívaných částí zastavitelných ploch a ploch přestavby veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou.
V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území, v zastavitelných plochách a v návaznosti na krajinu a v krajině samotné, zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické spojení místních částí a nejbližších sousedních obcí (dostupnost rekreačních území, občanského vybavení, hromadné dopravy). Prověřit posílení stávajících pěších propojení a doplnění cyklostezek.	ÚP vytváří předpoklady pro ochranu prostupnosti krajiny. V rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanovena opatření vylučující zřizování oplocení, které by snižovalo prostupnost území pro pěší a cyklisty. Nejsou vymezeny plochy a koridory, jejichž využitím by byla prostupnost území snížena. ÚP stanovuje pro každou z rozvojových ploch obecnou podmínku o potřebě zajištění obslužnosti všech samostatně užívaných částí zastavitelných ploch a ploch přestavby veřejnou dopravní infrastrukturou, která zároveň zajistí propojení města pro pěší a cyklisty.
Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištění přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS.	ÚP respektuje platné předpisy odpovídající stupni ÚPD.
Technická infrastruktura	
Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci.	Územní plán řeší napojení rozvojových ploch na inženýrské sítě. Řešení bylo konzultováno s provozovateli sítí. Ve výkresech jsou zakresleny pouze hlavní směry napojení. Návrh technické infrastruktury je řešen pouze koncepčně a konkrétní místa napojení lokalit jsou doporučena jako ideální řešení. ÚP tak ve svém návrhu nepředjímá konkrétní technické řešení.
Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry a dále prověří řešení zdrojů požární vody.	Návrh ÚP prověřil zásobování území pitnou vodu a zdroje požární vody. Návrh technické infrastruktury je řešen pouze koncepčně a konkrétní místa napojení lokalit jsou doporučena jako ideální řešení. ÚP tak ve svém návrhu nepředjímá konkrétní technické řešení.
Prověřit kapacitu ČOV s ohledem na nárůst počtu obyvatel a prověřit tyto limity pro případnou etapizaci výstavby.	ÚP prověřil kapacitu ČOV, detailní odůvodnění je uvedeno v kapitole F.4. Odůvodnění ÚP.
V lokalitách s chybějící kanalizací umožnit nové trasy vedení.	ÚP umožňuje umístění nových tras chybějících kanalizací, detailní odůvodnění je uvedeno v kapitole F.4. Odůvodnění ÚP.
Koncepce upřednostní napojení na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakonče-	Zastavitelné plochy jsou napojitelné na vodovod a splaškovou kanalizaci, ekonomické

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
nou ČOV. Ve výjimečných případech u zástavby, kde není z technicko-ekonomických důvodů napojení na ČOV účelné, bude možné využít individuální řešení pro zajištění bezškodné likvidace odpadních vod.	posouzení bude předmětem podrobnější dokumentace.
Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním. V návrhu ÚP bude zohledněn generel odvodnění s prověřením dimenzí stávajících vedení pro případné napojování rozvojových lokalit.	ÚP splnil tento požadavek Zadání ÚP, detailní odůvodnění je uvedeno v kapitole F.4. Odůvodnění ÚP.
Důraz bude kladen na zvyšování retenční schopnosti území.	ÚP splnil tento požadavek Zadání ÚP, detailní odůvodnění je uvedeno v příslušné části kapitoly F.4. Odůvodnění ÚP.
Likvidace odpadů zohlední existenci stávajícího sběrného dvora. Předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku. Návrh prověří možnosti likvidace biologického odpadu (kompostárna, komunitní kompostárna, apod.)	ÚP respektuje stávající místa a zařízení pro nakládání s odpady. V průběhu prací na ÚP byla potvrzena postačující kapacita kompostárny JENA v Úholičkách, kam v současné době město Roztoky vyváží biologicky rozložitelný odpad.
Občanské vybavení	
Územní plán prověří a dle bilance stavu a rozvoje bydlení navrhne plochy občanského vybavení, zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport. Předpokládá se další posílení základního občanského vybavení vzhledem k velikosti a významu města Roztoky jako lokálního centra. V současné době chybí především kapacita mateřské a základní školy, příp. rozšíření kapacity domova pro seniory, kulturní sál, sportovní vybavenost – hala, koupaliště/bazén, plochy pro bruslení.	ÚP prověřil stav a bilance občanského vybavení s ohledem na předpokládaný sociodemografický vývoj. V kapitole F.4.6. Občanské vybavení jsou detailně popsány jednotlivé typy občanského vybavení, jeho současný stav a předpokládaná potřeba kapacit do budoucna. ÚP navrhuje, na základě předmětných bilancí, dostatečné množství ploch pro občanské vybavení – veřejná infrastruktura OV (tj. plochy pro mateřské a základní školy, domov pro seniory, kulturní sál) a plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení OS a OS.x a rekreace RN (sportovní hala, koupaliště/bazén, plochu pro bruslení, fotbalové hřiště)
Návrh ÚP prověří vhodnou plochu pro umístění hřbitova.	ÚP přebírá plochu pro umístění hřbitova vymezenou v ÚPnSÚ jako plochu Z30.
Veřejná prostranství	
Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí náměstí, návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.	ÚP vymezuje plochy PV, jejichž hlavním využitím jsou návsi, náměstí a ulice přístupné každému bez omezení, které mají významnou pobytovou, prostorotvornou a komunikační funkci a dále vymezuje plochy ZV, jejichž hlavním využitím jsou parkově upravené plochy veřejně přístupné zeleně s prvky drobné architektury a uličního mobi-

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
	liáře. Oba typy ploch jsou přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
Navrhnout koncepci důležitých veřejných prostranství města a zejména jejich pěší propojení.	ÚP respektuje stávající urbanistickou strukturu veřejných prostranství města a vhodně (místně, funkčně, rozlohou) doplňuje další veřejná prostranství do struktury města. V koncepci dopravy a krajiny jsou uvedeny hlavní pěší propojení ve městě i v krajině.
V rozvojových lokalitách důsledně požadovat vznik nových veřejných prostranství.	ÚP vymezuje plochy PV, ZV jako plochy veřejných prostranství. Dále ÚP uvádí podmínky vymezení veřejných prostranství pro konkrétní zastavitelné plochy a plochy přestavby.

a.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

a.3.1) Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy); cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – Krajský úřad Středočeského kraje nechal zpracovat v r.2009 územní studii „Zelené pásy“. V rámci této studie je na území Roztok navržena přírodně rekreační plocha P01 Roztoky, která svým vymezením obklopuje zastavěné sídlo: od Únětického potoka zasahuje v širším okruhu do Únětic, přes Úholičky, Řež, Vltavu, Husinec, Klecany a zpět po pravém břehu, pro toto území by měly být převzaty zásady doporučené v uvedené územní studii.	ÚP respektuje stávající plochy veřejně přístupné zeleně. Koncepce uspořádání krajiny je založena na principu obohacování stávající krajinné zeleně (zelených klínů) v okrajových částech sídla ve vazbě na zastavěné území (NS.p., NS.r). Regulativy stanovené pro uvedené plochy připouští mj. zřizování stezek pro pěší a cyklisty, hipostezky, stavby pro turistiku; sportovní a rekreační zařízení využívající přírodní prostředí atd. V rámci zpracování ÚP byly zapracovány zásady stanovené v územní studii „Zelené pásy“ do koncepce uspořádání krajiny, ve které je řešen rozvoj podmínek pro rekreaci a cestovní ruch.
Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky	ÚP splnil tento požadavek Zadání ÚP, detailní odůvodnění je uvedeno v příslušných částech kapitol F.4. a F.5 Odůvodnění ÚP. Území pro řízený rozliv povodní není vymezeno.

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.	
Na území Roztok je v ZÚR SK vymezeno nadregionální biocentrum NC 2001 Údolí Vltavy, vymezené jako veřejně prospěšné opatření. ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou územních systémů ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.	ÚP respektuje nadřazenou ÚPD, na území Roztok zpřesňuje polohu nadregionálního biocentra NC 2001 Údolí Vltavy. Úkol pro územní plánování stanovený v ZÚR SK je splněn.
ZÚR vymezují na území obce Roztok následující krajinné typy: S12 – krajina sídelní (zahrnuje většinu území) a H05 - krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních (v částech Žalova, Levého Hradce). ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zapracovat cílové charakteristiky krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů. Pro krajinný typ <u>S12 (krajinu sídelní)</u> stanovují ZÚR tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: - vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny - změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty Pro krajinný typ <u>H05 (krajinu zvýšených hodnot kulturních a přírodních)</u> stanovují ZÚR tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: - zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot - neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot	ÚP respektuje krajinné typy vymezené ZÚR SK. ÚP rozpracovává zásady péče o krajinu a stanovené cílové charakteristiky krajiny v rámci Koncepce uspořádání krajiny. S cílem dosažení cílových charakteristik krajiny jsou také stanoveny požadavky využití ploch s rozdílným způsobem využití. S cílem ochrany krajinného rázu jsou vymezeny přírodní, kulturní a krajinné hodnoty území (kap. B.2) a stanovena Koncepce uspořádání krajiny. ÚP vymezuje rozvojové plochy v zastavěném území sídla způsobem, který vytváří předpoklady pro zvýšení kvality obytného standardu sídelní krajiny. Jsou chráněny stávající plochy sídelní zeleně a vymezeny plochy pro vznik nových parkových ploch a ploch pro sport a rekreaci, jejichž využitím bude kvalita bydlení v Roztokách dále zvýšena. Existující a kulturně historické hodnoty jsou navrhovanou koncepcí respektovány a chráněny (kap. B.2, kap E). ÚP posiluje ochranu vltavského údolí a Tichého údolí, které jsou považovány za nejcennější přírodní a krajinné hodnoty území, vymezením ÚSES. Na ÚSES lze též pohlížet jako na limit využití území, který může napomoci ochraně těchto hodnot před nepříznivými antropogenními vlivy.

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž pro území Roztok vyplývá zejména povinnost respektovat ochranu přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí, a dále povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).	ÚP zajištuje ochranu přírodních hodnot na území obce. Přírodní a krajinné hodnoty včetně PR Roztocký háj – Tiché údolí jsou vedeny v kap. B.2 ÚP a jsou respektovány a chráněny Koncepcí uspořádání krajiny. ÚP nejsou navrženy vodohospodářské úpravy regulující vodní toky. ÚP zajišťuje nezastavěnost údolních niv a chrání přírodě blízká společenstva, které se zde vytvořila. ÚP posiluje ochranu přírodních hodnot na území Roztok vymezením ÚSES. Na ÚSES lze též pohlížet jako na limit využití území, který může napomoci jejich ochraně před nepříznivými antropogenními vlivy. Maloplošná zvláště chráněná území, říční nivy včetně doprovodné vegetace byly do ÚSES zahrnuty.
ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich: - chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;	- ÚP v souladu se ZÚR stanovuje zásady péče o krajinu v rámci stanovené Koncepce uspořádání krajiny. Atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny jsou zařazeny mezi přírodní hodnoty území. ÚP chrání strukturu krajinných prvků, které se spolupodílejí na utváření obrazu krajiny. V rámci stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny požadavky s cílem ochrany stávajících přírodních, kulturní a krajinných hodnot a vytvoření podmínek pro vznik hodnot nových.
- rozvíjet retenční schopnost krajiny;	- Územní plán v kap. E.7. stanovuje opatření za účelem zvyšování retenční schopnosti území. Jedná se zejména o podporu přírodě blízkého hospodaření s dešťovými vodami, ochranu prvků lesní a krajinné zeleně, omezení rozsahu zpevněných ploch. ÚP dále vymezuje plochy pro výstavbu retenčních nádrží.
- respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;	- ÚP zařazuje výjimečné krajinářsky, přírodovědně a kulturně cenné části krajiny mezi přírodní a kulturní hodnoty území. Jejich ochrana je dále zajištěna prostřednictvím koncepce uspořádání krajiny.

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
- cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;	- ÚP vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj mj. v odvětví cestovního ruchu. ÚP vymezuje několik typů ploch s rozdílným charakterem, které mají rekreační potenciál. Jedná se o plochy rekreace (RI - plochy staveb pro rodinnou rekreaci, RZ – zahrádkové osady, RX – se specifickým využitím, RN – rekreace na plochách přírodního charakteru), plochy pro sport (OS – tělovýchovná a sportovní zařízení, OS.x - tělovýchovná a sportovní zařízení – se specifickým využitím), plochy veřejných prostranství (PV – plochy veřejných prostranství, ZV – veřejná zeleň), plochy zeleně (ZP – přírodního charakteru, NS.l – plochy vzrostlé vegetace, NS.p – plochy přírodní, NS.r – plochy rekreační, NS.kh – plochy kulturně historické), plochy lesní (NL) a plochy vodní (W – plochy vodní a vodohospodářské). Předmětné plochy jsou vymezeny na základě současného stavu a koncepce uspořádání krajiny. ÚP nevymezuje rozvojové plochy pro novou zástavbu RI a RZ, a stanovuje pro ně takové regulativy, aby nedocházelo k intenzifikaci zástavby v těchto plochách.
- respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;	- Na základě doplňujících průzkumů a rozborů byly pro plochy s rozdílným způsobem využití stanoveny funkční a prostorové regulativy tak, aby zajistily ochranu urbanisticky a architektonicky hodnotných lokalit (zejména čtvrť rodinného bydlení Dubečnice, čtvrť rodinného bydlení Roztoky, vilová čtvrť Tiché údolí, část Potoky, území u Levého Hradce) a dále byla zajištěna ochrana architektonicky významných staveb zapsaných v seznamu nemovitých kulturních památek tím, že požaduje vypracování architektonické části projektové dokumentace jen autorizovaným architektem.

a.3.2) Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Závady ve využití krajiny: - území silně ohroženo vodní erozí	- V rámci průzkumů se neprokázalo plošně rozsáhlé ohrožení území vodní erozí, pro konkrétní lokality je navrženo opatření vodní erozi omezující.
- zábor kvalitní orné půdy – omezit trvalý zábor ZPF 1. a 2. třídy ochrany pro novou zástavbu	- Součástí Odůvodnění ÚP je kvalifikovaný odhad záborů ZPF jehož součástí je kvantifikace záborů dle jednotlivých tříd ochrany. ÚP vymezil nové plochy pro zástavbu s ohledem na 1. a 2. třídu ochrany ZPF, jejich zábory se snažil minimalizovat (viz kap. K. Odůvodnění).

a.3.3) Upřesnění dalších požadavků

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.	Požadavky obecné ochrany přírody a krajiny jsou promítnuty do koncepční části ÚP (Koncepce uspořádání krajiny) a do regulativů, stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití. Regulativy jsou formulovány s cílem vyloučení negativních vlivů na přírodní a krajinné hodnoty a podpory vzniku přírodních a krajinných hodnot nových. Součástí obecné ochrany přírody a krajiny je dle zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, i vymezení ÚSES. ÚSES byl v ÚP vymezen, současně pro něj byla stanovena doplňková opatření. ÚP pro nezastavěné území vymezil příslušné plochy s rozdílným způsobem využití (viz kap. F. ÚP) pro něž stanovil podmínky využití tak, aby byla v maximální možné míře okolní krajina chráněna před nepříznivými antropogenními vlivy.
Bude chráněna prostupnost krajiny a zachování stávajících zelených klínů vstupujících do města.	ÚP zajišťuje ochranu prostupnosti krajiny. V rámci stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanovena opatření vylučující zřizování oplocení, které by snižovalo prostupnost území pro pěší a cyklisty. Nejsou vymezeny plochy a koridory, jejichž využitím by byla prostupnost území snížena. ÚP respektuje a chrání zelené klíny vstupující do města.

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Roztoky v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů (navrhnout ÚSES v optimálních dimenzích dle skutečných podmínek v území, minimální dimenze navrhovat jen v odůvodněných případech). Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Prověřit navržený ÚSES z platné ÚPD města Roztoky a dále navržený systém z Generelu okresu Praha – Západ (2002). Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítka územního plánu.	ÚP vymezil ÚSES nadregionální a lokální úrovně. ZÚR SK byly respektovány. Lokální ÚSES byl vymezen s využitím podkladu „Generel ÚSES okresu Praha – Západ“, 2002 a metodických postupů pro vymezování ÚSES. Skladebné části hodnocené jako nefunkční (k založení) byly vymezeny v rozsahu minimálních prostorových parametrů. Skladebné části hodnocené jako funkční (existující) byly poté vymezeny dle skutečného stavu v území a v rozsahu přírodě blízkých ploch. Vymezení ÚSES bylo dále upřesněno tak, aby nedocházelo ke vzájemným kolizím s urbanizovanými plochami nebo zastavitelnými plochami.
Dbát zásad ochrany lesa, návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků – z ÚP bude vyplývat informace nejen o omezeních ve vzdálenosti 50m od okraje lesa týkající se staveb, na něž se vztahuje povinnost povolení dle stavebního zákona, ale i staveb, které povolování dle tohoto zákona nepodléhají (stavby dle § 79 odst. 2 stavebního zákona).	Koncepce ÚP respektuje a chrání lesní porosty a území ve vzdálenosti 50 m a 25 m od okraje lesa.
V návrhu ÚP Roztoky budou zohledněny krajinné hodnoty i v částech mimo území přírodních a kulturních památek, tj. budou respektovány stabilizační přírodní prvky - remízy, meze, vegetační doprovod komunikací a vodních toků apod. Bude prověřeno vyjmutí nivních půd ze zastavitelných území.	ÚP respektuje a chrání krajinné hodnoty v zastavěném i nezastavěném území obce. Jako přírodní hodnoty jsou chráněny: městská krajina Roztok a Žalova, plochy se zvýšenou hodnotou krajinného rázu: výrazný krajinný horizont nad levým břehem Vltavy, Tiché údolí (údolí Únětického potoka), hradiště Levý Hradec, kostel sv. Klimenta v Žalově, hluboké údolí Vltavy a vltavské břehy, významná vyhlídková místa (vyhlídka Řivnáč, vyhlídka od kostela sv. Jana Křtitele a ostatní vyhlídková místa na svazích nad levým břehem Vltavy, Holý vrch); plochy a prvky sídelní zeleně; plochy a prvky krajinné zeleně v zemědělských plochách, vegetační doprovod silnic, polních cest a vodních toků atd. ÚP respektuje nivy vodních toků, v nivních polohách nejsou vymezeny nově zastavitelné plochy.
Bude prověřena revitalizace Únětického potoka. Návrh ÚP stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře	Je doporučeno pořídit Studii odtokových poměrů Únětického potoka a Žalovského potoka, pásmo pro údržbu toků je zohledněno, principy pro retenci a protierozní ochranu jsou zapracovány (viz kap. F.4. a F.5. Odůvodnění).

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
6 ev.8 m). Budou formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území.	
Prověřit a posílit využití nezastavěných ploch k rekreačním účelům a zajistit pěší propojení k turisticky zajímavým krajinným dominantám. Zachovat plochy ovocných sadů na severním svahu Tichého údolí a prověřit jejich využití jako plochy veřejně přístupné.	V rámci doplňujících průzkumů a rozborů byly prověřeny stávající rekreační plochy. Bylo potvrzeno rekreační využití levého břehu Vltavy pro rekreaci od vstupu do Tichého údolí až po prostor pod Levým Hradcem. Plochy pro rekreaci byly dále vymezeny ve vazbě na zastavěné území lokality Solníky. Pro krátkodobou pobytovou rekreaci lze rovněž využít vymezené plochy parků. Rekreační funkce budou dále posíleny využitím plochy smíšené nezastavěného území – kulturně historické (NS.kh), která je vymezena pro rozvoj archeologické lokality s návazností na kostel sv. Klimenta a hradiště Levý Hradec. ÚP zachovává prostupnost území pro pěší a cyklisty. Vymezuje účelové komunikace Roztoky, VÚAB – Žalov, žzast. (DI22), Žalov, žzast. – Úholičky (DI23) - pro zpřístupnění a obsluhu levobřežního prostoru Vltavy s navrhovanými rekreačními plochami, výhledovou lávkou přes Vltavu přívozem v Žalově, stávajícími chatovými osadami, zdymadlem Klecany a jeho technickým zázemím apod.
Při zpracování ÚP Roztoky nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a rovněž tak PUPFL.	Součástí Odůvodnění ÚP je kvalifikovaný odhad záborů ZPF a PUPFL jehož součástí je kvantifikace záborů dle jednotlivých tříd ochrany půdy a kategorizace lesa. ÚP vymezil nové plochy pro zástavbu s ohledem na 1. a 2. třídu ochrany ZPF, jejich zábory se snažil minimalizovat (viz kap. K. Odůvodnění).
Řešit koncepci odtoku povrchových vod zejména s ohledem na nebezpečí lokálních povodní a problémy při přívalových deštích. Podél komunikací umožnit řešení jako jsou koryta pro dešťovou vodu, zohlednit generel odvodnění.	ÚP splnil tento požadavek Zadání ÚP, detailní odůvodnění je uvedeno v příslušné části kapitoly F.4. Odůvodnění ÚP.
Prověřit koncepci protipovodňové ochrany u řeky Vltavy, opatření posílit zejména zvýšením retence v povodí.	U Vltavy je navrženo doplnění levobřežní hráze, zvýšení retence v povodí Vltavy nelze řešit v ÚP Roztoky.
Prověřit možnosti rekreačního využití zóny podél Vltavy, dbát na zachování přístupnosti břehů.	V rámci doplňujících průzkumů a rozborů byly prověřeny stávající rekreační plochy. Bylo potvrzeno rekreační využití levého břehu Vltavy pro rekreaci od vstupu do Tichého údolí až po prostor pod Levým Hradcem. Plochy pro rekreaci byly dále vymezeny ve vazbě na zastavěné území sídliště

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
	Solníky. Pro krátkodobou pobytovou rekreaci lze rovněž využít vymezené plochy parků. Rekreační funkce budou dále posíleny využitím plochy smíšené nezastavěného území – kulturně historické (NS.kh), která je vymezena pro rozvoj archeologické lokality s návazností na kostel sv. Klimenta a hradiště Levý Hradec. ÚP zachovává prostupnost území pro pěší a cyklisty. Vymezuje účelové komunikace Roztoky, VÚAB – Žalov, žzast. (DI22), Žalov, žzast. – Úholičky (DI23) - pro zpřístupnění a obsluhu levobřežního prostoru Vltavy s navrhovanými rekreačními plochami, výhledovou lávkou přes Vltavu a přívozem v Žalově, stávajícími chatovými osadami, zdymadlem Klecany a jeho technickým zázemím apod.
U změn, které bezprostředně souvisí se záborem zemědělské půdy nebo na ni navazují, bude zajištěno zachování přístupu na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky.	ÚP podporuje prostupnost území a tím i volné krajiny včetně zemědělské půdy návrhem nových stezek pro nemotorovou dopravu a dále návrhy přestaveb stávajících účelových komunikací. Stávající síť účelových komunikací je respektována. V zastavitelných plochách bude síť komunikací navržena na podrobnější plánovací nebo projekční úrovni.
S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území města vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona (stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).	ÚP v kap. F. pro plochy s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území definuje podmínky využití s ohledem na ustanovení §18 odst. 5 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ani ZÚR nevyplývají a vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se nepředpokládá požadavek na vymezení územní rezervy.

ÚP vymezuje územní rezervy odůvodněné v kapitole F.8.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Návrh ÚP Roztoky prověří pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)	ÚP Roztoky vymezuje v kapitole G.1 a G.2. Textové části ÚP pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 stavebního zákona.
Návrh ÚP Roztoky prověří pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství)	ÚP Roztoky vymezuje v kapitole H.1 a H.2 Textové části ÚP pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 stavebního zákona.
V návrhu ÚP Roztoky budou prověřeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech: <u>Veřejně prospěšné stavby</u> - <u>Dopravní infrastruktura</u> – případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení - <u>Technická infrastruktura</u> - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (plocha pro rozšíření ČOV, vodovodní úpravny, čerpací stanice, vodojemy, dešťová kanalizace, retenční strouhy podél komunikací apod.) <u>Veřejně prospěšná opatření</u> - Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu - Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny - Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.	- ÚP Roztoky vymezuje v kapitole G.1. Textové části ÚP veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury. Jedná se zejména o úpravy a návrhy komunikací II. a III. třídy a nezbytné propojení místních a účelových komunikací k zajištění bezpečnosti provozu a prostupnosti území např. pro složky integrovaného záchranného systému, dále se jedná o odstavné a manipulační stání pro MHD a parkoviště pro osobní automobily. Pro odvětví technické infrastruktury jsou vymezeny plochy pro vodohospodářský objekt, přemístění katodické ochrany plynovodu a výtlačný řad Žalov – ČOV Roztoky. - ÚP Roztoky vymezuje v kapitole G.2. Textové části ÚP veřejně prospěšná opatření. Jedná se o požadavky na založení ÚSES.

Požadavek Zadání ÚP	Způsob splnění požadavků Zadání ÚP
Plochy pro asanaci - Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.	- ÚP Roztoky, na základě doplňujících průzkumů a rozborů, nevymezuje žádné plochy pro asanaci.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Návrh ÚP Roztoky prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie eventuálně uzavření dohody o parcelaci. Podmínka zpracování podrobnější dokumentace se předpokládá zejména pro větší rozvojové lokality (např. Dubečnice, V Solníkách), případně pro území s komplikovanějšími podmínkami výstavby. Návrh ÚP zohlední stávající či připravované regulační plány a územní studie.

ÚP vymezuje plochy, ve kterých je prověření změn využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Jedná je o:

ÚS 1 - Územní studie v části Potoky a u Levého Hradce. Cílem je vymezení zastavitelných ploch pro objekty a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) v ploše pro bydlení v rodinných domech v části Potoky a u Levého Hradec. V ÚAP ORP Černošice 2016 je předmětné území identifikováno jako hodnotné urbanistické území pro část Potoky a u Levého Hradce. Vzhledem k charakteru zástavby a rozdílné výměře pozemků určených pro stavbu rodinných domů, bylo nemožné stanovit jednotnou regulaci podmínek prostorového uspořádání (tj. minimální výměry pozemků, KZB, KZP, KZ) v rámci podmínek způsobu využití plochy pro bydlení (BP). K zajištění ochrany hodnotného urbanistického území ÚP pro část Potoky a u Levého Hradce vymezuje v návrhu ÚP plochu, ve které je prověření změn jejich využití územní studií (v souladu s ustanovením § 30 odst. 1 stavebního zákona) podmínkou pro rozhodování.

ÚS2 - Územní studie Ajmovka. Území je v ÚAP ORP Černošice 2016 vymezeno jako Urbanisticky hodnotné území Čtvrť rodinného bydlení Roztoky. Vzhledem k nevyhovující stavu zástavby řadových domů v lokalitě Ajmovka mezi ul. Jungmannova, Puchmajerova, Dobrovského a Třebízského je vymezena plocha přestavby P14. Důvodem územní studie je navrhnout, prověřit a posoudit vhodné kompoziční uspořádání zástavby - přestavby řadových domů nebo konverze na individuální bydlení v rodinných domech, včetně stanovení podmínek prostorového uspořádání (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro jednotlivě vymezované pozemky a intenzity jejich využití) a řešení napojení na dopravní a technickou infrastrukturu.

ÚP vymezuje plochu, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu. Jedná se o **RP02 - Regulační plán Solníky**. Cílem vymezení zastavitelných ploch pro objekty a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace, zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) v ploše pro bydlení a v ploše pro občanské vybavení v části Solníky. Regulační plán je v předmětné ploše vymezen z toho důvodu, že se jedná o významné rozvojové území v rámci města, které vzhledem ke své složitosti by mělo být řešeno komplexně a ve větší podrobnosti než umožňuje, dle stavebního zákona, podrobnost územního plánu. ÚP respektuje rozsah plochy, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, uvedený v Zadání RP Solníky (schválené usnesením zastupitelstva města Roztoky 107-5/16 dne 25.5.2017)

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

Návrh územního plánu nebyl, v souladu se Zadáním, zpracován ve variantách.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh ÚP Roztoky bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP Roztoky bude zpracován pro celé území města Roztoky (k.ú. Roztoky u Prahy a k.ú. Žalov). Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou v grafické části označeny, a to i v legendě, písmeny nebo číslicí, aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch.

ÚP Roztoky bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění……..... 1 : 5 000
Hlavní výkres……..... 1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací……..... 1 : 5 000
Výkres koncepce veřejné infrastruktury, zahrnující dopravní infrastrukturu a dle potřeby infrastrukturu technickou, občanské vybavení a veřejná prostranství ……1 : 5 000
dle potřeby Výkres koncepce uspořádání krajiny..... 1 : 5 000
dle potřeby Výkres pořadí změn v území (etapizace)…….. 1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:
Koordinační výkres……. 1 : 5 000
Výkres širších vztahů……..... 1 : 25 000 – 1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu …….. 1 : 5 000
Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém
Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).
Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.
Počet tištěných vyhotovení územního plánu pro společné jednání, veřejné projednání (event. opakovaná veřejná projednání) bude 2 paré.
Počet tištěných vyhotovení územního plánu pro vydání zastupitelstvem bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové podobě (vyhotovení pro vydání pak i vektorové podobě včetně metadat).

Návrh územního plánu je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Územní plán dále respektuje požadavky Zadání ÚP na obsah grafické části a technického provedení ÚP.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Územní plán obsahuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje. Jedná se o **zpřesnění trasování přeložky silnice II/241 jako součást aglomeračního okruhu, tak aby vedla mimo zastavěné území předmětných obcí**

Odůvodnění:

V koncepci uspořádání silniční sítě dle ZÚR SK je navrhována přeložka silnice II/240 v návaznosti na silnici II/101 Neratovice – Kralupy nad Vltavou (dálnice D8) – Tuchoměřice (dálnice D7). Napojení na silniční okruh kolem Prahy – dálnici D0 ve směru od přeložky II/240 by měla zajišťovat stávající silnice II/241 Velké Přílepy - Statenice s napojením na dálnici D0 v prostoru Suchdola (MÚK Suchdol). Stávající silnice prochází centrálními částmi sídel s velmi omezenými prostorovými podmínkami a souvislou oboustrannou obytnou zástavbou. Výhledově je stávající průchod sídly z hlediska intenzity dopravy, potřebné ochrany obyvatel před negativními vlivy z dopravy, bezpečnosti motorové i nemotorové dopravy i kvality obytného území zcela nepřijatelný. To dokladují i výsledky dokumentace „R1 519 Suchdol – Březiněves – dopravní model v úseku R7 – D8“, pořizované ŘSD ČR a zpracované firmou AF-CITYPLAN,

s.r.o. (07/2015). Ta se zabývá simulací jednotlivých scénářů zaměřených na existenci/neexistenci silničního okruhu kolem Prahy – dálnice D0 v úseku mezi dálnicemi D7 a D8 a existenci/neexistenci přeložky silnice II/240 jako součást aglomeračního okruhu mezi dálnicemi D7 a D8 a modelování výhledové intenzity dopravy na silniční síti příslušných scénářů. Vstupními údaji jsou intenzity dopravy na vybraných silnicích z r. 2015, modelovány jsou intenzity dopravy pro r. 2025.

Následující tabulka uvádí hodnoty intenzity dopravy ve vybraných úsecích stávající silniční sítě s dopadem na silniční síť Roztok a to pro r. 2015 a pro r. 2025 za předpokladu, že budou dokončené stavby mezi dálnicemi D7 a D8 (dle dokumentace - scénář 4):

- existence silničního okruhu kolem Prahy – dálnice D0
- existence přeložky silnice II/240 mezi dálnicemi D7 a D8.

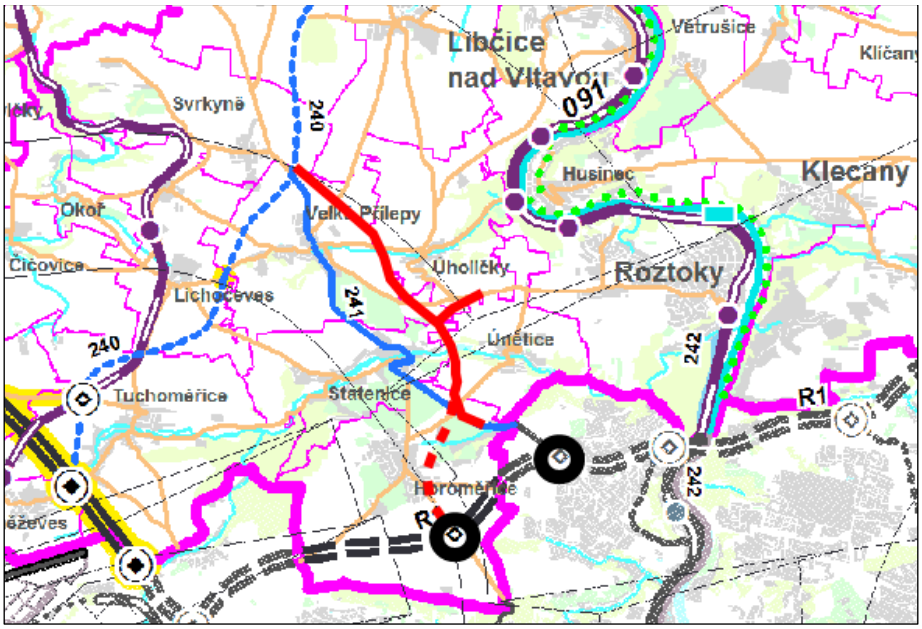
Tab. Intenzita dopravy na silniční síti širšího prostoru Roztok

Silnice	Úsek	Intenzita dopravy na silniční síti (voz/24 hod.)	
		r. 2015	r. 2025
II/240	Velké Přílepy – Černý Vůl	10 120	9300
	Černý Vůl – Horoměřice (MÚK – D0)	5 690	12 370
II/241	Černý Vůl – Suchdol (MÚK – D0)	12 420	6 680
II/242	Roztoky žst. – Sedlec	6 750	8 490
III/2411	Únětice, rozc. (III/2421) – Únětice	3 060	4 150
	Únětice – Horoměřice, rozc. (II/241)	4 150	5 600
III/2421	Žalov – rozc. Únětice	6 350	9 150
	Žalov – Roztoky, žst.	5 360	7 590
	Únětice, rozc. (III/2411) – Velké Přílepy (II/240)	3 310	5 020

Zdroj: R1 519 Suchdol – Březiněves – dopravní model v úseku R7 – D8 (AF-CITYPLAN, s.r.o. ,07/2015)

Výsledky zpracované prognózy dopravy, uvedené v tabulce pro silnice v širším území Roztok, jednoznačně ukazují na výrazný nárůst dopravy na stávající silnici II/240 v úseku Černý Vůl – Horoměřice s napojením na silniční okruh kolem Prahy (MÚK Horoměřice – D0). Dále je v r. 2025 patrný nárůst dopravy na stávajících silnicích II. a III. třídy v průtahu Roztoky, na levobřežní silnici II/242 i na silnici III. třídy v úseku Únětice, rozc. (III/2421) – Horoměřice.

Zpracovatel územního plánu Roztoky doporučuje pro širší území Roztok, zahrnující výše zmíněné obce, zpracování územní studie. Ta by měla prověřit výhledové přepravní vztahy, podmínky a možnosti přeložky silnice II/240 v úseku Velké Přílepy – Černý Vůl – Suchdol (MÚK Suchdol), případně – Horoměřice (MÚK Horoměřice) s napojením silnice III/2421 Roztoky – Černý Vůl, sever v koordinaci s rozvojem území a ochranou jeho obytné funkce. Námět na řešení přeložky silnice II/241 je zobrazen na následujícím obrázku.



Zdroj: Námět na přeložku silnice II/241 - Atelier T-plan, s.r.o.; 2017

Realizace přeložky II/241 pro město Roztoky může znamenat, že převažující část přepravních vztahů ve směru na Prahu bude situována prostřednictvím silnice III/2421 ve směru na Úholičky a Černý Vůl s napojením na přeložku silnice II/241 a dále s návazností na silniční okruh kolem Prahy – dálnici D0 (MÚK Suchdol, příp. MÚK Horoměřice). Pro ostatní sídla v tomto sektoru se otevře bezkolizní a přímé komunikační propojení mimo průjezdy sídla s přímou vazbou na silniční okruh – dálnici D0. Tím může dojít k částečnému zklidnění, případně omezenému nárůstu dopravy na průtahu Roztoky a posílení této komunikace ve vnitroměstské funkci s doplněním příslušné vybavenosti a zakomponováním do vnitřní zklidněné struktury a charakteru města.

K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

K.1. Úvod

Vyhodnocení navrženého řešení ÚP Roztoky na půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb., včetně prováděcích vyhlášek č. 13/1994 Sb. a č. 48/2011 Sb., a dále lesního zákona č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Přihlédnuto bylo též k metodickému pokynu MŽP OOLP/1067/69 k odnímání ze zemědělského půdního fondu (1996) a metodice MMR „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ (2013).

Pro správní obvod Roztok je vydáno několik regulačních plánů. Regulační plány, které již nabyly účinnosti jsou „RP Dubečnice“ (nabytí účinnosti 25.11.2016), „RP Panenská II“ (nabytí účinnosti 31.3.2010), „RP Tiché údolí“ (nabytí účinnosti 16.3.2017) a „RP Horní Žalov (nabytí účinnosti 12.10.2018). Všechny regulační plány obsahují vyhodnocení předpokládaných dů-

sledků navrženého řešení na půdní fond a byly ze strany orgánu ochrany ZPF a lesa vypořádány. ÚP Roztoky tyto regulační plány přejímá, generalizuje je však tak, aby bylo vyhověno požadavku § 43 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Čili, že územní plán nesmí obsahovat podrobnosti náležející regulačnímu plánu. V těchto lokalitách proto fakticky k novému záboru půdního fondu, nad rámec schválených ÚPD, nedochází.

Kvalifikovaný odhad záborů je zpracován v grafické (viz výkres č. 9 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu), textové a tabelární (viz příloha č. 1 pro ZPF a příloha č. 2 pro PUPFL) podobě. Tabulkové přílohy obsahují pouze takové plochy a koridory, kde dojde k vynětí půdy ze ZPF a PUPFL.

Nutno konstatovat, že provedený výpočet záborů půdního fondu je pouze odhadem a je proto nadhodnocen. Spíše nežli konkrétní a konečný rozsah vynětí znázorňuje rozsah ploch, které nebude možné využívat dle stávajících principů zemědělského nebo lesnického hospodaření. K vynětí z půdního fondu totiž dojde v rozsahu budoucí stavby, přičemž nezastavěné části stavebních parcel zůstanou součástí ZPF (např. jako zahrady) nebo lesa. Výslednou hodnotu záboru bude možné přesně specifikovat až v rámci projektové přípravy staveb při naplňování jednotlivých ploch a koridorů.

K.2. Kvalifikovaný odhad záborů ZPF

Charakteristiky ZPF

Zemědělská půda tvoří cca 48% rozlohy správního obvodu města. Z toho tvoří cca 52% orná půda, cca 10% trvalé travní porosty, cca 28% zahrady a cca 9% ovocné sady. Zastoupení chmelnic je takřka nulové, pozemky evidované jako chmelnice nejsou tímto způsobem využívány. Z uvedených kultur však hospodářské funkce vyššího významu plní zejména orná půda. Trvalé travní porosty a staré vysokokmenné ovocné sady často podléhají sukcesi, neplní funkci intenzivních sadů ani pastvin, a v zastavěném území města jsou spíše součástí sídelní zeleně. Zahradami jsou nejčastěji oplocené a nezastavěné části stavebních parcel.

Značná část zemědělské půdy, v rozsahu správního obvodu města, spadá do I. třídy ochrany ZPF, méně poté do II., III. a V. třídy ochrany. Bonitně kvalitní půdy se nacházejí zejména v nezastavěném území. Dle metodického doporučení MŽP OOLP/1067/69 jsou možnosti vynětí jednotlivých tříd ochrany pro nezemědělské účely následující (uvedeno úplné znění):

- Do I. třídy zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.
- Do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

- Do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v jednotlivých klimatických regionech s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možno územním plánováním využít pro event. výstavbu.
- Do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů, s jen omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- Do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající bonitované půdně ekologické jednotky (dále jen "BPEJ"), které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností včetně půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské půdy pro zemědělské účely postradatelné. U těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde většinou o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

Metodika výpočtu

Kvalifikovaný odhad záborů ZPF vychází z katastrální mapy, která eviduje druhy pozemků, spadající do ZPF – orná půda, trvalé travní porosty, ovocné sady, zahrady a chmelnice. Vinice se na území Roztok nenacházejí. Těmto druhům pozemků byly následně přiřazeny třídy ochrany ZPF sledované v datové vrstvě bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), která je součástí ÚAP ORP Černošice 2016. Celkem pět tříd ochrany I – V (viz výše).

Odhad záborů ZPF byl zpracován pro zastavitelné plochy (Z), plochy přestavby (P), plochy změn v krajině nesouvisející s ÚSES (K) a koridory dopravní infrastruktury. Na přestavby je přitom nutno nahlížet jako na plochy, které již byly jednou urbanizovány a došlo zde k vynětí půdy ze ZPF. Jmenované plochy a koridory byly vyhodnoceny v rozsahu vymezených polygonů.

ÚP navrhuje dva koridory technické infrastruktury, a to pro vymístění podzemní anody katodické ochrany a výtlačný řad Žalov – ČOV Roztoky. Využití koridorů pro zmíněné záměry nebude spojeno se záborem ZPF a není proto součástí odhadu záborů. V souladu s metodickými postupy hodnocení záborů ZPF nejsou součástí provedeného odhadu zastavitelné plochy a přestavby do rozlohy 2000 m^2 a zastavitelné plochy a plochy přestavby pro bydlení (funkce BI, BP, BX, SC, SM, SP) nacházející se v zastavěném území. Současně nejsou hodnoceny zábory pro ÚSES, neboť dle ustanovení § 59 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se na ÚSES nevztahují principy ochrany ZPF.

Vyhodnocení záborů ZPF

Odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch, přestaveb, ploch změn v krajině a koridorů je uvedeno v kap. F. tohoto Odůvodnění. Vyhodnocení záborů ZPF z tohoto odůvodnění vychází.

ÚP Roztoky bude spojen s předpokládaným odnětím 56,04 ha ZPF. Z toho 40,14 ha v rámci zastavitelných ploch, 0,61 ha v rámci ploch přestavby, 8,23 ha v rámci ploch změn v krajině a 7,06 ha v rámci koridorů.

Předpokládaný zábor ZPF

Typ plochy	Druhu pozemku (ha)				Třída ochrany ZPF (ha)					Celkový zábor (ha)
	orná půda	ovocný sad	trvalý travní porost	zahrada	1	2	3	4	5	
Zastavitelné plochy	34,71	0,23	4,90	0,30	38,09	0,00	0,00	0,00	2,05	40,14
Plochy přestavby	0,48	0,00	0,00	0,13	0,58	0,00	0,00	0,00	0,03	0,61
Plochy změn v krajině	5,45	0,15	2,32	0,31	5,01	0,00	0,00	0,00	3,21	8,23
Koridory	4,85	0,37	0,89	0,95	5,83	0,05	0,35	0,00	0,83	7,06
Celkem	**45,48**	**0,76**	**8,11**	**1,69**	**49,51**	**0,05**	**0,35**	**0,00**	**6,13**	**56,04**

Zastavitelné plochy

Návrhem ploch pro bydlení je předpokládáno odnětí 14,03 ha ZPF, všechny tyto plochy se nacházejí na půdách v I. třídě ochrany. Většina těchto ploch se nachází v lokalitě Dubečnice, pro kterou již byl vydán regulační plán. Současně zde byl navrhován rozvoj i v rámci ÚPnSÚ ve znění změn č. 1 a 2. ÚP Roztoky v této lokalitě uceleně vymezuje plochy pro nový rozvoj města dle již schválených ÚPD bez nároků na další vynětí půdy ze ZPF. Další plochy, které jsou spojeny se záborem ZPF, leží na severním (Z19) a západním okraji města (Z01a). Zábor půdy v těchto případech nebude významný. Zbývající plochy pro bydlení se nacházejí v zastavěném území města a nebyly proto, v souladu s metodickými postupy výpočtů záborů, do kvalifikovaného odhadu záborů zařazeny. V tomto případě dochází k efektivnímu využití doposud prázdných ploch ve městě. Návrh ploch pro bydlení byl přizpůsoben provedené sociodemografické analýze (viz kap. G. Odůvodnění). Vzhledem k počtu obyvatel města (přes 8 000) a jeho předpokládanému růstu, je rozsah navržených ploch pro bydlení považován za přijatelný, a to včetně požadavků na vynětí ze ZPF.

Plochy dopravní infrastruktury budou spojeny se záborem ZPF v rozsahu 4,23 ha (I. třída ochrany). Tyto plochy jsou navrženy pro zpřístupnění lokalit podléhajících novému rozvoji a jsou proto pro zajištění obslužnosti území nezbytné. Nejčastěji jsou vymezeny v lokalitě Dubečnice. Z hlediska vodní dopravy bude se záborem půdy malého rozsahu spojena plocha Z54, která je určena pro přístaviště parníků v rámci rozvoje rekreačního využívání břehu Vltavy. Dopravní infrastruktury je dle stavebního zákona součástí veřejné infrastruktury zřizované a užívané ve veřejném zájmu (viz § 2 stavebního zákona).

Plochy občanského vybavení budou spojeny s odnětím půdy ze ZPF v rozsahu 7,02 ha (I. třída ochrany). V souladu s platnými ÚPD jsou nejčastěji vymezeny v lokalitě Dubečnice a Solníky. Občanská vybavenost je součástí veřejné infrastruktury, která je zřizována a užívána

ve veřejném zájmu. Pro město velikosti Roztok je další rozvoj tohoto odvětví nezbytný a celkově zlepšuje kvalitu bydlení ve městě. Zejména pro potřeby školství, pečovatelských služeb, kultury, tělovýchovy, apod.

Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny na plochách ZPF v rozsahu 0,93 ha (I. třída ochrany). Plochy veřejných prostranství jsou vymezeny zejména v rozvojových lokalitách města, a to Dubečnice a Solníky – zde jejich vymezení vyplývá z platných ÚPD. Dále v zastavěném území města, kde je zastoupení těchto ploch deficitní. Obdobně jako občanské vybavení jsou i veřejná prostranství součástí veřejné infrastruktury zřizované a užívané ve veřejném zájmu. Plochy veřejných prostranství obecně zlepšují kvalitu bydlení ve městě a jsou pro jeho další rozvoj nezbytné.

ÚP Roztoky navrhuje plochy pro rekreaci na plochách přírodního charakteru, které budou spojeny se záborem ZPF v rozsahu 2,04 ha (I. a převážně V. třída ochrany). Nejvýznamnější plocha tohoto charakteru se nachází v Solníkách (Z39). Naplněním této plochy není předpokládán zábor půdy v celém rozsahu vymezeného polygonu, ale pouze pro jednotlivé rekreační objekty, přičemž některé aktivity nemusejí být s trvalým vynětím půdy se ZPF vůbec spojeny (např. rekreační louky). Uvedenou hodnotu je proto nutno považovat za nadhodnocenou.

Zbývající zastavitelné plochy budou spojeny se záborem ZPF malého plošného významu. Např. pro potřeby umístění hřbitova (0,88 ha ZPF), zeleně (0,33 ha ZPF), nebo vodního hospodářství – protipovodňová ochrana (0,09 ha ZPF). I v těchto případech budou dotčeny půdy v I. třídě ochrany. Protipovodňová ochrana je součástí veřejné infrastruktury a je zřizována a užívána ve veřejném zájmu (plocha Z60 pro posílení protipovodňové ochrany města). Vymezením nové plochy pro pohřbívání (Z30) je reagováno na deficitní zastoupení hřbitovů ve městě, které nekoresponduje s populačním růstem Roztok. Jejich vymezení je proto nezbytné. Plocha zeleně Z52 se nachází v zastavěném území města v lokalitě, která je již urbanizována.

<u>Shrnutí</u>

Ve vztahu k § 4 a § 5 zákona o ochraně ZPF lze konstatovat následující. ÚP Roztoky vymezuje značnou část zastavitelných ploch dle schválených ÚPD (regulační plány, ÚPnSÚ a jeho změn). Nejintenzivněji v lokalitě Dubečnice. V maximální možné míře se zabývá rozvojem města v rámci jeho zastavěného území, kde využívá doposud nevyužité plochy (nejvíce v lokalitě Panenská). Zastavitelné plochy vně zastavěného území na tuto hranici zpravidla bezprostředně navazují a dotvářejí tak půdorys města.

Město Roztoky leží v meandru řeky Vltavy. Správní obvod Roztok je současně relativně malé velikosti při srovnání s celkovou velikostí města. Možnosti dalšího rozvoje jsou proto považovány za omezené. Mj. též z důvodu složité morfologie území. Údolí Vltavy a Únětického potoka tvoří strmé svahy s výskytem skalních výchozů. Mimo zastavěné území, především v západní části řešeného území, většina zemědělské půdy spadá do půd I. třídy ochrany. Což je dáno přírodními podmínkami v oblasti (teplý klimatický region, hlavní půdní jednotky - černozemě, příznivá expozice a svažitost půdních bloků včetně ideální hloubky a nízké skeletovitosti půdního profilu). Těmto cenným půdám se však při návrhu zastavitelných ploch, vzhledem k omezeným prostorovým možnostem řešeného území, nelze efektivně vyhnout. Z těchto důvodů ÚP Roztoky v maximální možné míře ctí platné ÚPD, od kterých se významně neodchyluje. Extenzivní rozvoj do západní části území není podporován.

Plochy přestavby

Všechny plochy přestaveb jsou vymezeny v zastavěném území. V těchto plochách již došlo k vynětí půdy ze ZPF. Zjištěný zábor ZPF nesouvisí se záborem hospodářsky využívané půdy, ale pouze s vynětím zbytkových ploch, které jsou v katastru nemovitostí stále evidovány jako ZPF. Tento zábor je malého významu. Na plochy přestaveb lze nahlížet spíše pozitivně, neboť jejich vymezením ÚP Roztoky dává podnět k opětovnému využití už jednou urbanizovaných ploch. Minimalizuje tím extenzivní rozvoj města.

Plochy změn v krajině

Zábor ZPF je vyhodnocen pro takové plochy změn v krajině, které neleží v plochách ÚSES. Jmenovitě pro plochu K03 a část plochy K01, K02, K05, K06 (mimo plochu lokálního biokoridoru). Všechny plochy leží na půdách v I. třídě ochrany, jsou jim přiřazeny funkce NS.p (plochy smíšené nezastavěného území – přírodní) a NS.kh (plochy smíšené nezastavěného území – kulturně historické). Plocha K01 je z převážné části vymezena pro založení lokálního biokoridoru. Plocha K05 je z části vymezena pro založení lokálního biokoridoru a též z důvodu zapojení města do krajiny. Za účelem zapojení města do krajiny je vymezena i plocha K03. V obou případech dojde k posílení ekologické stability území tím, že dojde k založení nových vegetačních ploch na orné půdě. Pro posílení ekologické stability lze ze ZPF vyjmout i půdy nadprůměrně bonitní. Plochy K02 a K06 jsou vymezeny ve vazbě na archeologickou lokalitu Levý Hradec a kostel sv. Klimenta pro zajištění ochrany a kultivace tohoto území, vytvoření přírodě blízkých ploch pro rekreaci, oddech a vzdělávání a posílení kulturně historického a rekreačního potenciálu území. Plochy K07 a K08 tvoří souvislé lesní porosty na svazích vrchu Řivnáč nad Vltavou, z toho důvodu jsou vymezeny jako plochy lesní.

Plocha K04 leží v ploše ÚSES, není proto do kvalifikovaného odhadu záborů zařazena.

Plochy změn v krajině jsou obecně vymezeny zejména za účelem posílení ekologických funkcí v území jako součást skladebných částí ÚSES, nárůstu ploch krajinné a sídelní zeleně a zlepšení rekreačních funkcí v území, tím že dojde k citlivé kultivaci některých spontánně se vyvíjejících ploch. V těchto plochách se neuvažuje s plošným zastavěním, reálně proto nedojde k vyjmutí ze ZPF v celém rozsahu vymezených polygonů, ale max. pouze v nezbytném rozsahu pro dílčí drobné stavby, např. dopravní infrastrukturu.

Na základě výše uvedených důvodů není zábor ZPF pro tento typ ploch hodnocen jako významný.

Koridory

Předpokládaný zábor ZPF byl vyhodnocen též pro koridory dopravní infrastruktury, jmenovitě pro koridory silniční dopravy, nemotorové dopravy a koridory pro místní a účelové komunikace. Koridory jsou vymezeny ve větším rozsahu, nežli budou prostorové požadavky budoucích staveb. A to z důvodu zajištění volnosti při jejich výsledném umisťování do území. Zábor ZPF je proto v těchto případech nutno považovat za nadhodnocený. Značná část koridorů je vymezena v trasách stávajících komunikací, které jsou určeny k přestavbě. Nebo pěšin, které jsou

navrženy k přestavbě na stezky pro pěší a cyklisty. Zábor ZPF, ve smyslu záboru obhospodařovaných ploch, bude v těchto případech dále snížen. Popř. vyloučen, bude-li v navazující projektové přípravě prokázáno, že prostorové možnosti místa umožňují umístění stavby bez nutnosti dalších záborů půdy v okolí existujících komunikací.

Prostorové a technické nároky stezek, místních a účelových komunikací zpravidla nejsou velkého rozsahu. Slouží k obsluze území na lokální úrovni. Za prostorově náročnější lze považovat silnice II. a III. třídy, nicméně i v těchto případech ÚP Roztoky navrhuje pouze přestavby. Přestavby stávajících komunikací jsou navrženy z důvodu zajištění bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích nebo podpory rekreace a prostupnosti krajiny. Veřejný zájem je v některých případech posílen zařazením koridorů mezi veřejně prospěšné stavby. Zábory ZPF pro koridory jsou celkově hodnoceny jaká málo významné.

Návrh dopravní koncepce se však ve vztahu k ochraně ZPF projeví též pozitivně, neboť bude posílena prostupnost okolní krajiny a tím zlepšena dostupnost zemědělských pozemků. Síť zemědělských účelových komunikací bude kvalitativně posílena a přispěje k zlepšení obhospodařování zemědělské půdy. Dopravní infrastruktura je současně dle stavebního zákona zřizována a užívána ve veřejném zájmu.

Předpokládaný odhad záborů ZPF – podrobné vyhodnocení

Typ plochy	Funkční využití	Kód	Plocha celkem (ha)	Katastrální území	Druhu pozemku (ha)				Třída ochrany ZPF (ha)					Celkový zábor (ha)
					orná půda	ovocný sad	trvalý travní porost	zahrada	0	1	2	3	5	
Plochy změn krajiny	NS.kh	K02	4,49	Žalov	0,00	0,15	1,33	0,31	0,00	0,00	0,00	0,00	1,79	**1,79**
		K06	1,57	Žalov	1,10	0,00	0,47	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00	1,39	**1,57**
	NS.p	K01	1,26	Žalov	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	**0,03**
		K03	1,88	Roztoky u Prahy	1,88	0,00	0,00	0,00	0,00	1,88	0,00	0,00	0,00	**1,88**
		K05	2,52	Žalov	2,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	0,00	0,00	0,00	**2,47**
	NL	K07	0,08	Žalov	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00	**0,08**
		K08	0,14	Žalov	0,00	0,00	0,41	0,00	0,00	0,41	0,00	0,00	0,00	**0,41**
	Celkem plochy změn v krajině				**5,45**	**0,15**	**2,32**	**0,31**	**0,00**	**5,01**	**0,00**	**0,00**	**3,21**	**8,23**
Koridory	DI	DI01	0,38	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
				Žalov	0,00	0,05	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,13	**0,13**
		DI02	0,14	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,14	0,00	0,00	0,14	0,00	0,00	0,00	**0,14**
		DI03	0,09	Roztoky u Prahy	0,01	0,00	0,07	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00	**0,07**
		DI05	0,23	Roztoky u Prahy	0,20	0,02	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00	**0,23**
		DI06	0,02	Žalov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
		DI07	0,04	Žalov	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	**0,04**
		DI08a	0,16	Žalov	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,00	0,00	0,00	**0,10**
		DI08b	0,18	Žalov	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	0,00	0,00	0,00	**0,18**
		DI09	0,39	Žalov	0,01	0,00	0,00	0,06	0,00	0,06	0,00	0,00	0,00	**0,06**
		DI12	0,07	Roztoky u Prahy	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	**0,05**
		DI14	0,31	Roztoky u Prahy	0,00	0,08	0,00	0,06	0,00	0,04	0,00	0,11	0,01	**0,16**
		DI16	0,59	Roztoky u Prahy	0,00	0,03	0,00	0,01	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	**0,04**
		DI18	0,26	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	**0,02**
		DI21	0,74	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,07	0,02	0,00	0,08	0,00	0,00	0,01	**0,09**
		DI22	3,63	Roztoky u Prahy	0,03	0,00	0,11	0,13	0,00	0,01	0,00	0,00	0,27	**0,27**
				Žalov	0,00	0,00	0,10	0,12	0,00	0,22	0,00	0,00	0,00	**0,22**

Typ plochy	Funkční využití	Kód	Plocha celkem (ha)	Katastrální území	Druhu pozemku (ha)				Třída ochrany ZPF (ha)					Celkový zábor (ha)
					orná půda	ovocný sad	trvalý travní porost	zahrada	0	1	2	3	5	
		DI23	0,56	Žalov	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	**0,03**
		DI25	0,77	Žalov	0,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,77	0,00	0,00	0,00	**0,77**
	Celkem DI				**1,35**	**0,22**	**0,51**	**0,55**	**0,00**	**2,05**	**0,04**	**0,11**	**0,42**	**2,62**
	DN	DN04	0,64	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,03	0,10	0,00	0,13	0,00	0,00	0,00	**0,13**
		DN05	1,04	Roztoky u Prahy	0,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,47	0,00	0,00	0,07	**0,53**
		DN06	0,09	Roztoky u Prahy	0,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	**0,01**
		DN07	0,09	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	0,01	0,02	**0,02**
		DN08	0,20	Roztoky u Prahy	0,00	0,12	0,00	0,03	0,00	0,00	0,00	0,13	0,01	**0,15**
		DN12	1,00	Roztoky u Prahy	0,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,46	0,00	0,00	0,00	**0,46**
				Žalov	0,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,43	0,00	0,00	0,02	**0,44**
		DN13	0,34	Žalov	0,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,33	0,00	0,00	0,00	**0,33**
		DN14	0,36	Žalov	0,00	0,00	0,06	0,02	0,00	0,02	0,00	0,00	0,06	**0,09**
		DN15	0,16	Žalov	0,01	0,00	0,14	0,00	0,00	0,05	0,00	0,09	0,00	**0,15**
		DN17	0,34	Žalov	0,01	0,02	0,00	0,05	0,00	0,01	0,00	0,00	0,06	**0,07**
		DN19	0,01	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,00	0,00	**0,01**
		DN20	0,08	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
		DN30	0,08	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,00	0,00	**0,02**
		DN32	0,22	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	**0,08**
		DN33	0,01	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
		DN34	0,04	Žalov	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	**0,04**
		DN35	0,18	Roztoky u Prahy	0,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	0,00	0,00	0,00	**0,18**
		DN36	0,04	Roztoky u Prahy	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	**0,04**
		DN37	0,11	Roztoky u Prahy	0,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,00	0,00	0,00	**0,11**
		DN38	0,05	Roztoky u Prahy	0,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	**0,05**
		DN39	0,16	Roztoky u Prahy	0,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,00	0,00	0,00	**0,16**
		DN40	0,08	Roztoky u Prahy	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,00	0,00	0,00	**0,08**
		DN41	0,27	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	**0,01**

Typ plochy	Funkční využití	Kód	Plocha celkem (ha)	Katastrální území	Druhu pozemku (ha)				Třída ochrany ZPF (ha)					Celkový zábor (ha)
					orná půda	ovocný sad	trvalý travní porost	zahrada	0	1	2	3	5	
		DN43	0,26	Žalov	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,08	**0,09**
	Celkem DN				**2,55**	**0,13**	**0,24**	**0,34**	**0,00**	**2,60**	**0,01**	**0,24**	**0,42**	**3,26**
	DS	DS01	5,58	Roztoky u Prahy	0,01	0,00	0,00	0,04	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	**0,05**
				Žalov	0,71	0,00	0,14	0,01	0,00	0,86	0,00	0,00	0,00	**0,86**
		DS02a	0,73	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
		DS02b	0,76	Roztoky u Prahy	0,00	0,02	0,00	0,02	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	**0,04**
		DS03	0,48	Žalov	0,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00	**0,23**
	Celkem DS				**0,95**	**0,02**	**0,14**	**0,06**	**0,00**	**1,18**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1,18**
	Celkem koridory				**4,85**	**0,37**	**0,89**	**0,95**	**0,00**	**5,83**	**0,05**	**0,35**	**0,83**	**7,06**
Plochy pře-stavby	OK	P02	0,35	Žalov	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35	0,00	0,00	0,00	**0,35**
		P08	2,12	Žalov	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
	PV	P09	0,73	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,00	0,13	0,00	0,10	0,00	0,00	0,03	**0,13**
	ZV	P15	0,12	Žalov	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00	**0,12**
	Celkem plochy přestavby				**0,48**	**0,00**	**0,00**	**0,13**	**0,00**	**0,58**	**0,00**	**0,00**	**0,03**	**0,61**
Zastavitelné plochy	BI	Z01a	3,22	Žalov	1,01	0,00	0,00	0,04	0,00	1,05	0,00	0,00	0,00	**1,05**
		Z06c	0,31	Žalov	0,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,00	**0,31**
		Z08	0,52	Roztoky u Prahy	0,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,52	0,00	0,00	0,00	**0,52**
		Z09a	1,77	Roztoky u Prahy	1,77	0,00	0,00	0,00	0,00	1,77	0,00	0,00	0,00	**1,77**
		Z09b	1,38	Roztoky u Prahy	1,38	0,00	0,00	0,00	0,00	1,38	0,00	0,00	0,00	**1,38**
		Z09c	0,88	Roztoky u Prahy	0,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,88	0,00	0,00	0,00	**0,88**
		Z09d	1,60	Roztoky u Prahy	1,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1,60	0,00	0,00	0,00	**1,60**
		Z09e	0,99	Roztoky u Prahy	0,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,95	0,00	0,00	0,00	**0,95**
		Z14a	0,59	Roztoky u Prahy	0,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,59	0,00	0,00	0,00	**0,59**
		Z14b	1,70	Roztoky u Prahy	1,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1,68	0,00	0,00	0,00	**1,68**
		Z14c	0,70	Roztoky u Prahy	0,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,69	0,00	0,00	0,00	**0,69**
		Z14d	0,87	Roztoky u Prahy	0,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,87	0,00	0,00	0,00	**0,87**
		Z14e	0,34	Roztoky u Prahy	0,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,34	0,00	0,00	0,00	**0,34**

Typ plochy	Funkční využití	Kód	Plocha celkem (ha)	Katastrální území	Druhu pozemku (ha)				Třída ochrany ZPF (ha)					Celkový zábor (ha)
					orná půda	ovocný sad	trvalý travní porost	zahrada	0	1	2	3	5	
		Z19	1,42	Roztoky u Prahy	1,16	0,23	0,00	0,00	0,00	1,40	0,00	0,00	0,00	**1,40**
	Celkem BI				**13,75**	**0,23**	**0,00**	**0,04**	**0,00**	**14,03**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**14,03**
	DI	Z03b	0,31	Žalov	0,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,31	0,00	0,00	0,00	**0,31**
		Z31	0,86	Roztoky u Prahy	0,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,84	0,00	0,00	0,00	**0,84**
		Z37	0,76	Roztoky u Prahy	0,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,75	0,00	0,00	0,00	**0,75**
		Z48	2,20	Roztoky u Prahy	2,20	0,00	0,00	0,00	0,00	2,20	0,00	0,00	0,00	**2,20**
		Z53	0,12	Roztoky u Prahy	0,09	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00	**0,09**
				Žalov	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	**0,04**
	Celkem DI				**4,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4,23**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**4,23**
	DV	Z54	0,30	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,00	0,05	0,00	0,05	0,00	0,00	0,00	**0,05**
	OH	Z30	0,88	Žalov	0,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,88	0,00	0,00	0,00	**0,88**
	OK	Z07a	0,72	Roztoky u Prahy	0,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,72	0,00	0,00	0,00	**0,72**
	OS	Z13	1,42	Roztoky u Prahy	1,40	0,00	0,00	0,00	0,00	1,40	0,00	0,00	0,00	**1,40**
	OV	Z04a	0,32	Žalov	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00	0,00	**0,32**
		Z07b	1,68	Roztoky u Prahy	1,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1,68	0,00	0,00	0,00	**1,68**
		Z10	0,15	Roztoky u Prahy	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00	**0,15**
		Z15	0,57	Roztoky u Prahy	0,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,54	0,00	0,00	0,00	**0,54**
		Z16a	0,14	Roztoky u Prahy	0,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,14	0,00	0,00	0,00	**0,14**
		Z20	3,71	Roztoky u Prahy	0,02	0,00	3,63	0,04	0,00	3,70	0,00	0,00	0,00	**3,70**
		Z21	0,17	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00	0,00	**0,17**
		Z26	0,33	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,33	0,00	0,00	0,33	0,00	0,00	0,00	**0,33**
	Celkem OV				**2,85**	**0,00**	**4,13**	**0,04**	**0,00**	**7,02**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**7,02**
	PV	Z17	0,38	Roztoky u Prahy	0,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,32	0,00	0,00	0,00	**0,32**
		Z57	0,84	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,33	0,08	0,00	0,40	0,00	0,00	0,00	**0,40**
		Z58a	0,15	Roztoky u Prahy	0,07	0,00	0,03	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,00	**0,09**
		Z58b	0,21	Roztoky u Prahy	0,10	0,00	0,02	0,00	0,00	0,12	0,00	0,00	0,00	**0,12**
	Celkem PV				**0,49**	**0,00**	**0,37**	**0,08**	**0,00**	**0,93**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,93**

Typ plochy	Funkční využití	Kód	Plocha celkem (ha)	Katastrální území	Druhu pozemku (ha)				Třída ochrany ZPF (ha)					Celkový zábor (ha)
					orná půda	ovocný sad	trvalý travní porost	zahrada	0	1	2	3	5	
	RN	Z39	2,04	Roztoky u Prahy	2,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00	1,97	**2,04**
	SM	Z04b	0,07	Žalov	0,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07	0,00	0,00	0,00	**0,07**
		Z11	1,49	Roztoky u Prahy	1,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1,47	0,00	0,00	0,00	**1,47**
		Z18	0,49	Roztoky u Prahy	0,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,49	0,00	0,00	0,00	**0,49**
	Celkem SM				**2,03**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2,03**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2,03**
	WX	Z60	0,40	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,09	0,00	0,00	0,01	0,00	0,00	0,08	**0,09**
	ZP	Z52	0,37	Žalov	0,29	0,00	0,05	0,00	0,00	0,33	0,00	0,00	0,00	**0,33**
	ZV	Z12	5,55	Roztoky u Prahy	5,43	0,00	0,00	0,00	0,00	5,43	0,00	0,00	0,00	**5,43**
		Z16b	0,24	Roztoky u Prahy	0,19	0,00	0,04	0,00	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00	**0,23**
		Z25a	0,22	Roztoky u Prahy	0,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15	0,00	0,00	0,00	**0,15**
		Z25b	0,42	Roztoky u Prahy	0,26	0,00	0,00	0,09	0,00	0,35	0,00	0,00	0,00	**0,35**
		Z27	0,23	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,23	0,00	0,00	0,23	0,00	0,00	0,00	**0,23**
	Celkem ZV				**6,03**	**0,00**	**0,27**	**0,09**	**0,00**	**6,38**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**6,38**
	Celkem zastavitelné plochy				**34,71**	**0,23**	**4,90**	**0,30**	**0,00**	**38,09**	**0,00**	**0,00**	**2,05**	**40,14**
Celkem zábory ZPF					**45,48**	**0,76**	**8,11**	**1,69**	**0,00**	**49,51**	**0,05**	**0,35**	**6,13**	**56,04**

K.3. Kvalifikovaný odhad záborů PUPFL

Charakteristiky PUPFL

Lesní pozemky pokrývají cca 16% rozlohy správního obvodu města. Zastoupeny jsou převážně lesy zvláštního určení (zejména na území PR Roztocký háj – Tiché údolí) a lesy hospodářské. Méně častý je výskyt lesů ochranných. Dle zákona č. 289/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kategorie lesa znamenají toto:

- Lesy zvláštního určení – lesy v pásmech hygienické ochrany vodních zdrojů I. stupně, v ochranných pásmech zdrojů přírodních léčivých a stolních minerálních vod, na území národních parků, v prvních zónách chráněných krajinných oblastí, v národních přírodních rezervacích, v přírodních rezervacích, v národních přírodních památkách a v přírodních památkách, lesy lázeňské, příměstské a další lesy se zvýšenou rekreační funkcí, lesy sloužící lesnickému výzkumu a lesnické výuce, lesy se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodoochrannou, klimatickou nebo krajinotvornou, lesy potřebné pro zachování biologické různorodosti, v uznaných oborách a v samostatných bažantnicích, lesy v nichž jiný důležitý veřejný zájem vyžaduje odlišný způsob hospodaření.
- Lesy ochranné – lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích (sutě, kamenná moře, prudké svahy, strže, nestabilizované náplavy a písky, rašeliniště, odvaly a výsypky apod.), vysokohorské lesy pod hranicí stromové vegetace chránící níže položené lesy a lesy na exponovaných hřebenech, lesy v klečovém lesním vegetačním stupni.

Metodika výpočtu

Kvalifikovaný odhad záborů PUPFL vychází z katastrální mapy, která eviduje lesní pozemky. Těmto lesním pozemkům byly následně přiřazeny kategorie lesa, a to lesy ochranné, lesy zvláštního určení a lesy hospodářské. Kategorizace lesa je sledována v datové vrstvě, která je součástí ÚAP ORP Černošice 2016.

Odhad záborů PUPFL byl zpracován pro zastavitelné plochy (Z), plochy přestavby (P), plochy změn v krajině nesouvisející s ÚSES (K) a koridory dopravní a technické infrastruktury. Na plochy přestavby je přitom nutno nahlížet jako na plochy, které již byly jednou urbanizovány. Jmenované plochy a koridory byly vyhodnoceny v rozsahu vymezených polygonů. Výjimky pro zastavěné území nebyly v případě odhadu záborů PUPFL použity.

Odhad záborů PUPFL není zpracován pro plochy ÚSES, neboť zařazení lesa do ÚSES nemusí být nutně spojeno s požadavky na vynětí. Současně není předmětem hodnocení omezení plnění funkcí lesa, ale pouze předpokládané trvalé vynětí. Současně není kvantifikován rozsah zastavitelných ploch, ploch přestaveb, koridorů či ploch změn v krajině, které vstupují do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Dotčení pozemků, které do této vzdálenosti zasahují, není vyloučeno, podléhá však souhlasu příslušného orgánu státní správy lesů. Ten může tuto vzdálenost dále upřesnit.

Vyhodnocení záborů PUPFL

Odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch, ploch přestavby, ploch změn v krajině a koridorů je uvedeno v kap. F. tohoto Odůvodnění. Vyhodnocení záborů PUPFL z tohoto odůvodnění vychází. Podrobná tabulka záborů je součástí přílohy č. 2 Odůvodnění.

ÚP Roztoky bude spojen s předpokládaným odnětím 1,66 ha lesa, z toho 1,21 ha v rámci zastavitelných ploch a 0,45 ha v rámci koridorů.

Předpokládaný zábor PUPFL

	Kategorizace lesa (ha)			
Návrh ÚP Roztoky	**les hospodářský**	**les ochranný**	**les zvláštního určení**	**Celkový zábor (ha)**
Koridory	0,07	0,00	0,52	0,59
Zastavitelné plochy	0,71	0,18	0,04	0,93
Celkem	**0,78**	**0,18**	**0,56**	**1,52**

Zastavitelné plochy

U jednotlivých zastavitelných ploch byl vyhodnocen zábor lesa malého rozsahu. Jedná se o plochy, které jsou zastavěny nebo částečně zastavěny nebo jsou užívána k jiným účelům a dlouhodobě neplní funkci lesa.

Plochy pro bydlení představují zábor lesa malého rozsahu. Plochy jsou součástí již zastavěných pozemků.

Plochy pro rekreaci jsou v současnosti zastavěny a využívány pro individuální rodinnou rekreaci nebo jsou součástí zahrádkových osad. Plocha Z41 se nachází v zastavěném území města, navazuje na sousední urbanizované plochy a již nyní slouží jako zázemí skautů. Návrh ÚP pouze potvrzuje stávající funkci území, předpokládaný zábor PUPFL je malého rozsahu a významu. Zachování, popř. další rozvoj těchto aktivit má rekreačně-kulturní a společenský přesah.

Zábor lesa malého rozsahu byl dále vyhodnocen pro plochu Z47. Tato plocha je vymezena pro dopravní infrastrukturu, resp. pro místní nebo účelovou komunikaci. V tomto případě ÚP Roztoky pouze potvrzuje stávající situaci, neboť komunikace, která zpřístupňuje samotu Na Háji, v území již existuje.

Koridory

Předpokládaný zábor PUPFL byl dále vyhodnocen pro koridory dopravní infrastruktury, jmenovitě pro koridory nemotorové dopravy a koridory pro místní a účelové komunikace. Koridory jsou vymezeny ve větším rozsahu, nežli budou prostorové požadavky budoucích staveb. A to z důvodu zajištění volnosti při jejich výsledném umisťování do území. Zábor PUPFL je vyhodnocen pro nezbytně nutnou šířku komunikací. Značná část koridorů je vymezena v trasách

stávajících komunikací, které jsou určeny k přestavbě. Nebo pěšin, které jsou navrženy k přestavbě na stezky pro pěší a cyklisty. Zábor lesa, ve smyslu nových zásahů do vzrostlé lesní vegetace, bude v těchto případech dále snížen. Popř. vyloučen, bude-li v navazující projektové přípravě jednotlivých komunikací prokázáno, že prostorové možnosti místa umožňují umístění komunikace bez nutnosti provedení kácení.

Prostorové a technické nároky stezek, místních a účelových komunikací zpravidla nejsou velkého rozsahu. Slouží k obsluze území na lokální úrovni. Přestavby stávajících komunikací jsou navrženy z důvodu zajištění bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích nebo podpory rekreace a prostupnosti krajiny. Veřejný zájem je v některých případech posílen zařazením koridorů mezi veřejně prospěšné stavby. Zábory PUPFL pro koridory jsou celkově hodnoceny jaká málo významné. Dopravní infrastruktura je dle stavebního zákona zřizována a užívána ve veřejném zájmu.

Předpokládaný odhad záborů PUPFL – podrobné vyhodnocení

Typ plochy	Funkční využití	Kód	Plocha celkem (ha)	Katastrální území	Kategorizace lesa (ha)			Celkový zábor (ha)
					les hospodářský	les ochranný	les zvláštního určení	
Koridory	DI	DI14 (šířka komunikace 4m)	0,31	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,02	**0,02**
		DI16 (šířka komunikace 4m)	0,59	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,07	**0,07**
		DI18 (šířka komunikace 4m)	0,26	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,08	**0,08**
		DI22	3,63	Žalov	0,01	0,00	0,00	**0,01**
	Celkem DI				**0,01**	**0,00**	**0,17**	**0,18**
	DN	DN41 (šířka komunikace 3m)	0,27	Roztoky u Prahy	0,05	0,00	0,05	**0,10**
		DN42 (šířka komunikace 3m)	0,53	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,30	**0,30**
	Celkem DN				**0,05**	**0,00**	**0,35**	**0,41**
	Celkem koridory				**0,07**	**0,00**	**0,52**	**0,59**
Zastavitelné plochy	BI	Z68	0,01	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,01	**0,01**
	BI.x	Z61	0,01	Žalov	0,01	0,00	0,00	**0,01**
	DI	Z47	0,04	Roztoky u Prahy	0,00	0,00	0,03	**0,03**
	RI	Z62	0,10	Žalov	0,00	0,10	0,00	**0,10**
		Z63	0,04	Žalov	0,00	0,04	0,00	**0,04**
		Z69	0,02	Roztoky u Prahy	0,02	0,00	0,00	**0,02**
	Celkem RI				**0,02**	**0,14**	**0,00**	**0,15**
	RX	Z41	0,23	Roztoky u Prahy	0,23	0,00	0,00	**0,23**
	RZ	Z64	0,00	Žalov	0,00	0,00	0,00	**0,00**
		Z70	0,23	Roztoky u Prahy	0,23	0,00	0,00	**0,23**
		Z71	0,08	Roztoky u Prahy	0,04	0,04	0,00	**0,08**
	Celkem RZ				**0,27**	**0,04**	**0,00**	**0,31**
	ZP	Z66	0,09	Roztoky u Prahy	0,09	0,00	0,00	**0,09**
		Z67	0,10	Roztoky u Prahy	0,10	0,00	0,00	**0,10**
	Celkem ZP				**0,19**	**0,00**	**0,00**	**0,19**
	Celkem zastavitelné plochy				**0,71**	**0,18**	**0,04**	**0,93**
Celkem zábory PUPFL					**0,78**	**0,18**	**0,56**	**1,52**

L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ

L.1 Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, uplatněných během veřejného projednání

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK

Na základě ust. § 53 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) připravil pořizovatel, Městský úřad Roztoky, a určený zastupitel, tento návrh rozhodnutí o uplatněných **NÁMITKÁCH** k návrhu územního plánu ROZTOKY pro veřejné řízení:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM Požadavky námitky (**kráceno** pořizovatelem, obvykle vč. odůvodnění, v plném znění je součástí dokladové části)	**NÁVRH NA ROZHODNUTÍ O NÁMITCE** Požadavky na úpravu, odůvodnění, správní úvahy
001 / MILAN PROCHÁZKA / 8.11.2019 Žádám o zařazení pozemků parc. č. 2772/4, lesní pozemek, na kterém je budova a také pozemek parc. č. 2772/2, lesní pozemek, který má již funkci zahrady s okrasnými keři do plochy bydlení, konkrétně BI.x, stejně jako další provozně související sousední pozemky v mém vlastnictví. Zároveň navrhuji zařazení nově vymezeného pozemku v katastrálním území Žalov, parc. č. 2772/6 (dle geometrického plánu č. 1253-250/2018 vyhotoveného Ing. Michalem Rosslerem, v příloze této námitky), odděleného z pozemku parc. č. 2772/1, druh pozemku: lesní pozemek, který je součástí plochy lesní NL, do jiné plochy zeleně, vhodné k vytvoření zahrady. Odůvodnění: Výše uvedené pozemky již neplní funkci lesa a na sousedním pozemku parc. č. 2772/6, který je mezi zástavbou domů, jsou jen neudržované náletové křoviny, které zasahují do pozemků okolních rodinných domů. Nově oddělený pozemek parc. č. 2772/6, který jsem odkoupil od města na základě kupní smlouvy uzavřené dne 8.11.2018, není vhodný k plnění funkce lesa, a to z důvodu jeho nevhodného tvaru a umístění mezi stávající zástavbou, ze dvou stran je tento pozemek ohraničen soukromými zahradami s rodinnými domy a ze třetí strany pak místní komunikací, od které je oddělen opěrnou zdí.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Návrh pro opakované veřejné řízení vymezí požadované pozemky jako plochy soukromých zahrad.** Jde o tak malé pozemky (22 m^2 v případě p.p.č. 2772/4, resp. 95 m^2 u p.p.č. 2772/6), že jejich vymezení včetně barevného pojednání jejich funkčního využití v grafické části dokumentace územního plánu je schováno v M 1:5000 pod tečkovanou hranicí zastavěného území. Zábor PUPFL se nenavýší, nebude posuzováno jako nová návrhová plocha nebo plocha změny v krajině.

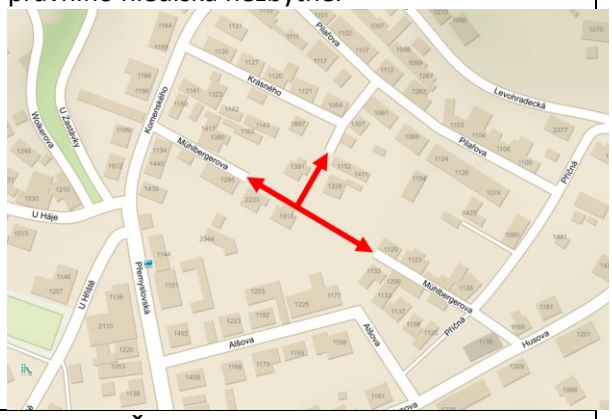
002 / OBEC ÚHOLIČKY / 12.11.2019 Územní plán města Roztoky zasahuje do katastrálního území obce Úholičky. Jedná se o pozemky u řeky v osadě Podmoráň, které byly naší obcí odkoupeny od města Roztoky a současně s tím se na základě dohody o změně hraníc obcí ze dne 16.10.2017 posunula i katastrální hranice. Prosíme, aby v územním plánu města Roztoky nebylo zahrnuto katastrální území obce Úholičky.	**VYHOVĚT** **Opravit hranici řešeného území, tj. správního území Města Roztoky a sousedního správního území Obce Úholičky, přesně dle právního stavu k datu vydání pokynu pořizovatele pro úpravu dokumentace.** Je dáno časovou náročností tvorby územních plánů a určitou výjimečností této situace, kdy během tvorby jednoho ÚP dojde ke změně správní hranice dané obce. Upravit dle podkladu KN a hranice katastru.
003 / PAVEL MÜLLER / 15.12.2019 Ad 1) Zastupitelstvo města Roztoky se dne 26.10.2005 usneslo a to zcela jednoznačně, že: ZM souhlasí se zařazením žádosti p. Pavla Müllera, Žirovnického 916, Roztoky, ve věci změny funkčního využití ½ pozemku parc.č. 2620/4 (konec ulice Za potokem), ze zeleně na území nerušící výroby a služeb do procesu pořízení změny č.3 ÚP Roztoky. Usnesení Zastupitelstva města Roztok ze dne 26.10.2005 je platné. Žádám o plnění výše uvedeného usnesení ZM Roztoky. Nerušící výroba a služby jsou v novém územním plánu začleněny jako: OK – plochy občanského vybavení – komerční vybavenost. Ad 1) Žádám o provedení změny ½ pozemku 2620/4 dle nového územního plánu na OK – plochy občanského vybavení – komerční vybavenost. Ad 2) Souhlasím s návrhem nového Územního plánu Roztoky z veřejného projednání dne 9.12.2019 na MěÚ Roztoky s využitím druhé poloviny mého pozemku 2620/4 jako DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční. Odůvodnění: V současné době využívám dopravní plochu k manipulaci s kontejnery určené pro železniční, silniční nákladní a námořní dopravu. Uvědomuji si, že při vjezdu do Roztok se kontejnery mohou jevit z estetického hlediska jako ne úplně ideální, ale stávající „dopravní plocha“ mě bohužel nedává mnoho možností, abych pozemek mohl využívat jiným způsobem. Změna alespoň části pozemku na OK (nerušící výrobu a služby) by mě umožnila upustit od prostého skladování kontejnerů, což je jedna z mála využití, které současné určení pozemku umožnuje, a bylo by možné využívat pozemek jinak, než pro manipulaci a skladováni lodních kontejnerů. Dále bych chtěl zmínit skutečnost, že v dané lokalitě dolních Roztok	**NEVYHOVĚT** Bude zachován stávající stav dle návrhu pro veřejné řízení. Není doposud jasné, na základě čeho byla manipulační plocha na p.p.č. 2620/4 vymezena a do KN zapsána. Její změna v severní polovině na plochu na plochu OK – plochy občanského vybavení – komerční vybavenost se tedy pořizovatelem nedoporučuje. Pokud jde o záměr komerční plochy v severní části pozemku, může být tato změna realizována v některé z následujících změn ÚP po zpracování a projednání zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky za uplynulé období, až bude zcela jasné, že stávající využití pozemku pro skladování kontejnerů je plně legitimní. **VYHOVĚT** Celá plocha ale zůstane zachována jako plocha DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční a bude připuštěno stávající využití pro manipulační plochu. Dále ÚP bude obsahovat podmínku pásu izolační zeleně mezi stávající silnicí II/242 a touto manipulační plochou.

plocha občanského vybavení a komerční vybavenost chybí a na tomto místě, tedy na mém pozemku, který je jako první pozemek při vjezdu do Roztok od Prahy, se mě jeví umístění OK jako ideální a logické.	
004 / ZUZANA JOHANIDESOVÁ, ČESTMÍR KŘÍŽ / 16.12.2019 Jsme vlastníky p.p.č. 3728 (73 m^2, ostatní plocha) a p.p.č. 3729 (768 m^2, ostatní plocha), oboje v k.ú. Žalov [742511] v obci Roztoky [539627]. Na výše zmíněných pozemcích se v současné době nachází opěrná zeď, pozemek je připraven pro realizaci novostavby rodinného bydlení včetně přípojek TI. Jako vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ust. §52 odst. 2 a 3 stavebního zákona v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podáváme následující námitky: Ad 1) V textové části návrhu ÚP žádáme v ploše s regulativem BP.X o vypuštění podmínky, která nedovoluje umísťovat nové nadzemní stavby v ochranném pásmu lesa do vzdálenosti 25 m. Rozhodnutí o umístění novostavby by mělo být i nadále podmíněno vydáním souhlasného stanoviska příslušného dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany přírody a krajiny. Ad 2) Dle grafické části návrhu ÚP žádáme o úpravu rozsahu funkční plochy BP.X. Vzhledem k výrazné terénní profilaci, komplikovanému napojení na veřejnou komunikaci a k poloze uvnitř Státní archeologické rezervace Levý Hradec, žádáme o zmenšení plochy zastavitelného území na ploše BP.X v rozsahu přibližně odpovídajícímu parc. č. 3721/1, která je ve vlastnictví Města Roztoky.	**VYHOVĚT** **Ad 1) poslední odrážka u podmínek prostorové upořádání bude doplněna slovem „zastavitelné“ na začátek věty.** Tento požadavek na stanovení 25m hranice byl uplatněn orgánem SSL, zde MěÚ Černošice, během společného projednání návrhu ÚP Roztoky. Je logický u nově vymezovaných zastavitelných ploch. S ohledem na historickou stavební činnost, realizované stavby a složitou morfologii terénu skutečně nedává někdy racionalitu u zastavěného území, které je zde historicky rostlé. **Ad 2) Pořizovatel se domnívá, že hranice zastavěného území je vymezena po hranici p.p.č. 3712/1 (pořizovatel předpokládá překlep). Pokud tomu tam v rámci vrstev GIS není, upřesnit hranici plochy po hranice tohoto pozemku.** Samozřejmě, p.p.č. 2659/2, 2660, 2661/1, 2661/2 v zastavěném území zůstanou, jsou prokazatelně zastavěné.
005 / MARTIN CHLÁDEK / 13.12.2019 Jsem majitel nemovitosti v této lokalitě u ulice Nádražní, p.p.č. 40, k.ú. Roztoky u Prahy, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 220 m2, součástí pozemku je stavba rodinný dům č.p. 842 a cítím se tímto návrhem výrazně poškozen. Navrhovaný územní plán města Roztoky vymezuje lokalitu mezi vlakovým nádražím a spodní částí ulice Nádražní jako samostatnou funkční plochu „SM – Plochy smíšené obytné městské“. V dané lokalitě počítá s těmito základními prostorovými regulativy: „KPZ je max. 0,3, pokud není v kapitole C.2 stanoveno jinak, KZ je min. 0,4, pokud není v kapitole C.2 stanoveno jinak“. Tyto regulativy ale:	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Pro plochy s funkčním využitím „SM plochy smíšené obytné městské“ bude upraven koeficient zastavěných ploch (KZP) na 0,5.** Územní plán není nástroj k maximalizaci očekávaných zhodnocení pozemků jednotlivých majitelů, ale má mj. koordinovat soukromé a veřejné zájmy v území. Pokud je veřejným zájmem zachovat určité % zeleně, stanoví územní plán koeficient „KZ“ jako „poměr mezi započitatelnými plochami zeleně a plochami vodními na pozemku k výměře tohoto pozemku, mezi započitatelné plochy se řadí plochy zeleně na konstrukcích s mocností zeminy větší než 0,75m a zeleň na rostlém terénu“. Pokud vyhl.

Ad 1) Neberou v potaz skutečný rozsah stávající zástavby, která dané regulativy již v dnešním stavu dalece přesahuje (viz tabulka v dokladové části ÚP). Ad 2) Neberou v potaz historické a urbanistické souvislosti. Ulice Nádražní je hlavní spojnicí mezi „spodní“ a „horní“ částí města a také jednou z jeho historicky nejstarších částí. Typologicky se jedná o „nádražní třídu“, jeden ze základních kamenů skladby moderního města. Pro tento typ městského prostoru je charakteristický mj. intenzivní pohyb pěších, aktivní parter a kompaktní skladba výstavních měšťanských domů po obou stranách ulice. Základní charakter a měřítko ulice bylo již přitom v minulosti správně založeno – a to domem č.p. 171. Tento třípatrový dům eklektického, secesního tvarosloví je právě oním měšťanským domem, který by pro budoucí zástavbu v dané uliční frontě měl sloužit jako referenční. (Bývala zde lékárna a pošta, za první republiky a protektorátu též četnická stanice.) A to především svým měřítkem, objemem, dvorní i uliční stavební čarou, výškou hlavní římsy apod. Ad 3) Neumožňují rozvoj lokality, de facto fixují současný zcela nevyhovující stav. Skladba zástavby v dané funkční ploše je mimořádně heterogenní a zároveň ve všech případech překračuje regulativy KZ a KZP (viz tabulka výše). Protože regulativy neumožňují žádný rozvoj, de facto je fixován stávající stav, minimálně pokud jde o hmotu objektů. Ten přitom nelze při nejlepší vůli popsat jako „stabilizovaný“ nebo „dokončený“. Uliční fronta je rozbitá, s množstvím větších čí menších proluk, místy více charakteru periferie, než centrální části města. Ad 4) Koeficient zeleně prakticky nezohledňuje zelené střechy (pouze s mocností zeminy větší než 0,75m). Přitom pozitivní vliv zelených střech na zadržování dešťových vod, prevenci teplotních ostrovů a celkově městské mikroklima je prokazatelný i v případě extenzivních zelených střech se skladbou okolo 15cm substrátu. Nelze-li tyto zelené střechy započítat, chybí pozitivní motivace stavebníků. Max. počet nadzemních podlaží nové i změny stávající zástavby je 3NP + jedno ustupující podlaží (max. 12m), pokud není v RP stanoveno jinak; pro referenční dům č.p. 171 platí, že maximální relativní výška hlavní římsy je dle dostupného zaměření 12,3m, výška	501/2006 Sb. požaduje pro vsakování dešťových vod pro samostatně stojícího rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4 z celkové výměry pozemku, musí být KZ min. 0,4. Do domů, přístaveb a betonových či asfaltových ploch odstavných stání a parkování se dešťová voda prostě nevsakuje. Pokud jde o druhý koeficient, zde by koeficientem zastavěných ploch (KZP) mohl stoupnout v rámci již zastavěného území až na 0,6 pro plochy s výjimkou řadových rodinných domů a bytových domů, kdy by mohl být dokonce až 0,7. Protože stavební zákon definuje „zastavěnou plochu pozemku“ součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb, a to jsou skutečně všechny stavby vč. zpevněných ploch např. pro parkování nebo příjezd do garáže, a protože vedle předmětné lokality je navržena plocha přestavby P13 s funkcí SC, tedy „Plochy smíšené obytné v centrální zóně“, kde je koeficient zastavěných ploch stanoven dokonce na 0,6 (což je ale u ploch v centrech, pořizovatel se rozhodl v této druhé namítané záležitosti, která je bezesporu důležitější, autorovi námitky vyhovět a navýšit tento koeficient pro tento typ plochy bydlení z 0,3 na 0,5. Zdůrazňujeme, že se jedná pouze o plochy smíšené městské, nikoliv o ostatní typy bydlení. Pokud jde o plochy městského centra, ty jsou obvykle zastavěny (ať již budovami nebo zpevněnými plochami) ze 100%, koeficient zde má racionální smysl jen jako omezení zástavby na přestavbové ploše P13.

nejvyššího bodu svislé plochy uliční fasády je 14m, výška hřebene střechy více než 17m. Není přitom znám žádný relevantní důvod, proč by nové domy v uliční frontě, kterou tento historický dům zakládá, měly být nižší než tento dům. Dům č.p. 171 přitom vhodně a záměrně nastavuje měřítko historicky nejvýznamnější městské třídy. Obdobných výšek dosahovala také dnes již zbořená uliční budova Oesingerovy (Wohankovy) továrny na protější straně ulice, případně nový projekt „Nádražní 23“, kde domy do ulice dosahují výšky 15m (bez ustupujícího podlaží). Přípustné využití: bytové domy s integrovanou občanskou a komerční vybaveností, 50% podlahové plochy vstupního podlaží vždy odpovídá požadavkům na občanské a komerční vybavení a je k tomuto účelu určena. Podmíněně přípustné: bytové domy bez integrované vybavenosti, za podmínky, že pozemky určené pro stavbu bytových domů nebudou přiléhat k plochám vymezeným jako PV a k silnicím II. a III. třídy). Požadavek na 50% vybaveností ve vstupním podlažím je v kombinaci s požadavkem na řešení 100% potřeby parkingu na vlastním pozemku v případě dané lokality zcela nerealistický. Parkování podzemní ulicí je vzhledem k velikosti parcel prakticky vyloučené, použití zakladačových systémů je v dané lokalitě nerentabilní, ekonomicky nesmyslné. Vzhledem ke specifičnosti lokality, charakteru jednotlivých parcel a žádoucímu budoucímu charakteru ulice Nádražní jako živé a obytné městské ulice, je princip použití koeficientů KZ a KZP v tomto případě sporný. Výšková regulace musí reflektovat skutečný stav i potenciál místa. Funkční regulace a požadavky na dopravu v klidu musí brát v potaz reálné možnosti jednotlivých parcel. Požadujeme zásadní přehodnocení výše uvedených regulativů, které jsou nevýhodné pro vlastníky pozemků, ale také zcela nevyhovující z hlediska dotváření kvalitního obytného městského prostředí v dané lokalitě. Doporučujeme vypracování územní studie, případně regulačního plánu, který by důsledně a v detailu zhodnotil skutečné možnosti lokality a principy její vhodné dostavby.	
006 / JAN PTASZNIK / 15.12.2019 Podávám námitku proti návrhu územního plánu Roztok z října 2019, a to konkrétně proti vybu-	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Dle názoru pořizovatele jde sice o klasický příklad tzv. NIMBY syndromu (z anglického NOT IN

dování plánované stezky pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská (DN16), dále jen „koridor DN16“. Odůvodnění: Nesouhlasím s umístěním koridoru DN16 z následujících důvodů: kolem bytu a pozemků budou po delší dobu probíhat stavební práce a vzroste zejm. hluk a prach, kterým já i moje rodina bude obtěžována, změní se charakter území, v okolí bytu a pozemků (původně klidná lokalita), vzroste počet pěších a cyklistů, kteří se budou pohybovat v okolí a těsné blízkosti bytu a pozemků. Koridor DN16 zasáhne do mého vlastnického (resp. spoluvlastnického) práva, které bude omezeno, znehodnotí pozemky a zhorší kvalitu bydlení v bytě.	MY BACK YARD), kdy všichni chceme v ČR podporovat cyklistickou dopravu jako ekologickou a zdraví obyvatel prospěšnou dopravu, ale hlavně ať mi cyklostezka nevede pod okny! Pořizovatel zde rovněž nevidí žádný zásah do spoluvlastnického práva, návrh cyklostezky a stezky pro pěší po severní straně 3 bytových domů nemůže znehodnotit pozemky a zhoršit kvalitu bydlení v bytovém domě (v bytě). Cyklostezky a stezky pro pěší jsou běžnou součástí projektů revitalizace našich sídlišť. Na druhou stranu koncepce cyklistické dopravy v Roztokách nestojí na tomto cca 0,5 km dlouhém úseku a pořizovatel nemůže prokázat, že pokud zde cyklostezka doposud nebyly, její zřízení právě zde je nezbytné. Svoji roli také hrálo množství námitek proti této stavbě v tomto úseku uplatněné, které jasně prokazují organizovaný odpor zde žijících obyvatel proti této stavbě. Prokázat ve vyvlastňovacím řízení nezbytnost této stavby by bylo krajně obtížné. Bez vyvlastnění získat potřebné pozemku bude více méně nemožné. Proti je i nadbytečné (a poněkud pokrytecké) záměr cyklostezky zde ponechat s vědomím, že bude realizována až tehdy, až s tím budou majitelé pozemků souhlasit. Jde o jeden z případů, kdy i racionální řešení narazí na velmi excitovaný (a z části iracionální) odpor z řad dotčené veřejnosti. Vzhledem k tomu, že ÚP nutně má i společenský a politický přesah, schvaluje se v samostatné působnosti, pořizovatel upřednostnil zájmy a vůli dotčených obyvatele před čistě dopravními hledisky. Z těchto důvodů pořizovatel doporučuje záměr v napadaném rozsahu vypustit.

007 / ING. MIROSLAV NOVÁK / 15.12.2019 Jedná se o VPS VD14 Žalov DI24 – místní komunikace (ul. Mühlbergerova). Dotčené pozemky: p.p.č. 3262/13, 3262/10 a 3262/8 jsou výhradně v mém vlastnictví (s manželkou) a spoluvlastnictví. Zmíněné pozemky jsou částečně zastavěné Vámi povolenými stavbami určenými k bydlení. Rozhodně nesouhlasím s umístěním komunikace na mých pozemcích a ani s jejich případným vyvlastněním. Nově navržený územní plán počítá s vybudováním komunikace v šíři cca 8 m, s čím nesouhlasím, protože by přetínal linii staveb a zasahuje výrazně do našich vlastnických práv, kteréžto budou tímto omezeny. Informujte mě neprodleně o přijetí námitky zasláním potvrzení do datových stránek mé osoby.	**VYHOVĚT** I při pohledu na mapu je zde patrno, že zde došlo v minulosti k velkému urbanistickému a městotvornému omylu, kde ul. Mühlbergerova nebyla dokončena a je zaslepena z obou stran. Nicméně vstupovat nyní do tohoto prostoru by přineslo, dle názoru pořizovatele, více škod při vyvlastňování, než užitku z hlediska dopravních vazeb. Navíc se ukazuje v dlouhodobém horizontu, že zde toto dopravní propojení není z dopravního hlediska nezbytné. 
008 / ING. RADISLAVA JANDOVÁ, MBA / 12.12.2019 Nesouhlasím s tím, že můj pozemek p.č. 2994/3 v k.ú. Žalov je navržen jako plocha se způsobem využití NS.p plochy smíšené nezastavěného území – přírodní. Pozemek není plochou pří rodní, druh pozemku dle zápisu v KN je „ostatní plocha“. Plocha pozemku p.č. 2994/3 vytváří v návrhu územního plánu zelený klín „vsunutý“ mezi plochy zastavěné a zastavitelné. Mému záměru, který popisuji dále, a který vychází vstříc konceptu „zahradního města“ by nejlépe vyhovělo funkční využití BI.x – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – se specifickým využitím (zahradního typu).	**NEVYHOVĚT** Pořizovatel neshledal důvody přidávat další zastavitelné plochy nad rámec již vymezených. P.p.č. 2994/3 nebyl součástí zastavitelných ploch dnes platného ÚPnSÚ Roztoky, na rozdíl od ploch vymezených jižně, které jsou navíc prověřeny vydaným a závazným RP Horní Žalov. Pozemek je sice ostatní plochou, ale jak je patrno z ortofotomapy, plochou zatravněnou, se vzrostlými dřevinami. Pořizovatel proto pokládá projektantem navržené funkční zařazení do plochy „smíšené nezastavěného území – přírodní“ dle ust. § 17 vyhlášky 501/2006 Sb. za zcela správné, logické a adekvátní. Navíc ÚP Roztoky má dle sdíleného odborného názoru orgánu ochrany ZPF, vedení města, pořizovatele i zodpovědného projektanta vymezeno zastavitelných ploch dostatek, tak aby ve střednědobém horizontu počet obyvatel města nepřevýšil 12 000 v roce 2030. Na tento cílový počet je uvažováno s technickou a dopravní infrastrukturou. Jistě lze namítnout, že 10 potenciálních stavebních parcel v konceptu „zahradního města“ tento počet dramaticky nezvýší. To je pravda, na stranu druhou zde není také žádný důvod, proč aktivně zhodnocovat právě tyto po-

	zemky, pokud na vhodnějších lokalitách je vymezeno zastavitelných ploch již dostatečné množství.
009 / TRIGEMA / 13.12.2019 Společnost Trigema Projekt Žalov s.r.o., IČ: 2412008, se sídlem Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, 15800, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 180338 (dále jen „Trigema“) je vlastníkem p.p.č. 2990/1, 2992 (jehož součástí je stavba) a 2994/38, vše k.ú. Žalov (dále jen „pozemky“), tedy pozemků přímo dotčených návrhem. V souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona (dále jen „SZ“) je tedy osobou oprávněnou podat námitky. Vzhledem k tomu, že společnost Trigema nesouhlasí s řešením, které bylo pro pozemky v návrhu zvoleno, podává tímto námitku proti návrhu, a to ve vztahu k vymezení části plochy P01 (funkčnímu, případně pak geografickému), která zahrnuje mimo jiné právě pozemky (dále „námitka“). Odůvodnění: 1. Rozpor textové části návrhu a vymezení jednotlivých ploch: V návrhu je v části C.1., C.8 řešena „zástavba Žalova na náhorní planině“. Pro tuto oblast návrh požaduje „nenásilnou postupnou přestavbu ve formě smíšeného obytného městského charakteru“, přičemž „nejvýznamnější zásahy zahrnuté do urbanistické koncepce ÚP se týkají západního okraje Žalova“. V této lokalitě má být dle návrhu zakotven „polyfunkční způsob využití území pro bydlení, vybavenost...“. Na základě tohoto úvodu části C.1., C.8 návrhu by společnost Trigema předpokládala, že plocha P01 coby součást v územně plánovací dokumentací vymezeného zastavěného území „na západním okraji Žalova“, kdy se navíc ve	**NEVYHOVĚT** **Bude ponecháno stávající řešení dle návrhu pro veřejné řízení.** Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Využití plochy je navrženo dle aktuálních potřeb města. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Horní Žalov, který nabyl účinnosti 12.10.2018. Návrh na přestavbu prostoru u křižovatky ul. Přílepská, ul. Lidická, ul. Přemyslovská a ul. U Školky vychází z urbanistické koncepce a koncepce veřejných prostranství pro posílení významu centrální části Žalova, kultivací prostoru a doplněním chybějícího veřejného prostranství a občanského vybavení. Nyní k jednotlivým bodům odůvodnění: 1. Pořizovatel zde žádný rozpor mezi grafickou částí a textovou části územního plánu nespatřuje. Pokud je v textu výrokové části ÚP v urbanistické koncepci uvedeno pro lokalitu Žalov „polyfunkční způsob využití území pro bydlení, vybavenost...“ a návrh ÚP do graficky řeší takto (viz obr. pod textem), tedy rozdělením ploch na plochy bydlení (BI), smíšeného bydlení (SM), občanské vybavenosti – veřejné (OV) a občanské vybavenosti – komerční (OK), je to přesné grafické naplnění toho, co říká textová část. Ze strany společnosti TRIGEMA jde tedy pouze a jen o zcela partikulární zájem na tom, nebýt

většině této plochy nenacházejí žádné stavby (původní objekty byly zdemolovány, de facto jde z většiny vlastně o brownfield) bude vymezena tak, aby umožňovala zástavbu právě „ve formě smíšeného obytného městského charakteru“ v rámci „polyfunkčního způsobu využití území pro bydlení a vybavenost, tedy (alespoň v části) jako plocha SM. K překvapení společnosti Trigema se tak v navazujících částech návrhu nestalo a celá plocha P01 má coby způsob využití v rámci Návrhu vymezeno využití jako monofunkční OV, tedy „plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura“. V tomto smyslu neodpovídá zvolené řešení požadavkům uvedeným výslovně v části C.1., C.8. návrhu.	v dané lokalitě své pozemky jako ty nejméně komerčně zhodnotitelné.
2. Vymezení nových ploch pro bydlení v návrhu: Dále platí, že nové využití předmětné oblasti pro způsob využití území pro bydlení by byl pro danou lokalitu zajištěn až v souvislosti s navazující plochou Z01a, Z01b, Z01c, které jsou vymezeny coby plochy BI a SM, tedy „plocha pro bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ a „plocha smíšená městská obytná“, avšak nachází se částečně již mimo aktuálně zastavěné území Města Roztoky. Dle zadání územního plánu Města Roztoky (dále jen „zadání“) je třeba při zpracování územního plánu Města Roztoky (resp. jeho návrhu) respektovat požadavky a záměry vyplývajíc i z nadřazených nástrojů územního plánování (PUR, ZÚR), zejména „pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí“ a „hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací…) a zajistit ochranu nezastavěného území. Těmto požadavkům by tedy mělo vždy odpovídat zvolené řešení. Vymezení nové plochy mimo zastavěné území tak neodpovídá ani požadavkům zadání	2. Autoři PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje při formulování těchto tezí rozhodně neměli na mysli max. zhodnocení pozemků společnosti TRIGEMA právě na Žalově v Roztokách v nuanci mezi občanskou vybaveností a smíšenou plochou obytnou, ale obecnou zásadu platnou ve Středoevropském prostoru neumisťovat novou zástavbu do volné krajiny bez návaznosti na zastavěné území.
ani nadřazené územně plánovací dokumentace plně v souladu s PÚR a ZÚR by přednost měla dostat možnost realizovat novou zástavbu/přestavbu umožňující polyfunkční využití ve formě smíšeného obytného městského charakteru již pro plochy spadající do současně zastavěného území. Až po jejích vyčerpání (a po prokázání nutnosti vytvoření nových ploch/kapacit) může zadavatel analogicky s § 55 odst. 4 SZ přistoupit k vymezení nových zastavitelných ploch mimo	Nadřazená ÚPD na úrovni státu ani Středočeského kraje skutečně nemá ambici, a ani kompetenci, řešit, kde bude mít nový ÚP Roztoky vymezeny plochy bydlení, smíšeného bydlení a občanské vybavenosti. Argumentace společnosti TRIGEMA je zde nerelevantní. K posuzování využití již vymezených ploch zastavěného území podle ust. § 55 stavebního zákona dochází v rámci vypracování zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období, což čeká Město Roztoky nejdříve v roce

zastavěné území. Takové vyčerpání však prokázáno nebylo. Zároveň nelze přehlédnout, že část této plochy byla původním územním plánem vymezena coby plocha „všeobecně smíšené území“. Regulační plán Horní Žalov vydaný dne 26.9.2018 (dále jen „Regulační plán“) však minimálně část této plochy redefinuje na „plochy bydlení v rodinných domech“ a „plochy bydlení v bytových domech“. To je však v přímém rozporu s funkčním využitím daným původním územním plánem. Platí přitom, že RP nemůže měnit funkční využití předmětné plochy dané územním plánem, naopak musí být s územním plánem v souladu a pouze upřesňuje územním plánem definované využití. V tomto smyslu je možno považovat RP za nezákonný. I pokud bychom ponechali stranou nevhodnost vymezení nových ploch mimo zastavěné území obce, resp. jejich vymezení nezákonným regulačním plánem, je třeba vnímat, že vytvořením dvou samostatných relativně rozsáhlých ploch jako samostatné plochy pro občanské vybavení (plocha P01) a samostatné plochy pro bydlení - bydlení v rodinných domech městské a příměstské (plocha 201 a, b, c) by došlo k vytvoření dvou monofunkčních bloků, což je v rozporu s v návrhu avizovaným záměrem, dle něhož má být pro danou lokalitu umožněno polyfunkční využití pro bydlení a vybavenost ve formě smíšeného obytného městského charakteru, nikoli dva sousedící monofunkční bloky. 3. Odůvodnění vymezení plochy P01 v návrhu: V odůvodnění vymezení plochy P01 je uvedeno, že „návrh na přestavbu bývalého areálu cihelny vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy, využití plochy je navrženo dle aktuálních potřeb města“. K tomu společnost Trigema uvádí, že stávající vymezení, na jehož základě hodlala v minulosti v dané ploše umístit vědeckotechnický park, již neodpovídá komerční realitě. Dlouhodobě není totiž možné zajistit pro takové využití nájemce a společnost Trigema od tohoto záměru pro jeho nerealizovatelnost (z ekonomických důvodů) upustila. O tom ostatně opakovaně informovala i Město Roztoky. Naopak v rámci jednání s Městem Roztoky se opakovaně (byť dosud neúspěšně) snažila dohodnout na tom, že by část území označená jako P01 byla vymezena k bytové zástavbě. Takový způsob využiti je pro danou lokalitu vhodnější, jak ostatně vyplývá i	2024, pokud s tím bude nový SZ vůbec počítat. K návrhu záboru zemědělského půdy dle předloženého návrhu ÚP Roztoky bylo vydáno kladné stanovisko OŽP KÚ Středočeského kraje, vč. souhlasu orgánu ochrany ZPF. Ten je dle české legislativy k tomu kompetentnější než soukromá developerská společnost chránící si své zájmy a potenciální zhodnocení. RP Horní Žalov neměnil, ale upřesnil funkční využití dle platného ÚPnSÚ Roztoky. Ten je poplatný svým zpracování době svého vydání (7.9.1995 formou OZV), nelze tedy na jeho podrobnost a určitost vymezení ploch s rozdílným způsobem využití aplikovat dnešní měřítka a nároky. Ostatně posouzení toho, zda RP je nebo není zákonný, je věcí KS nebo KÚ, nikoliv soukromé společnosti. Pro ni je regulační plán Horní Žalov zákonný a účinný jako pro kohokoliv jiného a bylo by nanejvýše vhodné, kdyby si společnost TRIGEMA přestala uzurpovat pravomoci krajského soudu nebo úřadu, které ji v žádném případě nenáleží. To, jestli „všeobecně smíšené území“ a „všeobecně obytné území“ dle ÚPnSÚ z roku 1995 bude vymezeno novým územním plánem Roztok jako jedna plocha smíšená obytná dle ust. § 8 vyhl. 501/2006 Sb. nebo jako více na sebe navazujících ploch pro bydlení (§ 4), občanské vybavenosti (§ 6) a ploch smíšených obytných je skuteční věcí odborné úvahy zodpovědného projektanta návrhu ÚP, nikoliv své partikulární zájmy hájící soukromé společnosti. 3. To, že projektant přiměřeně vychází ze stále dnes platného a účinného ÚPnSÚ Roztoky považuje pořizovatel za zcela správné, logicky a normální, a ostatně, bylo mu tak uloženo činit i v zadání. Územní plánování není revoluční činnost, musí se navazovat na dlouhodobě platné závazné dokumenty determinující rozvoj, jako jsou různé druhy územních plánů našich měst a obcí.

z úvodu návrhu (viz předchozí pasáž Námitek). Odkaz na stávající ÚPnSÚ Roztoky u Prahy je tedy z hlediska původního záměru společnosti Trigema (coby vlastníka předmětných pozemků) vybudovat na pozemcích vědecko-výzkumné centrum již z objektivních důvodů překonán. Dle společností Trigema pak nemá význam vymezovat novým územním plánem plochy, které by v budoucnu zůstaly zjevně nevyužity. V dalších pasážích odůvodnění návrhu jsou podrobně rozpracovány výhledy vývoje počtu obyvatel a požadavků na občanskou vybavenost. Z nich je jednoznačně patrné, že počet občanů v Městě Roztoky (resp. části Žalov) poroste, což s sebou ponese zvýšené nároky na počet bytů, stejně jako na občanskou vybavenost (typu zdravotnictví, školství, sociální služby). Společnost Trigema je připravena respektovat potřeby Města Roztoky na novou občanskou vybavenost v důsledku zvyšujícího se počtu obyvatel, nikoli však plně na úkor vlastních zájmů. Vymezení pozemků Města Roztoky coby plochy OV je plně legitimní, v případě pozemků společností Trigema (v jejich plné výměře) je to však diskutabilní. Je-li v odůvodnění návrhu uvedeno, že „využiti plochy je navrženo dle aktuálních potřeb města“, odpovídá to zřejmě skutečnosti, nerespektuje to však vlastnické vztahy v dané lokalitě. Vzhledem k tomu, že potřeby města vyvolají zejména poptávku po „nekomerční“ občanské vybavenosti, dojde vymezením plochy OV fakticky k omezení vlastníků předmětných pozemků, resp. k ohrožení jejich podnikatelských záměrů. Bude-li potřeba v lokalitě Žalov zvýšit počet bytů/domů k bydlení, stejně jako vybudovat související nezbytnou „nekomerční“ občanskou vybavenost i mimo pozemky Města Roztoky, nelze tak činit na úkor jednoho subjektu. Pokud samo Město Roztoky nevlastní nemovitosti, kde by bylo možno takovou „nekomerční“ veřejnou infrastrukturu vybudovat v dostatečném rozsahu, považovala by společnost Trigema za férové, aby plochy pro občanskou vybavenost (které nebude v budoucnu možno využít ke standardním komerčním záměrům) byly vymezeny proporcionálně, tedy aby (je-li to možné) byly vymezeny na pozemcích více subjektů, z nichž každému bude ponechána přiměřená část plochy pro standardní komerční využití. V daném případě však došlo k tomu, že	ÚP je zpracován pro Město Roztoky, nikoliv pro společnost TRIGEMA. To, jestli společnost přehodnotí své záměry se svými pozemky, nebo je prodá, nebo bude stavět „na černo“ v rozporu s budoucím ÚP a se všemi z toho plynoucími důsledky je na jejím uvážení. ÚP musí brát v potaz vlastnické vztahy, ale nemusí je bezpodmínečně respektovat. Tzv. restituční urbanismus je snad již jen černou kap. v historii vývoje územního plánování v ČR po r. 1989. Potřeby Města Roztoky jsou jasně vztaženy k cíli a limitu mít kolem r. 2030 12 tis. obyvatel, ne 20. tis., jak by odpovídalo představitelům společností TRIGEMA nebo EKOSPOL. A tak jako pořizovatel respektuje rozhodování těchto subjektů, ony by měly přijmout fakt, že o zásadních strategických rozhodnutí, tedy o tom, jak velké město chceme mít, rozhoduje ZM schváleném pro město stěžejných dokumentů, jako je strategický nebo územní plán. S touto argumentací pořizovatel více méně souhlasí, v rovině „selského rozumu“ a „obecné spravedlnosti“ by jednotliví majitelé pozemků v dané lokalitě měli být proporčně zatíženi jak veřejnými plochami, veřejnými stavbami, tak i odměněni komerčně lukrativními plochami zhruba stejně. SZ na to pamatuje instrumenty dohody o parcelaci a plánovací smlouvy (to, že se v praxi příliš neosvědčují, je věc jiná). RP Horní Žalov se zpracovával a pořizoval na předem stanovené řešené území, na základě požadavku dotčených majitelů pozemků, a společnost Trigema se nepřihlásila a nebyla tohoto procesu účastna, proto nebyl její pozemek, pozemky, do RP Horní Žalov zahrnuty. Proto také se nyní cítí poškozena, protože ÚP logicky vychází z dnes platného a účinného RP Horní Žalov a majitelů v něm zahrnutých pozemků, samozřejmě, měli během procesu pořízení max. zájem na tom, aby výsledek celého procesu odpovídal jejich zájmům, a ne zájmům vlastníka

celé pozemky společnosti Trigema jsou navrhovány k vymezení coby „nekomerční“ plocha OV, zatímco sousedící pozemky paní Jandové a společnosti HYPOS PLUS, spol. s r.o. jsou vymezeny coby plochy k bydlení (SM a BI) bez zakotvení požadavku na umístěni jakéhokoli objektu občanské vybavenosti. V návrhu potom absentuje jakékoli vysvětlení toho, proč bylo přistupováno k tomuto řešení (vymezení plochy OV toliko na pozemcích společnosti TRIGEMA při vymezení nových ploch výlučně pro bydlení na sousedících pozemcích jiných subjektů), které dle přesvědčení společnosti Trigema je diskriminační, neproporcionální a navíc jde proti zadání a způsobuje vnitřní rozpornost návrhu. Společnost Trigema k tomu dále zdůrazňuje, že výše uvedený požadavek na férovost vymezení ploch mezi pozemky různých dotčených pozemků samozřejmě vychází z předpokladu, že existuje nějaký věcný důvod, proč by plocha OV měla být umístěna právě v lokalitě, kde jsou pozemky Trigema. Z hlediska využití nezastavěných ploch v zastavitelném území se totiž společnost Trigema domnívá, že výrazně vhodnějším řešením by bylo umístění plochy OV v ploše označené v návrhu jako Z03a, a to zejména z hlediska dopravní dostupnosti a případných hygienických limitů. Návrh s touto plochou počítá jako s plochou OV, ovšem jen jako s podmíněn přípustnou, když její využití podmiňuje zpracováním hlukové studie prokazující splnění hlukových limitů. Dle společnosti Trigema by vhodným řešením bylo, aby samotná plocha P01 umožňovala „polyfunkční způsobu využití území pro bydlení a vybavenost ve formě smíšeného obytného městského charakteru“, nevidí žádný důvod, aby toto polyfunkční využití bylo rozdělováno mezi nepřiměřeně velké plochy P01 a Z01a, Z01b, Z01c. Za mnohem vhodnější by společnost Trigema považovala, kdyby plocha OV byla rozložena rovnoměrněji mezi pozemky v dané lokalitě, konkrétně kdyby část plochy Z01a, Z01b, Z01c byla vymezena coby plocha OV, přičemž by k využiti pro bydlení byla naopak relokována právě část plochy P01. 4. Možné řešení – redefinice vymezení plochy P01: S ohledem na předpokládaný rozvoj zástavby (předpokládaná realizace budov školy ze strany Města Roztoky, a společností Trigema domů pro sociální/zdravotní služby a bytových	sousedící pozemku. I tak pořizovatel Městský úřad Roztoky i Zastupitelstvo města Roztoky jako schvalující orgán významně a k velké nelibosti dotčených vlastníků omezilo počet možných RD a bytů v BD v lokalitě řešené tímto RP. Důvodem je návaznost na stávající školku jako veřejnou občanskou vybavenost a vazba na ul. Přemyslovská. Proto také pořizovatel ve vypořádání trvá na vymezení plochy OV ve východní části plochy P01 tak, jak je uvedeno výše. Plocha Z03a je vymezena jako plocha pro bydlení v bytových domech s vestavěnou občanskou vybaveností platným a účinným regulačním plánem Panenská II, Roztoky ve znění změny č. 1, která nabyla na účinnosti dne 18.1.2018 a která je také projevem vůle zastupitelů v jejich samostatné působnosti. Pořizovatel již nechce a nebude zasahovat do platného a účinného RP Horní Žalov, kdy proces jeho pořízení a vydání byl urputným bojem s požadavky jednotlivých vlastníků a odráží stav dle dnes stále platného a účinného ÚPnSÚ (byť se je vědom toho, že de iure tu možnost má). Volí proto odlišné řešení, které, byť je 100%, částečně vyhoví požadavkům námitky. 4. Pořizovatel odmítá změnu řešení dle předloženého návrhu ÚP Roztoky pro veřejné řízení.

domů) by bylo možno plochu P01 rozdělit tak, aby její část zůstala vymezena jako plocha pro občanskou vybavenost - veřejnou infrastrukturu, ale část území by pak měla být vymezena jako plocha SM, tedy smíšená obytná městská, která by umožňovala vybudování nízkých bytových domů (stejně jako je tomu v ulici v ulici Přemyslovská naproti vyústění ulice Lederova). Dle přesvědčení společnosti Trigema není totiž zájmem obce zajistit pro občany pouze dostupné školy, zdravotnická zařízení apod., ale zároveň i objekty pro bydlení. Tak by bylo pro plochu P01 zcela optimálně zajištěno polyfunkční využití území pro bydlení a vybavenost ve formě smíšeného obytného městského charakteru. V rámci plochy P01 vymezené dle návrhu společnosti Trigema jako plocha občanské vybavenosti by potom zájmem společnosti Trigema byla výstavba domu pro seniory, čímž: by se potenciálně uvolnila plocha Z18a, kde dle odůvodněni Návrhu Město Roztoky plánuje výstavbu nového domu s pečovatelskou službou. Navíc by takové zařízení sociálních služeb financované ze soukromých zdrojů uvolnilo Městu Roztoky finanční prostředky z jeho rozpočtu na jiné akce. Zároveň společnost Trigema jednoznačně deklaruje, že v případě takové úpravy územního plánu, která by umožňovala na části jejích pozemků bytovou výstavbu, by byla připravena přistoupit k výstavbě formou bytových družstev, což by díky nižším vstupním nákladům ulehčilo pořízení bydlení zejména mladým rodinám, což je dle demografické pasáže odůvodnění návrhu rostoucí segment populace Roztok. K oběma těmto krokům je společnost Trigema připravena se smluvně zavázat.	Využití plochy Z18a bude předmětem jiné části vypořádání, i kdyby došlo k dohodě se společností Trigema a k realizaci domu pro seniory, vzhledem k všeobecnému trendu stárnutí populace a nedostatku takovýchto zařízení, by příprava pro 2 takovéto objekty (1 soukromý, 1 komunální) rozhodně nebylo chybou. Je věcí společnosti Trigema, pořizovatel takovouto nabídku na družstevní bydlení jednoznačně vítá, její fixace do nějakého smluvního vztahu mezi společností a městem ale musí jít mimo ÚP Roztoky.
010 / PRAŽSKÁ VODOHOSPODÁŘSKÁ SPOLEČNOST a.s. / 11.12.2019 K předloženému návrhu ÚP pro veřejné projednáni sdělujeme: 1) Z hlediska zásobováni vodou: Vzhledem k tomu, že Pražská vodohospodářská společnost a.s. není správcem vodovodu na území města Roztoky, nevyjadřujeme se k navrhovanému způsobu napojeni jednotlivých lokalit Roztok na vodovodní síť. Město Roztoky má schválen odběr vady předané v limitech schválených dopisem č.j. 04633/19/2/02 ze dne 5.11.2019. Za předpokladu nepřekročení těchto limitů nemáme námitky k předloženému návrhu ÚP.	**VYHOVĚT** Nemá charakter konkrétního požadavku na změnu obsahu návrhu ÚP Roztoky. Jde v podstatě o procesní upozornění.

V případě překročení těchto limitů je nutno jednat s PVS o možném navýšení limitů odběru vody předané. 2) Z hlediska odkanalizováni: Na městkou ČOV Roztoky jsou z území hl.m. Prahy přiváděny odpadni vody z místní části MČ Praha – Suchdol. Tato kanalizace je ve správě této městské části, a proto se k ní nevyjadřujeme. Z hlediska majetku spravovaného naší společností vede v zájmovém území návrhu ÚP výtlak DN 315, který zajišťuje odvod kalových vod z kalového hospodářství Ústřední čistírny odpadních vod Praha – areálu Drasty (viz příloha). S touto kanalizací sousedi navrhovaná plocha Z28 (parkoviště pro osobní automobily). Požadujeme, aby plocha Z28 byla vymezena tak, aby respektovala ochranné pásmo námi spravované kanalizace DN 315 v souladu s §23 zákona č. 274/2001 Sb., zákon o vodovodech a kanalizacích, v platném znění a nezasahovala do něj.	**VYHOVĚT** **Plocha Z28 bude upravena, redukována, tak, aby nezasahovala do ochranného pásma kanalizace DN315. Plocha ale bude zasahovat do „pásma ochrany prostředí ČOV“, bude uvedena podmínka, že budoucí zástavba bude muset respektovat podmínky tohoto pásma ochrany prostředí ČOV.**
011 / PETR STANĚK / 16.12.2019 Jako občan města Roztoky, dotčený spoluvlastník pozemku parcelní číslo 3028/3, katastrální území Žalov (742511) a bytové jednotky dotčené návrhem územního plánu, č. 2246/221, katastrální území Žalov (742511) uplatňuji v souladu s§ 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tuto námitku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje MÚ Roztoky: V rámci námitky nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9. 12. 2019, a to z následujících důvodů: Otázka veřejného zájmu: Uvažovaný koridor DN16 je podle mého názoru nadbytečný, přináší diskutabilní přidanou hodnotu. Reálná veřejná poptávka po uvažovaném propojení ulic Borkovského – Přemyslovská mezi občany žijícími a pohybujícími se v lokalitě Roztoky – Žalov ve skutečnosti žádná není. S místními občany tento záměr nikdo neprojednal, ani se nezajímal o jejich názor. Jedná se o uměle vyvolaný návrh ze strany pořizovatele návrhu Územního plánu Roztoky. Navíc v blízkosti cca 70m od uvažovaného koridoru DN16 se paralelně nachází ulice Za Cihelnou, která již tuto funkci (stezka pro pěší	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Dle názoru pořizovatele jde sice o klasický příklad tzv. NIMBY syndromu (z anglického NOT IN MY BACK YARD), kdy všichni chceme v ČR podporovat cyklistickou dopravu jako ekologickou a zdraví obyvatel prospěšnou dopravu, ale hlavně ať mi cyklostezka nevede pod okny! Pořizovatel zde rovněž nevidí žádný zásah do spoluvlastnického práva, návrh cyklostezky a stezky pro pěší po severní straně 3 bytových domů nemůže znehodnotit pozemky a zhoršit kvalitu bydlení v bytovém domě (v bytě). Cyklostezky a stezky pro pěší jsou běžnou součástí projektů revitalizace našich sídlišť. Na druhou stranu koncepce cyklistické dopravy v Roztokách nestojí na tomto cca 0,5 km dlouhém úseku a pořizovatel nemůže prokázat, že pokud zde cyklostezka doposud nebyly, její zřízení právě zde je nezbytné. Svoji roli také hrálo množství námitek proti této stavbě v tomto úseku uplatněné, které jasně prokazují organizovaný odpor zde žijících obyvatel proti této stavbě. Prokázat ve vyvlastňovacím řízení nezbytnost této stavby by bylo krajně obtížné. Bez vyvlastnění získat potřebné pozemku bude více méně nemožné. Proti je i nadbytečné (a poněkud pokrytecké) záměr cyklostezky zde ponechat s vědomím, že bude realizována až tehdy, až s tím budou majitelé pozemků souhlasit.

a cyklisty) úspěšně plní a po stavební úpravě povrchu by mohla plnit ještě lépe. Nově uvažovaná stezka je tedy zbytečná a náklady na její vybudování lze využít účelněji jiným způsobem. Zhoršení kvality bydlení: Uvažovaný koridor DN16 bezprostředně navazuje na stávající bytový objekt Přemyslovská 2245/2246, Roztoky, zahrnující bytové jednotky s orientací obývacích pokojů právě směrem ke zvažovanému koridoru. Horizontální vzdálenost od oken obývacího pokoje a kuchyňského koutu k uvažovanému koridoru je cca 2 - 2,5 metrů. Došlo by tak k výraznému zhoršení kvality bydlení vlastníků a uživatelů jednotek ve smyslu necitlivého narušení soukromí a soužití. Problematická realizace, nevyhovující bezpečnost: Vybudování stezky pro pěší a cyklisty je uvažováno na příliš úzkém koridoru, který je navíc z jižní strany lemován strmým svahem (strmý svah dosahuje výšky až 2,5 metrů). Považuji takový záměr za nevyhovující z pohledu bezpečnosti provozu. Jednoduše řečeno, pro realizaci cyklostezky není v uvažovaném místě dostatek prostoru. Omezení vlastnického práva, úměrné znehodnocení majetku: V případě vybudování koridoru cyklostezky DN16 by dosavadním spoluvlastníkům bylo znemožněno nadále využívat příslušnou část jejich soukromého pozemku, parcelní číslo 3028/3, k.ú. Žalov (742511), a to dle jejich vlastních potřeb. Jednotlivým spoluvlastníkům tak vznikne škoda ve smyslu omezení vlastnického práva. Mít cyklostezku v bezprostřední blízkosti „jídelního stolu“ nebo „obýváku“ má negativní dopad nejen na soukromí a kvalitu bydlení v daném místě, ale také na atraktivitu a cenu nemovitosti, např. v případě prodeje bytové jednotky, hypotečního odhadu, pronájmu, atd. Je pravděpodobné, že v případě schválení a realizace záměru, budou vlastníci pozemku a bytových jednotek dotčených návrhem řešení požadovat po zodpovědném subjektu (MÚ Roztoky) v souladu s § 102 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., náhradu škody ve formě finančního odškodnění. Shrnutí: V současné době již existuje propojení pro pěší i cyklisty v rámci ulice Za Cihelnou, které dnes zcela dostačuje a vyhovuje požado-	Z těchto důvodů pořizovatel doporučuje záměr v napadaném rozsahu vypustit. Pokud jde o otázku veřejného zájmu, pořizovatel se nedomnívá, že by šlo o záměr nadbytečný, na druhou stranu jeho všeobecná potřebnost pro řešení cyklistické dopravy v Roztokách dle názoru pořizovatele nevyváží negativa prosazení tohoto záměru proti vůli obyvatelů okolním domů tvrdým a konfrontačním přístupem, a územní plánování má mj. koordinovat veřejné a soukromé zájmy v území, což by se zde návrhem na vyvlastnění, který by jediný mohl být účinnou cestou k realizaci záměru, rozhodně nestalo. Pokud jde o zhoršení kvality bydlení, jediným možným objektivním parametrem by byl zvýšený hluk. Jde o jeden z případů, kdy i racionální řešení narazí na velmi excitovaný (a z části iracionální) odpor z řad dotčené veřejnosti. Vzhledem k tomu, že ÚP nutně má i společenský a politický přesah, schvaluje se v samostatné působnosti, pořizovatel upřednostnil zájmy a vůli dotčených obyvatele před čistě dopravními hledisky. Z hlediska stavebního lze umístit cyklostezku i do koridoru širokého jen 2,5m, ale komfortní by to nebylo. Jde o podrobnost, které by nutně byla předmětem až navazujících správních řízení, zejména územního a stavebního. Jak je uvedeno na začátku argumentace pořizovatele, nedojde zde k omezení vlastnického práva, jde o klasický příklad tzv. NIMBY syndromu (z anglického NOT IN MY BACK YARD), kdy všichni chceme v ČR podporovat cyklistickou dopravu, ale hlavně ať mi cyklostezka nevede pod okny mé „jídelny“ nebo „obýváku“! Pořizovatel zde rovněž nevidí žádný zásah do spoluvlastnického práva, návrh cyklostezky a stezky pro pěší po severní straně 3 bytových domů nemůže, dle názoru pořizovatele, znehodnotit pozemky a zhoršit kvalitu bydlení v bytovém domě (v bytě). Cyklostezky a stezky pro pěší jsou běžnou součástí projektů revitalizace našich sídlišť. Nicméně z důvodů na jiných místě uváděných doporučuje pořizovatele vyhovět. Tento argument nakonec při úvaze pořizovatele rozhodl – již existuje propojení pro pěší i cyklisty v rámci ulice Za Cihelnou, které dnes zcela dostačuje a vyhovuje požadovanému záměru. Na rozdíl od autora námitky pořizovatel považuje záměr DN16 jako racionální a vhodný pro

vanému záměru. Není zde žádný racionální důvod řešit podobné, v podstatě souměrné propojení, navíc v krkolomném terénu s nedostatečným prostorem, v relativně hustě osídlené části města (celkem 3 bytové objekty, 107 bytových jednotek). Občané žijící v těchto bytových jednotkách využívají pozemek za účelem odpočinku a údržby zeleně a nepoptávají, ani si nepřejí vybudování nadbytečné cyklostezky. Nejen, že koridor DN16 postrádá význam, ale v případě jeho realizace dojde ke znehodnocení nemovitostí a zároveň ke znehodnocení životního prostředí (hluk, kolizní střety, necitlivý zásah do soukromí krajních bytových jednotek). Stejně tak může dojit k poškození majetku ve správě příslušných SVJ, a to nejen při realizaci samotného stavebního záměru, ale i během následného využívání cyklostezky, jelikož úzké prostory nebudou vyhovovat obousměrnému provozu cyklistů, maminek s kočárky, atd.	řešení cyklistické dopravy v Roztokách, ale ne za stěžejní nebo nutně nezbytný. A pokud vyvolal takovou negativní reakci jako v etapě veřejného řízení o návrhu ÚP, jde zde důvodný předpoklad, že stejný a větší odpor by záměr provázal i v navazujících správních řízení vedoucích k povolení jeho výstavby. Bez instrumentu vyvlastnění by zřejmě nebylo možné stavbu realizovat. Pro vyvlastnění „jen“ cyklostezku je zde, dle názoru pořizovatele, málo důvodů pro splnění zákonných povinností dle ust. § 3 odst. 1 zákona 184/2008 Sb., o vyvlastnění, tj., že „veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného“. Protože pořizovatel neměl jistotu (ani přesvědčení), že veřejný zájem zde jednoznačně převažuje, rozhodl se v souladu s obecnými zásadami činnosti správních orgánů dle ust. § 2 a § 4 SŘ upřednostnit šetřit práva dotčených osob, volit řešení v souladu s veřejným zájmem zde projeveným mnoha autory námitek a vzít v potaz, že veřejná správa je službou veřejnosti. V úvahu musel pořizovatel vzít i fakt, že cílem jeho práce je vydání ÚP, které se děje v samostatné působnosti hlasováním členů zastupitelského sboru, a není účelem jeho práce předkládat návrh řešení, které sice je z dopravního hlediska možné, ale vzbuzuje velký odpor veřejnosti a při tom není nutně nezbytné jej prosazovat „za každou cenu“ a které by vedlo, nebo mohlo vést, k odmítnutí vydat ÚP jako opatření obecné povahy schvalujícími zastupiteli.
012 / ONDŘEJ KAČER / 16.12.2019 Jako občan města Roztoky, dotčený spoluvlastník pozemku parcelní číslo 3028/3, katastrální území Žalov (742511) a bytové jednotky dotčené návrhem územního plánu, č. 2245/007, katastrální území Žalov (742511) uplatňuji v souladu s§ 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tuto námitku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje MÚ Roztoky: V rámci námitky nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pes1 a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9.12.2019, a to z následujících důvodů: text námitky je dále shodný s námitkou č. 011.	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.

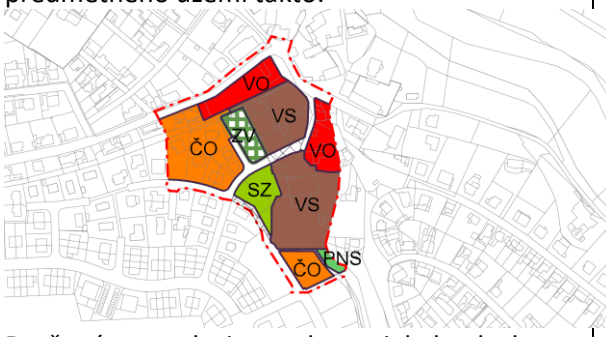
013 / MARTINA RUČKOVÁ / 16.12.2019 Jako občan města Roztoky, dotčený spoluvlastník pozemku parcelní číslo 3028/3, katastrální území Žalov (742511) a bytové jednotky dotčené návrhem územního plánu, č. 2245/336, katastrální území Žalov (742511) uplatňuji v souladu s§ 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tuto námitku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje MÚ Roztoky: v rámci námitky nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9.12.2019, a to z následujících důvodů: text námitky je dále shodný s námitkou č. 011.	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.
014 / MARCEL NOVÁK / 16.12.2019 Jako občan města Roztoky, dotčený spoluvlastník pozemku parcelní číslo 3028/3, katastrální území Žalov (742511) a bytové jednotky dotčené návrhem územního plánu, č. 2246/001, katastrální území Žalov (742511) uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tuto námitku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje MÚ Roztoky: v rámci námitky nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pes1 a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9.12.2019, a to z následujících důvodů: text námitky je dále shodný s námitkou č. 011.	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.
015 / LUCIE FICKOVÁ / 16.12.2019 Jako občan města Roztoky, dotčený spoluvlastník pozemku parcelní číslo 3028/3, katastrální území Žalov (742511) a bytové jednotky dotčené návrhem územního plánu, č. 2246/001, katastrální území Žalov (742511) uplatňuji v souladu s§ 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tuto námitku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje MÚ Roztoky: v rámci námitky nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská) v rámci	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.

nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9. 12. 2019, a to z následujících důvodů: text námitky je dále shodný s námitkou č. 011.	
016 / MARTIN TOCHÁČEK / 16.12.2019 Jako občan města Roztoky, dotčený spoluvlastník pozemku parcelní číslo 3028/3, katastrální území Žalov (742511) a bytové jednotky dotčené návrhem územního plánu, č. 2246/111, katastrální území 2alov (742511) uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu {dále jen „stavební zákon“) tuto námitku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje MÚ Roztoky: v rámci námitky nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pes1 a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9.12.2019, a to z následujících důvodů: text námitky je dále shodný s námitkou č. 011.	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.
017 / ROSTISLAV NESPĚŠNÝ / 16.12.2019 Jako občan města Roztoky, dotčený spoluvlastník pozemku parcelní číslo 3028/3, katastrální území Žalov (742511) a bytové jednotky dotčené návrhem územního plánu, č. 2246/222, katastrální území Žalov (742511) uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tuto námitku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje MÚ Roztoky: v rámci námitky nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9.12.2019, a to z následujících důvodů: text námitky je dále shodný s námitkou č. 011.	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.
018 / VĚRA SVOBODOVÁ / 16.12.2019 Jako občan města Roztoky, dotčený spoluvlastník pozemku parcelní číslo 3028/3, katastrální území Žalov (742511) a bytové jednotky dotčené návrhem územního plánu, č. 2246/223, katastrální území Žalov (742511) uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tuto námitku	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.

k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje MÚ Roztoky: v rámci námitky nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9.12.2019, a to z následujících důvodů: text námitky je dále shodný s námitkou č. 011.	
019 / SDRUŽENÍ ROZTOČ / 16.12.2019 Na základě zmocnění občany města Roztoky (§ 23 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006., o územním plánování a stavebním řádu), které došlo na podatelnu města Roztoky dne 16.12.2019 podáváme tuto námitku dle § 52 odst. 3 stavebního zákona k připravovanému návrhu Územního plánu Roztoky a žádáme aby byla projednána v souladu se zákonem: nesouhlasíme s navrhovaným způsobem využití plochy Z35 jako TI plochy technické infrastruktury – plocha pro kompostárnu. Pro dotčené pozemky 2424/2, 2423/26, 2423/13, 2423/14, 2423/15 a 2418/13 požadujeme ponechat stávající využití NZ plochy zemědělské – orná půda. Zároveň nesouhlasíme s navrhovaným vymezením koridoru DI11 jako účelová komunikace Roztoky. Pro dotčený koridor a navazující plochu IPS – interakční prvek požadujeme zachování stávající funkce pěší cesty. Odůvodnění: 1) Oblast je v současnosti hojně využívána obyvateli Roztok k rekreaci, zřízení kompostárny a zázemí bude výrazným zásahem do krajiny, naruší estetické a rekreační hodnoty oblasti. 2) Podle ÚP se část koridoru DI11 vymezeného pro účelovou komunikaci překrývá s opatřením na ochranu přírody „IP 5 Interakční prvek“ (podle Územní studie krajiny – ÚSES). 3) Dotčené pozemky 2418/18 a 2423/13 leží částečně v ochranném pásmu přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí. 4) Zřízení místní komunikace a následné využívání nákladními auty zcela naruší klidovou oblast v blízkosti přírodní rezervace. 5) Cesta z části Roztok zvané „Na Vrškách“ směrem do Tichého údolí a Únětic je jednou z mála nezpevněných cest bez motorové dopravy v krajině na území katastru Roztoky u Prahy, jedná se o historickou, úvozovou cestu, lemovanou zelení. 6) Celá oblast zemědělské	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována. Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn. V případě plochy Z35 pro vybudování obecní kompostárny jde o plochu do 1ha, kdy ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona říká, že „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace,…“, což plocha pro kompostárnu jako veřejná technická infrastruktura plně naplňujeme, stejně tak záměr DI11 jako veřejná dopravní infrastruktura, příp. účelová komunikace. Umístění kompostárny v nezastavěném území nebude omezeno ÚP Roztoky oproti výše uvedenému ust. § 18 odst. 5 SZ územním plánem, ale nebude výslovně konkretizováno a lokalizováno – to bude ponecháno na konkrétnějších a určitějších nástrojích územního plánování, jako je územní řízení v některé z jeho forem.** Pokud jde o odůvodnění, pořizovatel si byl vědom při své správní úvaze obou aspektů: 1) Město Roztoky, jako municipalita, musí pro své obyvatele zajistit možnost likvidace biologicky rozložitelných odpadů, 2) umístění kompostárny právě do této rekreačně využívané oblasti a vizuálně velmi krásného prostoru jižně od sídla je krajně problematické. Nakonec rozhodl aspekt č. 2), úkolem územního plánování je dle ust. § 18 odst. 4 mj. chránit krajinu, tento stavebním zákonem definovaný cíl územního plánování má dle odborné úvahy pořizovatele přednost před argumentem č. 1), tedy zajistit možnost obyvatelům Roztoky mít kam odvážet biologicky rozložitelný odpad. Pokud jde o druhý napadený záměr, účelovou komunikaci

krajiny mezi Roztoky a Únětcemi bude rozdělena antropogenním prvkem (silnicí). Návrh na jiné řešení: Kompostárna podle současných pravidel nemusí být na území obce, jedna z možností je tedy zachovat současný stav a využívat kompostárnu JENA Úholičky. Pokud má být kompostárna na území města, navrhujeme umístit ji jinam: například v oblasti „U Váhy“ na konci Přílepské ulice, kde je již objekt technické infrastruktury na území obce Úholičky, případně na přilehlých pozemcích na území města Roztoky (k.ú. Žalov). Další možností je umístění v oblasti mezi ulicí Riegrova a železnicí. Pro takto významnou věc (kompostárnu), která je ve veřejném zájmu by se obec neměla omezovat pouze na pozemky ve svém vlastnictví. Je zde možnost směny zemědělských pozemků, vykoupení či v krajním případě vyvlastnění. Vymezení území dotčeného námitkou: pro účely vymezení území dotčeného námitkou sdělujeme, že touto námitkou jsou dotčeny území označené v návrhu Územního plánu Roztoky jako území Z35 Technická infrastruktura – Plocha pro kompostárnu, DI11 koridor pro umístění dopravní infrastruktury – místní a účelová komunikace, IP5 Interakční prvek.	DI11, její potřebnost je provázána právě na záměr kompostárny. Z hlediska zlepšení dopravní obslužnosti v krajině má sice svůj význam i svébytně, ale ne natolik, aby bylo nutné zde budovat asfaltovanou účelovou komunikaci. Pořizovatel se zde k přiklání k argumentaci autorů námitky, že pokud zde nebude kompostárna, je zachování dnešního stavu, tj. cesta z části Roztok zvané „Na Vrškách“ směrem do Tichého údolí a Únětic jako jedné z mála nezpevněných cest bez motorové dopravy v krajině na území katastru Roztoky u Prahy, kdy se jedná o historickou, úvozovou cestu, lemovanou zelení, žádoucí a vhodnější než vylepšování technických parametrů této cesty pro motorovou dopravu vč. nákladní – pokud nebude kompostárna jako konzument zlepšení parametrů cesty tak, aby po ni mohli jezdit i nákladní automobily, je vhodnější ji ponechat ve stávající více přírodě a krajině blízké podobě. Konečně pokud jde o návrh na jiná řešení, pořizovatel zvolil odlišné řešení, připustit vybudování kompostárny v nezastavěném území. Pokud dojde ke koncensu např. v oblasti mezi ulicí Riegrova a železnicí, což by pořizovatel považoval z hlediska urbanistického za vhodnější řešení, bude muset být předmětem následné změny ÚP Roztoky nebo tématem zprávy o uplatňování ÚP Roztoky za uplynulé období dle ust. § 55 SZ.
020 / ING. JOSEF TUREK / 13.12.2019 V návrhu územního plánu namítám: 1) stavba objektu DN16 cyklostezka – budou porušena moje majetková práva, 2) stavba objektu P02 polyfunkční budova – budou porušena moje práva jako majitele sousedícího pozemku a spolumajitele sousedního domu z hlediska zastínění objektem P02 a z hlediska nadměrného zvýšení dynamické i statické automobilové dopravy. Odůvodnění: 1) V místě uvažované cyklostezky je kanál rozvodu potrubí pro vytápění a ohřev TUV pro domy 2241+2242 a 2245+2246 z blokové kotelny umístěné v podzemním podlaží domu 2243 +2244. Tento kanál a jeho zakrytí a izolace zřejmě nemají potřebnou únosnost a odolnost pro zamýšlený provoz. Při severním štítu – tedy v místě zamýšlené cyklostezky jsou z podzemí vyvedené kouřovody plynových kotlů, které jsou	**VYHOVĚT** **Vypustit DN16**, viz vypořádání námitky č. 011. **NEVYHOVĚT** Návrh plochy P02 nijak nenarušuje schválené řešení dle platného a účinného RP Horní Žalov. Předpokládá se po vydání územního plánu zachování plné účinnosti RP Horní Žalov. 1) Technické aspekty uvedené cyklostezky by byly až předmětem navazujících správních řízení, zejména územního a stavebního. Pořizovatel se domnívá, že všechny uvedené technické problémy, kterými autor námitky argumentuje, by byly technicky řešitelné, byť za cenu prodražení stavby. Nicméně z důvodu uvedených u vypořádání námitky č. 011, tedy především z toho důvodu, že pořizovatel zde postrádá jistotu o

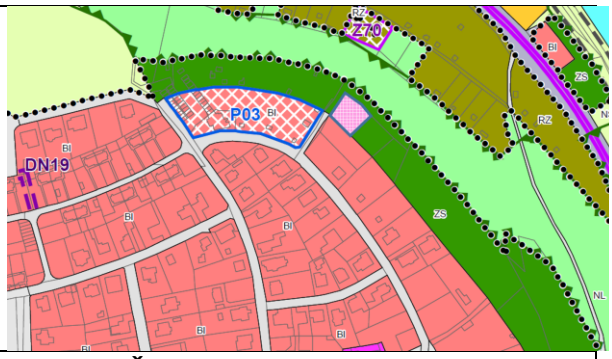
dále vedeny vedle štítu domu 2243+2244 nad hranu střechy. Komíny z tenkého plechu by musely být chráněny „proti veřejnosti“ oplocením ocelovou konstrukcí a tím by již tak úzký průjezd nebyl dostatečně široký. V severní podzemní stěně domu jsou pod úrovní terénu prostupy pro topné potrubí a kouřovody jejichž těsnění proti zatékání je snadno zranitelné. Trasa zamýšlené cyklostezky je ve stoupání z ulice Přemyslovská až k patě cca 3 m vysoké opěrné zdi, takže kam by ta cesta dál vedla? Navrhuji realizovat cyklostezku podél severní strany objektu P02.	nezbytnosti tohoto záměru, se rozhodl námitce vyhovět a záměr DN16 z návrhu ÚP Roztoky doporučuje vypustit.
2) Navržené řešení územního plánu plně nerespektuje již schválený Regulační plán Horní Žalov (09/2018). Je potřeba zapracovat do územního plánu detailní a závazné požadavky ve smyslu Regulačního plánu Horní Žalov zejména pro objekt PO 2. Aby se zabránilo zastínění domuč. 2243, navrhuji a požaduji snížit výšku zástavby bloku BL012 A resp. B (v územním plánu označené jako objekt PO2) z 278 na 270 resp. z 275 na 267 m.n.m. Původně navrhovaný limit nerespektuje a nezohledňuje stávající zástavbu v ul. Lidická, Přemyslovská, U školky, Přílepská. Navrhuji a žádám pro dotčené území bloku B112 dodržení normy ČSN 730580.Tzn. nejnižší D_w=32 % a odpovídající úhel stínění ε=30°. Vzdálenost budoucích staveb v bloku BL12 od budov č.p. 2241-6 by měla respektovat obecně přijímané normy. V souvislosti s plánovaným umístěním staveb v bloku P02 navrhuji a žádám o doplnění územního plánu o závaznou regulaci místa napojení na stávající silniční veřejné komunikace pouze ve východní, již ní nebo západní části území z důvodů omezení zvýšen í dopravní zátěže a tím zvýšení rizika nehodovosti na místní komunikaci na parc. 3028/2 (k.ú, Žalov). Napojením na stávající komunikaci na parc. č. 3028/2 by došlo k neúměrnému zatížení komunikace v dt1sledku plánovaného komerčního využití budov v bloku BL012 PO2. Navrhuji a žádám v bloku BL012 P02 doplnit a zapracovat stavební čáru nepřekročitelnou v minimální vzdálenosti 15 m od hranice pozemku k.ú. Žalov parc.č. 3028/2 tak, aby zde vznikl dostatečný prostor pro parkoviště, plánovanou izolační zeleň a chodník vč. koridoru DN16.	2) ÚP a RP jsou svébytné nástroje územního plánování. Zatímco územní plán se zpracovává v M 1 : 5000 a komplexně vždy řeší celé správní území dané obce nebo města, RP je již podrobným nástrojem územního plánování a v M 1 : 500 nebo 1 : 1000 již konkrétně řeší umístění jednotlivých staveb v dané čtvrti, lokalitě. Úkoly územního a regulačního plánu jsou odlišné, nelze proto podrobnosti stavebně-technického řešení vč. relativně přesné prostorové regulace odpovídající regulačnímu plánu přenášet do plánu územního, a již vůbec není pravdou, že tím by byl ÚP v rozporu s RP. Nadřazenost je přesně obrácená, územní plán je závazný pro regulační plán, který jej má upřesňovat, a nesmí jej měnit. Pokud jde o dodržení ČSN 730580 pro navrhování a posuzování denního osvětlení vnitřních prostorů budov a pro posuzování návrhu stavebních objektů z hlediska jejich vlivu na denní osvětlení okolních budov, tu musí respektovat projektant budovy a budov, které případné vzniknout na polygonu P02. ÚP není nástrojem na projektování staveb, ale stanovuje základní funkční využití ploch v území. Rovněž tak napojení plochy P02 na dopravní skelet města bude v podrobnosti řešeno až v rámci navazujících správních řízení, zejména územního a stavebního. Zde, v podrobnosti ÚP, je napojení plochy díky přímému sousedství s veřejnými komunikacemi přímo na jejich křižovatce jasně prokázáno. Nepřekročitelná stavební čára je instrumentem prostorové regulace pro regulační plán, nikoliv pro podrobnost ÚP.

021 / ING. KAREL VOJTĚCHOVSKÝ / 13.12.2019 a) V rámci návrhu ÚP Roztoky k veřejnému projednání je na mých pozemcích p.č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74, 3189/649 v k.ú. Žalov vymezeno funkční využití plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI), se kterým souhlasím. b) Nesouhlasím s vymezeným rozsahem řešeného území požadované územní studie US1. Žádám o úpravu hranice – zmenšení řešeného území o pozemky p.č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74, 3189/649v k.ú. Žalov v mém vlastnictví.	**NEVYHOVĚT** **a) Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude zapracováno řešení dle změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky. b) Rozsah požadované územní studie ÚS1 nebude redukován oproti návrhu pro veřejné řízení.** a) Dne 26.10.2017 nabyla na účinnosti změna č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, která determinuje využití předmětného území takto:  Dotčené pozemky jsou zahnuty jak do plochy „ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň“ tak i do ploch s komerčně velmi lukrativním využitím, jako jsou „VO – všeobecně obytné území“ nebo „ČO – čistě obytné území“. Nový ÚP Roztoky má sice pravomoc změnit řešení změny č. 4, ale pořizovatel zde upřednostňuje zachování kontinuity právního stavu v daném území. Pokud nějaká změna platí 2 roky, bylo by zvláštní, její pracně dohodnuté a schválené řešení po takto krátké době negovat. Navíc Ústava ČR prostřednictvím tezí Základní listiny práv a svobod ve své tzv. vlastnické triádě garantuje oprávnění vlastníka věc držet (*ius possidenti*), užívat a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*) a nakládat s ní, např. ji darovat, prodat nebo zničit (*ius dispondendi*), nikoliv právo na 100% maximalistické zhodnocení nějakého nemovitého pozemku. Vlastník pozemku nemá nárok na to, aby 100% jeho parcely bylo stavební, a nejlépe bez jakýchkoliv omezení. Řešení navržené změnou č. 4 považuje pořizovatel nového ÚP za proporčně vyvážené a domnívá se, že pokud změna platí 2 roky a je nyní účinná, mělo by být i její řešení respektováno i novým územním plánem. To, že v návrhu pro veřejné řízení je území agregováno do jedné funkční plochy je dáno pouze menším důrazem na detail v případě projektanta tvořícího návrhu celého ÚP oproti autorovi jen lokality měněného území změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky a proto pořizovatel ukládá projektantovi nového ÚP

	převzít řešení změny č. 4 do návrhu ÚP Roztoky. Na druhou stranu pořizovatel souhlasí s požadavkem autora námitky, že pokud ke změně v řešení dojde, je to pro něho, jako majitele dotčených pozemků, podstatná změna, zejména s ohledem na potenciál jejich budoucího zhodnocení. Proto se zde pořizovatel přiklání k názoru, že majitel musí mít právo znovu uplatnit své námitky během opakovaného veřejného projednání a tato změna přesvědčila pořizovatele, že se již jedná o tzv. podstatnou úpravu návrhu územního plánu po veřejném řízení a nařizuje tímto opakované veřejné projednání dle ust. § 53 SZ. Autor námitky tedy bude mít zaručenou zákonnou možnost proti tomuto řešení podat námitky během opakovaného veřejného projednání a pořizovatel a určený zastupitelem se s nimi budou muset se vší vážností vypořádat. b) Pořizovatel objektivně vzato neshledal odborné důvody, proč měnit řešené území územní studie ÚS1, nad rámec snahy vyhovět námitce. Již nyní bylo pro dané území v menším rozsahu započato s pořízením územní studie Potoky. Územní studie je sice nezávazný, ale neopominutelný podklad pro rozhodování v území, jeho účelem je komplexně řešit dané území jako pomocný materiál pro následné rozhodování v daném, obvykle komplikovaném prostoru. Toto území je morfologicky natolik složité a blízkost národní nemovité památky Levý Hradec a památkové archeologické rezervace natolik cenné, že potřeba územní studie (ne-li regulačního plánu) je zde pro pořizovatele zcela signifikantní. K redukci řešeného území územní studie proto pořizovatel nesvolil, protože není zcela zásadní důvod, proč by zmíněné pozemky ležící v již skoro hotové územní studii, která stála poměrně hodně času, energie i veřejných prostředků, z jejího řešení nyní, na poslední chvíli a účelově, vyjímat. Koncepčně uvedené pozemky do jádrového území této území studie sice zásadně nezasahují (zelená plocha vlevo dole na výřezu z grafické části návrhu ÚS Potoky), ale jsou od počátku jejího pořizování součástí obsahu této ÚS. Proto se pořizovatel rozhodl požadavku nevyhovět.

022 / ZDEŇKA MILOTOVÁ / 16.12.2019 Navrhuji změnit způsob odkanalizování, který je v současnosti zajišťován ČS Žalov. V současnosti jsou naředěné splašky vyvedeny do žalovského potoka, se všemi nepříjemnými důsledky-viz str. 105 Odůvodnění ÚP Roztoky. V naší ulici přitom stále není kanalizace, řeší se kapacita ČOV a zároveň má pokračovat výstavba. Proto tedy prosím o vyřešení kanalizace v stávajících lokalitách jako prioritní před novou výstavbou.	**VYHOVĚT** **Do návrhu opakované veřejné projednání bude závazně vložena první varianta, tedy výtlak na ČOV podél Vltavy do Roztok a posílení ČS, ČOV Žalov VT01 (důsledně opravit kód v textové části, kde je jen VT1) ale zůstane v návrhu také, bez specifikace toho, zda plocha bude využita pro ČOV nebo pro čerpací stanici. Do ÚP bude vložena závazná podmínka odkanalizování nové zástavby v Žalově na ČOV.** Již nyní návrh ÚP Roztoky předpokládá pro Žalov následující řešení: bude prověřen způsob odkanalizování části Žalov a navrženo adekvátní řešení (zvažovány budou zejména možnosti realizace výtlačného řadu včetně intenzifikace ČS Roztoky a dále bude zvážena realizace lokální ČOV Žalov). ÚP by měl být ve své finální podobě invariantní, proto bude obsahovat jasné a striktní řešení tohoto problému. V 21. století, v okolí hl.m. Prahy, v jednom z nejbohatších regionů Evropy je z hlediska ekologického, dle názoru pořizovatele, jiné technické řešení likvidace splaškových vod, než odvádění na ČOV, nepřichází v úvahu. Proto bude závazně stanovena tato podmínka. Plocha VT1 zůstane zachována do budoucna jako možnost posílení kapacity ČOV Roztoky, anebo jako možnost soukromého řešení daného problému, které bude rychlejší a operativnější než budování výtlaku na ČOV Roztoky.
023 / JANA ZAORALOVÁ, MILOŠ KORDAČ / 16.12.2019 Požadujeme vypustit umístění záchytného zářezu na Tichým údolím („přeronový zářez“) z pozemků 2632/1, 2632/4, k.ú. Roztoky u Prahy. Odůvodnění: Zpracování plochy Z08 v návrhu ÚP vychází mimo jiné z převzatých podkladů – z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy z 7.5.1995 (zavádějícího funkční využití plochy jako BD, a z Generelu odvodnění 2020, autor Ing. J. Hanuš, 10/2007	**VYHOVĚT** **Vypustit na str. 51 dovětek „a jejich doplnění tzv. přeronovými a vsakovacími žlaby a zářezy Tiché údolí - Maxmiliánka, Dubečnice - nad ul. Třešňovka,** **Roztoky - pod ul. Třebízského a Roztoky – ul. Máchova“.** Město Roztoky v současné době připravuje zpracování a pořízení nového generelu odvodnění. Závazný požadavek na „přeronový zářez“

(které jako doporučené opatření navrhuje zřízení záchytného zářezu nad Tichým údolím, tak, že vymezený prostor pro jeho zřízení významně zasahuje do pozemků p.č. 2632/1 a 2632/4 (k.ú. Roztoky u Prahy). Návrh projednávaného ÚP zachovává určení plochy Z08 jako BI, t.j. plocha bydlení v rodinných domcích. Tomu odpovídá i náš záměr využití pozemků (při respektování dalších omezení pro umisťování staveb, vycházejících z faktu, že část pozemků se nachází v ochranném pásmu lesa a současně i v ochranném pásmu chráněného území Roztocký háj – Tiché údolí). S tímto soukromým záměrem i s určením zóny pro zástavbu rodinnými domky stávajícím i navrženým územním plánem koliduje (minimálně v rozsahu zasažení pozemků p.č. 2532/1, 2632/4) navržená trasa „přeronového zářezu“, převzatá z Generelu odvodnění z roku 2007. Navrhujeme proto, aby byla zvolena trasa jiná, resp. aby od převzetí opatření, obsaženého v generelu z roku 2007, pokud jde o umístění záchytného zářezu nad Tichým údolím na našich pozemcích bylo zcela upuštěno, a to obecně a) pro neaktuálnost navrženého opatření (změna poměrů v důsledku schválení výstavby RP Dubečnice s požadavkem vodoprávního úřadu, že dešťové vody musí být zadržovány na stavebních pozemcích, i faktické zřízení ochranného protierozního valu na jižní straně pole Na Dubečnici), a b) proto, že vzhledem k rovinné konfiguraci terénu našich pozemků se ke zřízení přeronového zářezu nehodí.	z pozemků 2632/1, 2632/4, k.ú. Roztoky u Prahy bude vypuštěn ze závazné části územní plánu. Po pořízení nového generelu odvodnění budou jeho nejdůležitější závěry mající konkrétní podobu promítnuty do změny ÚP v rámci některé z nadcházejících zpráv o uplatňování tohoto územního plánu.
024 / ALENA URXOVÁ / 16.12.2019 P.p.č. 2548/1 v k.ú. Roztoky u Prahy požaduji překvalifikovat na zastavitelný pro individuální bydlení v RD. V příloze závazné stanovisko MěÚ Černošice, odboru životního prostředí, k umístění stavby RD.	**NEVYHOVĚT** Předmětný pozemek je návrh ÚP Roztoky vymezen jako plocha ZS – plochy zeleně – soukromá a vyhrazená a tvoří ucelený a urbanisticky zcela jasně definovaný pás zeleně přiléhající zvnějšku k pásu pro bydlení. Vyhovění tomuto požadavku by nevratně narušilo tuto urbanistickou koncepci a rozbilo celý zelený pás. Vlastní stanovisko orgánu ochrany ŽP nenahrazuje územní a stavební povolení, je jen 1 z oborových stanovisek. To, že pozemek je na V. třídy ochrany a nezasahuje do ÚSES ani interakčního prvku ještě neznamená, že musí být nutně vhodný pro stavbu RD. Zákres na obr. pod textem dokládá urbanistickou nekoncepčnost požadované řešení – proto pořizovatel navrhuje tomuto požadavku nevyhovět.

	
025 / ING. RADISLAVA JANDOVÁ, MBA / 16.12.2019 Nesouhlasím s tím, že můj pozemek p.č. 2994/3 v k.ú. Zalov je navržen jako plocha se způsobem využití NS.P – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní. Pozemek není plochou přírodní, druh pozemku dle zápisu v KN je „ostatní plocha“. Plocha pozemku p.č. 2994/3 vytváří v návrhu územního plánu zelený klín „vsunutý“ mezi plochy zastavěné a zastavitelné. Mému záměru, který popisuji dále, a který vychází vstříc konceptu „zahradního města“ by nejlépe vyhovělo funkční využití BI.x – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – se specifickým využitím (zahradního typu). Dále shodné s námitkou č. 008.	**NEVYHOVĚT** Pořizovatel neshledal důvody přidávat další zastavitelné plochy nad rámec již vymezených. P.p.č. 2994/3 nebyl součástí zastavitelných ploch dnes platného ÚPnSÚ Roztoky, na rozdíl od ploch vymezených jižně, které jsou navíc prověřeny vydaným a závazným RP Horní Žalov. Pozemek je sice ostatní plochou, ale jak je patrno z ortofotomapy, plochou zatravněnou, se vzrostlými dřevinami. Pořizovatel proto pokládá projektantem navržené funkční zařazení do plochy „smíšené nezastavěného území – přírodní“ dle ust. § 17 vyhlášky 501/2006 Sb. za zcela správné, logické a adekvátní. Navíc ÚP Roztoky má dle sdíleného odborného názoru orgánu ochrany ZPF, vedení města, pořizovatele i zodpovědného projektanta vymezeno zastavitelných ploch dostatek, tak aby ve střednědobém horizontu počet obyvatel města nepřevýšil 12 000 v roce 2030. Na tento cílový počet je uvažováno s technickou a dopravní infrastrukturou. Jistě lze namítnout, že 10 potenciálních stavebních parcel v konceptu „zahradního města“ tento počet dramaticky nezvýší. To je pravda, na stranu druhou zde není také žádný důvod, proč aktivně zhodnocovat právě tyto pozemky, pokud na vhodnějších lokalitách je vymezeno zastavitelných ploch již dostatečné množství.
026 / IVAN A ING. IVANA BARTIZALOVI / 16.12.2019 1) Plocha P01 – námitka proti způsobu využití plochy, na této ploše se nachází od roku 1912 rodinný dům s přilehlými pozemky, které jsou dlouhodobě využívány k bydlení. Proto nemohou být určeny územním plánem jako plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura. 2) D.1. Dopravní infrastruktura – DI09, místní komunikace (ul. Za Cihelnou) – námitka proti koridoru v šířce 10 metrů, vymezení koridoru	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **P.p.č. 2990/3, 2991, 2993 budou vymezeny jako plocha BI – stávající.** Dle KN se jedná o objekt pro bydlení a přímo související pozemky zahrady. **NEVYHOVĚT** Na tuto komunikaci mají být dopravně napojeny poměrně velké rozvojové plochy Z01a a

v šířce 10,0 metrů je nesmyslné a zavádějící. Šířka komunikace mezi stávajícími soukromými objekty (ústící do ulice Přemyslovská) v dolní části ulice je cca 5 metrů. Tato komunikace proto nemůže být plánovaná jako koridor v šířce 10 metrů (uvažovaná jako obousměrný provoz).	P01, nelze předpokládat desítky nových RD a bytů a zařízení občanské vybavenosti vyžadující si podzemní parkování bude nadále obslouženo úzkou komunikací neumožňující oboustranný provoz vozidel IZS. Pokud má ÚP Roztoky navrhovat přestavbu plochy P01 a v souladu s platným a účinným RP Horní žalov počítat s plochou Z01a pro bydlení v rodinných domech, vila-domech a malých BD, musí také umožnit jejich komfortní a všem předpisům odpovídající dopravní napojení celé lokality.
027 / EVA ČONDLOVÁ, ONDŘEJ ČONDL / 16.12.2019 Jako vlastníci bytové jednotky a spoluvlastníci budovy a pozemků (k.ú. Žalov, LV: 2557, parc. č.: 3028/173 a LV: 2579, parc. č.: 3028/234, 3028/235, 3028/237 a 3028/240) tj. pozemků dotčených, sousedících či ovlivněných navrženým územním plánem, vznášíme k řešenému území námitku. Nesouhlasíme s trasou vedení koridoru DN16. Jednalo by se o naprosto nepřijatelný zásah do soukromého vlastnictví, který navíc zásadně naruší soukromí a bezpečnost vlastníků pozemků a přilehlých nemovitosti (v současné době jsou z důvodu ochrany majetku a zvýšení bezpečnosti dotčené pozemky oplocené, aby se zamezilo přístupu cizích osob), způsobí devastaci zeleně na soukromých pozemcích a zatížení emisemi hluku a prachu. Místo je pro vybudováni stezky nevhodné – pozemek je velmi úzký, přímo navazuje na předzahrádky a je z velké části nad úrovní přízemních bytů. Navíc díky svahovitosti terénu by si řešení vyžádalo nákladné stavební úpravy a statické zajištění svahu – domníváme se, že finanční prostředky města lze využít mnohem účelněji. Jsme přesvědčeni, že stávající chodníky podél Přílepské ulice jsou naprosto dostačující.	**VYHOVĚT** **Vypustit DN16**, viz vypořádání námitky č. 011.
028 / ALEXANDRA A TOMÁŠ LAUBOVI / 16.12.2019 Jako vlastníci bytových jednotek v bytových domech Přemyslovská 2244 a Přemyslovská 2246, tj. v domech na pozemcích č. 3028/235 a 3028/3 (k.ú. Žalov), podáváme námitku proti návrhu nového územního plánu. Zmíněné pozemky, kterých jsme spoluvlastníky, by měly být dotčeny vybudováním stezky pro chodce a cyklisty (koridor DN16). Námitku podáváme z následujících důvodů: vybudováním výše zmíněné stezky na pozemních č. 3028/235 a 3028/3 (k.ú.	**VYHOVĚT** **Vypustit DN16**, viz vypořádání námitky č. 011.

Žalov), dojde k omezení našeho vlastnického práva, omezení práva užívat společný pozemek dle našich potřeb a vůle. Omezení vlastnického práva by mělo být vždy pouze mimořádným opatřením sledujícím důležitý veřejný zájem, jako je budování kritické infrastruktury, za což není možné stezku pro pěší a cyklisty považovat, a to zvláště v případě, kdy v bezprostřední blízkosti navržené trasy existují jiné možnosti, jak stejného cíle dosáhnout. V tomto případě se jedná o nyní již takto využívanou ulici Za Cihelnou. Vybudování koridoru DN16 dojde ke zhoršení kvality našeho bydlení. Byty v této části města byly kupovány v dobré víře, že lidé budou bydlet v klidné lokalitě. Provoz na stezce zcela jistě klid našeho bydlení negativně ovlivní. Současně s tím bude narušeno i naše soukromí. Negativní jevy popsané v předcházejícím odstavci povedou logicky také ke snížení hodnoty našeho majetku. Vznášíme tedy námitku proti návrhu nového územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9.12.2019. Nesouhlasíme se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského – ul. Přemyslovská).	
029 / KATEŘINA A VOJTĚCH VAŠKOVI / 16.12.2019 V katastrálním území Žalov vlastníme ve společném jmění manželů bytovou jednotku č. 2243/334 v bytovém domě na pozemku č. parcely 3028/173, ke které se váže spoluvlastnický podíl na pozemcích č. parc. 3028/234, 3028/235, 3028/237 a 3028/240. V souvislosti s návrhem územního plánu máme tyto námitky ohledně koridoru DN16 a plochy P02. 1. Nesouhlasíme s vedením koridoru DN16 přes soukromé pozemky č. parc. 3028/178, 3028/235 a 3028/3, ke kterým máme spoluvlastnický podíl viz výše. Pozemky byly oploceny za účelem zamezení vstupu a průchodu cizích osob přes tyto pozemky, protože se jedná o nepřehlednou oblast za domy. Zároveň jsme zde vybudovali prostor pro volný pohyb našich dětí. Vedení koridoru DNI 6 vnímáme jako omezení našeho vlastnictví a zhoršení kvality bydlení, další ztrátu zeleně. Pozemky jsme osázeli stromky a keři a nechceme o ně přijít. Pokud odůvodněním koridoru DN16 je zpřístupnění vnitřních prostorů stávající zástavby s návazností na stávající ko-	**VYHOVĚT** **VYHOVĚT** **Vypustit DN16**, viz vypořádání námitky č. 011.

munikační síť, tak v tom nevidíme žádnou přidanou hodnotu. Toto lze řešit např. zjednosměměním ulice Za Cihelnou a vedením pruhu pro chodce/cyklisty touto ulicí. 2. Navržený územní plán nijak nereflektuje již schválený Regulační plán Horní Žalov. Žádáme, aby do územního plánu byly zaneseny všechny změny, které jsou upravené tímto regulačním plánem. Zejména se nám jedná o plochu P02.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** ÚP a RP jsou svébytné nástroje územního plánování. Zatímco územní plán se zpracovává v M 1 : 5000 a komplexně vždy řeší celé správní území dané obce nebo města, RP je již podrobným nástrojem územního plánování a v M 1 : 500 nebo 1 : 1000 již konkrétně řeší umístění jednotlivých staveb v dané čtvrti, lokalitě. Úkoly územního a regulačního plánu jsou odlišné, nelze proto podrobnosti stavebně-technického řešení vč. relativně přesné prostorové regulace odpovídající regulačnímu plánu přenášet do plánu územního. Nicméně základní teze RP Horní Žalov a jsou a budou promítnuty do řešení ÚP Roztoky, ale v podrobnosti odpovídající územnímu plánu, nelze přenést všechny podrobné regulační prvky vč. přesně stanovených výše říms apod. Předpokládá se po vydání územního plánu zachování plné účinnosti RP Horní Žalov.
030 / ING. MICHAL BENEŠ, PH.D. / 16.12.2019 Po prostudování návrhu územního plánu Roztoky, který byl projednán na veřejném zasedání dne 9.12.2019, vznáším následující námitku: nesouhlasím se záměrem vybudování stezky pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská (označení DN16) na pozemku 3028/178, jehož jsem spoluvlastníkem. Odůvodnění: 1) Svažitost terénu na pozemku 3028/178, je pro vybudování cyklostezky zcela nevhodná. Z hlediska bezpečnosti provozu je zvláště kritické vyústění svažitého terénu do rušné ulice Přemyslovská, kde hrozí vyšší riziko zranitelnosti účastníků silničního provozu. 2) Prostor pro případné vedení komunikace pro cyklisty a chodce, zejména částí přiléhajících k bytovým domům, je naprosto nedostatečný. S ohledem na okolní bytovou zástavbu lze očekávat vyšší intenzitu provozu chodců. Navíc, pozemek 3028/178 plní funkci pobytovou (hrající si děti). Umístění cyklostezky do tohoto prostoru je naprosto nevhodné a nebezpečné. 3) Navrhované řešení je odůvodněno spojením naučné stezky Řivnáč a cyklostezek směřujících do Úholiček či Tichého údolí. K, tomuto účelu	**VYHOVĚT** **Vypustit DN16**, viz vypořádání námitky č. 011.

však již slouží několik stávajících prostorných veřejných komunikací (např. ulice U Háje či Za Cihelnou) a budování dalších cyklostezek v rámci stávající uzavřené bytové zástavby na soukromém pozemku není nikterak nutné. 4) Zelené plochy pozemku 3028/178 slouží k rekreaci obyvatel s častým pohybem matek s kočárky a hrajících si dětí. Pohyb cyklistů v tomto prostoru by narušil klidový charakter uzavřeného vnitrobloku a především ohrozil bezpečnost návštěvníků přilehlého dětského hřiště. 5) Zřízení cyklostezky na soukromém pozemku spoluvlastníků bytového domu zvýší počet pohybujících se osob v bezprostřední blízkosti oken obývacích pokojů a ložnic bytových jednotek stávající bytové zástavby. V důsledku toho dojde ke zhoršení kvality bydlení v těchto domech (hluk, rušení nočního klidu) a zvýšení rizik plynoucích z nekontrolovaného pohybu cizích osob na soukromém pozemku. 6) Vybudování cyklostezky znemožní obyvatelům domů a spoluvlastníkům soukromého pozemku využívat prostor dle svých potřeb.	
031 / ING. PAVEL SOBEK / 16.12.2019 Dobrý den, vlastník bytové jednotky 2241/116, spoluvlastník domu 2028/174 a spoluvlastník pozemku parc. č. 3028/178 a 3028/254 nesouhlasím se záměrem umístění koridoru pro pěší a cyklisty na tento pozemek v rámci nového územního plánu z následujících důvodů: 1) Návrh pracuje se základovou šířkou domu a nezohledňuje rozšíření domu v 1.NP. Cyklisté a chodci by se tak ocitli přímo u oken bytů v 1.NP. Současný svah je navíc stěží průchozí pro 1 osobu, což může být například pro míjení cyklistů nebezpečné (hrozil pád ze svahu s tím, že jako po majitelích pozemku by po nás pak následně mohl někdo i vymáhat odškodnění za poškození zdraví na naší parcele, které bychom byli nuceni zpětně vymáhat po MÚ). 2) Samotný svah už v současné době zastiňuje přízemní byty a neodpovídá platným normám. Tato skutečnost se řešila s developerem v rámci reklamací, její uznání bylo ale developerem silově zamítnuto. Provoz na svahu by tak zastínil byty ještě více a výrazně zhoršil kvalitu života v nich, nehledě na možnost opětovných krádeží na předzahrádkách v zadní části domu, ke kterým docházelo a které se podařilo vymýtit částečným uzavřením.	**VYHOVĚT** **Vypustit DN16**, viz vypořádání námitky č. 011.

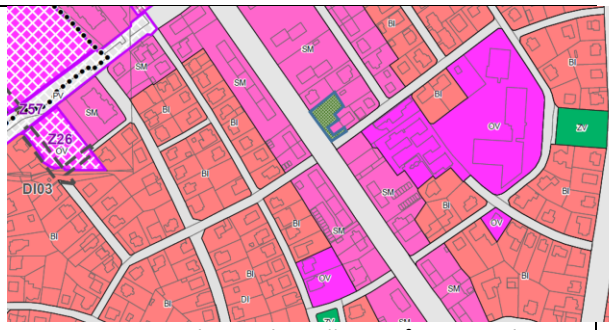
3) Na hranici svahu je povrchový svod dešťových vod, který může být zásahem do svahu i provozem poškozen a hrozí další zatékání do garáží a sklepů bytového domu, které jsme již v minulosti řešili. V současné době je stav stabilizovaný. Jako člen výboru SVJ upozorňuji na skutečnost, že případné zatékáni vlivem zbudování stezky bychom nejspíše soudně vymáhali po MÚ Roztoky. 4) V zadní části domu, přes kterou má stezka vést, jsme na náklady vlastníků zbudovali (a dále budujeme) dětské hřiště, sloužící pro domy Přemyslovská 2241-2246. Toto využití pozemku mi jako spoluvlastníkovi přijde mnohem smysluplnější. 5) Zbudování části koridoru, konkrétně vjezd na něj z chodníku na pozemek v přední části domu, by mělo za důsledek zničení vzrostlých keřů, stromů a parkové úpravy na pozemku, tedy stavu, budovaného vlastníky po dobu 10 let. Závěrem: návrh vybudování koridoru DN16 v daném místě považuji za nepromyšlený, nedohlížející jeho důsledky a neohlížející se na kvalitu bydlení vlastníků bytových jednotek domu Přemyslovská 2211, 2242. Zároveň se domnívám, že výběr jiného místa zvýší i případný uživatelský komfort chodců a cyklistů a zajistí jejich větší bezpečnost při používání stezky.	
032 / PETR NOHEL / 16.12.2019 Na základě veřejného projednání návrhu nového územního plánu ze dne 9. prosince 2019 si dovoluji vyslovit svůj kategorický nesouhlas se zřízením a vybudováním koridoru DN16. Odůvodnění: Nemám nic proti cestám pro pěší a těší mě praktiky každá snaha o vybudování cyklostezek na území našeho města, neb sám na kole jezdím; je však třeba takové stezky plánovat s rozmyslem a se znalostí věci, tedy především v kontextu bezprostřední okolní městské zástavby a s maximálním ohledem na vlastníky a spoluvlastníky dotčených pozemků. Ke svému nesouhlasu mi dovolte připojit pár zásadních důvodů: Nebezpečný prostor – prostor určený k vybudování stezky nesplňuje podmínky pro její bezpečný provoz. Nejsem si jist, zda ten, kdo stezku plánoval, tak nečili pouze od stolu bez znalosti místních podmínek, a zda předmětné místo vůbec kdy na vlastní oči viděl. Prostor pro koridor	**VYHOVĚT** **Vypustit DN16**, viz vypořádání námitky č. 011.

je svažitý, překonává převýšení zhruba dvoumetrové, přičemž jeho vrcholová použitelná šířka je maximálně metrová! Případnou logickou snahou o její zpevnění a rozšíření však dojde pouze k „odříznutí“ přízemních bytových jednotek, jejich okna jsou již nyní pod úrovní vrcholu svahu, takže již nebudou splňovat normy pro osvětlení a oslunění. Kvalita bydlení – jako majitel jednoho z těchto přízemních bytů mohu potvrdit, že nyní je příchozí světlo tak slabé, že musíme svítit již kolem 12 hodiny polední a jedinou výhodou, která nám tak tuto nepříjemnost alespoň částečně vynahrazuje, je fakt, že většina z nás má pozemky svých zahrádek situovány do vnitrobloku, takže nejsme v přímém kontaktu s okolním provozem. Když už musíme mít tmu, ať máme alespoň ticho a klid. Nedovedete si představit. jak obtížné bylo odnaučit chodit po svahu pejskaře, kteří po sobě neuklízeli; nyní by se provoz ještě znásobil! Majitelé mají totiž umístěny své přízemní byty skutečně pod úrovní země/svahu. Veškerý hluk a zápach včetně nenechavých pohledů do svých obývacích pokojů byli nuceni sdílet již dříve, nyní by se situace ještě zhoršila. Úroveň cyklostezky by totiž byla na úrovni prvního patra dotčených bytových domů! Výrazné omezení vlastnického práva – nejsem si jist, zda může město vybudovat komunikaci na soukromém pozemku bez souhlasu jeho vlastníků. Podle mého názoru tak dojde nejen k přímému a nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, ale také k nepředstavitelnému znehodnocení pozemků a bytů a to nejen těch, které se zamýšlenou stezkou přímo sousedí. Jestliže se již nyní tyto byty pro své výše zmíněné objektivní překážky špatně pronajímají i prodávají, pak vybudováním předmětné stezky dojde k jejich největšímu možnému znehodnocení, neboť i výhoda alespoň klidného místa pro rodinný život navíc s pověstí téměř komunitního soužití tímto zásahem padne. Nelogické umístění – rád bych závěrem poznamenal, že místo určené pro cyklostezku není naplánováno ani příliš logicky, neboť stezka je příliš krátká a nenavazuje na žádnou cyklostezku ani z jedné strany. Stezka má ústit v zástavbě nad vědecko-technickými parky, která je uzavřenou oblastí, ze které nepokračuje žádná další cesta směrem ven z Roztok. Jedinou takovou	

cestou je ulice Za Cihelnou. Nabízí se proto otázka, proč by tato komunikace nemohla do budoucna cyklostezku i cestu pro pěší obsahovat, jelikož jako jediná navazuje na centrální ulici Přemyslovskou a přechází volně do krajiny směrem z Roztok. Budovat paralelně s ní další komunikaci a to navíc na absolutně nevhodném prostoru prostě nedává smysl. V případě, že dojde k vybudování stezky i přes nesouhlas vlastníků dotčených i sousedních pozemků, vážně zvážím podání návrhu na finanční odškodnění jako náhradu škody za znehodnocení svého majetku, ke kterému nepochybně dojde, přičemž se domnívám, že nebudu jediný, jelikož dotčené bytové domy obsahují víc než 100 bytů, nemluvě o rodinných domech a druhé straně plánované stezky. Je, prosím, rámcově známo, jak město hodlá řešit: zabezpečení nočního klidu na nové komunikaci? bezpečnost dětí na dětském hřišti ve vnitrobloku mezi bytovými domy?, technickou náhradu za odvodňovací kanál srážkových vod probíhající podél všech třech dotčených bytových domů?, narušení soukromí vlastníků a spoluvlastníků?, oslunění a osvětlení (především) přízemní bytů, které se již nyní nacházejí pod úrovní povrchu snahu? Děkuji Vám mnohokrát; pevně věřím, že se pro cyklostezky nakonec podaří nalézt logičtější a vhodnější umístění, které budou sloužit opravdu všem.	
033 / ING. PAVEL SOBEK / 16.12.2019 Jako vlastník bytové jednotky 2241/116, spoluvlastník domu 2028/174 a spoluvlastník pozemku parc. č. 3028/178 a 3028/254 vznáším následující námitku: Nový návrh územního plánu je ideální možností řešit budoucí hrozící přetížení a bezpečnost komunikace Přemyslovská. Domnívám se, že vhodným řešením by bylo rozdělení jízdních pruhů ve směru od Levého Hradce a do Levého Hradce souvislým dělícím ostrůvkem se zelení (tento by byl přerušen pouze v místech křižovatek přilehlých ulic). Navržené řešení by částečně snížilo hlučnost v ulici Přemyslovská, na její již dokončené straně (jihozápad), kde jsou v současné domě bytové a rodinné domy. Poukazuji také na skutečnost, že na druhé straně ulice (v oblasti Na Panenské II) je v současné době plánována v rámci regulačního plánu výstavba občanské	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Ulice Přemyslovská je součástí návrhu ÚP Roztoky jako záměr dopravní infrastruktury DS03. Jedná se koridor a plocha pro komplexní přestavbu silnice. Součástí koridoru DS03, do kterého lze stavbu umístit, jsou jízdní pruhy, plochy pro přestavbu křižovatek, napojení a vjezdy k objektům a na pozemky, zálivy pro zastávky autobusové dopravy, stezky pro pěší a cyklisty, přechody pro pěší a cyklisty se středovými ostrůvky, zpomalovací opatření stavební povahy, doprovodná zeleň a veškeré další související stavby a opatření. Potud tedy lze námitce vyhovět. Konkrétní a podrobná dopravně-technická řešení, jako je rozdělení jízdních pruhů ve směru od Levého Hradce a do Levého Hradce souvislým dělícím ostrůvkem se zelení, nebo procesně-správní požadavky, jako je stanovení

vybavenosti. Rozdělení pruhů silnice by mi tak přišlo naprosto logické. Současné řešení komunikace a plánovaná parková úprava na straně silnice v části Na Panenské II totiž paradoxně ochrání proti hluku a zplodinám právě pouze tuto občanskou vybavenost na úkor obyvatel v ul Přemyslovská. Dále navrhuji, aby byl při opravě ulice Přemyslovská brán zvýšený ohled na bezpečnost chodců, a to zejména na straně sousedící s pozemkem 3028/178 a dále směrem dolů k mateřské školce. Vhodným řešením by podle mého názoru bylo oboustranné snížení rychlostí této komunikace pro automobilovou dopravu na 30 km/h., jak to ostatně bývá na komunikacích sousedících se školkou a často i v celých obcích dobrým zvykem (v některých obcích a malých městech je dokonce 30 nebo max 40 km/h běžnou praxí na celém území.	max. možné rychlosti na 30 km/hod, již překračují stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb. stanovený obsah územního plánu a v tomto směru pořizovatel nemůže námitce vyhovět. Je částečně součástí RP Panenská II. a Územní studie veřejných prostranství Roztoky – Žalov.
034 / ONDŘEJ A PETRA KAZDOVI / 15.12.2019 Dle původního ÚP byla parcela 2457/23 v k.ú. Roztoky u Prahy, resp. jejích 70%, určena k zástavbě. Stávající návrh ÚP začleněním do ploch staveb pro rodinnou rekreaci znemožňuje budoucí záměr stavby rodinného domu pro potřeby rodiny, tudíž s tímto návrhem zásadně nesouhlasíme. Odůvodnění: Tímto se zásadně mění možnost využití tohoto pozemku oproti původnímu návrhu a tím o celková hodnota daného pozemku, čímž se rovněž cítíme poškozeni. Trváme na zachování původní hranice pozemku a její části určené k zástavbě a rovněž žádáme o zahrnutí i zbývající části pozemku jako plochy pro bydlení.	**NEVYHOVĚT** Pozemek je návrhem územního plánu i zpracovanou územní studií Solníky řazen do ploch Z39, tedy plochy RN, tedy ploch rekreace na plochách přírodního charakteru ve vazbě na plochy bydlení. Vyhovění požadavků by byla narušena jakákoliv urbanistická koncepce dané lokality a jakákoliv racionalita daného řešení s jednotlivými pásy pro bydlení a přechod do volné zeleně. Stávající ÚPnSÚ není závazným limitem pro nový ÚP, který se ve svém řešení od něho může odchýlit. Zde bylo území navíc je prověřeno odborným územně plánovacím podklad, územní studií Solníky. Také její řešení potvrdilo vhodnost ukončení pásu RD na severní hranici tak, jak předpokládá stávající návrhu ÚP Roztoky pro veřejné řízení (viz obr. pod textem).
035 / MARIO A EVA UVAROVOVI / 16.12.2019 Jako občan města Roztoky, dotčený spoluvlastník pozemku parcelní číslo 3028/235, katastrální	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.

území Žalov a bytové jednotky dotčené návrhem územního plánu, č. B 336, katastrální území Žalov, uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tuto námitku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje MÚ Roztoky: nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky Vybudovat koridor DN16 (stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9. 12. 2019, a to z následujících důvodů: text námitky je dále shodný s textem námitkou č. 011 týkající se tohoto koridoru.	
036 / DOC. RNDR. FRANTIŠEK GALLOVIČ, PH.D., ING. VLADIMÍR HROUDA, ING. PETR JONÁŠ / 16.12.2019 Nesouhlasíme se zařazením pozemků parc. č. 785, 783/1 a 784/2, k. ú. Roztoky u Prahy, do plochy SM – plochy smíšené obytné městské, jejíž regulativy umožňují zastavění pozemku. Žádáme o zařazení pozemku do nezastavitelných ploch zeleně.	**NEVYHOVĚT** P.p.č. 785, který je v KN definován způsobem využití jako jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha, má výměru 640 m^2. Podle vyhl. 501/2006 Sb. by se samostatně měly vymezovat v ÚP plochy nad 2000 m^2. Pokud jde o p.p.č. 783/1, jedná se o bytový dům. Jeho zařazení do nezastavitelných ploch zeleně je nesmyslné. P.p.č. 784/2 je ostatní plocha v majetku Města Roztoky přímo související s BD na výše uvedeném pozemku 783/1, má výměru jen 280 m^2. Z hlediska metodického považuje pořizovatel agregaci všech 3 pozemků do jedné plochy smíšené obytné městské za naprosto správné. V podtónu námitky cítí pořizovatel snahu členů společenství vlastníku SVJ Havlíčkova 763/764, aby se na sousedním městském pozemku prostě v budoucnu již nikdy nestavělo. Ale zde se jedná o sousední pozemek, jiného vlastníka, principiálně lhostejno, že Města Roztoky, který je ze všech urbanistických hledisek stejně vhodný, jako pozemek, na němž stojí BD, v němž autoři námitky žijí, a pořizovatel nemůže diskriminovat majitele sousedního pozemku. Podíváme-li se na výřez z Hlavního výkresu návrhu územního plánu, uvědomíme si jedinečnost takovéhoto precedentu, pokud by námitce bylo vyhověno – uprostřed souvislé plochy smíšené obytné městské by se objevila malá enkláva zeleně, nikoliv z urbanistických důvodů, ale prostě proto, že obyvatelé sousedního bytového domu prostě nechtějí, aby se vedle nich stavělo, viz obr. pod textem:

	 Z hlediska podzákonných předpisů a platných ČSN je jakákoliv výstavba BD v této lokalitě tak jako tak nereálná (odstupy staveb, oslunění, požární bezpečnost staveb).
037 / JAKUB DOSTÁL / 13.12.2019 Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 2201/2, v kat. území Roztoky u Prahy v obci Roztoky, druh pozemku zahrada, dle platného územního plánu – zahrádkové osady, způsob ochrany ZPF. Dne 9.12.2019 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Roztoky. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke zřízení stezky DN08 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, Tiché údolí – ul. Nad vinicemi, šířka koridoru 6m. Jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námitky: zásadně nesouhlasím se zřízením stezky pro pěší a cyklisty z Tichého údolí do ul. Nad vinicemi přes můj pozemek parc. č. 2201/2 v k.ú. Roztoky u Prahy. Odůvodnění: ad 1) Ke zřízení stezky přes můj pozemek není žádný důvod a to vzhledem k tomu, že již existuje zpevněná cesta o šíři cca 3m, která spojuje ul. Nad vinicemi s Tichým údolím a pozemky (parc. č. 2635/1, parc. č. 2635/3, parc. č. 2635/4, parc. č. 2633/3, 2635/6) pod cestou patří Městu Roztoky nebo ČR. Není důvod ke zřízení další stezky přes můj pozemek, již teď neustále uklízím pohozený odpad. Lidé si tudy pouze zkracují cestu přes pozemky ve vlastnictví fyzických osob, jde pouze o jejich „lenost“ a nebo zde venčí své psy, rozhodně se nejedná o přínosnou a jedinou možnost pro spojení ulic Nad vinicemi a Tiché údolí, tato cesta již existuje, pouze je delší. ad 2) Město Roztoky vybuduje další stezku pro pěší a cyklisty označenou v návrhu územního plánu jako DN07 z ulice Nad vinicemi do Tichého údolí, šířka koridoru 6m, na pozemku parc. č. 2195/3, druh pozemku	**NEVYHOVĚT** **Ponechat záměr DN08 v návrhu ÚP.** Pořizovatel se přiklání k názoru autora námitky, že blízkost navrhovaných pěších propojení D07 a D08 je tak výrazná, že složitější propojení D08 lze vynechat, resp. že nemusí být pevně a fixně definováno územním plánem. Nicméně se jedná o stávající propojení a pořizovatel se přiklání k odborné argumentaci dopravní specialistky, spoluautorky územního plánu. Navrhované stezky pro pěší a cyklisty zajišťují propojení okrajových částí obytného území Roztok – ul. Nad Vinicemi s Tichým údolím. Tím je dosaženo provázanosti obou částí města s překročením terénního hřbetu. Pokud jde o šířku koridoru, 6m nebude nutně ve výsledku využito, je zde vůle pro upřesnění v přípravě technických tohoto stávající a využívaného pěšího propojení důležitých částí Města Roztoky.

ostatní plocha, k.ú. Roztoky u Prahy, který je ve vlastnictví Města Roztoky a navazuje na pozemky taktéž ve vlastnictví Města Roztoky, které vedou až do ulice Tiché údolí.	
038 / ING. JIŘÍ HOLEC / 16.12.2019 Územní plán předpokládá rozšíření Zeyerovy ulice. To samozřejmě povede k mnohonásobnému zvýšení provozu v této ulici. Pro řadu spoluobčanů bydlících v ulici Legií, Václavské nebo Nad vinicemi to bude nejkratší cesta domů. Další nárůst automobilového provozu bude způsoben umístěním „veřejné infrastruktury“ (Z16) na křižovatku ulic Zeyerova – Legií. Všichni lidé, kteří bydlí v Zeyerově ulici, tak budou dotčeni hlukem, prachem a zplodinami z projíždějících aut. Odůvodnění: Mnohonásobné zvýšení automobilového provozu v Zeyerově ulici bude mít negativní vliv nejen na životní prostředí v této části Roztok, ale i na kvalitu bydlení a cenu nemovitostí. Už to nebude „zahradní město“, jak je popsáno v územním plánu.	**NEVYHOVĚT** **P.p.č. 1726/1 bude vymezen jako DI až k ulici Lidická, omylem je v poslední části přiřazeno do ploch BI.** Rozšíření Zeyerovi ulice je nezbytné pro možnost zástavby na Dubečnici, uvedené řešení bylo již prověřeno platným a účinným regulačním plánem Dubečnice, jehož řešení bylo v menší podrobnosti odpovídající územnímu plánu převzato do řešení návrhu ÚP Roztoky. ÚP nemůže navrhovat novou městskou čtvrť Dubečnice a přitom rezignovat na její komfortní dopravní napojení, které by umožnilo respektovat normy vč. průjezdů vozidel IZS. RP Dubečnice vhodně dokomponuje celou lokalitu vč. unikátního urbanistického založení systému městských ulic do soustředných elips po vrstevnicích a ně kolmých příčných ulic. Nutně tedy musí vnímat význam ul. Zeyerovi a začlenit do dopravního skeletu sousední navrhované městské části.

039 / JITKA, PAVEL, JINDŘICH KOZLOVŠTÍ / 16.12.2019

Jsme vlastníky pozemku č. parc. 2558/2 v katastrálním území Roztoky u Prahy v obci Roztoky. Pozemek č. parc. 2558/2 v k.ú. Roztoky u Prahy vymezujeme jako území dotčené námitkami. Na základě vlastnických práv k výše uvedené nemovitosti podáváme proti předmětnému návrhu územního plánu obce Roztoky, na základě ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námitky a připomínky. Námitka č. 1 - změna ZS na BI a Dl. Navrhujeme změnit část plochy s rozdílným způsobem využití, ležící v dotčeném území, z plochy „ZS Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená“
na plochu „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ a částečně na plochu „Dl plochy dopravní infrastruktury –

místní a účelové“.

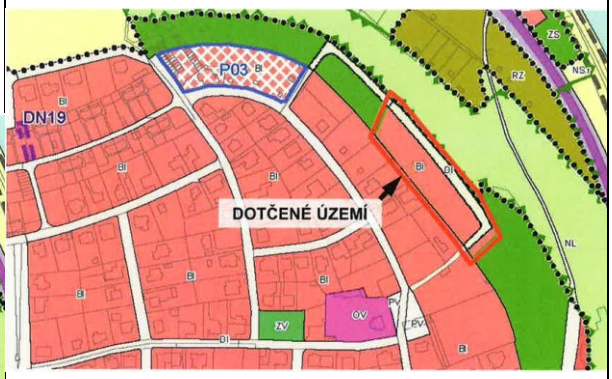
Odůvodnění:

Dotčené území leží v zastavěném území obce mezi plochami s rozdílným způsobem využití BI – plochy bydlení a NL – plochy lesní. Dotčené území leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa a částečně i ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa. Přístup na pozemek je ze dvou směrů, z pozemků (komunikací) ve vlastnictví Města Roztoky. Dosavadní způsob využití dotčeného území je pro rekreaci a částečně pastva pro koně. Vlastníci dotčeného pozemku chtějí tento způsob využití ukončit a nově využití změnit na individuální bydlení.

Hlavním využitím stávající plochy „ZS Plochy zeleně –
soukromá a vyhrazená“ je soukromá zeleň zahrad a sadů s možností umístění souvisejících staveb pro obhospodařování pozemku. Toto vy-

NEVYHOVĚT

Předmětný pozemek je návrh ÚP Roztoky vymezen jako plocha ZS – plochy zeleně – soukromá a vyhrazená a tvoří ucelený a urbanisticky zcela jasně definovaný pás zeleně přiléhající zvnějšku k pásu pro bydlení. Vyhovění tomuto požadavku by nevratně narušilo tuto urbanistickou koncepci a rozbilo celý zelený pás. Zákres na obr. pod textem dokládá určitou urbanistickou nekoncepčnost požadované řešení – proto pořizovatel navrhuje tomuto požadavku nevyhovět. Obdobně bylo nevyhověno námitce č. 024. Dle názoru pořizovatel i orgánu ochrany ZPF má návrh ÚP Roztoky již nyní vymezeno dostatečné množství ploch pro bydlení a není potřebné, a s ohledem na kapacity inženýrských sítí ani



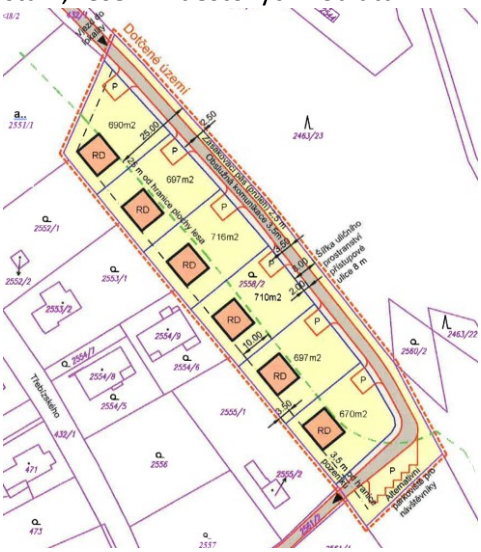
vhodné, přidávat další a další lokality pro bydlení, byť jen v jednotkách stavebních pozemků.

Reakce pořizovatele:

Pořizovatel nijak nezpochybňuje, že plocha naplňuje podmínku sousedství a přímo souvislosti se zastavěným územím. Na stranu druhou autor námitky také správně uvádí, že velmi podstatná část této plochy leží v OP lesa a k jakékoliv výstavbě by zde byl nutný souhlas (výjimka z omezení v OP) orgánu státní správy lesa. Nelze tedy tvrdit, že plocha je 100% vhodná pro výstavbu, jsou zde jasná omezení plynoucí ze zákonné ochrany PUPFL.

Uvedená vyhláška dává jednoznačně projektantovi možnost v ust. § 3 odst. 4 „Ve zvlášť odůvodněných případech a za předpokladu, že je to zdůvodněno v odůvodnění opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán, lze stanovit plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 až 19.“. Projektant tuto možnost využil a na str. 47 odůvodnění důkladně zdůvodnil, proč tak učinil: „Jako plochy zeleně ZS

užití není definováno v žádném paragrafu vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů – Hlava II, Plochy s rozdílným způsobem využití. Podle popisu využití má tato plocha nejblíže k Plochám rekreace podle § 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb. Podle§ 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb. lze pozemky staveb pro rodinnou rekreaci zahrnout do ploch bydlení pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5 vyhlášky. V uvedených odstavcích jsou definovány podmínky pro vymezení pozemku pro stanovený účel využití (bydlení). Pro ověření navrhovaného způsobu využití byla zpracována jednoduchá studie – situace s vymezením pozemků, s určením přístupu na pozemky, umístěním parkovacích stání, řešením dešťových vod atd.



Podél severovýchodní hranice pozemku je navržena obslužná komunikace, která se na jižním konci pozemku stáčí k jihozápadu. Komunikace navazuje na pozemky ve vlastnictví Města Roztoky, které jsou v katastru nemovitostí definovány způsobem využití ostatní komunikace. Šířka pozemku (veřejného prostranství), jehož součástí je pozemní komunikace, je navržena 8 m (v souladu s § 22 odst. 2 vyhlášky). Tuto šířku má také stávající pozemek veřejného prostranství č. parc. 432/1, na který nově navrhovaný koridor dopravní infrastruktury navazuje.

V navrhovaném územním plánu, v podmínkách prostorového uspořádání ploch bydlení BI (bydlení v rodinných domech městské a příměstské) je stanovena minimální výměra pozemku v zastavěném území a zastavitelných plochách 600

jsou vymezeny části zahrad převážně soukromých pozemků
pro rodinné domy. Cílem je ochrana sídelní zeleně před zastavěním a také ochrana krajinného rázu. Plochy ZS byly vymezeny pro ochranu hodnoty identifikované u ÚAP ORP Černošice 2016 jako Nábřežní prostor a významné plochy zeleně a na základě doplňujících
průzkumů a rozborů. Plochy ZS byly vymezeny převážně v Tichém údolí, a v lokalitě Plavidlo, kde se ochrana souvislé plochy zeleně a ozeleněných příkrých svahů před zastavěním jeví jako nejnaléhavější.“.

Pořizovatel nijak nezpochybňuje možnost využít daný pozemek, plochu, pro umístění 6 stavebních pozemků pro budoucí stavbu RD. Také nezpochybňuje odbornou úroveň studie a naopak oceňuje snahu autorů námitky o zcela věcnou a odbornou argumentaci. Řešení je s ohledem na OP lesa jediné možné, odsunout stavby RD co nejdále od hranice lesa na SV okraji. To ale nic nemění na faktu, že Město Roztoky má vymezeno pro individuální bydlení dostatek (dle některých až nadbytek) a nemá žádný racionální důvod vymezovat další pozemky, navíc v OP lesa, jako plochy pro individuální bydlení. Pořizovatel také nikterak nezpochybňuje možnost navrženého dopravního řešení, šířka 8m je pro takovéto komunikace zcela obvyklá a pro tvorbu ÚP standardní, odpovídá přesně požadavkům ust. § 22 odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb. (nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m).

Pořizovatel nemá důvod nijak rozporovat navrženou parcelaci na 6 stavebních pozemků o výměrách od 670 m^2 do 716 m^2. I zde je nutné zopakovat, že si váží vynaložená práce na důkladnou argumentaci. Opět to ale nic nemění na

m2. Pozemek podél komunikace je proto rozdělen na 6 pozemků rodinných domů o velikosti cca 700 m2. Zhruba do poloviny hloubky pozemku zasahuje hranice vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa, v které podle návrhu územního plánu nelze umístit nové nadzemní stavby, s výjimkou oplocení. Pro umístění rodinných domů je možné využít jihozápadní polovinu pozemků. Odstup navrhovaných rodinných domů od jihozápadní hranice pozemků je definován využitím sousedních pozemků – jedná se o zastavěné nebo nezastavěné pozemky rodinných domů. Podle § 25 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je nejmenší vzdálenost mezi rodinnými domy stanovena na 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Odstup navrhovaných rodinných domů od jihozápadní hranice pozemků je proto navržen 3,5 m (polovina nejmenší vzdálenosti mezi rodinnými domy). Tato vzdálenost spravedlivě rozděluje nejmenší odstup mezi rodinnými domy stanovený obecnými požadavky na vymezování pozemků a umisťování staveb na nich, a v budoucnosti tak neomezí výstavbu na dosud nezastavěných sousedních pozemcích. Hranice 25 m od okraje plochy lesa a hranice 3,5 m od hranice sousedních pozemků určených k zastavění jsou zakresleny v situaci. Tyto dvě hranice vymezují pás šířky cca 1é m, v kterém je možné umístit nadzemní stavby rodinných domů.	faktu, že Město Roztoky nemá potřebovat vymezovat další nové zastavitelné plochy pro bydlení, navíc v OP lesa. To je, bohužel, druhý zásadní argument, proč pořizovatel navrhuje námitce nevyhovět – 1. Město Roztoky nemá potřebu vymezovat další zastavitelné plochy, 2. ty již vymezené jsou vhodnější, protože nejsou v OP lesa. Jak je uvedeno výše, pořizovatel nezpochybňuje odbornou úroveň zpracování předložené studie. Ano, plochu by bylo možné takto rozparcelovat v souladu s ust. vyhl. 501/2006 Sb., ale Město Roztoky ji nemá důvod vymezovat jako zastavitelnou plochu pro bydlení z důvodů uváděných výše.
V situaci jsou pro představu zakresleny izolované (samostatně stojící) rodinné domy o zastavěné ploše 100 m^2. Pro izolovaný rodinný dům je v navrhovaném územním plánu stanoven koeficient zastavěné plochy max. 0,30. Koeficient zastavěných ploch (KZP) je poměr mezi zastavěnou plochou pozemku k výměře tohoto pozemku. Pro navrhované domy je KZP = 100 m^2/700 m^2 = 0,14. Při šířce jednotlivých pozemků cca 23 m a min. odstupové vzdálenosti mezi navrhovanými domy 7 m je možné teoreticky uvažovat o maximální zastavěné ploše domů (23-7m) x 10m = 160 m^2. Koeficient zastavěných ploch pro tuto zastavěnou plochu KZP = 160 m^2/700 m^2 = 0,23. Jak z výpočtu KZP vyplývá, i rodinný dům o maximální možné zastavěné ploše bude splňovat tuto podmínku prostorového uspořádání navrhovaného územního plánu. Konkrétní velikosti a	Jen pro úplnost, při výpočtu koeficient zastavěných ploch je počítáno pouze s vlastní stavbou a hmotou RD, již ne se souvisejícími stavbami zpevněných ploch, garáží, bazénů, krytých odstavných stání, apod. Nicméně argumentace již postrádá na významu, územní studie bezesporu předkládá smysluplné řešení, pokud by ale Město Roztoku mělo potřebu vymezovat nové zastavitelné plochy pro individuální bydlení v OP stávajícího lesa, což opravdu nemá.

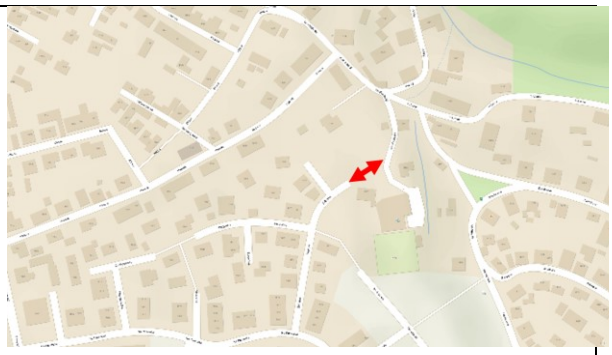
odstupy staveb budou určeny v řízení, kterým se stavby budou umisťovat a při prokázání splnění požadavků urbanistických, architektonických, životního prostředí, hygienických, požární ochrany, bezpečnosti, požadavků na denní osvětlení a oslunění a na zachování kvality prostředí atd. (v souladu s § 25 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.).	
Pro přístup k dotčenému území je využita stávající komunikace k čerpací stanici kanalizace v ulicí Třebízského, na p.p.č. 432/1 (využití: ostatní komunikace, vlastník: Město Roztoky). Tato jednopruhová komunikace šířky 3,5 m je ukončena u čerpací stanice, ve vzdálenosti cca 75 m od dotčeného území. Pro přístup k dotčenému území bude tato komunikace prodloužena a přes dotčené území bude dále napojena přes p.p.č. 2561/2 (využití: ostatní komunikace, vlastník: Město Roztoky) zpět na komunikaci v ulici Třebízského. Komunikace je navržena v celé délce v šířce 3,5 m pro jednosměrný provoz. Ve směrových obloucích je komunikace rozšířena na cca 5,5 m tak, aby umožňovala průjezd pro vozidla hasičského záchranného sboru, odvoz odpadu apod. Alternativně je také možné komunikaci navrhnout jako obousměrnou jednopruhovou, s výhybnami a s obratištěm. Komunikace je navržena v odsazení od hranice pozemků rodinných domů o pruh šířky 2 m (chodník, nebo pruh zeleně). Komunikace bude odvodněna příčným vyspádováním do pásu zeleně šířky 2,5 m mezi zapuštěným obrubníkem komunikace a hranicí pozemku lesa. Tento pás bude navržen jako zasakovací průleh s retenčním prostorem (kamenivo nebo vsakovací objekty) v celé délce tohoto pásu. Tento zasakovací průleh nahradí stávající přeronový žlab, který je na severním okraji p.p.č. 432/1. Toto vyústění nevyřešeného odvodnění stávajících komunikací a zpevněných ploch přilehlých ulic není možné považovat za trvalé řešení. Navržené prodloužení komunikace bude zahrnovat i řešení likvidace dešťových vod z pozemků ve vlastnictví města. Realizací propojovací komunikace bude také posílena pěší a cyklistická prostupnost území z ploch bydlení do lesních ploch (rekreační funkce zeleně).	Platí předchozí. Pořizovatel nezpochybňuje možnost realizace navrženého dopravního řešení, pokud by ale Město Roztoku mělo potřebu vymezovat nové zastavitelné plochy pro individuální bydlení v OP stávajícího lesa, což opravdu nemá.
V návrhu územního plánu jsou stanoveny tyto požadavky na dopravu v klidu pro rodinné domy: Odstavná stání budou navrhována na	Platí předchozí. Pořizovatel nezpochybňuje možnost realizace navrženého systému parko-

vlastním pozemku nebo jako integrovaná, provozně neoddělitelná, součást stavby rodinného domu (podzemní/nadzemní garáže, garážová stání). Závazný minimální rozsah odstavných stání osobních automobilů pro 1 byt v RD: byt do 100 m2 - 1 parkovací stání, byt nad 100 m2 - 2 parkovací stání. U RD, kromě odstavných stání, musí být na pozemku RD zajištěna plocha pro 1 parkovací stání návštěvníků. Vzhledem k předpokládané velikosti bytů v navrhovaných rodinných domech (1x byt nad 100 m2 nebo 2x byt do 100 m2) jsou na pozemcích rodinných domů navržena 2 parkovací stání šířky 3 m x 6 m. Pro návštěvníky je v jižní části území navrženo společné parkoviště s šikmým řazením pro 6 vozidel. Alternativně je možné tato stání také umístit na pozemcích jednotlivých rodinných domů.	vání, a ten odpovídá požadavkům, které uplatňuje Město Roztoky na jiné lokality (Dubečnice, Solníky, Horní Žalov), pokud by ale Město Roztoku mělo potřebu vymezovat nové zastavitelné plochy pro individuální bydlení v OP stávajícího lesa, což opravdu nemá.
V návrhu územního plánu je stanoven minimální koeficient zeleně pro izolovaný rodinný dům min. 0,55. Koeficient zeleně (KZ) je poměr mezi započitatelnými plochami zeleně a plochami vodními na pozemku k výměře tohoto pozemku. Mezi započitatelné plochy se řadí plochy zeleně na konstrukcích s mocností zeminy větší než 0,75 m a zeleň na rostlém terénu. Při maximální možné zastavěnosti pozemku 160 m2 a se započítáním zpevněné plochy pro odstavná a návštěvnická stání na pozemku (3x3m x 6m = 54 m^2) vychází KZ = (700-160-54)/700 = 486/700 = 0,69 > 0,55. Požadovaný koeficient zeleně na pozemcích rodinných domů bude splněn.	Platí předchozí. Pořizovatel nezpochybňuje výpočet koeficientu zeleně, který odpovídá požadavkům Města Roztoky na jiné lokality (Dubečnice, Solníky, Horní Žalov), pokud by ale Město Roztoku mělo potřebu vymezovat nové zastavitelné plochy pro individuální bydlení v OP stávajícího lesa, což opravdu nemá.
K napojení řešeného území na technickou infrastrukturu je možné využít stávající podzemní vedení sítí technické infrastruktury v přilehlé ulici Třebízského. Vodní hospodářství: nejbližší napojovací bod je u čerpací stanice kanalizace v ulici Třebízského, napojení kanalizace gravitační anebo tlakovou kanalizací, vodovod – prodloužením vodovodního řadu. Likvidace srážkových vod – z komunikací a zpevněných ploch odváděním do akumulačního a vsakovacího pásu podél komunikace, ze střech domů akumulace v podzemních nádržích na pozemcích rodinných domů s využitím na zálivku zeleně, havarijní přepad do vsakovacích objektů na pozemcích rodinných domů.	To, že nějaká lokalita je relativně dobře napojitelná na technickou infrastrukturu, což pořizovatel nezpochybňuje, nezakládá žádné právo pro to, aby lokalita byla nutně vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení, zvláště, kdy její využití pro tento účel je velmi výrazně ztíženo OP lesa.

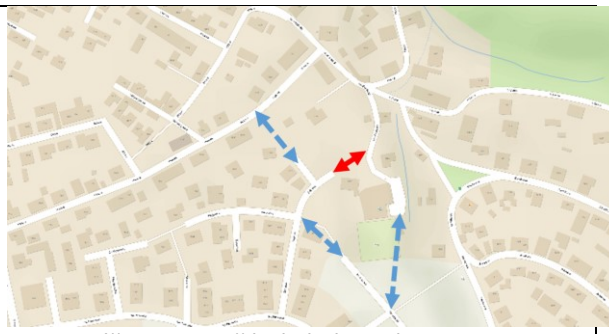
Energetika: plynovod – prodloužení středotlakého plynovodního řadu v ulici Třebízského, elektro – nejbližší napojovací bod podzemního vedení NN je v rozvaděči u čerpací stanice kanalizace v ulici Třebízského. Sítě elektronických komunikací – napojením na kabelové vedení v ulici Třebízského. Jak je v odůvodnění prokázáno, změna využití dotčeného území je reálná pro navrhovaný způsob využití území pro bydlení. Stavební pozemky jsou vymezeny tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry umožňovaly umístění, realizaci a užívání staveb rodinných domů, jsou také dopravně napojeny na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, mají vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání, nakládání s odpady a odpadními vodami a likvidaci srážkových vod. V odstupu od lesního pozemku nebudou umístěny žádné stavby, kromě oplocení a obslužné komunikace, která může sloužit pro obsluhu lesního hospodářství. Navržená změna je také v souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon, kterými je hospodárné využívání zastavěného území, včetně hospodárného využití stávající dopravní a technické infrastruktury. Město by mělo dobře využívat své pozemky v zastavěném území, zbytečně nezastavovat volnou krajinu a předcházet tak rizikům, která by vedla k přetížení území nežádoucí suburbanizací (viz základní koncepce rozvoje území obce stanovené v novém územním plánu). Navrhujeme proto změnit část plochy s rozdílným způsobem využití, ležící v dotčeném území, z plochy „ZS Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená“ na plochu „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ v celém rozsahu dotčeného území. Koridor šířky 8 m pro umístění komunikace navrhujeme v rámci dotčeného území změnit na plochu „DI plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové“. Průběh koridoru je vyznačen v grafickém zobrazení námitky.	Tento výklad ust. § 18 odst. 4 stavebního zákona je poněkud účelový. Stavební zákon neříká, že pozemky, které jsou dobře napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu mají být stavební i tehdy, když jsou v OP lesa, protože jejich majitelé chtějí maximalizovat své očekávání z jejich zhodnocení, a to i tehdy, když daná municipalita má v návrhu ÚP vymezeno dostatek jiných, a dne názoru pořizovatele i zodpovědného projektanta ÚP, vhodnějších ploch pro bydlení. Z výše uvedených důvodů pořizovatel nedoporučuje vyhovět tomuto požadavku. 1) ÚP Roztoky obsahuje dostatek vymezených zastavitelných ploch pro bydlení. 2) Je zde OP lesa a nechá se predikovat negativní reakce orgánu SSL. 3) Pozemek je dnes zahradou a není důvod jeho využití na plochy pro bydlení. 4) Pozemek je sice dobře dopravně i technicky napojitelný, ale to nedává majitelům právo na toho, aby daný pozemek byl nutně vymezen jako zastavitelná plocha pro bydlení.
040 / JIŘÍ A HELENA PELZBAUEROVI / 16.12.2019 Podle platného stavebního zákona podáváme jako vlastníci uvedené stavby námitku k návrhu	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“ s výjimkou plochy RD na**

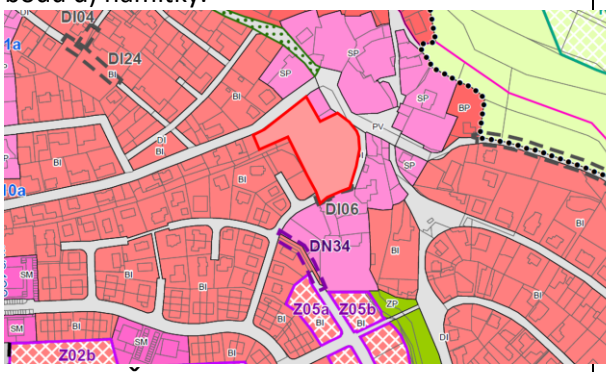
územního plánu města Roztoky, vyvěšeného dne 30.10.2019. Namítáme návrh klasifikace pozemku p.č. 2547/1 a 2547/35 v Třebízského ulici jako tzv. plocha přestavby s navrhovaným využitím „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Navrhujeme překlasifikovat pozemek p.č. 2547/1 na způsob využití „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Odůvodnění: Jako členové Základní organizace Českého zahrádkářského svazu v Roztokách využíváme uvedenou budovu (chatu) a okolní pozemek v majetku města, na základě pachtovní smlouvy, ve smyslu stanov organizace. Navrhovaná změna územního plánu znehodnocuje naše vlastnictví, vzhledem k nulové perspektivě činnosti osady ztrácíme důvody k potřebné údržbě stavby a okolní zahrady. Protože jsme již staří důchodci a naše další práce v osadě bude pravděpodobně trvat jen několik málo let, bude chata za nové situace prakticky neprodejná. Tím bychom byli zbaveni svého majetku. Dovolte ještě připomínku: masivní výstavba bytů v Roztokách neznamená rozvoj města, naopak. Neměly by se prodávat ke stejnému účelu i poslední městské pozemky. Takto získané peníze jsou velmi drahé. Zdaleka nestačí na to, co potřebují noví obyvatelé a zároveň ztrácí staří. To je klid, zdravé prostředí, dobré vztahy a nakonec i ta zájmová, spolková činnost. Je jisté, že o pozemky na parcele 2547/1 bude větší zájem než o ty na poli v Solníkách nebo Na Panenské. Tak rychle zmizí i zahrádkáři.	**p.p.č. 2547/54 a související zahrady 2547/49, bude vyznačena jako BI, a pozemků garáží severně od těchto pozemků, které budou vymezeny jako plochy DI.** Uvedené p.p.č. 2547/1 a 2547/35 jsou v majetku Města Roztoky. Město Roztoky má vůli do budoucna změnit využití tohoto prostoru ze zahrádkářské kolonie na plochy pro městské a příměstské bydlení v RD. To neznamená, že ke změně dojde okamžitě, jde o dlouhodobý záměr. Nicméně je urbanistky logické a racionální, že v takto cenném prostoru s dobrým dopravním napojením prostřednictvím všech druhů dopravy na hl. m. Prahu lze v budoucnu uvažovat se změnou využití z „chatiček“ na plnohodnotné formy bydlení. Zdůrazňujeme, v budoucnu, po vyřešení vztahů jednotlivých pachtýřů s propachtovatelem. Na stranu druhou pořizovatel plně respektuje právo starších (ale i mladších) spoluobčanů na klid, zdravé prostředí, dobré vztahy a především nepracovní formy vyžití, tedy na zájmovou a spolkovou činnost, vč. tolik populárního zahrádkaření, a to i situace, kdy je, samozřejmě, nutné objektivně vnímat právo vlastníka nakládat si svým majetkem. To, že Město Roztoky do budoucna hodlá zhodnotit své pozemky ze zahrádkářské kolonie na stavební pozemky pro bydlení je naprosto pragmatické a racionální uvažování zvláště za situace, kdy pozemky jsou díky své poloze (geografické, blízkost hl.m. Prahy, i dopravní, dobrá dopravní dostupnost). Problém lze řešit mimo ÚP, např. uzavřením nájemním smluv, které zajistí dostatečnou časovou rezervu pro budoucí revitalizaci celého prostoru. Je nutné také zdůraznit, že změna funkční využití v ÚP neznamená automaticky povinnost tam začít stavby pro trvalé bydlení, je to jen možnost, a majitelé stávajících staveb budou moci své stavby v souladu s platnými povoleními užívat i nadále ke stejnému účelu jako je tomu doposud. Po zvážení všech pro a proti se pořizovatel přiklání k názoru, že Město Roztoky by nejprve mělo vypovědět uzavřené pachtovní smlouvy s určitou časovou výpovědí tak, aby nejprve po právní stránce byl jednoznačně vypořádán vztah s dosavadními nájemci. Toto vypovězení s sebou dost možná ponese dlouhodobé právní spory – pořizovatel je sice přesvědčen, že majitel pozemku musí mít nárok rozhodovat o tom,

	komu svůj pozemek pronajme, ale také je přesvědčen, že toto musí být uzavřeno korektním právním vztahem obou stran. Poté je možné přistoupit ke změně využití pozemků např. v rámci některé další aktualizace ÚP Roztoky. Nyní, v době účinných pachtovních smluv, kdy pachtýři užívající dané pozemky mají s jejich využitím zásadně jiné představy než propachtovatel, by bylo provedení změn funkčního využití na plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské z pohledu pořizovatele předčasné. Fakticky by se stejně po ještě relativně dlouhou dobu nic v území neměnilo. A situace, kdy část pozemků bude změněna na stavební parcely pro trvalé bydlení a část zůstane zahrádkářkou kolonií je nesourodý mix, kterému se tímto vypořádáním snaží pořizovatel předejít.
041 / MGR. JAN VOJTĚCHOVSKÝ / 16.12.2019 a) V rámci návrhu ÚP Roztoky nesouhlasím s návrhem řešení pozemků p.č. 3415/9 a p.č. 3414 a p.č. 3411/1 v k.ú. Žalov v mém vlastnictví pro plochy koridoru pro umístění vedení dopravní infrastruktury – místní, účelové (DI06) a žádám odstranění tohoto koridoru. Současný stav dopravního systému technické infrastruktury v řešeném území pro možnost zajištění obsluhy a bezpečnosti jednotlivých rodinných domů v dané lokalitě je dostatečný, nevyžaduje dopravní změny navrhované v návrhu ÚP Roztoky. Jedná se o stabilizované území, kde se nepředpokládá navyšování obyvatelstva. Pro záměr propojení ulic Levohradecká a Šebkova nikdy nebylo vydáno územní rozhodnutí. Uvedené pozemky požaduji ponechat jako plochu smíšenou obytnou původní vesnické struktury (SP) jak je v návrhu ÚP, protože jsou součástí zahrady k rodinnému domu č.p. 2351 s možností přímého vstupu na další zahradu v mém vlastnictví na pozemku p.č. 3411/1 a to bez zábran, které by vytvořila navrhovaná veřejná místní nebo účelová komunikace. Navržený koridor D106 zasahuje do pozemku v mém vlastnictví p.č. 3411/1. S případným rozšířením veřejného prostoru místní komunikace Dl na můj pozemek p.č. 3411/1nesouhlasím. Průchod a průjezd na pozemek p.č. 3412/1 a p.č. 3411/2 souseda pana Pavla Brokla, Levohradecká 1744, 252 63 Roztoky, je zaručen věcným břemenem chůze a jízdy na pozemku p.č. 3414 zaneseným v ka-	**NEVYHOVĚT** I při pohledu nad mapu je zde patrno, že zde došlo v minulosti k velkému urbanistickému a městotvornému omylu, kde ul. Šebkova nebyla propojena s ul. Levohradská. To odporuje nejen elementárním zásadám městotvorby, zásadám dobré dopravní obslužnosti, propojení jednotlivých částí sídel, ale i normám a podzákonným předpisům týkající se dopravy na pozemních komunikacích. Návrh ÚP se pouze snaží odstranit tento zděděný problém. Z těchto urbanistických důvodů musí pořizovatel návrh na vypuštění záměru DI06 odmítnout, byt si dobře uvědomuje, jak krajně nepříjemné je nyní po letech vstupovat s veřejnou komunikací do prostorů, které jsou užívány jako soukromé prostory. Zde ale převážil zcela jasně definovaný a identifikovaný dopravní a urbanistický problém, jde prostě o tak hrubou chybu, která se v založení dopravní sítě v této části Roztok stala, že veřejný zájem na jejím odstranění je, z pohledu pořizovatel, větší než ochrana soukromého vlastnictví a nevměšování se veřejnou stavbou do léta využívaných soukromých prostor spojených s trvalým bydlením.

tastru nemovitostí a druhou přístupovou účelovou komunikací na pozemku p.č. 3409/1. Věcným břemenem na řešených pozemcích je také ošetřeno respektování inženýrských sítí uložených v zemi. Odůvodnění: Nesouhlasím s návrhem funkčního využití plochy koridoru pro umístění vedení dopravní infrastruktury – místní, účelové (DI06). Stávající stav silniční dopravní obsluhy v řešeném území je dostačující. Z důvodu opakovaného požadavku města na zprůjezdnění pozemků v soukromém vlastnictví je vlastníkovi pozemků městem bráněno, aby si své pozemky oplotil a plně užíval jako soukromou zahradu. Historicky bylo respektováno oplocení uzavřeného výrobního areálu, který vznikl na území původního oploceného areálu zemědělské usedlosti v našem rodinném vlastnictví. Vandaly vytvořený a užívaný otvor v plotě a následně odsouhlasené užívání průchodu dětí směrem do školy dle dohody se zástupci města do doby dokončení výstavby nové lávky je nyní bezpředmětné. Dočasný pěší průchod přes pozemky p.č. 3415/9, 3414 byl nahrazen vybudováním nového dlážděného chodníku z ulice Ke Kocandě do Smetanovy s přemostěním Žalovského potoka na náklady vlastníků pozemků s lepšími výškovými parametry průchodu územím a s jasnější trasou do školy. Chodník i lávka již několik let slouží veřejnosti. Proto nesouhlasím s průchodem a průjezdem mými pozemky po navrhované komunikaci bez respektování vlastnických práv – bez souhlasu vlastníka dotčených pozemků p.č. 3415/9, 3414 a 3411/1 v k.ú. Žalov a bez respektování stávajícího vyhovujícího dopravního systému. Systém krátkých slepých zakončení místních komunikací zaručuje zklidněnou dopravu, která je v řešeném území logickým pokračováním zvoleného a zrealizovaného dopravního systému pro zástavbu rodinných domů, který zajišťuje vyšší bezpečí obyvatel a staveb v dané lokalitě než systém průjezdný. Jako vlastník pozemků p.č. 3415/9, 3414 a 3411/1 v k.ú. Žalov a rodinného domu č.p. 2351 požaduji pro zachování soukromí při užívání zahrad možnost oplocení vlastních pozemků dle dochovaného areálu původně zemědělského statku drženého ve vlastnictví rodiny mnoho let nazpět a zachování slepých ulic tak	 Je součástí platné a účinné změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky. Propojení zde fyzicky existuje a je obyvateli Roztok využíváno.

typických pro tuto lokalitu ukončené vlastním oplocením s možným výjezdem nebo vjezdem. Vjezd k RD č.p. 2351 je z dochovaného slepého ukončení Levohradecké ulice a možný je i ze slepého ukončení nové ulice Šebkova. Případné veřejné prostranství – prostor místní komunikace pro městem požadované komunikační propojení by vlastníka omezoval v užívání soukromých pozemků zahrad a zrušil přímý vstup na vlastní využívaný pozemek p.č. 3411/1 dosud sloužící jako zahrada k rodinnému domu č.p. 2351. Upozorňujeme, že současná šířka veřejného prostranství místní komunikace Dl se pohybuje mezi cca 5 - 6,5 m s významným výškovým převýšením (max. povoleno 8% - 15%) a měla by být dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění dle § 22 odst. 2 nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, 8m. S případným rozšířením veřejného prostoru místní komunikace na můj pozemek p.č. 3411/1 nesouhlasím. b) Nesouhlasím se zařazením výše uvedených pozemků p.č. 3415/ 9, 3414 a 3411/1 v k.ú. Žalov, navržené jako plocha koridoru pro umístění vedení dopravní infrastruktury – místní, účelové (DI06), do veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury (VD15), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Odůvodnění: Nesouhlasím se zařazením plochy koridoru DI06 do veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury (VD15), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Dle stavebního zákona v § 2 „Základní pojmy“, odst. (1), písm. l) se stanoví, že veřejně prospěšnou stavbou se rozumí stavba „pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje, nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci“. Dle § 170 stavebního zákona „Účely vyvlastnění“ v bodě (2) se stanoví: „Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.“. Stávající dopravní systém vyhovuje uvedeným podmínkám – navrhované propojení ulic neřeší nový rozvoj území ani ochranu území, pro kterou by mělo	**NEVYHOVĚT** Jak je patrno i ze zevrubného odůvodnění námitky výše, majitel nebude souhlasit s prodejem pozemku Městu Roztoky dobrovolnou formou. Proto nezbývá než plochu jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury v ÚP vymezit. Definiční znaky veřejně prospěšné dopravní infrastruktury dle ust. § 170 odst. 1 písm. a) záměr jednoznačně naplňuje. To, zda skutečně dojde k případnému vyvlastnění nemůže územní plán předjímat, je věcí úřadu územního plánování Černošice jako správního úřadu, které případné vyvlastňovací řízení povede. Nicméně, pořizovatel i Město Roztoky by se chovali poněkud alibisticky, pokud by jedné straně záměr v ÚP a na straně druhé, při vědomí nechuti majitele pozemku záměr akceptovat a část pozemku prodat, rezignovali na jeho vymezení mezi VPS s možností uplatnění instrumentu vyvlastnění.

být prohlášeno veřejně prospěšnou stavbou. Rozvoj města se na mých soukromých pozemcích nepředpokládá a celá obytná lokalita je stabilizovaná. K ochraně území stačí současný dopravní systém, který současně zajišťuje dopravní obsluhu – přístup všech rodinných domů nebo příjezd k pozemkům a stavbám v řešené lokalitě. V současné době pozemky p.č. 3415/9, 3414 a 3411/1 navržené pro VPS VD15 dopravní infrastrukturu nebrání řádnému užívání sousedních staveb nebo příjezdu k pozemku nebo stavbě a proto nesouhlasím se zařazením plochy koridoru DI06 do veřejně prospěšných staveb VD15, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Požadovaný průjezd územím této části města není z urbanistického hlediska jediným možným řešením zlepšení obslužnosti, průjezdnosti a průchodnosti územím. Stávající dopravní systém lze zlepšit dokončením okruhu místními obslužnými komunikacemi okolo lokality vymezené ulicemi Husova, Přemyslovská, Na Panenské, prodloužená Václava Havla s přemostěním Žalovského potoka vedle nově vybudované lávky do Smetanovy a Levohradecká/Husova. Z tohoto okruhu se vjíždí místními průjezdnými a slepými zklidněnými komunikacemi dovnitř území. Shodně tak jako je řešen dopravní systém sousední lokality mezi ulicemi Husova, Přemyslovská, Komenského, Levohradecká/Husova. Současný stav šířkových a výškových parametrů navazující Levohradecké ulice neumožňuje realizaci místní obslužné komunikace bez zásahu do mých soukromých pozemků. Proto s požadavkem na jeho dodatečné vybudování na vymezené ploše koridoru DI06 propojením ulice Šebkova a Levohradecká a rušením zaslepení těchto ulic nesouhlasím. Zvýšením intenzity průjezdné dopravy by se pouze zhoršil negativní vliv na bydlení (hluk, prach, vibrace z nákladní dopravy, zplodiny a ztráta soukromí) dnes poklidné lokality bez průjezdné dopravy. Navrhovaný koridor dopravní infrastruktury pro komunikační propojení ulic pouze zvyšuje intenzitu dopravní zátěže a zatahuje nákladní dopravu do území, ale nezajišťuje novou, nebo chybějící obsluhu pozemků či staveb, a proto nemá tato komunikace charakter veřejného zájmu (stavební zákon) dle ust. § 2 „Základní pojmy“, odst. (1), písm. l), pouze by	 Z obr. výše ve vypořádání této námitky je patrno, že uvažovaný průjezd, propojení, ulic Šebkova a ul. Levohradská, sice není jediný možný, ale dopravně, inženýrsky, urbanisticky i ekonomicky nejvhodnější. Je nejkratší. Z uvedené mapy je to jasně vidět. Je to obdobné, jako kdyby Suezský průplav nepropojoval města Port Said a Suez, ale vedl od Alexandrie západně kolem Káhiry do Rudého moře, protože mezi Port Said a Suez je vlastník, kterému se záměr nelíbí, protože mu bude narušovat jeho soukromí. Také nelze říct, že Suezský průplav nelze vést jinudy, lze, ale za naprosto iracionálních podmínek. Několinásobně delší, komplikovanější, dražší, se zatížením daleko většího množství jiných pozemků a jejich majitelů. Jistě i tady můžeme vyvlastnit a následně zbourat tenisové kurty na p.p.č. 3415/10… Je to ale účelné? V žádném případě! Návrh územního plánu jen a pouze volí nejkratší, nejlevnější, technicky nejsnazší a nejméně obtěžující řešení zděděného problému.

došlo ke zhoršení životního prostředí vlivem zvýšené dopravy. c) Nesouhlasím s vymezeným funkčním využitím pozemku p.č. 3411/1 v k.ú. Žalov v mém vlastnictví, navrženém jako plocha smíšená obytná – původní vesnické struktury (SP) a žádám změnu na funkční využití na plochu bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI). Odůvodnění: Požaduji změnu v ÚP navrženého funkčního využití pozemku p.č. 3411/1 plochy smíšené obytné původní vesnické struktury (SP) na plochu bydlení – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI) s hlavním využití pro bydlení v rodinných domech, které lépe odpovídá stávajícímu i předpokládanému budoucímu využití. Změnu požaduji z důvodu, že pozemek v současné době užívám jako zahradu u rodinného domu, případně v budoucnu na něm chci řešit bydlení v rodinném domě pro dceru. Určitě nesouhlasím a ani v budoucnu nebudu souhlasit s využitím mého pozemku pro stavby nebo zařízení občanského vybavení, které je stanovené jako hlavní/přípustné využití pro plochy smíšené obytné původní vesnické struktury (SP) vymezené v návrhu územního plánu.	**NEVYHOVĚT** Dle názoru pořizovatele je sousední stavba na p.p.č. 3411/5 je již natolik modernistická z hlediska svého architektonického pojetí, že by bylo možné tomuto požadavku vyhovět a akceptovat jej a i se sousedním p.p.č. 3411/1 část plochy „smíšená obytná – původní vesnické struktury“ agregovat do ploch bydlení v rodinných domech – městské a příměstské (BI). Na druhou stranu a ta převážila, by se popřela funkce této plochy, tedy posílení vestavěné občanské vybavenosti v přízemí objektů orientovaných do veřejných prostorů, právě p.p.č. 3411/1 v k.ú. Žalov přiléhá k veřejnému prostoru. Navíc tato funkce nepřináší podstatná omezení prostorové regulace oproti požadované funkci bydlení v RD. Proto se rozhodl pořizovatel požadavku nevyhovět. K vymezení měl projektant i odborný podklad, a to zpracovaný návrh územní studie Potoky, který danou lokalitu definuje jako „Historické jádro Žalova“, viz obr. pod vypořádáním bodu d) námitky. 
d) Nesouhlasím s vymezeným rozsahem požadované územní studie ÚS1. Žádám o úpravu hranice – zmenšení řešeného území o pozemky p.č. 3415/9, 3414, 3411/1v k.ú. žalov v mém vlastnictví. Odůvodnění: Nesouhlasím s rozsahem územní studie ÚS1 a požaduji zmenšení o pozemky v mém vlastnictví p.č. 3415/9, 3414, 3411/1 v k.ú. Žalov. Na svých pozemcích nechystám změny, pozemky se nenacházejí v nezastavěném, či přestavbovém, území, ale v území stabilizovaném, kde není	**NEVYHOVĚT** Pořizovatel objektivně vzato neshledal odborné důvody, proč měnit řešené území územní studie ÚS1, nad rámec snahy vyhovět námitce. Již nyní bylo pro dané území v menším rozsahu započato s pořízením územní studie Potoky. Územní studie je sice nezávazný, ale neopominutelný podklad pro rozhodování v území, jeho účelem je komplexně řešit dané území jako pomocný materiál pro následné rozhodování v daném, obvykle komplikovaném prostoru. Toto území je morfologicky natolik složité a blízkost národní nemovité památky Levý Hradec a památkové archeologické rezervace natolik cenné, že potřeba územní studie (ne-li regulačního plánu) je

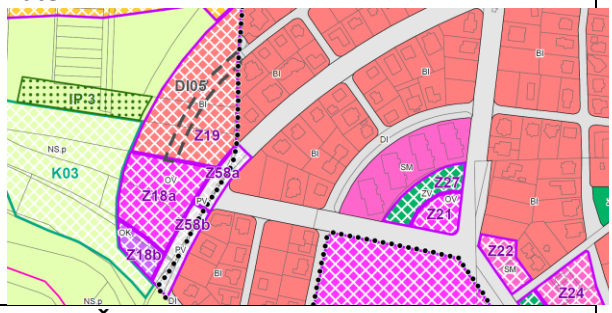
třeba ověřovat možnosti využití území z hlediska komplexního řešení, jde o pozemky, které jsou po mnoho let bez závad užívány jako zahrada k rodinnému domu a k rekreaci, stejně tak jako sousední pozemky, proto požaduji zachovat současný stabilizovaný a vyhovující stav urbanistické struktury, která jak uvedeno ani nevyžaduje podrobnější řešení. ÚS1 jako nástroj územního plánování ve vztahu k uvedeným pozemkům tak neplní svůj účel a je vůči mé osobě diskriminační.	zde pro pořizovatele zcela signifikantní. K redukci řešeného území územní studie proto pořizovatel nesvolil, protože není zcela zásadní důvod, proč by zmíněné pozemky ležící v již skoro hotové územní studii, která stála poměrně hodně času, energie i veřejných prostředků, z jejího řešení nyní, na poslední chvíli a účelově, vyjímat. Koncepčně uvedené pozemky do jádrového území této území studie sice zásadně nezasahují (jižní okraj řešeného územní ÚS1 dole na výřezu z grafické části návrhu ÚS Potoky), ale jsou od počátku jejího pořizování součástí obsahu této ÚS, která navíc daný prostor definuje jako „Historické jádro Žalova“. Na využití nástroje územní studie, kdy navíc její pořízení i zpracování je plně hrazeno Městem Roztoky, nespatřuje pořizovatel nic diskriminačního.
042 / MARTIN CHLÁDEK / 16.12.2019 Jsem majitel nemovitosti v této lokalitě u ulice Nádražní, p.p.č. 40, k.ú. Roztoky u Prahy, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 220 m2, součástí pozemku je stavba rodinný dům č.p. 842 a cítím se tímto návrhem výrazně poškozen. Navrhovaný územní plán města Roztoky vymezuje lokalitu mezi vlakovým nádražím a spodní částí ulice Nádražní jako samostatnou funkční plochu „SM – Plochy smíšené obytné městské“. V dané lokalitě počítá s těmito základními prostorovými regulativy: „KPZ je max. 0,3, pokud není v kapitole C.2 stanoveno jinak, KZ je min. 0,4, pokud není v kapitole C.2 stanoveno jinak“. Odůvodnění je shodné jako u námitky č. 005.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Pro plochy s funkčním využitím „SM plochy smíšené obytné městské“ bude upraven koeficient zastavěných ploch (KZP) na 0,5.** Odůvodnění je shodné jako u námitky č. 005.
043 / LIBOR A BLANKA PEKÁRKOVI / 16.12.2019 Podle ust. § 52 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“) podáváme coby vlastnící dotčené nemovitosti námitku k návrhu územního plánu Roztoky, vyvěšeného dne 30.10.2019 a veřejně projednaného dne 9.12.2019. Námitka směřuje proti záměru klasifikace pozemku 2547/1 v ul. Třebízského (v ÚP	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“ s výjimkou plochy RD na p.p.č. 2547/54 a související zahrady 2547/49, bude vyznačena jako BI, a pozemků garáží severně od těchto pozemků, které budou vymezeny jako plochy DI.**

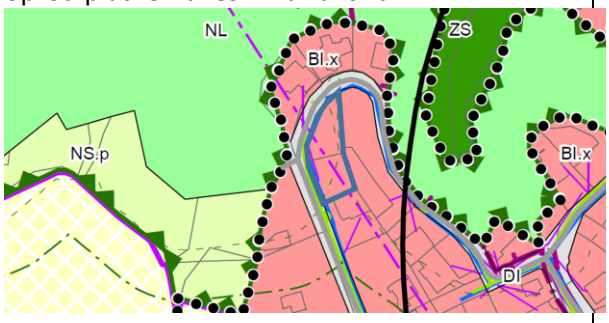
součást plochy P03). jako tzv. „plocha přestavby“ s navrhovaným způsobem využití „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Navrhujeme pozemek p.č. 254/1 (část plochy P03) překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Odůvodnění: Na dotčeném území se nachází zahrádkářská osada, přičemž daný pozemek p.č. 2547/1 je předmětem pachtovní smlouvy mezi Základní organizací Českého zahrádkářského svazu v Roztokách u Prahy, IČO 70900531 a Městem Roztoky. Dotčená stavba (chata) na p.č. 2547/41 je využívána v souvislosti s užíváním zahrady v jejím okolí a tvoří tak funkční celek, viz. geometrický plán v příloze č. l. Negativní vliv na užívání budovy: navrhovaná změna způsobu využití pozemku 2547/1 umožňuje zástavbu rodinným domem. Takový krok ve svém důsledku znemožní užívání pachtovaného pozemku č. 2547/1 (zahrady v osadě), tím omezí možnost užívání budovy, která s pachtovaným pozemkem tvoří funkční celek. Tím jsou dotčena práva nás jako majitelů nemovitosti. Pozemek ve vzdálenosti do 50m od lesa: dotčená oblast P03 resp. p.č. 2547 /1 jednak navazuje na souvislý přírodní pás podél hrany údolí Vltavy, resp. podél ulici Nad Vltavou a rovněž se nachází v pásmu do 50m od přilehlého lesa. Požadavkem na tvorbu územního plánu ze strany dotčeného orgánu státní lesní správy MěÚ Černošice bylo mj. dbát ochrany lesa. Z důvodu blízkosti lesa považujeme za nevhodné, aby v bezprostřední blízkosti lesa byly povolovány další stavby RD. Ochrana krajiny/ekologická funkce: zahrádkářská osada na p.č. 2547/1 přímo navazuje na sousední les a v ul. Třebízského lze nalézt další obdobnou zahrádkářskou osadu a další pozemky s obdobným způsobem využití tj. bez zástavby RD. Ze západní strany pak osada navazuje na přírodní pás podél hřebene nad Vltavou (ul. Nad Vltavou), který je v rámci ÚP chráněn. Zahrádkářská osada plní rovněž významnou ekologickou funkci v dané značně zastavěné oblasti. Jedná se zejména o zadržování vody v krajině , poskytování útočiště pro včely, hmyz aj. Z těchto důvodů je navržena změna využití jako	Uvedené p.p.č. 2547/1 a 2547/35 jsou v majetku Města Roztoky. Město Roztoky má vůli do budoucna změnit využití tohoto prostoru ze zahrádkářské kolonie na plochy pro městské a příměstské bydlení v RD. To znamená, že ke změně dojde okamžitě, jde o dlouhodobý záměr. Nicméně je urbanistky logické a racionální, že v takto cenném prostoru s dobrým dopravním napojením prostřednictvím všech druhů dopravy na hl. m. Prahu lze v budoucnu uvažovat se změnou využití z „chatiček“ na plnohodnotné formy bydlení. Zdůrazňujeme, v budoucnu, po vyřešení vztahů jednotlivých pachtýřů s propachtovatelem. Na stranu druhou pořizovatel plně respektuje právo starších (ale i mladších) spoluobčanů na klid, zdravé prostředí, dobré vztahy a především nepracovní formy vyžití, tedy na zájmovou a spolkovou činnost, vč. tolik populárního zahrádkaření, a to i situace, kdy je, samozřejmě, nutné objektivně vnímat právo vlastníka nakládat si svým majetkem. To, že Město Roztoky do budoucna hodlá zhodnotit své pozemky ze zahrádkářské kolonie na stavební pozemky pro bydlení je naprosto pragmatické a racionální uvažování zvláště za situace, kdy pozemky jsou díky své poloze (geografické, blízkost hl.m. Prahy, i dopravní, dobrá dopravní dostupnost). Problém lze řešit mimo ÚP, např. uzavřením nájemním smluv, které zajistí dostatečnou časovou rezervu pro budoucí revitalizaci celého prostoru. Je nutné také zdůraznit, že změna funkční využití v ÚP neznamená automaticky povinnost tam začít stavby pro trvalé bydlení, je to jen možnost, a majitelé stávajících staveb budou moci své stavby v souladu s platnými povoleními užívat i nadále ke stejnému účelu jako je tomu doposud. Po zvážení všech pro a proti se pořizovatel přiklání k názoru, že Město Roztoky by nejprve mělo vypovědět uzavřené pachtovní smlouvy s určitou časovou výpovědí tak, aby nejprve po právní stránce byl jednoznačně vypořádán vztah s dosavadními nájemci. Toto vypovězení s sebou dost možná ponese dlouhodobé právní spory – pořizovatel je sice přesvědčen, že majitel pozemku musí mít nárok rozhodovat o tom, komu svůj pozemek pronajme, ale také je přesvědčen, že toto musí být uzavřeno korektním právním vztahem obou stran. Poté je možné přistoupit ke změně využití pozemků např.

plocha rekreace RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady.	v rámci některé další aktualizace ÚP Roztoky. Nyní, v době účinných pachtovních smluv, kdy pachtýři užívající dané pozemky mají s jejich využitím zásadně jiné představy než propachtovatel, by bylo provedení změn funkčního využití na plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské z pohledu pořizovatele předčasné. Fakticky by se stejně po ještě relativně dlouhou dobu nic v území neměnilo. A situace, kdy část pozemků bude změněna na stavební parcely pro trvalé bydlení a část zůstane zahrádkářkou kolonií je nesourodý mix, kterému se tímto vypořádáním snaží pořizovatel předejít. Pořizovatel zohlednil i ostatní uváděné argumenty v námitce, zejména blízkost lesa, zahrnují části lokality do ochranného pásmu lesa a ekologicko-stabilizační funkce zahrádkářské lokality, a v podstatě, těmto argumentům dává za pravdu. Jsou bezesporu řešitelné dohodou s příslušnými orgány ochrany ŽP, ale z hlediska koeficientu ekologické stability krajiny je bezesporu stávající využití pro zahrádkářskou lokalitu vhodnější než nová vilková čtvrť.
044 / BARBORA PROŠKOVÁ, PETR LEVENEC / 16.12.2019 Z34 – oblast Holý vrch je dle návrhu koncipována jako vyhlídkové místo, výškový vodojem bude danou lokalitu pohledově kazit. Odůvodnění: Město Roztoky má vodovodní řád dostatečný, problém způsobují některá okolí města, která využívají částečně infrastrukturu Roztok, na příklad čističku odpadních vod. Vhodnějším řešením by bylo okolní města byla závislá sama na sobě.	**VYHOVĚT** Návrh vodojemu zůstane bude vypuštěn ze závazné části územního plánu, v současné době jsou již v Roztokách zrealizována a zprovozněna nová tlaková pásma, které problém řeší i bez nutnosti budování vodojemu.
Z35 – vybudování kompostárny znamená pro oblast zvýšení dopravy nákladních vozidel, nenapravitelný zásah do možnosti trávení volného času pro místní obyvatele, ohrožení životního prostředí. Odůvodnění: Na lokalitě, ve které bydlíme si nejvíce ceníme těsné blízkosti přírody, klidu a čistého ovzduší. Nebojíme se děti nechat si hrát na ulici navštěvovat se mezi sebou. V případě vybudování kompostárny naroste v lokalitě nákladní doprava (přímo před naším domem) a tím se změní celá koncepce našeho bydlení, v naprostém rozporu s tím proč jsme dům na rohu ulice U Školky a Bronzová kupovali . Hned u silnice za	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. Důvody, pokyny i argumentace jsou obdobné jako u vypořádání námitky č. 019 spolku Roztoč.

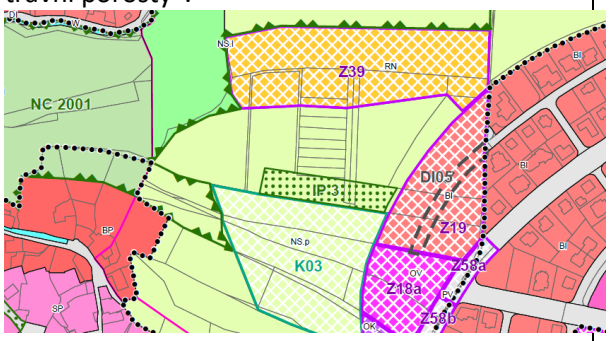
plotem máme vybudované sezení a děti zde mají své prolézačky, dopravní tah do kompostárny by definitivně zhoršil ovzduší, které každodenně dýcháme. Dále se obáváme dopadu kompostárny na životní prostředí, možného zápachu, kontaminace spodních vod, což v oblasti blízké Tichému údolí je nepřijatelné. Vybudování kompostárny v navrhované lokalitě je v rozporu s iniciativami, které v nedávné době proběhly – výsadba stromů, vybudování laviček. Nákladní doprava bude také znamenat nenapravitelný zásah do vycházkové částí města, kam míří davy místních a přespolních. Je to jedno z mála míst v okolí kde se mohou volně pohybovat děti, projedete zde s kočárkem a nemusíte se bát, že dítě srazí kamion. Kompostárna by se spíše hodila do oblasti, kde její provoz nebude omezovat místní obyvatele a nenaruší vycházkovou oblast, například u hlavní silnice směr Velké Přílepy, odbočka na Únětice. Po debatě se sousedy z nové výstavby v ulicích Jantarová Bronzová a Železná bychom naopak uvítali, kdyby nám město plochu poskytlo a my bychom se finančně složili na výstavbu jednoduchého dětského hřiště (pouze bezpečné prvky jako pískoviště..) a posezení s ohništěm obdobné místo v této části Roztok chybí a bylo by určitě využito. Rádi bychom toto dále prodiskutovali – můžeme se zkontaktovat.	
045 / JIŘÍ A MONIKA STOPKOVI / 16.12.2019 Z34 – oblast Holý vrch je dle návrhu koncipována jako vyhlídkové místo, výškový vodojem bude danou lokalitu pohledově kazit. Odůvodnění: Město Roztoky má vodovodní řád dostatečný, problém způsobují některá okolí města, která využívají částečně infrastrukturu Roztok, například čističku odpadních vod. Vhodnějším řešením by bylo okolní města byla závislá sama na sobě. Z35 – kupoval jsem nemovitost s tím, že se jedná o klidnou lokalitu na kraji města v těsné blízkosti přírody. Vybudování kompostárny v navrhované lokalitě přivede do oblasti nákladní dopravu a zápach. Odůvodnění: Navrhovaná lokalita pro kompostárnu je v těsné blízkosti přírodní oblasti Tiché Údolí a dosavadní polní komunikace k ní vedoucí, která patří mezi nejoblíbenější v okolí, by musela být přebudována pro nákladní vozidla. Celá trasa by tak ztratila svou dosavadní	**VYHOVĚT** Návrh vodojemu zůstane bude vypuštěn ze závazné části územního plánu, v současné době jsou již v Roztokách zrealizována a zprovozněna nová tlaková pásma, které problém řeší i bez nutnosti budování vodojemu. **VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. Důvody, pokyny i argumentace jsou obdobné jako u vypořádání námitky č. 019 spolku Roztoč.

chloubu, kde mohou volně pobíhat děti v plné přírodě.	
046 / ZUZANA A LUBOŠ MORAVCOVI / 16.12.2019 Z34 – oblast Holý vrch je dle návrhu koncipována jako vyhlídkové místo, výškový vodojem bude danou lokalitu pohledově kazit! Odůvodnění: Město Roztoky má vodovodní řád dostatečný, problém způsobují některá okolí města, která využívají částečně infrastrukturu Roztok. Vhodnějším řešením by bylo, aby okolní vesnice a města byla závislá sama na sobě. Z35 – kupovali jsme nemovitost s tím, že se jedná o klidnou lokalitu na kraji města v těsné blízkosti přírody – přírodní rezervace. Vybudování kompostárny v navrhované lokalitě přivede do oblasti nákladní dopravu a zápach! Odůvodnění: Navrhovaná lokalita pro kompostárnu je v těsné blízkosti přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché Údolí, kdy nejen tato přírodní rezervace, ale vše v jejím přilehlém okolí slouží (a nejen místním obyvatelům) k relaxačně-sportovní aktivitám, kde si všichni můžeme odpočinout od shonu města, načerpat nové síly a užít si zbytků volné přírody. To vše by výstavba kompostárny zničila a přivedla by k přírodní rezervace hluk, smog (smrad) a nákladní dopravu.	**VYHOVĚT** Návrh vodojemu zůstane bude vypuštěn ze závazné části územního plánu, v současné době jsou již v Roztokách zrealizována a zprovozněna nová tlaková pásma, které problém řeší i bez nutnosti budování vodojemu. **VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. Důvody, pokyny i argumentace jsou obdobné jako u vypořádání námitky č. 019 spolku Roztoč.
047 / PAVEL KESTLER / 16.12.2019 Dobrý den, rád bych jako jeden ze spolumajitelů pozemků 2444/5, 2453/2 a 2455/2, zároveň i jako zástupce všech spolumajitelů, vznesl námitku k Veřejnému projednání nového Územního plánu, které se uskutečnilo dne 9.12.2019 na MěÚ Roztoky. Všichni spolumajitelé si nepřejí stavět obecně prospěšné budovy na výše uvedených pozemcích, dokud jsou všechny naše pozemky v soukromém vlastnictví. Zároveň si přejeme být informování o veškerých změnách v Územní studii, týkajících se našich pozemků, písemnou formou.	**NEVYHOVĚT** Dané území je součástí územně plánovací podkladu, územní studie Solníky, které je ve vysokém stádiu rozpracovanosti. Její řešení je částečně, v podrobnosti odpovídající územnímu plánu, přenášeno do řešení návrhu ÚP Roztoky, který tam navrhuje plochy dopravní Z58a, Z58b a dále plochy občanské vybavenosti Z18a a občanské vybavenosti komerční Z18b. Je zde potřeba si připomenout, že Ústava ČR prostřednictvím tezí Základní listiny práv a svobod ve své tzv. vlastnické triádě garantuje oprávnění vlastníka věc držet (*ius possidenti*), užívat a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*) a nakládat s ní, např. ji darovat, prodat nebo zničit (*ius dispondendi*), nikoliv právo na 100% maximalistické zhodnocení nějakého nemovitého pozemku. Vlastník prostě pozemku nemá nárok na to, aby 100% jeho parcely bylo stavební, a nejlépe bez jakýchkoliv omezení. Převedeno na tento případ – také by zde mohla být jen nezastavitelná louka jako v mnoha a mnoha jiných

	případech. Pokud zde územní studie vytipovala urbanisticky vhodnou lokalitu pro komerční i nekomerční občanskou vybavenost (seniorský dům, lékařský dům, kavárna, apod.) jde o podstatné zhodnocení dotčených pozemků. To, že na části z nich, je navrženo pokračování již z velké části vybudování komunikace, je nezbytné, budoucí stavební pozemky musí být dopravně obslouženy. Město Roztoky má navrženo velké množství ploch pro bydlení, naopak do budoucna může chybět zařízení pro seniory nebo zázemí pro lékaře. Zde , na okraji města na přechodu do volné krajiny mimo ruch hlavních ulic a centra se umístění takovýchto zařízení nabízí – a proto je sem zmíněná ÚS navrhla. A zodpovědný projektant ÚP názor jiné autorizované osoby sdílel – stejně jako pořizovatel. 
048 / JAROMÍR A ALENA LAHODNÝCH / 16.12.2019 Jako vlastníci bytu č. 1 Přemyslovská 2244 (Jaromír Lahodný a Alena Lahodná) se k rozvoji územního plánu tímto vyjadřujeme svým nesouhlasem! Vytvořit v tomto místě koridor pro pěší a cyklisty je naprosto nevhodné, hlavně z důvodu soukromých pozemků. Jejich část byla určena jako bonus ke koupi bytu pro klidné a moderní žití. Byl to jeden z faktorů rozhodování, zda byt koupit. Pozemek není velký, je velmi úzký a přímo navazuje na byty, které jsou v podstatě jeho součástí, oddělený pouze květinovými ploty. Není možné a ani reálné, aby do těchto míst byla vpuštěna nekontrolovatelná masa lidí různých zájmů, schopností a činností. Není to přehledná lokalita a bezpečnost našich rodin a majetku by byla v ohrožení! Žije zde poměrně hodně rodin s dětmi a jejich volný pohyb by byl tímto zamezen a děti bez stálého dohledu by musely svůj volný čas trávit doma. Je to jen část důvodů, proč označujeme tento návrh za nepromyšlený a bezohledný vůči lidem, kteří	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.

zde žijí. Věříme, že si předkladatelé toto uvědomí a použijí jiná, vhodnější místa v Roztokách, kterými nebudou tak necitlivě zasahovat do práv vlastnictví.	
049 / JUDR. EVA VACHULKOVÁ / 16.12.2019 Vznáším námitku vůči posunutí vzdálenosti ochranného pásma lesa, které by mohlo moje stavební pozemky – parcelní číslo 2805 a 2806 obec Roztoky, katastrální území Žalov – významně znehodnotit (zastavěné dosud nejsou – viz historie pozemku v příloze). Dle nového územního plánu mají být předmětné pozemky v ochranném pásmu lesa. Vzhledem k tomu, že tyto pozemky od lesa dělí komunikace – všechny sousední parcely včetně nově postavených rodinných domů i za komunikací, a tudíž blíže k lesu, jsou v zastavěné oblasti – není důvod, aby byl charakter jenom mých pozemků tak významně znevýhodněn. Naopak jeví se jako logické, aby jejich účel „pro bydlení“ byl zachován. Případná budoucí výstavba rodinného domku nebude mít žádný negativní vliv na nedaleký les a současně nebude mít žádný vliv les na případnou výstavbu. Již dle aktuálního územního plánu byla na tento pozemek udělena výjimka 15-16m od vzdálenosti lesa, díky které není možné část pozemku zastavět. Aby byly dodrženy všechny předpisy týkající se vzdálenosti stavby od okolní zástavby, může být složité budoucí stavbu na pozemek umístit a to i při aktuálním stavu. Racionální důvod pro rozšíření ochranného pásma lesa se zahrnutím těchto dvou pozemků jsem, ani s právním pohledem na problematiku, nenašla. Tímto prosím, aby pozemky parcelní číslo 2805 a 2806 nebyly do rozšířeného ochranného pásma lesa zahrnuty a byl tak zachován jejich stavební charakter, který umožní případnou výstavbu rodinného obydlí. V případě neúplnosti nebo nejasnosti mého vyjádření, samozřejmě poskytnutu potřebnou součinnost a dostavím se, po předchozí domluvě (nejlépe telefonicky) k ústnímu vysvětlení.	**NEVYHOVĚT** OP lesa je stanoveno zákonem č. 289/1995 Sb., viz ust. § 14 tohoto zákona, viz „Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů zájmů chráněných tímto zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Souhlas vydávaný jako podklad pro rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a dále pro rozhodnutí o povolení stavby, zařízení nebo terénních úprav anebo jejich ohlášení je závazným stanoviskem podle správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení.“. Zakreslení tohoto 50m ochranného pásma není tedy svébytným rozhodnutím projektanta, jde o zákonnou externalitu, která není vymezována aktivně tímto ÚP, ale je přejímána z jiné právní normy, která je závazná pro rozhodování na celém území ČR. Stavební pozemek obou pozemků je nicméně návrh ÚP plně zachován a pořizovatel nehodlá toto nijak měnit. Omezení vyplývající z ochrany lesa jsou nicméně zákonné a ani na nic nemůže pořizovatel ani projektant ÚP cokoliv měnit oproti platnému lesnímu zákonu. 
050 / MIROSLAV A LIBUŠE RADOUŠOVI / 16.12.2019 Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona podáváme coby vlastnící dotčené nemovitosti námitku k návrhu územního plánu Roztoky, vyvěšeného dne 30.10.2019 a veřejně projednaného dne 9.12.2019. Námitka směřuje proti zá-	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“ s výjimkou plochy RD na p.p.č. 2547/54 a související zahrady 2547/49, bude vyznačena jako BI, a pozemků garáží se-**

měru klasifikace pozemku 2547/1 v ul. Třebízského (v ÚP součást plochy P03), jako tzv. plocha přestavby s navrhovaným způsobem využití „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Navrhujeme celý pozemek p.č. 2547/1 (část plochy P03) překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Odůvodnění: shodné s námitkou č. 043.	**verně od těchto pozemků, které budou vymezeny jako plochy DI.** Odůvodnění je shodné s vypořádáním námitky č. 043.
051 / EVA JOUROVÁ, HANA YATES / 16.12.2019 Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona podáváme coby vlastnící dotčené nemovitosti námitku k návrhu územního plánu Roztoky, vyvěšeného dne 30.10.2019 a veřejně projednaného dne 9.12.2019. Námitka směřuje proti záměru klasifikace pozemku 2547/1 v ul. Třebízského (v ÚP součást plochy P03), jako tzv. plocha přestavby s navrhovaným způsobem využití „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Navrhujeme pozemek p.č. 2547/1 (část plochy P03) překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Odůvodnění: shodné s námitkou č. 043.	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“.** Odůvodnění je shodné s vypořádáním námitky č. 043.
052 / ING. KAREL VOJTÍŠEK / 16.12.2019 Námitka dle § 52 odst. 2, 3 stavebního zákona k návrhu Územního plánu Roztoky, proti plánované stezce pro chodce a cyklisty (DN16) v k.ú. Žalov (742511). Jako občan města Roztoky a spoluvlastník pozemku parcelní číslo 3014/4, k.ú. Žalov uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2, 3 stavebního zákona tuto námitku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnosti pořizuje MÚ Roztoky: v rámci námitky nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu ÚP, který byl veřejně projednán dne 9.12.2019, a to z následujících důvodů: Uvažovaný koridor DN16 je podle mého názoru nadbytečný a veřejná poptávka po uvažovaném propojení ulic Borkovského – Přemyslovská mezi občany žijícími a pohybujícími se v lokalitě Roztoky – Žalov ve skutečnosti žádná není. S místními občany tento záměr nikdo neprojednal, ani se nezajímal o jejich názor. Jedná se o uměle vyvolaný návrh ze strany pořizovatele návrhu ÚP Roztoky, který by zhoršoval kvalitu bydlení u sousedních pozemků. Navíc v blízkosti cca 100m	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.

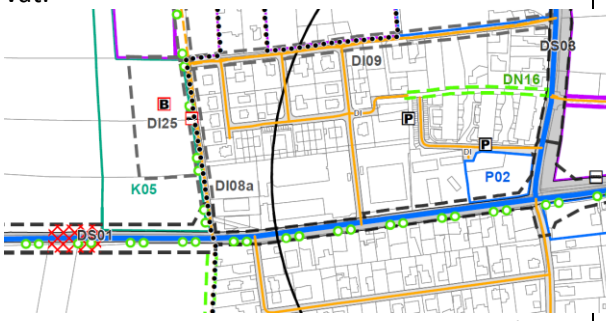
od uvažovaného koridoru DN16 se paralelně nachází ulice Za Cihelnou, která již tuto funkci (stezka pro pěší a cyklisty) úspěšně plní a po stavební úpravě povrchu by mohla plnit ještě lépe. Shrnutí: v současné době již existuje propojení pro pěší i cyklisty v rámci ulice Za Cihelnou, které dnes zcela dostačuje a vyhovuje požadovanému záměru. Není zde žádný racionální důvod řešit podobné, v podstatě souměrné propojení v relativně hustě osídlené části města.	
053 / ALENA RYBENSKÁ, JITKA KAZDOVÁ, RŮŽENA TAJČMANOVÁ / 16.12.2019 Jako spoluvlastníci pozemků parc.č. 2457/1, 2457/7, 2457/28, 2457/29, 2457/38, 2459/4 k.ú. Roztoky u Prahy uplatňujeme námitku proti projednávanému ÚP a to ve věci změny zařazení pozemků v našem spoluvlastnictví proti stávajícímu ÚP. Touto námitkou se cítíme zkráceny ve svých právech a to, že naše pozemky jsou v platném ÚP zařazeny jako plochy zeleně, s možností využití pod bodem 5) jako zahrádkové a chatové osady a pod bodem 6) jako veřejná zeleň s možností umístění a výstavby bytových domů. Toto vychází z vyjádření Městského úřadu Roztoky ze dne 6.3.2017 pod č.j. MURO 928/2017/Fr. Vzhledem k tomuto sdělení jsme již provedly určité kroky k realizaci studií apod. Tímto se domníváme, že novým návrhem ÚP by byla zmařena očekávaná investice z naší strany a oslabena víra v rozhodnutí státního a správního orgánu. Tuto možnost navrhovaný ÚP naprosto vylučuje. Na základě této skutečnosti se jako spoluvlastníci těchto pozemků cítíme tímto opatření obecné povahy diskriminovány a zároveň zkráceny na svých právech. Zároveň namítáme, že správní orgán nezdůvodnil, jaká rozhodnutí a důvody ho vedly k provedení této změny. Poukazujeme na to, že na straně jedné správní orgán ve svém vyjádření se odvolává na vyhl. č 48 z roku 2011 Sb. s tím, že musí chránit první třídu zemědělského půdního fondu a zde je možnost stavět na uvedených pozemcích pouze ve veřejném zájmu. Na druhé straně tuto údajně zemědělskou půdu I. třídy mění svým zařazením do ÚP na louky, křoviny a les. Vedle toho předkládáme vyjádření AGRIVEP a.s., který na uvedených pozemcích hospodaří a uvádí, že pozemky nejdou využívat k zemědělským účelům z důvodů kamenité půdy, sucha a jejich umístění	**NEVYHOVĚT** Uvedený pozemek je skutečně, jak autorky námitky sami správné uvádějí, na I. TO ZPF. Podle ust. §5 zákona č. 334/1992 Sb. jsou „jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami této ochrany (§ 4), navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.“. Podle ust. §4 odst. (3)téhož zákona „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“. Proto projektant, vědom si těchto zákonných ustanovení, ponechává drtivou část dotčených pozemků jako louku, zde tedy přesně jako ploch s funkčním využitím „NS.p plochy smíšené nezastavěného území – přírodní“ s hlavním využitím pro „rozptýlená krajinná zeleň, komponovaná zeleň, travní porosty“.  Aby bylo možné plochy využívat pro nezemědělské využití, bude nutné změnit jejich zatřídění z hlediska TO ZPF, plochy, pokud budou v I.

uprostřed zemědělské zástavby. Na dokreslenou ještě předkládáme korespondenci, kterou jsme ohledně využití našich pozemků navrhovaly ve svých žádostech prakticky od roku 2014 až do žádosti o zařazení našich pozemků do nového ÚP. Domníváme se, že Městský úřad Roztoky nás ve svých vyjádřeních přinejmenším diskriminoval a z uvedeného je patrné, že našimi žádostmi se opakovaně nezabýval.	nebo II. TO, bude možné využít pro nezemědělské využití jen v případě jiného převažujícího veřejného zájmu. Pořizovatel převzal pořízení od MěÚ Černošice v říjnu roku 2019. Nepřísluší mu komentovat vyjádření MěÚ Roztoky v předcházejícím období, pokud nicméně došlo k časové prodlevě nebo k absenci jakéhokoliv vyjádření, tímto se za to pořizovatel omlouvá. V rámci své činnosti to nicméně napravit nemůže, jde mimo proces pořízení.
054 / PETR A PAVLÍNA MUDROCHOVI / 16.12.2019 Nesouhlasíme se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9.12.2019, a to z následujících důvodů: Ad 1. Výrazné zhoršení kvality bydlení v bytovém domě č.p. 2241, 2242: Navrhovaný koridor DN16 bezprostředně navazuje na stávající bytový objekt se třemi nadzemními podlažími a jedním podzemním, zahrnující bytové jednotky s orientací obývacích pokojů a ložnic právě směrem k navrhovanému koridoru. Dojde tak k výraznému zhoršení kvality bydlení obyvatel bytových jednotek ve výše uvedeném domě ve smyslu narušení soukromí a klidného soužití. Tak, jak je koridor DN16 navrhován, představuje vážné narušení soukromí a přináší s sebou velkou pravděpodobnost toho, že v těchto místech bude narušován také noční klid. Chtěli bychom zdůraznit, že přízemní byty jsou pod úrovní povrchu případné cesty, která by v případě realizace musela vést téměř v úrovni prvního patra domu. Dále je pozemek parcelní č. 3028/178 využíván spoluvlastníky jako místo odpočinku. Mimo jiné se v případě realizace záměru obáváme likvidace a poškození zeleně na zmiňovaném pozemku. Do zeleně na uvedeném pozemku bylo ze strany spoluvlastníků investováno nemalé množství finančních prostředků. Ad 2. Problematická realizace a nebezpečnost: Vybudování stezky pro pěší a cyklisty je uvažováno na příliš úzkém koridoru, který je navíc z jižní strany lemován strmým svahem, který se navíc v červnu 2009 po dešti sesunul. V současné době je zafixován vegetací, která prostor pro pohyb osob značně zužuje. Považuji takový	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.

záměr za nevyhovující z pohledu bezpečnosti provozu. Dále je na rozhraní roviny u paty domu a svahu vybudován systém pro odvod srážkových vod, jehož narušením vznikne riziko opětovného vnikání vlhkosti do suterénních prostor bytového domu č.p. 2241,2242 a v tomto případě je pravděpodobný vznik škody, kterou budeme nuceni coby SVJ s péčí řádného hospodáře vymáhat po příslušných odpovědných orgánech a osobách. Jednoduše řečeno, pro realizaci cyklostezky není v uvažovaném místě dostatek prostoru. Ad 3. Omezení vlastnického práva, úměrné znehodnocení majetku: MěÚ Roztoky svým záměrem vybudovat koridor DN16 na soukromém pozemku znemožní příslušným spoluvlastníkům využívat nadále pozemek parcelní číslo 3028/178 dle jejich potřeb. Jednotlivým spoluvlastníkům tak vznikne újma ve smyslu omezení vlastnického práva. Mít cyklostezku vedle obývacího pokoje má negativní dopad nejen na soukromí a kvalitu bydlení v daném místě, ale samozřejmě i na cenu nemovitosti, v případě prodeje bytové jednotky nebo průběžného přeceňování nemovitosti v roli zástavy úvěru. V případě vzniku škody (pokles ceny) z důvodu realizace záměru budeme zcela jistě požadovat náhradu škody ve formě finančního odškodnění a rovněž vyvození odpovídajících právních důsledků pro orgány a konkrétní osoby mající odpovědnost za příslušná rozhodnutí v této věci.	
055 / ING. ZUZANA PACÁKOVÁ, PH.D. / 16.12.2019 Na základě seznámení se s návrhem nového územního plánu města Roztoky, představeného na veřejném projednání dne 9.12.2019, vznáším jako majitelka sousedního pozemku p.č. 3028/141, 3028/171, 3028/53 vše k.ú. Žalov, námitku k umístění územní rezervy DI25 „odstavné a manipulační stání pro veřejnou autobusovou dopravu, včetně zastávky, zázemí a parkoviště pro osobní automobily (ul. Za Cihelnou). Návrh pro veřejné projednání Územní plán Roztoky 36 Koridor DI25 v šířce 50 m je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD16“. Zdůvodnění: Daná lokalita je již v současné době zatížena nadměrným hlukem z dopravy na komunikaci III/2421. Plocha DI25 je odsunuta od komunikace III/2421 na úroveň sousedních ploch pro	**NEVYHOVĚT** Pořizovatel se ztotožňuje s odborným odůvodněním zodpovědného projektanta, kdy je uváděno, cituji: „Odstavné a manipulační stání pro veřejnou autobusovou dopravu, včetně zastávky, zázemí a parkoviště pro osobní automobily (ul. Za Cihelnou) je určeno pro umístění krátkodobého odstavení a manipulace autobusů veřejné dopravy, včetně zastávky, zázemí a parkoviště pro osobní automobily v severozápadní okrajové části Roztok ve směru na Únětice při ul. Za Cihelnou, v sousedství s plochou pro umístění hřbitova, jako koridor DI25. Koridor je navržen tak, aby umožňoval jak umístění odstavného a manipulačního stání pro veřejnou dopravu, výstupní a nástupní stanici, sociální zařízení pro personál a návštěvníky hřbitova, tak i umístění parkoviště pro

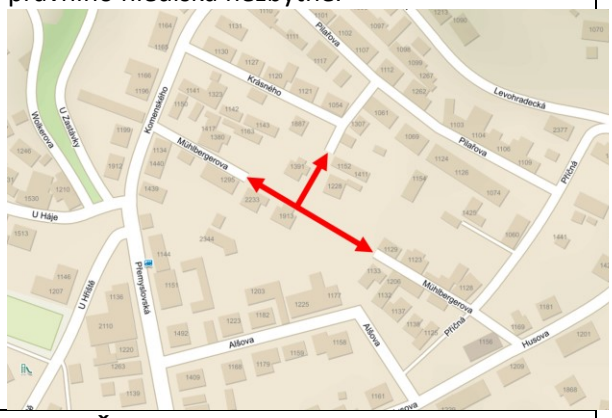
bydlení BI, místo toho, aby logicky sousedila s plochou OV občanské vybavení, veřejná infrastruktura. Místní uspořádání a příjezd k navržené ploše bude dle mého názoru velmi dopravně komplikované a nevhodné pro rozměrné vozidla (kloubové autobusy). V místě napojení ulice Za cihelnou jsou složité prostorové a rozhledové poměry.
Návrh úpravy řešení: navrhujeme plochu rozdělit na dvě části, plochu pro odstavné a manipulační stání pro veřejnou autobusovou dopravu, včetně zastávky a zázemí a plochu pro umístění parkoviště pro osobní automobily pro obsluhu nově navrhovaného hřbitova.
Plochu pro odstavné a manipulační stání pro veřejnou autobusovou dopravu, včetně zastávky a zázemí situovat do souběhu s komunikací III/2421 v úrovni sousedící plochy OV občanské vybavení, veřejná infrastruktura. Toto umístění umožní: variabilnější a dopravně lepší napojení odstavné a manipulační plochy na III/2421, oddělení dopravních ploch a ploch pro bydlení městskou zelení, menší zatížení ploch pro bydlení dopravou, logické uspořádání podoby příjezdu do města (návaznost na pokračující pás ploch OV občanské vybavení, veřejná infrastruktura). Plochu pro parkoviště pro osobní automobily sloužící pro obsluhu nově navrhovaného hřbitova situovat v jeho těsné blízkosti. Navrhovaná úprava je graficky znázorněné na přiloženém výkrese. Úprava má dopad i na průběh LBK1, který je posunut o cca 25m s tím, že nový průběh nezasahuje do jiných pozemků. Naopak při navrženém průběhu nevzniká zbytková část pozemku 3827/18 oproti původnímu návrhu.

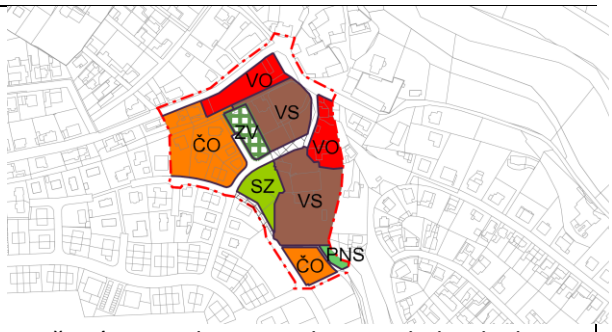
osobní automobily návštěvníků přilehlého hřbitova a manipulační plochu pro technické zázemí hřbitova. V rámci prací na územním plánu byly podrobně prověřovány územní podmínky pro přemístění stávajícího odstavného a manipulačního stání, včetně koncové stanice a obratiště veřejné autobusové dopravy pro jedinou koncovou autobusovou linku. Ty jsou v současné době nevhodně
umístěné v ochranném pásmu národní kulturní památky Levý Hradec – místní část Žalov; křižovatka ul. Komenského a Levohradecká. Navrhovaný koridor DI25, vymezený pro tyto účely na okraji zastavěné části Žalova, využívá stávající přístupovou komunikaci navrhovanou k rozšíření (DI08a) a přímo navazující na silnici III. třídy – ul. Přílepskou. Jeho poloha vedle obratiště a odstavné a manipulační plochy současně umožní umístění výstupní a nástupní zastávky ve vztahu k potřebné obsluze hřbitova a rozvojových ploch pro bydlení. V rámci vymezeného koridoru se předpokládá současně i umístění parkovacích stání pro osobní vozidla návštěvníků hřbitova (navrhovaná plocha Z30) a umístění sociálního zařízení pro personál a návštěvníky hřbitova, včetně možného zřízení manipulační
plochy pro potřeby hřbitova.“. Pořizovatel považuje toto zdůvodnění za naprosto racionální. Komunikace se bude muset tak jako tak rozšiřovat.

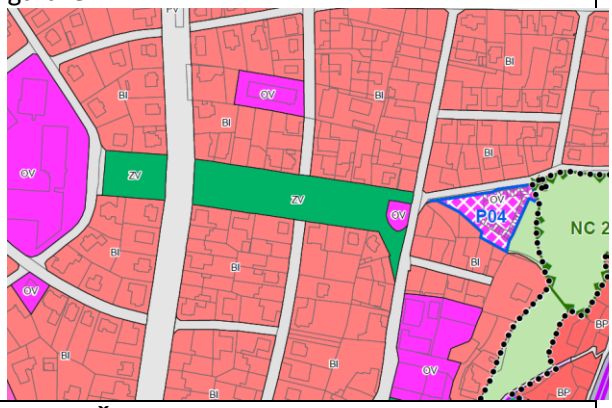


Pokud jde o další argumenty uváděné v odůvodnění námitky vč. předložené řešení, jistě lze uvažovat o přemístění záměru odstavného a manipulačního stání pro veřejnou autobusovou dopravu mimo tento daný prostor. Pokud tím ale vyloučen synergický efekt s parkovištěm pro osobní automobily návštěvníků přilehlého hřbitova a s manipulační plochou pro technické zázemí hřbitova. Z těchto důvodů navrhuje poři-

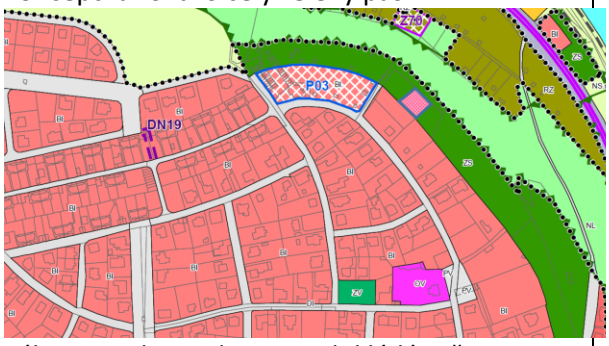
	zovat námitku odmítnout, byť oceňuje, že přichází s konstruktivním návrhem alternativního řešení. Pokud jde o posunutí lokálního biokoridoru, to bylo navrženo k tomu autorizovanou osobou, projektantkou ÚSES, a následně úspěšně projednáno s dotčenými orgány na úseku ochrany ŽP a krajiny, které k tomuto řešení nevydaly žádné negativní nebo odmítající stanovisko – pořizovatel tedy logicky předpokládá navržený posun LBK za plně akceptovatelný.
056 / ING. VERONIKA CYRANI / 16.12.2019 Na základě ustanovení § 22 odst. 3 a § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona a § 172 odst. 4 a 5 správního řádu podávám jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení ÚP v řádném termínu námitku č. 2 proti návrhu územního plánu Roztoky. Dotčená práva – číslo parcely: p.p.č. 223 a 222/1, katastrální území Roztoky u Prahy. Území dotčené námitkou je vyznačeno v grafické příloze č. 1. Jedná se o stávající objekt s místním názvem Ajmovka. Objekt původně sloužil jako restaurace, v patře byl byt. V současnosti je objekt nevyužívaný a bude odstraněn. Na místě původního objektu bude postaven bytový dům se dvěma nadzemními podlažími a třetím ustupujícím podlažím. Celková plocha pozemků p.č. 223 a 222/1 = 947 m^2. V návrhu územního plánu je tato plocha označena jako BI plocha bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské s limitem min. 600 m2 pozemku pro RD. Žádám, aby tato plocha byla v územním plánu předefinována na plochu SM – bytový dům bez integrované občanské vybavenosti.	**NEVYHOVĚT** Jak je patrno z obr. pod textem, celé území v SV segmentu Roztok je určeno pro individuální bydlení v RD. Není zde urbanistický ani jiný odborný důvod pro to, aby se vyhovělo partikulárnímu zájmu majitelky pozemku na maximalizaci možného zhodnocení daného pozemku. Pozemky je navíc pro stavbu BD poměrně malý (viz uváděných 947 m^2). Jak je již několikrát uváděno, Ústava ČR prostřednictvím tezí Základní listiny práv a svobod ve své tzv. vlastnické triádě garantuje oprávnění vlastníka věc držet (*ius possidenti*), užívat a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*) a nakládat s ní, např. ji darovat, prodat nebo zničit (*ius dispondendi*), nikoliv právo na 100% maximalistické zhodnocení nějakého nemovitého pozemku. Vlastník prostě pozemku nemá nárok na to, aby 100% jeho parcely bylo stavební, a nejlépe bez jakýchkoliv omezení. Převedeno na tento případ – také by zde mohla být jen objektivně nezastavitelná louka veřejného prostranství určená pro parkovou úpravu, byla by zde potřebná a mnohem urbanisticky vhodnější než BD, protože zatímco bytových domů mají Roztoky nadbytek, komponované plochy veřejných prostor, veřejné zeleně zde chybí. Rozhodující pro posouzení je ale začlenění do okolního prostoru, pokud celá čtvrť je návrhem ÚP Roztoky koncipována jako individuální bydlení ve vilách a RD, není zde jediný objektivní důvod, proč uprostřed lokality navrhovat BD.

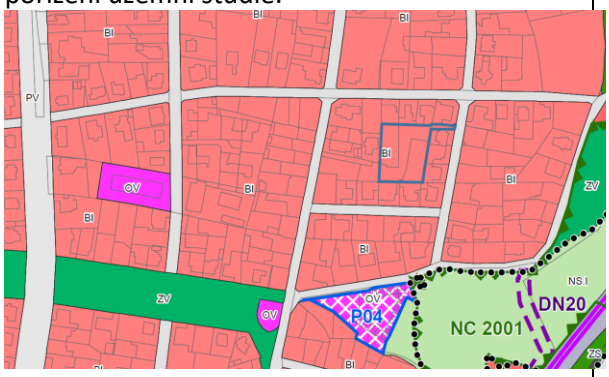
057 / ING. ŠÁRKA NOVÁKOVÁ / 16.12.2019 Jedná se o VPS VD14 Žalov DI24 – místní komunikace, ul. Mühlbergerova. Dotčené pozemky – p.p.č. 3262/13, 3262/10 a 3262/8 jsou výhradně v mém vlastnictví (s manželem ve spoluvlastnictví). Zmíněné pozemky jsou částečně zastavěné Vámi povolenými stavbami určenými k bydlení. Rozhodně nesouhlasím s umístěním komunikace na mých pozemcích a ani s jejich případným vyvlastněním. Nově navržený územní plán počítá s vybudováním komunikace v šíři cca 8 m, s čím nesouhlasím, protože by přetínal linii staveb a zasahuje výrazně do našich vlastnických práv, kteréžto budou tímto omezeny. Celé řešení této cesty mi přijde nekoncepční již z důvodů toho, že dosavadní ulice Mühlbergerova rozhodně 8 m šíři nemá, dále je rozdíl v terénní nerovnosti cca 1,5 m. V plánu tak, jak je prezentován, není náš dům a stavby vůbec zachycen, ač má přidělené číslo popisné 1913 a je již nějakou dobu zkolaudován.	**VYHOVĚT** I při pohledu na mapu je zde patrno, že zde došlo v minulosti k velkému urbanistickému a městotvornému omylu, kde ul. Mühlbergerova nebyla dokončena a je zaslepena z obou stran. Nicméně vstupovat nyní do tohoto prostoru by přineslo, dle názoru pořizovatele, více škod při vyvlastňování, než užitku z hlediska dopravních vazeb. Navíc se ukazuje v dlouhodobém horizontu, že zde toto dopravní propojení není z dopravního hlediska nezbytné. 
058 / PAVLÍNA KUBEŠOVÁ / 16.12.2019 Podávám námitku proti vedení trasy pro pěší a cyklisty v koridoru DN-16. Vybudováním této stezky dojde k omezení vlastnického práva, znehodnocení majetku a zhoršení kvality bydlení.	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.
059 / MARTIN KUBEŠ / 16.12.2019 Podávám námitku proti vedení trasy pro pěší a cyklisty v koridoru DN-16. Vybudováním této stezky dojde k omezení vlastnického práva, znehodnocení majetku a zhoršení kvality bydlení.	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.
060 / PAVEL BROKL / 16.12.2019 Dotčená práva – číslo parcely: 3411/2, 3412/1, 3189/749 a 3409/1, vymezení území dotčeného námitkou: 3189/73, 3189/74, 3189/44, 3189/43, 3189/649. V odůvodnění ÚP je uvedeno, že ÚP vychází ze schválených a platných změn ÚPnSÚ	**VYHOVĚT** **Zapracovat řešení změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky v podrobnosti odpovídající územnímu plánu do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné řízení dle ust. § 57 stavebního zákona.** Dne 26.10.2017 nabyla na účinnosti změna č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, která determinuje využití předmětného území takto:

Roztoky, konkrétně změna č. 4. Absence schválených ploch veřejné zeleně ZV na pozemcích vše dále k.ú. Žalov č. 3189/73, 3189/74, 3189/44, 3189/43, 3189/649, však toto odůvodnění popírá! Také pozemky č. 3189/68, 3189/67, 3189/140 původně patřily do veřejně přístupné zeleně. Změna ÚP č. 4 je dále určuje na sady a zahrady, což to je také v rozporu s odůvodněním! Též komunikace na parcelách 3414 a části 3415/9, to je spojení komunikace ul. Levohradecká a Šebkova, neodpovídá rozměrově Změně č. 4. Namítaná plocha sousedící s pozemky a stavbou, které vlastním: RD č.p. 1744 a p.p.č.3411/2, 3412/1, 3189/749 a 3409/1. Takový výše uvedený stav já namítám. Žádám plnou implementaci Změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, která nabyla účinnosti 26.10.2017, se všemi atributy do nově připravovaného ÚP. Pokud by se změna č. 4 neimplementovala, stala by se po vstoupení v platnost nového, neupraveného ÚP, neúčinnou! Investice a práce architekta a jednotlivých zaměstnanců Městského úřadu Roztok by byla tím pádem zbytečná. A hlavně by to poškodilo zájmy občanů města Roztok. Pro historickou úplnost: změna č. 4 „částečně také legalizovala“ dřívější hrubé soudem potvrzené pochybení stavebního úřadu. Námitku podávám na základě doporučení při veřejném projednání ÚP. Jenom na výše uvedených parcelách mimo komunikace na parcelách 3414 a části 3415/9 by byla maximální možná zastavitelná plocha při KZP 0,45 1409 m^2 na úkor zeleně. Chtěl bych se ještě dotázat zda bude součástí nového ÚP seznam parcel s jejich určeným využitím např. BI, SP?	 Dotčené pozemky jsou zahnuty jak do plochy „ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň“ tak i do ploch s komerčně velmi lukrativním využitím, jako jsou „VO – všeobecně obytné území“ nebo „ČO – čistě obytné území“. Nový ÚP Roztoky má sice pravomoc změnit řešení změny č. 4, ale pořizovatel zde upřednostňuje zachování kontinuity právního stavu v daném území. Součástí dokumentace ÚP Roztoky nebude seznam parcel s jejich určeným využitím např. BI, SP, ale protože je nový ÚP zpracováván v GIS technologii, bude na počítačové sítí MěÚ Roztoky k dispozici jeho elektronická podoba, která to umožní (zadat dotaz na všechny pozemky, které jsou protnuty daným typem funkčního využití ploch, např. zmíněným bydlením individuálního charakteru).
061 / TOMÁŠ A MARTA NOHELOVI / 16.12.2019 Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavební zákona podáváme coby vlastnící dotčené nemovitosti námitku k návrhu územního plánu Roztoky, vyvěšeného dne 30.10.2019 a veřejně projednaného dne 9.12.2019. Námitka směřuje proti záměru klasifikace pozemku 2547/1 v ul. Třebízského (v ÚP součást plochy P03), jako tzv. plocha přestavby s navrhovaným způsobem využití „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Navrhujeme pozemek p.č. 2547/1 (část plochy P03) překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“.	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“ s výjimkou plochy RD na p.p.č. 2547/54 a související zahrady 2547/49, bude vyznačena jako BI, a pozemků garáží severně od těchto pozemků, které budou vymezeny jako plochy DI.** Odůvodnění je shodné s vypořádáním námitky č. 043.

Odůvodnění: shodné s námitkou č. 043.	
062 / PETR VÁCHA / 16.12.2019 Jsem s mou matkou spoluvlastníkem garáže bez č. p., nacházející se na pozemku parc. č. 141/25 v ulici Nad Čakovem, v kat. území [742503] v obci Roztoky. Výše zmíněné nemovitosti využívám k parkování soukromého vozidla a skladování souvisejících věcí. Dne 9.12.2019 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Roztoky. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít k přestavbě na pozemcích (v územním plánu pod č. P04), jejich součástí je i shora uvedená nemovitost. Jako vlastník stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námitky: jelikož v místě bydliště Haškova 793, Roztoky není možno vybudovat garáž, je proto jedinou možností parkování vozu a uskladnění věcí právě v garáži na pozemku č. 141/25. Toto by bylo přijetím územního plánu znemožněno.	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožnuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený porostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže. 
063 / ALENA VÁCHOVÁ / 16.12.2019 Jsem se synem spoluvlastníkem garáže bez č. p., nacházející se na pozemku parc. č. 141/25 v ulici Nad Čakovem, v kat. území [742503] v obci Roztoky. Výše zmíněné nemovitosti využívám k parkování soukromého vozidla a skladování souvisejících věcí. Dne 9.12.2019 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Roztoky. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok.

dojít k přestavbě na pozemcích (v územním plánu pod č. P04), jejich součástí je i shora uvedená nemovitost. Jako vlastník stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ust. § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námitky: jelikož v místě bydliště Haškova 793, Roztoky není možno vybudovat garáž, je proto jedinou možností parkování vozu a uskladnění věcí právě v garáži na pozemku č. 141/25. Toto by bylo přijetím územního plánu znemožněno.	Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožnuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený porostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.
064 / MUDR. VLADIMÍR A MUDR. ZUZANA POLAKOVIČOVI / 15.12.2019 Jsme vlastníky pozemku č. parc. 2548/2 v katastrálním území Roztoky u Prahy v obci Roztoky. P.p.č. 2548/2 v k.ú. Roztoky u Prahy vymezujeme jako území dotčené námitkami. Navrhujeme změnit část plochy s rozdílným způsobem využití, ležící v dotčeném území, z plochy „ZS Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená“ na plochu „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Dotčené území leží v zastavěném území obce mezi plochami s rozdílným způsobem využití BI – plochy bydlení a NL – plochy lesní. Dotčené území leží ve vzdálenosti do 50m od okraje lesa a částečně i ve vzdálenosti do 25m od okraje lesa. Přístup na pozemek je z pozemků (komunikací) ve vlastnictví města Roztoky. Dosavadní způsob využití dotčeného území je pro rekreaci. Vlastníci dotčeného pozemku chtějí tento způsob využití ukončit a nově využití změnit na individuální bydlení. Zdůvodnění: V roce 2005 ZM Roztoky souhlasilo se zařazením žádosti o změnu ÚP pozemku parc. č. 2548/2 do procesu pořizování změny ÚP sídelního útvaru města Roztoky, viz výpis z usnesení ZM Roztoky č. 172-8/2005. V roce 2006 jsme obdrželi závazné stanovisko Odboru životního prostředí MÚ Černošice, oddělení zemědělství, lesnictví a	**NEVYHOVĚT** Pořizovatel se ztotožňuje s hodnocením předchozího pořizovatele, MěÚ Černošice, který vypořádal shodnou připomínku uplatněnou během společného projednání návrhu ÚP Roztoky takto: „Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o pozemek v okrajové poloze, na rozhraní zástavby a volné krajiny. Pozemek se nachází v pásmu do 50 metrů od okraje lesa, při splnění požadavku stanoviska dotčeného orgánu uplatněného k návrhu územního plánu na stanovení pásma 25 m od okraje lesa jako území bez staveb, zůstává jen malá část pozemku mimo toto pásmo. Veřejné prostranství severně od pozemku je součástí odvodňovacího systému přilehlých ulic, jedná se o přeronový žlab a v případě dešťů může být přístup na pozemek přinejmenším problematický, realizace zpevněné komunikace je v tomto místě nereálná. Cílem je rovněž zachování zeleného prstence ploch zahrad a jiných typů zeleně bez zástavby po obvodu města.“. Od vypořádání této připomínky se situace ani právní stav v území nijak nezměnil. Nezměnila se žádná z podmínek, na základě kterých si původní pořizovatel učinil výše zmíněné správní uvážení – a proto i současný pořizovatel dochází ke stejnému závěru. Navíc pořizovatel nyní během veřejného projednání odmítl stejnou žádost o začlenění sou-

myslivosti, ve kterém souhlasí s dotčením pozemku do vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa a vydáním rozhodnutí podle zvláštního předpisu k umístění stavby rodinného domu na našem pozemku. Souhlas byl vázán na splnění podmínek „stavba rodinného domu nebude žádnou svojí součástí umístěna směrem k lesu blíže než vzdálenost 15 metrů od hranice lesního pozemku č. parc. 2463/23 v k.ú. Roztoky u Prahy. Tuto podmínku jsme samozřejmě schopni dodržet. Ještě v roce 2008 bylo v textu zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Roztoky uvedeno na stránce č. 3 „Začlenění do čistě obytného území s konkrétním cílem výstavby rodinných domů je vlastníky navrhováno na pozemcích v k.ú. Roztoky 2548/2“. V roce 2011 bylo MěÚ Roztoky, Odborem správy, rozvoje města a životního prostředí, panem Abramovičem potvrzeno, že naše žádost bude do změn ÚP zahrnuta. V roce 2014 máme potvrzeno č.j. 1675/2014/OSRMŽP/ZAH, že byl náš podnět a žádost k připravovanému ÚP města Roztoky přijata. Ještě v roce 2015 jsem podával připomínku k návrhu územního plánu. Již téměř 15 let žádáme opakovaně o výše uvedenou změnu, která nám byla přislíbena a potvrzena přijetím našich podnětů a žádostí s odkazem že se vše vyřeší v souvislosti s novým ÚP. K našemu pozemku je přivedena elektrická i vodovodní síť a naším záměrem bylo a stále je, postavit si zde nízký malý bungalov pro dva skoro již důchodce. Stavba by splňovala podmínky výše uvedené a byla by v dostatečné vzdálenosti od hranice lesa. Děkuji za pochopení a věřím v kladné vyřízení naší připomínky a žádosti, kterou jsme dříve podali.	sedního pozemku s tímto vypořádáním: „Předmětný pozemek je návrh ÚP Roztoky vymezen jako plocha ZS – plochy zeleně – soukromá a vyhrazená a tvoří ucelený a urbanisticky zcela jasně definovaný pás zeleně přiléhající zvnějšku k pásu pro bydlení. Vyhovění tomuto požadavku by nevratně narušilo tuto urbanistickou koncepci a rozbilo celý zelený pás.  Zákres na obr. nad textem dokládá určitou urbanistickou nekoncepčnost požadované řešení – proto pořizovatel navrhuje tomuto požadavku nevyhovět. Obdobně bylo nevyhověno námitce č. 024. Dle názoru pořizovatel i orgánu ochrany ZPF má návrh ÚP Roztoky již nyní vymezeno dostatečné množství ploch pro bydlení a není potřebné, a s ohledem na kapacity inženýrských sítí ani vhodné, přidávat další a další lokality pro bydlení, byť jen v jednotkách stavebních pozemků.“. Viz vypořádání námitek č. 024 a 039.
065 / ING. VERONIKA CYRANI / 16.12.2019 Na základě ustanovení § 22 odst. 3 a § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona a § 172 odst. 4 a 5 správního řádu podávám jako vlastník pozemku p.č. 203, 204, 205 a 222/3 v k.ú. Roztoky u Prahy (LV č. 3956) dotčeného návrhem řešení ÚP v řádném termínu námitku č. 1 proti návrhu územního plánu Roztoky. Námitka č. 1 – území dotčené námitkou je vyznačeno v grafické příloze č. 1. Jedná se o vnitroblok stávající původní zástavby vymezené ulicemi Jungmannova, Puchmajerova, Třebízského a Dobrovského s lokálním názvem malá Ajmovka. Zde jsou umís-	**VYHOVĚT** **Lokality Ajmovka bude vyčleněna jako přestavbová plocha s možností jak konverze na individuální bydlení v RD, tak ale i možnosti zachování řadových domů. Území bude podmíněno pořízením územní studie, která prověří vhodnost kompozičního řešení potenciální přestavby dané lokality.** Jak je patrno z obr. pod textem, celé území v SV segmentu Roztok je určeno pro individuální bydlení v RD. Nicméně v tomto případě zde historicky vznikly 2 objekty řadových rodinných domů. Lze jistě připustit jejich adaptaci, rekonstrukci, citlivou přestavbu, pokud toto řešení

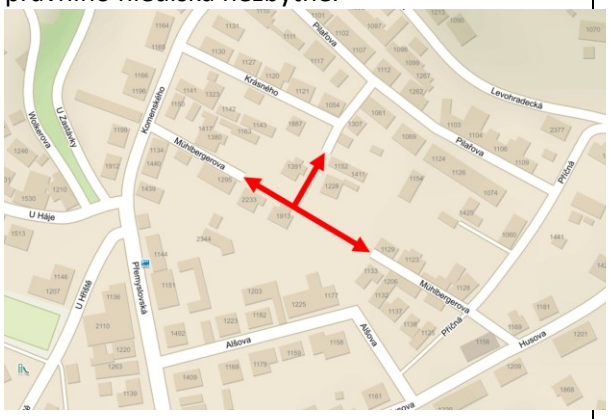
těny původní dva řadové domy s celkovou kapacitou 9 bytových jednotek. Rok vzniku lze datovat zhruba do doby 20-30 let minulého století. Dům č.p. 142 – řadový rodinný dům s pěti bytovými jednotkami, č.p. 258 – řadový rodinný dům se čtyřmi bytovými jednotkami. Celková plocha pozemků p.č. 203-205 = 1965 m^2, celková plocha pozemků p.č. 203-205 a 222/3 = 2222 m^2. Žádám, aby tato lokalita byla v územním plánu předefinována tak, aby zde mohla vzniknout jedna řada řadových RD se dvěma podlažími a s minimální plochou 200 m2 pro jeden ŘRD s tím, že KZP a KZ zůstanou zachovány podle návrhu územního plánu -tj. KZP=max. 0,45% a KZ=min. 0,35%. Odůvodnění: Převážnou část stávající zástavby severovýchodní části horních Roztok návrh územního plánu definuje jako území BI s výše citovanými limity. V grafické příloze č.1 uvádím na výřezu KM velikosti pozemků s RD v bloku ul. Jungmannova, Puchmajerova, Třebízského a Dobrovského. Vyjma rohových parcel, které jsou logicky větší, se velikost pozemků pohybuje zhruba kolem 350 m^2 a se zastavěnou plochou rodinnými domy kolem cca 100 m^2. Tím je dáno drobné měřítko pozemků a vysoká hustota zástavby s dvoupodlažními RD i jednopodlažními RD s podkrovím a charakter zástavby, kde ve skutečnosti není výjimkou 50% zastavěnost pozemku. Výjimku tvoří vnitroblok – malá Ajmovka se dvěma řadami řadových RD. Celková plocha pozemků (Malá Ajmovka) p.č. 203-205 = 1965 m^2, celková plocha pozemků p.č. 203-205 a 222/3 = 2222 m^2. V případě navrhovaného minimálního limitu 600 m^2 na velikost pozemku pro stavbu RD, by zde bylo možné umístit tři RD o půdorysu cca 150 m^2 se dvěma podlažími a podkrovím.	bude prověřeno územní studií, proto pořizovatel doplnil vyhovění této námitce o podmínku pořízení územní studie. 
066 / JAROSLAV A ZUZANA RICHTEROVI / 16.12.2019 Dotčená práva – číslo parcely: 3028/62, k.ú Žalov. V grafické části navrhovaného územního plánu jsou ulice Bořivojova, Sv. Ludmily a Krolmusova vedeny jako průjezdné do ulice Za Cihelnou. V současné chvíli jsou tyto ulice pro motorová vozidla slepé a spojení do ulice Za Cihelnou je pouze pro pěší. Žádáme o zachování ulic Bořivojova, Sv. Ludmily a Krolmusova jako neprůjezdných do ulice Za Cihelnou. Zprůjezdněním propojení ulic Bořivojova, Sv. Ludmily a	**NEVYHOVĚT** V návaznosti na koncepční řešení celé lokality Horní Žalov byl pořízen a dnes je platný a účinný regulační plán Horní Žalov. Ten na straně jedné předpokládá další výstavbu ploch pro bydlení (individuální i bytové domy) severně od předmětného pozemku v majetku autorů námitky, na straně druhé také musí řešit kapacitní dopravní napojení dané lokality. Nelze vyloučit, že dopravní napojení pro novou čtvrť zvýší průjezd vozidel, což následně způsobí zvýšení hluč-

Krolmusova do ulice Za Cihelnou by výrazně stouplo dopravní zatížení ulic Bořivojova a Borkovského, které sousedí s naším pozemkem 3028/62 a což by mělo negativní dopad na využití naší nemovitosti k bydlení. Odůvodnění uplatněné námitky: tuto oblast již výrazně zatěžuje provoz k VTP a rozšíření průjezdu vozidel obytnou zónou je nevhodné (pro nákladní vozidla je jednoduší projet, než se otáčet mezi VTP). Průjezd vozidel by zvýšil hlučnost, prašnost a emise výfukových plynů na našem pozemku 3028/62.	nosti, prašnosti a emisním zatížením výfukovými plyny na dotčeném pozemku. Na stranu druhou, je to pouze předpoklad, predikce. Výsledný stav bude muset každopádně odpovídat všem hygienickým normám a předpisům. Pokud by došlo k překročení těchto limitů, KHS vydá negativní závazné stanovisko a projekt následně nebude v rámci územního nebo stavebního řízení vůbec povolen. Nicméně míra znalostí a podrobností projektu nedovoluje již v etapě územního plánování odpovědně rozhodnout – posouzení je nutné nechat až na navazující správní rozhodování v daném území.
067 / ING. JAN A EVA HROMÁDKOVI / 16.12.2019 Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona podáváme coby vlastnící dotčené nemovitosti námitku k návrhu územního plánu Roztoky, vyvěšeného dne 30.10.2019 a veřejně projednaného dne 9.12.2019. Námitka směřuje proti záměru klasifikace pozemku 2547/1 v ul. Třebízského (v ÚP součást plochy P03) jako tzv. plocha přestavby s navrhovaným způsobem využití „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Navrhujeme pozemek p.č. 2547/1 (část plochy P03) překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Odůvodnění: Odůvodnění: shodné s námitkou č. 043.	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“ s výjimkou plochy RD na p.p.č. 2547/54 a související zahrady 2547/49, bude vyznačena jako BI, a pozemků garáží severně od těchto pozemků, které budou vymezeny jako plochy DI.** Odůvodnění je shodné s vypořádáním námitky č. 043.
068 / MUDR. PETR DVOŘÁK / 16.12.2019 Nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského – ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9.12.2019, a to z následujících důvodů: Ad 1. Zhoršení kvality bydlení: uvažovaný koridor DN16 bezprostředně navazuje na stávající bytový objekt se 3.NP zahrnující bytové jednotky s orientací obývacích pokojů právě směrem ke zvažovanému koridoru. Došlo by tak k výraznému zhoršení kvality bydlení vlastníků/uživatelů ve smyslu narušení soukromí a klidného soužití. Ad 2. Problematická realizace, nevyhovující bezpečnost: Vybudování stezky pro pěší a cyklisty je uvažováno na příliš úzkém koridoru, který je navíc z jižní strany lemován strmým svahem. Pova-	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.

žuji takový záměr za nevyhovující z pohledu bezpečnosti provozu. Jednoduše řečeno, pro realizaci cyklostezky není v uvažovaném místě dostatek prostoru. Ad 3. Omezení vlastnického práva, úměrné znehodnocení majetku: MěÚ Roztoky svým záměrem vybudovat koridor DN16 na soukromém pozemku znemožní příslušným spoluvlastníkům využívat nadále pozemek parcelní číslo 3028/3 dle jejich potřeb. Jednotlivým spoluvlastníkům tak vznikne újma ve smyslu omezení vlastnického práva. Mít cyklostezku pod „obývákem“ má negativní dopad nejen na soukromí a kvalitu bydlení v daném místě, ale samozřejmě i na cenu nemovitosti, např. v případě prodeje bytové jednotky. Nelze vyloučit, že vlastníci v takovém případě budou po MÚ Roztoky požadovat náhradu škody ve formě finančního odškodnění.	
069 / ING. JAROSLAV BÁZLER / 16.12.2019 Z34 – oblast Holý vrch je dle návrhu koncipována jako vyhlídkové místo, výškový vodojem bude danou lokalitu pohledově kazit. Koukáme se najeden z nich, naproti přes vodu, v Klecanech, a je vidět opravdu zdaleka. Bylo několikrát řečeno na veřejnoprávních jednáních ze strany M.Ú., že kapacita stávajícího vodojemu je dostatečná. Pokud ne, mělo se toto připravit předem, před výstavbou, s přispěním developerů. Odůvodnění: Město Roztoky má vodovodní řád dostatečný, problém způsobují některá okolí města, která využívají částečně infrastrukturu Roztok, například čističku odpadních vod (i přivrácená část Suchdola ji využívá). Vhodnějším řešením by bylo okolní města byla závislá sama na sobě. Z35 – kupoval jsem nemovitost s tím, že se jedná o klidnou lokalitu na kraji města, v těsné blízkosti přírody. Vybudování kompostárny v navrhované lokalitě přivede do oblasti nákladní dopravní zátěž, hluk a zápach. Dopravní zátěž se s pokračující masivní zástavbou nových byt. domů v našem území opravdu razantně zvyšuje, a proto ji dál nezvyšujme a hledejme jiná řešení. Jednou je potřeba si říct bylo toho už dost. Stavební činnost by měla být už ukončena, pro nás déle žijící to už trvá příliš dlouho, napřed přišli developeři a teď do toho další doprovodné činnosti. Navrhuji vhodnější umístění pro tuto navrhovanou činnost kompostárny, i z důvodu	**VYHOVĚT** Návrh vodojemu bude vypuštěn ze závazné části územního plánu, v současné době jsou již v Roztokách zrealizována a zprovozněna nová tlaková pásma, které problém řeší i bez nutnosti budování vodojemu. **VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Důvody, pokyny i argumentace jsou obdobné jako u vypořádání námitky č. 019 spolku Roztoč.

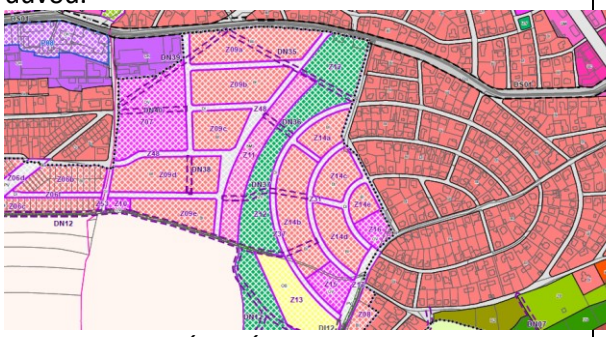
dopravního hlediska a už vybudovaných komunikací (křižovatka U Váhy, kde je panelový silážní žlab, dále areál bývalé Penicilinky, kde je brownfield území bez využití). Ohrožení kvality vod v dosahu (např. Suchdolský potok, kvalita povrchové i podzemní vody), protože jde o vyvýšené území. (Odbor ochrany vodního a lesního hospodářství ?). V dnešní době je to jedna z priorit. Kromě úniku kapaliny z kompost. materiálu jsou nebezpečím i úniky ropných látek a olejů z mechanizace a dopravy. Ohrožení přírody v krajině na okraji přírodní rezervace, i v ní hlukem, zápachem a výfukovými plyny. Odůvodnění: navrhovaná lokalita pro kompostárnu je v těsné blízkosti Přírodní rezervace Tiché Údolí, a stávající polní komunikace k ní vedoucí, která patří mezi nejoblíbenější v okolí, by musela být přebudována pro nákladní vozidla. Celá trasa by tak ztratila svou dosavadní chloubu, kde mohou volně pobíhat děti v plné přírodě. Zničení posledního kousku opravdu hezkého kousku přírody v přilehlé krajině. Nezůstane jen u výstavby kompostárny, je třeba dostavět další objekty pro obsluhu sila včetně jejich sociálního zázemí a technického zázemí. Známe to dobře. Po kolaudaci dojde k dalšímu rozšíření, a máme z toho „malý“ areál. Komunikace nechat stávající, s úpravami pouze pěší a cyklodopravu. Nesouhlasíme s žádným rozšířením případně další rekonstrukcí stávající komunikace U školky, pokračující dále ke starému vodojemu a dále do polí až k místu navrhované kompostárny. Město má na komunikace ve městě pouze malé finanční prostředky, páteřní komunikace městem je v havarijním stavu, a zde budeme v polích stavět nové komunikace pro nákladní dopravu? Navrhuji vhodnější umístění pro tuto navrhovanou činnost kompostárny, i z důvodu dopravního hlediska a už vybudovaných komunikací (křižovatka U Váhy, kde je panelový silážní žlab (dříve se tam vozily kaly z ČOV, dále areál bývalé Penicilinky, kde je brownfields bez využití, rovněž s přístupnými vybudovanými komunikacemi). V dnešní době je třeba využít všech možností, např. i výměny či výkupy pozemků za symbolickou cenu, které by stejně neměly žádná využití. Do územního plánu navrhuji toto území od Holého vrchu, na přilehlých pozemcích, až k vodojemu Žalov, jako klidovou zónu s nic nerušícími	

činnostmi, žádná těžká nákladní doprava s další výstavbou komunikací a inž. sítí, jedná se o území bez nich.	
070 / BC. JANA KELLEROVÁ / 16.12.2019 Jako vlastník dotčené nemovitosti (p.p.č. 2439 a 2440 v k.ú. Roztoky u Prahy, LV 1045) nesouhlasím s výstavbou kompostárny. Z důvodu znehodnocení pozemku a celkového vlivu na okolní přírodu.	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. Důvody, pokyny i argumentace jsou obdobné jako u vypořádání námitky č. 019 spolku Roztoč.
071 / SDRUŽENÍ ROZTOČ / 16.12.2019 Shodné s námitkou č. 019, podatelnou MěÚ Roztoky bylo přijato 3x, jednou prostřednictvím datové schránky, 2x podáno na podatelnu MěÚ Roztoky. Odůvodnění: shodné s námitkou č. 019.	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Shodné s vypořádáním námitky č. 019 spolku Roztoč.
072 / MGR. MARTIN MATAS / 16.12.2019 Jsem vlastníkem p.p.č. 2592/7 v k.ú. Roztoky u Prahy a podávám námitku proti návrhu územního plánu. Dne 09.12.2019 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu. Dle návrhu tohoto územního plánu jsou určeny území Z55 s určením jako plocha pro Marinu a Z54 jako plocha přístaviště parníků. S tímto záměrem souhlasím, ale namítám, že plocha Z55 by měla zasahovat až k ploše Z54. Na mém pozemku č. 2592/7 by mohlo po této úpravě územního plánu být např. zázemí pro přístaviště parníků (mobilního charakteru), jeřáb na menší lodě nebo maják.	**VYHOVĚT** Skutečně se nabízí možnost rozšířit plochu Z55 pro na uvedený p.p.č. 2592/7 v k.ú. Roztoky u Prahy ve východní polovině tohoto pozemku.
073 / SDRUŽENÍ ROZTOČ / 16.12.2019 Shodné s námitkou č. 019 a 071, podatelnou MěÚ Roztoky bylo přijato 3x, jednou prostřednictvím datové schránky, 2x podáno na podatelnu MěÚ Roztoky. Tato je parafována paní Jaroslavou Šmucrovou. Odůvodnění: shodné s námitkou č. 019.	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Shodné s vypořádáním námitky č. 019 a č. 071 spolku Roztoč.
074 / JAROSLAVA ŠMUCROVÁ / 16.12.2019 Jako vlastník dotčené nemovitosti na p.p.č. 2439 a 2440 v k.ú. Roztoky u Prahy (č. LV 1045) nesouhlasím s výstavbou kompostárny. Z důvodu znehodnocení pozemku a celkového vlivu na okolní přírodu. Shodné s námitkou č. 070.	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. Důvody, pokyny i argumentace jsou obdobné jako u vypořádání námitky č. 019 spolku Roztoč.
075 / VÁCLAV ŽIROVNICKÝ / 16.12.2019 Jako hospodář nechápu proč pro komerční účely zabíráte půdu s nejlepší bonitou. Dále mě zajímá, jaký je následný záměr s uvedeným pozemkem, pokud předmětný projekt neprojde. Také zde jsou uvedeny jako dotčené parcely p.p.č. 2439 a 2440 v k.ú. Roztoky u Prahy (č. LV 1045).	**NEVYHOVĚT** Z textu námitky není zřejmé, proti čemu dotyčný vlastně brojí. Návrh územní plánu pro společné jednání byl projednán s orgánem ochrany ZPF, návrh pro veřejné řízení je vybaven kladným stanoviskem orgánu ochrany ZPF s odsouhlaseným záborem zemědělského půd-

	ního fondu pro nezemědělské využití. Z vymezení dotčených parcel námitkou může pořizovatelem dovozovat, že dotyčný stejně jako Spolek Roztoč brojí proti záměru kompostárny. Pokud tomu tak je, tento záměr včetně navržené komunikace k němu bude z návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání vypuštěn.
076 / MICHAL A ING. JOSEF KINSKÝ / 15.12.2019 Jsme vlastníci (resp. spoluvlastníci) nemovitostí v k.ú. Roztoky – Žalov (viz LV 2277, 2479): RD č.p. 1228 na parc.č. 3263, dále pozemky parc.č. 3262/11 a 3264 (zahrada). Uvedené nemovitosti užíváme k trvalému bydlení, k zahradnické a rekreační činnosti. Dne 9.12.2019 proběhlo veřejné projednání Návrhu územního plánu Roztoky (dále jen „NUPR“). Součástí tohoto Návrhu je mj. v rámci kap. Dopravní infrastruktura (DI04 a DI24) k návrhu na vymezení koridorů pro budoucí umístění místních komunikací DI04 – místní komunikace (propojení ul. Krásného a ul. Mühlbergerova) a DI24 – místní komunikace (ul. Mühlbergerova); vymezeno dokonce jako veřejně prospěšná stavba VD14! Jako spoluvlastníci pozemků a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podáváme následující námitky a připomínky: 1. Uvedený návrh nerespektuje práva a zájmy vlastníků dotčených nemovitostí na jejich nerušené užívání. Předpokládá přes tyto pozemky v budoucnu vést dvě místní komunikace a zbudovat na nich křižovatku, ačkoliv jsou tuto parcely v našem vlastnictví. 2. Návrh DI24 předpokládá (v kapitole G.1 „Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“) dokonce vyvlastnění našeho p.p.č. 3264 nebo jeho části. Dovolává se přitom na „zajištění bezpečnosti a obrany státu“? Nebo „ploch pro asanaci“? Viz tamtéž v kap. G „Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“. Tento argument pro vyvlastnění je zcela nemístný a zásadně s ním nemůžeme souhlasit. Jedná se o lokalitu, kde „bezpečnost a obranu státu“ nelze vyargumentovat. Nejde ani o „plochu k asanaci“, ale o místní komunikaci. Pozn.:	**VYHOVĚT** I při pohledu na mapu je zde patrno, že zde došlo v minulosti k velkému urbanistickému a městotvornému omylu, kde ul. Mühlbergerova nebyla dokončena a je zaslepena z obou stran. Nicméně vstupovat nyní do tohoto prostoru by přineslo, dle názoru pořizovatele, více škod při vyvlastňování, než užitku z hlediska dopravních vazeb. Navíc se ukazuje v dlouhodobém horizontu, že zde toto dopravní propojení není z dopravního hlediska nezbytné. 

Takové argumenty nepoužili ani za dob totality komunisté z MNV, když naši rodinu nutili k prodeji tohoto pozemku; vydírali nás jinými metodami. 3. Při pohledu na mapu NUPR je zřejmé, že by došlo k oddělení zbytkové části zahrady na parc.č. 3264, a tím ke zhoršení přístupu od našeho domu na parc.č. 3263; přístup by byl přes zbudovanou místní komunikaci. Tím dojde k ohrožení našich zájmů vlastnických, ale i zvýšené nebezpečí z provozu na komunikaci pro nás i naše potomky. 4. Podle návrhu DI04 je předpokládáno budoucí zbudování komunikace na parc.č. 3262/11, přes kterou je dnes jediný přístup do našeho domu č.p. 1228, z ul. Krásného. Navíc jsou tudy vedeny všechny přípojky do domu. Záměr DI04 by nám ztížil, nebo i znemožnil přístup do domu a jeho klidné užívání. K tomu nikdy nedáme souhlas. 5. Uvedené záměry v NUPR zásadně poškozují komerční hodnoty našich nemovitostí, jejich hodnota by výrazně poklesla vzhledem ke snížení budoucí využitelnosti k zastavění. 6. Totéž se zejména týká budoucí využitelnosti pozemku p.č. 3264 pro možnou výstavbu bytových domů. Máme děti a vnoučata, kteří budou chtít sami stavět své bydlení, a tyto záměry by zhatila realizace NUPR v uvedeném znění DI04 a D124. Odůvodnění: Uvedený NUPR v části DI04 a D124 obsahuje záměr vést místní komunikace přes naše pozemky a v bezprostřední blízkosti našeho rodinného domu. Tím by došlo k vážnému poškození našeho vlastnického práva, ke snížení užitné i komerční hodnoty našeho nemovitého majetku, bez ohledu na naše ústavní práva k nemovitostem, které jsou ve vlastnictví naší rodiny už téměř 100 let. Užívání naší zahrady by bylo znesnadněno, možná i znemožněno. Z provozu vozidel by došlo ke zvýšení hluku a imisí plynů, zejména ale k ohrožení bezpečnosti osob v okolí našeho domu č.p. 1228. Jedná se o hrubý zásah do rezidenční a zahradní čtvrti. Otřesy z dopravy může dojít i k poruchám přípojek sítí do domu.	
077 / DIANA A MARTIN TOBIÁŠOVI / 16.12.2019	**NEVYHOVĚT** Rozšíření Zeyerovi ulice je nezbytné pro možnost zástavby na Dubečnici, uvedené řešení

V souladu s výzvou o zahájeni řízení návrhu územního plánu (dále jen ÚZP), podáváme námitky v zákonné lhůtě. Nesouhlasíme s rozšířením a zprůjezdněním Zeyerovy ulice tak, jak předkládá nový návrh ÚZP Roztok. 1. Novým návrhem ÚZP, v jeho předpokládaném rozšíření Zeyerovy ulice s plánovanou funkcí přivaděče a automobilové tepny k nově plánované výstavbě na Dubečnici, v předpokládaném odstranění plánovaného ochranného pásu zeleně z větší části v této ulici, není respektováno právo na klid a na kvalitní životní prostředí mnoha obyvatel v této stávající, fungující klidové části rodinných domů a zahrad Roztok. 2. Plánovaná změna pro ul. Zeyerovu bude naprosto negativně zasahovat do kvality života obyvatel přilehlých pozemků a zástavby ve stávající klidové zástavbě RD a dojde ke zvýšeni hlukové a zdravotní zátěže, ke znehodnocení dobrého stavu životního prostředí, ke značnému ovlivnění našich životních podmínek, zásahu do našich vlastnických práv a poklesu ceny našich nemovitosti. S ohledem na výše uvedené neobsahuje předložený návrh UZP dostatečně detailně zpracovaný dopad rozšířeni a zprůjezdnění Zeyerovy ul. na občany a život ve městě, ani dostatečná opatření pro sníženi zátěže okolí. 3. Záměr nového návrhu ÚZP je odstranit zeleň a namísto stávající jednoduché cesty (nyní převážně pěší a cyklostezky) zde vytvořit na hranici stávajících zahrad a zahradních obytných RD širokou hlavní komunikaci pro objemný proud aut včetně nákladních k nové výstavbě (novým projektům výstavby) a zatížit tak občany zvýšeným hlukem a zplodinami ze silného automobilového provozu. Pokud nový návrh srovnáme s platným ÚZP, silnice, která měla spojit hlavní průtah Roztok (ul. Lidická/ Přílepská) s novými novostavbami na Dubečnici byla nadefinována uvnitř této plánované nové výstavby a propojovala až následně vnějším okruhem i napojení do stávající výstavby RD. Tím ponechávala, respektovala, kvalitu života stávajících obyvatel „starousedlíků“ RD. 4. Současný záměr se snaží o přeložení a nahrazení této „tepny“, spojnice z hlavní silnice Roztok do již funkčního ukončeného územního urbanistického celku. Do klidové zóny stávající zástavby podél zahrad a současných RD, podél klidové obytné zóny, v délce několika set metrů	bylo již prověřeno platným a účinným regulačním plánem Dubečnice, jehož řešení bylo v menší podrobnosti odpovídající územnímu plánu převzato do řešení návrhu ÚP Roztoky. ÚP nemůže navrhovat novou městskou čtvrť Dubečnice a přitom rezignovat na její komfortní dopravní napojení, které by umožnilo respektovat normy vč. průjezdů vozidel IZS. RP Dubečnice vhodně dokomponuje celou lokalitu vč. unikátního urbanistického založení systému městských ulic do soustředných elips po vrstevnicích a ně kolmých příčných ulic. Nutně tedy musí vnímat význam ul. Zeyerovi a začlenit do dopravního skeletu sousední navrhované městské části. Nyní k jednotlivým bodům námitky: 1. Není nikde garantováno právo vlastníka sousední nemovitosti k místní komunikace, že poté, co bude zajištěna dopravní obslužnost jemu, nebude komunikace rozšířena tak, aby mohla zajistit dopravní obsluhu i dalších nemovitostí. Nejedná se o „právo na klid a na kvalitní ŽP“, toto právo není v českém správním systému naštěstí zakotveno. Jde o sice pochopitelnou, ale partikulární snahu zajistit si malou intenzitu dopravy v přilehlé komunikaci. 2. Míra negativního zásahu bude detailně posouzena během navazujících správních řízení, zejména stavebního nebo před tím územního. Míra zatížení hlukem nebo jinými negativními projevy z dopravy nicméně nesmí přesáhnout zákonem či vyhláškami (nebo nařízeními) stanovené limity. Posouzení míry je na dotčených orgánech (zejména KHS). 3. Záměrem ÚP Roztoky ani schváleného a vydaného RP Dubečnice, jehož řešení návrh ÚP Roztoky pro veřejné řízení v podrobnosti odpovídající pro územní plán přebírá, nepočítá s žádnou „širokou hlavní komunikaci pro objemný proud aut včetně nákladních“. Nic takového tak prostě není. Počítá se s rozšířením této komunikace tak, aby zajištěny normové požadavky na MK vč. průjezdu vozidel IZS. 4. Nic takového dopravní koncepce nového ÚP nenavrhuje. Jak je patrno z obr. pod textem, hlavními dopravní „tepnami“ pro novou lokalitu Dubečnice budou dále západně situované komunikace Z48. Zde jde o napojení stávající zástavby na Dubečnici a její dokomponování na plochách Z14, Z15 a Z16. Zbylá část Dubečnici

bez jakékoli plánované oddělující zóny zeleně nebo hlukové bariéry. 5. Chybnou změnou nově předkládané koncepce návrhu rozmístění výstavby na Dubečnici došlo i ke změně vedení trasy hlavni příjezdové komunikace (viz. platný ÚP 1995) a dochází nyní ke snaze, řešit tuto chybu přeložením automobilového přivaděče k nové výstavbě do ul. Zeyerova, do klidové části RD Roztok. Jedná se o trestuhodnou snahou zasáhnou negativně do již mnohaletého funkčního a ukončeného územního urbanistického celku „zahradního města“. Bez respektu k dotčeným obyvatelům. Nový návrh ÚZ plně popírá stávající a stále platný ÚZP z roku 1995. Odůvodnění: Jakákoli nově navrhovaná změna, v tomto případě změna komunikace, má za účel zajistit zejména stávajícím občanům a majitelům pozemků zlepšení životního prostředí, zachovat klidnou dopravní infrastrukturu uvnitř města. Změna by tak měla přinášet snížení hluku a zdravotní zátěže a nikoli opak. V tomto návrhu je problém přesunut od jedněch občanů ke druhým, což považujeme za nepřijatelné. V případě rozšíření a zprůjezdnění Zeyerovy ulice dojde také ke zvýšení rizika při přívalových deštích, neboť v úseku od ul. Svobody po Horovu je prudké stoupání/převýšení. Tento úsek jde kolmo na vrstevnice. Současný návrh předpokládá uvnitř nové výstavby Dubečnice biokoridor, ale děje se tak na úkor zrušení stávajícího biokoridoru na konci současné zástavby RD Roztok (Zeyerova). Jinak řečeno, namísto zlepšení životního prostředí dojde k jeho zhoršení. Zátěž se tak přesouvá na bedra místních obyvatel, do ukončené klidové zástavby fungujícího urbanistického celku, od jedněch obyvatel k druhým, což považujeme za nepřijatelné.	tuto komunikaci využívat s největší pravděpodobností využívat nebude. Nebude k tomu mít důvod.  5. Dnes platný ÚPnSÚ Roztoky je zatížen několika změnami. Původní dopravní koncept hlavní městské třídy ve směru SV-JZ (na obr. Z06d) jako relikt tohoto řešení již je, bez využití vyvlastnění a nákladných asanací, nereálný. Návrh ÚP jej zachovává alespoň jako stezku pro pěší a cyklisty (DN35, DN39). To, že stávající vilová čtvrť Dubečnice jako koncept zahradního města není urbanisticky dokončen, je patrné z obr. nad textem. I úplný laik pozná, že pokud z elipsy jsou zastavěny ¾, takže bylo původním záměrem zastavět zahradním vilovým městem celou plochu navržené elipsy. Opět se zde jen hájí partikulární zájem na malém provozu jedné komunikace a blokování výstavby v těsním okolí. Zájem sice lidsky zcela pochopitelný, ale v návaznosti na dotvoření a dokončení před sto lety založené urbanistické kompozice odborně chybný. Nejde zde primárně o řešení nějakého nadřazeného dopravní problému, pouze o rozšíření ul. Zeyerovi tak, aby komfortně zajistila dopravní obslužnost pro stávající vily na východ od ní i nově navržené stavební pozemky západně.
078 / HANA SVECHOTOVÁ / 16.12.2019 Územní plán předpokládá rozšíření Zeyerovy ulice. To, samozřejmě, povede k mnohonásobně zvýšenému provozu v této ulici. Pro řadu spoluobčanů bydlících v ulici Legií, Václavská nebo Nad Vinicemi to bude nejkratší cesta domů. Další nárůst automobilového provozu bude způsoben umístění veřejné infrastruktury (Z16) na křižovatku ulic Zeyerova – Legií. Všichni lidé, kteří bydlí v Zeyerově ulici, tak budou dotčeni	**NEVYHOVĚT** Rozšíření Zeyerovi ulice je nezbytné pro možnost zástavby na Dubečnici, uvedené řešení bylo již prověřeno platným a účinným regulačním plánem Dubečnice, jehož řešení bylo v menší podrobnosti odpovídající územnímu plánu převzato do řešení návrhu ÚP Roztoky. ÚP nemůže navrhovat novou městskou čtvrť Dubečnice a přitom rezignovat na její komfortní dopravní napojení, které by umožnilo respekto-

hlukem, prachem a zplodinami z projíždějících aut. Odůvodnění: Mnohonásobné zvýšení automobilového provozu v Zeyerově ulici bude mít negativní vliv nejen na životní prostředí v této části Roztok, ale i na kvalitu bydlení a cenu nemovitostí. Už to nebude „zahradní město“, jak je napsáno v územním plánu.	vat normy vč. průjezdů vozidel IZS. RP Dubečnice vhodně dokomponuje celou lokalitu vč. unikátního urbanistického založení systému městských ulic do soustředných elips po vrstevnicích a ně kolmých příčných ulic. Nutně tedy musí vnímat význam ul. Zeyerovi a začlenit do dopravního skeletu sousední navrhované městské části. K odůvodnění: To, že stávající vilová čtvrť Dubečnice jako koncept zahradního města není urbanisticky dokončen, je patrné z obr. u předchozí námitky. I úplný laik pozná, že pokud z elipsy jsou zastavěny ¾, takže bylo původním záměrem zastavět zahradním vilovým městem celou plochu navržené elipsy. Nejde zde primárně o řešení nějakého nadřazeného dopravní problému, pouze o rozšíření ul. Zeyerovi tak, aby komfortně zajistila dopravní obslužnost pro stávající vily na východ od ní i nově navržené stavební pozemky západně.
079 / MILUŠE A VÁCLAV BERNÁŠKOVI / 15.12.2019 Vážení, tímto sdělením si dovolujeme jako vlastníci bytové jednotky č.p. 2243/010 vyjádřit nesouhlas s návrhem vytvoření koridoru DN16 pro pěší a cyklisty. K bytu náleží zahrádka p.č. 3028/240 v k.ú. Žalov a parkovací stání p.č. 3028/200. Dále ideální vlastnický podíl všech vlastníků o velikosti 569/24744 a společný podíl na parcele č. 3028/173 v k.ú. Žalov. Za pochopení našeho rozhodnutí v rámci vyjádření námitky děkuji.	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.
080 / ALEŠ MACHALICKÝ / 16.12.2019 Dotčen budu pravděpodobně demolicí garáže na uvedené adrese (areál garáží Nad Čakovem 141/17, smlouva s Ekospol, a.s.). Garáž mám v osobním vlastnictví na pozemku Ekospolu. Garáž je po celkové rekonstrukci + přípojka el. proudu. Prosím o sdělení časového horizontu zahájení demolice a způsobu odškodnění. Odůvodnění: na výše uvedené adrese mám provozovnu živnosti.	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožnuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi

	na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený prostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.
081 / MARTIN ROZSYPAL / 16.12.2019 Nesouhlasíme se změnou výstavy RD, popřípadě jiných staveb z důvodů zvýšené dopravní obsluhy. Na tomto pozemku je výhradně navážka. Garážím praskají zdi – podloží se hýbe. Telefonicky bylo upřesněno na dotaz pořizovatel dne 2.1.2020 v 8:40, že se jedná o lokalitu P04 – garáže Nad Čakovem.	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožnuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený prostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.
082 / ALICE A PETR FELKELOVI / 15.12.2019 Coby majitelé bytové jednotky č. 20 v domě Přemyslovská 2243, Roztoky – Žalov nesouhlasíme s využitím pruhu pozemku při severních fasádách tří dvojdomů Přemyslovská čp. 2241+2242 (A), 2243+2244(B), 2245+2246(C) pro pěší a cyklistickou stezku DN-16. Svoji námitku odůvodňujeme následujícím posudkem Ing. Josefa Kneře, autorizovaného inženýra v oboru pozemní	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.

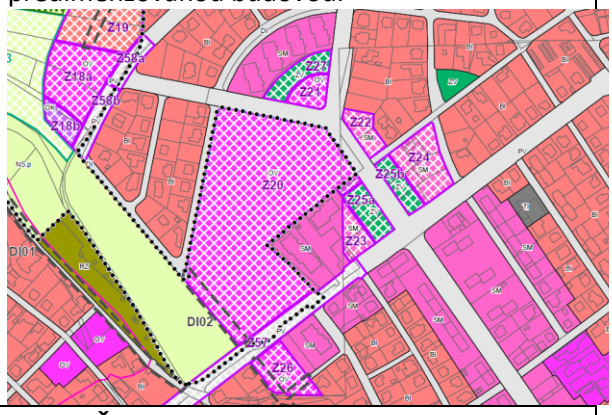
stavby a statika a dynamika stavebních konstrukcí, který je trvale bytem ve výše zmíněné bytové jednotce. Odůvodnění: 1. V místě uvažované cyklostezky je kanál rozvodu potrubí pro vytápění a ohřev TUV pro krajní domy (A, C) z blokové kotelny umístěné v podzemním podlaží středního domu (B). Tento kanál a jeho zakrytí a izolace zřejmě nemají potřebnou únosnost a odolnost pro zamýšlený provoz ani pro potřebné stavební úpravy komunikace. 2. V severní zdi domu (B) jsou z podzemí vyvedené kouřovody plynových kotlů, které jsou dále vedeny vedle stěny domu nad hranu střechy. Komíny z tenkého plechu by musely být chráněny proti poškození ochrannou ocelovou konstrukcí a tím by již tak úzký průjezd byl ještě zúžen. V severní podzemní stěně domu jsou pod úrovní terénu prostupy pro topné potrubí a kouřovody. Jejich těsnění proti zatékání je snadno zranitelné. 3. Terén v trase zamýšlené cyklostezky je ve stoupání z ulice Přemyslovská až k patě cca 3 m vysoké opěrné zdi na konci parkoviště za domem ©, tudíž cesta nemá kam dál vést. Zpracovatel ÚP asi nebyl s konfigurací terénu seznámen. Cyklostezku DN-16 nelze v místě dle předloženého územního plánu ze všech výše uvedených důvodů realizovat, a proto žádáme o zrušení jejího záměru v územním plánu.	
083 / JAN ELIÁŠ / 16.12.2019 Nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9.12.2019, a to z následujících důvodů: 1. Zhoršení kvality bydlení Uvažovaný koridor DN16 bezprostředně navazuje na stávající bytový objekt se 3.NP zahrnující bytové jednotky s orientací obývacích pokojů právě směrem ke zvažovanému koridoru. Dojde tak k výraznému zhoršení kvality bydlení vlastníků/ uživatelů ve smyslu narušení soukromí a klidného soužití. V mém případě bytová jednotka 2242/222 přímo sousedí se zamyšlenou stezkou. 2. Problematická realizace, nevyhovující bezpečnost Vybudování stezky pro pěší a cyklisty je	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.

uvažováno na příliš úzkém koridoru, který je navíc z jižní strany lemován strmým svahem. Považuji takový záměr za nevyhovující z pohledu bezpečnosti provozu. Jednoduše řečeno, pro realizaci cyklostezky není v uvažovaném místě dostatek prostoru. 3. Omezení vlastnického práva, úměrné znehodnocení majetku MÚ Roztoky svým záměrem vybudovat koridor DN16 na soukromém pozemku znemožní příslušným spoluvlastníkům využívat nadále pozemek parcelní číslo 3028/178 dle jejich potřeb. Jednotlivým spoluvlastníkům tak vznikne újma ve smyslu omezení vlastnického práva. Mít cyklostezku pod „obývákem“ má negativní dopad nejen na soukromí a kvalitu bydlení v daném místě, ale samozřejmě i na cenu nemovitosti, např. v případě prodeje bytové jednotky, atd. Nelze vyloučit, že vlastníci v takovém případě budou po MÚ Roztoky požadovat náhradu škody ve formě finančního odškodnění.	
084 / PETR MACHÁČEK / 16.12.2019 Vznášíme námitky proti návrhu územního plánu v Roztokách, který nám byl představen na veřejném zasedání dne 9. 12. 2019 z těchto důvodů: Odůvodnění: Jako vlastníci parcely číslo: 3019, 3020, 3021 v k.ú Žalov se cítíme novou úpravou územního plánu dotčeni a poškozeni zásadním způsobem. Předně podle dosavadního záměru, se kterým jsme byli seznámeni a na který jsme byli odkazováni v roce 2014, 2015, 2016 v souvislosti s pokusem řešit naši nelehkou životní situaci (viz Přílohy), jsme se rozhodovali při našich rodinných plánech do budoucnosti a jemu jsme podřídili naše rodinné vlastnické záměry. Právě s odkazem na budoucí řešení a nedostatek finančních prostředků obce vyřešit problémovou tíživou životní situaci nejen nás, ale i dalších vlastníků RD domů v okolí, ač my jsme byli z logiky věci nejvíc poškozeni , nám nebyl schopen pomoci provozovatel ani MÚ Roztoky. Z důvodu nedostatečného vodovodního řádu a poloze našeho domu jsme léta trpěli dodávkou zakalené vody, která nám zničila spotřebiče, a hlavně nám znemožňovala běžný provoz. Tehdy jsme po několika urgencích a prosbách jsme byli vyrozuměni, že situace se musí řešit systémově a že je již připravená studie, která by měla nežádoucí stav napravit vybudováním odpovídající infrastruktury, a tím umožnit napojení do kanalizačního řádu za	**NEVYHOVĚT** Bude postupováno v souladu s platným a účinným RP Horní Žalov. V návaznosti na koncepční řešení celé lokality Horní Žalov byl pořízen a dnes je platný a účinný regulační plán Horní Žalov. Ten na straně jedné předpokládá další výstavbu ploch pro bydlení (individuální i bytové domy) severně od předmětného pozemku v majetku autorů námitky, na straně druhé také musí řešit kapacitní napojení dané lokality sítěmi technické infrastruktury. Pokud jde o druhou věcnou část námitky, pořizovatel se domnívá, že RP Horní Žalov prošel při svém procesu pořízení tak zevrubnou diskusí, že výška BD na okraji města byla stanovena tak, aby nenarušovala krajinný ráz ani horizont, představy investorů byly značně odlišné od výsledné podoby regulace dle projektantů RP a jsou zde všechny předpoklady k přesvědčení, že byl nakonec volen takový kompromis, který je akceptovatelný. Jak je patrno v výřezu z Hlavního výkresu RP Horní Žalov pod textem, byla volena výška zástavby max. 2NP/3NP, pouze u sytě červených BD (BL05 a BL07) 3NP+U, tedy 3 nadzemní patra + ustupující podlaží nad ním. To je proporce velké funkcionalistické vily. V případě 2/3 NP velkého rodinného domu. Výškové hladina zde tedy není nijak naddimenzována a RP Horní Žalov zůstane závazným i po vydání

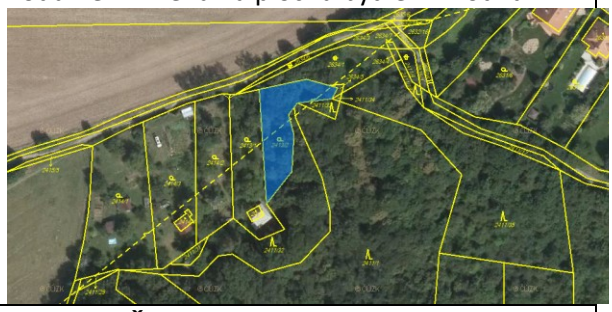
naším pozemkem. Jsme silně znepokojeni situací, kterou jsme nedobrovolně museli léta strpět, a vyhlídka rozšíření přípojek, které ještě více zatěžkají stávající řád z důvodu rozšíření dalších stavebních pozemků, aniž by při tom byly reflektovány stávající nedořešené potřeby občanů a naplněn příslib městského úřadu, je pro nás již neakceptovatelná. Územní plán je veřejná věc a územní plán by měl respektovat minimálně základní ekologické aspekty, urbanistické, ekonomické atd., a není možné obětovat ať už z nejrůznějších důvodů řešení potřeb stávajících vlastníků domu tvorbě nových příjmů ze získaných stavebních parcel s tím, že řešení stávajících problémů z ekonomických důvodů bude opět odloženo. Vznášíme proti tomuto záměru námitky a žádáme nejdříve dobudování slíbené infrastruktury, a hlavně vybudování kapacitně dostatečného vodovodního řádu. Nesouhlasíme ani z důvodu urbanistického záměru umístit do nejvyšší polohy nad stávající výstavbu několikapodlažní domy, které nebudou zapadat citlivě do krajiny a zastíní stávající zástavbu. Domníváme se, že hledání příjmu veřejných rozpočtů by nemělo být na úkor stávajících občanů – vlastníků domů, postoj našich představitelů považujeme za diskriminační, a proto z výše uvedených důvodů podáváme námitky.	nového ÚP Roztoky, který bude dále upřesňovat a konkretizovat (zpřísňovat).
085 / IVETA HÁDKOVÁ / 16.12.2019 Důrazně nesouhlasím, aby komunikace U Školky byla do budoucna využita jako příjezdová cesta k plánované kompostárně. Zvýší se provoz, otřesy, hladina hluku, prašnosti. Nebezpečí pro obyvatele, hlavně děti. Jed zde obytná zóna, malý provoz. Trvám na zachování ulice U Školky jen jako tiché ulice, kudy jezdí obyvatelé do svých domovů. Vyvážení nákladními auty znehodnotí bydlení v této ulici. Odůvodnění: jsem vlastník domu a zahrady přímo sousedící s ulicí U Školky a změna využití této ulice se mě přímo týká. Vzhledem k výše uvedenému nesouhlasím, aby se tato cesta využívala jako příjezdová cesta ke kompostárně.	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována. Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Dále viz vypořádání námitky č. 019.
086 / STANISLAV KULHÁNEK / 16.12.2019 Jako spoluvlastník pozemku sousedícího přímo s ulicí U Školky podávám námitku ke změně využití této cesty, jakožto plánované příjezdové	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována. Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Dále viz vypořádání námitky č. 019.

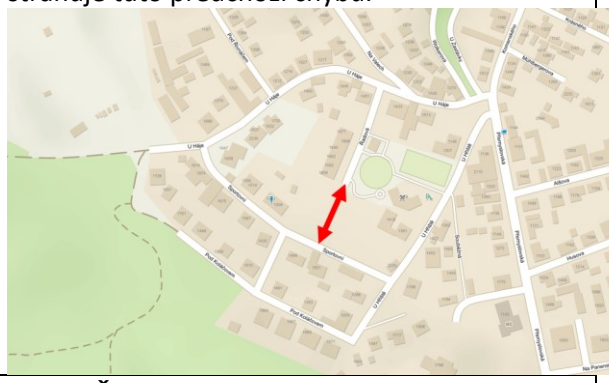
cestě ke kompostárně. Hrají si zde děti, je využívána na procházky, cyklistiku směrem na Holý vrch a je bezpečná a tichá. Neměňte její funkci. Odůvodnění: Pokud se cesta U Školky začne využívat jako příjezdová cesta ke plánované kompostárně, znehodnotí se cena naší nemovitosti. Zvýší se riziko pro pohyb mých dětí. Zvýší se hluk, prašnost, nebezpečí, frekvence aut. Nesouhlasím.	
087 / MARTINA A DANIEL BOLEDOVIČOVI / 16.12.2019 Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona podáváme coby vlastníci dotčené nemovitosti námitku k návrhu ÚP Roztoky, vyvěšeného dne 30.10.2019 a veřejně projednávaného dne 9.12.2019. Námitka směřuje proti záměru klasifikace pozemku 2547/1 v ul. Třebízského (v ÚP součást plochy P03), jako tzv. plochy přestavby s navrhovaným způsobem využití „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Navrhujeme p.p.č. 2547/1 (část plochy P03) překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Odůvodnění: Na dotčeném území se mimo jiné nachází letitá zahrádkářská osada, přičemž daný pozemek p.č. 2547/1 je předmětem uvedené pachtovní smlouvy mezi Základní organizací Českého zahrádkářského svazu v Roztokách u Prahy, IČO 70900531 a Městem Roztoky. Jako majitelé uvedených pozemků a domu v přímém sousedství využíváme na základě této pachtovní smlouvy uvedený pozemek 2547/1 jako zahradu. Navrhovaná změna způsobu využití pozemku 2547/1 umožňuje jeho zástavbu rodinnými domy. Takový krok ve znemožní užívání části pachtovaného pozemku č. 2547/1 jako doposud. Dům a pozemky jsme kupovali již se záměrem využívat přilehlou zahradu v zahrádkářské osadě. Změna územního plánu nám znemožní využití části pozemku 2547/1 a tím se nám podstatně změní kvalita života v naší nemovitosti, zejména v oblasti aktivního odpočinku, pobytu v zeleni a na čerstvém vzduchu. V dnešní době architekti ve svých urbanistických studiích a územních plánech stále ve věští míře vkládají zelené ploch, které jsou plánované jako zahrádkářské kolonie. Obyvatelé měst tyto zahrádkářské osady stále ve větší míře využívají k aktivnímu odpočinku a	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“ s výjimkou plochy RD na p.p.č. 2547/54 a související zahrady 2547/49, bude vyznačena jako BI, a pozemků garáží severně od těchto pozemků, které budou vymezeny jako plochy DI.** Odůvodnění je shodné s vypořádáním námitky č. 043. Uvedené p.p.č. 2547/1 a 2547/35 jsou v majetku Města Roztoky. Město Roztoky má vůli do budoucna změnit využití tohoto prostoru ze zahrádkářské kolonie na plochy pro městské a příměstské bydlení v RD. To znamená, že ke změně dojde okamžitě, jde o dlouhodobý záměr. Nicméně je urbanistky logické a racionální, že v takto cenném prostoru s dobrým dopravním napojením prostřednictvím všech druhů dopravy na hl. m. Prahu lze v budoucnu uvažovat se změnou využití z „chatiček“ na plnohodnotné formy bydlení. Zdůrazňujeme, v budoucnu, po vyřešení vztahů jednotlivých pachtýřů s propachtovatelem. Na stranu druhou pořizovatel plně respektuje právo starších (ale i mladších) spoluobčanů na klid, zdravé prostředí, dobré vztahy a především nepracovní formy vyžití, tedy na zájmovou a spolkovou činnost, vč. tolik populárního zahrádkaření, a to i situace, kdy je, samozřejmě, nutné objektivně vnímat právo vlastníka nakládat si svým majetkem. To, že Město Roztoky do budoucna hodlá zhodnotit své pozemky ze zahrádkářské kolonie na stavební pozemky pro bydlení je naprosto pragmatické a racionální uvažování zvláště za situace, kdy pozemky jsou díky své poloze (geografické, blízkost hl.m. Prahy, i dopravní, dobrá dopravní dostupnost). Problém lze řešit mimo ÚP, např. uzavřením nájemním smluv, které zajistí dostatečnou časovou rezervu pro budoucí

pobytu v zeleni. Tento trend nabývá stále většího společenského významu a rozhodně je v celospolečenském zájmu. Zahrádkářská kolonie zajišťuje větší biodiverzitu, ale také v dnešní přetechnizované době ukazuje, jak je možné aktivně, smysluplně a v přírodě trávit volný čas. Návrhem přestavby a tedy faktické likvidace již existující a fungující zahrádkářské kolonie jde navrhovaný územní plán proti tomuto trendu a nesleduje v tomto směru celospolečenský zájem ani zájem stávajících obyvatel.	revitalizaci celého prostoru. Je nutné také zdůraznit, že změna funkční využití v ÚP neznamená automaticky povinnost tam začít stavby pro trvalé bydlení, je to jen možnost, a majitelé stávajících staveb budou moci své stavby v souladu s platnými povoleními užívat i nadále ke stejnému účelu jako je tomu doposud. Po zvážení všech pro a proti se pořizovatel přiklání k názoru, že Město Roztoky by nejprve mělo vypovědět uzavřené pachtovní smlouvy s určitou časovou výpovědí tak, aby nejprve po právní stránce byl jednoznačně vypořádán vztah s dosavadními nájemci. Toto vypovězení s sebou dost možná ponese dlouhodobé právní spory – pořizovatel je sice přesvědčen, že majitel pozemku musí mít nárok rozhodovat o tom, komu svůj pozemek pronajme, ale také je přesvědčen, že toto musí být uzavřeno korektním právním vztahem obou stran. Poté je možné přistoupit ke změně využití pozemků např. v rámci některé další aktualizace ÚP Roztoky. Pořizovatel si nicméně není vědom aktuálního urbanistického trendu vymezování nových zahrádkářských kolonií v územních plánech, a to má poměrně velkou praxi, stejně tak na rozdíl od autorů námitky neshledává podporu zahrádkářských kolonií nějakým celospolečenským zájmem – jde, dle jeho názoru, o sice plně pochopitelný, leč zcela partikulární zájem stávajících uživatelů zahrádek.
088 / ALENA DRBALOVÁ / 16.12.2019 Jako bezprostřední vlastník pozemku (p.p.č. 2417/22 v k.ú. Roztoky) nesouhlasím s výstavbou kompostárny. Odůvodnění: znehodnocení pozemku, vliv na okolní prostředí, výrazný zásah do krajiny.	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. Dále viz vypořádání námitky č. 019.
089 / JANA PAŘÍZKOVÁ / 16.12.2019 Jako majitelka p.p.č. 2441/4 nesouhlasím se zbudováním silnice (DI11, koridor účelové komunikace) pro motorová vozidla. Odůvodnění: vliv na okolní prostředí, poškození charakteru našeho pozemku.	**VYHOVĚT** **Záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Pokud bude vypouštěn záměr Z35 pro kompostárnu, je zbytečné umisťovat záměr DI11 jako účelovou komunikaci k ní. Dále viz vypořádání námitky č. 019.
090 / JANA PAŘÍZKOVÁ / 16.12.2019 Jako vlastník dotčené nemovitosti (p.p.č. 2417/22 v k.ú. Roztoky) nesouhlasím s výstavbou kompostárny. Odůvodnění: znehodnocení pozemku, vliv na okolní prostředí, výrazný zásah do krajiny.	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. Dále viz vypořádání námitky č. 019.
091 / ALENA DRBALOVÁ / 16.12.2019	**VYHOVĚT** **Záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.**

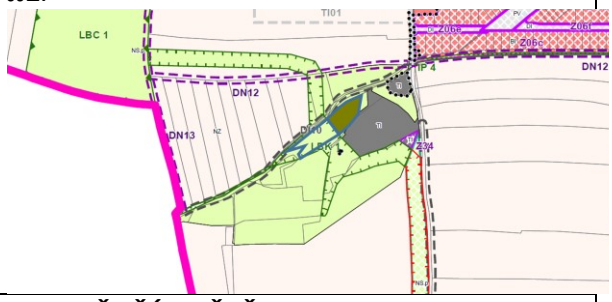
Jako majitelka p.p.č. 2441/4 nesouhlasím se zbudováním silnice (DI11, koridor účelové komunikace) pro motorová vozidla. Odůvodnění: vliv na okolní prostředí, poškození charakteru našeho pozemku.	Pokud bude vypouštěn záměr Z35 pro kompostárnu, je zbytečné umisťovat záměr DI11 jako účelovou komunikaci k ní. Dále viz vypořádání námitky č. 019.
092 / RNDR. RADIM ŠPAČEK / 16.12.2019 Jako majitelé rodinného domu v Roztokách, ul. Dobrovolného 699 a příslušných parcel č. 878, 879/1 a 897/2 podáváme námitku proti zařazení sousedních parcel č. 877 a 880 (v návrhu ÚP vedených jako plocha 222) do kategorie „plochy smíšené obytné městské“ a navrhujeme jejich přeřazení do kategorie „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Odůvodnění: Podle aktuálně platného územního plánu byly plochy vymezené ulicemi Dobrovolného – Braunerova – Felklova – Bernáškova – Masarykova určeny pro výstavbu jako všeobecně obytné území a smíšené území městského jádra. Toto zařazení umožňovalo v území výstavbu jak rodinných domů, tak domů bytových až do výše čtyř podlaží. Přirozený vývoj se však v lokalitě ubíral pouze směrem výstavby rodinných domů o nejvýše dvou nadzemních podlažích. Nový územní plán by proto měl respektovat aktuální realitu vyplývající z přirozeného vývoje a stanovit charakter dosud nezastavěných parcel v souladu s charakterem okolní zástavby.	**NEVYHOVĚT** Uvedené území je nyní podrobně řešeno územní studií Solníky, která je ve vysokém stupni rozpracování a projednání a bude podkladem pro nový RP Solníky, který je tímto návrhu ÚP Roztoky závazně předepisován. Územní studie Solníky předpokládá zdůraznění městské uliční osy prostřednictvím ulic Masarykova – Bernáškova – Čáslavského. Podél této městotvorné osy by měly být umístěny objekty s ještě větším významem, než je individuální RD. Proto je zde navrhována funkce SM – plochy smíšené obytné městské, resp. OV, občanská vybavenost. Nicméně, jak je uvedeno výše, bude zde vložena podmínka RP Solníky, který by měl stanovit přísnou prostorovou regulaci staveb tak, aby zde nedošlo k nadměrnému narušení prostorových parametrů daného území nějakou předimenzovanou budovou. 
093 / ING. JITKA VOŽENÍLKOVÁ, CSC. / 16.12.2019 Vážení, obracím se na Vás s námitkou, resp. s připomínkou, k uvažované výstavbě několikapodlažního bytového domu s obchody v ulici Nad Čakovem v Roztokách u Prahy. V této lokalitě vlastním garáž (parc. č. 82/4), kterou denně plně využívám a naše auto neparkuje v již tak přeplněných ulicích. Garáž spolu s dalšími stojí na velmi labilním podloží, které je tvořeno navážkou veškerého odpadu, který se v tzv. „horních“ Roztokách nacházel. Zároveň připomínám, že pod navážkou probíhá vodoteč (nevím, zda používám správný termín), která ústila na pravé	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožňuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a

straně bývalé „Stráně“ ve studánku. V neposlední straně jsem přesvědčen o nevhodnosti stavby vícepodlažního domu i s ohledem na okolní zástavbu nízkých rodinných vilek. Věřím, že tento názor nebude jediný, stejně tak jako věřím, že se budete nadále připomínkami k této problematice zabývat.	potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený prostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.
094 / EVA VOŽENÍLKOVÁ / 16.12.2019 Vážení, obracím se na Vás s námitkou, resp. s připomínkou, k uvažované výstavbě několikapodlažního bytového domu s obchody v ulici Nad Čakovem v Roztokách u Prahy. V této lokalitě vlastním garáž (parc. č. 141/8), kterou denně plně využívám a naše auto neparkuje v již tak přeplněných ulicích. Garáž spolu s dalšími stojí na velmi labilním podloží, které je tvořeno navážkou veškerého odpadu, který se v tzv. „horních“ Roztokách nacházel. Zároveň připomínám, že pod navážkou probíhá vodoteč (nevím, zda používám správný termín), která ústila na pravé straně bývalé „Stráně“ ve studánku. V neposlední straně jsem přesvědčen o nevhodnosti stavby vícepodlažního domu i s ohledem na okolní zástavbu nízkých rodinných vilek. Věřím, že tento názor nebude jediný, stejně tak jako věřím, že se budete nadále připomínkami k této problematice zabývat	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožnuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený prostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.
095 / DOC. ING. PETR VOŽENÍLEK, CSC. / 16.12.2019 Vážení, obracím se na Vás s námitkou, resp. s připomínkou, k uvažované výstavbě několikapodlažního bytového domu s obchody v ulici Nad Čakovem v Roztokách u Prahy. V této lokalitě vlastním garáž (parc. č. 82/4), kterou denně	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší

plně využívám a naše auto neparkuje v již tak přeplněných ulicích. Garáž spolu s dalšími stojí na velmi labilním podloží, které je tvořeno navážkou veškerého odpadu, který se v tzv. „horních“ Roztokách nacházel. Zároveň připomínám, že pod navážkou probíhá vodoteč (nevím, zda používám správný termín), která ústila na pravé straně bývalé „Stráně“ ve studánku. V neposlední straně jsem přesvědčen o nevhodnosti stavby vícepodlažního domu i s ohledem na okolní zástavbu nízkých rodinných vilek. Věřím, že tento názor nebude jediný, stejně tak jako věřím, že se budete nadále připomínkami k této problematice zabývat.	urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožnuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený prostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.
096 / VOJTĚCH FLORIAN / 16.12.2019 Podávám námitku proti navržení naší parcely č. 2413/2 jako „Plochy rekreace – zahrádkářské osady“ a žádám o změnu na Plochu pro bydlení. Pro svoji matku chceme na pozemku postavit malý domek.	**NEVYHOVĚT** Plocha je na samém okraji urbanizovaných ploch a volné krajiny. Pořizovatel nepovažuje za vhodné narušit prostředí stávajících zahrad s malými chatami umístěním stavebního pozemku pro RD. Druhým, ještě zásadnějším problémem, je OP lesa, kterým je v podstatě celý pozemek zatížen. Rovněž příjezd k tomuto pozemku je problematický a musel by se řešit přes sousední pozemek 2634/1 v k.ú. Roztoky u Prahy, který je ve vlastnictví jiných soukromých osob. Pozemek je navíc přímo na hranici nadregionálního biocentra NC 2001, i z tohoto důvodu není změna na plochu bydlení vhodná. 
097 / VLADISLAVA KOZLOVSKÁ / 16.12.2019 Jako majitelka p.p.č. 2934/5 v k.ú. Žalov podávám námitku proti záměru DI07. Vjezd a výjezd rovnou do křižovatky ulic Sportovní – Řadová.	**NEVYHOVĚT** Pořizovatel se zde plně ztotožňuje s odůvodněním zodpovědného projektanta a jeho dopravní specialistky Ing. Wichsové, viz str. 74 odůvodnění ÚP: „Místní komunikace – ul. Řadová (DI07) – pro zpřístupnění a obsluhu stavební

	parcely ve vnitřním zastavěném prostoru mezi ul. Sportovní a U Háje je navržen koridor pro prodloužení koncové místní komunikace – ul. Řadové s oboustrannou návazností na stávající uliční síť. Tímto návrhem bude současně zajištěna prostorová prostupnost území a potřebná provázanost komunikační sítě pro pěší i automobilovou dopravu. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD13). Při pohledu na obr. pod textem je i pro neodborníka jasně zřetelné, že zde došlo v minulosti k městotvorné chybě a komunikace Řadová nebyly dokončena, návrh nového ÚP Roztoky pouze odstraňuje tuto předchozí chybu. 
098 / VLADIMÍRA VINKLÁTOVÁ / 16.12.2019 Jako občan města Roztoky, dotčený spoluvlastník pozemku parcelní číslo 3028/3, katastrální území Žalov (742511) a bytové jednotky dotčené návrhem územního plánu, č. 2246/333, katastrální území Žalov (742511) uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tuto námitku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje MÚ Roztoky: v rámci námitky nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského – ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9. 12. 2019, a to z následujících důvodů: shodné s námitkou č. 011.	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.
099 / LENKA STAŇKOVÁ / 16.12.2019 Jako občan města Roztoky, dotčený spoluvlastník pozemku parcelní číslo 3028/3, katastrální území Žalov (742511) a bytové jednotky dotčené návrhem územního plánu, č. 2246/221, katastrální území Žalov (742511) uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tuto námitku	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.

k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje MÚ Roztoky: v rámci námitky nesouhlasím se záměrem MÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pes1 a cyklisty Žalov, ul. Borkovského – ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9. 12. 2019, a to z následujících důvodů: shodné s námitkou č. 011.	
100 / POVODÍ VLTAVY / 17.12.2019 A. Jako oprávněný investor vznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k návrhu Územního plánu Roztoky ve fázi veřejného projednávání následující námitky: 1) Nesouhlasíme se zařazením ploch Z54, Z55, Z56, DN02, DN03 a DN27. 2) Plochu Z59 se způsobem využití plochy dopravní infrastruktury neleze vymezit na protipovodňové hrázi s vymezením plochy vodní a vodohospodářské. Je třeba ji redukovat tak, aby na protipovodňovou hráz nezasahovala. B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, má k předloženému návrhu územního plánu Roztoky ve fázi veřejného projednávání následující připomínky: 1) Nesouhlasíme se zařazením plochy Z32 – rozpor s ustanovením § 67 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. 2) Na plochách Z28, Z44 a DN05, umístěných v aktivní zóně záplavového území, nesmí dojít realizací záměru k žádnému navyšování terénu.	**NEPŘIHLÍŽÍ SE** Doručeno po termínu. Dle ust. § 52 odst. 3 pořizovatel „k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám nepřihlíží. Dotčené osoby oprávněné k podání námitek musí být na tuto skutečnost upozorněny.“. **Cyklostezka DN27 bude situována mimo těleso protipovodňové hráze. Lávka na ostrov bude přesunuta do územní rezervy, nebude předmětem návrhu územního plánu. Stavby maríny, přístaviště vč. zázemí Z54, Z55, Z56 budou pouze mobilní a jejich charakter bude striktně regulován během navazujících správních řízení (územní, stavební). Plocha Z59 bude redukována mimo protipovodňovou hráz. Z32 může být opět jen mobilní stavbou, jde o zázemí přívozu Žalov – Řež. Plochy Z28, Z44 jsou určeny pro parkoviště, k navyšování terénu zde pravděpodobně nedojde, opět může být řešeno v rámci navazujících správních řízení (zejména územní) a záměr DN05 je stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, opět je zde předpoklad, že nedojde k navyšování terénu.**
101 / VLADIMÍR A IVETA FUČÍKOVI / 12.12.2019 Dne 9.12.2019 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Roztoky. Tímto jako vlastníci pozemku parc. č. 3835/1, k.ú. Žalov, obec Roztoky, podáváme v zákonné lhůtě dále uvedené námitky proti návrhu územního plánu Roztoky, které se týkají Pozemku (viz příloha). Námitky podáváme ad 1) proti zařazení pozemku do plochy se způsobem využití NS.p a ad 2) proti vedení lokálního biokoridoru přes pozemek. Odůvodnění: K námitce ad 1) uvádíme, že pozemek je zahradou, která se nachází v bezprostřední blízkosti ploch bydlení, ve kterých jsou v návrhu územního plánu vymezeny další nové zastavitelné	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** P.p.č. 3835/1 v k.ú. Žalov je dle KN druh pozemku zahrada. Je v blízkosti Holého vrhu, ve volné krajině. Stávající využití jako zahrady pořizovatel nemá důvod rozporovat, nicméně do není limitem pro, aby zde návrh nového ÚP nemohl vymezit biokoridor LBK1. Ten musí někudy projít a funkce migračního biokoridoru ÚSES je neslučitelná s oplocenou soukromou zahradou. Pořizovatel také nikdy nenachází oporu pro to, aby celý pozemek byl vymezen jako plocha individuální rekreace a namísto zahrady zde vyrostli např. 3 nové velké chaty (objem „chaty“ dnes není vyhláškou omezen), které by de facto sloužilo jako RD, zcela ve volné krajině. Nicméně

plochy pro bydlení. Navrhované zastavitelné plochy vytvářejí urbanizovaný celek sousedící v konečném důsledku bezprostředně s pozemkem. Kromě toho pozemek bezprostředně sousedí s plochami technické infrastruktury, a to včetně navrhované zastavitelné plochy Z34, dále je pozemek napojen na účelovou komunikaci jak stávající, tak v navrhovaném koridoru DI10. Na pozemek jsou rovněž zavedeny inženýrské sítě. Ze všech uvedených důvodu je zařazení pozemku mezi plochy se způsobem využití NS.p nelogické, protože pozemek, ačkoliv je zahradou, v takovou chvíli neplní žádnou funkci a představuje nevyužité území v bezprostřední blízkosti ploch k bydlení. V konečném důsledku je tak zasahováno do našeho vlastnického práva. Proto požadujeme zařazení pozemku do plochy se způsobem využití RI, aby mohl plnit rekreační funkci v oblasti, která je pro takové využití pozemku urbanisticky vhodná (zařazení mezi plochy se způsobem využití RI by mělo pozitivní estetický a krajinotvorný vliv na danou lokalitu, která je negativně ovlivněna existencí staveb technické infrastruktury). K námitce ad 2) uvádíme, že vedení lokálního biokoridoru přes pozemek, který je zahradou, je pro migraci organismu nevhodné, a lokální biokoridor by proto měl být veden tak, aby co nejméně omezoval vlastníky pozemku, což se v tomto případě neděje. Proto požadujeme ad 1) zařazení pozemku do plochy se způsobem využití RI a ad 2) vedení biokoridoru mimo pozemek.	z hlediska proporcionality zásahu do soukromého vlastnictví se pořizovatel v rámci své správní úvahy také zabýval otázkou, zda je nutné celý p.p.č. 3835/1, k.ú. Žalov, vymezovat jako součást LBK1. A zde dospěl k jinému závěru než oprávněná projektantka ÚSES – domnívá se, že pro průchod lokálního biokoridoru stačí JZ polovina pozemku a tedy že zbylá SV polovina může být využita jako plochy pro funkční využití „RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady“, což nejvíce odpovídá dnešnímu stavu a druhu pozemku (viz obr. pod textem). Nicméně jihozápadní část pozemku musí zůstat součástí navrženého lokálního biokoridoru LBK1 a pak je zatřídění této části pozemku jako „NS.p – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní“ zcela namístě a v souladu s klasifikací různých typů ploch dle jejich funkčního využití dle ust. §§ 4-19 vyhl. 501/2006 Sb., kde plochy biokoridorů patří právě do ploch smíšených nezastavěného území (viz ust. § 17 vyhl. 501/2006 Sb.). Pokud to bude akceptovat oprávněná osoba projektanta ÚSES, může být koridor posunut dále JZ směrem tak, aby dotčenost daného pozemku byla menší, ale při zachování stejných parametrů funkčnosti LBK1 jako doposud. Pořizovatel dále doporučuje projektantovi ÚSES oříznout „rohy“ biokoridoru směrem na JZ a na JJZ. 
102 / MUDR. PAVEL DEMUTH / 13.12.2019 Jako jednatel a majitel Společnosti Medical Management Group s.r.o., která je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí: p.p.č. 41 o výměře 499 m^2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba Roztoky č.p. 55 (rodinný dům); stavba stojí na pozemku parc. č. 41, tedy adresa Nádražní 55, zapsáno na LV č. 559, podávám tuto námitku proti návrhu územního plánu Roztoky s návrhem ad 1/zvolit pro tento pozemek i pro tuto mikrooblast maximální zastavění 90 % plochy, 2/ navrátit se zpět k původnímu návrhu pro	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Pro plochy s funkčním využitím „SM plochy smíšené obytné městské“ bude upraven koeficient zastavěných ploch (KZP) na 0,5.** Ad 1) Územní plán není nástroj k maximalizaci očekávaných zhodnocení pozemků jednotlivých majitelů, ale má mj. koordinovat soukromé a veřejné zájmy v území. Proto, pokud jde o koeficientem zastavěných ploch (KZP), ten by mohl stoupnout v rámci již zastavěného území až na 0,6 pro plochy s výjimkou řadových rodinných domů a bytových domů, kdy by mohl být dokonce až 0,7. Protože stavební zákon definuje

výšku maximálně 15 metrů, 3/ navrátit se k původnímu návrhu pro 4 nadzemní podlaží a nedefinovat ustupování podlaží.
Odůvodnění:
1) Tato malá oblast je velmi specifická. Jednak proto, že je sevřená z jedné strany nádražím s omezením pěší lávkou od nádraží a z druhé ulicí nádražní. Zadruhé, že má velmi specifickou zátěž hlukovou nádraží z jedné strany a hlavní komunikace ze strany druhé. Zjevně není vhodná pro stavbu typu rodinného domku se zahradou. Dále má toto místo vysoká rizika kriminality, vandalství , požívání drog, výskytu bezdomovců a černých skládek, což nade vší pochybnost prokázal stav mého domu a přilehlé zahrady a proto by měla být v územním plánu řešena samostatně k odstranění těchto rizik a opravdovému zvelebení s motivací vlastníků nemovitostí tuto oblast skutečně zvelebit jako hlavní třídu s obchody, kancelářemi a podobně a poskytnout jim motivaci eventuelně stavět nové funkční stavby. Toto dle mého názoru maximální 40% zastavění v této velmi specifické oblasti toto naprosto neumožnuje.
1/ Dispozice: Pozemek č. 41 je umístěn v ulici Nádražní, číslo popisné 55 do stísněného prostoru mezi Nádražím a ulicí Nádražní. Směrem východním = směrem k nádraží k pozemku přiléhá po celé východní straně mimoúrovňová pěší spojovací lávka vedoucí z nádraží, chodí zde skoro všichni z nádraží a na podkladě této lávky, nelze v této východní části pozemku pro budoucnost nerušené užívat pozemek jako zahradu, protože hned za plotem je lávka s vysokou frekvencí chodců, nelze z této strany realizovat vjezd, z důvodu mimoúrovňové pozice lávky, přes stávající plot přelézají na pozemek bezdomovci, kteří mají tendenci obývat stavby a ohrožovat chodce na lávce (jasně prokazatelné sešlapáním plotu v jeho středu, prokázáno nutným zákrokem městské i státní policie tento měsíc), plot slouží jako neoficiální veřejné záchodky s odpovídajícím opravdu nechutným zápachem, za plot někteří občané házejí odpadky včetně použitých injekčních stříkaček, toto je nutno opakovaně uklízet. Toto považuji za neúměrné riziko nejen pro mě jako majitele ale i pro občany, lávku používající a tomu je nutno zabránit. Dle mého nejlepším řešením východní části je situovat eventuální budoucí stavbu přímo na

„zastavěnou plochu pozemku“ součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb, a to jsou skutečně všechny stavby vč. zpevněných ploch např. pro parkování nebo příjezd do garáže, a protože vedle předmětné lokality je navržena plocha přestavby P13 s funkcí SC, tedy „Plochy smíšené obytné v centrální zóně“, kde je koeficient zastavěných ploch stanoven dokonce na 0,6 (což je ale u ploch v centrech) pořizovatel se rozhodl v této namítané záležitosti autorovi námitky částečně vyhovět a navýšit tento koeficient pro tento typ plochy smíšeného bydlení z 0,3 na 0,5. Zdůrazňujeme, že se jedná pouze o plochy smíšené městské, nikoliv o ostatní typy bydlení.
Ad 2) Platí předchozí, pořizovatel stejně jako zodpovědný projektant považuje stanovenou výškovou hladinu pro plochy smíšené obytné 3NP + jedno
ustupující podlaží (max. 12m) za dostatečnou.
Ad 3) Také zde se pořizovatel ztotožňuje s odborným názorem zodpovědného projektanta, který zodpovídá za odbornou úroveň ÚP a nevidí důvod, proč by v jednom konkrétním případě z důvodů ryze partikulárních měla navyšována podlažnost, navíc rozdíl mezi 3NP+U a 4NP nepovažuje pořizovatel za podstatný z hlediska možnosti využití objektu, ale z hlediska městotvorného ano, protože ustupují podlaží dále větší možnost proslunění přiléhajících uličních prostorů.
Nyní k jednotlivým bodům argumentace námitky:
1) Uvedená tvrzení popisující morfologii terénu a charakter okolních staveb nemá pořizovatel důvod nikterak zpochybňovat. Stejně jako v případě požadavku na změnu koeficientu zastavěných ploch u plochy přes ulici se pořizovatel přiklonil k názorů autorů námitek, že hodnota 0,3, tedy vyžadující 70% nezpevněných ploch s možností vsakování dešťových ploch, je pro lokalitu se smíšenou městskou zástavbou přehnaně přísná. Na druhou stranu, požadavek na 90% zastavěných ploch považuje pořizovatel za odporující vyhlášce 501/2006 Sb., která pro zástavbu RD požaduje min. 0,4 stavebního pozemku jako nezastavitelného a 0,3 pro řadové domy, v případě, že jde o stavby pro bydlení, což funkce SM, tedy „plochy smíšené obytné městské“ naplňují jak svým názvem tak hlavním

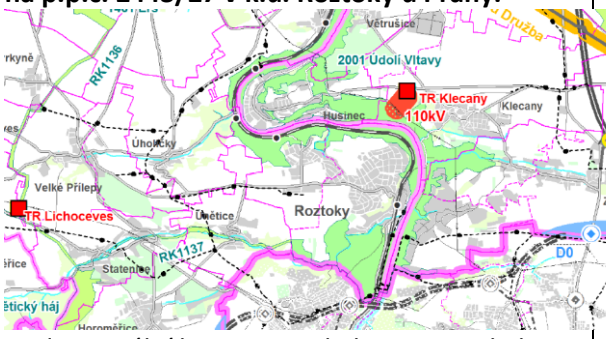
okraj pozemku, plot situaci a rizika neřeší, zeď také ne, protože by vzhledem k mimo úrovní lávky musela být velmi vysoká a tedy by nebyl možný rozhled u nemovitosti. Dle mého posazení možné budoucí stavby na hranici pozemku dojde k bezpečnému a nerušenému provozu lávky. Směrem jižním = dolů z kopce: přiléhá stavba bývalé herny, která sama svým zastavěním je zhruba na námi požadovaných % zastavění pozemku, je zde historicky dlouhou dobu postavena, povolena, tedy je zřejmé, že toto procento zastavění je pro danou mikro-lokalitu běžné, mezi našimi stavbami je proluka cca 1,5 metru, která slouží jako veřejné záchodky a černá skládka - toto je jasným praktickým potvrzením, že jakákoli proluka v této lokalitě je pouze povzbuzením pro některé občany k vykonání tělesné potřeby a odhození odpadků včetně velice nebezpečného odpadu, nebezpečného pro ostatní občany a děti, odstranil jsem odtud i použité injekční stříkačky. Pokud by v budoucnu došlo k dohodě se sousedem o těsném přiléhání mé eventuální nové stavby a stavby souseda na jižní straně, tento problém by byl vyřešen. Souseda jsem o této možné budoucí situaci dvou těsně přiléhajících staveb informoval a oba jsme v předběžném souhlasu. Směrem severním = vzhůru do kopce, zde opět přiléhá stavba s vysokým procentem zastavěnosti, která je situována až na okraj pozemku. Další stavby tvoří opět celistvou řadu bez mezer. Směrem západním = ulice Nádražní, všechny stavby v ulici nádražní jsou situovány až na okraj pozemku – tedy až k chodníku ulice Nádražní, můj pozemek a dům dokonce zasahuje to profilu chodníku. Pro eventuální budoucí stavbu byla s panem místostarostou a paní. Předběžné načrtnuta možná dohoda o stavebních úpravách v budoucnu, které by pro ulici nádražní umožnily plný profil chodníku. Tedy i pro budoucí stav předpokládáme eventuální stavbu až na okraj k chodníku. Zde je opět ze severní strany jasně prokázáno, že vysoká zastavěnost a stavba až na okraj pozemku je v této mikro lokalitě běžná. 2) Možnosti parkování – v této velmi sevřené dispozici mezi nádražím a ulicí Nádražní není v nejbližším okolí možnost jakéhokoli parkování. Možné parkování je tedy možné realizovat pouze na vlastním pozemku což souhlasí i se	využitím „Území, které je definováno jako městské. Toto území se vyznačuje polyfunkčním využitím, které zajišťuje v prvé řadě kapacity pro občanskou a komerční vybavenost nadmístního a místního významu a dále umožňuje bydlení nad vybaveností v polyfunkčních domech.“. Stanovení koeficientu 0,5, tedy rovnoměrně pro zastavěné a nezastavěné plochy, považuje pořizovatel za proporčně vyrovnaný kompromis mezi zájmy majitelů pozemků na maximalizaci užitku z nich a na veřejném zájmu Města Roztoky (a stavebních předpisů) na dostatečném množství ploch umožňujících vsakování dešťových vod přímo na daném pozemku. 2) Právě pro zajištění možnosti parkování byla navýšena ploch zpevněných ploch na daném pozemku koeficientem KZP z 0,3 na 0,5. Dalšímu navýšení brání ust. § 21 vyhl. 501/2006 Sb. (požaduje 0,4 ploch umožňujících vsakování

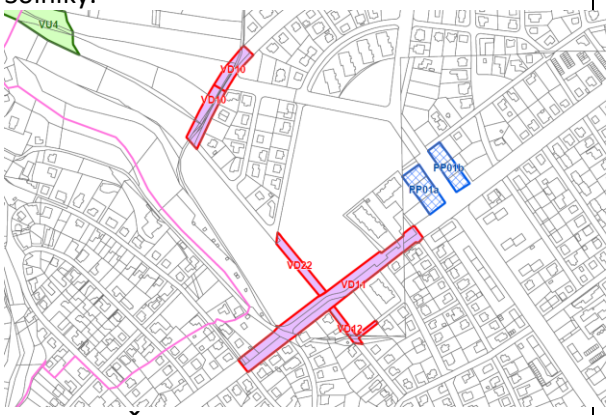
současnými doporučovanými předpisy. V případě parkování na pozemku je však vzhledem k jeho využití a k využití i pozemků okolních nutno v budoucnu mít parkovací místa v rámci budov – v přízemí nebo v suterénu, tedy obětovat výraznou plochu pro parkování, tedy v rámci zastavění. Pokud by parkovací místa měla být situována na zpevněných nezastavěných plochách, nebude jejich počet nikdy dostatečný k pokrytí předpisové obslužnosti bytových a nebytových prostor staveb. Obsazení budov parkovacími místy nadále akcentuje nárok nejen na % zastavění pozemku ale i na výšku stavby. Příjezd je možný jen z ulice nádražní, od nádraží nelze pro lávku , jižně a severně nelze pro stavby.	dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení vůči celkové výměře pozemku u samostatně stojícího rodinného domu, resp. 0,3 u řadového rodinného domu). Jde tedy o kompromis, který se snaží najít konsensus mezi zájmem majitele pozemku na jeho maximálním využití a zhodnocení a mezi veřejným zájmem na dostatečném množství ploch umožňujících vsakování dešťových vod přímo na daném pozemku.
3) Předpokládaný veřejný zájem v této lokalitě - předpokládám, že zájmem města v této lokalitě je mít smíšený charakter budov typu například poskytnutí občanské vybavenosti, služeb, eventuelně obchodů v přízemí Nádražní ulice, například kancelářské a administrativní služby a prostory v prostorech, které pro svůj charakter budou muset být prostory nebytovými a eventuelně v posledních podlažích budov mít prostory bytové – k tomu je nutno zabezpečit dostatečnou plochu pro služby vlastní, včetně parkování pro poskytovatele služeb a i minimálně i pro klienty – to nelze provést při malém 40% zastavění v situaci parkování na nezastavěných plochách. Umístění domu typu klasického rodinného domku v této lokalitě by bylo, omlouvám se za tento příměr, jako „pěst na oko“, prostě nesmyslné – z jedné strany hluk nádraží, z druhé strany hluk frekventované ulice nádražní, zeleň nebo zahrada zde by byla naprosto atypická a vymykala by se charakteru stávající zástavby v ulici – nikdo by v této lokalitě na zahradě čas netrávil všechny ostatní domy jsou v kontinuální řadě až k chodníku. Eventuální zajištění plného profilu chodníku je možné v prvním nadzemním podlaží, ale zde se zvyšuje nárok na výšku prvního nadzemního podlaží, aby pod konstrukcí eventuálních arkýřů nebo balkonu mohli chodci pohodlně projít.	3) Město Roztoky i Městský úřad Roztoky jako pořizovatel tohoto ÚP mají zájem na smíšeném provozu i funkci v této části města, proto tyto plochy návrh nového ÚP definuje jako plochy smíšené obytné městské. ÚP nepočítá s tím, že by zde vznikl klasický rodinný domů. Vlastní technické řešení daného domu je potom nutné ponechat na navazujících dokumentacích a správních řízení (územní, stavební).
SHRNUTÍ: Závěrem si dovoluji podotknout že výrazně vyšší 90% povolená zastavěnost, návrat k Vámi původně navrhovaným 15 metrům výšky a 4 nadzemních podlaží v této mikro-lokalitě	Navýšení na 90% zastavěné plochy pozemku považuje pořizovatel za extrémní a neakceptovatelné. Na straně druhé, také koeficient na hodnotě 0,3 je příliš nízký pro zástavbu smíšeného městského širšího centra. S ohledem na

mezi nádražím a ulicí Nádražní je dle mého názoru jedinou možností k zajištění dostatečné kapacity pro občanské a komerční vybavení místního významu a tím ke zhodnocení a zvelebení této oblasti, společně s kombinovaným využitím pro služby, nebytové a bytové – tedy smíšené. Navrhovaná nízká zastavěnost v této lokalitě a snižující se parametry výšek by byly vlastně diskriminací a demotivací každého majitele, který by neměl záměr cokoli postavit a nutila by velmi agresivně majitele nemovitostí pouze opravovat a rekonstruovat stávající staré objekty, které mají v naprosté většině zastavěnost vyšší, což by zjevně nepřispělo ke zvelebení lokality. K rozvoji lokality by tedy jednoznačně v požadované míře za těchto navrhovaných podmínek nedošlo. Děkuji předem za projednání mé námitky, jsem hluboce přesvědčen, že názory mých sousedů a dalších obyvatel této malé velmi specifické lokality jsou obdobné, kdykoli ochoten dostavit se na osobní jednání.	požadavek vyhlášky 501/2006 Sb. na 0,4 podíl ploch nezastavěných s možností vsakování dešťových vod pořizovatel velmi dlouho zvažoval navýšení KZP pro tento typ funkčního využití plochy na 0,6. To ale mají plochy ještě intenzivněji využívané – plochy „SC plochy smíšené obytné v centrální zóně“, které návrh ÚP definuje jako plochy s nejvyšší hustotou i výškou zástavby a tedy nejvyšším stupněm urbanizace. Zde jsou koeficienty KZP nastaveny na max. 0,6; resp. koeficient zeleně KZ je min. 0,2; jedná se o plochy převážně stávající, kde aplikace ust. § 21 vyhl. 500/2006 Sb. zpětně vymožena být nemůže nebo je využito odvádění od oddělené dešťové kanalizace. Proto se nakonec pořizovatel rozhodl pro navýšení na 0,5 tak, aby se odstupňovala hustota zástavby mezi plochami smíšenými obytnými v centrální zóně a mimo centrální zónu.
103 / EKOSPOL, A.S. / 13.12.2019 Na základě veřejného projednání konaného dne 9.12.2019 jsme byli seznámeni s podobou návrhu územního plánu Roztoky s možností ve lhůtě do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání uplatnit své písemné námitky. Vzhledem ke skutečnosti, že naše společnost je většinový vlastník všech zastavitelných pozemků a že námi podané připomínky k návrhu ÚP pro společné jednání nebyly nikterak zohledněny, považujeme návrh ÚP za neakceptovatelný. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona uplatňujeme k návrhu územního plánu tyto své námitky: 1) Nový ÚP navrhuje minimalizovat výstavbu dalších bytových domů na území města. Dovolujeme si v souvislosti s tímto upozornit na skutečnost, že dosud probíhal vývoj města kontrolovaně a rovnoměrně z pohledu jak forem bydlení, tak dostupnosti pro různé sociální skupiny obyvatelstva. Zatímco stávající situace stále umožňuje určitý ROZUMNÝ a KONTROLOVANÝ vývoj bytové zástavby, navrhovaný stav redukuje výstavbu bytových domů na absolutní minimum a další rozvoj města tak odkazuje pouze na výstavbu rodinného bydlení na nákladných pozemcích, dostupných pro velmi omezenou skupinu obyvatelstva. Takové řešení považujeme za urbanisticky nesprávné a sociálně diskriminační. Výše uvedené tvrzení se vztahuje	**NEVYHOVĚT** Jedná se o obecné konstatování, rozvoj města je dle návrhu ÚP stanoven dle sdíleného odborného názoru orgánu ochrany ZPF, vedení města, pořizovatele i zodpovědného projektanta prostřednictvím vymezených zastavitelných ploch, tak aby ve střednědobém horizontu počet obyvatel města nepřevýšil 12 000 v roce 2030. Na tento cílový počet je uvažováno s technickou a dopravní infrastrukturou. Jistě lze namítnout, že EKOSPOL jako majitel podstatné části stavebních pozemků zde chce mít pro něho ziskovější formu bydlení, tedy bytové domy bez dalších omezení. To je sice z jeho pohledu pravda, na stranu druhou zde není také

zejména k lokalitě Na Dubečnici, kde současný územní plán v zóně 2 výstavbu bytových domů připouští, a to zcela logicky v návaznosti na páteřní dopravní tepnu a přilehlou občanskou vybavenost.	žádný důvod, proč aktivně zhodnocovat stavební pozemky do maximální možné míry na úkor městotvorných funkcí. Roztoky prostě mají již nyní bytových domů nadbytek, jsou „noclehárnou“ Prahy a chybí zde nadřazená i lokální občanská vybavenost.
2) Nesouhlasíme s vymezením funkčních ploch občanské vybavenosti na našich pozemcích podél ulic Obránců míru a Masarykova v lokalitě Solníky, kde jsou Návrhem ÚP vedeny jako plochy občanské vybavenosti označené Z20, Z21a Z26. Nový ÚP by měl naopak tyto plochy redukovat, neboť jsou v daném území značně předimenzované. V centrální části Solník by v návaznosti na bytovou výstavbu měl být umožněn její další rozvoj pro bydlení v bytových domech.	**NEVYHOVĚT** **Lokalita Z20 bude ponechána jako plocha OV.** Z výše uvedeného důvodu, nadbytek ploch pro bydlení, proto územní plán, nejen na Dubečnici, kde ÚP v souladu s RP Dubečnice navrhuje převážně RD (ale plochy pro BD tam jsou vymezeny regulačním plánem Dubečnice také a návrh ÚP to respektuje) ale i v lokalitě Solníky, navrhuje ÚP, podle zodpovědného projektanta a jeho odborného úsudku, ke kterému se pořizovatel připojuje, dobře vyvážený a vhodně urbanisticky komponovaný mix ploch občanského vybavení, smíšených ploch městských a bydlení v RD. Na základě zpracovaného odborného podkladu, územní studie Solníky, který vyhotovily jiné autorizované osoby (Ing. arch. Ivan Gogolák, Ing. arch. Lukáš Grasse) bude centrální část lokality Solníky ponechána pro plochy občanské vybavenosti, územní studie prověřila potřeby občanů Roztok (jako celku) i části Solníky a navrhuje zde chybějící objekty nadřazené občanské vybavenost – školu s mateřskou školkou a souvisejícím sportovištěm, kulturní dům a knihovnu.
3) Za logické považujeme také propojení výstavby rodinného bydlení mezi ulicemi V Úvoze a MUDr. Tichého, plochy zeleně, zanesené ve stávajícím územním plánu nelogicky zasahují do jinak ucelené obytné lokality bez většího přínosu pro kvalitu bydlení.	**NEVYHOVĚT** Jak je patrno z ortofotomapy, jde o jeden z posledních zelených klínů, které v organismu města Roztoky zůstal zachován. Pořizovatel, vědom si ust. bodu (21) Politiky územního rozvoje ČR ve znění 1, 2, 3 aktualizace, konkrétně závazné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území „Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj

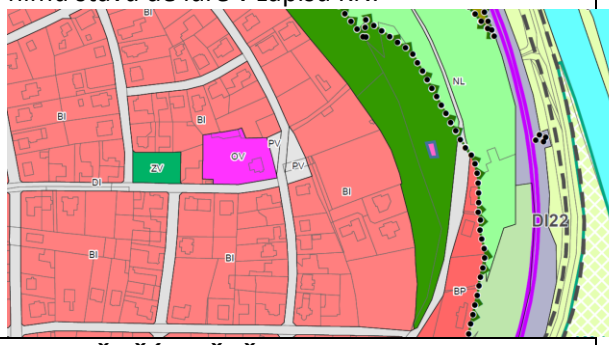
	lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.“, nemá jediný konkrétní důvod tuto závaznou priority nyní popřít a návrh zodpovědného projektanta jiným vypořádáním, než je nevyhovět, negovat. Ostatně, Město Roztoky má prostřednictvím předloženého návrhu ÚP zastavitelných ploch vymezeno dostatek a není důvod je navyšovat.
4) Navrhujeme do nového ÚP vymezit možnost oboustranné obytné zástavby podél ulic Nad Vltavou a Žirovnického (parc.č. 2443/27 v k.ú. Roztoky u Prahy). Stávající technická infrastruktura a možnost dopravního připojení na stávající komunikace přirozeně umožňují další rozvoj pro výstavbu rodinných nebo bytových domů.	**NEVYHOVĚT** Jak je patrno z ortofotomapy, opět jde o jeden z mála zelených pásů přiléhajících k zastavěnému území Roztok. Také pro tuto lokalitu byl zpracován územně plánovací podklad, územní studie Solníky (Ing. arch. Ivan Gogolák, Ing. arch. Lukáš Grasse), nyní ve stádiu po veřejném projednání. Tato územní studie zde počítá s přírodně-rekreačním parkem a projektant nového ÚP Roztoky se s tímto urbanistickým konceptem ztotožnil, stejně jako pořizovatel (viz obr. pod textem). Město Roztoky má vymezeno ploch pro bydlení dostatek, až nadbytek a je omezeno existujícími kapacitami inženýrských sítí (ČOV, vodovody) i kapacitou dopravního napojení na hl.m. Praha. Roztoky mají interní představu 12 000 obyvatel v roku 2030, k tomu směřují projekty na posílení ČOV, vodních zdrojů, škol, školek, další veřejné občanské vybavenosti, apod. Jak je uvedeno výše, i s ohledem na závazně stanovenou prioritu územního plánování dle bodu (21) PÚR ČR ve znění 1-3 aktualizace zde není odborný

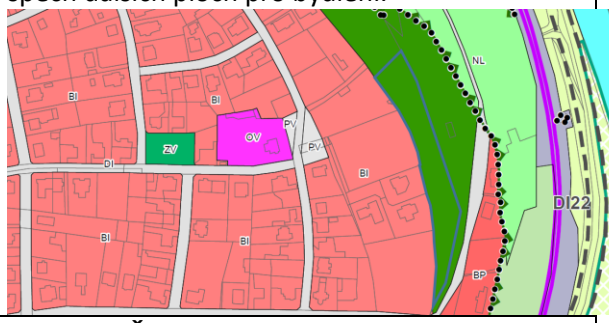
	důvod popřít tuto prioritu a na místo plochy pro přírodně-rekreační park zde umísťovat další plochy pro individuální bydlení. Navíc za situace, kdy návrh vynětí ZPF pro nezemědělské využití, tedy zastavitelných ploch, byl dojednám s orgánem ochrany ZPF a bylo vydán souhlas.
5) Nesouhlasíme se stanovením nadregionálního biocentra NC 2001 na náš pozemek parc.č. 2443/27 v k.ú. Roztoky u Prahy, kde vzhledem k neustálé lidské činnosti postrádá svůj smysl (sekání travního porostu, parkování osobních automobilů, dětská hřiště). Navrhujeme hranici biocentra posunout až na hranici lesních pozemků.	 **VYHOVĚT** **Upravit hranici NC 2001 tak, aby nezasahovalo na p.p.č. 2443/27 v k.ú. Roztoky u Prahy.**  Nadregionální biocentrum bylo NC 2001 bylo vymezeno v souladu s nadřazenou ÚPD, kterou jsou ZÚR Středočeského kraje ve znění jejich 2. aktualizace. Pokud někde zasahuje na p.p.č. 2443/27, jde o minimální přesah, pravděpodobně kresličkou chybu, která ale není prostým okem identifikovaná z grafické části ÚP v papírové podobě v M 1 : 5000. V GIS bude hranice tohoto výše zmíněné nadregionálního biocentra vedena po severní hranici předmětného pozemku.
6) Nesouhlasíme s vymezením veřejně prospěšných staveb komunikací VD10, VD11,VD12 a VD22 na našich pozemcích parc. č. 2443/1, 2443/225 a 2443/304 v kat. území Roztoky u Prahy. Vymezení komunikací jako VPS je účelové s úmyslem budoucího povolení bez souhlasu majitele a následného vyvlastnění.	**NEVYHOVĚT** Všechny uvedené komunikace plně naplňují znaky veřejně prospěšné dopravní infrastruktury dle ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Pořizovatel se navíc plně ztotožňuje s odůvodněním jejich vymezení v podobě, jak jej stanovila autorizovaná osoba projektanta územního plánu a dopravní specialista Ing. Wichsová, tj. že záměry VD10-VD12 a VD22 „Umožní dostavbu významné komunikace jako propojující součást veřejných prostranství s historicky založenou urbanistickou strukturou“.

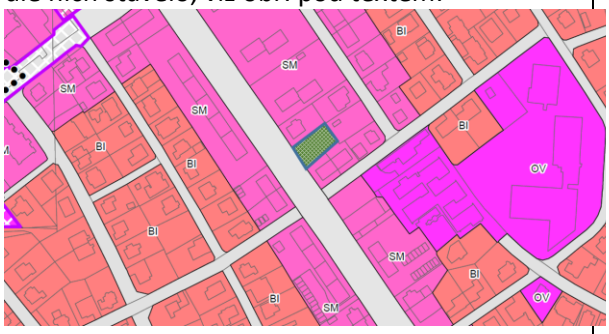
	Rovněž z obrázku pod textem je jednoznačně vidět, že všechny 4 záměry jsou nezbytné pro dokončení sytému dopravní koncepce v lokalitě Solníky. 
7) Obdobně nesouhlasíme s vymezením funkční plochy občanské vybavenosti P04 na pozemcích podél ulice Nad Čakovem, kde se v současné době nacházejí nevzhledné řadové garáže. Navrhujeme zařadit tyto pozemky do funkční plochy SM – plochy smíšené obytné městské, kde je možné umístit objekty s polyfunkčním využitím.	**NEVYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Původně navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňovala do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. To samé aby také zajistila změna na plochy smíšené obytné. Zde ale Město Roztoky již několikrát argumentuje tm, že ploch pro bydlení je zde nadbytek a naopak chybí plochy občanské vybavenosti. Proto byla navrhována konverze na plochy občanského vybavení. I tato koverze se ale setkala s velkým odporem ze strany majtelů stávajících garážů. Proto, zjednodušeně řečeno, čistě z odborného hlediska, uvedený porostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.
8) Navrhujeme do nového ÚP vymezit možnost oboustranné obytné zástavby podél ulic Máchova (parc.č. 2123/1 a 2123/8 v k.ú. Roztoky u Prahy) a Nad Čakovem (parc.č. 82/1 v k.ú. Roztoky u Prahy). Stávající technická infrastruktura a možnost dopravního připojení na stávající komunikace v obou případech přirozeně umožňují další rozvoj pro výstavbu rodinných nebo bytových domů.	**NEVYHOVĚT** Opět jde o prvek zeleně (zelený klín) vetknutý od organismu města – zde navíc v těsném sousedství stávajících sportovišt, plnící zde oddechovou a rekreační funkci. S ohledem na ust. bodu (21) PÚR ČR ve znění její 1-3 aktualizace zde pořizovatel jednoznačně souhlasí s názorem zodpovědného projektanta a jeho odborným návrhem zde tento zelený

	prostor ponechat (na mapě pod 2 hustě zarostlé pozemky podél cesty Myší díra). Jak je dále argumentováno výše, návrh ÚP Roztoky navrhuje mnoho jiných zastavitelných ploch pro různé bydlení (a z velké části i na pozemcích autora námitky) a nevidí zde tedy žádný důvod rezignovat na ochranu tohoto přírodního prvku v těsném sousedství centrální části města ve prospěch dalších a dalších zastavitelných ploch pro individuální bydlení.
104 / IVAN A BOŽENA GOLLOVÁ / 13.12.2019 Námitka proti plánované stezce pro chodce a cyklisty (DN16) na pozemku parcelní č. 3028/178, katastrální území Žalov v rámci nového územního plánu MÚ Roztoky. Jako spoluvlastník výše uvedeného pozemku nesouhlasím se záměrem MěÚ Roztoky vybudovat koridor DN16 (stezka pro pěší a cyklisty Žalov, ul. Borkovského - ul. Přemyslovská) v rámci nového návrhu Územního plánu, který byl veřejně projednán dne 9.12.2019, a to z následujících důvodů: 1) Zhoršení kvality bydlení v bytovém domě č. p. 2241/2242: uvažovaný koridor DN16 bezprostředně navazuje na tento bytový objekt se 3.NP zahrnující bytové jednotky s orientací obývacích pokojů právě směrem ke zvažovanému koridoru. Vzhledem k šířce průchodu, kam je koridor plánován se bude provoz odehrávat v bezprostřední blízkosti oken sem situovaných bytových jednotek, čímž dojde k výraznému zhoršení kvality bydlení vlastníků/ uživatelů ve smyslu hrubého narušení soukromí a klidného soužití. V uvažovaném koridoru zbudovali vlastníci domů č. p. 2241-2244 soukromé dětské hřiště, které by tímto záměrem muselo být nenahraditelně likvidováno (využití stávajícího svahu pro skluzavky apod.). Navrhované řešení koridoru svým umístěním navíc představuje přímo ideální místo pro rušení nočního klidu.	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.

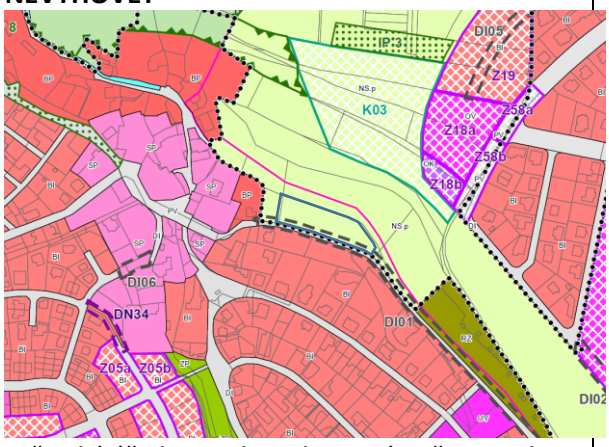
2) Problematická realizace a následná bezpečnost provozu: uvažovaný koridor je plánován do příliš úzkého průchodu, který je navíc omezen prudkým svahem směrem k bytovému domu. Na rozhraní roviny a svahu je vybudován systém pro povrchový odvod srážkových vod. Pro případnou realizace tedy zde není dostatek prostoru a narušení stávajícího odvodu srážkových vod představuje riziko zavlhnutí suterénních prostor přilehlého bytového domu. 3) Omezení vlastnického práva, úměrné znehodnocení majetku: MěÚ Roztoky svým záměrem vybudovat koridor DN16 na soukromém pozemku znemožní příslušným spoluvlastníkům využívat nadále pozemek parcelní číslo 3028/178 dle jejich potřeb. Jednotlivým spoluvlastníkům tak vznikne újma ve smyslu omezení vlastnického práva a dále škoda spojená s vybudováním nových herních prvků na soukromém dětském hřišti. Lapidárně řečeno „mít cyklostezku pod obývákem“ má negativní dopad nejen na soukromí a kvalitu bydlení v daném místě, ale samozřejmě i na cenu nemovitosti, v případě prodeje bytové jednotky. V takových případech budou vlastníci vymáhat po MÚ Roztoky náhradu vzniklé škody, která může být poměrně vysoká. Z výše uvedených důvodů považuji záměr vybudování koridoru DN16 za naprosto nevhodný, zcela zbytečně zasahující do soukromí vlastníků celkem 108 bytových jednotek. Naprosto stejného účelu by bylo dosaženo zbudováním dotyčné pěší a cyklistické stezky kupř. úpravou komunikace v ulici Za Cihelnou.	
105 / EVA ZÁHOŘOVÁ / 13.12.2019 Vážení, jako vlastník bytu č. 229, Přemyslovská 2243, Roztoky 252 63, se vyjadřuji k předloženému rozvoji územního plánu. Vyjadřuji svůj nesouhlas s navrženým koridorem DN16 pro pěší a cyklisty s tímto zdůvodněním. Koridor prochází soukromými pozemky (omezení vlastnického práva), je velmi úzký a přímo navazuje na byty, které jsou v podstatě jeho součástí, jeho realizace by snížila významně kvalitu našeho bydlení. Věřím, že přihlédnete k těmto opodstatněným námitkám a koridor nebude v těchto prostorech realizován.	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání námitky č. 011.
106 / HANA PODHORSKÁ / 13.12.2019 Parcela p.č. 2560/1 v k.ú. Roztoky u Prahy je v návrhu územního plánu označena jako ZS –	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **P.p.č. 2559, na kterém je rodinný dům, bude vymezen jako plocha pro bydlení. P.p.č.**

plochy zeleně, ačkoliv je na ní umístěn rodinný dům s popisným číslem 405 zapsaný v KN – LV 3302. Parcela p.č. 2560/1 je chybně zařazena do plochy zeleně ZS, protože jsem pouze¼ vlastníkem rodinného domu č.p. 405 umístěného v parcele 2560/1, ráda bych si postavila na parcele 2560/1 vlastní rodinný dům, v čemž mi návrh územního plánu brání.	**2560/1, který je zapsán jako ovocný sad, zůstane plochou ZS.** P.p.č. 2560/1 je KN zapsán jako druh pozemku „ovocný sad“. Uprostřed něho skutečně stojí RD na p.p.č. 2559 k.ú. Roztoky u Prahy. Objektivně vzato, k chybě došlo jen u RD, nicméně i zde vyhl. 500/2006 Sb. říká, že se samostatně vymezují plochy nad 2000 m2, což dům o výměře 70 m2 v žádném případě nenaplňuje. Jeho agregace do sousední plochy tvořené ovocným sadem tedy byla možná, ale rozhodně ne vhodná. Ne druhou stranu, existence 70 m^2 velkého domu, dnes rozměr chaty, nedává důvod celý sousední pozemek ovocného sadu o výměře 5 715 m^2 vymezovat jako zastavěnou plochu pro bydlení (nebylo by správné, kromě 1 malého RD tam jiné stavby nejsou, je to sad). Vymezovat do jako plochu přestavby v rámci zastavěného území nebo jako novou zastavitelnou plochu také není důvodné, návrh ÚP Roztoky vymezuje již dostatek zastavitelných ploch pro bydlení na vhodnějších lokalitách, než je ovocný sad. Proto pořizovatel volí kompromisní řešení, stávající RD bude vymezen jako plocha bydlení BI, zbytek zůstane pod dosavadním typem funkčního využití, tedy „ZS – plochy zeleně – soukromá a vyhrazená“, což odpovídá dnešnímu stavu de iure v zápisu KN. 
107 / VÁCLAV PETLAN / 13.12.2019 Nesouhlasím s návrhem územního plánu, kde byl pozemek parc. č. 2560/1 zařazen do kategorie „Plochy zeleně“. Žádám začlenění pozemku parc. č. 2560/1 k.ú. Roztoky do čistě obytného území. Odůvodnění uplatněné námitky: v návrhu územního plánu města Roztoky nebylo zohledněno, že na uvedeném pozemku již stojí přes 75 let rodinný dům č.p. 405 na stavební parcele 2559, číslo LV 3302, katastrální území Roztoky u Prahy. Stavba je vedena v katastru jako rodinný	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **P.p.č. 2559, na kterém je rodinný dům, bude vymezen jako plocha pro bydlení. P.p.č. 2560/1, který je zapsán jako ovocný sad, zůstane plochou ZS.** Viz důvody, argumentace a správní úvaha shodná jako u vypořádání námitky č. 106, která je věcně shodná.

dům vč. el. přípojky. Po celou dobu byl RD využíván rodinou (prarodiči, rodiči i moji vlastní rodinou). Dům postavil můj dědeček. Dokládám, že v roce 2005 již bylo žádáno o změnu ÚP města Roztoky předmětného pozemku a výpisem z usnesení Zastupitelstva č. 172-8/2005 bylo odsouhlaseno ZM zařazení žádosti o změnu ÚP pozemku do procesu pořizování změny ÚP sídelního útvaru město Roztoky.	
108 / JANA PETLANOVÁ / 13.12.2019 Nesouhlasím s návrhem územního plánu, kde je můj shora uvedený pozemek zahrnut do ploch zeleně. Plánuji v horní části mého pozemku postavit synovi rodinný dům vč. realizace obnovy příjezdové cesty, jež sloužil a 75 let k příjezdu na můj pozemek. Žádám aby mému plánu realizace výstavby RD pro mou rodinu a vnoučata bylo umožněno a můj pozemek parc. č. 2558/1 k.ú. Roztoky byl začleněn do čistě obytného území tak, jak z obou stran výseče zeleně je již realizováno. Případně začlenit do čistě obytného území alespoň nezbytnou část, která by umožnila řešit rodinnou bytovou situaci.	**NEVYHOVĚT** Pořizovatel neshledal důvod, proč ovocný sad měnit na pozemek pro bydlení za situace, kdy město Roztoky má v návrhu územního plánu vymezeno jiných zastavitelných ploch pro bydlení dostatek, ne-li nadbytek. To, že na sousedním velkém pozemku p.č. 2560/1 v k.ú. Roztoky u Prahy je uprostřed malý RD na p.p.č. 2559 nemůže být důvodem proto, aby se pozemky okolo něho, dnes zapsané jako ovocný sad, stali oba stavebními pozemky. Roztoky mají nedostatek sadů a krajinné zeleně a není zde objektivní důvod zde narušovat urbanistickou koncepci tvořenou tímto zeleným pásem ve prospěch dalších ploch pro bydlení. 
109 / VLADIMÍR HROUDA / 13.12.2019 Vážení, k návrhu územního plánu Roztoky, který byl veřejně projednáván dne 9.12.2019 mám námitku týkající se pozemku parc. č. 785, k.ú. Roztoky u Prahy. Nesouhlasím se zařazením pozemku parc. č. 785, k.ú. Roztoky u Prahy, do plochy SM – plochy smíšené obytné městské, jejíž regulativy umožňují zastavění pozemku. Žádám o zařazení pozemku do nezastavitelných ploch zeleně. Důvodem mého nesouhlasu s návrhem ÚP je skutečnost, že zastupitelstvo města Roztoky svým usnesením č. 61-3/2005 rozhodlo o zařazení tohoto pozemku do nezastavitelných ploch zeleně a návrh nového územního plánu je v přímém rozporu s tímto usnesením. V období před rokem 2005 jsme jako „SVJ Havlíčkova 763 a	**NEVYHOVĚT** P.p.č. 785, který je v KN definován způsobem využití jako jiná plocha, druh pozemku ostatní plocha, má výměru 640 m^2. Podle vyhl. 501/2006 Sb. by se samostatně měly vymezovat v ÚP plochy nad 2000 m^2. Z hlediska metodického považuje pořizovatel agregaci tohoto pozemku do jedné plochy smíšené obytné městské za naprosto správné. V podtónu námitky cítí pořizovatel snahu členů společenství vlastníku SVJ Havlíčkova 763/764, aby se na sousedním městském pozemku prostě v budoucnu již nikdy nestavělo. Ale zde se jedná o sousední pozemek, jiného vlastníka, principiálně lhostejno, že Města Roztoky, který je ze všech urbanistických hledisek stejně vhodný, jako pozemek, na němž

764“ jednali s představiteli radnice o zařazení tohoto pozemku do ploch zeleně z důvodu náznaku tento pozemek využít jinak než jako odpočinkové místo v zeleni poblíž bytového domu. Byli jsme opakovaně ubezpečeni, že nikdo nemá zájem tuto část plochy využívat jinak než jako plochy zeleně a proto jsme požádali zastupitelstvo města Roztoky o rozhodnutí, že se tak stane. Tato jednání vyústila v usnesení zastupitelstva „Usnesení č. 61-3/2005 ze dne 16.3.2005“ viz výpis z usnesení zastupitelstva. V průběhu minulých let jsem byl osobně opakovaně pracovníky „odboru správy a rozvoje města“ ubezpečen, že vedou toto rozhodnutí zastupitelstva v patrnosti a že jakmile to bude možné bude toto rozhodnutí při tvorbě změn, nebo v případě návrhu nového územního plánu do návrhu územního plánu, nebo jeho změn zařazeno. V případě, že bude plocha v územním plánu vedena jako plocha smíšená obytná městská, roste naše obava, že v rozporu s usnesením zastupitelstva bude tato plocha využita jinak, než tak jak jsme se domluvili a zastupitelstvo rozhodlo.	stojí BD, v němž autoři námitky žijí, a pořizovatel nemůže diskriminovat majitele sousedního pozemku. Podíváme-li se na výřez z Hlavního výkresu návrhu územního plánu, uvědomíme si jedinečnost takovéhoto precedentu, pokud by námitce bylo vyhověno – uprostřed souvislé plochy smíšené obytné městské by se objevila malá enkláva zeleně, nikoliv z urbanistických důvodů, ale prostě proto, že obyvatelé sousedního bytového domu prostě nechtějí, aby se vedle nich stavělo, viz obr. pod textem: 
110 / FRANTIŠEK REGNARD A JINDŘIŠKA REGNARDOVÁ / 12.12.2019 Podle ustanovení § 52 odst. 2 stavebního zákona podáváme coby vlastnící dotčené nemovitosti námitku k návrhu územního plánu Roztoky, vyvěšeného dne 30.10.2019 a veřejně projednaného dne 9.12.2019. Námitka směřuje proti záměru klasifikace pozemku 2547/1 v ul. Třebízského (v ÚP součást plochy P03), jako tzv. „plocha přestavby“ s navrhovaným způsobem využití „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Navrhujeme pozemek p. č. 2547/1 (část plochy P03) překlasifikovat na způsob využití „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Odůvodnění: Výše zmíněná budova (chata) na p. č. 2547/39 je využívána v souvislosti s užíváním zahrady v jejím okolí na základě pachtovní smlouvy uzavřené 7.9.2018 mezi Městem Roztoky a Základní organizací Českého zahrádkářského svazu v Roztokách u Prahy, IČO 70900531, jejímž jsme členy. Jako členové osady plně souhlasíme se základními námitkami předsedy I.ZO ČZS př. Pekárka. Dále uvádíme: Osada vznikla v roce 1983 na nevyužitém skalnatém pozemku bonity O navezením 400 tater zeminy	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“.** Uvedené p.p.č. 2547/1 a 2547/35 jsou v majetku Města Roztoky. Město Roztoky má vůli do budoucna změnit využití tohoto prostoru ze zahrádkářské kolonie na plochy pro městské a příměstské bydlení v RD. To znamená, že ke změně dojde okamžitě, jde o dlouhodobý záměr. Nicméně je urbanistky logické a racionální, že v takto cenném prostoru s dobrým dopravním napojením prostřednictvím všech druhů dopravy na hl. m. Prahu lze v budoucnu uvažovat se změnou využití z „chatiček“ na plnohodnotné formy bydlení. Zdůrazňujeme, v budoucnu, po vyřešení vztahů jednotlivých pachtýřů s propachtovatelem. Na stranu druhou pořizovatel plně respektuje právo starších (ale i mladších) spoluobčanů na klid, zdravé prostředí, dobré vztahy a především nepracovní formy vyžití, tedy na zájmovou a spolkovou činnost, vč. tolik populárního zahrádkaření, a to i situace, kdy je, samozřejmě, nutné objektivně vnímat právo vlastníka nakládat si svým majetkem. To, že Město Roztoky do budoucna hodlá

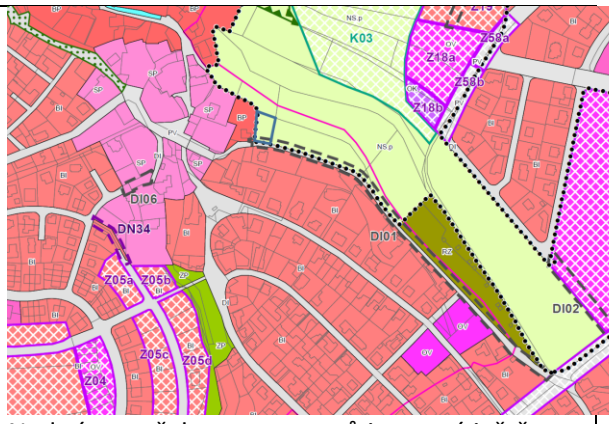
ze stavby. Pozemek byl zasíťován rozvodem vodního a elektrického řádu podzemím za nemalé finanční náklady členů. Z hlediska geologických poměrů došlo za 35 roků ke zhodnocení vlastním porostem i za cenu postupného smývání půdy po svahu . Naše chata je osobním vlastnictví a byla vybudována plně v souladu s rozhodnutím MěÚ Roztoky. Kontinuita lesního a zahrádkářského prostoru umožňuje soužití živočichů i rostlin. Byl zde pozorován chráněný motýl Okáč aj., brouk tesařík obecný, jsou zde na skalkách ještěrky, slepýši i zmije. Z ptactva vrabec, káně, špaček. Lesní zvířata jsou nerušena. Skladba rostlin na zahradním pozemku od skalniček, květeny a stromů dovytváří budování zeleného pásu okolo Roztok. To vše na náklady nás, členů ZO. Podle AVČR hmyz mizí 8x rychleji, než ptactvo. Na pozemku se chovají včely a z faktu jak často se nová včelstva rojí na našem pozemku dedukuji, že již nemají prostorů, kde by mohly přežívat. O zahrádky je trvalý zájem mladých lidí. Na 16 dílů pozemku navazuje 40 členů 1.ZO a na těchto další rodinní příslušníci odhadem do 200 osob včetně dětí, které mají zájem o přírodu. Pozemek je řádně udržován a spravován. Z veřejného prostranství (ulice) nenarušuje vzhled v lokalitě. V případě uskutečnění navrhovaných změn dojde sice k uspokojení v řádu 10-15ti osob, ale naproti tomu k ukončení zájmové činnosti zhruba 200 osob které jsou nezanedbatelnými dlouholetými občany Roztok. Rozvoj této zájmové činnosti občanů města je rovněž v programu roztockého zastupitelstva. Městské zastupitelstvo by mělo vzít v úvahu, že se má starat o všechny občany. A v tomto případě to je bez dalších finančních nákladů města. Současně podotýkáme že z původních 1500 členů 1.ZO ČZS v 80. letech minulého století se současný počet pohybuje okolo 40.	zhodnotit své pozemky ze zahrádkářské kolonie na stavební pozemky pro bydlení je naprosto pragmatické a racionální uvažování zvláště za situace, kdy pozemky jsou díky své poloze (geografické, blízkost hl.m. Prahy, i dopravní, dobrá dopravní dostupnost). Problém lze řešit mimo ÚP, např. uzavřením nájemním smluv, které zajistí dostatečnou časovou rezervu pro budoucí revitalizaci celého prostoru. Je nutné také zdůraznit, že změna funkční využití v ÚP neznamená automaticky povinnost tam začít stavby pro trvalé bydlení, je to jen možnost, a majitelé stávajících staveb budou moci své stavby v souladu s platnými povoleními užívat i nadále ke stejnému účelu jako je tomu doposud. Po zvážení všech pro a proti se pořizovatel přiklání k názoru, že Město Roztoky by nejprve mělo vypovědět uzavřené pachtovní smlouvy s určitou časovou výpovědí tak, aby nejprve po právní stránce byl jednoznačně vypořádán vztah s dosavadními nájemci. Pořizovatel zohlednil i ostatní uváděné argumenty v námitce, zejména blízkost lesa, zahrnují části lokality do ochranného pásmu lesa a ekologicko-stabilizační funkce zahrádkářské lokality, a v podstatě, těmto argumentům dává za pravdu. Jsou bezesporu řešitelné dohodou s příslušnými orgány ochrany ŽP, ale z hlediska koeficientu ekologické stability krajiny je bezesporu stávající využití pro zahrádkářskou lokalitu vhodnější než nová vilková čtvrť.
111 / JAROMÍR LAHODNÝ / 12.12.2019 Dobrý den, jako vlastníci bytu č.1 Přemyslovská 2244, Jaromír Lahodný a Alena Lahodná se k rozvoji územního plánu, tímto vyjadřujeme svým nesouhlasem! Vytvořit v tomto místě koridor pro pěší a cyklisty je naprosto nevhodné hlavně z důvodu soukromých pozemků, jejich část byla určena jako bonus ke koupi bytu pro klidné a moderní žití. Byl to jeden z faktorů rozhodování zda byt koupit. Pozemek není velký, je	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Takto formulovaná námitka nedává konkrétní výrok, proti čemu brojí, nicméně, s ohledem na bydliště „Přemyslovská 2244“ a popis „koridor pro pěší a cyklisty“ pořizovatel dovodil, že jde o záměr DN16. Dle názoru pořizovatele jde sice o klasický příklad tzv. NIMBY syndromu (z anglického NOT IN MY BACK YARD), kdy všichni chceme v ČR podporovat cyklistickou dopravu

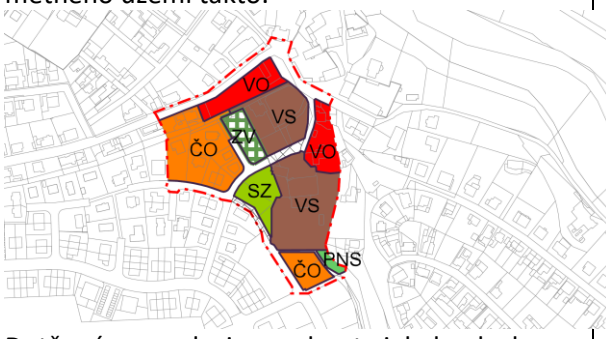
velmi úzký a přímo navazuje na byty, které jsou v podstatě jeho součástí, odděleny pouze květinovými ploty. Není možné a ani reálné, aby do těchto míst byla vpuštěna nekontrolovatelná masa lidí, různých zájmů, schopností a činností. Není to přehledná lokalita a bezpečnost našich rodin a majetku by byla v ohrožení! Žije zde poměrně hodně rodin s dětmi a jejich volný pohyb by tímto byl zamezen a děti bez stálého dohledu by musely svůj volný čas trávit doma. Je to jen část důvodů, proč označujeme tento návrh za nepromyšlený a bezohledný vůči lidem, kteří zde žijí. Věříme, že si předkladatelé toto uvědomí a použijí jiná vhodnější místa v Roztokách, kterými nebudou tak necitlivě zasahovat do práv vlastnictví.	jako ekologickou a zdraví obyvatel prospěšnou dopravu, ale hlavně ať mi cyklostezka nevede pod okny! Pořizovatel zde rovněž nevidí žádný zásah do spoluvlastnického práva, návrh cyklostezky a stezky pro pěší po severní straně 3 bytových domů nemůže znehodnotit pozemky a zhoršit kvalitu bydlení v bytovém domě (v bytě). Cyklostezky a stezky pro pěší jsou běžnou součástí projektů revitalizace našich sídlišť. Na druhou stranu koncepce cyklistické dopravy v Roztokách nestojí na tomto cca 0,5 km dlouhém úseku a pořizovatel nemůže prokázat, že pokud zde cyklostezka doposud nebyly, její zřízení právě zde je nezbytné. Svoji roli také hrálo množství námitek proti této stavbě v tomto úseku uplatněné, které jasně prokazují organizovaný odpor zde žijících obyvatel proti této stavbě. Prokázat ve vyvlastňovacím řízení nezbytnost této stavby by bylo krajně obtížné. Bez vyvlastnění získat potřebné pozemku bude více méně nemožné. Proti je i nadbytečné (a poněkud pokrytecké) záměr cyklostezky zde ponechat s vědomím, že bude realizována až tehdy, až s tím budou majitelé pozemků souhlasit. Jde o jeden z případů, kdy i racionální řešení narazí na velmi excitovaný (a z části iracionální) odpor z řad dotčené veřejnosti. Vzhledem k tomu, že ÚP nutně má i společenský a politický přesah, schvaluje se v samostatné působnosti, pořizovatel upřednostnil zájmy a vůli dotčených obyvatele před čistě dopravními hledisky. Z těchto důvodů pořizovatel doporučuje záměr v napadaném rozsahu vypustit.
112 / HANA KAŇKOVÁ / 11.12.2019 1. Pozemek p.č. 3607/5 k.ú. Žalov o výměře 3391 m^2 převést z plochy „NS.p. smíšené nezastavěného území – přírodní“ na pozemky „BI plochy bydlení“ , tj. na plochu, na které bude moci vyrůst rodinný dům. V rámci rodinného vypořádání bychom zde chtěli v budoucnu realizovat stavbu dvou rodinných domů. Odůvodnění návrhu: Pozemek bezprostředně navazuje na stávající zástavbu rodinných domů, pozemek pro využití nevyžaduje žádné terénní změny, vně pozemku je přípojka elektrické energie, na hranici pozemku je splašková kanalizace a veškeré inženýrské sítě, pozemek je z jižní a východní části	**NEVYHOVĚT**  Městský úřad Roztoky, jako nový pořizovatel (od návrhu pro veřejné řízení dle ust. § 52 SZ) se plně ztotožňuje s odborným názorem Úřadu

v ul. V Úvoze oplocen železným plotem, ze severní části je živý plot, BPEJ 14178, u těchto půd lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití, zastavěnost pozemku při realizaci dvou rodinných domů by v rámci všech námi vlastněných pozemků byla pouhé 3-4%, zastavěnost pozemku parc. č. 3607/5 k.ú. Žalov o výměře 3391 m2 v rámci daného pozemku by byla max 15%, pozemek u rodinného domu by měl stále charakter zahrady s ovocnými stromy a dřevinami –nedojde tedy k negativním vlivům ani zásahům do krajiny, přilehlé pozemky, které jsou svažité a vytvářejí zelený pás, nebudou výstavbou negativně ovlivněny, zůstanou zelené a bude o ně pečováno, RD těmto pozemkům neublíží, naopak pozemky budou zkultivované a udržované, na pozemku se v současné době nachází chata z roku 1962 s výměrou 40 m^2 a dva sklepy 30 m^2 a 6 m^2, kopaná studna. Při projednávání územního plánu nebyl náš předchozí požadavek projednáván, byl zamítnut s tímto odůvodněním: „Pozemek se nachází v poloze na rozhraní dvou urbanizovaných lokalit – jedná se o významný zelený pás uprostřed zástavby, který plní estetickou a hygienickou funkcí. Na pozemcích je v ÚAP evidováno území potenciální nivy. Z těchto důvodů pořizovatel nedoporučuje projednávat podaný návrh územního plánu.“. Proti tomuto odůvodnění se kategoricky ohrazujeme. Stavba rodinného domu nesníží estetickou ani hygienickou funkci předmětné lokality, ani by ji jinak nedegradoval. Toto území by z 96% zůstalo i nadále zelené. Území potenciální nivy se na těchto pozemcích nenachází.	územního plánování Černošice coby původního pořizovatele a také neshledává důvody pro to, aby tento pozemek byl vymezován jako plocha pro bydlení. Argumentaci MěÚ Černošice tedy můžeme plně zopakovat, protože se nezměnily podmínky, za kterých byla formulována: „Pozemek se nachází v poloze na rozhraní dvou urbanizovaných lokalit – jedná se o významný zelený pás uprostřed zástavby, který plní estetickou a hygienickou funkcí. Na pozemcích je v ÚAP evidováno území potenciální nivy. Z těchto důvodů pořizovatel nedoporučuje projednávat podaný návrh územního plánu.“. Nad rámec těchto argumentů je nutné ještě dále doplnit, že Město Roztoky má vymezeno ploch pro bydlení dostatek, až nadbytek a je omezeno existujícími kapacitami inženýrských sítí (ČOV, vodovody) i kapacitou dopravního napojení na hl.m. Praha. Roztoky mají interní představu 12 000 obyvatel v roku 2030, k tomu směřují projekty na posílení ČOV, vodních zdrojů, škol, školek, další veřejné občanské vybavenosti, apod. Jak je uvedeno výše, i s ohledem na závazně stanovenou prioritu územního plánování dle bodu (21) PÚR ČR ve znění 1-3 aktualizace, tj. „Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.“, zde pořizovatel nemá odborný důvod popřít tuto prioritu a na místo plochy pro přírodně-rekreační park coby zelený klín (pás) vstupující do městského urbánního prostoru zde umísťovat další plochy pro individuální bydlení. Navíc za situace, kdy návrh vynětí ZPF pro nezemědělské využití, tedy zastavitelných ploch, byl dojednám s orgánem ochrany ZPF a bylo vydán souhlas.
2. Požadujeme pozemek parc. č. 2445/1, 3605/5 a 3607/6 převést z navrhovaného „NS.p. smíšené nezastavěného území – přírodní“ na „RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady“.	**VYHOVĚT** P.p.č. 2445/1 je veden v KN jako zeleň, ostatní plocha, ortofotomapa rozhodně nepotvrzuje, že by zde byla zahrádkářská kolonie nebo jiná

Odůvodnění návrhu: tyto pozemky sloužily od roku 1947 jako plochy pro rekreaci a zahrádkářskou činnost, pozemky bezprostředně navazují na pozemky města, které byly až do roku 1979 v našem vlastnictví, než došlo ke směně s městem Roztoky, obecní pozemky (2446/2 a 3605/2) jsou nyní v návrhu územního plánu vedené jako plochy RZ, převedení pozemků do ploch RZ nijak negativně neovlivní charakter krajiny, vzrostlá zeleň zůstane na pozemku a pozemky budou smysluplně využívány, pozemek je z jižní a východní části v ul. V úvoze oplocen, při severní hranici pozemku roste živý plot, na hranici pozemku je přivedena elektrická energie, na pozemku se nachází studna a sklep.	forma rekreace, zahrádkářské osady. Proto považuje pořizovatel začlenění, které provedl zodpovědný projektant, který ručí za odbornou úroveň svého návrhu, za správné. Nicméně, ve stávajícím ÚPnSÚ je daný pozemek veden jako zahrady a sady. Proto pořizovatel doporučuje vymezit jako plochu RZ stávající a přidat k ploše již vymezené jihovýchodně od předmětného pozemku (viz obr. nad). Dle KN je p.p.č. 2445/1 v k.ú. Roztoky u Prahy veden jako ostatní plocha, způsob využití zeleň, přičlenění do ploch s funkčním využitím „RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady“ je tedy odůvodnitelné i z hlediska právního stavu. Navíc, jak je patrno z obr. pod textem, hranice navazuje na severně navržené zastavitelné plochy a plochu K03 s komponovanou přírodní plochou a nevytváří negativní „zub“ zasahující do volné krajiny.
3. Souhlasíme, aby pozemky par. č. 3605/1 a 2446/1 o celkové výměře 6405 m2 , které jsou v našem vlastnictví, zůstaly v návrhu územního plánu jako plochy NS.p. „smíšené nezastavěného území – přírodní“. Odůvodnění: na těchto pozemcích se nachází velké množství okrasných stromů, které jsme v minulosti vysázeli. Právě tyto svažité pozemky tvoří kontinuální zelený pás zmiňovaný v návrhu ÚP a může plnit svou estetickou a hygienickou funkci.	**VYHOVĚT** Děkujeme za souhlas, není potřeba cokoliv měnit v obsahu návrhu územního plánu.
Závěr: Současný návrh územního plánu, ve kterém jsou zmiňované pozemky zařazeny jako plochy NS.p. nám de facto v budoucnosti neumožňuje jejich smysluplné využívání. Jedná se o rozsáhlé plochy, které vyžadují stálou přítomnost a údržbu. V opačném případě na pozemcích dochází k hmotným škodám na majetku a na vysazených	Komentář pořizovatele k závěru: pořizovatel si velmi váží práce, která byla v této lokalitě odvedena. To nicméně nezakládá právo na to, vybudovat na předmětných pozemcích RD. To, v jakém stavu budou pozemky i nadále, bude záležet na způsobu péče o ně, nikoliv na tom, zda budou vymezeny jako zastavitelné či nikoliv. Vy-

dřevinách a rostlinách. Pan Václav Čížek a následně jeho rodina svou činností za dobu působení na pozemcích změnila většinu zmiňovaných pozemků z holých strání na krásnou a pestrou zahradu s cca 1200 ks stromů a keřů, které dodnes přináší užitek celému městu. Celá zahrada příznivě ovlivňuje klima okolních zastavěných pozemků např. v oblast Solník. Rádi bychom na zmiňovaných pozemcích navázali na pěstitelskou činnost se zázemím rodinného domu. Realizace rodinného domu nám umožní být na pozemcích stále přítomni. Existence domu neovlivní životní prostředí ani charakter města a ostatní plochy zůstanou nezastavěné. Proti návrhu územního plánu se zařazením těchto ploch do NS.p. se musíme kategoricky ohradit. Nejedná se o přírodní charakter krajiny ale o kulturní krajinu s okrasnými a ovocnými dřevinami se studnou, elektřinou, sklepem, oplocením a zázemím. Proto navrhujeme část zahrady využít pro rekreační a zahrádkářské účely. Ostatní plochy ve svažitém terénu dále udržovat a ve spolupráci s odborníky podporovat výsadbu nových dřeviny vhodných pro toto stanoviště s podporou jejich adaptace na změnu klimatických podmínek. Vzhledem k existenci vodního zdroje – kopané studny, není problém výsadbu nových dřevin podpořit.	hověním požadavku by se jen uvolnil tlak a zrušila ochrana toho, aby se pozemky změnily na stavební parcely pro RD a chaty. Proto navrhuje pořizovatel tuto, byť věří že i dobře míněnou námitku, zamítnout.
113 / VÁCLAV A MARIE ČÍŽKOVI / 11.12.2019 Pozemek p.č. 3607/4 v k.ú Žalov o výměře 780 m^2 (LV 2341) požadujeme převést z plochy „NS.p. – smíšené nezastavěného území – přírodní“ na pozemky „BI – plochy bydlení“. Odůvodnění návrhu: pozemek bezprostředně navazuje na stávající zástavbu rodinných domů, kanalizace a inženýrské sítě na hranici pozemku, pozemek pro využití nevyžaduje žádné terénní změny, pozemek je od ul. V úvoze oddělen železným plotem, bezproblémový přístup na pozemek, ze severní strany sousedí se svažitými pozemky p.č. 3606/3 a 2446/5 které jsou také v našem vlastnictví a v návrhu ÚP jsou vedeny jako plochy NS.p, případná budoucí výstavba RD nijak negativně neovlivní krajinu. současný stav nám neumožňuje pozemek smysluplně využívat.	**NEVYHOVĚT** Městský úřad Roztoky, jako nový pořizovatel (od návrhu pro veřejné řízení dle ust. § 52 SZ) se plně ztotožňuje s odborným názorem Úřadu územního plánování Černošice, coby původního pořizovatele, pro obdobné žádosti v této lokalitě a rovněž neshledává důvody pro to, aby tento pozemek byl vymezován jako plocha pro bydlení. Argumentaci MěÚ Černošice tedy můžeme plně zopakovat: „Pozemek se nachází v poloze na rozhraní dvou urbanizovaných lokalit – jedná se o významný zelený pás uprostřed zástavby, který plní estetickou a hygienickou funkcí. Na pozemcích je v ÚAP evidováno území potenciální nivy. Z těchto důvodů pořizovatel nedoporučuje projednávat podaný návrh územního plánu.“.

	 Nad rámec těchto argumentů je nutné ještě dále doplnit, že Město Roztoky má vymezeno ploch pro bydlení dostatek, až nadbytek a je omezeno existujícími kapacitami inženýrských sítí (ČOV, vodovody) i kapacitou dopravního napojení na hl.m. Praha. Roztoky mají interní představu 12 000 obyvatel v roku 2030, k tomu směřují projekty na posílení ČOV, vodních zdrojů, škol, školek, další veřejné občanské vybavenosti, apod. Jak je uvedeno výše, i s ohledem na závazně stanovenou prioritu územního plánování dle bodu (21) PÚR ČR ve znění 1-3 aktualizace, tj. „Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.“, zde pořizovatel nemá odborný důvod popřít tuto prioritu a na místo plochy pro přírodně-rekreační park coby zelený klín (pás) vstupující do městského urbánního prostoru zde umísťovat další plochy pro individuální bydlení. Navíc za situace, kdy návrh vynětí ZPF pro nezemědělské využití, tedy zastavitelných ploch, byl dojednám s orgánem ochrany ZPF a bylo vydán souhlas.
114 / ZDEŇKA A PAVEL PECHAČOVI / 4.12.2019 Jako vlastníci sousedícího pozemku 3189/69 k.ú. Žalov nesouhlasíme se změnou u pozemků č. 3189/43, 3189/ 44, 3189/73 a 3189/74 z území typu veřejná zeleň na území typu plochy bydlení	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude zapracováno řešení dle změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky.**

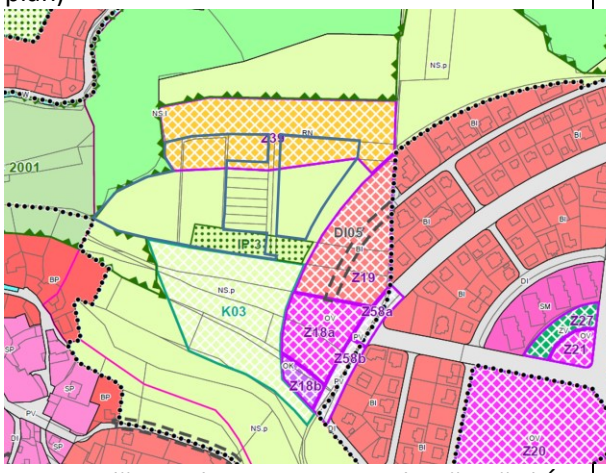
s vysokou mírou zastavěnosti, tj. žádáme zachování klasifikace pozemků dle platné změny územního plánu č. 4. V současné době je dolní část lokality na Panenské II v rozporu s původním plánem zcela bez veřejné zeleně. Zevrubné zdůvodnění klasifikace výše uvedených pozemků jako veřejná zeleň obsahuje dokumentace změny územního plánu č. 4. Nejsme si vědomi žádných nových skutečností, které by toto zdůvodnění zpochybňovaly a opravňovaly k další změně v novém návrhu.	Dne 26.10.2017 nabyla na účinnosti změna č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, která determinuje využití předmětného území takto:  Dotčené pozemky jsou zahnuty jak do plochy „ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň“ tak i do ploch s komerčně velmi lukrativním využitím, jako jsou „VO – všeobecně obytné území“ nebo „ČO – čistě obytné území“. Nový ÚP Roztoky má sice pravomoc změnit řešení změny č. 4, ale pořizovatel zde upřednostňuje zachování kontinuity právního stavu v daném území.
115 / PAVEL BROKL / 25.11.2019 NÁMITKA č. 1: Uplatňuji námitku proti zařazení plochy označené jako „BI – plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Požaduji změnit zařazení na veřejné prostranství, veřejná zeleň ZV, v souladu s tím, jak je to uvedeno v platné změně ÚP č. 4, kde je vyhrazeno jako veřejná zeleň ZV - ul. Šebkova, s možností předkupního práva, a také též uvedeno v Územní studii Potoky jako veřejný park. Odůvodnění: Roztoky by přišly o další vzácnou a významnou a předtím již několikráte zmenšenou zelenou plochu. NÁMITKA č.2: území dotčené námitkou: pozemky parc. č. 3414 a 3415/9. Jako vlastník pozemku 3411/2 a 3412/1 (vše k.ú. Žalov), který sousedí s parcelami 3414, 3415/9, které jsou koridorem pro umístění dopravní infrastruktury ul. Šebkovy s návazností na ul. Levohradecká. Nesouhlasím s proměnlivou šířkou 4,0 maž 8,0 m veřejně prospěšné stavby VD15. V návrhu nového ÚP je tento koridor označen DI06. V ÚP změna č. 4 je koridor DI06, určen jako místní komunikace se smíšeným provozem funkční podskupiny, označen Dl plocha 17 a rozprostírající se na části parcely 3415/9 a celé parcely 3414 o šíři 8,9 m, a je uveden jako veřejně prospěšná	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude zapracováno řešení dle změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky.** Dne 26.10.2017 nabyla na účinnosti změna č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, která determinuje využití předmětného území dle obr. nad textem u předchozí námitky. Dotčené pozemky jsou zahnuty jak do plochy „ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň“ tak i do ploch s komerčně velmi lukrativním využitím, jako jsou „VO – všeobecně obytné území“ nebo „ČO – čistě obytné území“. Nový ÚP Roztoky má sice pravomoc změnit řešení změny č. 4, ale pořizovatel zde upřednostňuje zachování kontinuity právního stavu v daném území. **VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kterému se Město Roztoky s největší mírou pravděpodobnosti nevyhne tak jako tak, v rámci kterého se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní

stavba s možností vyvlastnění a předkupního práva. Též v ÚP z roku 1995, platného před změnou ÚP č. 4 toto území, byl vymezeno jako místní komunikace C. A bylo součástí stavebního povolení: Komunikace Panenská II. Namítám proměnlivou šíři uvedenou v novém návrhu 4,0 maž 8,0 m a žádám změnit na minimální šířku 8,0 m v celé délce DI06. Ta je určena už v změně ÚP č. 4., kde je určena minimální šířka 8,9 m. Důvodem mé námitky je bezproblémová a bezpečná dopravní obslužnost lokality a mých parcel 3412/1 a 3411/2.	specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, a je jednou z nejvíce respektovaných dopravních specialistů pro územní plánování, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění záměr DI06 ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné. Samozřejmě, pořizovatel zohlednil i velkou míru odporu proti tomuto záměru jako takovému, proto z hlediska proporcionality zásahu do vlastnictví jednotlivých majitelů pozemků nedoporučuje návrh na rozšíření této VPS DI. Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS.
116 / ALENA RYBENSKÁ / 21.11.2019 Četla jsem v časopisu Odraz 11/2019, že má být veřejná schůze 9.12.2019 pro územní plánování. Dávala jsem vám dosti času, abyste odpověděli na dopis 27.2.2019, který jsem dala do podatelny a bohužel na něj jste vůbec neodpověděli a přitom je lhůta na odpověď 30 dnů. Děkuji za odpověď.	**NEVYHOVĚT** Nechá charakter námitky. Písemnost ze dne 27.2.2019, tedy 9 měsíců před započetím veřejného projednání návrhu ÚP Roztoky, je vypořádána jako následující námitka č. 117, byť si je pořizovatel vědom, že se jedná o hraniční přístup – upřednostnil zde obecná ustanovení správního řádu a veřejné správě, coby službě veřejnosti, před rigidně úřednickým přístupem a tuto písemnost vzal jako průvodní dopis k oné před termínem podané písemnosti, kterou následně vypořádá coby řádně a v termínu podanou námitku.
117 / ALENA RYBENSKÁ, JITKA KAZDOVÁ, RŮŽENA TAJČMANOVÁ / 27.2.2019 Vážení, v rámci této žádosti již po několikáté a opětovně navrhujeme, aby byla posouzena naše žádost ve věci možnosti zařazení pozemků parc.č. 2457/28, 2457/1, 2457/29, 2459/4, 2457/38, 2457/7 v k.ú. Roztoky, lokalita Solníky – jako pozemky, určené k výstavbě rodinných domů, včetně zachování daného procenta zeleně, což je možné určit koeficientem zastavěnosti právě v rámci zpracovávaného regulačního plánu dané lokality a v rámci specifického územního rozhodnutí pro danou lokalitu. Tato naše žádost je odůvodněna jednak urbanistickým řešením této lokality, která se přímo nabízí k pokračování a návaznosti na zpracovaný návrh regulačního plánu, kde shora uvedené pozemky v našem spoluvlastnictví přímo bezprostředně hraničí a navazují, jako možné pokračování, na	**NEVYHOVĚT** Město Roztoky má vymezeno ploch pro bydlení dostatek, až nadbytek a je omezeno existujícími kapacitami inženýrských sítí (ČOV, vodovody) i kapacitou dopravního napojení na hl.m. Praha. Roztoky mají interní představu 12 000 obyvatel v roku 2030, k tomu směřují projekty na posílení ČOV, vodních zdrojů, škol, školek, další veřejné občanské vybavenosti, apod. Jak je uvedeno výše, i s ohledem na závazně stanovenou prioritu územního plánování dle bodu (21) PÚR ČR ve znění 1-3 aktualizace, tj. „Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy;

navrhovanou zástavbu, určenou k bydlení. Dále svoji žádost odůvodňujeme tím, že se jedná o územní celek, vedený jako orná půda, která se vzhledem k nízké bonitě (kamenitost) nehodí k zemědělským účelům a je dlouhodobě prakticky zemědělsky nevyužívána. Zcela neopomenutelná je i skutečnost, že se důvodně cítíme částečně opomíjeni z hlediska naší dlouhodobé snahy tyto pozemky zařadit do Územního plánu města Roztoky. Na důkaz svého tvrzení v příloze předkládáme písemné žádosti, včetně odpovědí pracovníků Městského úřadu Roztoky, ve vztahu k našim žádostem o prosazení lokality Solníky do územního plánu. 1) dne 24.9.2014 – podaná žádost o zařazení uvedené lokality do ÚP Roztoky, 2) dne 31.7.2015 – informace o výsledku projednání návrhu na pořízení ÚP zastupitelstvem (návrh na zařazení shora uvedených pozemků do ploch, určených pro výstavbu rodinných domů), předáno usnesení zastupitelstva Roztoky č. 133-7/15 s tím, že nebude žádost projednávána, podepsána Ing. Záhorská, 3) dne 24.8.2015 žádost o zdůvodnění a vysvětlení, proč nebude náš návrh projednáván v rámci pořizování ÚP Roztoky, 4) dne 3.9.2015 zdůvodnění informace, že na základě koaliční smlouvy 2014 až 2018 s tím, že nebude rozšiřováno území v rámci ÚP lokalit, určených pro novou výstavbu, 5) dne 21.10.2016 – připomínka k regulačnímu plánu města Roztoky, adresovaná Ing. Hadrabovi, opětovný návrh spolumajitelů shora uvedených pozemků s žádostí o zařazení do regulačního plánu, který by ve svém návrhu navazoval na zařazenou zástavbu, tento náš návrh opět vycházel z úvahy využití lokality z hlediska urbanistického řešení daného území i hlediska nízké bonity půdy, nehodící se k zemědělským účelům, 6) dne 6.3.2017 potvrzení stavebního úřadu Roztoky, podepsán pan Frýbort, v tomto stanovisku úřad sděluje, že pozemky, které jsme navrhovali do ÚP a následně do regulačního plánu, byly zařazeny v rámci platného ÚP, jako plochy zeleně, se specifikací v bodě 6. jako veřejná zeleň s možností umístění bytových domů.

S tímto postupem nesouhlasíme a jsme si vědomi, že není žádný zákonný nárok na zařazení našich, shora uvedených pozemků, do územního plánu (regulačního plánu), jako pozemků, cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.“, zde pořizovatel nemá odborný důvod popřít tuto prioritu a na místo plochy pro přírodně-rekreační park coby zelený klín (pás) vstupující do městského urbánního prostoru zde umísťovat další plochy pro individuální bydlení. Navíc za situace, kdy návrh vynětí ZPF pro nezemědělské využití, tedy zastavitelných ploch, byl dojednám s orgánem ochrany ZPF a bylo vydán souhlas. Sousední pozemky přiléhající k dotčené území touto námitkou jsou navíc prověřovány odborným územně plánovacím podkladem, územní studií Solníky, a také ta považuje za vhodné pouze uzavřít stávající 3 řady rodinných domů dokončením oblouku (viz obr. 1 pod textem) a nerozšiřovat zástavbu RD dále do volné krajiny (viz obr. 2 úplně dole pod textem). Pořizovatel se s tímto odborným hodnocením dvou urbanistických týmů ztotožňuje, jak Ing. arch. Ivan Gogolák a Ing. arch. Lukáš Grasse v případě územní studie Solníky tak projektový tým T-plan s.r.o. přichází se stejným koncepčním řešením.

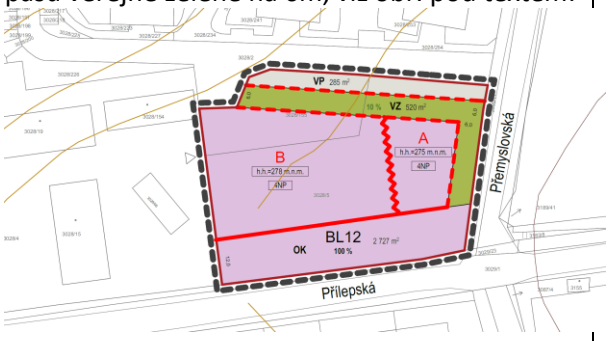
Obr. 1: výřez z Hlavního výkresu ÚP Roztoky (T-plan)



Obr. 2: výřez z výkresu prostorového členění ÚS Solníky (Ing. arch. Ivan Gogolák a Ing. arch. Lukáš Grasse):

určených k zástavbě rodinnými domy. Na druhou stranu se domníváme, že stavební zákon a z něj vycházející územní plán zaručuje majitelům pozemků, v případě pořizovatelů územních a regulačních plánů, zákonnou povinnost zpracovatelů, s těmito majiteli zařazení jejich pozemků včetně využití v rámci ÚP projednávat a přihlížet k jejich připomínkám. Vzhledem k naší dlouhodobé snaze a úsilí o zařazení této lokality a potažmo našich pozemků do územní studie Solníků, by mělo být zváženo a Městský úřad, včetně zpracovatelů ÚP a regulačního plánu by se měl seriózně zabývat a následně projednat naše připomínky, včetně patřičného vypořádání. Dále se domníváme, že tak, jak uvádí radnice města Roztoky v časopise Odraz č. 2 z roku 2019, bude vše probíhat podle dikce stavebního zákona, se všemi právy a povinnostmi zúčastněných stran, které v tomto článku radnice garantuje. Děkujeme za projednání a zvážení našeho návrhu.	 Na závěr je potřeba se omluvit za nevyřízení této písemnosti v řádném termínu. V tu dobou byl ještě pořizovatelem Úřad územního plánování Černošice, který byl zavelen jinou činností spojenou s administrací závazných stanovisek dle ust. § 96b SZ. Nicméně nový pořizovatel, Městský úřad Roztoky, se za tuto chybu v komunikaci tímto co nejzdvořileji zpětně omlouvá. Pokud jde o množství uplatněných požadavků do územního plánu, regulačního plánu Solníku (zde je schváleno pouze zadání tohoto RP a poté bylo pořizování pozastaveno do doby projednání a zápisu územní studie a bude navazovat až po vydání tohoto ÚP) či do územní studie Solníky, tento fakt nemá na způsob vypořádání ze strany pořizovatele a určeného zastupitele žádný vliv.
118 / DOC. RNDR. JÁN KOZEMPEL, PH.D. / 10.12.2019 Jako vlastník bytové jednotky a spoluvlastník budovy a pozemků (k.ú. ŽALOV, LV: 2557, parc. č.: 3028/173 a LV: 2579, parc. č.: 3028/234, 3028/235, 3028/237 a 3028/240) - tj. pozemků dotčených, sousedících či ovlivněných navrženým územním plánem na pozemcích v k.ú ŽALOV, parc. č.: 3028/155 a 3028/5 (blok P02) a jako zástupce veřejnosti (členů SVJ Přemyslovská 2243/2244) mám k řešenému území tyto námitky a připomínky: 1. Navržené řešení územního plánu plně nerespektuje již schválený Regulační plán Horní Žalov (09/2018). Navrhuji, aby byly do územního plánu zapracovány detailní a závazné požadavky ve smyslu Regulačního plánu Horní Žalov, zejména pro výstavbu v bloku P02.	**NEVYHOVĚT** 1) ÚP a RP jsou svébytné nástroje územního plánování. Zatímco územní plán se zpracovává v M 1 : 5000 a komplexně vždy řeší celé správní území dané obce nebo města, RP je již podrobným nástrojem územního plánování a v M 1 : 500 nebo 1 : 1000 již konkrétně řeší umístění jednotlivých staveb v dané čtvrti, lokalitě. Úkoly územního a regulačního plánu jsou odlišné, nelze proto podrobnosti stavebně-technického řešení vč. relativně přesné prostorové regulace

	odpovídající regulačnímu plánu přenášet do plánu územního, a již vůbec není pravdou, že tím by byl ÚP v rozporu s RP. Nadřazenost je přesně obrácená, územní plán je závazný pro regulační plán, který jej má upřesňovat, a nesmí jej měnit. Pokud jde o blok P02, ÚP není nástrojem na projektování staveb, ale stanovuje základní funkční využití ploch v území.
2. Nesouhlasíme s trasou vedení koridoru DN-16, který způsobí další devastaci zeleně na soukromých pozemcích a emisemi hluku a prachu zatíží a naruší soukromí vlastníků pozemků a přilehlých nemovitostí. Navíc, takto navržený koridor lze jen stěží udržovat, zejména za nepříznivých povětrnostních podmínek, bez použití chemického posypu, který má jednoznačně negativní vliv na okolní vegetaci. Rovněž není díky svahovitosti dané trasy zajištěn bezbariérový přístup, což by si dále vyžádalo stavební úpravy a statické zajištění svahu. Navrhuji tedy variantní řešení koridoru DN-16 paralelně v trase stávající účelové komunikace a to formou využití stávajících chodníků, či vybudováním nových stezek a jejich následné napojení do bloku P02, kde Regulační plán Horní Žalov předpokládá za stávající parkovací plochou vybudování chodníků i ochranné veřejné zeleně. Tím dojde k vhodnému odstupňování a oddělení pěší, cyklistické či motoristické dopravy, při současném maximálním zachování bezpečnosti a komfortu dopravy a soukromí a komfortu vlastníků dotčených pozemků.	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Dle názoru pořizovatele jde sice o klasický příklad tzv. NIMBY syndromu (z anglického NOT IN MY BACK YARD), kdy všichni chceme v ČR podporovat cyklistickou dopravu jako ekologickou a zdraví obyvatel prospěšnou dopravu, ale hlavně ať mi cyklostezka nevede pod okny! Na druhou stranu koncepce cyklistické dopravy v Roztokách nestojí na tomto cca 0,5 km dlouhém úseku a pořizovatel nemůže prokázat, že pokud zde cyklostezka doposud nebyly, její zřízení právě zde je nezbytné. Svoji roli také hrálo množství námitek proti této stavbě v tomto úseku uplatněné, které jasně prokazují organizovaný odpor zde žijících obyvatel proti této stavbě. Prokázat ve vyvlastňovacím řízení nezbytnost této stavby by bylo krajně obtížné. Bez vyvlastnění získat potřebné pozemku bude více méně nemožné. Proti je i nadbytečné (a poněkud pokrytecké) záměr cyklostezky zde ponechat s vědomím, že bude realizována až tehdy, až s tím budou majitelé pozemků souhlasit.
3. Navrhuji a požaduji na uvedeném území bloku P02 koeficient zastavění pozemku na maximální hodnotě 55 % a požaduji min. 30% podíl nezpevněných ploch zeleně vč. vertikální (stromy a keře). Tento požadavek nebyl dostatečně Regulačním plánem Horní Žalov vypořádán. Předpokládané intenzivní komerční využití plochy bloku P02 zakládá oprávněné obavy majitelů sousedních pozemků a nemovitostí, že dojde ke zvýšení emisí hluku, prachu, zvýšené intenzitě dopravy a dalším negativním vlivům na ŽP, např. změnám v teplotních poměrech, vodního režimu, či změnám v oslunění. Navrhovaná změna by měla zajistit, že k takovýmto zhoršením nedojde.	**NEVYHOVĚT** ÚP navrhuje KZP je max. 0,40, pokud není v RP stanoveno jinak; KZ je min. 0,30, pokud není v RP stanoveno jinak; RP Horní Žalov potom podrobně člení blok P02 jako BL12 do ploch s možností komerční občanské vybavenosti „A“ a „B“ s různou max. výškou a 100% zastavěním a plochy veřejné zeleně (10% zastavěni) a veřejného prostranství. Toto řešení odcloňuje předmětný blok od sousedního bytového domu. Vypořádání Vaší námitky uplatněné k návrhu RP Horní Žalov během veřejného projednání návrhu regulačního plánu dle ust. § 67 stavebního zákona je součástí odůvodnění RP na str. 21-25.
4. Navrhuji doplnění návrhu územního plánu o nově vybudované plochy veřejných parkovišť. Ačkoliv návrh předpokládá komerční využití	**VYHOVĚT** **Na str. 28 bude doplněno do tabulky k ploše P02 následující „V dalších stupních projektové**

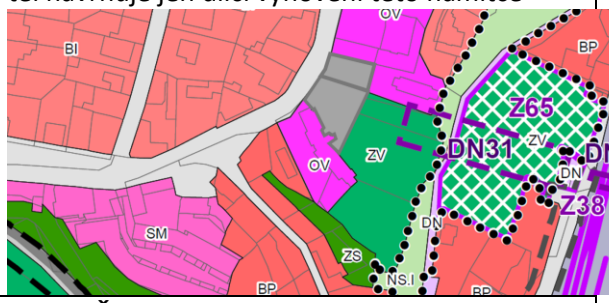
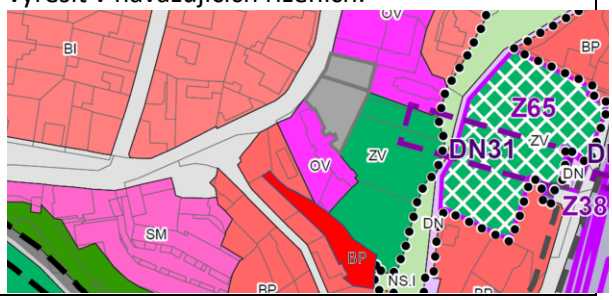
bloku P02, nepředkládá žádné řešení parkování a pouze konstatuje stávající stav na sousedních parcelách, které jsou již dnes intenzivně využívány. Navrhuji tedy pro komerční plochu P02 podmínku vybudování nových veřejných parkovacích míst, nebo podzemních garáží s adekvátní kapacitou pro zajištění dopravní obslužnosti nově vybudovaných objektů (včetně zákaznického či návštěvního parkování). Pokud by podmínka k vybudování nových parkovacích míst nebyla zapracována, hrozí neúměrné zatížení stávajících okolních komunikací provozem v důsledku komerčních aktivit v budovách bloku P-02. Mělo by tedy být závazně stanoveno tolik parkovacích míst (podle příslušných norem + rezerva), aby nedošlo k přetěžování okolních ulic a stávajících parkovacích míst, která jsou již tak plná.	**přípravy záměru vymezit plochu pro veřejné prostranství s možností parkování.“** RP Horní Žalov předpokládá vymezení pásu veřejného prostranství na severní straně bloku BL12, s tím, že připouští do tohoto bloku veřejného prostranství umístit jako přípustné využití „související dopravní a technickou infrastrukturu nezbytná pro zajištění daného využití“. Vlastní počet parkovacích stání bude na navazujících správních řízení a dohodě investora a majiteli sousedních nemovitostí, stejně jako režim tohoto parkování.
5. Žádám a navrhuji doplnění územního plánu v bloku P02 o „Koeficient podlažních ploch“ a „Koeficient obestavěného prostoru“ a to podle stávajícího stavu. Navrhuji stanovení hodnoty obvyklé v k.ú. ŽALOV a její dodržení. V regulačním návrhu bloku BL012 (nyní – P02) v rámci regulačního plánu Horní Žalov tyto koeficienty nejsou definovány. Ty přitom významnou měrou ovlivňují budoucí ráz krajiny a zastavěného území a jeho estetický vzhled a mají přímý vliv na okolní zástavbu a pozemky.	**NEVYHOVĚT** Jde o nástroje prostorové regulace svojí podrobností daleko přesahující obsah a účel územního plánu jako komplexního nástroje územního plánování řešícího vždy celé správní území dané obce. Je vhodné řešit v navazujících územních či stavebních řízeních.
6. Žádám a navrhuji doplnění územního plánu o rozšíření pásu izolační veřejné zeleně na min. 10 m kolem celého bloku pozemků – P02, včetně doplnění o keře a stromy, jak již bylo schváleno v Regulačním plánu Horní Žalov. Na rozdíl od schváleného Regulačního plánu Horní Žalov požaduji rozšíření zelených ploch z důvodu požadovaného přeložení koridoru DN-16, který by tak zcela logicky plnil jak funkci komunikace, tak i separátoru od komerčně využívaných ploch.¨	**NEVYHOVĚT** Opět jde o podrobnost přesahující obsah a účel územního plánu jako komplexního nástroje územního plánování řešícího vždy celé správní území dané obce. Je vhodné řešit v navazujících územních či stavebních řízeních. Navíc RP Horní Žalov toto řeší a závazně stanovuje šíři zeleného pásu veřejné zeleně na 6m, viz obr. pod textem: 
7. Navrhuji zmenšení bloku P02 a požaduji posunutí severní hrany navrhovaného bloku P02	**NEVYHOVĚT**

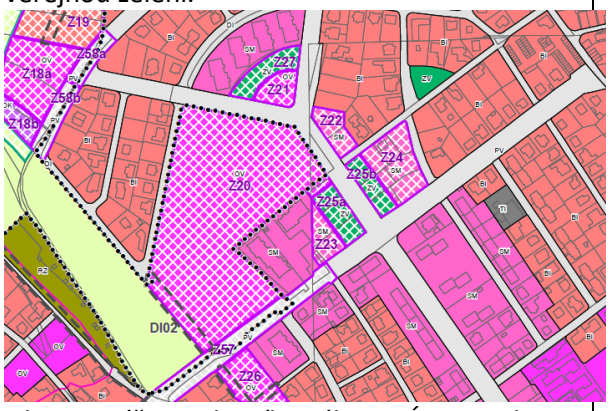
z důvodů zachování plochy stávajícího parkoviště a možnosti vybudování pásu veřejné zeleně a přesunu koridoru DN-16 na severní okraji bloku (k.ú Žalov, p.p.č. 3028/155, 3028/5) a částečně na pozemku sousedním (k.ú Žalov, parc. č. 3028/2). Navrhovaná změna řeší kolizi se současným stavem a schváleným opatřením v Regulačním plánu Horní Žalov, včetně rozporu s projektovou dokumentací a kolaudačním rozhodnutím čj. 5554/983/08/Mk/SÚ ze dne 17.3.2008.	Územní plán je nástroj územního plánování s předepsaným měřítkem 1 : 5000, kde jsou obvykle samostatně vymezovány plochy o výměrách nad 2000 m^2 (viz ust. § 3 vyhl. 501/2006 Sb.). Úkolem RP je pak tyto agregované plochy dále podrobněji členit. Zde je předpoklad, že RP Horní Žalov bude platit i poté, co bude vydán ÚP Roztoky, pro rozhodování v území tedy budou de iure i de facto závazné oba typy územně plánovací dokumentace. Vašemu požadavku tedy bude v podstatě vyhověno, ale prostřednictvím řešení platného regulačního plánu jako podrobnějšího nástroje územního plánování.
8. Navrhuji a požaduji na území bloku P-02 dodržení uliční linie, výšky zástavby, objemové a plošné zastavění a zachování současného rázu území, zejména výšky zástavby ul. Lidická, Přemyslovská, Přílepská a U školky v nejbližším okolí. Narušení těchto linií významně a negativně ovlivňuje ráz stávající krajiny a narušuje přírodní, kulturní a historickou charakteristiku území Žalova a extrémně snižuje hodnotu okolí výstavby. Dále významně snižuje oslunění sousedních a dotčených pozemků, a celkově narušuje stávající biotop. Navrhovaná regulace výšky stavby rovněž narušuje estetické hodnoty místa a nerespektuje ráz krajiny Žalova.	**NEVYHOVĚT** Uvedené požadavky jsou řešeny prostřednictvím platného a účinného regulačního plánu Horní Žalov, který dokonce do té míry určitosti, že stanovuje kótu v m.n.m. pro horní hranu navržených objektů. Dodržení uliční linie zde není urbanisticky potřebné, protože hmota obou komerčních budov bude dále odsazena od komunikace Přílepská tak, aby zde mohl vzniknout prostor pro venkovní kavárny apod., stejně tak od ul. Přemyslovská RP nařizuje odstup pro objekt s kódem „A“. To, že navrhovaná regulace výšky stavby narušuje estetické hodnoty je pouze subjektivním názorem majitele bytu v sousedním bytovém domě, to, zda správným či nesprávným, je nutno ponechat na rozhodnutí příslušných orgánů vedoucích navazující správní řízení (zejména územní a stavební).
9. Navrhuji a požaduji v bloku BL12 A/B snížit maximální výšku zástavby, která je nyní stanovena na 278 m.n.m. /resp. 275 m.n.m na 270 m.n.m./ resp. 267 m.n.m. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Omezení výškové hladiny je požadováno z důvodů ochrany krajinného rázu a estetické hodnoty okolní výstavby, zamezení zastínění okolních pozemků, zejména zastínění současné dominanty prostoru – budov č.p. 2241-6 v k.ú. Žalov a sousedních pozemků a také z důvodů zamezení výhledů do krajiny a zakrytí horizontu. Původně navrhovaný limit vůbec nerespektuje a nezohledňuje stávající zástavbu v ul. Lidická, Přemyslovská, U školky, Přílepská. Podle § 12 zákona č.114/1992 Sb. musí být zásahy do krajinného	**NEVYHOVĚT** Je věcí regulačního plánu Horní Žalov, nikoliv územní plánu Roztoky, který do této podrobnosti vůbec nejde (a nesmí jít, v zadání ÚP Roztoky není stanoveno území, kde by měl ÚP Roztoky obsahovat prostorové regulativy v podrobnosti regulačního plánu) a stanovuje jen podlažnost a to obecně pro všechny plochy s funkčním využitím „OK plochy občanského vybavení – komerční vybavenost“ na „maximální počet nadzemních podlaží nové i změny stávající zástavby je 4 NP (max. 18m), pokud není v kapitole C.2 stanoveno jinak. Bude tedy platit obé, jak regulační plán s pevně stanovenými kótami nejvyšší střechy budov, tak požadavek ÚP na max. 4 NP a 18m. Pokud by vyšla výška budovy vyšší jak 18m, bude mít přednost ÚP a obráceně, pokud absolutní kóta bude dovolovat jen nižší stavbu, bude muset

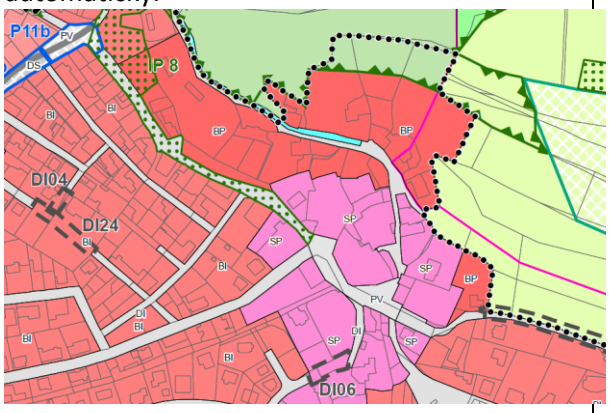
rázu prováděny s ohledem na harmonické měřítko a vztahy v krajině a krajinný ráz musí být chráněn před činností snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Přirozená dominanta tohoto prostoru by měla vynikat spíše než výškou či objemem zastavění především kvalitou architektonického návrhu. Výška stavby by explicitně neměla narušovat přirozenou linii staveb kopírujících přirozené terénní podmínky (liniovou zeleň) a estetické hodnoty místa a absolutně nerespektuje dosavadní stav okolí (např. uliční linie).	stavba respektovat přísněji stanovenou kótu v RP. Stanovení max. možné výšky v m.n.m. je podrobnost dalece přesahující územní plán a proto je v něm voleno odlišné řešení prostřednictvím stanovení max. podlažnosti a výšky budovy.
10. Navrhuji a žádám pro dotčené území bloku P-02 dodržení normy ČSN 73 0580. Cílem návrhu je předejít neúměrnému zastínění okolních staveb a pozemků blokem BL012. Tzn. je požadována hodnota činitele denní osvětlenosti D_w 32 % a odpovídající úhel stínění ε=30°. Vzdálenost budoucích staveb v bloku BL12 od budov č.p. 2241-6 by měla respektovat obecně přijímané normy.	**NEVYHOVĚT** Pokud jde o dodržení ČSN 730580 pro navrhování a posuzování denního osvětlení vnitřních prostorů budov a pro posuzování návrhu stavebních objektů z hlediska jejich vlivu na denní osvětlení okolních budov, tu musí respektovat projektant budovy a budov, které případné vzniknout na polygonu P02. ÚP není nástrojem na projektování staveb, ale stanovuje základní funkční využití ploch v území.
11. V souladu s charakterem stávající okolní zástavby požaduji v bloku P02 omezení počtu nadzemních podlaží v plánovaných stavbách na 3. Vyšší budovy by významně negativně zasáhly do stávajícího krajinného rázu území Žalova. Rovněž by významně negativně ovlivnili estetickou hodnotu a ekologické poměry na sousedních parcelách. Dalším významným negativním vlivem je evidentní ohrožení a znehodnocení investic v okolní zástavbě, v důsledku snížení hodnoty okolní zástavby obestavěním a zastíněním horizontu blokem P-02. Podle zákona č. 114/1992 Sb. musí být zásahy do krajinného rázu prováděny s ohledem na harmonické měřítko a vztahy v krajině a krajinný ráz musí být chráněn před činností snižující jeho přírodní a estetickou hodnotu. Navrhovaná regulace výšky zástavby by měla zachovat přirozenou uliční linii staveb kopírujících přirozené terénní podmínky a estetické hodnoty místa.	**NEVYHOVĚT** Dva autorské týmy zodpovědných projektantů se při práci na RP Horní Žalov i na ÚP Roztoky shodly na výšce 4 NP. Jde o nároží, kde by měla stát kvalitní architektura jako přirozená dominanta tohoto prostoru. Už od středověku se na nároží významných městských ulic umisťovaly věže nebo později stavby s věžičkami akcentujícími nároží, vždy vyšší nebo alespoň stejně vysoké jako navazující zástavba. Aplikovat ochranu krajinného rázu a ohledy na harmonické měřítko a vztahy v krajině v ryze městském prostředí je sice poněkud svébytným výkladem § 12 zákona 114/1992 Sb., ale pokud se tímto výkladem budou dotčené orgány mající v gesci krajinný ráz řídit během územního, případně stavebního řízení, je to jejich kompetence a pořizovatel nemůže a nebude předjímat jejich správní úvahy již nyní, v etapě vypořádání námitek k návrhu ÚP.
12. V souvislosti s plánovaným umístěním staveb v bloku P-02 navrhuji a žádám o doplnění územního plánu o závaznou regulaci místa napojení na stávající silniční veřejné komunikace pouze ve východní, jižní, nebo západní části území, z důvodů omezení zvýšení dopravní zátěže a tím zvýšení rizika nehodovosti na místní	**NEVYHOVĚT** Rovněž tak napojení plochy P02 na dopravní skelet města bude v podrobnosti řešeno až v rámci navazujících správních řízení, zejména územního a stavebního. Zde, v podrobnosti ÚP, je napojení plochy díky přímému sousedství s veřejnými komunikacemi přímo na jejich křižovatce jasně prokázáno.

komunikaci na parc. 3028/2 (k.ú. Žalov). Napojením na stávající komunikaci na parc. č. 3028/2 (k.ú Žalov) by došlo k neúměrnému zatížení komunikace v důsledku plánovaného komerčního využití budov v bloku BL012, zvýšení rizika nehodovosti, úrovně emisí v těsné blízkosti trvale obydlené bytové zástavby a častým výskytem chodců ve vozovce. Účelová komunikace je sice opatřena dopravní značkou omezující rychlost na 30 km/h a vybudovaným zpomalovacím prahem, avšak tyto opatření jsou zcela nefunkční. Další snížení rychlosti je bezúčelné, zejména při intenzivním komerčním využití bloku P-02. Navýšení dopravního zatížení v důsledku dopravní obsluhy bloku P-02 by tak zapříčinilo ještě vyšší riziko nehodovosti (plánovaný vjezd do garáží, zásobování komerčních subjektů), zvýšení emisí výfukových plynů, prachu a hluku. Dalším významným faktorem je poměrně omezený přístup požární techniky jak ke stávající zástavbě, tak i k budovám v plánovaném bloku P-02. Navrhované řešení (vjezd z východní nebo západní části území) je tak logickým řešením – zejména za předpokladu vybodování kruhového objezdu v křižovatce Přemyslovská – Lidická – U školky – Přílepská, či napojením na účelovou komunikaci na pozemku čerpací stanice – kde se již zvýšený provoz vozidel automaticky předpokládá. 13. Navrhuji a žádám v bloku BL012 doplnit a zapracovat stavební čáru nepřekročitelnou v minimální vzdálenosti 15 m od hranice pozemku k.ú. ŽALOV, parc. č. 3028/2. Reflektujíce stávající stav a plánovanou výstavbu v bloku P-02 (zpevněná plocha parkoviště a plánovaná izolační zeleň a chodník vč. koridoru DN-16) navrhuji doplnit a zapracovat stavební čáru nepřekročitelnou tak aby nedošlo ke zhoršení situace v řešeném území a nedošlo k negativním vlivům na životní prostředí a snížení hodnoty daného území. Předem děkuji za projednání mých připomínek a doufám alespoň v jejich částečné, či variantní přijetí, které povede ke zlepšení životních podmínek v prostoru Roztok – Žalova.	Posouzení omezeného přístupu požární techniky jak ke stávající zástavbě, tak i k budovám v plánovaném bloku P-02, a tedy souladu s platnými ČSN, je věcí navazujících správních řízení a závazného stanoviska (vyjádření) Dopravního inspektorátu Policie ČR a HZS. **NEVYHOVĚT** Nepřekročitelná stavební čára je instrumentem prostorové regulace pro regulační plán, nikoliv pro podrobnost ÚP. V rámci RP Horní Žalov je stanovena jak pro ul. Přílepskou tak pro ul. Přemyslovskou, viz obr. s výřezem řešení RP Horní Žalov pro blok BL12 výše.
119 / MARTINA HIRŠLOVÁ / 16.12.2019 Trasa vedení koridoru DN-16 způsobí devastaci zeleně na soukromých pozemcích, emisemi hluku a prachu zatíží a naruší soukromí vlastníků pozemků a přilehlých nemovitostí a zejména ne-	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Dle názoru pořizovatele jde sice o klasický příklad tzv. NIMBY syndromu (z anglického NOT IN MY BACK YARD), kdy všichni chceme v ČR podporovat cyklistickou dopravu jako ekologickou a

respektuje soukromé vlastnické právo dotčených pozemků, kterých jsem majitel či spolumajitel. Odůvodnění uplatněné námitky: Navržené řešení územního plánu plně nerespektuje již schválený Regulační plán Horní Žalov (09/2018). Jako vlastník bytové jednotky a spolu vlastník budovy a pozemků dotčených, sousedících či ovlivněných navrženým územním plánem na pozemcích v k.ú Žalov s tímto nesouhlasím a žádám přepracování / přeložení plánovaného koridoru do trasy, která je svojí povahou více vhodná k tomuto typu výstavby a její výstavba nebude ničit a znehodnocovat již vzrostlou zeleň a vegetaci. Navíc, takto navržený koridor lze jen stěží udržovat, zejména za nepříznivých povětrnostních podmínek, bez použití chemického posypu, který má jednoznačně negativní vliv na okolní vegetaci. Rovněž není díky svahovitosti, kdy na konci koridoru je vybudována opěrná zeď zpevňující celý svah (z materiálu absolutně nevhodný na vybudování cyklo a pěší stezky), což by si dále vyžádalo velmi nákladné stavební úpravy a statické zajištění svahu.	zdraví obyvatel prospěšnou dopravu, ale hlavně ať mi cyklostezka nevede pod okny! Na druhou stranu koncepce cyklistické dopravy v Roztokách nestojí na tomto cca 0,5 km dlouhém úseku a pořizovatel nemůže prokázat, že pokud zde cyklostezka doposud nebyly, její zřízení právě zde je nezbytné. Svoji roli také hrálo množství námitek proti této stavbě v tomto úseku uplatněné, které jasně prokazují organizovaný odpor zde žijících obyvatel proti této stavbě. Prokázat ve vyvlastňovacím řízení nezbytnost této stavby by bylo krajně obtížné. Bez vyvlastnění získat potřebné pozemku bude více méně nemožné. Proti je i nadbytečné (a poněkud pokrytecké) záměr cyklostezky zde ponechat s vědomím, že bude realizována až tehdy, až s tím budou majitelé pozemků souhlasit.
120 / MARTIN ŠMÍD / 16.12.2019 Nesouhlasím se změnou části plochy náměstí 5. května na plochu „ZV – veřejná zeleň“. Požaduji vytvoření koridoru podél parcel 1478/1, 1482 a 1491/2 zabezpečujícího dopravní obslužnost jinak nepřístupných částí pozemků domů č.p. 130, 129 a 122, například začleněním nezbytně nutné části náměstí 5. května jako plochy „DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové“, nebo jakýmkoliv jiným způsobem zaručujícím trvalý přístup k dotčeným pozemkům.	**NEVYHOVĚT** Plocha „ZV – veřejná zeleň“ do sebe sice agreguje i plochy mezi přípustným využitím i plochy definované jako „nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura“, nicméně zpevněné asfaltové plochy parkovišť a zpevněných komunikací v této části města jsou tak velké, že **by měly být vyčleněny do samostatné plochy dopravní infrastruktury v rozsahu odpovídající dnešnímu stavu – viz zákres na obr. pod textem. To se ale týká sousedních pozemků, vč. p.p.č. 99/7 v k.ú Roztoky u Prahy (před radnicí)**. Zde se jedná o pozemky s kódem „ZS“, tedy „plochy zeleně – soukromá a vyhrazená). Také ty umožňují umístit stavby dopravní a

	technické infrastruktury. Autor námitky tedy chce vyřešit přístup ke svým pozemkům na úkor pozemků sousedních a to za situace, kdy mu ÚP dovoluje si vyřešit přístup na ploše soukromých a vyhrazených zahrad. Samostatné vymezené stavby DI pro účelovou komunikaci na sousedních pozemcích tedy pořizovatel navrhuje odmítnout. ÚP nemůže nikomu zaručovat trvalý přístup k dotčeným pozemkům. Proto pořizovatel navrhuje jen dílčí vyhovění této námitce 
121 / MARTIN ŠMÍD / 16.12.2019 Nesouhlasím se začleněním části zahrady přiléhající k domu č.p. 122 v ulici Kroupka, p.p.č. 1485 a p.p.č. parcely 1491/2 do kategorie „ZS plochy zeleně – soukromá vyhrazená“. Požaduji začlenění celé zahrady do kategorie „BP plochy bydlení – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura“. Odůvodnění uplatněné námitky: dle dokumentu „Odůvodnění územního plánu Roztoky“ byly plochy ZS vymezeny pro ochranu nábřežního prostoru a významné plochy zeleně. P.p.č. 1485 a p.p.č. 1491/2 se nenacházejí v nábřežním prostoru ani nesplňují podmínku významné plochy zeleně, jelikož se jedná o uměle vybudovanou terasovitou zahradu s užitkovým charakterem, bez výrazně vzrostlé vegetace. Je nutné rovněž přihlédnout ke skutečnosti, že ekvivalentní pozemky v sousedství jsou v návrhu územního plánu uvedeny jako typ plochy BP (například zahrady domů: Kroupka 78, Kroupka 120, Kroupka 121).	**VYHOVĚT** Uvedené dvě parcely skutečně tvoří souvislý celek s navazující rostlou zástavbou. Pořizovatel zde považuje vydělení ploch soukromé a vyhrazené zeleně za přehnaně přísné a připouští agregaci do sousední plochy BP v celém rozsahu plochy ZS – viz obr. pod textem. Problém je ale s dopravním napojením. Z urbanistických důvodů považuje pořizovatel plochu za natolik malou (p.p.č. 1485 má 261 m^2, p.p.č. 1491/2 má 363 m^2, suma je 624 m^2), ust. § 3 vyhlášky 500/2006 Sb. říká, že samostatně se mají vymezovat plochy obvykle na 2000 m^2, že ji lze agregovat do sousední plochy BP. Pokud autor námitky přestane požadovat řešení dopravní obslužnosti na úkor cizích sousedních pozemku (viz námitka č. 120) a vyřeší si příjezd na vlastních pozemcích např. na úrovni studie prokazující možnost takového technického řešení, lze akceptovat. Z urbanistického hlediska to možné nyní je, z dopravní hlediska problém nutno dále vyřešit v navazujících řízeních. 

122 / ŠTĚPÁN KOTVA / 13.12.2019 Vyjádření k návrhu územní plánu Roztok: Jsme vlastníci pozemku kat. č. 891 v Roztokách u Prahy. Podle Návrhu územního plánu je náš pozemek začleněn do oblasti Z25a, což je „Plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň“. Nesouhlasíme s koncepcí Představovanou Územním plánem a navrhujeme změnit charakter na obrázku vyznačených pozemků na multifunkční (pavilonovou) zástavbu občanské vybavenosti. Jedná se o pozemek parc. č. 891 (v našem vlastnictví) a v případě souhlasu vlastníka i o pozemek parc.č. 892/3 (vlastní město Roztoky). Zdůvodnění: Navrhujeme vytvořit na zmíněném místě pro občany, bydlící v současné i v budoucí blízké zástavbě, možnosti nákupu (supermarket), posezení (hospoda, zahradní restaurace, kavárna, cukrárna) a setkávání. Tomu přispívá i příznivá poloha stanic MHD v bezprostřední blízkosti. Proto bychom chtěli pronajímat náš pozemek kat. č. 891 tak, aby v zájmu obyvatel města mohl být splněn výše uvedený záměr.	**NEVYHOVĚT** Tento pozemek je prověřen nejen návrhem územního plánu Roztoky, ale i právě pořizovanou územní studií Solníky. Oba projektové týmy se shodli na řešení s veřejným prostranstvím – veřejnou zelení.  Obr. 1 – výřez z Hlavního výkresu ÚP Roztoky (T-plan) Obr. 2: výřez z výkresu prostorového členění ÚS Solníky (Ing. arch. Ivan Gogolák a Ing. arch. Lukáš Grasse) Pořizovatel zde nenachází odborné důvody, proč by měl navrhovanou urbanistickou koncepci definovanou jasným kompozičním znakem, tj. ponechání volného prostoru pro zeleň v daném místě, měnit. Přiklání se zde jednoznačně k odbornému odůvodnění zodpovědného projektanta územního plánu Roztoky na str. 55 odůvodnění ÚP: „Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy a z potřeby doplnění chybějícího veřejného prostranství v centru lokality Solníky, na křížení hlavních urbanizačních os města ul. Masarykova a ul. Obránců míru. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem.“.
123 / VIKTOR PORTEL, KLÁRA BŘICHÁČKOVÁ / 16.12.2019 Jsme vlastníky nemovitosti, č. p. 1044, nacházející se na p.p.č. 3646 a 3647, vše v k.ú. Žalov, v	**NEVYHOVĚT** Návrh ÚP tam žádnou místní komunikaci nenavrhuje, jen popisuje stávající stav. Dotčený po-

obci Roztoky. Výše zmíněné nemovitosti budeme v brzké době využívat k bydlení. Dne 9.12.2019 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Roztok. Dle návrhu územního plánu má mimo jiné dojít k vymezení užití koryta potoka mezi pozemky parc. č. 3646, 3647 a 2448/4 jakožto „místní komunikace“ (specifikace území viz příloha č. 1). Jako vlastníci pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podáváme následující námitku: nesouhlasíme s navrhovaným způsobem užití výše zmíněného veřejného prostranství jakožto místní komunikace. Výše uvedenou námitku odůvodňujeme takto: ad 1) Jelikož na tomto cípu veřejného prostranství (o šířce pouhých cca 3m a délce cca 25m) není žádná existující cesta a nachází se zde pouze koryto Žalovského potoka, které tvoří přirozenou hranici mezi pozemky parc. č. 3646-3647 a 2448/4, nedává žádný smysl toto území jako místní komunikaci vést. A to ani s ohledem na Územní studii Potoky.	zemek 3643/1 je vymezen jako plocha „DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelová“ protože dle zápisu v KN jde o druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace. Projektant územního plánu pouze nechal v GIS vybarvit plochu šedě jako „plochu dopravní infrastruktury – místní a účelová“ protože právní stav zaspaný v KN je ostatní komunikace. Při množství jednotlivých pozemků se navíc toto dnes již děje v drtivé většině případů automaticky. 
124 / ING. ZDENĚK RICHTER / 16.12.2019 Požaduji upravit stanovení koeficientů pro zastavitelnost pozemků dle jednotlivých typů funkčního využití ploch v souladu s doposud pořízenými a vydanými regulačními plány, tj. stanovit koeficient „koeficientem zastavěných ploch (KZP)“, „koeficientem zeleně (KZ)“, jako je tomu nyní, a navíc „koeficient zastavění budovami (KZB)“, který bude definován jako poměr mezi plochou pozemku zastavěnou budovami k výměře tohoto pozemku. Tento koeficient tedy bude nižší než KZP, protože nebude obsahovat plochy parkovišť, komunikací, bazénů, apod. Odůvodnění: Dva z požadovaných koeficientů, tj. „koeficientem zastavěných ploch (KZP)“, „koeficientem zeleně (KZ)“, jsou součástí návrhu územního plánu již nyní, můj požadavek je odůvodněn tím, že koeficient zastavěných ploch (KZP) to sebe agreguje jak plochy pro výstavbu budov, tak zpevněné plochy komunikací a parkovišť, protože tento koeficient využívá definice v ust. § 2 odst. 7 stavebního zákona: „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se	**VYHOVĚT** Pořizovatel plně souhlasí s názorem autora námitky, že by ÚP, byť se jedná v případě tohoto požadavku na doplnění prostorové regulace, o hraniční případ podrobnosti územního a regulačního plánu. Nicméně charakter Města Roztoky a doposud pořízené regulační plány tomuto požadavku nahrávají. Navíc z hlediska stavebního zákona a vyhl. 500/2006 Sb. jde stále ještě o prostorovou regulaci, která může být součást územního plánu. Definice „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb“ je dle ust. § 2 odst. 7 je velmi přísná, neboť stavba „Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“, tedy i zpevněné plochy chodníků, parkovišť, účelových komunikací, apod.

rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“. Považuji za potřebné, aby pro jednotlivé typy funkčního využití ploch bylo stanoveno, jaký podíl zastavěné plochy pozemku budou tvořit budovy, v případě ploch občanské vybavenosti nebo ploch smíšeného centra i několikapatrové, mající negativní dopady na své okolí (např. zastínění) podstatně větší než zpevněné plochy parkovišť nebo příjezdových komunikací, které jsou ale také stavbami, ve smyslu stavebního zákona, a budou se do koeficientu zastavěných ploch započítávat. Pokud tedy bude např. stanoven koeficient zastavěných ploch na 0,6 pro plochy občanské vybavenosti (OV) a pro plochy smíšené obytné v centrální zóně (SC), předpokládám, že projektant dále podle svého odborného uvážení stanoví, že koeficient zastavění budovami bude např. 0,4 a zbylá část zbude na parkoviště, příjezdové komunikace a zpevněné plochy nebo jiné stavby, které nemají charakter budovy.	

V Roztokách, dne 21. 2. 2020

Červeně jsou promítnuty změny oproti předkládanému materiálu vyplynuvší z přijatého usnesení zastupitelstva města Roztoky ze dne 24.6.2020 – týkají se vypořádání námitky 001 p. Milana Procházky

V Roztokách dne 24. 6. 2020

Ing. arch. Radek Boček
tzv. létající pořizovatel

Ing. Zdeněk Richter
tzv. určený zastupitel

podpis a otisk úředního razítka úřadu

L.2 Rozhodnutí o námitkách, včetně odůvodnění rozhodnutí, uplatněných během opakovaného veřejného projednání

VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK

Na základě ust. § 53 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) připravil pořizovatel, Městský úřad Roztoky, a určený zastupitel, tento návrh rozhodnutí o uplatněných **NÁMITKÁCH** k návrhu územního plánu ROZTOKY pro **OPAKOVANÉ** veřejné řízení:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM Požadavky námitky (**kráceno** pořizovatelem, obvykle vč. odůvodnění, v plném znění je součástí dokladové části)	**NÁVRH NA ROZHODNUTÍ O NÁMITCE** Požadavky na úpravu, odůvodnění, správní úvahy
01 / TALORA SAFE s.r.o. / 4.2.2021 Vzhledem k situaci kolem coronaviru a vládním opatřením, kdy jsou omezeny možnosti veřejného projednání a podání námitek, podáváme písemnou námitku pořizovateli územního plánu Roztoky. Společnost TALORA SAFE s.r.o. je vlastníkem pozemků v Katastrálním území ŽALOV (742511), Obec Roztoky (Katastrální úřad Praha-západ): parc. č. 3189/39, 3189/233-3189/258, 2995/15, 3189/374, 3189/433 (viz. příloha č.1 - LV 3049). Podáváme námitku proti návrhu plochy Z02a. Na předmětných pozemcích je dle návrhu územního plánu (Atelier T-plan, s.r.o., Sezimova 380/13, 140 00 Praha 4) vymezená plocha Z02a BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské. Dle textu: BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské. Území, jehož stěžejní náplní je bydlení v rodinných domech, které je místy doplněno o související občanské vybavení. Urbanistická struktura tohoto území je definována jako zahradní město, které se vyznačuje převážně samostatně stojícími jednogeneračními domy. Měřítko staveb je malé až střední. Navrhované funkční využití vychází z požadavku dát do souladu nový územní plán se stávajícím regulačním plánem (Turek – architekt, 2017), který na uvedených pozemcích umisťuje solitérní rodinné domy. (C01-C21) Současně tento regulační plán řešil výstavbu na sousedním pozemku u ulice Lidické, kde byly situovány bytové domy a polyfunkční objekty s převažující funkcí nerušící výroby a skladů. Vzhledem ke skutečnosti, že byly realizovány	**VYHOVĚT** **Plocha Z02a bude změněna z plochy bydlení individuálního na plochy SM – plochy smíšené obytné městské, bez povinnosti umisťovat plochy občanského vybavení na 50%** Pořizovatel souhlasí s tím, že dle platného regulačního plánu je vhodnější zde nadefinovat funkci smíšenou obytnou než plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské, byť i ta do značné míry umožňuje realizaci toho, co je předmětem návrhu regulačního plánu pro tuto lokalitu. Vypuštění podmínky pro tuto lokalitu Z02a z hlediska využití parteru je opět dáno snahou respektovat platný RP. Námitka vůči požadavku dotčeného orgánu je bezpředmětná.

bytové domy K a L (na základě platného stavebního povoleni) u ulice Lidické, navrhujeme úpravu funkčního využití na SM – plochy smíšené obytné městské, bez povinnosti umisťovat plochy občanského vybavení, což odpovídá záměru komunikovaného s obci. Realizované domy K a L podél ulice Lidická s výškou 4 nadzemních podlaží zásadně mění měřítko v dané lokalitě a je žádoucí zaměnit solitérní rodinné domy za viladomy s maximální výškou tři nadzemních podlaží s převažujícími plochami veřejné zeleně a dostatečným množstvím parkovacích míst jak v podzemí, tak na povrchu. Toto řešení odpovídá konceptu, kdy od hlavni dopravní tepny ulice Lidické se výška zástavby severním směrem snižuje a přechází od bytových domů se čtyřmi podlažími plynule k zástavbě rodinnými domy. Tato koncepce byla projednána a předběžně odsouhlasena zástupci města Roztoky na jednání dne 18.12.2020. Současně podáváme námitku k požadavku Krajské hygienické stanice Stč. kraje, Ditrichova 17, Praha 2, na zpracováni hlukové studie, která prokáže splnění hlukových limitů. V požadavku zřejmě není zohledněn fakt výstavby bytových domů K a L, které tvoří výraznou hlukovou bariéru od komunikace v ul. Lidické, a tudíž hluk nemůže zasahovat na předmětné pozemky. Navíc podél ulice Lidické je již nyní realizována protihluková stěna. Na prozatím volném pozemku u křižovatky ulice Lidické s ulici Přemyslovskou se plánuje vícepodlažní výstavba, která předmětné pozemky od hluku také ochrání.	

02 / Ing. Jiří Mareš, Ph.D. / 17.5.2021 Veřejné projednání se koná dne 20.5.2021 v 16:00 v prostorách základní školy v Roztokách. Prosím MÚ o vyjádření k následujícím bodům: Námitka č. 1 - Rekreační zóna: Pozemky u Přívozu jsou vlastněny skupinou vlastníků, kteří by rádi pozemky využívali nějakým smysluplným způsobem. Jedná se o povodňovou oblast, kde využití je sice omezené, ale možné, například k vodním sportům. Změna oblasti na rekreační zónu by toto mohla umožnit. Současný stav omezuje rozvinutí jakýchkoliv aktivit. Legislativní usnadnění možnosti využití těchto pozemků může navíc zlepšit i jejich protipovodňovou funkci. Jedním ze současných problémů, především levého (našeho) břehu je vznik slumů. Na pravém břehu, kde mají pozemky status rodinné rekreace tato situace nenastává. Více legislativního prostoru majitelům usnadní využití pozemků tak, aby tomuto jevu mohlo být efektivněji předcházeno a oblast byla využitelná například k rekreačním sportům. Námitka se týká změny zatřídění oblasti pro rodinnou rekreaci. Jedná se o pozemky: 2590, 2591, 2592/5 v k.ú. Roztoky u Prahy.	**NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. Již v rámci společného projednání návrhu a v rámci veřejného projednání muselo být upuštěno od rekreačního využití prostoru na levém břehu Vltavy. S ohledem na umístění do záplavového území a do prostoru buď přímo nebo v těsném sousedství nadregionálního biokoridoru nelze vymezit jako zastavitelné plochy pro rodinnou nebo jinou formu rekreace.
Námitka č. 2 - Lávka pro pěší. Lávka pro pěší přes Vltavu je v Územním plánu navržena v místě, kde vyústění lávky zasahuje do soukromých pozemků. Realizace je možná pouze za porušení vlastnických práv majitelů. Současný návrh navíc vyžaduje založení budoucí lávky tak, že minimální rozpětí je 130 m. Při tomto rozpětí bude cena založení a budoucí konstrukce nepřijatelně vysoká. Zároveň konstrukce bude muset být výškově umístěna tak, aby se co nejméně omezil plavební profil, což při požadavku na takto vysoké rozpětí vede ke konstrukci, která svým rozměrem bude ovlivňovat danou lokalitu a kompletně změní její charakter. Snížení ceny a rozměrů by bylo možné pouze za podmínek omezení plavebního profilu, což je z legislativních důvodů nemožné. Podobné řešení jako je na lávce v Řeži zde nelze aplikovat. Na stavební fakultě ČVUT jsem zaúkoloval studenty, aby navrhli reálné přemostění pro pěší v Roztokách. Tento alternativní návrh přikládám k této připomínce. Prosím radu města, aby vzala v úvahu především cenu takového díla. Cena by měla odpovídat lokalitě a budoucí kapacitě přemostění. Z přiloženého projektu vyplývá hmotnost,	**NEVYHOVĚT** Územní rezerva R02 je uvažována pro propojení s dálkovou cyklotrasou EuroVelo A2 vedenou po pravém břehu Vltavy a pro každodenní vztahy Klecan a Klecánek k Roztokám a žst. Roztoky u Prahy, kdy územní rezerva je vymezena pro případnou lávku pro pěší a cyklisty, která by výhledově mohla nahradit stávající přívoz. Tento záměr je zapracován i ve vydaném ÚP Klecany. Nelze jej tedy vypustit jen v územním plánu Roztoky. Navíc pořizovatel považuje záměr za obecně prospěšný, byť plně souhlasí s tím, že bude technicky velmi náročný, a tedy i nákladný, proto jej přeřadil z návrhu jen do územní rezervy.

na jejímž základě lze posoudit realizovatelnost konstrukce. Cena základové konstrukce je v tomto případě nulová. V současně navrhované alternativě pouze geologický průzkum a cena pouze základové konstrukce přesahuje celkovou cenu návrhů z ČVUT. Jedná se o pozemky: 2590, 2591, 2592/5 v k.ú. Roztoky u Prahy. Námitka č. 3 – cyklostezky: přes výše uvedené pozemky byly navrženy cyklostezky. V dokumentaci, která byla zveřejněna není zřejmý status těchto tras. Po konzultaci na stavebním úřadě mě Ing. Záhorská upozornila, že v současné variantě byly tyto trasy zrušeny. Z veřejné (elektronické) dokumentace toto ale není zřejmé. Dokumentaci je třeba upravit tak, aby toto bylo jednoznačně zřejmé. Navíc zde vznáším námitku, že tyto trasy není nutné vézt přes soukromé pozemky, z důvodů uvedených výše. Na kvalitu cyklistické trasy nebude mít vliv, pokud bude více kopírovat současné komunikace. Navíc se tím sníží i cena.	**VYHOVĚT** Cyklostezka s kódem DN03 byla v návrhu pro opakované veřejné projednání zrušena, cyklostezka DN04 podél toku Vltavy zůstane zachována. Vedení trasy DN04 je daleko vstřícnější vůči majitelům soukromých pozemků. Dokumentace bude upravena pro vydání tak, že v ní zůstanou pouze finální trasy cyklostezek.
03 / Pavel Brokl / 19.5.2021 Jsem vlastník pozemků parc. č. 3411/2 a 3412/1, které sousedí s pozemky parc. č. 3414, 3415/9. Pozemky parc. č.3414, 3415/9 jsou současně nyní komunikační propojení 17a Šebková – Levohradecká a z kterých je i komunikační napojení pro mé pozemky parc. č. 3411/2 a 3412/1. (vše k.ú. Žalov). V návrhu nového ÚP je propojení 17a vymezeno jako koridor označen D106 s změněnou šířkou na 5,0 maje také vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD15. S změněnou jeho šíře na 5,0 m v návrhu nesouhlasím a podávám námitku jako doplnění bodu A, v původní námitce podané mnou 21.10.2020: proto, že z nyní platné šíře 8,9 m komunikačního propojení 17a v změně ÚP č.4 platné od roku 2017 by se v novém návrhu ÚP zbytečně nevhodně změnila na 5 m. S tímto nesouhlasím! A namítám. V současné době zajišťuje plnohodnotný přístup k současnému i budoucímu RD a pozemkům 3411/2 a 3412/1 dle platného ÚP komunikace 17a Šebková – Levohradecká o šíři 8,9 m. Návrhem nového ÚP na šíři 5 m D/06 do-	**VYHOVĚT** **Bude na str. 35 změněno na koridor proměnné šíře komunikace 5,0 - 8,0 m, takto bude také vymezeno jako dopravní stavba DI06 a veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s kódem VD15.** Pořizovatel si stojí za svým odůvodněním obdobného požadavku uplatněného během veřejného projednání návrhu Ú Roztoky. V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kterému se Město Roztoky s největší mírou pravděpodobnosti nevyhne tak jako tak. A v jeho rámci se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, a je jednou z nejvíce respektovaných dopravních

jde k znehodnocení výše uvedeného plnohodnotného přístupu k pozemkům 3411/2 a 3412/1. To je obsahem mé námitky (doplnění bodu A původní námitky). Navrhované řešení: žádám vrátit v ÚP šíři koridoru DI06 na minimálně 8,9 m pro plnohodnotné obou ulic Šebková a Levohradecká. Odůvodnění: v nyní čtyři roky platné změně ÚP č. 4. je koridor D106 určen jako místní komunikace se smíšeným provozem funkční podskupiny, označen Dl plocha 17a rozprostírající se na části parcely 3415/9 a celé parcely 3414 o šíři 8,9 m, a je veden jako důležitá veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění a předkupního práva pro město Roztoky. Též v ÚP z roku 1995 na který změna ÚP č. 4. bezprostředně navazuje byl pro toto území vymezen koridor místní komunikace C. šíře komunikace 8,9 m. Ten vyhovoval i pro větší automobily. Pro kontinuitu uvádím: na obr. 1 výkres komunikace dle tehdy platného ÚP a platného stavebního povolení z realizace výstavby městské části PANENSKÁ II. Šíře komunikace shodná s parc. 3414 byla 9 m!	specialistů pro územní plánování, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění záměr DI06 ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné. Samozřejmě, pořizovatel zohlednil i velkou míru odporu proti tomuto záměru jako takovému, proto z hlediska proporcionality zásahu do vlastnictví jednotlivých majitelů pozemků nedoporučuje návrh na rozšíření této VPS DI. Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS. To bude min. šířkou 5,0 zajištěno. Změna ze stanovené šířky 4-8 m byla změněna po veřejném projednání na 5,0-8,0 m a to zůstane zachováno.
04 / Ing. Martin Chládek / 24.5.2021 Vážení, dle stanoveného procesu podávám námitku k návrhu nového územního plánu města Roztoky pro lokalitu u ulice Nádražní. Jsem majitel nemovitosti v této lokalitě – parcela 40, č.p. 842. Na tomto mém pozemku plánuji postavení multifunkčního objektu. Podrobná studie projektu je zástupcům města známa, dle zapracovaných návrhů města upravena a projednána radou i zastupitelstvem města Roztoky se souhlasným stanoviskem. Na podkladě naší dohody byla podepsána smlouva o podmínkách výstavby specifikující základní parametry stavby. Pro projekt bylo zahájeno dne 17.5.2021 i řízení o územním rozhodnutí (v příloze). V souladu s výše uvedeným a po naší oboustranné dohodě dovoluji si tedy zaslat tuto námitku s žádostí o zapracování odsouhlasených a smluvně potvrzených parametrů tohoto projektu, a tedy i změn pro ulici Nádražní, ohledně mého pozemku kat. č. 40, č.p. 842, do nového územního plánu. Předem děkuji za projednání této námitky.	**VYHOVĚT** **Doplnit do textové části ÚP, že podmínky prostorové regulace nemusí být dodrženy tam, kde je pro daný konkrétní záměr již vydáno pravomocné územní nebo stavební povolení, či jeho ekvivalent vč. plánovací smlouvy.** ÚP nemůže navrhovat konkrétní podmínky pro jednotlivé objekty. Z textu námitky navíc není zřejmé, který regulativ autorovi vadí. Pro plochy SC jsou navíc nastaveny nejvíce benevolentní podmínky prostorové regulace staveb. Nicméně územní plán, jako ostatně žádná právní norma, by neměl být retroaktivní. Zmíněné ustanovení jasně a deklarativně stanoví platnost vydaných správních rozhodnutí týkajících se povolování staveb.
05 / Zdeněk Koudelka / 14.5.2021 Popis nebo vymezení území dotčeného námitkou (může být v samostatné grafické příloze):	**NEVYHOVĚT**

stezka pro pěší a cyklisty Roztoky; propojení ul. Olbrachtova – Bráfova (DN19). Jako dotčený vlastník pozemku č. 566/1 dávám tímto námitku proti návrhu územního plánu, který výrazně tento pozemek zúží. Tato stezka ovlivní hned několik vlastníků. Odůvodnění: tento plánovaný pěší koridor mi může výrazně ovlivnit využití mého pozemku, především s ohledem na plánovanou výstavbu, ale i pro jiné možnosti využití.	Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr DN19 nebyl předmětem úprav po veřejném projednání.
06 / MUDr. Pavel Demuth / 20.5.2021 Vážení, dle stanoveného procesu podávám námitku k návrhu nového územního plánu města Roztoky pro lokalitu u ulice Nádražní. Jsem majitel nemovitosti v této lokalitě – parcela 41, č.p.55. Na tomto mém pozemku plánuji postavení bytového domu. Podrobná studie projektu je zástupcům města známa, dle zapracovaných návrhů města upravena a projednána radou i zastupitelstvem města Roztoky se souhlasným stanoviskem. Na podkladě naší dohody byla podepsána smlouva o podmínkách výstavby specifikující základní parametry stavby. Pro projekt bylo zahájeno dne 17.5.2021 i řízení o územním rozhodnutí (v příloze). V souladu s výše uvedeným a po naší oboustranné dohodě dovoluji si tedy zaslat tuto námitku s žádostí o zapracování odsouhlasených a smluvně potvrzených parametrů tohoto projektu, a tedy i změn pro ulici Nádražní, speciálně ohledně mého pozemku kat. č. 41, č.p.55, do nového územního plánu. Předem děkuji za projednání této námitky.	**VYHOVĚT** **Doplnit do textové části změny, že podmínky prostorové regulace nemusí být dodrženy tam, kde je pro daný konkrétní záměr již vydáno pravomocné územní nebo stavební povolení, či jeho ekvivalent vč. plánovací smlouvy.** ÚP nemůže navrhovat konkrétní podmínky pro jednotlivé objekty. Z textu námitky navíc není zřejmé, který regulativ autorovi vadí. Pro plochy SC jsou navíc nastaveny nejvíce benevolentní podmínky prostorové regulace staveb. Nicméně územní plán, jako ostatně žádná právní norma, by neměl být retroaktivní. Zmíněné ustanovení jasně a deklarativně stanoví platnost vydaných správních rozhodnutí týkajících se povolování staveb.
07 / Michaela a Miroslav Kotkovi / 24.5.2021 Jsme vlastníci pozemku p.č. 3393 zapsaném na LV 1383. Vítáme změnu územního plánu č. 4 ÚPnSÚ Roztoky u pozemku Z72 jako veřejnou zeleň. Nepřejeme si tedy výstavu sportovních hřišť aj.	**VYHOVĚT** **Změnit plochu Z72 na plochu přestavby, ponechat její využití jako plochu veřejného prostranství bez možnosti výstavby vyjma staveb, které jsou připuštěny pro plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně. Omezit pro tuto plochu výstavbu sportovních ploch, připustit pouze možnost veřejného dětského hřiště.** Plocha Z72 je vymezena v souladu se změnou č. 4 ÚPnSÚ jako plochu přestavbová, nikoliv jako plocha zastavitelná, protože je prokazatelně umístěna uvnitř zastavěného území. Pokud jde o omezení výstavby sportovních ploch, pořizovatel zohlednil, že plocha se nachází v klidné části města na stísněném půdorysu. Nicméně záměrem Města Roztoky je zde do budoucna

	vybudovat veřejný prostor s dětským hřištěm a veřejnou zelení.
08 / TJ Sokol Roztoky / 25.5.2021 TJ Sokol Roztoky je vlastníkem pozemku 2124/1, k.ú. Roztoky u Prahy [742503] a pozemků sousedících, zapsaných na LV 2011. Na výše uvedených pozemcích se nachází sportovní areál se sokolovnou, atletickou dráhou, fotbalovým hřištěm a několika dalšími sportovními plochami (umělá tráva, víceúčelové hřiště, antukové kurty a kurty na beach-volejbal). Dne 20.05.2021 proběhlo v Roztokách opakované veřejné projednání návrhu územního plánu. V upraveném návrhu územního plánu má nově dojít k vymezení veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s označením VD08. Jedná se o pěší cestu při severovýchodní hranici areálu, která propojuje Tyršovo náměstí a dolní Roztoky. Tato stezka je ve výkrese vedena částečně na pozemcích TJ Sokol. Jako vlastník pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů, podává tímto TJ Sokol následující námitku: nesouhlasíme s vymezením pěší stezky VD08 jako veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury dle představeného návrhu a požadujeme ji vypustit z návrhu v rozsahu, kde zasahuje na pozemky TJ Sokol Roztoky.	**NEVYHOVĚT** **Zůstane vymezeno jako dopravní záměr DN32 i jako veřejně prospěšná stavba VD08.** Pořizovatel se domnívá, že odůvodnění této veřejně prospěšné stavby ze strany projektanta je plně odpovídající. Zásadním způsobem přispěje ke zvýšení bezpečnosti a ke zkvalitnění pěších vazeb z centrální části města k žst. Roztoky a levému břehu Vltavy. V navazujících etapách lze jistě projekt řešit tak, aby nedošlo k zásahu do stávajících sportovišť. Ale s ohledem na složitý terén, prudký svah směrem do kaňonu Vltavy, nelze rozsah plochy veřejně prospěšné stavby vymezovat podle hranice vlastnických parcel. Důležité je zde trasování tak, aby stavba pěšího propojení údolí Vltavy a náhorní plošině s centrální částí sídla Roztoky byla technicky realizovatelná.
09 / Alena Vítová / 24.5.2021 Jako vlastník nezastavěného pozemku parc. č. 507/2, k.ú. Roztoky u Prahy, podávám námitku k regulativu minimální výměry pozemku pro stavbu rodinného domu, která byla stanovena ve stávajícím zastavěném území na 500 m2. Pozemek, jehož jsem vlastníkem, má výměru těsně pod hranicí, tj. 493 m2. V případě, že by tento regulativ byl schválen v navrhovaném znění, by se pozemek stal nezastavitelným. Tímto návrhem územního plánu se cítím velmi poškozena, protože zásadně znehodnocuje pozemek v mém vlastnictví a znemožňuje mi stavbu rodinného domu, který plánuji. Navrhuji, aby se tento regulativ uplatňoval pouze na pozemcích, které budou nově oddělovány z pozemků stávajících po nabytí účinnosti nového ÚP. Mnohokrát děkuji za pochopení mé situace.	**VYHOVĚT** **Bude doplněno, že tento prostorový regulativ neplatí pro stavební pozemky oddělené do 31.7.2021.** Pořizovatel zohlednil situaci, kdy min. velikost stavebního pozemku by měla být jednoznačně vyžadována u nových lokalit, na nově vymezovaných zastavitelných plochách, nikoliv v souvislé zástavbě, kde již historicky stavební pozemky odděleny a zapsány do katastru nemovitostí byly. Nicméně, i v zastavěném území je potřeba stanovit nějakou hranici, aby nevznikaly stavby na pozemcích jen o málo větších, než je půdorys vlastního domu. Proto je pro zastavitelné plochy stanovena min. výměra stavebního pozemku 600 m2 a pro plochy v rámci zastavěného území jen 500 m2. Oproti původnímu řešení bylo stanovení min. velikosti takto upřesněno. S ohledem na konkrétní případ a to, že by

	ÚP neměl být retroaktivní ve svých účincích. Datum 31.7.2021 bylo voleno tak, aby nedošlo po zveřejnění tohoto vypořádání k účelovému oddělování novách stavebních pozemků ze stávajících parcel.
10 / Hynek Krch / 26.5.2021 Vymezení území dotčeného námitkou (může být v samostatné grafické příloze): přímo sousedící pozemek zahrady a domu s pozemkem města p.č. 3604, které se změna DI01 ÚP Roztoky týká. Nesouhlasím s návrhem změny DI01 – místní komunikace ul. V Úvoze na koridor šířky 8,0 m s vymezením jako veřejně prospěšná stavba VD25. Žádám o zrušení změny šířky na 8,0 m a nesouhlasím se zařazením stavby mezi veřejně prospěšné stavby. Dále žádám o zařazení této místní komunikace mezi stezky pro pěší a cyklisty. Odůvodnění: Zmíněným návrhem dojde k: Výraznému omezení stávajícího využití. Tato komunikace je historicky využívána jako nezpevněná cesta výhradně pro pěší a cyklisty. Hojně využívána k rekreaci a sportu. Ulice je obklopena zelení, zahrádkářskou kolonií a dětským hřištěm se základní školou. Tato komunikace je v týdnu využívána stovkami lidí, jako cesty pro pěší a cyklisty do práce a jako cesty pro děti do školy. O víkendu je komunikace vyžívána až pro tisíc lidí pro rekreaci a sport. Mimo jiné je cesta využívána i jako pěší cesta z Roztok na Levý Hradec a hřbitov na Žalově. Výraznému navýšení provozu vozidel a tím omezení stávajícího využití komunikace k rekreaci a sportu v klidné a zelené části obce. Dále dojde k výraznému zvýšení emisí, prašnosti a hluku v přímém sousedství mého domu se zahradou a tím k omezení a znehodnocení trvalého bydlení v mém domě. Výrazným rozšířením této komunikace dojde ke zrušení části zeleně a kácení vzrostlých stromů na sousedních pozemcích. Pozemek obce je v určitých místech užší než 4,0 m, proto se na něj komunikace o šířce 8,0 m nevejde a musí dojít ke zrušení stávajících plotů a zabrání sousedních zahrad.	**VYHOVĚT** **Záměr v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit textem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS.** Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov. Nicméně již nesouhlasí s tím, že je nutné, aby komunikace byla nutně obousměrné v plném profilu a široká 8m. Zde lze volit citlivější řešení vůči majitelům okolním pozemků a v této rovině pořizovatel dává autorce námitky za pravdu.
11 / Ing. Vladimír a Ing. Iveta Fučíkovi / 26.5.2021 Dne 20.5.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Roztoky. Tímto jako vlastníci pozemku parc. č. 3835/1, k.ú. Žalov, obec	**NEVYHOVĚT** **Biokoridor bude zúžen dle návrhu zpracovatele ÚSES na šířku obvyklou pro lokální biokoridor. V souladu se stanoviskem Městské úřadu Černošice, odboru ŽP, bude plocha vymezena jako zahrada, tam, kde pozemky jsou zaneseny do**

Roztoky (dále jen „Pozemek“), podáváme v zákonné lhůtě dále uvedené námitky proti návrhu územního plánu Roztoky, které se týkají Pozemku (viz příloha). Námitky podáváme proti zařazení části Pozemku do plochy se způsobem využití NS.p 1) a proti vedení lokálního biokoridoru rovněž přes část Pozemku 2). K námitce ad 1) uvádíme, že Pozemek je zahradou a využívá se jako zahrada, tudíž zde plní funkci jak rekreační, tak funkci přínosu rostlinné výtěžnosti. Rovněž část tohoto pozemku je pronajímaná pro umístění stáda ovcí v období vegetačního klidu, kdy nemohou spásat zelené plochy v jiných lokalitách. Na pozemek jsou rovněž zavedeny inženýrské sítě. Ze všech uvedených důvodu je zařazení Pozemku mezi plochy se způsobem využití NS.p nelogické, protože Pozemek, ačkoliv je zahradou, v takovou chvíli neplní žádnou funkci a představuje nevyužité území v bezprostřední blízkosti ploch k bydlení. V konečném důsledku je tak nepřiměřeně zasahováno do našeho vlastnického práva. Proto požadujeme zařazení Pozemku do plochy se způsobem využití RI, aby mohl plnit rekreační funkci v oblasti, která je pro takové využití Pozemku urbanisticky vhodná (zařazení mezi plochy se způsobem využití RI by mělo pozitivní estetický a krajinotvorný vliv na danou lokalitu, která je negativně ovlivněna existencí staveb technické infrastruktury). K námitce ad 2) uvádíme, že vedení lokálního biokoridoru přes Pozemek, který je zahradou, by značně omezil svobodné nakládání s osobním vlastnictvím. Podle USES je pro vedení biokoridoru požadováno neomezovat a jinak nezasahovat do soukromého vlastnictví. V obou případech s takovouto úpravou nového ÚP nesouhlasíme. V obou případech je zasahováno do soukromého vlastnictví, upřednostňuje se zde veřejný zájem nad soukromým zájmem. Rovněž umístěním biokoridoru na větší polovině Pozemku nesplňuje návrh ÚP hledisko proporcionality a rozumného uspořádání společenských vztahu. Automatické upřednostnění veřejného zájmu nad zájmem soukromým je z hlediska ochrany vlastnického práva nepřípustné. Takto navrhovaným vedením biokoridoru je zasaženo i další kritérium, a to kritérium minimalizace zásahu. Podmínkou zákonnosti ÚP je minimalizace zásah do soukromého vlastnictví, což se v tomto případě neděje. Proto požadujeme 1) zařazení	**KN jako zahrady, tj. v rozsahu p.p.č. 3835/1 v k.ú. Žalov.** Na základě stanoviska orgánu ochrany ŽP Městského úřadu Černošice bude požadavku nevyhověno. Orgán ochrany ŽP ve svém stanovisku výslovně uvádí: „OOP nesouhlasí s návrhem vypořádání námitky č. 101 pana a paní Fučíkových. Dle nejnovějšího leteckého snímku poskytovaného ČÚZK na Geoportálu INSPIRE vyrostla v jihozápadní polovině předmětného pozemku č. parc. 3835/1 v kat. ú. Žalov stavba nemalých rozměrů, v navazující ploše byl zřejmě stržen travní drn. Vzhledem k faktu, že stavba je umístěna v biokoridoru, se OOP domnívá, že jde o černou stavbu. Je třeba ověřit právní stav této záležitosti a dle toho řešit vymezení biokoridoru tak, aby jeho funkčnost nebyla ohrožena. OOP proto nesouhlasí s navrhovaným rozšířením zastavěného území pro stavbu v SV části pozemku v navrhovaném rozsahu, shledává však jako možné připustit oplocení legální stavby na pozemku ve vzdálenosti 15 m od jižní hranice budovy a převedení pozemku v okolí stavby na zahradu.“ Takto lze postupovat a takto také bude pořizovatel v souladu se stanoviskem orgánu ochrany ŽP vydávat pokyn vůči projektantovi. Posunutí lokálního biokoridoru na sousední pozemky ve vlastnictví jiných subjektů je poté bezpředmětné. Případná směna pozemků je věcí jednání se samosprávou Města Roztoky, nikoliv věcí návrhu územního plánu Roztoky.

Pozemku do plochy se způsobem využití RI a 2) vedení lokálního biokoridoru mimo Pozemek. Zároveň jsme ochotní jednat o případném kompromisu (v duchu minulých jednání – směna části Pozemku, úprava zařazení využití Pozemku, úprava vedení biokoridoru) a neřešit dopady nového ÚP na naše vlastnická práva soudní cestou.	
12 / Mgr. Kristýna Pohlová / 26.5.2021 Upozorňuji tímto na nepřesnost v návrhu územního plánu: jsem vlastníkem pozemků p.č. 2144, 2147, 2148, 2124/15 v k.ú. Roztoky u Prahy. Platný územní plán vymezuje funkční využití pozemků jako plochy zeleně s tím, že pozemky 2144 a 2147 jsou specifikovány jako sady a zahrady a pozemky p.č. 2148 a 2124/15 jako lesy. Pozemky byly v době, kdy jsem je nabyla do vlastnictví, od okolních pozemků odděleny dva metry vysokým drátěným oplocením s ocelovými sloupky, o který se řádně starám, a zeleň na pozemcích 2144 a 2147 byla a je ovocným sadem v současné době se zanedbanou údržbou. Výstavba stezky pro pěší, označené v návrhu nového územního plánu DN32, zjednoduší přístup k těmto sadům a mým záměrem je obnovit jejich pravidelnou údržbu. Historicky se tedy jedná o soukromé pozemky se zelení, které jsou jako jeden funkční celek společně s částí sousedního pozemku p.č. 2143 společně oploceny. Dle návrhu územního plánu má dojít k zařazení pozemků p.č. 2144, 2147, 2148, 2124/15 do kategorie využití ZP – plochy zeleně – přírodního charakteru. Pozemky by tak mohly být využity coby plochy veřejné zeleně s převažující funkcí městotvornou, krajinotvornou, vodohospodářskou, rekreační, ochrannou a izolační, přípustné využití je pak „nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura; pěší a cyklistické stezky; stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protierozní ochrany; plochy ÚSES. Plochy těchto pozemků ovšem nemohou být zařazeny do funkčního využití ZP plochy zeleně – přírodního charakteru, neboť tato ve své definici má mimo jiné i to že se nejedná o soukromou zeleň, kterou by bylo možné oplotit. To neodpovídá současnému stabilizovanému stavu v území, kdy pozemky oploceny jsou a měly by být, proto správně zařazeny do funkčního využití ZS plochy zeleně – soukromá a vyhrazená,	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **P.p.č. 2144, 2147 vymezit jako plochy zeleně – soukromá a vyhrazená, p.p.č. 2148, 2124/15 zůstanou vymezeny tak, jak jsou, v KN jde o lesní pozemek, resp. o neplodnou půdu.** Pořizovatel zde jednoznačně zohlednil zápis daných pozemků do KN. V případě změny p.p.č. 2148 z PUPFL na pozemek ZP – plochy zeleně – přírodního charakteru bylo toto nerozporováno orgánem SSL během společného i veřejného projednání. Pokud jde o vymezení cesty s kódem DN32, tu ponechat tak, jak je vymezena. Pořizovatel se domnívá, že odůvodnění této veřejně prospěšné stavby ze strany projektanta je plně odpovídající. Zásadním způsobem přispěje ke zvýšení bezpečnosti a ke zkvalitnění pěších vazeb z centrální části města k žst. Roztoky a levému břehu Vltavy. V navazujících etapách lze jistě projekt řešit tak, aby nedošlo ke zbytečným zásahům do soukromých pozemků, zejména oplocených zahrad, ale s ohledem na složitý terén, prudký svah směrem do kaňonu Vltavy, nelze rozsah plochy veřejně prospěšné stavby vymezovat podle hranice vlastnických parcel. Důležité je zde trasování tak, aby stavba pěšího propojení údolí Vltavy a náhorní plošině s centrální částí sídla Roztoky byla technicky realizovatelná. Pořizovatel i zohlednil, že tato námitka souvisí s vymezením pěší komunikace s kódem DN32, která byla součástí návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.

kterou dosud převážně byly, a v takovém právním stavu jsem je nabyla do vlastnictví. Na základě výše uvedeného tedy žádáme o opravu uvedené nepřesnosti a přeřazení pozemků p.č. 2144, 2147, 2148, 2124/15 v k.ú. Roztoky u Prahy z funkčního využití „ZP plochy zeleně – přírodního charakteru“ do funkčního využití „ZS plochy zeleně – soukromá a vyhrazená“, tak aby zařazení odpovídalo současnému stavu. Domnívám se, že k nedopatření mohlo dojít v souvislosti se zanesením řešení komunikace DN32 do územního plánu. Po prozkoumání nově navrženého řešení pak navrhuji funkční úpravu trasy pěší komunikace, která bude výrazně praktičtější: jsem ochotná umožnit vznik cesty pro pěší i podél celé východní strany pozemku p.č. 2147 tak, aby se mohla pěší komunikace DN32 napojit na cestu „Myší díra“ a vytvořit tak lepší provázanost pěších cest v oblasti. Stezka DN 2 bude umístěna v dosti strmém terénu – počítám s tím, že po zaměření na místě umožním takové úpravy jejího umístění na p.p.č. 2144, aby mohla být dobře schůdná a zároveň mohlo město bez dalšího využít napojeni této cesty přes mé pozemky rovnou do p.p.č. 2124/11 náležejícímu Středočeskému kraji (a vyhnout se tak umístění cesty přes pozemky dalších soukromých vlastníků, MUDr. Vacka - 2124/12 a společnosti EKOSPOL a.s. - p.č. 2124/17). Věřím, že společnými silami najdeme nejlepší řešení.	
13 / Nádražní 23, s.r.o. / 26.5.2021 Upozorňuji tímto na nepřesnost v návrhu územního plánu: Společnost Nádražní 23 s.r.o. je vlastníkem pozemku p.č. 2143 v k.ú. Roztoky u Prahy. Platný územní plán vymezuje funkční využití části tohoto pozemku jako plochy zeleně s tím, že tento pozemek je specifikován jako sad a v části jako všeobecné smíšené území. Historicky se tedy jedná o soukromý pozemek se zelení, který je spolu s okolními pozemky p.č. 2144, 2147, 2148 , 2124/15 jako jeden funkční celek společně oplocen dva metry vysokým drátěným oplocením s ocelovými sloupky. Dle návrhu územního plánu má dojít k zařazení pozemků p.č. 2144, 2147, 2148, 2124/15 a převážné části pozemku 2143 do kategorie využití ZP – plochy zeleně – přírodního charakteru. Pozemek by tak mohl být využit coby „plochy veřejné zeleně s převažující funkcí městotvornou,	**VYHOVĚT** **P.p.č. 2143 vymezit jako plochy zeleně – soukromá a vyhrazená, pozemek je veden v KN jako zahrada.** Pořizovatel zde jednoznačně zohlednil zápis daných pozemků do KN. Pokud jde o vymezení cesty s kódem DN32, tu ponechat tak, jak je vymezena. Pořizovatel se domnívá, že odůvodnění této veřejně prospěšné stavby ze strany projektanta je plně odpovídající. Zásadním způsobem přispěje ke zvýšení bezpečnosti a ke zkvalitnění pěších vazeb z centrální části města k žst. Roztoky a levému břehu Vltavy. V navazujících etapách lze jistě projekt řešit tak, aby nedošlo ke zbytečným zásahům do soukromých pozemků, zejména oplocených zahrad, ale s ohledem na složitý terén, prudký svah směrem do kaňonu Vltavy, nelze rozsah plochy veřejně prospěšné stavby vymezovat podle hranice vlastnických parcel. Důležité je zde trasování

krajinotvornou, vodohospodářskou , rekreační, ochrannou a izolační“, přípustné využití je pak „nezbytně nutná dopravní a technická infrastruktura; pěší a cyklistické stezky; stavby a zařízení protipovodňového charakteru a protierozní ochrany; plochy ÚSES.“. Plocha pozemku p.č. 2143 ovšem nemůže být zařazena do funkčního využití ZP plochy zeleně – přírodního charakteru, neboť tato ve své definici má mimo jiné i to že se nejedná o soukromou zeleň, kterou by bylo možné oplotit. To neodpovídá současnému stabilizovanému stavu v území, kdy je pozemek spolu s pozemky okolními oplocen a měl by proto být správně zařazen do funkčního využití ZS plochy zeleně – soukromá a vyhrazená, kterou dosud převážně byl a v takovém právním stavu jej společnost Nádražní 23 s.r.o. nabyla do vlastnictví. Na základě výše uvedeného tedy žádáme o opravu uvedené nepřesnosti a přeřazení části pozemku p.č. 2143 v k.ú. Roztoky u Prahy z funkčního využití „ZP plochy zeleně – přírodního charakteru" do funkčního využití „ZS plochy zeleně – soukromá a vyhrazená", tak aby zařazení odpovídalo současnému stavu. Domníváme se, že k nedopatření mohlo dojit v souvislosti se zanesením pěší komunikace DN32 do územního plánu. K tornu dodáváme, že stezka DN32 bude umístěna v dosti strmém terénu. Jsme při tom připraveni umožnit takové úpravy jejího umístění na pozemku p.č. 2143, aby mohla být dobře schůdná a zároveň mohla být bez dalšího propojena přes pozemky paní Kristýny Pohlové, konkrétně přes p.p.č. 2144 a p.p.č. 2147 tak, aby byla stezka skutečně funkční a praktická.	tak, aby stavba pěšího propojení údolí Vltavy a náhorní plošině s centrální částí sídla Roztoky byla technicky realizovatelná. Pořizovatel i zohlednil, že tato námitka souvisí s vymezením pěší komunikace s kódem DN32, která byla součástí návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání.
14 / Alena Rybenská, Jitka Kazdová, Růžena Tajčmanová / 26.5.2021 Pozemky parc.č. 2457/28, 2457/1, 2457/29, 2459/4, 2457/38, 2457/7, k.ú. Roztoky u Prahy, lokalita Solníky. Vymezení území dotčeného námitkou: lokalita Solníky, především pozemek parc.č. 2457/7. Námitku podáváme pro nezařazení pozemků shora uvedených do územního plánu města Roztoky. Ve svých žádostech, adresovaných Městskému úřadu Roztoky, konkrétně odboru správy a rozvoje města, včetně životního prostředí, zastoupené Ing. Hanou Záhorskou, jsme prakticky od roku 2014, konkrétně 17.4.2014, navrhovaly využití ploch shora uvedených pozemků,	**NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr vymezení plochy zastavitelné západně od plochy Z18 a Z19 v lokalitě Solníky nebyl předmětem úprav po veřejném projednání.

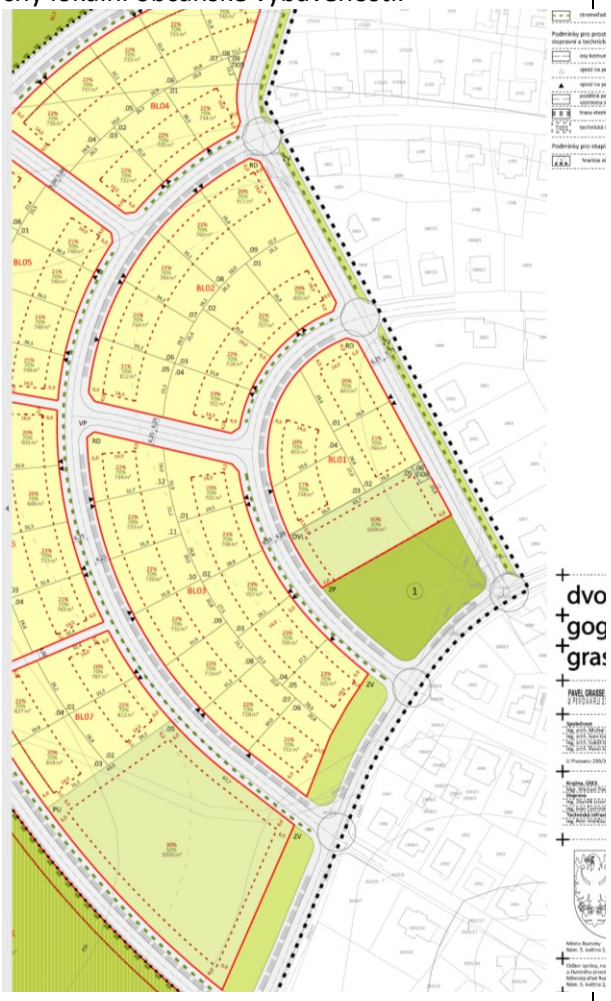
které doposud byly vedeny jako zemědělská půda, k využiti pro bydlení. Podle stávajícího, doposud platného územního plánu, na náš dotaz ohledně zařazení shora uvedených pozemků, nám Městský úřad Roztoky potvrdil, že tyto pozemky se nachází jako plochy zeleně, určené pro následující využití.	
15 / Hana Kaňková, st., Hana Kaňková, ml. / 26.5.2021 Jakožto majitelé pozemků 3607/5, 3605/1, 3607/6, 3605/5 v k.ú. Žalov a 2446/1, 2445/1 v k.ú. Roztoky,(LV 245, LV 1977, LV 3178) uplatňujeme námitky k opakovanému projednání návrhu územního plánu města Roztoky. 1. Změnit využití parcely 3607/5 na plochy bydlení, bydlení v rodinných domech tak, aby na tomto pozemku bylo možné zbudovat dva malé rodinné domy. Výstavbu je případně možné zregulovat regulativy, např zastavění do 120m2 , minimální výměra pozemku, výška, KZB ... Odůvodnění: Naše rodina vlastní tento i přilehlé pozemky již 74 let. Od roku 2001 žádáme o změnu ÚP na tento pozemek. Několik vládnoucích garnitur nás ujišťovalo, že s tím nemají problém, jen že je potřeba vyčkat na pořízení nového ÚP pro celé město. Mezitím se zde ve městě zastavělo obytnými domy několik hektarů orné půdy a když jsme se konečně dočkali přípravy nového ÚP, přišlo zamítavé stanovisko. Výstavbou RD by se vyřešily problémy s bydlením pro naši rodinu a zároveň by bylo možno o rozsáhlé pozemky lépe pečovat. V současné době je nutné na pozemky dojíždět, což značně komplikuje péči o ně. Případná výstavba dvou RD by nijak nenarušila tichý a krajinný ráz této lokality, naopak by plynule navázala na okolní zástavbu. 2. Požadujeme rozšířit nyní vyznačené plochy ZS a RZ k severní hranici parcel 2446/1 a 2445/1 dle grafické přílohy této námitky tak, aby respektovala vymezení soukromého vlastnictví s možností oplocení, znázorněném v současně platném ÚP, a tedy i skutečnost. Odůvodnění: Větší vyboulení hranice zahrad a ploch zahrádkové osady odpovídá terénu a současnému stavu v území. Severní hranice těchto našich ploch je jasně vymezena již od roku 1947 souvislým stromořadím. Od tohoto roku jsou tyto plochy využívány jako zahrada s ovocnými a okrasnými stromy, jakožto i k rekreaci a pěstitelské činnosti.	**NEVYHOVĚT** Na základě stanoviska Městského úřadu Černošice, odboru ŽP, nebyla akceptována ani změna sousedních pozemků na plochu pro zahrádkové osady „RZ“. Ve svém stanovisku orgán ochrany ŽP přímo uvádí: „OOP nesouhlasí s převedením pozemků 2445/1 v kat. ú. Roztoky u Prahy a č. parc. 3605/5 a 3607/6 v kat. ú. Žalov do zastavěného území, tedy do ploch RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady. Stávající funkční využití pro sady a zahrady je v souladu se zájmem ochrany významného krajinného prvku les, neboť je zde přítomen zapojený porost stromů, který má významný a v daném širším území nenahraditelný ekologicko-stabilizační význam (VKP les není vázán na způsob vedení pozemku v rámci PUPFL v katastru nemovitostí).“. Lze tedy jen obtížně předpokládat, že na sousedním pozemku, ještě více otevřeném do krajiny, by dotčený orgán akceptoval změnu z funkce zeleně sídelní na plochy pro bydlení. **NEVYHOVĚT** **Bude změněno funkční využití na „ZS“, tedy plochy zeleně soukromé a vyhrazené, možné „vyboulení“ severním směrem nebude provedeno, stávající křivka odpovídá harmonickému přechodu mezi plochou pro soukromou zeleň a zeleň přírodního charakteru.** Pouze p.p.č. 3607/5 a 3607/9 jsou vedeny v KN jako zahrady, sousední p.p.č. 3605/1, 3605/5, 2445/1 a 2446/1 jsou již vedeny jako zeleň – ostatní plocha. Na základě výše uvedeného stanoviska č.j. MUCE 155856/2020 OŽP/HRU MěÚ Černošice, odboru ŽP, bude i vymezení plochy RZ vypuštěno.

3. Na plochách ZS o výměře větší než ? m2 připustit větší zastavitelnost budovami než 25 m2 sloužících pro obhospodařováni pozemku. Odůvodnění: Pro plochy ZS o výměře několika tisíc m2 je budova o výměře 25 m2 nedostačující. Je potřeba myslet na zpracování a uskladnění úrody, prostory na předpěstování sadby, uskladnění strojů a pracovních pomůcek atd… Tato regulativa je vhodná pro menší plochy. Celkovou plochu staveb lze případně omezit přísnějším KZB. 4. DI01 – místní komunikace (ulice V úvoze), nově vymezena jako VD25. Vyjmout koridor DI01 z veřejně prospěšných staveb. Zmenšit šířku koridoru. Odůvodnění: Koridor DI01 zasahuje svou velkou částí na naše pozemky a zabírá cca 900m2. V této lokalitě funguje historicky komunikace daleko užší, nejedná se o rozvojovou oblast a není zde plánována žádná větší masivní výstavba. Všechny složky IZS za současného stavu bezpečně projedou. Jedná se o nejoblíbenější a nejbezpečnější cestu již několik generací při cestě do a ze školy, pro procházky škol a školek, pro cestu seniorů na levohradecký hřbitov, jízdu na kole atd. Prostě jediné, dopravou nezatížené propojení místních částí Roztoky-Žalov. Namísto toho dopravní propojení zajišťuje několik souběžných komunikací (Zaorálkova, Jiráskova, Smetanova), které se sbíhají na konci vymezeného koridoru a dále pokračují v ulici Levohradecká, která svou šíří nepřekračuje v určitých místech ani 3 m. Prioritou pro propojení motorovou dopravu by mělo být využívání hlavní krajské silnice. Případná realizace této stavby by si vyžádala vyvlastnění 900m2, tedy krajní prostředek pro zmaření základního ústavního práva na vlastnictví. Za oběť by padlo více jak 40 vzrostlých stromů, rozsáhlé terénní úpravy (svah) a nevratně by se změnil charakter dané lokality. Veřejná prospěšnost takové stavby zde není naprosto prokázána.	**NEVYHOVĚT** Plochy zeleně soukromé a vyhrazené jsou již dle svého názvu určeny pro zahrady a sady, nikoliv pro výstavbu. Povolení výstavby větších objektů by zřejmě vedlo k obcházení jejich funkce pro jiné druhy výstavby, než jsou jen objekty pro uskladnění zahradního a zahradnického náčiní a uskladnění produktů ze sadovnické a zahradnické činnosti. **VYHOVĚT** **Záměr sice v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit textem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS. Ponechat jako veřejně prospěšnou stavbu, ale ve výše upraveném a redukovaném rozsahu.** Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov. Nicméně již nesouhlasí s tím, že je nutné, aby komunikace byla nutně obousměrné v plném profilu a široká 8m. Zde lze volit citlivější řešení vůči majitelům okolním pozemků a v této rovině pořizovatel dává autorce námitky za pravdu.
16 / Václav a Marie Čížkovi / 24.5.2021 Jako vlastníci p.p.č. 3607/4 k.ú. Žalov, LV 2341, nesouhlasíme s vymezením veřejně prospěšné stavby přes naši zahradu. DI01 – místní komunikace (ulice V úvoze) nově vymezena jako VD25. Odůvodnění: Zásah do osobního vlastnictví, zahrada je oplocena a není zde prostor na její rozšíření, koridor v šíři 8m po celé její délce, jak je	**VYHOVĚT** **Záměr sice v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit textem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS. Ponechat jako veřejně prospěšnou stavbu, ale ve výše upraveném a redukovaném rozsahu.**

VD25 vymezena, by nevratně poškodil charakter dotčeného území (kácení stromů, terénní úpravy). Veřejnosti spíše prospěje, pokud budou moci tuto ulici hojně využívat jako doposud – pěší a cyklo propojení Žalov-Roztoky, automobilová doprava v omezeném režimu, složky IZS za současného stavu bezpečně projedou.	Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov. Nicméně již nesouhlasí s tím, že je nutné, aby komunikace byla nutně obousměrné v plném profilu a široká 8m. Zde lze volit citlivější řešení vůči majitelům okolním pozemků a v této rovině pořizovatel dává autorce námitky za pravdu.
17 / Lukáš Náhlovský / 26.5.2021 Nesouhlasím s návrhem změny DI01 – místní komunikace ul. V Úvoze na koridor šířky 8,0 m s vymezením jako veřejně prospěšná s tavba VD25. Žádám o zrušení změny šířky na 8,0m a nesouhlasím se zařazením stavby mezi veřejně prospěšné stavby. Dále žádám o zařazení této místní komunikace mezi stezky pro pěší a cyklisty. Odůvodnění: Zmíněným návrhem dojde k výraznému omezení stávajícího využití. Tato komunikace je historicky využívána jako nezpevněn á cesta výhradně pro pěší a cyklisty a je hojně využívána k rekreaci a sportu. Ulice je obklopena zelení, ve které nachází útočiště velké množství zvěře a ptáků, zahrádkářskou kolonií a základní školou s dětským hřištěm. Tato komunikace je v týdnu využívána stovkami lidí, jako cesta pro pěší a cyklisty do práce a jako bezpečná cesta pro děti do školy a na další volnočasové aktivity. O víkendu je komunikace vyžívána pro rekreaci a sport, mimo jiné i jako pěší cesta z Roztok na Levý Hradec. Výraznému navýšení provozu vozidel a tím omezení stávajícího využití komunikace k rekreaci a sportu v klidné a zelené části obce. Dále dojde k výraznému zvýše ní emisí, prašnosti a hluku v přímém sousedství mého pozemku. Výrazným rozšířením této komunikace dojde ke zrušení části zeleně a kácení vzrostlých stromů na sousedních pozemcích. Pozemek obce je v určitých místech užší než 4,0m proto se na něj komunikace o šířce 8,0m nevejde a musí dojít ke zrušení stávajících plotů	**VYHOVĚT** **Záměr sice v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit textem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS. Ponechat jako veřejně prospěšnou stavbu, ale ve výše upraveném a redukovaném rozsahu.** Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov. Nicméně již nesouhlasí s tím, že je nutné, aby komunikace byla nutně obousměrné v plném profilu a široká 8m. Zde lze volit citlivější řešení vůči majitelům okolním pozemků a v této rovině pořizovatel dává autorce námitky za pravdu.

a zabrání sousedních zahrad. Ulice V Úvoze navazuje na ul. Potoky a ul. Levohradeckou, které v mnohých svých částech nedosahují 8,0 m a tím by nebyl umožněn plánovaný plynulý obousměrný provoz.	
18 / Šárka Srbová / 24.5.2021 Vážení, jsem majitelkou pozemku 2592/6 v k.ú Roztoky u Prahy. Jen čistě náhodou jsem se doslechla dnešní den, že se mého pozemku týkají navrhované změny v územním plánu Roztok. Tuto skutečnost považuji za naprosto nehoráznou drzost, ze strany navrhovatelů, kteří změny do plánů navrhují, aniž by vůbec někdo oslovil právoplatné majitele pozemku. Bydlím v jiném okrese, a tudíž nesleduji vývěsky či prohlášení vašeho města. V současnosti se potýkám s vážným onemocněním a jsem držitelkou průkazu ZTP. Výše uvedený pozemek jsem získala do držení až po dosažení mnoha řízení, ačkoli byl vždy v držení mých prapředků, ale nebyly důsledně provedeny notářské úkony. Za pozemek vždy byly placeny řádně daně. Ono nestačilo nespočet nespravedlností způsobených minulými režimy, ale i nyní budeme čelit aroganci mocipánů prosazujících zájmy těch, kteří nejsou vlastníky ničeho? Jakožto vlastník pozemku 2592/7 v k.ú. Roztoky u Prahy vznáším námitku a nesouhlasím s vedením trasy cyklostezky ani jiným vedením přes můj pozemek! Jistě lze v uvedeném místě využít trasu, kdy vlastníkem je např. Povodí Vltavy, stejně jako na protilehlém břehu, a neomezovat tak obyčejné lidi. Jakékoliv zásahy navrhované v územním plánu znehodnotí pozemek ať již pro účely využití rekreační či sportovní, nebo i pro prodej. Pokud Vaše obec projeví vážný zájem, jsem ochotna přistoupit k prodeji pouze celého pozemku v ceně 1 000,- Kč za m2.	**NEVYHOVĚT** Při množství majitelů dotčených pozemků nelze jednotlivě oslovovat konkrétní vlastníky, proto stavební zákona dává jedinou možnost, jak je oslovit, a to prostřednictvím veřejné vyhlášky, která je po 15 dnech vystavení na úřední desce považována právní fikcí dle správního řádu za doručenou. Pokud jde o vymezení cyklostezky DN04, ta je součástí širšího systému cyklostezek na levém břehu Vltavy a propojuje prostor zámku v Roztokách do prostoru přívozu, navrhovaného rekreačního využití břehu, ostrova, případně výhledově lávky. Dále jako cyklotrasa s využitím navrhované účelové komunikace Roztoky – Žalov – Úholičky pokračuje ve směru na Libčice nad Vltavou a Kralupy nad Vltavou. Nelze tedy vyjmout jeden segment a celou trasu cyklostezky přerušit. Případně vykoupení pozemku p.č. 2592/6 v k.ú Roztoky u Prahy je věcí jednání mezi majitelkou pozemků a investorem stavby.
19 / Petr, Tereza a Ivana Macháčkovi / 26.5.2021 Námitka pro opakované veřejné projednání: 1) V dokumentaci v kapitole D.2. Technická infrastruktura, Vodní hospodářství, Kanalizace a čištění odpadních vod není uvedeno odkanalizování celé ulice Za Cihelnou. Jak a kdy se odkanalizování této ulice bude řešit? 2) Dále se připojuji k námitce Ivana a Ing. Ivany Bartizalových ze dne 16.12.2019, která však byla zamítnuta. Mám tomu rozumět tak, že dojde k omezení mého vlastnického práva na pozemku	**VYHOVĚT** **Doplnit na str. 45-46 jednoznačný výrok, že celé území Roztok a Žalova bude odkanalizováno odvedením splaškových vod na ČOV Roztoky.** Jde o formální doplnění odpovídající stanovenému systému. **NEVYHOVĚT** O námitce již bylo rozhodnuto po veřejném projednání návrhu územního plánu Roztoky a návrh

č. 3020, omezení práva užívat pozemek? Námitka proti koridoru v šířce 10 metrů, vymezení koridoru v šířce 10,0 metrů je nesmyslné a zavádějící. Šířka komunikace mezi stávajícími soukromými objekty (ústící do ulice Přemyslovská) v dolní části ulice je cca 5 metrů. Tato komunikace proto nemůže být plánovaná jako koridor v šířce 10 metrů (uvažovaná jako obousměrný provoz). NEVYHOVĚT Na tuto komunikaci mají být dopravně napojeny poměrně velké rozvojové plochy Z01a a P01, nelze předpokládat desítky nových RD a bytů a zařízení občanské vybavenosti vyžadující si podzemní parkování bude nadále obslouženo úzkou komunikací neumožňující oboustranný provoz vozidel IZS. Pokud má ÚP Roztoky navrhovat přestavbu plochy P01 a v souladu s platným a účinným RP Horní žalov počítat s plochou Z01a pro bydlení v rodinných domech, vila-domech a malých BD, musí také umožnit jejich komfortní a všem předpisům odpovídající dopravní napojení celé lokality.	na vypořádání námitky byl akceptován usnesením Zastupitelstva města Roztoky. Platí vypořádání námitky č. 026 manželů Bartizalových. Skutečně, na tuto komunikaci mají být dopravně napojeny poměrně velké rozvojové plochy Z01a a P01, nelze předpokládat, že desítky nových RD a bytů a zařízení občanské vybavenosti vyžadující si podzemní parkování budou i nadále obslouženy úzkou komunikací neumožňující oboustranný provoz vozidel IZS. Pokud jde o omezení vlastnického práva na p.p.č. 3020, ano, pokud skutečně těleso této komunikace zasáhne na uvedený pozemek, může dojít k omezení vlastnického práva, ale to bude předmětem samostatného správního řízení. Šířka 10m je stanoveno pro koridor, pro veřejný prostor, včetně prostorů mimo těleso komunikace, který může být i podstatně užší, pro místní komunikaci této třídy obvykle 6,5m.
20 / Ondřej Kazda / 26.5.2021 Parcela č. 2457/23, jako občan města Roztoky, dotčený spoluvlastník pozemku parcelní číslo 2457/23, k.ú. Roztoky, uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2, 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tuto námitku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje MÚ Roztoky: Dotčený pozemek je ve stávajícím stále platném územním plánu určen k zástavbě RD. Navrhovaný územní plán mění charakter využití pozemku na rekreační s čímž zásadně nesouhlasím a cítím se výrazně poškozen. Odůvodnění uplatněné námitky: vzhledem k tomu, že se zásadním způsobem mění budoucí potenciální využití tohoto pozemku oproti stávajícímu stavu, zasahuje pořizoval do mých vlastnických práv a výrazně mě jako majitele poškozuje bez nabídky jakékoli kompenzace. Žádám tedy o změnu využití pozemku dle původního účelu, tak jak je tomu např. u sousedního pozemku. Případně očekávám od pořizovatele kompenzaci v plné výši. V příloze rovněž zasílám návrh úpravy nového územního plánu, respektive posunutí hranice dotčeného zastavitelného území.	**NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr vymezení plochy zastavitelné západně od plochy Z18 a Z19 v lokalitě Solníky nebyl předmětem úprav po veřejném projednání.

21 / Mgr. Diana a Martin Tobiášovi / 27.5.2021 Každý Územní plán by měl být koncipován tak, aby vyhověl především dotčeným občanům. Mám pocit, že v případě nového Územního plánu Roztok tomu tak rozhodně není. Neakceptování námitek proti uvažovanému záměru rozšíření dopravní komunikace Zeyerovy ulice si nemohu vykládat jinak. Moje aktuální námitka se týká změny návrhu Územního plánu (září 2020), konkrétně umístění ,,veřejné infrastruktury“ Z16 před domy v části Zeyerovy ulice. Opakovaná projednání 20.květen 2021. V současném Územním plánu, připraveném pro opakované veřejné projednání dne 20.5.2021, došlo oproti původnímu Územnímu plánu k rozdělení této uvažované plochy Z16 na plochy dvě Z16a/Z16b, došlo také k posunu a navýšení předmětné plochy. Stalo se tak na úkor, namísto, plánované plochy pro obytné bydlení Z14, plochy vymezené platným Regulačním plánem pro jednotlivé domy. Zde došlo naopak k významnému umenšení plochy Z14. Náhlé plánované zvětšení plochy veřejné infrastruktury pojmenované Z16a, bez konkrétního odůvodnění, o jakou veřejnou infrastrukturu se jedná, bez pojmenování záměru a jeho projednání s dotčenými občany Zeyerovy ulice, nelze akceptovat. Dále upozorňuji, že v současném označení ploch Z16a/Z16b dochází k nesrovnalostem, stejné plochy jsou označeny v plánech různými čísly, stejně tak zmíněná čísla neodpovídají číslům ve výčtu v legendě. Jsem přesvědčený, že defacto nově vzniklá plocha Z16a vznikla chybně na úkor obytné zóny platného Regulačního plánu. Vznikla však i pro nejasnou, nepojmenovanou a s občany neprojednanou, neznámou veřejnou infrastrukturu. Žádám proto, aby bylo upuštěno od záměru umístit plochu nejasné veřejné infrastruktury Z16a. Navrhuji plochu Z16a zrušit, případně přesunout mimo dosah stávající zástavby RD v Zeyerově ulici. V případě, že nebude plocha určená k zastavění veřejnou infrastrukturou přemístěna nebo zrušena, jsem já i moji sousedé rozhodnuti řešit tento problém soudní cestou. Odůvodnění uplatněné námitky: Jsem přesvědčený , že defacto nově vzniklá plocha Zl6a vznikla chybně na úkor obytné zóny platného Regulačního plánu. Vznikla však i pro nejasnou,	**NEVYHOVĚT** Ponechat vymezení ploch Z16a a Z16b tak jak je, tedy přesně dle schváleného a účinného regulačního plánu Dubečnice. Regulační plán je závazným nástrojem pro rozhodování v území. Nový ÚP by se jeho platnost mohl zrušit, ale to by bylo v případě teprve nedávno pořízeného a zpracovaného RP, na jehož řešení se pracně hledala shoda mezi dotčenými orgány i mezi zastupiteli, neefektivním vynakládáním veřejných prostředků na jeho pořízení a zpracování. V regulačním plánu je vymezeno jako OVL, tedy plochy lokální občanské vybavenosti. 

nepojmenovanou a s občany neprojednanou, neznámou veřejnou infrastrukturu. Dále mohu pouze opakovat to, co jsem napsal v mém stanovisku, resp. námitce z 16.12.2019. Mnohonásobné zvýšení automobilového provozu bude mít negativní vliv na životní prostředí a kvalitu bydlení v této části Roztok.	
22 / Ing. Jiří Holec / 26.5.2021 Každý Územní plán by měl být koncipován tak, aby vyhověl především dotčeným občanům. Mám pocit, že v případě nového Územního plánu Roztok tomu tak rozhodně není. Neakceptování námitek proti uvažovanému záměru rozšíření dopravní komunikace Zeyerovy ulice si nemohu vykládat jinak. Moje aktuální námitka se týká změny návrhu Územního plánu (září 2020), konkrétně umístění „veřejné infrastruktury“ Z16 před domy v části Zeyerovy ulice. Opakovaná projednání 20. květen 2021. V současném Územním plánu, připraveném pro opakované veřejné projednání dne 20.5.2021, došlo oproti původnímu Územnímu plánu k rozdělení této uvažované plochy Z16 na plochy dvě Z16a/Z16b, došlo také k posunu a navýšení předmětné plochy. Stalo se tak na úkor, namísto, plánované plochy pro obytné bydlení Z14, plochy vymezené platným Regulačním plánem pro jednotlivé domy. Zde došlo naopak k významnému umenšení plochy Z14. Náhlé plánované zvětšení plochy veřejné infrastruktury pojmenované Z16a, bez konkrétního odůvodnění, o jakou veřejnou infrastrukturu se jedná, bez pojmenování záměru a jeho projednání s dotčenými občany Zeyerovy ulice, nelze akceptovat. Dále upozorňuji, že v současném označení ploch Z16a/Z16b dochází k nesrovnalostem, stejné plochy jsou označeny v plánech různými čísly, stejně tak zmíněná čísla neodpovídají číslům ve výčtu v legendě. Jsem přesvědčený, že defacto nově vzniklá plocha Z16a vznikla chybně na úkor obytné zóny platného Regulačního plánu. Vznikla však i pro nejasnou, nepojmenovanou a s občany neprojednanou, neznámou veřejnou infrastrukturu. Žádám proto, aby bylo upuštěno od záměru umístit plochu nejasné veřejné infrastruktury Z16a. Navrhuji plochu Z16a zrušit, případně přesunout mimo dosah stávající zástavby RD v Zeyerově ulici. V případě, že nebude plocha určená k zastavění veřejnou infrastrukturou přemístěna nebo zrušena, jsem já	**NEVYHOVĚT** Ponechat vymezení ploch Z16a a Z16b tak jak je, tedy přesně dle schváleného a účinného regulačního plánu Dubečnice. Regulační plán je závazným nástrojem pro rozhodování v území. Nový ÚP by se jeho platnost mohl zrušit, ale to by bylo v případě teprve nedávno pořízeného a zpracovaného RP, na jehož řešení se pracně hledala shoda mezi dotčenými orgány i mezi zastupiteli, neefektivním vynakládáním veřejných prostředků na jeho pořízení a zpracování. Dále viz obr. u vypořádání předchozí věcně shodné námitky. V RP je plocha Z16a označena jako plocha „OVL“ a je určena pro občanskou vybavenost lokálního charakteru, obavy z „mnohonásobného zvýšení automobilového provozu majícího negativní vliv na životní prostředí a kvalitu bydlení“ jsou tedy jen hypotetické.

i moji sousedé rozhodnuti řešit tento problém soudní cestou. Odůvodnění uplatněné námitky: Jsem přesvědčený , že defacto nově vzniklá plocha Zl6a vznikla chybně na úkor obytné zóny platného Regulačního plánu. Vznikla však i pro nejasnou, nepojmenovanou a s občany neprojednanou, neznámou veřejnou infrastrukturu. Dále mohu pouze opakovat to, co jsem napsal v mém stanovisku, resp. námitce z 16.12.2019. Mnohonásobné zvýšení automobilového provozu bude mít negativní vliv na životní prostředí a kvalitu bydlení v této části Roztok.	
23 / Hana Svěchotová / 27.5.2021 Nesouhlasím s umístěním plochy Z16a dle výkresu ÚP pro technickou infrastrukturu v blízkosti stávající zástavby v ul. Zeyerova. Odůvodnění: mnohonásobné zvýšení automobilového provozu bude mít negativní vliv na životní prostředí a kvalitu bydlení v této oblasti Roztok.	**NEVYHOVĚT** Ponechat vymezení ploch Z16a a Z16b tak jak je, tedy přesně dle schváleného a účinného regulačního plánu Dubečnice. Regulační plán je závazným nástrojem pro rozhodování v území. Nový ÚP by se jeho platnost mohl zrušit, ale to by bylo v případě teprve nedávno pořízeného a zpracovaného RP, na jehož řešení se pracně hledala shoda mezi dotčenými orgány i mezi zastupiteli, neefektivním vynakládáním veřejných prostředků na jeho pořízení a zpracování. Dále viz obr. u vypořádání předchozí věcně shodné námitky. V RP je plocha Z16a označena jako plocha „OVL“ a je určena pro občanskou vybavenost lokálního charakteru, obavy z „mnohonásobného zvýšení automobilového provozu majícího negativní vliv na životní prostředí a kvalitu bydlení“ jsou tedy jen hypotetické.
24 / Jakub Dostál / 27.5.2021 Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 2201/2, v kat. území Roztoky u Prahy v obci Roztoky, druh pozemku zahrada, dle platného územního plánu – zahrádkové osady, způsob ochrany ZPF. Dne 20.5.2021 proběhlo veřejné projednání návrhu územního plánu Roztoky. Dle návrhu tohoto územního plánu má mimo jiné dojít ke zřízení stezky DN08 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, Tiché údolí - ul. Nad vinicemi, šířka koridoru 3m. Jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením§ 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů tímto podávám následující námitky: zásadně nesouhlasím se zřízením stezky pro pěší a cyklisty z Tichého údolí do ul. Nad vinicemi přes můj pozemek parc. č. 2201/2 v k.ú. Roztoky u Prahy.	**NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr vymezení plochy pěšího propojení DN08 jižně od lokality Dubečnice nebyl předmětem opakovaného veřejného projednání.

25 / Hana Podhorská / 27.5.2021 Opakovaně nesouhlasím s návrhem územního plánu, kde byl pozemek parc. č. 2560/1 zařazen do kategorie „Plochy zeleně“. Žádám začlenění pozemku parc. č. 2560/1 k.ú. Roztoky do čistě obytného území. Odůvodnění: V návrhu ÚP není zohledněno, že dotčený pozemek je již dlouhá léta a z velké části ohraničen plochami určenými k bydlení. Svojí další částí je ohraničen plochou lesa, který sám o sobě již plní funkci plochy ZS. Plocha lesa se ostatně táhne po celé délce SZ hranice města Roztoky a geograficky zaručuje nemožnost dalšího rozšíření obytného území. Vaše námitka, že město Roztoky má dostatek plochy určené k bydlení je lichá a vede jen k nabubřelé suburbanizaci měst a bráníte, tak modernímu způsobu bydlení v zeleni. Navrhuji proto změnit část plochy s rozdílným způsobem využití, ležící v dotčeném území, z plochy „ZS Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená“ na plochu „BI lochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ v celém rozsahu dotčeného území. Celá tato návrhem ÚP dotčená oblast „Plochy zeleně“ je promile u územního celku města Roztoky a její převedení na BI plochy bydlení by pro město nepředstavovalo žádnou zátěž. Dokládám že v roce 2005 již bylo žádáno o změnu ÚP města Roztoky předmětného pozemku a výpisem z usnesení Zastupitelstva č. 172-8/2005 bylo odsouhlaseno ZM zařazení žádosti o změnu UP pozemku do procesu pořizování změny ÚP sídelního útvaru město Roztoky.	**NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr vymezení zastavitelných ploch na terase nad Vltavou severovýchodně od centrální části Roztok byl odmítnut již v předchozích etapách pořizování územního plánu. Uváděné důvody se nezměnily. Citujeme zastupiteli přijaté vypořádání námitky č. 106 ze dne 13.12.2019: „P.p.č. 2559, na kterém je rodinný dům, bude vymezen jako plocha pro bydlení. P.p.č. 2560/1, který je zapsán jako ovocný sad, zůstane plochou ZS. P.p.č. 2560/1 je KN zapsán jako druh pozemku „ovocný sad“. Uprostřed něho skutečně stojí RD na p.p.č. 2559 k.ú. Roztoky u Prahy. Objektivně vzato, k chybě došlo jen u RD, nicméně i zde vyhl. 500/2006 Sb. říká, že se samostatně vymezují plochy nad 2000 m2, což dům o výměře 70 m2 v žádném případě nenaplňuje. Jeho agregace do sousední plochy tvořené ovocným sadem tedy byla možná, ale rozhodně ne vhodná. Na druhou stranu, existence 70 m^2 velkého domu, dnes rozměr chaty, nedává důvod celý sousední pozemek ovocného sadu o výměře 5 715 m^2 vymezovat jako zastavěnou plochu pro bydlení (nebylo by správné, kromě 1 malého RD tam jiné stavby nejsou, je to sad). Vymezovat to jako plochu přestavby v rámci zastavěného území nebo jako novou zastavitelnou plochu také není důvodné, návrh ÚP Roztoky vymezuje již dostatek zastavitelných ploch pro bydlení na vhodnějších lokalitách, než je ovocný sad. Proto pořizovatel volí kompromisní řešení, stávající RD bude vymezen jako plocha bydlení BI, zbytek zůstane pod dosavadním typem funkčního využití, tedy „ZS – plochy zeleně – soukromá a vyhrazená“, což odpovídá dnešnímu stavu de iure v zápisu KN.
26 / Jana Petlanová / 27.5.2021 Opakovaně nesouhlasím s návrhem územního plánu, kde je můj p.p.č. 2558/1 v k.ú. Roztoky u Prahy zahrnut do ploch zeleně. Plánuji v horní části mého pozemku postavit synovi rodinný dům vč. příjezdové cesty.	**NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené

Žádám, aby můj pozemek parc. č. 2558/1 k.ú. Roztoky byl začleněn do čistě obytného území. Odůvodnění: RD chci situovat do místa mého pozemku, který je již ohraničen soukromými pozemky s rodinnými domy. V tomto roce (2021) dokonce těsně na hranici mého pozemku vzniká nový RD schválený stavebním úřadem Roztoky. Vaše námitka, že město Roztoky má dostatek, až nadbytek jiných ploch k bydlení je lichá, neboť zvýhodňuje jednu skupinu obyvatelstva proti druhé skupině, která již pozemky v dotčené lokalitě již dlouhá léta vlastní. Znovu dokládám, že v roce 2005 již bylo žádáno o změnu ÚP města Roztoky předmětného pozemku a výpisem z usnesení Zastupitelstva č. 17-8/2005 bylo odsouhlaseno ZM zařazení žádosti o změnu ÚP pozemku do procesu pořizování změny UP sídelního útvaru měst o Roztoky.	nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr vymezení zastavitelných ploch na terase nad Vltavou severovýchodně od centrální části Roztok byl odmítnut již v předchozích etapách pořizování územního plánu. Uváděné důvody se nezměnily, citujeme: „Pořizovatel neshledal důvod, proč ovocný sad měnit na pozemek pro bydlení za situace, kdy město Roztoky má v návrhu územního plánu vymezeno jiných zastavitelných ploch pro bydlení dostatek, ne-li nadbytek. To, že na sousedním velkém pozemku p.č. 2560/1 v k.ú. Roztoky u Prahy je uprostřed malý RD na p.p.č. 2559 nemůže být důvodem proto, aby se pozemky okolo něho, dnes zapsané jako ovocný sad, stali oba stavebními pozemky. Roztoky mají nedostatek sadů a krajinné zeleně a není zde objektivní důvod zde narušovat urbanistickou koncepci tvořenou tímto zeleným pásem ve prospěch dalších ploch pro bydlení.“.
27 / Václav Petlan / 27.5.2021 Opakovaně nesouhlasím s návrhem územního plánu, kde byl pozemek parc. č. 2560/1 zařazen do kategorie „Plochy zeleně“. Žádám začlenění pozemku parc. č. 2560/1 k.ú. Roztoky do čistě obytného území. Odůvodnění: V návrhu ÚP není zohledněno, že dotčený pozemek je již dlouhá léta a z velké části ohraničen plochami určenými k bydlení. Svojí další částí je ohraničen plochou lesa, který sám o sobě již plní funkci plochy ZS. Plocha lesa se ostatně táhne po celé délce SZ hranice města Roztoky a geograficky zaručuje nemožnost dalšího rozšíření obytného území. Vaše námitka, že město Roztoky má dostatek plochy určené k bydlení je lichá a vede jen k nabubřelé suburbanizaci měst a bráníte, tak modernímu způsobu bydlení v zeleni. Navrhuji proto změnit část plochy s rozdílným způsobem využití, ležící v dotčeném území, z plochy „ZS Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená“ na plochu „BI lochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ v celém rozsahu dotčeného území. Celá tato návrhem ÚP dotčená oblast „Plochy zeleně“ je promile u územního celku města Roztoky a její převedení na BI plochy bydlení by pro město nepředstavovalo žádnou zátěž. Dokládám že v roce 2005 již bylo žádáno o změnu ÚP	**NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr vymezení zastavitelných ploch na terase nad Vltavou severovýchodně od centrální části Roztok byl odmítnut již v předchozích etapách pořizování územního plánu. Uváděné důvody se nezměnily. Citace zastupiteli přijatého vypořádání námitky č. 106 ze dne 13.12.2019: je u vypořádání námitky č. 25, která je věcně shodná.

města Roztoky předmětného pozemku a výpisem z usnesení Zastupitelstva č. 172-8/2005 bylo odsouhlaseno ZM zařazení žádosti o změnu UP pozemku do procesu pořizování změny ÚP sídelního útvaru město Roztoky.	
28 / Danuše Vojtěchovská / 27.5.2021 Nesouhlasím s návrhem změny DI01 – místní komunikace ul. V Úvoze na koridor šířky 8,0m s vymezením jako veřejně prospěšná stavba VD25. Žádám o zrušení změny šířky na 8,0 m a nesouhlasím se zařazením stavby mezi veřejně prospěšné stavby. Dále žádám o zařazení této místní komunikace mezi stezky pro pěší a cyklisty. Ulici V Přívoze ponechat ve stávající šíři a provést nutné opravy odpovídající přírodnímu charakteru komunikace a okolí. V případě realizování cyklostezky je nutné řešit omezení kolize s chodci a výjezdy vozidel od přilehlých rodinných domů. Zvýšení bezpečnosti ulici zařadit mezi komunikace pro pěší, případně cyklostezku. Tím se zabrání uvádění komunikace v navigacích a průjezdu touto cestou vozidly rozvozových dopravních služeb.	**NEVYHOVĚT** **Záměr sice v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit textem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS. Ponechat jako veřejně prospěšnou stavbu, ale ve výše upraveném a redukovaném rozsahu.** Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov.
29 / Pavel Brokl / 21.5.2021 Jako vlastník pozemku 3411/2 a 3412/1 (vše k.ú. Žalov), který sousedí s parcelami 3414, 3415/9, které jsou koridorem pro umístění dopravní infrastruktury ul. Šebkovy s návazností na ul. Levohradecká DI06 místní a účelové. V návrhu změněného ÚP je koridor označen DI06 šířky 5,0 m a je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD15. S nově změněnou šíři 5,0 m v návrhu nesouhlasím a podávám námitku. V nyní platné změně č. 4 ÚP. je koridor DI06, určen jako místní komunikace se smíšeným provozem funkční podskupiny, označen Dl plocha 17a rozprostírající se na části parcely 3415/9 a celé parcely 3414 o šíři 8,9 m, a je uveden jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění a předkupního práva. Též v ÚP z roku 1995 platného před změnou ÚP č. 4. pro toto území byl vymezen jako koridor místní komunikace C. Namítám šíři uvedenou v novém změněném návrhu 5,0 m! a žádám změnit na šířku 8,0 m. Tato šíře je určena už v současně platné změně ÚP č. 4. od r. 2017 i po neúspěšné kasační stížnosti proti Roztokům v kauze změny ÚP č. 4. což je nová důležitá skutečnost a kde je určena současně platná minimální šířka 8,9 m. Ve změně ÚP č. 4.	**VYHOVĚT** **Bude na str. 35 změněno na koridor proměnné šíře komunikace 5,0 - 8,0 m, takto bude také vymezeno jako dopravní stavba DI06 a veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s kódem VD15.** Pořizovatel si stojí za svým odůvodněním obdobného požadavku uplatněného během veřejného projednání návrhu Ú Roztoky. V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kterému se Město Roztoky s největší mírou pravděpodobnosti nevyhne tak jako tak. A v jeho rámci se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, a je jednou z nejvíce respektovaných dopravních specialistů pro územní plánování, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-8,0 m, pořizovatel

je určena současně platná minimální šířka 8,9 m! Odůvodnění mé námitky: Bych byl tímto návrhem šíře 5,0 m velmi poškozen, nemožností vjezdu středních osobních a větších nákladních aut na parcelu 3412/1 a navíc tu v profilu vadí stávající lampa veřejného osvětlení. Dopravní obslužnost lokality a možný přístup při výstavbě a obslužnosti RD na mé parcele 3412/1. Vykoupení/vyvlastnění šíře 8,0 m dle změny ÚP č. 4. umožní v budoucnu městu Roztoky bezproblémové vedení dalších inženýrských sítí, což je pro Roztoky základní věcný argument. Stávající menší profil je i díky vedení 22KV prakticky zaplněn! Pro další hladký průběh schvalování ÚP je plné použití změny č. 4. ÚP důležité. Vzhledem k zachování neprolomení faktické i právní její vymahatelnosti, protože při soudní při město Roztoky uspělo i po kasační stížnosti, je tedy již právně platná a v tom je změna č. 4. velmi cenná. Vlastník domu č.p. 2351 bude velice obtížně tento koridor napadat. V minulosti neuznal několik soudních, resp. správních rozhodnutí, i když komunikace typu C již byla zakreslena v ÚP v roce 1995, ale při další výstavbě to nerespektoval. Pro úplnost, pro tento koridor DI06 bylo k prvnímu veřejnému projednávání podáno 12 připomínek a námitek. Doporučuji vykoupení/ vyvlastnění, ne zřízení různých břemen, plné šíře 8,0/8,9 m. Budu respektovat i případné kompromisní řešení D106 dle připravovaného projektu Ing. Zdeňka Fiedlera 08/2020, umožňující vjezd nákl. vozidel se zachováním praktické šíře 8,0 m v místě plochy označené jako rozšíření uličního prostoru. Při druhém veřejném projednávání jsem při jednání s architekty z Ateliéru T- plán zjistil určitou nepřehlednost ve věci nejenom průjezdu, ale také v možnosti zatočení větších vozidel na mé pozemky z DI06. Pro přehlednost a přesnost doplňuji ještě situačním obrázkem č. 2 umístěným na druhé straně.	nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění záměr DI06 ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné. Samozřejmě, pořizovatel zohlednil i velkou míru odporu proti tomuto záměru jako takovému, proto z hlediska proporcionality zásahu do vlastnictví jednotlivých majitelů pozemků nedoporučuje návrh na rozšíření této VPS DI. Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS. To bude min. šířkou 5,0 zajištěno. Změna ze stanovené šířky 4-8 m byla změněna po veřejném projednání na 5,0-8,0 m a to zůstane zachováno.
30 / Dmitry Martyuk / 27.5.2021 Požaduji, aby byla zachována zastavitelnost pozemku parcelní číslo 2457/21, katastrální území Roztoky u Prahy, list vlastnictví číslo 4014 v celém rozsahu, jak je stanoveno v současném územním plánu z roku 1994. Odůvodnění námitky:	**NEVYHOVĚT** **Plochy Z18 a Z19 zůstanou vymezené dle zpracované územní studie Solníky pro danou lokalitu.** Předmětem opakovaného veřejného projednání bylo pouze upřesnění funkčního využití lokalit Z18 a Z19, respektive změna lokalita Z18a a Z18b z ploch občanského vybavení na plochy

V návrhu nového územního plánu došlo ke změně zastavitelnosti části mého pozemku. De facto došlo k rozdělení mého pozemku na dvě části. Dle mého názoru došlo k nesmyslnému posunutí hranice zastavitelné plochy. Původní územní plán z roku 1994 zcela logicky stanovuje hranici zastavitelné plochy kopírující severozápadní hranici pozemku a prochází přes jihozápadní roh sousedního pozemku parcelní číslo 2457/23, katastrální území Roztoky u Prahy. Je možné, že se jedná o kartografický omyl, který mohl vzniknout například při digitalizaci původních mapových podkladů. Jedná se o posun o zhruba 18 metrů jihovýchodním směrem. Tato změna se týká skoro 2000 m2 mého pozemku. To považuji jako nepřiměřený zásah do mého vlastnického práva dle článku 11 Listiny základních práv a svobod. Tato skutečnost již byla připomínána Městem Roztoky prostřednictvím Ing. Michala Hadraby, místostarosty, dne 16.12.2019 v následujícím znění „Upravit polohu západního okraje ploch Z18a, Z18b, Z19 tak, aby co nejlépe vystihovala průběh okraje zastavitelného území dle platného ÚPnSÚ, t j. přibližně podél západní hranice pozemků parc. č. 2455/7, 2457/21, k.ú. Roztoky u Prahy (viz nezapracovaná připomínka ke 2. etapě, která přišla po termínu).“j. Této připomínce bylo navrženo vyhovět, avšak v aktuální výkresové dokumentaci tato změna stále není zohledněna.	smíšené obytné. Rozšíření dané lokality směrem západním dle dříve vydaného ÚPnSÚ Roztoky nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr vymezení zastavitelných ploch na dále směrem západním v lokalitě Solníky byl odmítnut již v předchozích etapách pořizování územního plánu.
31 / Mgr. Jan Vojtěchovský / 27.5.2021 a) V rámci návrhu ÚP Roztoky nesouhlasím s návrhem řešení pozemků p.č. 3415/9 a p.č. 3414 a p.č. 3411/1 v k.ú. Žalov v mém vlastnictví pro plochy koridoru pro umístění vedení dopravní infrastruktury - místní, účelové (DI06) a žádám odstranění tohoto koridoru. Současný stav dopravního systému technické infrastruktury v řešeném území pro možnost zajištění obsluhy a bezpečnosti jednotlivých rodinných domů v dané lokalitě je dostatečný, nevyžaduje dopravní změny navrhované v návrhu ÚP Roztoky. Jedná se o stabilizované území, kde se nepředpokládá navyšování obyvatelstva . Pro záměr propojení ulic Levohradecká a Šebkova nikdy nebylo vydáno územní rozhodnutí. Uvedené pozemky požaduji ponechat jako plochu smíšenou obytnou původní vesnické struktury (SP) jak je v návrhu ÚP, protože jsou součástí zahrady k rodinnému domu č.p. 2351 s možností	**NEVYHOVĚT** **Bude na str. 35 změněno na koridor proměnné šíře komunikace 5,0 - 8,0 m, takto bude také vymezeno jako dopravní stavba DI06.** Pořizovatel si stojí za svým odůvodněním obdobného požadavku uplatněného během veřejného projednání návrhu Ú Roztoky. V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kterému se Město Roztoky s největší mírou pravděpodobnosti nevyhne tak jako tak. A v jeho rámci se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová,

přímého vstupu na další zahradu v mém vlastnictví na pozemku p.č. 3411/1 a to bez zábran, které by vytvořila navrhovaná veřejná místní nebo účelová komunikace. Navržený koridor D106 zasahuje do pozemku v mém vlastnictví p.č. 3411/1. S případným rozšířením veřejného prostoru místní komunikace Dl na můj pozemek p.č. 3411/1 nesouhlasím. Průchod a průjezd na pozemek p.č. 3412/1 a p.č. 3411/2 souseda pana Pavla Brokla, Levohradecká 1744, 25263 Roztoky, je zaručen věcným břemenem chůze a jízdy na pozemku p.č. 3414 zaneseným v katastru nemovitostí a druhou přístupovou účelovou komunikací na pozemku p.č. 3409/1. Věcným břemenem na řešených pozemcích je také ošetřeno respektování inženýrských sítí uložených v zemi. Odůvodnění: Nesouhlasím s návrhem funkčního využití plochy koridoru pro umístění vedení dopravní infrastruktury - místní, účelové (D106). Stávající stav silniční dopravní obsluhy v řešeném území je dostačující. Z důvodu opakovaného požadavku města na zprůjezdnění pozemků v soukromém vlastnictví je vlastníkovi pozemků městem bráněno, aby si své pozemky oplotil a plně užíval jako soukromou zahradu. Historicky bylo respektováno oplocení uzavřeného výrobního areálu, který vznikl na území původního oploceného areálu zemědělské usedlosti v našem rodinném vlastnictví. Vandaly vytvořený a užívaný otvor v plotě a následně odsouhlasené užívání průchodu dětí směrem do školy dle dohody se zástupci města do doby dokončení výstavby nové lávky je nyní bezpředmětné. Dočasný pěší průchod přes pozemky p.č. 3415/9, 3414 byl nahrazen vybudováním nového dlážděného chodníku z ulice Ke Kocandě do Smetanovy s přemostěním Žalského potoka na náklady vlastníků pozemků s lepšími výškovými parametry průchodu územím a s jasnější trasou do školy. Chodník i lávka již několik let slouží veřejnosti. Proto nesouhlasím s průchodem a průjezdem mými pozemky po navrhované komunikaci bez respektování vlastnických práv - bez souhlasu vlastníka dotčených pozemků p.č. 3415/9, 3414 a 3411/1 v k.ú. Žalov a bez respektování stávajícího vyhovujícího dopravního systému. Systém krátkých slepých zakončení místních komunikací zaručuje zklidně-	která zpracovala návrh dopravní koncepce, a je jednou z nejvíce respektovaných dopravních specialistů pro územní plánování, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění záměr DI06 ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné. Samozřejmě, pořizovatel zohlednil i velkou míru odporu proti tomuto záměru jako takovému, proto z hlediska proporcionality zásahu do vlastnictví jednotlivých majitelů pozemků nedoporučuje návrh na rozšíření této VPS DI. Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS. To bude min. šířkou 5,0 zajištěno. Změna ze stanovené šířky 4-8 m byla změněna po veřejném projednání na 5,0-8,0 m a to zůstane zachováno.

nou dopravu, která je v řešeném území logickým pokračováním zvoleného a zrealizovaného dopravního systému pro zástavbu rodinných domů, který zajišťuje vyšší bezpečí obyvatel a staveb v dané lokalitě než systém průjezdný. Jako vlastník pozemků p.č. 3415/9, 3414 a 3411/1 v k.ú. Žalov a rodinného domu č.p. 2351 požaduji pro zachování soukromí při užívání zahrad možnost oplocení vlastních pozemků dle dochovaného areálu původně zemědělského statku drženého ve vlastnictví rodiny mnoho let nazpět a zachování slepých ulic tak typických pro tuto lokalitu ukončené vlastním oplocením s možným výjezdem nebo vjezdem. Vjezd k RD č.p. 2351 je z dochovaného slepého ukončení Levohradecké ulice a možný je i ze slepého ukončení nové ulice Šebkova. Případné veřejné prostranství - prostor místní komunikace pro městem požadované komunikační propojení by vlastníka omezoval v užívání soukromých pozemků zahrad a zrušil přímý vstup na vlastní využívaný pozemek p.č. 3411/1 dosud sloužící jako zahrada k rodinnému domu č.p. 2351. Upozorňujeme, že současná šířka veřejného prostranství místní komunikace Dl se pohybuje mezi cca 5 - 6,5 m s významným výškovým převýšením (max. povoleno 8% - 15%) a měla by být dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, dle § 22 odst. 2, nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, 8m. S případným rozšířením veřejného prostoru místní komunikace na můj pozemek p.č. 3411/1 nesouhlasím. b) Nesouhlasím se zařazením výše uvedených pozemků p.č. 3415/9, 3414 a 3411/1 v k.ú. Žalov, navržené jako plocha koridoru pro umístění vedení dopravní infrastruktury - místní, účelové (D106), do veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury (VD15), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Odůvodnění: Nesouhlasím se zařazením plochy koridoru D106 do veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury (VD15), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění v § 2 Základní pojmy, (1) v bodě l) se stanoví, že veřejně prospěšnou stavbou se	**NEVYHOVĚT** **Bude na str. 35 změněno na koridor proměnné šíře komunikace 5,0 - 8,0 m, takto bude také vymezeno jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s kódem VD15.** Návrh dopravní propojení naplňuje všechny definiční znaky stavby veřejné dopravní infrastruktury, kterou lze dle ust. § 170 stavebního zákona odst. 1 písm. a) zahrnout mezi stavby s možností vyvlastnění. Odůvodnění autorizované osoby zhotovitele územního plánu je jednoznačné, citujeme „Zásadním způsobem přispěje k prostupnosti zastavěného území, zčásti se zvýšením bezpečnosti obyvatel daného území (únikové cesty, přístup zásahových jednotek a bezpečnostních sborů v případě náhlých

rozumí stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje, nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Dle§ 170 stavebního zákona Účely vyvlastnění v bodě (2) Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě. Stávající dopravní systém vyhovuje uvedeným podmínkám - navrhované propojení ulic neřeší nový rozvoj území ani ochranu území, pro kterou by mělo být prohlášeno veřejně prospěšnou stavbou. Rozvoj města se na mých soukromých pozemcích nepředpokládá a celá obytná lokalita je stabilizovaná. K ochraně území stačí současný dopravní systém, který současně zajišťuje dopravní obsluhu - přístup všech rodinných domů nebo příjezd k pozemkům a stavbám v řešené lokalitě. V současné době pozemky p.č. 3415/9, 3414 a 3411/1 navržené pro VPS VD15 dopravní infrastrukturu nebrání řádnému užívání sousedních staveb nebo příjezdu k pozemku nebo stavbě a proto nesouhlasím se zařazením plochy koridoru DI06 do veřejně prospěšných staveb VD15, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Požadovaný průjezd územím této části města není z urbanistického hlediska jediným možným řešením zlepšení obslužnosti, průjezdnosti a průchodnosti územím. Stávající dopravní systém lze zlepšit dokončením okruhu místními obslužnými komunikacemi okolo lokality vymezené ulicemi Husova, Přemyslovská, Na Panenské, prodloužená Václava Havla s přemostěním Žalského potoka vedle nově vybudované lávky do Smetanovy a Levohradecká / Husova. Z tohoto okruhu se vjíždí místními průjezdnými a slepými zklidněnými komunikacemi dovnitř území. Shodně tak jako je řešen dopravní systém sousední lokality mezi ulicemi Husova, Přemyslovská, Komenského, Levohradecká / Husova. Současný stav šířkových a výškových parametrů navazující Levohradecké ulice neumožňuje realizaci místní obslužné komunikace bez zásahu do mých soukromých pozemků. Proto s požadavkem na jeho dodatečné vybudování na vymezené ploše koridoru DI06 propojením ulice Šebkova a Levohradecká a rušením zaslepení těchto ulic nesouhlasím.	situací apod.).“ a pořizovatel se s ním plně ztotožňuje.

Zvýšením intenzity průjezdné dopravy by se pouze zhoršil negativní vliv na bydlení (hluk, prach, vibrace z nákladní dopravy, zplodiny a ztráta soukromí) dnes poklidné lokality bez průjezdné dopravy. Navrhovaný koridor dopravní infrastruktury pro komunikační propojení ulic pouze zvyšuje intenzitu dopravní zátěže a zatahuje nákladní dopravu do území, ale nezajišťuje novou, nebo chybějící obsluhu pozemků či staveb, a proto nemá tato komunikace charakter veřejného zájmu (stavební zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění v§ 2 Základní pojmy, (1) v bodě l), pouze by došlo ke zhoršení životního prostředí vlivem zvýšené dopravy.	
c) Nesouhlasím s vymezeným funkčním využitím pozemku p.č. 3411/1 v k.ú. Žalov v mém vlastnictví, navrženém jako plocha smíšená obytná původní vesnické struktury (SP) a žádám změnu na funkční využití na plochu bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI). Odůvodnění: Požaduji změnu v ÚP navrženého funkčního využití pozemku p.č. 3411/1 plochy smíšené obytné původní vesnické struktury (SP) na plochu bydlení - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI) s hlavním využití pro bydlení v rodinných domech, které lépe odpovídá stávajícímu i předpokládanému budoucímu využití. Změnu požaduji z důvodu, že pozemek v současné době užívám jako zahradu u rodinného domu, případně v budoucnu na něm chci řešit bydlení v rodinném domě pro dceru. Určitě nesouhlasím a ani v budoucnu .nebudu souhlasit s využitím mého pozemku pro stavby nebo zařízení občanského vybavení, které je stanovené jako hlavní/přípustné využití pro plochy smíšené obytné původní vesnické struktury (SP) vymezené v návrhu územního plánu.	**NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr změny funkčního využití z „plochy smíšené obytná původní vesnické struktury (SP)“ na funkční využití „plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI)“ byl negativně vypořádán již při veřejném projednání návrhu ÚP Roztoky a toto vypořádání bylo odsouhlaseno jako dotčenými orgány, tak zastupiteli. Uváděné důvody se nezměnily.
d) Nesouhlasím s vymezeným rozsahem požadované územní studie US1. Žádám o úpravu hranice - zmenšení řešeného území o pozemky p.č. 3415/9, 3414, 3411/1 v k.ú. Žalov v mém vlastnictví. Odůvodnění: Nesouhlasím s rozsahem územní studie ÚS1 a požaduji zmenšení o pozemky v mém vlastnictví p.č. 3415/9, 3414, 3411/1 v k.ú. Žalov. Na svých pozemcích nechystám změny, pozemky se nenacházejí v nezastavěném či přestavbovém území, ale v území stabilizovaném, kde není třeba ověřovat mož-	**NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr redukce rozsahu územní studie US1 byl negativně vypořádán již při veřejném projednání návrhu ÚP Roztoky a toto vypořádání bylo

nosti využití území z hlediska komplexního řešení, jde o pozemky, které jsou po mnoho let bez závad užívány jako zahrada k rodinnému domu a k rekreaci, stejně tak jako sousední pozemky, proto požaduji zachovat současný stabilizovaný a vyhovující stav urbanistické struktury, která jak uvedeno ani nevyžaduje podrobnější řešení. ÚS1 jako nástroj územního plánování ve vztahu k uvedeným pozemkům tak neplní svůj účel a je vůči mé osobě diskriminační.	odsouhlaseno jako dotčenými orgány, tak zastupiteli. Uváděné důvody se nezměnily.
32 / Ivan Bartizal, Ing. Ivana Bartizalová / 27.5.2021 DI09 - místní komunikace (ul. Za Cihelnou), námitka proti koridoru v šířce 10 metrů. Vymezení koridoru v šířce 10,0 metrů je nesmyslné a zavádějící. Šířka komunikace mezi stávajícími soukromými objekty (ústící do ulice Přemyslovská) v dolní části ulice je cca 5 metrů. Tato komunikace proto nemůže být plánovaná jako koridor v šířce 10 metrů (uvažovaná jako obousměrný provoz). Odůvodnění: Tato úzká ulice Za Cihelnou, ústící do ulice Přemyslovská, má mezi stávajícími soukromými objekty šířku pouze cca 5 metrů. Nemůže být tedy v žádném případě plánována jako koridor v šířce 10 metrů (uvažovaná jako obousměrný provoz). V budoucnu by tím mohla být přímo dotčena naše vlastnická práva. Návrh řešení: Pro budoucí zástavbu lokality Horní Žalov Z01a a P01 bude komfortnější dopravní napojení z ulice Lidická po odbočení na stávající panelovou cestu za STK Holý (nyní bez názvu).	**NEVYHOVĚT** O námitce již bylo rozhodnuto po veřejném projednání návrhu územního plánu Roztoky a návrh na vypořádání námitky byl akceptován usnesením Zastupitelstva města Roztoky. Platí vypořádání námitky č. 026 manželů Bartizalových. Skutečně, na tuto komunikaci mají být dopravně napojeny poměrně velké rozvojové plochy Z01a a P01, nelze předpokládat, že desítky nových RD a bytů a zařízení občanské vybavenosti vyžadující si podzemní parkování budou i nadále obslouženy úzkou komunikací neumožňující oboustranný provoz vozidel IZS. Pokud jde o omezení vlastnického práva na p.p.č. 3020, ano, pokud skutečně těleso této komunikace zasáhne na uvedený pozemek, může dojít k omezení vlastnického práva, ale to bude předmětem samostatného správního řízení. Šířka 10m je stanoveno pro koridor, pro veřejný prostor, včetně prostorů mimo těleso komunikace, který může být i podstatně užší, pro místní komunikaci této třídy obvykle 6,5m. Město Roztoky nicméně počítá s hlavním napojením rozvojové lokality Z01a od západu přes dopravní koridor DI08a a přestavbová plocha P01 bude primárně dopravně obsloužena od východu z ul. Přemyslovské.
33 / Radka Plíhalová / 27.5.2021 My, níže podepsaní lidé z Roztok a Žalova, na základě ust. § 53 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů podáváme následující námitku. Nesouhlasíme s odůvodněním návrhu ÚP Roztoky, že místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) – v návaznosti na MK – ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožní propojení místních částí Roztoky a Žalov a zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul.	**NEVYHOVĚT** **Záměr sice v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit textem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS. Ponechat jako veřejně prospěšnou stavbu, ale ve výše upraveném a redukovaném rozsahu.** Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních

Obránců Míru a to z následujících důvodů: a) místní části Roztoky a Žalov jsou propojeny s ulicí Obránců Míru několika paralelními ulicemi, které v plném rozsahu umožňují dopravní spojení výše zmíněných městských částí Roztok. Navrhujeme udržování již stávajících silničních komunikací v provozuschopném stavu. b) vybudování místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) v plánovaném rozsahu výrazně naruší charakter a historii ulice, která je využívaná hlavně dětmi základních a mateřských škol, rodinami a dalšími chodci jako bezpečná cesta k dosažení dětského hřiště, základní školy a mnohých sportovních aktivit (Via Vestra, Tenis Žalov atd.). Snad nemusíme zastupitelům připomínat, že v tomto případe jde o nejzranitelnější účastníky silničního provozu, kterým je nutné poskytovat co největší ochranu. Stávající ulice V Úvoze (DI01) je nejen příjemná, ale i bezpečná. c) Žádáme o vysvětlení vymezené šíře 8,0 m pro navrhovaný koridor určen pro přestavbu místní komunikace. Ul. V Úvoze (DI01) navazuje na ul. Potoky a ul. Levohradeckou, které v mnohých svých částech nedosahují šíře 8,0 m a tím by nebyl umožněn plánovaný plynulý obousměrný provoz. d) Žádáme o vysvětlení důvodu, proč je přestavba místní komunikace, ul. V Úvoze (DI01) vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD25. Zdůrazňujeme, že výše uvedená ulice není jedinou spojnicí mezi místní částí Roztoky a Žalov, a ani nemá parametry pro výrazné zvýšení prostupnosti zastavěného území. Naopak plánovaná přestavba výrazně zasáhne do pohodlí a naučených zvyků mnohých občanů Roztok a Žalova. e) A snad nemusíme městu Roztoky ani jeho zastupitelům zdůrazňovat, že plánovaná přestavba zasáhne do zelených ploch města Roztoky. Dovolíme si připomenout, že vedení města i jeho zastupitelé mnohokrát veřejně zastávali stanovisko maximální ochrany zelených ploch Roztok a Žalova. Žádáme, ať svým slibům dostojí. Přínosy této stavby nejsou v souladu se získaným benefitem. f) Prosíme o sdělení skutečného důvodu přestavby místní komunikace ul. V Úvoze (DI01). Ponechte ul. V Úvoze (DI01) pěším, cyklistům, dětem a rodinám. Umožněte jim neohrožující cestu příjemným prostředím. Žádáme pořizovatele, Městský úřad Roztoky a určeného zastupitele o vyjádření.	částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov. Nicméně zde také respektuje argumentaci autorů námitky a již netrvá na taxativním vymezení šíře budoucí komunikace, resp. této komunikace a veřejného prostoru okolo ní, v šíři 8m.

34 / Jitka, Jindřich a Pavel Kozlovský / 27.5.2021 Námitka č. 2. Jsme vlastníky pozemku č. parc. 2558/2 v katastrálním území Roztoky u Prahy. Pozemek č. parc. 2558/2 v k.ú. Roztoky u Prahy vymezujeme jako území dotčené námitkami. Na základě vlastnických práv k výše uvedené nemovitosti podáváme proti předmětnému návrhu územního plánu obce Roztoky, na základě ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, následující námitky a připomínky. Navrhujeme změnit část plochy s rozdílným způsobem využití, ležící v dotčeném území, z plochy: ,,ZS Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená“ na plochu: „ZS Plochy zeleně - soukromá a vyhrazená“ a vymezenou část pozemku na plochu „BI plochy bydlení - bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Odůvodnění námitky č. 2: Dotčené území leží v zastavěném území obce mezi plochami s rozdílným způsobem využití BI - plochy bydlení a NL - plochy lesní. Dotčené území leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa a částečně i ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa. Přístup na pozemek je ze dvou směrů, z pozemků (komunikací) ve vlastnictví Města Roztoky. Dosavadní způsob využití dotčeného území je pro rekreaci a částečně jako pastva pro koně. Vlastníci dotčeného pozemku chtějí tento způsob využití rozšířit a nově vymezit přesně definovanou část pozemku pro plochu bydlení. Vybudovat dostatečné zázemí a obslužnost pozemku. Záměr vlastníků pozemku je maximálně možnou snahou o rekultivaci pozemku při zachování více jak 90% stávající plochy zeleně. Jedná se o vymezení 300m2 plochy „BI plochy bydlení - bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ z celkové plochy 5912m2, při splnění všech podmínek definovaných v novém územním plánu. Jasně regulovat podmínky pro výškové a prostorové využití na daném území s použitím ekologických stavebních a technologických postupů pro moderní stavby, které doplní krajinný ráz tohoto místa. Koncepčně by tato změna vymezení části pozemku zcela jistě nenarušila urbanisticky definovaný pás zeleně, který byl již v devadesátých letech narušen výstavbou v jižní části do takové míry, že zcela narušil koncept dané lokality a	**NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr rozšíření zastavitelných ploch pro bydlení na p.p.č. 2558/2 v k.ú. Roztoky u Prahy byl negativně vypořádán již při veřejném projednání návrhu ÚP Roztoky a toto vypořádání bylo odsouhlaseno jako dotčenými orgány, tak zastupiteli. Uváděné důvody se nezměnily.

tyto postavené stavby by nyní stěží prošly schvalováním nového územního plánu.	
35 / Ing. Karel Vojtěchovský / 26.5.2021 a) V rámci návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání jsou moje pozemky p.č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74, 3189/649 v k.ú. Žalov navrženy jako plocha Z72 s funkčním využitím ZV - plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň. Nesouhlasím s návrhem funkčního využití plochy pro veřejnou zeleň na uvedených pozemcích a jejich zařazením do ploch oddílu H2, pro které je možno uplatnit předkupní právo. Odůvodnění: Pozemky mám oplocené na základě Rozhodnutí SÚ Roztoky o umístění stavby ze dne 12.12.2014 a chci je v budoucnu využit pro vybudování sportoviště, požaduji proto, aby tyto pozemky byly zařazeny do plochy s funkčním využitím plochy bydlení - bydlení v rodinných domech - městské a příměstské (BI), kde je sportovní hřiště místního významu vyznačeno jako přípustné využití. O tomto záměru jsem informoval vedení Města už na jaře r. 2019, kdy jsem zamýšlel výstavbu sportoviště zahájit (tréninkové hřiště na tenis a hřiště na plážový volejbal s nezbytným zázemím).	**NEVYHOVĚT** Plocha Z72 byla vymezena na základě platné a účinné změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky. Pořizovatel jednak respektuje právní kontinuitu pro rozhodování v území, jednak zde plně souhlasí s odůvodněním této plochy dle zodpovědného projektanta návrhu ÚP Roztoky: „Vymezení plochy vychází ze Změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy, která nabyla účinnosti 26.10.2017. Důvodem vymezení plochy bylo doplnění chybějící plochy veřejně přístupné zeleně v této lokalitě a současně jako částečná kompenzace za redukci a přerušení plochy veřejné zeleně, navržené platným ÚPnSÚ Roztoky u Prahy, výstavbou uzavřeného sportovního areálu.“.
b) Nesouhlasím s vymezeným rozsahem řešeného území požadované územní studie US1. Žádám o úpravu hranice - zmenšení řešeného území o pozemky p.č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74, 31.89/649v k.ú. Žalov v mém vlastnictví. Odůvodnění: Nesouhlasím s rozsahem územní studie ÚSI, požadují zmenšení o pozemky v mém vlastnictví p.č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74, 3189/649 v k.ú. Žalov na jižním okraji řešeného území. Na svých pozemcích nechystám změny, které by vyžadovaly podrobnější řešení, a proto požaduji zachovat současný stabilizovaný stav urbanistické struktury která nevyžaduje podrobnější řešení. Z těchto důvodů není třeba, aby byly mé soukromé pozemky zahrnuty do řešení v rámci územní studie ÚS1. Ve vypořádáni mé námitky ze dne 13.12.2019 je uvedeno jako jeden z důvodů nevyhovění námitce to, že už bylo započato s pořízením ÚS Potoky která stála pořizovatele poměrně hodně času, energie i veřejných prostředků a není proto zásadní důvod z jejího řešení dotčené pozemky účelově	**NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr redukce rozsahu územní studie US1 byl negativně vypořádán již při veřejném projednání návrhu ÚP Roztoky a toto vypořádání bylo odsouhlaseno jako dotčenými orgány, tak zastupiteli. Uváděné důvody se nezměnily.

na poslední chvíli vyjímat. Já rozpracovanost studie nevidím jako zásadní důvod k nevyhovění námitce, protože předpokládám, že úpravy US budou i tak nutné, neboť nejsou dosud vyřešené majetkové poměry na pozemku č. parc. 3406, k.ú. Žalov po zesnulé paní Jitce Šebkové (v KN vedena jako vlastník, LV 1397). Není např. jasné, jestli se podaří dohodnout s novými vlastníky p.p.č. 3406 i stávajícími vlastníky p.p.č. 3409/1, nebo p.p.č. 3409/2 naznačený průchod (POT-US 02c struktura) do Husovy ulice. Další důvod pro pozdější úpravy studie vidím v tom, že těžiště řešeného území tvoří právě pozemky paní Šebkové a domnívám se, že by nový vlastník p.p.č. 3406 i dalších jejích pozemků měl mít možnost s navrženou studií v některých částech nesouhlasit.	
36 / Pražská vodohospodářská společnost a.s. / 26.10.2020 Jako správce vodohospodářského majetku svěřeného hl. m. Prahou do naší správy a registrovaný oprávněný investor se vyjadřujeme k návrhu územního plánu Roztoky k dokumentaci pro opakované veřejné projednání (dále jen návrh ÚP). Pro naše vyjádření jsme vycházeli ze zaslané dokumentace a dokumentace uveřejněné na webových stránkách obce. Předložený návrh ÚP předpokládá nárůst obyvatel Roztok ze stávajících cca 8.200 obyvatel na 10.500 až 12.000 obyvatel. Z hlediska zásobování vodou a odkanalizování je kromě obyvatel významným odběratelem pitné vody a producentem odpadních vod firma VÚAB, u níž se předpokládá denní odběr pitné vody ve výši 200 m3/d a produkce odpadních vod dočišťovaných na městské ČOV Roztoky odpovídající znečištění ve výši 7.000 EO. Návrh ÚP zachovává stávající systém zásobování vodou a odvádění a čištění odpadních vod: Veřejný vodovod v Roztokách je součástí Skupinového vodovodu Roztoky - OSO Přivaděč VPSÚ, který je zásobován vodou z vodojemu Praha - Suchdol. Kromě Roztok jsou ze skupinového vodovodu zásobeny též obce Horoměřice, Černý Vůl, Úholičky, Únětice a Velké Přílepy. Maximální denní potřeba vody pro 12.000 obyvatel Roztok a VÚAB se očekává ve výši Op = 1800 + 200 = 2000 m3/den, Om = 2430 + 200 = 2630 m3/den, Qh = 60 l/s. Odpadní vody jsou přiváděny na městskou ČOV Roztoky z Roztok a z	**VYHOVĚT** Bez konkrétních požadavků na změnu dokumentace.

okolních obcí Praha - Suchdol, Únětice a Statenice . Návrh ÚP považuje stávající ČOV o projektované kapacitě 20.000 EO, denní množství čištěných odpadních vod 4.280 m3/d, pro navrhovaný rozvoj Roztok ve střední variantě 19.000 EO (obyvatelé Roztok 12.000 EO + VÚAB 7.000 EO) za vyhovující. Dle návrhu ÚP je pro rozvoj ostatních připojených sídel (Suchdola , Statenic a Únětic) navržena v rámci stávajícího areálu intenzifikace ČOV Roztoky, která bude záviset na požadavcích připojených sídel a jejich finančních možnostech se na intenzifikaci podílet. Alternativně je zvažována výstavba místní ČOV Žalov. Z opatření jmenovaných v návrhu ÚP se hl. m. Prahy týká návrh omezit přítok balastních vod a srážkových vod do kanalizačního sběrače Statenice - Únětice -Suchdol - Roztoky a vymezit území pro retenční nádrž na Únětickém potoce v k.ú. Suchdol. Návrh ÚP uvádí, že jsou respektována ochranná pásma vodovodů , kanalizací a vodních zdrojů. K předloženému návrhu ÚP pro veřejné projednání sdělujeme: Z hlediska zásobování vodou: vzhledem k tomu, že Pražská vodohospodářská společnost a.s. (dále PVS) není správcem vodovodu na území města Roztoky, nevyjadřujeme se k navrhovanému způsobu napojení jednotlivých lokalit Roztok na vodovodní síť. Město Roztoky má schválen odběr vody předané v limitech schválených dopisem č.j.04633/19/2/02 ze dne 5.11.2019. Za předpokladu nepřekročení těchto limitů nemáme námitky k předloženému návrhu ÚP. V případě překročení těchto limitů je nutno jednat s PVS o možném navýšení limitů odběru vody předané. Z hlediska odkanalizování: Na městskou ČOV Roztoky jsou z území hl. m. Prahy přiváděny odpadní vody z místní části MČ Praha - Suchdol. Tato kanalizace je ve správě této MČ, a proto se k ní nevyjadřujeme. Z hlediska majetku spravovaného naší společností vede v zájmovém území návrhu ÚP výtlak ON 315, který zajišťuje odvod kalových vod z kalového hospodářství Ústřední čistírny odpadních vod Praha - areálu Drasty. S touto kanalizací sousedí navrhovaná plocha Z 28 (parkoviště), která byla redukována tak, aby nezasahovala do ochranného pásma námi spravované kanalizace. Naší připomínce,	

uvedené ve vyjádření k dokumentaci pro veřejné projednání č.j. OS 07713/19/2/02 ze dne 11.12.2019, tím bylo vyhověno.	
37 / Ing. Radislava Jandová, MBA / 8.11.2020 Nesouhlasím s návrhem ÚP ani s vypořádáním své námitky, protože mé podání bylo obsahově změněno. Pozemek p.č. 2994/3 v k.ú. Žalov je navržen jako plocha se způsobem využití NS.p - plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (viz obr. 1), přičemž se jedná o plochu, druh „ostatní plocha“, která bývá běžně předurčena k zástavbě, jelikož nespadá pod ochranu zemědělského půdního fondu. Každý průměrně vzdělaný člověk ví, že pozemky se v Čechách ani Evropě se nevyrábějí, a proto nedostatek stavebních pozemků pro výstavbu rodinných domů, ale i bytů je důvodem, že jsou menší a dražší. Nejen, že odůvodnění NEVYHOVĚT podané námitce je nesmyslný, tak návrh ÚP negativně zasahuje do mého vlastnického práva, neboť zásadním způsobem omezuje můj záměr týkající se realizace projektu podporovaného Operačním programem Životní prostředí 2021–2027. Tím vlastně škodí obci, protože její možný legální příjem by byl větší než, plyne z neoprávněného užívání pozemku 2994/3. Požaduji zařazení pozemku 2994/3 v k.ú. Žalov do funkčního využití BI.x – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – se specifickým využitím (zahradního typu). Území je dostatečně velké, jak pro soukromou aktivitu, tak i pro veřejnou zeleň v řízeném užívání. Text podané námitky po 1. veřejném projednání byl neoprávněně změněn, a to zásadním způsobem, jelikož se zastupitelé města nedověděli o dlouhodobém vadném právním vztahu spočívajícím v obohacování obce z plnění bez smluvního vztahu, který trvá 26 let bez nejmenšího náznaku tento stav změnit.	**NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr rozšíření výstavby v této lokalitě na západním okraji Žalova byl vypořádán již při veřejném projednání návrhu ÚP Roztoky a toto vypořádání bylo odsouhlaseno jako dotčenými orgány, tak zastupiteli. Uváděné důvody se nezměnily.
38 / Povodí Vltavy, s.p. / 12.11.2020 Dopisem doručeným dne 12.10.2020, s přiděleným č.j. PVL-69752/2020, jste nám předložili oznámení o opakovaném veřejném projednávání návrhu územního plánu Roztoky. Zpracovatelem je Atelier T-plan, s.r.o., září 2020. A. Jako oprávněný investor vznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k návrhu územního plánu Roztoky ve fázi veřejného projednávání následující námitky: opakovaně nesouhlasíme se zařazením ploch Z54, Z55, Z56.	**NEVYHOVĚT** Pouze plocha Z54 byla předmětem opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Roztoky. U této plochy se pořizovatel plně staví za odůvodnění ze strany zhotovitele. Vymezení plochy vychází z Územní studie Přívoz (zpracované

B. Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, má k předloženému návrhu územního plánu Roztoky ve fázi veřejného projednávání následující připomínku: na plochách Z28 a DN05, umístěných v aktivní zóně záplavového území, nesmí dojít realizací záměru k žádnému navyšování terénu, respektovat § 67 vodního zákona.	2016) a rozvíjí rekreačně sportovní využití vodního toku, jeho břehových partií a přilehlého ostrova. Územní studie natolik omezuje možnost výstavby, že zde nemůže dojít k ohrožení toku Vltavy ani ke zhoršení podmínek z hlediska povodňové ochrany. **VYHOVĚT** Do výrokové části územního plánu bude vložena podmínka dle požadavku Povodí Vltavy. Vzhledem k umístění ploch v aktivní zóně záplavového území, zde bude respektován tento požadavek.
39 / Petra Kazdová / 27.5.2021 V současně platném územním plánu je hranice zastavitelného území - OB (čistě obytné území) vymezena tak, že na výše zmíněném pozemku vymezuje plochu zahrnující téměř celý pozemek. Celý pozemek má výměru 821 m2, takto vymezená plocha k zastavění potom kolem 805 m2. Pokud bychom vzali v potaz cestu vymezenou v platném územním plánu o šířce 10 m, zbývá plocha k zastavění cca 650 až 700 m2. V návrhu územního plánu je tato hranice upravena tak, že z pozemku zbývá zastavitelná plocha dramaticky menší, cca 200 m2, tedy naprosto nevyužitelná. Prosíme proto o vrácení hranice zastavitelného území - plochy OB do původní pozice, viz nákres níže. Odůvodnění: Podle původního UP by bylo možné na pozemku postavit 1 rodinný dům, čímž bychom mohli řešit naší současnou kritickou bytovou situaci. Nyní, na nově vymezené ploše, nelze postavit nic, což pozemek znehodnocuje ze 100%. V případě, že by námitce nebylo vyhověno budu požadovat kompenzaci za stavební pozemek o stejné výměře 821 m2 a jsem připravena se soudit.	**NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. O záměru bylo již rozhodnuto během společného a veřejného projednání návrhu. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném projednání“. Záměr rozšíření ploch Z18 a Z19 v lokalitě Solníky dle původního ÚPnSÚ nebyl předmětem úprav po veřejném projednání.
40 / Mgr. Martin Matas / 25.5.2021 Jako vlastník pozemku dotčeného návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, v zákonné lhůtě 7 dnů, podávám tímto následující námitku: Nesouhlasím s vedením VT05 v trase, která je zakreslena ve výkresech koncepce technické infrastruktury. Dále	**NEVYHOVĚT** Cyklostezka DN04 podél toku Vltavy zůstane zachována. Vedení trasy DN04 je daleko vstřícnější vůči majitelům soukromých pozemků. Dokumentace bude upravena pro vydání tak, že v ní zůstanou pouze finální trasy cyklostezek. Od okraje zámku stezka pro pěší a cyklisty (koridor DN04) pokračuje dále pod protipovodňovou

nesouhlasím s vedením takto zakresleného koridoru v režimu veřejně prospěšné stavby. Požaduji úpravu trasy tak, aby kopírovala východní hranici mého pozemku a nezasahovala do jeho středu více, než je nezbytně nutné. Případně žádám o vymístění mimo pozemek v mém vlastnictví. Stejnou úpravu požaduji i pro vedení trasy cyklostezky.	hrází podél břehu do prostoru přívozu, navrhovaného rekreačního využití břehu, ostrova, případně výhledově lávky. Dále jako cyklotrasa s využitím navrhované účelové komunikace Roztoky – Žalov – Úholičky pokračuje ve směru na Libčice nad Vltavou a Kralupy nad Vltavou. Kombinace cyklotrasy a stezky pro pěší a cyklisty by měla sloužit jak pro rekreační využití, tak pro každodenní cesty do hlavního města. Pro propojení s dálkovou cyklotrasou EuroVelo A2 vedenou po pravém břehu a pro každodenní vztahy Klecan a Klecánek k Roztokám a žst. Roztoky u Prahy je vymezena územní rezerva pro případnou lávku pro pěší a cyklisty, která by výhledově mohla nahradit stávající přívoz. Tento záměr je zapracován i ve vydaném ÚP Klecany.
41 / Marta Roubalová a Jaroslav Palkovský / 16.11.2021 Tímto potvrzuji a trvám na svých námitkách jež jsem Vám přes podatelnu MěÚ v Roztokách předal do týdne po veřejném projednání za účasti cca 15-ti občanů v místnosti MěÚ Roztoky. Pokud byste „rádi“ měli větší rozbor k námitkám jsem Vám k dispozici v čase pro mě možném, jelikož mám a starám se jako majitel několika firem po Evropě o jejich chod i přes od 03/2022 COVID-19. Připojuji i souhlas jedné z dalších majitelek bytu v ul. Najdrova 2185. Mladý muži, zástupče našich krásných Roztok – v pozici starosty města – nejspíše víte, protože jsme se spolu několikráte krátce pozdravili či hovořili, o koho se v mé maličkosti jedná. Tento „průvodní list“ je mnou napsán „z patra“, jelikož můj čas musím a věnuji v posledních 29ti letech mým prosperujícím firmám v naší krásné republice České, ve Spolkové republice Německo, ve Španělsku a ve Švýcarsku. Jsem mezi prvními třemi obyvateli z roku 2004 v nové zástavbě v ul. Najdrova 2185/2186. V prvních 10-ti letech i my, voliči pravicových hodnot a stran, jsme neměli pochyb ve vztahu k Vaší práci pro Roztoky o nejen udržení se pravice v Roztokách ve vedení ale i v rozkvětu našich Roztok. Ovšem v posledních cca 5ti letech s nástupem degenerovaného hnutí Babišova se i situace v Roztokách velice zhoršila a korunou nad tímto je paskvil v novém návrhu územního plánu Roztok, jež jsme, nás 5 z našeho domu připomínkovali v pondělí	**NEVYHOVĚT** Uvedené bylo uplatněno jako připomínka č. 052 v rámci veřejného projednání návrhu ÚP Roztoky. Pořizovatelem bylo vypořádáno ad 1) Nevyhovět, ad 2) Vyhovět částečně, ad 3) Není předmětem územního plánu. Na tomto vypořádání nemá pořizovatel důvod cokoliv měnit, nezměnily se nijak podmínky v území. Jak jsme uváděli ve vypořádání této námitky během veřejného projednání, věcně jsou požadavky směřovány především proti řešení územní studie Solníky, na jejíž veřejné projednání je také odkazováno, nikoliv k obsahu územního plánu Roztoky jako takového, toho se požadavky pod body 1) a 2) dotýkají jen okrajově, požadavek pod bodem 3) se netýká územního plánování vůbec.

21. října 2019 od 18 hod. v zasedačce Městského úřadu Roztoky. Ano – zástupcům města vč. místostarosty přítomnému se naše připomínky mírně řečeno nezamlouvaly, ale byly jistě v řádném zápisu z jednání zadokumentovány. Pane starosto, zdravé pravicové uskupení v Roztokách si nesmíme nechat v Roztokách „zatlačit“ do opozice, proto na Vás apeluji: 1) Postavte se nás, zdravé a akční obyvatele ul. Najdrova 2185/2186 a nepřipusťte k zahrnutí do územního plánu návrh na „V 1.1/II“, tj. 3p. OV (kulturní sál) a 4P OV knihovnu jež, pokud vůbec je potřebná, a tom se dá diskutovat z několika stránek, může býti jinde v Roztokách, např. při příjezdu od Prahy na prostoru cca 50x200 m vpravo za cedulí Roztoky u cesty před mostem či i jinde, kde to nebude vadit z 95% občanům přejícím si klidný život. 2) ZABRAŇTE = NEDOVOLTE, výše uvedené z mnoha důvodů, jako i to, aby se ul. Najdrova, klidná a bezpečná, stala průjezdnou. 3) Pane starosto, když už jste nechali zahájit cca před půlrokem a stále není dokončenou, stavbu hasičské zbrojnice, tato jedna velká hrůza a my občané jsme tomu „tiše“ přihlížel, nedopusťte výše uvedené, protože tím byste nás, pravicovou část „vládnoucí“ v Roztokách poškodili natolik, že bychom ztratili několik set našich voličů a došlo by k velkým škodám v Roztokách! Přeji Vám, pane starosto Roztok, aby zvítězil alespoň normální rozum v Roztokách, jedná se nyní ne o nás, 65-ti leté a starší, ale o Vás mladší i Vaše potomky, zda jim nepřipravíte „peklo na zemi“, kdy již toto je již budováno několik málo let v České republice = tím největším slovenským barbarem v Čechách…	
42 / Tomáš a Gabriela Bártkovi / Dobrý den, tímto vznášíme námitku k tomu, aby došlo ke změně Územního Plánu na ploše s označením Z06c, také známého jako "Žalovská alej". Jedná se přesně o stezku, která vede za novou výstavbou domů. Stezka je velmi blízko samotných domů a my, kteří tady bydlíme ztrácíme jakékoliv soukromí. Lidé, kteří tady denně prochází, tak dělají hluk (často i velmi brzy ráno, kdy pejskaři hulákají na své mazlíčky, nebo v noci, kdy se místní omladina vrací od táboráků), neustále nám někdo čumí do oken a na zahradu. Navíc si hodně lidí dojede na místo au-	**VYHOVĚT** Beze změny. Po veřejném projednání je k jižní straně lokality Z06c přičleněn úzký pás jako plocha s funkčním využitím „BI“ oproti řešení v návrhu pro veřejné projednání ÚP Roztoky, kde byl vymezen veřejný prostor DN12. Námitce je tedy tímto vyhověno.

tem a cestou tam i zpět v naší ulici jezdí mnohem rychleji než jaká je povolená rychlost. V této oblasti je hodně malých dětí a všichni tito řidiči jsou pro ně akorát velké nebezpečí. Pokud by došlo ke změně ÚP, tak město bude tento prostor dále zvelebovat pro chodce, pejskaře a cyklisty. Načež se z toho stane ještě větší průchoďák a s tím my nesouhlasíme. Manželé Bártkovi, Bronzová 2455 (sousedé zmiňovaného pozemku).	

V Roztokách, dne 12.8.2021

Městský úřad Roztoky
nám. 5. května 2
252 63 ROZTOKY

Ing. arch. Radek Boček
tzv. letající pořizovatel
podpis a otisk úředního razítka úřadu

Město Roztoky
nám. 5. května 2
252 63 ROZTOKY

Ing. Zdeněk Richter
tzv. určený zastupitel
podpis a otisk úředního razítka města

M. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

M.1 Vyhodnocení připomínek ke společnému jednání o návrhu ÚP

Během společného jednání o návrhu ÚP podle ust. § 50 stavebního zákona byly uplatněny následující připomínky sousedních obcí a veřejnosti:

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
Obec Zdiby		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Město Klecany		na společném jednání upozornili na lávky v aktivní zóně jako na problematický záměr	Podmínky pro záměry zasahující do záplavového území a do jeho aktivní zóny budou upřesněny: „Podmínkou pro rozhodování o změně v území u navrhovaných koridorů s lávkou pro pěší a cyklisty přes řeku Vltavu, umístěné v aktivní zóně záplavového území, je návrh takového technického řešení a opatření, aby nedocházelo ke zhoršení odtokových poměrů povodňové vlny a byl minimalizován vliv na povodňové průtoky.“
Obec Husinec		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Město Libčice nad Vltavou		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Město Libčice nad Vltavou		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Obec Úholičky		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Obec Únětice		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Hl. město Praha		Nevyjádřili se.	Bez požadavku na řešení.
Město Roztoky, Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky	MUCE 54661/2017 ze dne 8.9.2017	V plochách Z01a, Z01b, Z02a,b upravit rozsah ploch a D74 regulativy dle připravovaného RP	
		V plochách bydlení BI a BP drobně upravit KZP a KP	
		Drobná úprava definice pozemku menšího než požaduje návrh ÚP, v případě demolice připustit možnost nové stavby	

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
		V plochách rekreace RI se stavbami pro rodinnou rekreaci upravit podmínku max. zastavěné plochy pozemku na 50m2.	
		Prověřit a upravit prostorové podmínky v plochách OV občanského vybavení, - KZP a KZ, podobně v plochách OK komerční vybavenost. 4 NP nahradit 3NP + ustupující podlaží.	Pro plochy OV ponechat výšku zástavby 4 NP, ponechat KPZ 0,6.
		V plochách OS tělovýchovná a sportovní zařízení doplnit prostorové regulativy	
		V plochách ZS zeleň soukromá vyhrazená doplnit prostorové regulativy	
		V plochách SC smíšených v centrální zóně upravit 6NP na 5NP + ustupující podlaží doplnit podmínky v případě zelených střech nad suterénem	
		V plochách SM smíšených obytných městských upravit KZP, KZ , 4 NP nahradit 3NP + ustupující podlaží, max 12m výška	
		V plochách SP smíšených obytných původní vesnické struktury upravit KZP, KZ.	
		V plochách VL výroby a skladování upravit KZP, KZ.	
		Pozemek parc. č. 2567 k.ú. Roztoky u Prahy - opičí dráha - změnit ve výkrese	
		Plochu VT1 pro umístění čistírny odpadních vod - ve výkresech posunout západním směrem	
		Doplnit propojení biokoridorů jako VPO	

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
		ÚS1 - Územní studie v části Potoky a u Levého Hradce upravit řešené území	
Město Roztoky, Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky	MUCE 64621/2017 ze dne 30.10.2017 po termínu	prověření možnosti regulace oplocení - omezení vysokého neprůhledného oplocení v obytných lokalitách	Připomínka došlá po termínu, nelze zapracovat.
Město Roztoky, Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky	MUCE 76439/2017 ze dne 20.12.2017 po termínu	požaduje zapracování Změny č. 4 ÚPNSÚ do návrhu územního plánu	Připomínka došlá po termínu, nelze zapracovat.
		žádá o úpravu polohy západního okraje ploch Z18a, Z18b, Z19 tak, aby co nejlépe vystihovala průběh okraje zastavitelného území dle platného ÚPNSÚ, tj. přibližně podél západní hranice pozemků parc. č. 2455/7, 2457/21, k.ú. Roztoky u Prahy	Připomínka došlá po termínu, nelze zapracovat.
EKOSPOL a.s.	MUCE 47714/2017 ze dne 3.8.2017	1) Nový ÚP by měl funkčně vymezit nové plochy pro rozvoj bydlení v rodinných domech, které budou plynule navazovat na rozvojovou lokalitu na Dubečnici. Rozvoj bydlení navrhují na pozemku parc. č. 2418/1, k.ú. Roztoky u Prahy ve svém vlastnictví, pozemek navazuje na již vymezené zastavitelné plochy.	Připomínka nebyla zapracována. Město Roztoky má dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení. Potřeba dalších zastavitelných ploch z rozboru vyhodnocení podmínek pro udržitelný rozvoj území v rámci územně analytických podkladů ORP Černošice nevyplývá.
		2) Nesouhlasí s vymezením ploch občanské vybavenosti označených Z20, Z21 a Z26. Na jejich pozemcích podél ulic Obránců Míru a Masarykova v lokalitě Solníky. ÚP by měl plochy redukovat, neboť jsou předimenzované, o čemž svědčí, že dosud nenašly uplatnění. V centrální části Solník by měl být navržen rozvoj pro bydlení v bytových domech.	Připomínka nebyla zapracována. Vymezení zastavitelných ploch pro občanské vybavení vychází z původní územně plánovací dokumentace. Plochy pro občanskou vybavenost se nachází v poloze v návaznosti na centrální osu rozvojového území. Vymezení ploch pro veřejné vybavení je vzhledem k rozsahu rozvojových ploch pro bydlení opodstatněné.

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
		3) Nesouhlasí s vymezením plochy občanské vybavenosti P04 na pozemcích podél ulice Nad Čakovem,kde se nyní nacházejí nevzhledné garáže. Navrhují zařadit tyto pozemky do funkční ploch SM - smíšené obytné městské, kde je možné umístit objekty s polyfunkčním využitím.	Připomínka nebyla zapracována. V platném ÚPnSÚ je zde vymezena plocha pro umístění domova důchodců, případně domu s pečovatelskou službou apod. Plocha se nachází v docházkové vzdálenosti k centru města a zároveň v přímé vazbě na vycházkové trasy v plochách veřejné krajinné zeleně na okraji obytné zástavby, což je pro umístění uvažovaného typu stavby vhodné. S ohledem na navrhovaný rozsah rozvojových ploch pro bydlení a postupné stárnutí obyvatelstva dle demografických studií ČSÚ považujeme udržení této plochy za opodstatněné.
		4) Navrhují do ÚP vymezit možnost oboustranné zástavby podél ulic Máchova (parc.č. 2123/1 a 2123/8 v k.ú. Roztoky u Prahy), Nad Čakovem (parc.č. 82/1, k.ú. Roztoky u Prahy) a Nad Vltavou (parc. č. 2443/27 k.ú. Roztoky u Prahy). Stávající technická infrastruktura a možnost dopravního napojení umožňují další rozvoj výstavby.	Připomínka nebyla zapracována. Vymezení a rozsah zastavitelných ploch vychází ze stavající územně plánovací dokumentace, město má dostatek zastavitelných dosud nevyužitých ploch pro bydlení. Město preferuje zachování jednostranně obestavěných ulic v okrajových částech města z důvodu těsnějšího propojení města s okolní krajinou a zachování lepší přístupnosti krajinné zeleně pro obyvatele.
		5) Nesouhlasí se stanovením nadregionálního biocentra na pozemku parc.č. 2443/27 k.ú. Roztoky u Prahy, kde vzhledem k neustálé lidské činnosti postrádá smysl (sekání, parkování, dětská hřiště). Navrhují hranici biocentra posunout až na hranici lesních pozemků)	Připomínka byla zapracována, vymezení nadregionální biocentra bylo upraveno na hranici lesních pozemků, vymezení odpovídá nadřazené územně plánovací dokumentaci.
Mgr. Jan Vojtěchovský, Levohradecká 2351, Roztoky	MUCE 48517/2017 OUP ze dne 8.8.2017	a) Nesouhlasí se zařazením pozemků parc.č. 3415/9, 3414 k.ú. Žalov do plochy veřejné prostranství, prostory místních komunikací jako VD15 DI06 místní komunikace (ul. Šebkova).Současný systém obsluhy pozemků nevyžaduje změny. Požaduje pozemek ponechat jako Všeobecně obytné území	Připomínka nebyla zapracována, navrhované propojení VD15 DI06 je v návrhu územního plánu zachováno. Propojení má zajistit přístup do lokality z více stran, zejména z důvodu zajištění bezpečnosti. Záměr propojení byl součástí původního územního rozhodnutí. V souvislosti s prověřením nezbytnosti úprav

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
		(VS), jako zahrada k RD č.p.2351 s možností soukromého průchodu na soukromý pozemek parc. č. 3411/1, požaduje zrušit navrhovanou část komunikace. Průchod na pozemky parc. č. 3412/1 a 3411/2 je zaručen věcným břemenem, stejně tak vedení inženýrských sítí, a druhou účelovou komunikací na parc. č. 3409/1. Požadauje zachování soukromí oplocení vlastních pozemků dle dochovaného areálu původně zemědělského statku. Upozorňuje, že průjezd DI06 v navazující Levohradecké ulici nebude možné realizovat, protože ulice nesplňuje stanovené šířkové parametry, šířka se pohybuje mezi cca 5 - 6,5m, s významným výškovým převýšením.	byl z návrhu územního plánu vypuštěn koridor pro umístění rozšíření dopravní infrastruktury DI13.
		b) Nesouhlasí se zařazením pozemků parc.č. 3415/9, 3414 k.ú. Žalov do plochy veřejné prostranství, prostory místních komunikací jako VD15 DI06 místní komunikace (ul. Šebkova) do veřejně prospěšných staveb.Dle §170 stavebního zákona lze právo k pozemku nebo stavbě odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě. Stávající dopravní systém vyhovuje a zajišťuje obsluhu všech rodinných domů. Navrhované propojení ulic nežřeší rozvoj ani ochranu území, pro kterou by mělo být prohlášeno veřejně prospěšnou stavbou. Požadovaný průjezd není jediným možným řešením. Pro vedení inženýrských sítí postačí zřízení věcného břemene, proto v souladu s § 101 stavebního zákona není nutné stanovovat předkupní právo.	Připomínka nebyla zapracována. Veřejně prospěšná stavba VD15 byla v návrhu ÚP zachována. Jedná se o důležité propojení v lokalitě s množstvím slepých ulic, zejména z důvodu zajištění bezpečnosti, tj. možné obsluhy lokality z více stran.

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
		c) Nesouhlasí se zařazením plochy označené VD05 DN34 - stezka pro pěší a cyklisty do veřejně prospěšných staveb. Propojení ul. Ke Kocandě do ulice Burgerova, na pozemku 3189/128 k.ú. Žalov není nezbytné. Vymezení propojení respektuje, nebrání se jednání o odkupu pozemku, ale nejedná se o VPS, není nezbytná.	Připomínka nebyla zapracována. Záměr propojení ulic Burgerovy - Ke Kocandě je jako veřejně prospěšná stavba vymezen již ve stávající územně plánovací dokumentaci, předpokládá se propojení s vyloučením motorové dopravy. Zároveň má propojení sloužit pro uložení TI.
		d) Nesouhlasí se změnou č. DI13 - vymezením koridoru pro přestavbu koncového úseku místní komunikace - ul. Levohradecké s napojením na koridor pro prodloužení ul. Šebkovy (DI06) a vymezením koridoru v š.10m. Navrhovaný průjezd řešený změnou DI13se dnes využívá jako zklidněná komunikace pro 3-4 domy a tenisový areál. Pokud by mělo dojít k rozšíření na 10m, muselo by to být na úkor soukromých pozemků 3411/1, 3419, 3417/1, tj. s omezením vlastnického práva a se záborem zemědělské půdy. Stávající dopravní systém vyhovuje,návrh není jediným možným řešením, systém lze zlepšit dokončením okruhu okolo lokality vymezené ulicemi Husova, Přemyslovská, Na Panenské , prodloužená Václava Havla s přemostěním Žalovského potoka, Husova.	Připomínka byla zapracována, po prověření potřeby a nezbytnosti byl koridor pro rozšíření komunikace DI13 z návrhu územního plánu vypuštěn.
Karel Bárta, V Solnikách 2097, Roztoky	MUCE 48857/2017 OUP ze dne 9.8.2017	1) V rámci zachování jednotného charakteru v oblasti navrhuje pro plochy Z18a a Z18b stanovit stejný charakter zástavby jako pro plochu Z19, tedy také " plochy bydlení - bydlení v rodinných domech městské a příměstské" , z důvodu zachování klidové oblasti bydlení. Po občanské vybavení se zdá být odtstatečná plocha Z20. Následně požaduje odpovídajícím způsobem dořešit dopravní infrastrukturu DI05,	Připomínka nebyla zapracována. Vymezení ploch Z18a, Z18b bylo zachováno jako plochy občanského vybavení OV a OK. Pro plochu Z18a, Z18b, Z19 a další navazující plochy je stanovena podmínka zpracování regulačního plánu. Podmínky pro propojení komunikace DI05 byly uvedeny v textové části, v podmínkách

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
		která se pro plochy Z18a a Z18b zdá i takto nedořešená.	využití plochy Z18a. Pro dořešení dopravní obsluhy lokality byla i západní část navrhované komunikace zařazena do veřejně prospěšných staveb.
		2) Pokud by výše uvedené nebylo akceptovatelné, pak pro plochy Z18a a Z18b přijmout omezení výšky staveb na 2NP místo současně navrhovaných 3NP. Navrhovaná 3 NP by změnily charakter oblasti.	Připomínka nebyla zapracována, přípustná podlažnost 3NP v plochách občanského vybavení je v návrhu ÚP zachována. Jedná se o plochu vymezenou v sousedství ploch bydlení se stavbami rodinných domů, Z definice rodinného domu vyplývá max. výška dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví, hladina zástavby v navrhované ploše občanského vybavení tak bude odpovídat stávající zástavbě.
Jarmila Chlupatá, Jasmínová 2607/13, Praha 10	MUCE 50330/2017 OUP ze dne 17.8.2017	1) Požaduje zrušit a odstranit změny na pozemku parc. č. 3827/15, k.ú. Žalov, tj. K05, Z30 (OH), LBK 1, VU1. Na pozemku není evidován výskyt významných ekosystémů. Zachovat současné využití k zemědělským účelům. Jedná se o I. tř. ochrany ZPF. V okolí je několik nevyužívaných pozemků vhodných k záměru (Z30) (parc.č. 3018, 2994/4, 3024), další vhodné pozemky jsou přes silnici (3829/7, 3829/16), nevyužívané, zarostlé. Jedná so o zásah do soukromého vlastnictví.	Připomínka nebyla zapracována. Umístění ploch na dotčených pozemcích vychází z platného ÚPnSÚ, dochází pouze k přesunu plochy pro hřbitov severním směrem (z důvodu zvětšení odstupu od hlavní komunikace a vytvoření podmínek pro další záměry - zajištění přístupu, točna autobusu). Pozemky 3018, 2994/4 a 3024 jsou dle platného ÚPnSÚ součástí ploch pro bydlení a město Roztoky je informováno o připravovaném investičním záměru. Navrhovaný biokoridor LBK1, VU1 vychází z původního generelu územního systému ekologické stability, v dané trase je dlouhodobě vymezen a potvrzován.Pozemky 2829/7 a 3829/16 jsou stejně jako pozemky dotčené připomínkou součástí ploch pro biokoridor.

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
		2) Požaduje zrušit a odstranit změny na pozemku parc. č. 3827/19, k.ú. Žalov, tj. K05, Z29 (DS), VD04, VD16, LBK 1, VV1. Na pozemku není evidován výskyt významných ekosystémů. Zachovat současné využití k zemědělským účelům. Jedná se o I. tř. ochrany ZPF. V okolí je několik nevyužívaných pozemků vhodných k záměru (Z29) (parc.č. 3018, 2994/4, 3024), další vhodné pozemky jsou přes silnici (3829/7, 3829/16), nevyužívané, zarostlé. Jedná so o zásah do soukromého vlastnictví.	Připomínka nebyla zapracována. Plocha Z29 byla nahrazena koridorem pro dopravni infrastrukturu DI25, zábor plochy pro případný budoucí záměr tak bude jen v nezbytném rozsahu. Točna je potřebná z důvodu nutného posílení dopravních spojení do Roztok a Žalova. Prostorové uspořádání stávající točny na Levém Hradci v husté obytné zástavbě je nevyhovující pro stále se zvyšující požadavky na zkvalitnění dopravní obslužnosti města. Zároveň je vhodná návaznost na plánovaný hřbitov. Navrhovaný biokoridor LBK1, VU1 vychází z původního generelu územního systému ekologické stability, v dané trase je dlouhodobě vymezen a potvrzován. Pozemky přes silnici mají stejný charakter jako pozemky dotčené připomínkou, jsou z části určeny pro biokoridor s následnou vazbou na existující biocentrum.
		3) Požaduje zrušit a odstranit změny na pozemku parc. č. 3827/18, k.ú. Žalov, tj. K05, DS01, VD02, LBK 1, VV1. Na pozemku není evidován výskyt významných ekosystémů. Zachovat současné využití k zemědělským účelům. Jedná se o I. tř. ochrany ZPF. V okolí je několik nevyužívaných pozemků vhodných k záměru města Roztok (parc.č. 3018, 2994/4, 3024), další vhodné pozemky jsou přes silnici (3829/7, 3829/16), nevyužívané, zarostlé. Jedná so o zásah do soukromého vlastnictví.	Připomínka nebyla zapracována Koridor pro dopravní infrastrukturu DS01, VD02 je navržen z důvodu potřebných úprav silnice (přestavby) včetně zpomalovacích prvků. Úpravy mají zásadním způsobem přispět k zajištění bezpečnosti motorové i nemotorové dopravy. Navrhovaný biokoridor LBK1, VU1 vychází z původního generelu územního systému ekologické stability, v dané trase je dlouhodobě vymezen a potvrzován. Pozemky přes silnici mají stejný charakter jako pozemky dotčené připomínkou, jsou z části určeny pro biokoridor s následnou vazbou na existující biocentrum.

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
		4) Požaduje zrušit a odstranit změny na pozemku parc. č. 3029/19, k.ú. Žalov, tj. K05, DS01, LBK 1. Postrádá smysl rozšíření vozovky na parc. č. 3029/1 v rozsahu, jakém je navrhováno, když uvnitř obce je komunikace omezena VTP a okolní zástavbou.	Připomínka nebyla zapracována Koridor pro dopravní infrastrukturu DS01, VD02 je navržen z důvodu potřebných úprav silnice (přestavby) včetně zpomalovacích prvků. Úpravy mají zásadním způsobem přispět k zajištění bezpečnosti motorové i nemotorové dopravy, eřejně prospěšná stavba VD02 je navržena v průtahu celým městem, úpravy mají dále přispět k začlenění průjezdné komunikace do vnitroměstského provozu. Navrhovaný biokoridor LBK1, VU1 vychází z původního generelu územního systému ekologické stability, v dané trase je dlouhodobě vymezen a potvrzován.
Marie Králová, Jasmínová 2607/13, Praha 10	MUCE 50331/2017 OUP ze dne 17.8.2017	1) Požaduje zrušit a odstranit změny na pozemku parc. č. 3827/15, k.ú. Žalov, tj. K05, Z30 (OH), LBK 1, VU1. Zachovat současné využití k zemědělským účelům. Jedná se o I. tř. ochrany ZPF. V okolí je několik nevyužívaných pozemků vhodných k záměru (Z30) města Roztok (parc.č. 3018, 2994/4, 3024), další vhodné pozemky jsou přes silnici (3829/7, 3829/16), nevyužívané, zarostlé. Jedná so o zásah do soukromého vlastnictví.	Připomínka nebyla zapracována. Umístění ploch na dotčených pozemcích vychází z platného ÚPnSÚ, dochází pouze k přesunu plochy pro hřbitov severním směrem (z důvodu zvětšení odstupu od hlavní komunikace a vytvoření podmínek pro další záměry - zajištění přístupu, točna autobusu). Pozemky 3018, 2994/4 a 3024 jsou dle platného ÚPnSÚ součástí ploch pro bydlení a město Roztoky je informováno o připravovaném investičním záměru. Navrhovaný biokoridor LBK1, VU1 vychází z původního generelu územního systému ekologické stability, v dané trase je dlouhodobě vymezen a potvrzován.Pozemky 2829/7 a 3829/16 jsou stejně jako pozemky dotčené připomínkou součástí ploch pro biokoridor.

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
		2) Požaduje zrušit a odstranit změny na pozemku parc. č. 3827/19, k.ú. Žalov, tj. K05, Z29 (DS), VD04, VD16, LBK 1, VV1. Zachovat současné využití k zemědělským účelům. Jedná se o I. tř. ochrany ZPF. V okolí je několik nevyužívaných pozemků vhodných k záměru (Z29) města Roztok (parc.č. 3018, 2994/4, 3024), další vhodné pozemky jsou přes silnici (3829/7, 3829/16), nevyužívané, zarostlé. Jedná so o zásah do soukromého vlastnictví.	Připomínka byla zapracována částečně. Plocha Z29 byla nahrazena koridorem pro dopravni infrastrukturu DI25, zábor plochy pro případný budoucí záměr tak bude jen v nezbytném rozsahu. Točna je potřebná z důvodu nutného posílení dopravních spojení do Roztok a Žalova. Prostorové uspořádání stávající točny na Levém Hradci v husté obytné zástavbě je nevyhovující pro stále se zvyšující požadavky na zkvalitnění dopravní obslužnosti města. Zároveň je vhodná návaznost na plánovaný hřbitov. Navrhovaný biokoridor LBK1, VU1 vychází z původního generelu územního systému ekologické stability, v dané trase je dlouhodobě vymezen a potvrzován. Pozemky přes silnici mají stejný charakter jako pozemky dotčené připomínkou, jsou z části určeny pro biokoridor s následnou vazbou na existující biocentrum.
		3) Požaduje zrušit a odstranit změny na pozemku parc. č. 3827/18, k.ú. Žalov, tj. K05, DS01, VD02, LBK 1, VV1. Zachovat současné využití k zemědělským účelům. Jedná se o I. tř. ochrany ZPF. V okolí je několik nevyužívaných pozemků vhodných k záměru města Roztok (parc.č. 3018, 2994/4, 3024), další vhodné pozemky jsou přes silnici (3829/7, 3829/16), nevyužívané, zarostlé. Jedná so o zásah do soukromého vlastnictví.	Připomínka nebyla zapracována. Koridor pro dopravní infrastrukturu DS01, VD02 je navržen z důvodu potřebných úprav silnice (přestavby) včetně zpomalovacích prvků. Úpravy mají zásadním způsobem přispět k zajištění bezpečnosti motorové i nemotorové dopravy. Navrhovaný biokoridor LBK1, VU1 vychází z původního generelu územního systému ekologické stability, v dané trase je dlouhodobě vymezen a potvrzován. Pozemky přes silnici mají stejný charakter jako pozemky dotčené připomínkou, jsou z části určeny pro biokoridor s následnou vazbou na existující biocentrum.
		4) Požaduje zrušit a odstranit změny na pozemku parc. č. 3029/19, k.ú. Žalov, tj. K05, DS01, LBK 1. Postrádá smysl rozšíření vozovky na parc. č. 3029/1	Připomínka nebyla zapracována Koridor pro dopravní infrastrukturu DS01, VD02 je navržen z důvodu potřebných úprav silnice (přestavby) včetně zpomalovacích prvků. Úpravy mají zásadním způsobem přispět k zajištění bezpečnosti motorové i nemotorové dopravy,

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
		v rozsahu, jakém je navrhováno, když uvnitř obce je komunikace omezena VTP a okolní zástavbou.	eřejně prospěšná stavba VD02 je navržena v průtahu celým městem, úpravy mají dále přispět k začlenění průjezdné komunikace do vnitroměstského provozu. Navrhovaný biokoridor LBK1, VU1 vychází z původního generelu územního systému ekologické stability, v dané trase je dlouhodobě vymezen a potvrzován.
Jitka Jandová, Dělnická 1552, Dobříš 263 01 právně zastoupena Mgr. Martinem Kainem, Nádražní 58/110, Praha 5	MUCE 50380/2017 OUP ze dne 16.8.2017	Podává připomínku k vymezení ploch na pozemcích parc. č. 893 a 894, k.ú. Roztoky u Prahy. Upozorňuje, že při nahlédnutí do tištěného hlavního výkresu návrhu územního plánu na MěÚ Roztoky dne 7.8.2017 byly pozemky zařazeny v ploše OV - plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, avšak při následném náhledu do grafické části ÚP - hlavního výkresu, jak je zveřejněn na webových stránkách www.mestocernosice.cz, jsou uvedené pozemky zařazeny v ploše SM plochy smíšené obytné městské, s označením Z23. Existence této disproporce vyvolává pochybnosti, která z těchto zveřejněných verzí platí a má být předmětem doručení.Panuje nejistota a je ztížena pozice účastnice řízení při formulování připomínek.	Pozemky parc. č. 893 a 894, k.ú. Roztoky u Prahy, jsou v projednávaném návrhu územního plánu vymezeny v ploše Smíšené území (SM). Návrh územního plánu byl zveřejněn dálkovým způsobem na webových stránkách města, v tištěné podobě byl ve stanovené lhůtě k nahlédnutí u pořizovatele na MěÚ Černošice a na MěÚ Roztoky. Nedopatřením byl při nahlížení do dokumentace předložen hlavní výkres z pracovní verze návrhu územního plánu. Všechna paré finálního návrhu územního plánu ke společnému jednání jsou identická. Na základě připomínky pořizovatel všechna paré zkontroloval.
		a) Pokud je správná platná verze návrhu územního plánu Roztoky ta, která byla zveřejněna dálkovým přístupem na webových stránkách města Černošice, a tedy dotčené pozemky vymezeny do ploch SM smíšené obytné městské, pak navrhovaný způsob využití zcela koresponduje s okolní zástavbou a považuje za logické, aby bylo možné pokračovat v bytové výstavbě, nemá v takovém případě připomínek.	Pozemky parc. č. 893 a 894, k.ú. Roztoky u Prahy, jsou v projednávaném návrhu územního plánu vymezeny v ploše Smíšené území (SM).

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
		b) Pokud je však správná verze návrhu územního plánu Roztoky ta, která byla účastnici předložena na MěÚ Roztoky, tj. že dotčené pozemky mají být zařazeny v OV-plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura, pak s tímto vymezením zásadně nesouhlasí, neboť způsob vymezení by zásadně eliminoval možnost bytové výstavby. Zařízení a stavby občanského vybavení ze své podstaty realizují obec, kraj či jiný veřejnoprávní subjekt, což by znehodnocovalo dotčené pozemky, navíc za situace, kdy v okolí bytové zástavby je dostatek místa pro umístění staveb tohoto typu. Vznikla vby marginální a osamocená plocha OV, když na opačné straně existuje rozsáhlá a vnitřně navazující zóna OV, pro danou lokalitu zcela kapacitně postačující.	Pozemky parc. č. 893 a 894, k.ú. Roztoky u Prahy, jsou v projednávaném návrhu územního plánu vymezeny v ploše Smíšené území (SM).

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
Ing. Jiří Cigánek, Jašíkova 1536/10, Praha 4 - Chodov Jitka Dundrová, Vítkovická 373, Praha 9 Zdeňka Pőschlová, Masarykova 720, Roztoky Jaroslav Poláček, Svobody 577, Roztoky	MUCE 50505/2017 OUP ze dne 21.8.2017	1) Nesouhlasí s navrženým umístěním plochy Z35-Plochy pro kompostárnu TI v blízkosti pozemků parc. č. 2412, 2413/1, 2413/2, 2414/1-4, k.ú. Roztoky u Prahy. Vzdálenost od pozemků je cca 250m. V dříve předloženém Regulačním plánu Dubečnice tento záměr nebyl obsažen. Do konceptu byl začleněn až nyní, proto nemohl být veřejně projednán. Výstavbou i provozem dojde k zatížení výše uvedených pozemků hlukem, emisemi, zápachem. Dopad na dopravní situaci, znehodnocení pozemků, pokles ceny, estetické znehodnocení krajiny, pokles přitažlivosti pro rekreaci. Požadují od pořizovatele: hlukovou studii, rozptylovou studii, posouzení směru převládajících větrů, stanovisko orgánu ochrany ovzduší, chybí uvedení kacaty navrhovaného zařízení a ověření dostatečné vzdálenosti od dotčených pozemků a obytných ploch z hygienických důvodů. Záměr by měl být posouzen dle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí. Chybí údaj o rozšíření komunikace Na Dubečnici (DI12). Navrhují posun plochy Z35 směrem na severozápad, blíže ke stávajícím plochám TI.	Připomínka byla zapracována částečně. Rozsah plochy Z35 - Plochy technické infrastruktury (TI) navrženou pro kompostárnu byl zmenšen. Z návrhu územního plánu byla v části vypuštěna plocha DI12. Obsluha pozemků pro technickou infrastrukturu bude v návrhu územního plánu upravena, přístup bude řešen ze západní strany a dále směrem ze severu, od sídla.

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
		2) Nesouhlasí s navrženým umístěním plochy Z36- Plochy občanského vybavení- hřbitovy(OH) v těsné blízkosti pozemků parc. č. 2412, 2413/1, 2413/2, 2414/1-4, k.ú. Roztoky u Prahy. V dříve předloženém Regulačním plánu Dubečnice tento záměr nebyl obsažen. Do konceptu byl začleněn až nyní, proto nemohl být veřejně projednán. Součástí záměru je i prodloužení a rozšíření stávající komunikace Na Dubečnici, chybí údaj o rozsahu, zda bude vybudován chodník, parkovací plochy pro návštěvníky. Navrhují posun plochy Z36 na západ, na okraj plochy veřejného prostranství- ZV. Pouze dojde k drobnému posunu komunikace DN12. S tímto umístěním by souhlasili.	Připomínka byla zapracována. Plocha Z36 - Plochy občanského vybavení - hřbitovy (OH) byla z návrhu územního plánu vypuštěna. V návrhu ÚP pro umístění hřbitova zůstává vymezena plocha Z30. Pozemek pro původní plochu Z36 byl zařazen do plochy ZV- plochy veřejných prostranství-veřejná zeleň. Dotčený orgán ve svém stanovisku nesouhlasil s vymezením plochy Z36 z důvodu ochrany zemědělského půdního fondu.
		3) Požadují změnu funkčního využití pozemků parc. č. 2412, 2413/1, 2413/2, 2414/1-4, k.ú. Roztoky u Prahy, z Plochy rekreace (RZ) na Plochy bydlení (BI). Na pozemky je přiveden elektrický proud a městský vodovod. Cílem je využití objektů celoročně. Změnu žádají z důvodu zabezpečení majetku, možnost trvalého bydlení by umožnilo nemovitosti lépe pojistit a problém omezit.Navrhovaná změna na bydlení je v souladu i s navrhovaným rozvojem komunikací v lokalitě na Dubečnici (pro obsluhu ploch Z35, Z36). Již v minulosti bylo povoleno umístění plochy bydlení v loklaitě Na Háji, byť jsou tyto plochy v OP lesa a přírodní rezervace.	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o odtrženou lokalitu, bez návaznosti na sídlo. Pozemek hraničí s přírodní rezervací Roztocký háj, celý se nachází ve vzdálenosti 50 metrů od hranice lesa.

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
Pavel Brokl, Levohradecká 1744, Roztoky	MUCE 51086/2017 OUP ze dne 23.8.2017	V návrhu ÚP je spojnice mezi ul. Levohradecká a Šebkova plánována v nové šíři. Pokud rozšíření nebude zasahovat do parcely č. 3412/1, souhlasí, pokud bude zasahovat do parcely č. 3412/1, potom nesouhlasí se zásahem do parc. č. 3411/2. Předpokládá, že vjezd z parcely 3414 zůstane zachován. Předpokládá shodné řešení s RP, které nezasáhne parcelu č. 3412/1.	Navrhované propojení VD15 DI06 je v návrhu územního plánu zachováno, předpokládá se realizace veřejného prostranství v šíři max 8m, rozšíření na 3412/1 se nepředpokládá. Konkrétní podoba komunikace není územním plánem řešena a bude předmětem navazujících řízení. Propojení má zajistit přístup do lokality z více stran, zejména z důvodu zajištění bezpačnosti. Záměr propojení byl součástí původního územního rozhodnutí. Z návrhu územního plánu byl vypuštěn koridor pro umístění vedení dopravní infrastruktury DI13.
Tomáš Kratochvíl, Levohradecká 1105, Roztoky	MUCE 51087/2017 OUP ze dne 23.8.2017	Nesouhlasí s úpravou rozšířením části ul. Levohradecká, DI 13, koridor je vymezen v šíři 10m. Pro rozšíření není důvod. Ulice je ohraničena pozemkem, plotem a stavbou ve vlastnictví podatele.	Připomínka byla zapracována. Z návrhu územního plánu byl vypuštěn koridor pro umístění vedení dopravní infrastruktury DI13, který navrhoval přestavbu ulice.
František Král, Za Humny 29/2, Únětice	MUCE 51904/2017 OUP ze dne 28.8.2017	Nesouhlasí s dotčením svých pozemků parc. č. 3827/15, 3827/18 a 3827/19, k.ú. Žalov, pozemky jsou orná pole nejlepší půdní bonity. Navíc realizací hřbitova na mých pozemcích by se pozemek parc. č. 3827/15 stal velikostně neobdělatelným a následně bezcenným. V současné době, kdy půda bezohledně mizí, nevidím důvod ke zničení stavbou hřbitova, technického zázemí a rozšířením silnice. Dosud není řešena nesrovnalost - silnice parc.č. 3029/19 obsahuje 925m mého pozemku parc. č. 3827/18, nebyla posktnuta náhrada. Ve městě Roztoky jsou jistě jiné méně kvalitní pozemky pro stavební záměry. Důrazně žádá vyřazení záměrů ze svých pozemků.	Připomínka nebyla zapracována, záměry na pozemcích byly v návrhu ÚP zachovány. Umístění ploch vychází z platného ÚPnSÚ, dochází pouze k přesunu plochy pro hřbitov severním směrem (z důvodu zvětšení odstupu od hlavní komunikace a vytvoření podmínek pro další záměry - zajištění přístupu, točna autobusu). Koridor pro dopravní infrastrukturu DS01, VD02 je navržen z důvodu potřebných úprav silnice (přestavby) včetně zpomalovacích prvků. Úpravy mají zásadním způsobem přispět k zajištění bezpečnosti motorové i nemotorové dopravy. Navrhovaný biokoridor LBK1, VU1, vychází z původního generelu územního systému ekologické stability, v dané trase je dlouhodobě vymezen a potvrzován.

Autor připomínky	Čj./datum doručení	Stručné znění požadavku	Pokyn pořizovatele ke způsobu vypořádání připomínky
Vladimír Polakovič, Černochova 1291/2	MUCE 53888/2017 OUP , odesláno dne 5.9.2017	Připomínka se týká pozemku parc. č. 2548/2, k.ú. Roztoky u Prahy. V roce 2006 Zastupitelstvo města souhlasilo se žádostí o změnu na zařazení pozemku do ÚP města Roztoky pro zastavění. Ještě v roce 2008 v zadání Změny č. 3 ÚP bylo uvedeno začlenění pozemku do čistě obytného území. Dále každý rok žádáno a vždy s odkazem, že žádost bude zařazena do ÚP a nyní tomu tak není. Orgán OŽP MÚČernošice souhlasí se stavbou rodinného domu za splnění podmínek, že stavba nebude umístěna směrem k lesu blíže než 15 m od hranice lesa. Prosí o zohlednění všech dříve podaných žádostí a zařazení pozemku pro možnost stavby RD, i vzhledem k situaci, že vedle předmětného pozemku vede cesta a jsou zavedeny všechny inženýrské sítě.	Připomínka nebyla zapracována. Jedná se o pozemek v okrajové poloze, na rozhranní zástavby a volné krajiny. Pozemek se nachází v pásmu do 50 metrů od okraje lesa, při splnění požadavku stanoviska dotčeného orgánu uplatněného k návrhu územního plánu na stanovení pásma 25 m od okraje lesa jako území bez staveb, zůstává jen malá část pozemku mimo toto pásmo. Veřejné prostranství severně od pozemku je soušástí odvodňovacího systému přilehlých ulic, jedná se o přeronový žlab a v případě dešťů může být přístup na pozemek přinejmenším problematický, realizace zpevněné komunikace je v tomto místě nereálná. Cílem je rovněž zachování zeleného prstence ploch zahrad a jiných typů zeleně bez zástavby po obvodu města.

Tato kapitola bude doplněna na základě projednání návrhu ÚP.

M.2 Vyhodnocení připomínek k veřejnému projednání o upraveném návrhu ÚP

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Na základě ust. § 53 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) připravil pořizovatel, Městský úřad Roztoky, a určený zastupitel, tento návrh vypořádání uplatněných **PŘIPOMÍNEK** k návrhu územního plánu ROZTOKY pro veřejné řízení:

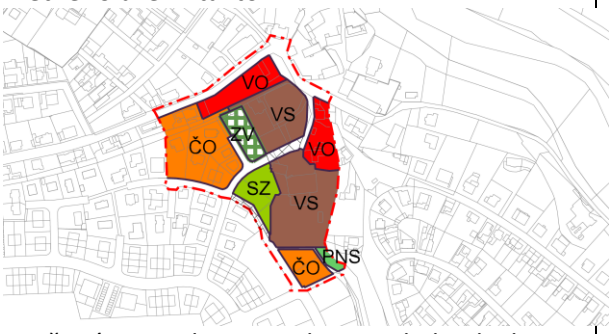
ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM Požadavky připomínky (**kráceno** pořizovatelem, obvykle bez odůvodnění, to je v dokladové části)	**NÁVRH NA VYPOŘÁDÁNÍ** Požadavky na úpravu, odůvodnění, správní úvahy
001 / TEREZA KLINKEROVÁ / 16.12.2019 Tímto podáním podávám připomínky v zákonné lhůtě dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnosti pořizuje Město Roztoky (dále jen „návrh územního plánu“), veřejně projednaného 9.12.2019. Připomínka č. 1: Nesouhlasím s umístěním lávek na ostrov a pravý břeh Vltavy a tzv. marín na levobřežním nábřeží Vltavy a zejména na ostrově. Požaduji zachovat přívoz Roztoky – Klecánky. Připomínka č. 2: Nesouhlasím s navrhovaným způsobem využití pozemku (regulativem) „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Pro dotčený pozemek p.č. 2547/1 navrhuji použití regulativu „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Připomínka č. 3: Nesouhlasím s vymezením plochy pro elevátor u podjezdu pod tratí. Odůvodnění: Vybudování výtahu výrazně naruší krajinný ráz údolí řeky Vltavy. Umístění výtahu je neúčelné. Horní a dolní Roztoky jsou dostatečně propojeny veřejnou hromadnou dopravou. Připomínka č. 4: Nesouhlasím s navrhovaným vymezením koridoru pro stezku pro pěší a cyklisty přes zahradu Středočeského muzea v Roztokách u Prahy. Odůvodnění: Areál muzea je uzavíratelný a hlídaný jednou společnou vrátnicí. Není tedy možné přes něj vést nekontrolovatelně přístupnou stezku.	**VYHOVĚT** **Možnost zřízení lávky na ostrov DN02 a pravý břeh Vltavy DN01 bude přesunuta do územní rezervy, umístění bude stanoveno jen v obecné rovině.** Zachování přívozu není otázkou pro územní plán, ale pro jeho provozovatele. **VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“.** Odůvodnění viz vypořádání námitek týkajících se téže věci. **VYHOVĚT** **Možnost zřízení elevátoru bude přesunuta do územní rezervy.** Jde o natolik významnou a nákladnou investici, že bude nejprve prověřena např. územní studie nebo studií proveditelnosti a teprve v případě kladného výsledku zanesena do závazní části ÚP Roztoky v rámci některé z příštích změn nebo aktualizací ÚP. **VYHOVĚT** **Stezka pro pěší a cyklisty nebude mocí být vedena po koruně protipovodňové hráze (záměr DN27) a bude nejprve vedena společně se záměrem DI19 – účelová komunikace Roztoky, ul. Za Potokem – ČOV a poté pod protipovodňovou hrází podél Vltavy až za zdí areálu zahrady přiléhající k tvrzi. Záměr DN21 – stezka pro pěší**

	a cyklisty Roztoky, průchod zámeckou zahradou zůstane součástí návrhu ÚP, ale realizaci vždy bude odvislá od dohody se Středočeským muzeem a orgány ochrany památkové péče.
Připomínka č.5 Nesouhlasím s návrhem „přemístění podzemní anody katodické ochrany plynovodu z lokality Dubečnice do prostoru západně od zastavitelného území jako koridor pro umístění vedení technické infrastruktury TI01“. Odůvodnění : Majitelkou pozemku je osoba, která není schopna účastnit se připomínkovacího procesu k návrhu Územního plánu Roztoky. Návrh přemístění plynovodu na její pozemek považuji za nemorální. Návrh řešení: S přihlédnutím k současné situaci v lokalitě Dubečnice si myslím, že by pozemek pro přemístění plynovodu měl poskytnout majitel stavebních pozemků v lokalitě Dubečnice, kvůli kterým musí být přemístění provedeno.	**NEVYHOVĚT** Pořizovatel nemůže činit výjimky v rámci zákonem stanoveného procesu pořizování územního plánu a uplatňování námitek a připomínek. Lokalita na Dubečnici je prověřena evidovanou územní studií Dubečnice (nezávazný územně plánovací podklad) a především regulačním plánem Dubečnice (závazný nástroj územního plánování daleko podrobnější a přesnější, než je územní plán). Oba tyto nástroje územního plánování stanovují jasnou urbanistickou koncepci dalšího rozvoje Dubečnice. Nové zastavitelné plochy pro bydlení, veřejnou zeleň, veřejná prostranství nebo občanskou vybavenost nejsou slučitelnou se stávajícím umístění zařízení katodové ochrany.
Připomínka č. 6: Nesouhlasím s navrhovaným věžovým vodojemem v lokalitě „Na Vršcích," který by podle Územního plánu mohl dosahovat výšky 13ti metrů. Odůvodnění: 1. Stavba věžového vodojemu by byla významným zásahem do krajiny, zejména estetickým narušením reliéfu. 2. V návrhu Územního plánu Roztoky je popsána jiná varianta řešení, než je nutnost vybudování věžového vodojemu.	**VYHOVĚT** Návrh vodojemu zůstane bude vypuštěn ze závazné části územního plánu, v současné době jsou již v Roztokách zrealizována a zprovozněna nová tlaková pásma, které problém řeší i bez nutnosti budování vodojemu.
Připomínka č. 7: Upozorňuji na nefunkčně řešenou pěší stezku ve svahu nad budoucím bytovým komplexem v Nádražní ulici. Stezka se ve své horní části napojuje na hlavní silnici (ul. Nádražní) a to téměř uprostřed serpentýny v místě, kde je nad silnicí prudký skalnatý svah.	**NEVYHOVĚT** Plnou zelenou čarou je naznačena stávající stezka. Nová je navržena čárkovaným zeleným koridorem s kódem DN32 a její tvar (cikcak) naznačuje možnosti technického řešení. Je spíše otázkou, zda by územní plán měl vůbec řešit stezky pro pěší.
Připomínka č. 8: Upozorňuji, že v celém návrhu Územního plánu Roztoky není dodrženo ochranné pásmo lesa v šířce 50m, které je dané platnou legislativou. Je zredukováno na šíři ochranného pásma 25m. Požaduji dodržet ochranné pásmo lesa o šířce 50m s přípustnou výjimkou 25m jen ve zvlášť zdůvodněných případech.	**VYHOVĚT** S orgánem ochrany SSL bylo dohodnuto, že zástavba vůbec nebude zasahovat do 25m od okraje lesa, do 50m platí ustanovení lesního zákona. **V koordinačním výkresu bude důsledně zakreslena hranice 50m od okraje lesa, do podmínek v textové části pro následné umísťování staveb bude uvedena hranice 25m, která je v koordinačním výkresu zakresleno také a zůstane v něm zachována.**

Připomínka č. 9: Požaduji aby formulace regulativů v návrhu Územního plánu byly jednoznačné a bezvýlučné. Zejména se jedná o formulaci „pro nové či rekonstruované zpevněné plochy budou přednostně používány polopropustné povrchy...“ (str. 42) Namísto slova „přednostně" navrhujeme použít například formulaci „musí být, pokud nelze jinak“. Dovoluji si vás požádat, aby mé výše uvedené připomínky č. 1-9 byly řádně projednány a zohledněny v konečném znění ÚP města Roztoky.	**VYHOVĚT** **V tomto konkrétním případě opravit. I v ostatních případech se max. snažit o jednoznačné formulace.** Územní plán řeší neobyčejně složitou problematiku a pouze vodítkem, které stanovuje závazné mantinely pro následné přesné a konkrétní rozhodovací procesy v navazujících správních řízeních (územní, stavební), měl by se ale snažit o max. jednoznačnost, striktnost a rigoróznost svých pokynů. Všechny připomínky budou projednány v souladu s ust. §§ 52-53 SZ.
002 / SDRUŽENÍ ROZTOČ / 16.12.2019 Jménem zapsaného spolku Sdružení Roztoč v Roztokách u Prahy (způsob jednání: statutární zástupce paní Jitka Tichá, předsedkyně spolku) podáváme tímto připomínky k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnosti pořizuje Město Roztoky (dále jen „návrh územního plánu“), veřejně projednaného 9.12.2019, v zákonné lhůtě dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“): Připomínka č. 1: Nesouhlasím s umístěním lávek na ostrov a pravý břeh Vltavy a tzv. marín na levobřežním nábřeží Vltavy a zejména na ostrově. Připomínka č. 2: Nesouhlasím s navrhovaným způsobem využití pozemku (regulativem) „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Pro dotčený pozemek p.č. 2547/1 navrhuji použití regulativu „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Připomínka č. 3: Nesouhlasím s vymezením plochy pro elevátor u podjezdu pod tratí. Odůvodnění: Vybudování výtahu výrazně naruší krajinný ráz údolí řeky Vltavy. Umístění výtahu je neúčelné. Horní a dolní Roztoky jsou dostatečně propojeny veřejnou hromadnou dopravou. Připomínka č. 4: Nesouhlasím s navrhovaným vymezením koridoru pro stezku pro pěší a cyklisty přes zahradu Středočeského muzea v Roztokách u Prahy. Odůvodnění: Areál muzea je uzavíratelný a hlídaný jednou společnou vrátnicí. Není tedy možné přes něj vést nekontrolovatelně přístupnou stezku.	**VYHOVĚT** **Možnost zřízení lávky na ostrov a pravý břeh Vltavy bude přesunuta do územní rezervy, umístění bude stanoveno jen v obecné rovině.** **VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“.** Odůvodnění viz vypořádání námitek týkajících se téže věci. **VYHOVĚT** **Možnost zřízení elevátoru bude přesunuta do územní rezervy.** Jde o natolik významnou a nákladnou investici, že bude nejprve prověřena např. územní studie nebo studií proveditelnosti a teprve v případě kladného výsledku zanesena do závazní části ÚP Roztoky v rámci některé z příštích změn nebo aktualizací ÚP. **VYHOVĚT** **Stezka pro pěší a cyklisty nebude mocí být vedena po koruně protipovodňové hráze (záměr DN27) a bude vedena společně se záměrem DI19 – účelová komunikace Roztoky, ul. Za Potokem – ČOV za zdí areálu zahrady přiléhající k tvrzi,** areál Středočeského muzea v Roztokách u Prahy.

Připomínka č.5 Nesouhlasím s návrhem „přemístění podzemní anody katodické ochrany plynovodu z lokality Dubečnice do prostoru západně od zastavitelného území jako koridor pro umístění vedení technické infrastruktury TI01“. Odůvodnění : Majitelkou pozemku je osoba, která není schopna účastnit se připomínkovacího procesu k návrhu Územního plánu Roztoky. Návrh přemístění plynovodu na její pozemek považuji za nemorální. Návrh řešení: S přihlédnutím k současné situaci v lokalitě Dubečnice si myslím, že by pozemek pro přemístění plynovodu měl poskytnout majitel stavebních pozemků v lokalitě Dubečnice, kvůli kterým musí být přemístění provedeno.	**NEVYHOVĚT** Pořizovatel nemůže činit výjimky v rámci zákonem stanoveného procesu pořizování územního plánu a uplatňování námitek a připomínek. Lokalita na Dubečnici je prověřena evidovanou územní studií Dubečnice (nezávazný územně plánovací podklad) a především regulačním plánem Dubečnice (závazný nástroj územního plánování daleko podrobnější a přesnější, než je územní plán). Oba tyto nástroje územního plánování stanovují jasnou urbanistickou koncepci dalšího rozvoje Dubečnice. Nové zastavitelné plochy pro bydlení, veřejnou zeleň, veřejná prostranství nebo občanskou vybavenost nejsou slučitelnou se stávajícím umístění zařízení katodové ochrany.
Připomínka č. 6: Nesouhlasím s navrhovaným věžovým vodojemem v lokalitě „Na Vršcích," který by podle Územního plánu mohl dosahovat výšky 13ti metrů. Odůvodnění: 1. Stavba věžového vodojemu by byla významným zásahem do krajiny, zejména estetickým narušením reliéfu. 2. V návrhu Územního plánu Roztoky je popsána jiná varianta řešení, než je nutnost vybudování věžového vodojemu.	**VYHOVĚT** **Návrh vodojemu bude vypuštěn ze závazné části územního plánu, v současné době jsou již v Roztokách zrealizována a zprovozněna nová tlaková pásma, která problém řeší i bez nutnosti budování vodojemu.**
Připomínka č. 7: Upozorňuji na nefunkčně řešenou pěší stezku ve svahu nad budoucím bytovým komplexem v Nádražní ulici. Stezka se ve své horní části napojuje na hlavní silnici (ul. Nádražní) a to téměř uprostřed serpentýny v místě, kde je nad silnicí prudký skalnatý svah.	**NEVYHOVĚT** Plnou zelenou čarou je naznačena stávající stezka. Nová je navržena čárkovaným zeleným koridorem s kódem DN32 a její tvar (cikcak) naznačuje možnosti technického řešení. Je spíše otázkou, zda by územní plán měl vůbec řešit stezky pro pěší.
Připomínka č. 8: Upozorňuji, že v celém návrhu Územního plánu Roztoky není dodrženo ochranné pásmo lesa v šířce 50m, které je dané platnou legislativou. Je zredukováno na šíři ochranného pásma 25m. Požaduji dodržet ochranné pásmo lesa o šířce 50m s přípustnou výjimkou 25m jen ve zvlášť zdůvodněných případech.	**VYHOVĚT** S orgánem ochrany SSL bylo dohodnuto, že zástavba vůbec nebude zasahovat do 25m od okraje lesa, do 50m platí ustanovení lesního zákona. **V koordinačním výkresu bude důsledně zakreslena hranice 50m od okraje lesa, do podmínek v textové části pro následné umísťování staveb bude uvedena hranice 25m.**
Připomínka č. 9: Požaduji aby formulace regulativů v návrhu Územního plánu byly jednoznačné a bezvýlučné. Zejména se jedná o formulaci „pro nové či rekonstruované zpevněné plochy budou přednostně používány polopropustné povrchy...“ (str. 42) Namísto slova „přednostně" navrhujeme použít například formulaci	**VYHOVĚT** **V tomto konkrétním případě opravit. I v ostatních případech se max. snažit o jednoznačné formulace.** Územní plán řeší neobyčejně složitou problematiku a pouze vodítkem, které stanovuje závazné mantinely pro následné přesné a konkrétní roz-

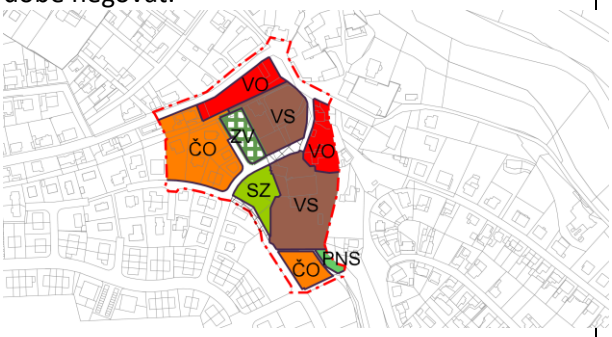
„musí být, pokud nelze jinak“. Dovoluji si vás požádat, aby mé výše uvedené připomínky č. 1-9 byly řádně projednány a zohledněny v konečném znění Územního plánu města Roztoky.	hodovací procesy v navazujících správních řízeních (územní, stavební), měl by se ale snažit o max. jednoznačnost, striktnost a rigoróznost svých pokynů.
003 / Lenka Blažejová a Marcel Votípka / 16.12.2019 1. připomínka: Žádáme v novém územním plánu zachovat schválenou změnu územního plánu č. 4. Odůvodnění: Změna územního plánu č. 4 byla široce diskutována, schválena a je platná. 2. připomínka: Na pozemcích č. 3414 a 3415/9 byla platnou změnou územního plánu č. 4 vymezena plocha veřejně prospěšné stavby místní komunikace v konstantní šíři koridoru (dané šířkou pozemku 3414, tedy 8.9m) v pokračování ulice Šebkovy. V původních projektech je silnice rovněž v plné šíři. V novém návrhu územního plánu je však vymezen koridor o různé šířce 4-8 m. V novém územním plánu žádáme zachovat konstantní šířku komunikace, tak, jak je navrhována ve změně č. 4. územního plánu. Odůvodnění: Lokalita má v současnosti pouze jeden vjezd, což je problém zejména v případě krizové situace. Navíc se jedná o důležité spojení ul. Šebkovy směrem na lokalitu Potoky, ul. Levohradeckou apod. Stávající průchod je v zásadě nemožný díky překážkám v průchodu pravidelně pokládanými, včetně kompostu apod. Kromě toho jsou za plotem štěkající psi, takže naše děti se tam bojí chodit. 3. připomínka: Nesouhlasíme se změnou pozemků parc. č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74, z území typu ZV- veřejná prostranství, veřejná zeleň, jak byly vyznačeny ve 4. změně územního plánu, na území typu BI (plochy bydlení), jak je uvedeno v novém návrhu. Požadujeme zachování stavu dle platné změny územního plánu č.4. Odůvodnění: Na území lokality Panenská II pod ulicí Na Panenské chybí veřejná zeleň. Komunikace má minimální šíři, bez skutečných chodníků (chodníky jsou vyznačeny jen barvou	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.** **VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS. V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kterému se Město Roztoky s největší mírou pravděpodobnosti nevyhne tak jako tak, v rámci kterého se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, a je jednou z nejvíce respektovaných dopravních specialistů pro územní plánování, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako VPS DI s možností vyvlastnění (záměr DI06) ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné. **VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.**

dlažby a nejsou vyvýšené s obrubníkem) a bez zelených pásů či aspoň ostrůvků pro stromy. Původně navržený veřejný park se během času změní! v soukromou zahradu (s oplocením tzv. černou stavbou, legalizovanou až dodatečným stavebním povolením). Jako vyrovnání tohoto nedostatku byly pozemky určeny jako veřejná zeleň. 4. připomínka: Nesouhlasíme se změnou p.p.č. 3189/67, 3189/68, 3189/140, z území typu „SZ – sady a zahrady“, jak byly vyznačeny ve 4. změně územního plánu, na území typu „SP – plochy smíšené obytné původní vesnické struktury“, jak je uvedeno v novém návrhu. Požadujeme zachování stavu dle platné změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, případně změnu na typ zeleně soukromé a vyhrazené (ZS). Odůvodnění: Na území lokality Panenská II pod ulicí Na Panenské chybí zeleň. Soukromá zahrada na těchto pozemcích nesplňuje definici území typu SP: není na ní nic původního (nachází se na stejném poli, jako nové domy v lokalitě Na Panenské), je přístupná z nově vybudované ulice Šebkova, takže k ní vede úzká příjezdová cesta, která by nesplňovala normované požadavky, nezastává úlohu lokálního centra, které by vytvářelo příležitost k setkávání obyvatel a pocit komunity. Původně mohl mít tuto funkci veřejný park navrhovaný na těchto pozemcích. Po jeho změně v soukromou zahradu (s oplocením tzv. černou stavbou, legalizovanou až dodatečným stavebním povolením) ji nezastává. Citace z definice SP plochy smíšené obytné původní vesnické struktury: území je definováno jako území s původní vesnickou strukturou, jehož rozvoj je do značné míry limitován (úzké ulice vč. příjezdových cest, které nesplňují normové požadavky, atd.), toto území je však velice hodnotné z hlediska urbanistické struktury a zastává úlohu lokálního centra s lokální vybaveností.	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.** Dne 26.10.2017 nabyla na účinnosti změna č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, která determinuje využití předmětného území takto:  Dotčené pozemky jsou zahnuty jak do plochy „ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň“ tak i do ploch s komerčně velmi lukrativním využitím, jako jsou „VO – všeobecně obytné území“ nebo „ČO – čistě obytné území“. Nový ÚP Roztoky má sice pravomoc změnit řešení změny č. 4, ale pořizovatel zde upřednostňuje zachování kontinuity právního stavu v daném území. Pokud nějaká změna platí 2 roky, bylo by zvláštní, její pracně dohodnuté a schválené řešení po takto krátké době negovat.
004 / OBEC ÚNĚTICE / 16.12.2019 Vážení, dovolujeme si Vám sdělit námitku obce Únětice vůči záměru územního plánu města Roztoky vybudovat kompostárnu, označeno v ÚP jako plocha Z35. V principu proti kompostárně samozřejmě nic nemáme, ale místo v blízkosti našeho katastru a uprostřed území,	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována. Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** V případě plochy Z35 pro vybudování obecní kompostárny jde o plochu do 1ha, kdy ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona říká, že „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem

které je klíčové pro rekreaci občanů jak Roztok tak Únětic se nám to zdá poněkud nešťastné. Odůvodnění: Samotná kompostárna by zřejmě narušila rekreační ráz celé oblasti. Co nám přijde ale jako nanejvýš nevhodné je vznik účelové komunikace Dll 1, která by kompostárnu obsluhovala. Výskyt nákladní dopravy na tomto místě považujeme za zcela mimo koncepci ochrany přírody a rekreační oblasti. Navíc by pravděpodobně vzrostla i sekundární doprava v místě, která je zcela nežádoucí (aby zde nejezdila auta byla naše podmínka pro souhlas s přesunem jezdeckého areálu). _____ Vzhledem k tomu, že sousední Obec Únětice nemá v okolí záměru Z35 žádné vlastní pozemky nebo jiné nemovitosti, pořizovatel posoudil tuto písemnost nikoliv jako „námitku dotčeného vlastníka“, ale jako „připomínku sousední obce“.	umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace,…“, což plocha pro kompostárnu jako veřejná technická infrastruktura plně naplňujeme, stejně tak záměr DI11 jako veřejná dopravní infrastruktura, příp. účelová komunikace. Umístění kompostárny v nezastavěném území nebude omezeno ÚP Roztoky oproti výše uvedenému ust. § 18 odst. 5 SZ územním plánem, ale nebude výslovně konkretizováno a lokalizováno – to bude ponecháno na konkrétnějších a určitějších nástrojích územního plánování, jako je územní řízení v některé z jeho forem. Pořizovatel si byl vědom při své správní úvaze obou aspektů: 1) Město Roztoky, jako municipalita, musí pro své obyvatele zajistit možnost likvidace biologicky rozložitelných odpadů, 2) umístění kompostárny právě do této rekreačně využívané oblasti a vizuálně velmi krásného prostoru jižně od sídla je krajně problematické. Nakonec rozhodl aspekt č. 2), úkolem územního plánování je dle ust. § 18 odst. 4 mj. chránit krajinu, tento stavebním zákonem definovaný cíl územního plánování má dle odborné úvahy pořizovatele přednost před argumentem č. 1), tedy zajistit možnost obyvatelům Roztoky mít kam odvážet biologicky rozložitelný odpad.
005 / MGR. JIŘÍ TRÁVNÍČEK / 16.12.2019 Tímto podáním podávám v zákonné lhůtě připomínky dle § 52 odst. 3 stavebního zákona k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnosti pořizuje Město Roztoky (dále jen „návrh územního plánu“). Připomínky podávám jako občan s trvalým bydlištěm v Roztokách. Připomínka č. 1: Nesouhlasím s umístěním kompostárny u stávající pěší cesty, významné spojnice Roztok (oblasti Na Vrškách) a Únětic, respektive s navrhovaným způsobem využití plochy Z35 jako „TI plochy technické infrastruktury – Plocha pro kompostárnu“. Pro dotčené pozemky 2424/2, 2423/26, 2423/13, 2423/14, 2423/15, 2418/13 požaduji ponechat stávající využití „NZ plochy zemědělské – Orná půda“; kompostárna dle zákonné úpravy nemusí být na území obce, jedna z možností je tedy zachovat současný stav a využívat kompostárnu JENA	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Odůvodnění viz námitka výše. Pokud jde o požadavek na vymezení vyjmenovaných pozemků jako stávající typ funkčního využití, tedy „NZ plochy zemědělské – Orná půda“, je to požadavek naprosto logický, bude vymezeno dle faktického stavu a dle druhu pozemku zapsaného v KN, což je „orná půda“. ÚP důvod ani ambici

Úholičky, příp. umístit kompostárnu jinam v rámci řešeného území; zároveň nesouhlasím s navrhovaným vymezením koridoru DI11 jako „Účelová komunikace Roztoky“, který umožňuje namísto panelové a polní nezpevněné cesty vybudovat silnici. Pro dotčený koridor a navazující „plochu IPS – interakční prvek“, požaduji zachování stávající pěší cesty, významné spojnice Roztok (Na Vrškách) a Únětic.	negovat stávající funkční pěší cesty, navíc pořizovatel souhlasí s hodnocením, že jde o významnou spojnici Roztok a Únětic.
Připomínka č. 2: Nesouhlasím s navrhovaným vymezením plochy/ koridoru DI06, která představuje spojnici ulic Šebkova a Levohradecká. Pro dotčenou plochu/koridor DI06, resp. na dotčených pozemcích par. č. 3414 a 3415/9 požaduji zachovat konstantní šířku komunikace v minimální šíři 8,9 m v celé délce koridoru DI06. Odůvodnění: Návrh územního plánu nerespektuje úpravu, která byla specificky pro tuto lokalitu schválena v rámci změny č. 4 stávajícího územního plánu sídelního útvaru Roztoky (dále jen „změna č. 4 ÚP), která je účinná od 26.10.2017 (opatření obecné povahy č. MURO 4322/2017). Je s podivem, že aktuální návrh územního plánu se nijak nevypořádává s úpravou obsaženou ve změně č. 4 ÚP, přestože jde o dokument v zásadě aktuální, který byl přijat právě s ohledem na potřebu úpravy poměrů v dané lokalitě – toto je mj. potvrzeno též zápisem z veřejného projednání návrhu územního plánu ze dne 9.12.2019, kde na tuto skutečnost poukázal přítomný pan Pavel Brokl a zpracovat návrhu územního plánu odvětil „toto nám uniklo, změnu č. 4 tam vrátíme“. Jsem přesvědčen, že navrhované řešení, které se takto významně odchyluje od nedávno schválené úpravy, by mělo být naopak náležitě odůvodněno – v tomto ohledu plně odkazuji na argumentaci obsaženou v dokumentaci ke změně č. 4 ÚP, zveřejněné na webových stránkách Města Roztoky, zejm. na straně 8 a násl., kde se Město Roztoky jako pořizovatel územního plánu podrobně vypořádává s námitkami vlastníka dotčených pozemků, které se nijak zásadně neliší od námitek jím opětovně předkládaných v rámci projednávání aktuálního návrhu územního plánu. V rámci změny č. 4 ÚP je „koridor DI06“ určen jako místní komunikace se smíšeným provozem funkční podskupiny, označen D1 plocha 17a, rozprostírající se na části parcely	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kterému se Město Roztoky s největší mírou pravděpodobnosti nevyhne tak jako tak, v rámci kterého se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, a je jednou z nejvíce respektovaných dopravních specialistů pro územní plánování, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění záměr DI06 ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné. Samozřejmě, pořizovatel zohlednil i velkou míru odporu proti tomuto záměru jako takovému, proto z hlediska proporcionality zásahu do vlastnictví jednotlivých majitelů pozemků nedoporučuje návrh na rozšíření této veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury. Pořizovatel se v ostatních bodech ztotožňuje s argumentací autora připomínky, souhlasí s tím, že trvání na jednosměrném systému komunikací v této části města je absurdní. To ale nepřeváží argumenty uvedené výše. Pořizovatel si je plně vědom faktu, že pokud záměr mát být reálně prosazen, bude muset být na vlastníkovi vynucen, jediným nástrojem je vyvlastňovací řízení a to lze aplikovat pouze v nezbytně nutném rozsahu. Pokud tedy zodpovědný projektant a jeho dopravní specialistka akceptovala možnost

3415/9 a celé parcely 3414 o šíři 8,9 m, a je uveden jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění a předkupního práva. Zachování komunikace v co možná nejširší podobě představuje nejen kontinuitu právní (viz výše zmiňovaná úprava v rámci změny č. 4 ÚP), ale i historickou, a v neposlední řadě i zcela logickou – s ohledem na stávající poměry v dané lokalitě, kdy ulice Šebkova je zcela nepřirozeně ukončena oplocením, náležejícím k domu č.p. 2351, což platí i při pohledu z opačné strany od ulice Levohradecká. Zachování průchodu v co možná nejširší podobě je zásadní též z toho důvodu, že celá lokalita „Panenská II" je řešena poněkud nešťastně a v současné době do ní existuje pouze jeden vjezd, což je s ohledem na její velikost zcela nežádoucí – snaha vlastníka domu č.p. 2351 vydávat existenci slepých ulic za „místní tradici“ je z tohoto pohledu zcela absurdní. V neposlední řadě se domnívám, že požadavek na zachování průchodu v co možná nejširší podobě je na místě též z toho důvodu, aby byla pokud možno zachována faktická i právní vymahatelnost práva průchodu, příp. možnosti vyvlastnění (jak předpokládáno změnou č. 4 ÚP), neboť lze očekávat, že vlastník dotčených pozemků se bude tomuto bránit, když v minulosti nerespektovat několik soudních, resp. správních rozhodnutí, kterými mu dokonce bylo uložena povinnost umožnit průchod přes dotčené pozemky - tato skutečnost je mi osobně dobře známa, neboť jsem jako advokát v řadě těchto řízení občany Roztok zastupoval.	zúžení oproti řešení ve změně č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, pořizovateli nezbývá, než s tímto odborným názorem dále pracovat. Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS.
Připomínka č. 3: Nesouhlasím se změnou pozemků parc. č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74 z území typu „ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň“, jak byly vyznačeny ve změně č. 4 ÚP, na území typu „BI – plochy bydlení“, jak je uvedeno v aktuálním návrhu územního plánu. Pro dotčené pozemky parc. č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74 požaduji zachování stavu dle platné změny č. 4 ÚP. Odůvodnění: stejně jako v případě výše uvedené Připomínky č. 2, ani v tomto případě není nijak odůvodněna diskontinuita s úpravou obsaženou v platné změně č. 4 ÚP, která byla přijata před cca dvěma lety, je tedy stále aktuální, a která částečně řeší absenci veřejné zeleně, kdy původně navržený veřejný	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.** Dne 26.10.2017 nabyla na účinnosti změna č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, která determinuje využití předmětného území takto – viz obr. pod textem. Dotčené pozemky jsou zahnuty jak do plochy „ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň“ tak i do ploch s komerčně velmi lukrativním využitím, jako jsou „VO – všeobecně obytné území“ nebo „ČO – čistě obytné území“. Nový ÚP Roztoky má sice pravomoc změnit řešení změny č. 4, ale po-

park se během času změnil v soukromou zahradu vlastníka domu č.p. 2351 (s oplocením tzv. černou stavbou, legalizovanou až dodatečným stavebním povolením); Na území lokality Panenská II, pod ulicí Na Panenské (tj. na sever od ní) chybí jakékoliv veřejná zeleň, veřejná komunikace zde má minimální šíři, bez skutečných chodníků (chodníky jsou vyznačeny jen barvou dlažby a nejsou vyvýšené s obrubníkem) a bez zelených pásů či aspoň ostrůvků pro stromy. Dovoluji si požádat, aby mé výše uvedené Připomínky č. 1-3 byly řádně projednány a zohledněny v konečném znění územního plánu Roztok.	řizovatel zde upřednostňuje zachování kontinuity právního stavu v daném území. Pokud nějaká změna platí 2 roky, bylo by zvláštní, její pracně dohodnuté a schválené řešení po takto krátké době negovat. 
006 / IVA JEŽKOVÁ / 16.12.2019 Doporučuji doplnit o podmínky prostorového uspořádání: 1) Regulace zastavitelnosti a především maximální počet nadzemních podlaží (1, max. 2). 2) Nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci. Odůvodnění: Jak zmiňuje návrh územního plánu: je třeba zajistit ochranu významných krajinných prvků, přírodních i kulturních hodnot. Viz např. pozemky TI a DS při okraji Roztok při příjezdu od Prahy: případné stavby zde mohou výrazně negativně ovlivnit jak samotnou okolní dosud relativně zachovanou krajinu podél řeky, stejně jako pohledy na město z příjezdové strany od Prahy. Nábřežní prostor a břehy podél Vltavy jsou již dnes přetíženy a do budoucna by mělo více podpořit jejich rekreační využití. V okolí se nachází chráněná krajinná oblast. Negativním příkladem využití současné skladiště zcela nevhodně umístěných kontejnerů na vedlejším pozemku.	**NEVYHOVĚT** Nelze nastavit paušálně maximální počet podlaží na 1-2 NP a to ani v partiích na příjezdu do Roztok od Prahy. Je příliš přísný a striktní. Stávající zástavba je mnohdy vyšší a odporovalo by předchozí, tedy respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby. **VYHOVĚT** **Věta „Nové stavby i změny stávajících staveb musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci“ nahradí větu „Nová výstavba i změny stávajících staveb musí zohledňovat měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa.“ na str. 7 výrokové části ÚP.** Pořizovatel se jinak přiklání k přísnější a přesnější formulaci první uvedené věty.
007 / BOHATA / 16.12.2019 1. připomínka: Žádáme v novém územním plánu zachovat schválenou změnu územního plánu č. 4.	**VYHOVĚT**

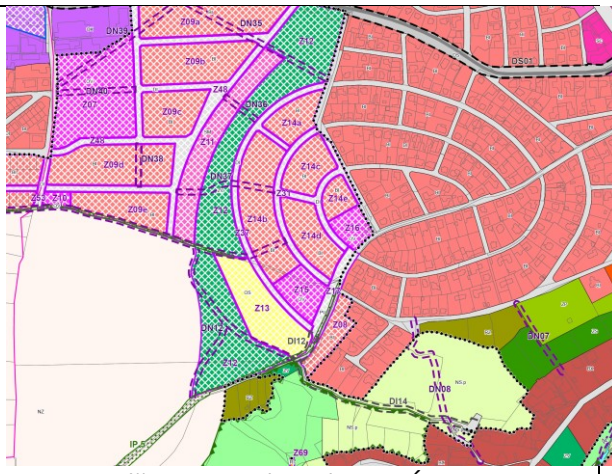
Odůvodnění: Změna územního plánu č. 4 byla široce diskutována, schválena a je platná.	**Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.**
2. připomínka: Na pozemcích č. 3414 a 3415/9 byla platnou změnou územního plánu č. 4 vymezena plocha veřejně prospěšné stavby místní komunikace v konstantní šíři koridoru (dané šířkou pozemku 3414, tedy 8.9m) v pokračování ulice Šebkovy. V původních projektech je silnice rovněž v plné šíři. V novém návrhu územního plánu je však vymezen koridor o různé šířce 4-8 m. V novém územním plánu žádáme zachovat konstantní šířku komunikace, tak, jak je navrhována ve změně č. 4. územního plánu. Odůvodnění: Lokalita má v současnosti pouze jeden vjezd, což je problém zejména v případě krizové situace.	**NEVYHOVĚT** V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kterému se Město Roztoky s největší mírou pravděpodobnosti nevyhne tak jako tak, v rámci kterého se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako VPS DI s možností vyvlastnění záměr DI06 ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné. Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS.
3. připomínka: Nesouhlasíme se změnou pozemků parc. č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74, z území typu „ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň“, jak byly vyznačeny ve 4. změně územního plánu, na území typu „BI – plochy bydlení“, jak je uvedeno v novém návrhu. Požadujeme zachování stavu dle platné změny územního plánu č. 4. Odůvodnění: Na území lokality Panenská I pod ulicí Na Panenské chybí veřejná zeleň. Komunikace má minimální šíři, bez skutečných chodníků (chodníky jsou vyznačeny jen barvou dlažby a nejsou vyvýšené s obrubníkem) a bez zelených pásů či aspoň ostrůvků pro stromy. Původně navržený veřejný park se během času změnil v soukromou zahradu (s oplocením tzv. černou stavbou, legalizovanou až dodatečným stavebním povolením). Jako vyrovnání tohoto nedostatku byly pozemky určeny jako veřejná zeleň.	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.** Dne 26.10.2017 nabyla na účinnosti změna č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, která determinuje využití předmětného území takto – viz obr. pod textem. Dotčené pozemky jsou zahnuty jak do plochy „ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň“ tak i do ploch s komerčně velmi lukrativním využitím, jako jsou „VO – všeobecně obytné území“ nebo „ČO – čistě obytné území“. Nový ÚP Roztoky má sice pravomoc změnit řešení změny č. 4, ale pořizovatel zde upřednostňuje zachování kontinuity právního stavu v daném území. Pokud nějaká změna platí 2 roky, bylo by zvláštní, její pracně dohodnuté a schválené řešení po takto krátké době negovat, v tomto pořizovatel s autorem připomínky plně souhlasí.
4. připomínka: Nesouhlasíme se změnou pozemků parc. č. 3189/67, 3189/68 , 3189/140 , z území typu „SZ	**VYHOVĚT**

– sady a zahrady“, jak byly vyznačeny ve 4. změně územního plánu, na území typu „SP – plochy smíšené obytné původní vesnické struktury“, jak je uvedeno v novém návrhu. Požadujeme zachování stavu dle platné změny územního plánu č. 4, případně změnu na typ zeleně soukromé a vyhrazené (ZS). Odůvodnění: Na území lokality Panenská II pod ulicí Na Panenské chybí zeleň. Soukromá zahrada na těchto pozemcích nesplňuje definici území typu SP: není na ní nic původního (nachází se na stejném poli, jako nové domy v lokalitě Na Panenské), je přístupná z nově vybudované ulice Šebkova, takže k ní vede úzká příjezdová cesta, která by nesplňovala normované požadavky, nezastává úlohu lokálního centra, které by vytvářelo příležitost k setkávání obyvatel a pocit komunity. Původně mohl mít tuto funkci veřejný park navrhovaný na těchto pozemcích. Po jeho změně v soukromou zahradu (s oplocením tzv. černou stavbou, legalizovanou až dodatečným stavebním povolením) ji nezastává. Citace z definice SP plochy smíšené obytné původní vesnické struktury: území je definováno jako území s původní vesnickou strukturou, jehož rozvoj je do značné míry limitován (úzké ulice vč. příjezdových cest, které nesplňují normové požadavky, atd.), toto území je však velice hodnotné z hlediska urbanistické struktury a zastává úlohu lokálního centra s lokální vybaveností.	**Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.** Dne 26.10.2017 nabyla na účinnosti změna č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, která determinuje využití předmětného území takto – viz obr. pod textem. Dotčené pozemky jsou zahnuty jak do plochy „ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň“ tak i do ploch s komerčně velmi lukrativním využitím, jako jsou „VO – všeobecně obytné území“ nebo „ČO – čistě obytné území“. Nový ÚP Roztoky má sice pravomoc změnit řešení změny č. 4, ale pořizovatel zde upřednostňuje zachování kontinuity právního stavu v daném území. Pokud nějaká změna platí 2 roky, bylo by zvláštní, její pracně dohodnuté a schválené řešení po takto krátké době negovat.
008 / DOC. ING. JAN HRDLIČKA, PH.D. / 15.12.2019 Na základě veřejného projednání konaného dne 9.12.2019 si dovoluji vznést tři připomínky ve lhůtě do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání: jako dlouholetý obyvatel Roztok, konkrétně té části, která má být podle navrhovaného územního plánu dotčena masivní výstavbou, si dovoluji vyjádřit nesouhlas s: 1) umístěním funkční plochy Z35 – plochy technické infrastruktury na pozemcích 2423/13, 2423/16 a 2424/2 v k. ú. Roztoky. Odůvodnění: zvolená lokalita, jakkoli je majetkoprávně vhodná, je dlouholetou tradiční rekreační lokalitou obyvatel města Roztoky. Sousedící úvoz na pozemcích (mimo jiných) 2633/11, 2633/12, 2633/13 v k. ú. Roztoky je frekventovanou spojnicí mezi obytnou zástavbou Roztok a přilehlou přírodní rezervací Roztocký háj – Tiché údolí. Zmíněný úvoz je svou orientací, návazností a	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** V případě plochy Z35 pro vybudování obecní kompostárny jde o plochu do 1ha, kdy ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona říká, že „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny,

okolím ideálním a hojně využívaným koridorem pro volnočasové aktivity (přímá spojnice z Vršek k Alšově vyhlídce). Zmíněná rekreační trasa dále pokračuje i po panelové cestě na pozemku 3087/1 v k. ú. Roztoky – Žalov (z Tichého Údolí do Žalova), kde se tak dostává do přímé kolize s přístupovou cestou k navrhované ploše technické infrastruktury. Navrhované řešení nejen že připouští obtěžování obyvatel zápachem z plánovaného provozu kompostárny vlivem převažujícího západního proudění a blízkosti k obytné zástavbě, ale prakticky znemožňuje další existenci léty prověřené a hojně využívané vycházkové cesty po hraně Tichého údolí, tedy na hranici zmíněné rezervace. Dále je v tomto smyslu tento záměr v zásadní kolizi s prezentovanými cíli ochrany přírodních hodnot a ochrany zemědělského půdního fondu. V této souvislosti rovněž nesouhlasím s umístěním funkční plochy DI11. 2) umístěním funkčních ploch Z13 a části ploch Z12 a DN12. Odůvodnění: Tato lokalita je v současnosti kvalitní ornou půdou, kterou je potřeba jednoznačně chránit, jak je několikrát uvedeno v textové části. Navržená část funkční plochy „zeleň veřejná“ Z12 (část plochy od hranice vymezené současnou „alejí“ - pozemek č. 2421/1, jižním směrem) postrádá v dané lokalitě jakýkoliv význam, plochy veřejné zeleně je nutné realizovat uvnitř městské zástavby, kde pomáhají mimo jiné ke zlepšení kvality životního prostředí (pohlcování hluku a prachu), a spolupůsobí v přirozené regulaci teploty, a nikoliv ve zcela okrajové části města mimo jakoukoliv zástavbu. Jedná se zároveň o zbytečnou likvidaci zmíněné orné půdy. Argument v textové části – napojení na přírodní rezervaci – je v kontextu s ostatní plánovanou zástavbou lichý. Ke zbývající části plochy Zl2 (severovýchodním – severním směrem k ulici Lidická) připomínky nemám. Rovněž plocha Z13 (,,plochy občanského vybavení – Sportoviště“) je prvek, který do této klidné okrajové části města se zástavbou rodinných domů převážně ze 20.-50. let minulého století nepatří, navíc v takto velké ploše a typu (v textové části se uvádí bazén nebo sportovní hala), a v tomto místě je nepotřebný a kontraproduk-	pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace,…“, což plocha pro kompostárnu jako veřejná technická infrastruktura plně naplňujeme, stejně tak záměr DI11 jako veřejná dopravní infrastruktura, příp. účelová komunikace. Umístění kompostárny v nezastavěném území nebude omezeno ÚP Roztoky oproti výše uvedenému ust. § 18 odst. 5 SZ územním plánem, ale nebude výslovně konkretizováno a lokalizováno – to bude ponecháno na konkrétnějších a určitějších nástrojích územního plánování, jako je územní řízení v některé z jeho forem. Pořizovatel si byl vědom při své správní úvaze obou aspektů: 1) Město Roztoky, jako municipalita, musí pro své obyvatele zajistit možnost likvidace biologicky rozložitelných odpadů, 2) umístění kompostárny právě do této rekreačně využívané oblasti a vizuálně velmi krásného prostoru jižně od sídla je krajně problematické. **NEVYHOVĚT** Uvedené plochy byly vymezeny jako přechod mezi urbánním prostředím Dubečnice a přechodem do zemědělské krajiny. Proto jejich využití pro nezemědělské účely nic nenamítal ani orgán ochrany ZPF, zde KÚ STČK, pořizovatel rovněž návrh těchto ploch ze strany zodpovědného projektanta, který využil i platný a účinný RP Dubečnice (pokud jde o plochu Z13) považuje za zcela správný a odůvodněný. Odůvodnění vymezení této plochy se přitom opírá o již platné a účinné vymezení téže plochy ve změně č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Druhým, stejně podstatným důvodem, je to, že návrh územního plánu zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016. Obě dokumentace jsou dnes platné a účinné územně plánovací dokumentace a bylo by určitým popřením právní kontinuity v území na ně a jejich řešení, často velmi pracně dohodnuté a projednané s veřejností i dotčenými orgány, nyní při tvorbě nového územního plánu Roztoky rezignovat.

tivní, neboť potřebné sportovní a rekreační využití výrazně lépe poskytuje přírodní lokalita a její okolí, zmíněné v předchozím bodě. Rovněž jde o zbytečnou likvidaci kvalitní orné půdy. Navíc umístění takového typu sportoviště přinese výrazně zvýšenou zátěž individuální automobilovou dopravou do této okrajové lokality města a zhorší tím kvalitu bydlení, přičemž územní plán tento problém vůbec neřeší.
Z důvodu výše uvedeného je rovněž zbytečné budovat komunikaci DN12 v části, která se dotýká výše zmíněných ploch Z12 a Z13, a navrhuji všechny tyto plochy ponechat v kategorii NZ, nevyjímat ze ZPF, a toto území zbytečně nezastavovat a neměnit jeho současný charakter.

3) umístěním funkční plochy Z11:
Odůvodnění:
Plocha Z11 je kategorie SM (plochy smíšené obytné městské), která do této nejvyšší části Roztok nepatří, a to ze dvou důvodů - prvním je zásadní narušení celistvého charakteru této oblasti Roztok jako rezidenční oblasti se zástavbou rodinných domů a příliš velké zvýšení hustoty zalidnění se všemi negativními dopady na kvalitní život, který si Roztoky zatím udržují; druhým je nedostatečná městská infrastruktura - jedním omezením jsou např. tlaková pásma vodovodního řadu, který pro tento typ zástavby nebude dostačující a vyvolané investice (např. uvedená stavba věžového vodojemu) jsou zásadní zátěží pro město jak z ekonomického tak z estetického hlediska. Druhým omezením je nedostatečná dopravní infrastruktura, neboť územní plán neobsahuje žádné zásadní návrhy na zvýšení její kapacity, zejména v oblasti hromadné dopravy osob, která je klíčová pro to, aby město uneslo zvýšenou dopravní zátěž danou nárůstem počtu obyvatel v této lokalitě. Všechny návrhy ohledně individuální dopravy, uvedené v textové části, se zase zaměřují spíše na její omezování, ve výsledku tato kombinace rozhodně neodpovídá zvýšení počtu obyvatel. Požaduji proto tuto plochu změnit na typ funkční plochy BI, pokud již je nezbytné ji zastavět obytnou zástavbou.



Obr. 1 – výřez z Hlavního výkresu ÚP Roztoky, oblast Dubečnice řešená RP Dubečnice

NEVYHOVĚT
Navržená plocha je zpřístupněná od silnice III/2421 navrhovanou komunikací (Z48), případně dále Z53 s vazbou na stávající komunikací – ul. Na Pomezí a III/2421. Odůvodnění vymezení této plochy se přitom opírá o již platné a účinné vymezení téže plochy ve změně č. 2 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Druhým, stejně podstatným důvodem, je to, že návrh územního plánu
zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Dubečnice, který nabyl účinnosti 25.11.2016. Obě dokumentace jsou dnes platné a účinné územně plánovací dokumentace a bylo by určitým popřením právní kontinuity v území na ně a jejich řešení, často velmi pracně dohodnuté a projednané s veřejností i dotčenými orgány, nyní při tvorbě nového územního plánu Roztoky rezignovat.
Plocha nebyla rozporována ani dotčenými orgány, včetně orgánu ochrany ZPF. Pokud jde o narušení celistvého charakteru této části Roztoky, tedy Dubečnice, je nutné si uvědomit, při pohledu na obr. 1 nad textem u bodu 2), že plocha Z11 je oddělena od elipsoidní struktury „staré“ Dubečnice pásem zeleně a proto je možné zde doplnit i jinou funkci než „čisté“ bydlení v RD za situace, kdy ploch pro bydlení mají Roztoky nadbytek a naopak chybí plochy pro občanské vybavení a smíšené funkce.

009 / IVANA KORUNKOVÁ, DUŠAN KORUNKA / EVA CAITHAMLOVÁ, MIROSLAVA KALINOVÁ / VĚRA DĚDIČOVÁ / GABRIELA HOUŠKOVÁ / ANNA PÖSINGEROVÁ / 16.12.2019 My, níže uvedení a podepsaní občané města Roztoky, uplatňujeme v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona tuto připomínku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnosti pořizuje město Roztoky: nesouhlasíme s umístěním kompostárny u stávající pěší cesty, významné spojnice Roztok (oblasti Na Vrškách) a Únětic, respektive s navrhovaným způsobem využití plochy Z35 jako „TI plochy technické infrastruktury – plocha pro kompostárnu“. Pro dotčené pozemky 2424/2, 2423/26, 2423/13, 2423/14, 2423/15 a 2418/13 požadujeme ponechat stávající využití „NZ plochy zemědělské – orná půda“. Zároveň nesouhlasíme s navrhovaným vymezením koridoru DI11 jako „Účelová komunikace Roztoky“, který umožňuje namísto panelové a polní nezpevněné cesty vybudovat silnici. Pro dotčený koridor a navazující plochu „IPS – interakční prvek" požadujeme zachování stávající pěší cesty, významné spojnice Roztok (Na Vrškách) a Únětic. Odůvodnění: 1) Oblast je v současnosti hojně využívána obyvateli Roztok k rekreaci, zřízení kompostárny a zázemí bude výrazným zásahem do krajiny, naruší estetické a rekreační hodnoty oblasti. 2) Podle ÚP se část koridoru D111 vymezeného pro účelovou komunikaci překrývá s opatřením na ochranu přírody „IP 5 Interakční prvek“ (podle Územní studie krajiny – ÚSES). 3) Dotčené pozemky 2418/18 a 2423/13 leží částečně v ochranném pásmu přírodní rezervace Roztocký háj –Tiché údolí. 4) Zřízení místní komunikace a následné využívání nákladními auty zcela naruší klidovou oblast v blízkosti přírodní rezervace. 5) Cesta z části Roztok zvané „Na Vrškách“ směrem do Tichého údolí a Únětic je jednou z mála nezpevněných cest bez motorové dopravy v krajině na území katastru Roztoky u Prahy, jedná se o historickou, úvozovou cest u, lemovanou zelení. 6) Celá oblast zemědělské krajiny mezi Roztoky a Únětícemi bude rozdělena antropogenním prvkem (silnicí). Návrh na jiné řešení:	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována. Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** V případě plochy Z35 pro vybudování obecní kompostárny jde o plochu do 1ha, kdy ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona říká, že „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace,…“, což plocha pro kompostárnu jako veřejná technická infrastruktura plně naplňujeme, stejně tak záměr DI11 jako veřejná dopravní infrastruktura, příp. účelová komunikace. Umístění kompostárny v nezastavěném území nebude omezeno ÚP Roztoky oproti výše uvedenému ust. § 18 odst. 5 SZ územním plánem, ale nebude výslovně konkretizováno a lokalizováno – to bude ponecháno na konkrétnějších a určitějších nástrojích územního plánování, jako je územní řízení v některé z jeho forem. Pořizovatel si byl vědom při své správní úvaze obou aspektů: 1) Město Roztoky, jako municipalita, musí pro své obyvatele zajistit možnost likvidace biologicky rozložitelných odpadů, 2) umístění kompostárny právě do této rekreačně využívané oblasti a vizuálně velmi krásného prostoru jižně od sídla je krajně problematické. Nakonec rozhodl aspekt č. 2), úkolem územního plánování je dle ust. § 18 odst. 4 mj. chránit krajinu, tento stavebním zákonem definovaný cíl územního plánování má dle odborné úvahy pořizovatele přednost před argumentem č. 1), tedy zajistit možnost obyvatelům Roztoky mít kam odvážet biologicky rozložitelný odpad. Pokud jde o požadavek na vymezení vyjmenovaných pozemků jako stávající typ funkčního využití, tedy „NZ plochy zemědělské – Orná půda“, je to požadavek naprosto logický, bude vymezeno dle faktického stavu a dle druhu pozemku zapsaného v KN, což je „orná půda“. ÚP důvod ani ambici negovat stávající funkční pěší cesty, navíc pořizovatel souhlasí s hodnocením, že jde o významnou spojnici Roztok a Únětic.

Kompostárna podle současných pravidel nemusí být na území obce, jedna z možností je tedy zachovat současný stav a využívat kompostárnu JENA Úholičky. Pokud má být kompostárna na území města, navrhujeme umístit ji jinam: například v oblasti „U Váhy“ na konci Přílepské ulice, kde je již objekt technické infrastruktury na území obce Úholičky, případně na přilehlých pozemcích na území města Roztoky (k.ú. Žalov). Pro takto významnou věc (kompostárnu), která je ve veřejném zájmu by se obec neměla omezovat pouze na pozemky ve svém vlastnictví. Je zde možnost směny zemědělských pozemků, vykoupení či v krajním případě vyvlastnění. Zmocnění zástupce veřejnosti dle § 23 odst. 2,3 stavebního zákona: v souladu s ustanovením § 23 odst. 3 (stavebního zákona), níže uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodnou připomínku k návrhu územního plánu Roztoky, prohlašují, že zmocňují Sdružení Roztoč, z.s., sídlo: Čechova 564, Roztoky, 252 63, IČ: 2660631, aby je zastupoval jako zástupce veřejnosti při pořizování návrhu Územního plánu Roztoky na základě zadání Územního plánu Městem Roztoky schváleného dne 27.1.2016, a aby k návrhu územního plánu Roztoky podal námitku na základě věcně shodné připomínky, a aby je zastupoval při projednání této námitky podle stavebního zákona. Shora uvedený zástupce veřejnosti udělené zmocněné v plném rozsahu přijímá, což stvrzuje podpisem svého oprávněného zástupce.	Námitka Sdružení Roztoč, z.s., sídlo: Čechova 564, Roztoky, 252 63, IČ: 2660631, byla vypořádána jako bezvadně podána pod č. 019 v rámci návrhu rozhodnutí o námitkách.
010 / MICHAELA VYHNALOVÁ / 16.12.2019 My, níže uvedení a podepsaní občané města Roztoky, uplatňujeme v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona tuto připomínku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnosti pořizuje město Roztoky: nesouhlasíme s umístěním kompostárny u stávající pěší cesty, významné spojnice Roztok (oblasti Na Vrškách) a Únětic, respektive s navrhovaným způsobem využití plochy Z35 jako „TI plochy technické infrastruktury – plocha pro kompostárnu“. Pro dotčené pozemky 2424/2, 2423/26, 2423/13, 2423/14, 2423/15 a 2418/13 požadujeme ponechat stávající využití „NZ plochy zemědělské – orná půda“. Zároveň nesouhlasíme s navrhovaným	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání připomínky č. 009.

vymezením koridoru DI11 jako „Účelová komunikace Roztoky“, který umožňuje namísto panelové a polní nezpevněné cesty vybudovat silnici. Pro dotčený koridor a navazující plochu „IPS – interakční prvek" požadujeme zachování stávající pěší cesty, významné spojnice Roztok (Na Vrškách) a Únětic. Dále shodné s připomínkou č. 009.	
011 / MĚSTA ROZTOKY PROSTŘEDNICTVÍM ING. MICHALA HADRABY, MÍSTOSTAROSTY / 16.12.2019 Podle ustanovení§ 52 odst. 2 zákona 183/2006 Sb. podáváme tyto připomínky k návrhu územního plánu Roztoky: **<u>Obecné:</u>**	
1. Provést úpravu hranice řešeného území – SZ cíp k.ú. Žalov připojen ke k.ú. Úholičky.	**VYHOVĚT** Viz vypořádání námitky č. 002 sousední obce.
2. Zaktualizovat výroku a odůvodnění dle nových podkladů (vodohospodářské studie, apod.).	**VYHOVĚT** Bude aktualizováno dle nově předaných podkladů.
3. Zapracovat změnu č. 4 ÚPnSÚ (viz nezapracovaná připomínka ke 2. etapě, která přišla po termínu), platné regulační plány a prověřit formu zapracování územních studií, které jsou v současné době téměř před vydáním.	**VYHOVĚT** **Bude vypracována dokumentace ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání, do ní bude promítnuta změna č. 4 v plném rozsahu funkčního vymezení jednotlivých typů ploch.**
4. Doplnit vysvětlení pojmů do výroku, např.: rozvojová plocha, dvojdům (= jedná se o dva rodinné domy, které se vzájemně dotýkají na společné hranici, každý z nich má samostatný stavební pozemek), rostlý terén.	**VYHOVĚT** **Bude doplněno do výrokové části územního plánu.**
5. Vytvořit podmínky pro „zarovnání“ hranice pozemků PUPFL, viz odprodej pozemku panu Procházkovi a další majetková vyrovnání přeplacených pozemků navazujících na zahrady rodinných domů, možnost náhrady – nově zahrnout do PUPFL parc.č. 2771 a 3790, k.ú. Žalov (ZPF – trvalý travní porost).	**VYHOVĚT** **P.p.č. 2771 a 3790 navrhnout jako nové plochy lesní, naopak oplocené pozemky zahrad vymezit jako plochy v této lokality (p. Procházka, p. Šnajdr) přiřadit do ploch BI.x dle skutečného stavu v území.**
6. Zapracovat realizovaná protipovodňová opatření (sypaná hráz u VUAB), podklady zajistíme.	**VYHOVĚT** **Zapracováno je, konkretizovat dle skutečného stavu.**
7. Zapracovat realizované koncepce TI, především úpravy vodovodní sítě v Horním Žalově, podklady zajistíme – zasláno 11.12.2019.	**VYHOVĚT** **Zapracovat úpravy vodovodní sítě v Horním Žalově dle podkladů zaslaných 11.12.2019.**
8. Prověřit soulad prostorového uspořádání projektu rekonstrukce průtahu městem (projektová dokumentace od společnosti PUDIS) a nově projektovaných okružních křižovatek s návrhem ÚP, podklad zajistíme.	**VYHOVĚT** Nebude závazně stanovován tvar křižovatky, ale bude vymezen dostatečně rozšířený polygon plochy DI v místě křížení, aby tam bylo možné realizovat navrženou křižovatku dle podkladu.

9. Upustit od návrhu plochy pro kompostárnu na pozemku parc.č. 2424/2, 2423/13, 2423/16 a dalších sousedících pozemcích v k.ú. Roztoky u Prahy.	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována. Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.**
10. Pozemek p.č. 2462 v k.ú. Roztoky u Prahy, zařadit do typu funkční využití ploch RX – plochy rekreace – se specifickým využitím a doplnit návrh pěšího propojení (stezky) DN nebo stavby dopravní infrastruktury.	**VYHOVĚT** **Vymezit jako návrhovou plochu „RX – rekreace – se specifickým využitím“.** Město Roztoky doplnění podklady k tomuto záměru. P.p.č. 2462 ostatní plocha, manipulační plocha, neměl by zde tedy být problém s vynětím ze ZPF nebo PUPFL, nicméně je nutné konkretizovat budoucí využití.
11. Severní část ulice Zeyerova zařadit do ploch „DI –plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové“, není vhodné vymezovat jako plochy „BI – plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“.	**VYHOVĚT** **P.p.č. 2443/228, 2443/229 a 2443/230 bude vymezeny jako součást sousední Zeyerovi ul., tedy jako plocha dopravní infrastruktury.**
12. Pozemek parc. č. 2132 v k.ú. Roztoky u Prahy vymezit jako plochu technické infrastruktury, je to vodojem, není vhodné agregovat do plochy „BI – plochy bydlení – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské“.	**VYHOVĚT** **Opravit, vymezit jako plochu „TI – plochy technické infrastruktury“,** jde o ostatní, manipulační plochu s vodojemem ve vlastnictví Města Roztoky, vymezení jako plochy technické infrastruktury je zcela na místě.
13. Pozemek parc. č. 3700 a 3701 v k.ú. Žalov – omezit plochu interakčního prvku, pokud by mohlo ohrozit využitelnost pozemků dle evidence k KN.	**VYHOVĚT** **Oříznout interakční prvek kolem těchto 2 pozemků, ty z něho vyjmout.** Jedná se o zbořeniště, p.p.č. 3701 se zapsanou nemovitou kulturní památkou.
14. Prověřit platnost ÚAP, především rozsah stanoveného záplavového území Únětického potoka, památné stromy – jeden v ul. Tiché údolí byl pokácen.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Bude prověřeno stanovení záplavového území Únětického potoka, do návrhu pro opakované veřejné projednání budou vloženy aktuální ÚAP, které si pořizovatel vyžádá od ÚÚP Černošice a předá projektantovi, nicméně kompletní prověrka aktuálnosti ÚAP je věcí úřadu územního plánování Černošice a jejich kontinuální činnosti v rámci přeneseného výkonu státní správy, není v silách projektanta. Pokud jde o památné stromy, nejsou součástí závazné části územního plánu, mohou se objevit max. v odůvodnění.
15. Doplnění regulace oplocení dle Usnesení Rady města Roztoky č. 389-15/17.	**NEVYHOVĚT** Je podrobností překračující obsah územního plánu jako komplexního nástroje řešící celé správní území města Roztoky, nechť je předmětem RP nebo územních studií, případně jiného nástroje (např. formou OZV města).
16. Zapracovat probíhající výstavbu bytových domů v lokalitě Panenská II jako stav dle platného stavebního povolení.	**VYHOVĚT** **Plocha Z03a zůstane vymezena jako plocha SM plochy smíšené obytné městské, ale podmínky**

	„Podmíněně přípustné“ pro tento typ budou upraveny takto: bytové domy bez integrované vybavenosti, za podmínky, že pozemky určené pro stavbu bytových domů nebudou přiléhat k silnicím II. a III. třídy; rodinné domy, za podmínky, že pozemky určené pro stavbu rodinných domů nebudou přiléhat k silnicím II. a III. třídy. Tím bude umožněno zde realizovat i BD dle skutečného stavu věcí.
17. Upravit polohu západního okraje ploch Z18a, Z18b, Z19 tak, aby co nejlépe vystihovala průběh okraje zastavitelného území dle platného ÚPnSÚ, tj. přibližně podél západní hranice pozemků parc. č. 2455/7, 2457/21, k.ú. Roztoky u Prahy (viz nezapracovaná připomínka ke 2. etapě, která přišla po termínu). 18. Prověřit možnost přístupové komunikace k chatám v lokalitě Stříbrník (obr. možného zpřístupnění dle Ing. Wichsové).	**VYHOVĚT** **Na základě zpracovaného návrhu územní studie Solníky a platného ÚPnSÚ Roztoky upravit.** Je potřeba zajistit právní jistotu v území a kontinuitu rozhodování v území, hranice zastavitelných ploch a volné krajiny je potřeba měnit co nejméně. **NEVYHOVĚT** Znamenalo by nově navrhovat zábor ZPF a PUPFL pro nezemědělské, resp. nelesní využití pozemků zemědělského a lesního půdního fondu s rizikem vydání záporných stanovisek orgánu ochrany ZPF a SSL. Ponechat na samostatnou změnou nebo aktualizaci ÚP Roztoky pro některé z následných zpráv o uplatňování.
<u>Regulativy:</u> 19. Plochy „BI – plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“, prověřit náměty Ing. arch. Kláry Zvěrevové na úpravu regulativů – jedná se o tyto změny: **BI PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ** Území, jehož stěžejní náplní je bydlení v rodinných domech, které je místy doplněno o související občanské vybavení. Urbanistická struktura tohoto území je definována jako zahradní město, které se vyznačuje převážně samostatně stojícími jednogeneračními domy. Měřítko staveb je malé až střední. **Hlavní využití:** rodinné domy s příměsí nerušících obslužných funkcí; **Přípustné využití:** doplňkové stavby k rodinným domům (např. stavby a přístřešky pro auta, nádoby komunálního odpadu, bazény, altány, kůlny, atd.); zahrady okrasné, pobytové, užitkové; dopravní a technická infrastruktura; stávající bytové domy bez navyšování počtu bytů;	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Projektantovi se ukládá prověřit požadavky připomínky p. místostarosty Hadraby a ty, které bude považovat za vhodné, a nebudou podstatně měnit obsah návrhu pro veřejné projednání, upřesnit. Neměnit stanovené výšky staveb ani nezpřísňovat prostorovou regulaci. Dále bude upraveno dle námitky č. 124, tj. ke stávajícím koeficientům „koeficientem zastavěných ploch (KZP)“ a „koeficientem zeleně (KZ)“, přibude navíc „koeficient zastavění budovami (KZB)“, který bude definován jako poměr mezi plochou pozemku zastavěnou budovami k výměře tohoto pozemku. Tento koeficient tedy bude nižší než KZP, protože nebude obsahovat plochy parkovišť, komunikací, bazénů, apod.**

občanské vybavení nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení; řemeslná výroba a služby nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení; veřejná prostranství místního významu, zeleň, drobné vodní plochy; sportovní hřiště a dětská hřiště místního významu; **Nepřípustné využití:** stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím; veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky narušují funkce bydlení (na př. hlučnost, prašnost, vibrace, zápach apod.); **Podmínky prostorového uspořádání:** nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a respektovat a rozvíjet urbanistické i architektonické hodnoty daného místa; maximální počet nadzemních podlaží nové i změny stávající zástavby – rodinné domy 2NP a podkroví, ostatní stavby 2NP a podkroví nebo 2 NP a ustupující podlaží, pokud není v kapitole C.2 stanoveno jinak; výměra pozemku v zastavěném území a v zastavitelných plochách pro izolovaný rodinný dům s 1 bytem je minimálně 600 m^2, pro izolovaný rodinný dům obsahující 2 byty je minimálně 700 m^2, pro izolovaný rodinný dům obsahující 3 byty je minimálně 900 m^2, kdy v zastavěném území a zastavitelných plochách lze připustit dělení pozemku pouze, pokud budou splněny minimální výměry vzniklých pozemků pro nové i stávající rodinné domy; výměra pozemku pro dvojdům a řadový dům s 1 bytem je minimálně 400 m^2, pro dvojdům a řadový dům obsahující 2 byty je minimálně 600 m^2, pro dvojdům a řadový dům obsahující 3 byty je minimálně 800m^2; pozemky v zastavěném území se stávající stavbou rodinného domu, které mají k datu vydání ÚP výměru menší, než je výše stanoveno, je možné využít jako stavební pozemky pro nový rodinný dům v případě demolice stávající stavby; KZP pozemku určeného pro izolovaný rodinný dům je max. 0,30, pokud není v kapitole C.2 stanoveno jinak; KZP pozemku určeného pro dvojdům je max. 0,35;	

KZP pozemku určeného pro řadový rodinný dům je max. 0,45; KZ pozemku určeného pro izolovaný rodinný dům je min. 0,55, pokud není v kapitole C.2 stanoveno jinak; KZ pozemku určeného pro dvojdům je min. 0,45; KZ pozemku určeného pro řadový rodinný dům je min. 0,35; nároky na parkování automobilů vyvolané novou zástavbou nebo změnou stávající zástavby budou vyřešeny v rámci vlastního pozemku, kdy nároky na parkování jsou uvedeny v kapitole D.1. Dopravní infrastruktura; před využitím ploch je třeba zajistit obslužnost všech samostatně užívaných částí zastavitelných ploch a ploch přestavby veřejnou dopravní a technickou infrastrukturou; plochy do vzdálenosti 25 m od hranice plochy lesa nelze využít pro nové nadzemní stavby s výjimkou oplocení, nástaveb a přístaveb směrem od ploch lesa, pokud v rámci navazujících správních řízení nerozhodne orgán SSL jinak; 20. Dále je navrhována úprava výšky staveb takto: upravit výšku zástavby u ploch OV (4NP) na 15 m (u ploch OK je při 4 NP dokonce 18m), upravit max. výšku zástavby u ploch SM (4NP) na 13 m, stavby OV v rámci ploch SM na 15m, snížit max. výšku u ploch Z18a, Z18b na okraji Solníků na 2NP (max. 9 m), v rámci plochy OS opakovaně prověřit KZP a KZ - stabilizované plochy pravděpodobně nevyhoví, přísnější podmínky dle RP doplnit do podmínek návrhových ploch, v rámci plochy SM prověřit přípustné využití pro stávající bytové domy a jejich rekonstrukce beze změn počtu bytů: bytové domy s integrovanou občanskou a komerční vybaveností, u nové zástavby a změn stávajících staveb 50 % podlahové plochy vstupního podlaží vždy odpovídá požadavkům na občanské a komerční vybavení a je k tomuto účelu určena; v rámci plochy SP prověřit možnost sjednocení využití ploch pro OV dle regulativů OV, plochy OS, OS.X, VL – chybí max. přípustná výška zástavby, návrh: OS 12 m, OS.X 6m, VL 5-30 m, plochy SC, SM, SP, OS, OS.X – doplnit podmínky prostorového uspořádání: nové stavby i změny stávajících staveb musí zohledňovat výšku, měřítko a charak-	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Projektantovi se ukládá prověřit náměty Ing. arch. Zvěrevové převzaté do připomínky p. místostarosty Hadraby a ty, které bude považovat za vhodné, a nebudou podstatně měnit obsah návrhu pro veřejné projednání, upřesnit. Neměnit stanovené výšky staveb ani nezpřísňovat prostorovou regulaci. Dále bude upraveno dle námitky č. 124, tj. ke stávajícím koeficientům „koeficientem zastavěných ploch (KZP)“ a „koeficientem zeleně (KZ)“, přibude navíc „koeficient zastavění budovami (KZB)“, který bude definován jako poměr mezi plochou pozemku zastavěnou budovami k výměře tohoto pozemku. Tento koeficient tedy bude nižší než KZP, protože nebude obsahovat plochy parkovišť, komunikací, bazénů, apod.**

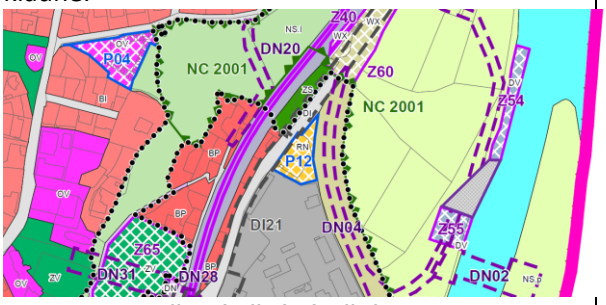
ter okolní zástavby a respektovat a rozvíjet urbanistické i architektonické hodnoty daného místa; KZP v ploše Z02b stanovené v RP Panenská II – v grafice 0,35 x v textu 0,30 (do ÚP převzat údaj 0,35), prověřit definici KZ - poměr mezi započitatelnými plochami zeleně a plochami vodními na pozemku k výměře tohoto pozemku, návrh – mezi započitatelné plochy zařadit plochy zeleně na konstrukcích podzemních podlaží s mocností zeminy větší než 0,75m v poměru 40% a zeleň na rostlém terénu (pozn. je nutné zabránit zneužívání a zamezit náhradu zeleně pohledově se uplatňující z uličního prostoru za zelené střechy), prověřit podmínku minimálního KZ pro plochu P13 a Z03a, kde je vydáno územní rozhodnutí, případně již probíhá výstavba. **Veřejně prospěšné stavby a opatření:** 21. Vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury celou trasu cyklostezky směrem na Sedlec (myšleno DN05), vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury cestu na Velký Háj směrem na Suchdol (myšleno DN42).	**VYHOVĚT** Obecně po veřejném řízení již pořizovatel nepovažuje za vhodné vkládat do územního plánu nové veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění, nicméně zde, v případě v případě těchto dvou důležitých cyklostezek propojující město Roztoky s hl.m. Praha (DN05 podél Vltavy směrem na Sedlec a DN42 směrem na Suchdol) je vedení města Roztoky jít do realizace cyklostezky i za cenu vyvlastňovacího řízení a proto pořizovatel souhlasí s požadavkem připomínky na zahrnutí do VPS dopravní infrastruktury. Bez využití tohoto instrumentu českého stavebního práva je následné vyvlastnění proti vůli vlastníků v navazujícím vyvlastňovacím řízení nereálné, vymezení v ÚP jako VPS je základní předpoklad.
012 / ING. MICHAL HADRABA / 16.12.2019 Připomínky k návrhu územního plánu města Roztoky z 12/2019: 1. Aktualizovat popis dopravní a inženýrské infrastruktury podle skutečnosti.	**VYHOVĚT** V rozsahu podrobnosti ÚP aktualizovat dle dnešního stavu. Je ale nutné, aby MěÚ Roztoky nebo jeho organizační složka dodala podklady pro to, co je zastaralé projektantovi ÚP. Bez aktivní účasti MěÚ Roztoky to není možné naplnit.
2. Zapracovat všechny platné regulační plány.	**VYHOVĚT** Bude zapracováno do podrobnosti odpovídající územnímu plánu, tedy zejména funkčního dělení ploch a základní prostorové regulace.
3. Zapracovat rozpracované územní studie (Potoky, Solníky).	**VYHOVĚT** Bude zapracováno do podrobnosti odpovídající územnímu plánu, tedy zejména funkčního dělení ploch a základní prostorové regulace.

4. Omezit výšku výstavby v Žalově na 1.NP + podkroví nebo 2.NP, kromě ploch, kde je výslovně uvedena výška jiná.	**NEVYHOVĚT** Bude nadále řešeno prostřednictvím prostorové regulace vztažené k jednotlivým typům funkčních ploch, nikoliv k jednotlivým městským částem, není žádoucí, aby jedna čtvrť měla precedent a bez ohledu na funkční využití měla stanovenu jednu výškovou hladinu zástavby, což ovšem neznamená, že např. plochy s funkčním využitím BP plochy bydlení – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura, neměli stanovenu výškovou hladinu 1NP+podkroví, jak navrhuje autor připomínky.
5. Změnit využití ploch v areálu bývalé cihelny (Barum): plocha se školou – pozemek p.č. 2994/2 a 2990/9 - stavby pro výchovu a vzdělávání, potažmo stavby sportovní, 2990/1 a 2992: 1/3 zeleň veřejná, 1/3 stavby pro výchovu a vzdělávání a zbytek ponechat podle původního ÚPnSÚ Roztoky.	**VYHOVĚT** **Bude ponecháno stávající řešení dle návrhu pro veřejné řízení.** Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy. Využití plochy je navrženo dle aktuálních potřeb města. Územní plán zpřesňuje vymezení a využití plochy na základě vydaného regulačního plánu Horní Žalov, který nabyl účinnosti 12.10.2018. Návrh na přestavbu prostoru u křižovatky ul. Přílepská, ul. Lidická, ul. Přemyslovská a ul. U Školky vychází z urbanistické koncepce a koncepce veřejných prostranství pro posílení významu centrální části Žalova, kultivací prostoru a doplněním chybějícího veřejného prostranství a občanského vybavení.
6. Navrhované cyklostezky zahrnout do staveb veřejně prospěšných staveb.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Obecně po veřejném řízení již pořizovatel nepovažuje za vhodné vkládat do územního plánu nové veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění, nicméně zde, v případě těchto dvou důležitých cyklostezek propojující město Roztoky s hl.m. Praha (DN05 podél Vltavy směrem na Sedlec a DN42 směrem na Suchdol) je vedení města Roztoky jít do realizace cyklostezky i za cenu vyvlastňovacího řízení a proto pořizovatel souhlasí s požadavkem připomínky na zahrnutí do VPS dopravní infrastruktury. Bez využití tohoto instrumentu českého stavebního práva je následné vyvlastnění nereálné, vymezení v ÚP jako VPS je základní předpoklad.
7. Fotbalové hřiště na Žalově (pozemky parc. č. 3817/1 a 3817/2 v k.ú Žalov a související), zahrnout do ploch pro stavby sportovní a do veřejně prospěšných staveb, s možností předkupního práva. --------	**VYHOVĚT** **Oba pozemky zahrnout mezi plochy s možností uplatnění předkupního práva ve prospěch Města Roztoky, nezahrnovat mezi plochy s možností vyvlastnění.**

Byly opraveny čísla pozemků oproti originálu na základě telefonické konzultace s autorem připomínky)	Uvedený pozemek jsou vymezeny jako plocha Z46, nenaplňuje definiční znaky veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění dle ust. § 170 stavebního zákona, ale naplňují znaky pro uplatnění předkupního práva.
8. Doplnit definici oplocení parcel směrem do veřejného prostoru/ulice jako průhledné, s max. definovanou výškou podezdívky.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Doplnit definici oplocení, již jen proto, že tento pojem je ve výrokové části na mnohých místech použit, např. jako samostatná stavba nebo součást stavby oddělující vymezení stavební pozemek od sousedních stavebních pozemků a/nebo veřejného prostoru.** Vlastní charakteristiky oplocení jsou již podrobností překračující obsah územního plánu jako komplexního nástroje řešící celé správní území města Roztoky, nechť tyto charakteristiky oplocení směrem do veřejného prostoru jsou předmětem regulačních plánů nebo územních studií, případně jiného nástroje (např. obecně závazné vyhlášky) v kompetenci Města Roztoky.
9. Definovat maximální výšku staveb jako výšku od nejnižšího místa původního terénu obvodu navrhované stavby.	**VYHOVĚT** **Definovat jak výšku staveb dle Slovníku územního plánování, tedy „Výška stavby je součet výšky hlavní římsy a výšky střechy“.** Tato definice má výhodu v tom, že zohledňuje umístění průčelí domu, na do kterém buď je hlavní římsa (podélná orientace), nebo do něho na krajích vstupuje a začíná na ní štít budovy (příčná, štítová orientace) stavby. Z hlediska městotvorného je důležitá výška stavby do veřejného prostoru, obvykle do městské ulice nebo náměstí, méně než do vnitrobloku nebo k sousedním zahradám.
10. Definovat max. plochu ustupujícího podlaží jako 60% podlaží standardního.	**VYHOVĚT** **Definovat max. plochu ustupujícího podlaží jako 60% podlaží standardního.** Definice dle Slovníku územního plánování doporučená pro využití jako hlavní je měkčí a zní: „Ustupující podlaží je nadzemním podlažím, jehož hrubá podlažní plocha je menší než hrubá podlažní plocha nadzemního podlaží pod ním, resp. obvodová stěna ustupujícího podlaží v některém směru „ustupuje“ od svislé roviny obvodové stěny níže položeného podlaží minimálně o vzdálenost, rovnou své výšce.“ (zdroj: Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR 2017). Pořizovatel přesto preferuje jednodušší definici, která ale při šířce budovy cca 8-10m a výšce podlaží 3m a jednostranném ustoupení

11. Zábor pro dopravní stavbu Lidická/Přílepská/ Přemyslovská definovat podle aktuálního stavu projektu průtahu (PUDIS, a.s.). 12. Do kapitoly vodní stavby doplnit odkaz na generel odvodnění, který bude zpracován příští rok (2020). 13. Doplnit etapizaci výstaveb – podmínit bytovou výstavbu na všech rozvojových územích výstavbu občanské vybavenosti, infrastruktury a parků.	v nejvyšším podlaží této definici věcně odpovídá, protože při šířce traktu 9m je ustoupení o 3m na jedné straně odpovídají 1/3 půdorysné plochy podlaží pod ustupujícím podlažím. **VYHOVĚT** **Aktualizovat dle předaného podkladu, nicméně zábor musí zohlednit specifika návrhu odnětí ZPF pro územní plány v případě liniových staveb.** **NEVYHOVĚT** **Odkaz na Generel odvodnění bude doplněno do odůvodnění ÚP, nicméně do doby zpracování návrhu pro opakované veřejné projednání nebude tento generel k dispozici.** Vzhledem k časovému harmonogramu pořízení ÚP a generelu odvodnění není reálné zapracovat výsledku tohoto teprve zadávaného odborného podkladu do návrhu územního plánu Roztoky pro opakované veřejné projednání. Navíc, ÚP nemůže v závazné části odkazovat na nezávazný odborný jednostranný podklad, jako je generel odvodnění a tím jej „zezávazňovat“, navíc v okamžiku, kdy tento podklad není kompletně zpracován a není jasný jeho obsah. **VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Bude doplněno do kap. O., že „V nových lokalitách pro bytovou výstavbu různých forem musí být bytové domy realizovány souběžně s výstavbou s nimi přímo spojené občanské vybavenosti, infrastruktury a veřejné zeleně**.“. Jde o to, že v případě samostatných bytových komplexů a od nich samostatně vydělených ploch veřejných a ploch občanské vybavenosti, lze těžko vyžadovat po různých developerech, aby jeden s bytovým domem čekal na druhého, který bude realizovat např. veřejnou nebo soukromou školu (Solníky). Tam to musí být posouzeno individuálně např. prostřednictvím podmínky etapizace v rámci závazného regulačního plánu a právního (smluvního) zajištění. Není reálné, aby mnoho různých majitelů pozemků si našlo jednoho developera a jednu stavební firmy a celou čtvrť vybudovalo najednou. Naopak je žádoucí, aby v případě jednotlivých bytových domů s polyfunkčním využitím a přímo související veřejnou zelení, DI a TI nebylo postavena jen holá stavba BD, ta rozprodána jednotlivým majitelům bytů bez jakékoliv navazující veřejné a občanské infrastruktury, developerská společnost poslána do likvidace a problém dále

	neřešen. Je nutné volit formulaci, která na straně jedné nezablokuje výstavbu na podstatné části Roztoky „na věky“, na straně druhé pořizovatel souhlasí se správně detekovaným problémem, na který poukazuje autor připomínky.
013/ TOMÁŠ ZDĚBLO / 16.12.2019 Dobrý den, rád bych podal následující 3 připomínky: 1. připomínka: Rád bych upozornil na, dle mého, nevhodnou klasifikaci přírodních území charakteristických výskytem posledních fragmentů nelesních ploch stepí, vřesovišť a extenzivně obhospodařovaných trávníků jako ploch NS-l (zjednodušeně vzrostlá zeleň) namísto NS-p a z toho vyplývající nevyhovující navrhovaný režim péče o tato území (omezení kácení, předpoklad bezzásahovosti). Daná území jsou důležitá výskytem mnoha ohrožených druhů rostlin a živočichů a jsou zcela závislá na aktivní, citlivé péči, ať už se jedná o mozaikovou seč, nebo aktivní bránění sukcesi výřezy nevhodných náletových dřevin. Otevřené plochy s rozptýlenou zelení mají také důležité krajinářské, rekreační, historické a estetické role a funkce a tyto by měly být v ÚP takto definovány včetně návrhu stabilizace těchto funkcí pomocí patřičné péče.	**VYHOVĚT** **Tam kde skutečně přírodní charakteristiky odpovídají typu „NS.p plochy smíšené nezastavěného území – přírodní“ tj. cenné plochy stepí, vřesovišť, apod., přesunout do NS.p., případně i do ploch přírodních (tam, kde je mimořádně cenné přírodní prostředí nebo sem zasahuje NC 2001).** Nicméně zde je nutná součinnost zodpovědného projektanta a jeho specialisty na krajinu a pracovníků orgánů ochrany přírody a krajiny na úrovni MěÚ Černošice a KÚ STČK. Případně úpravy navržené projektantem budou konzultovány s těmito odbornými pracovišti a následně případně zapracovány do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání.
2. připomínka v lokalitě Řivnáč je v jednání s Městem Roztoky a vlastníky dotčených pozemků obnova historické cesty (15. stol.) vedoucí z historického jádra Žalova do Velkých Přílep, včetně jejího doplnění výsadbou krajinotvorné zeleně. Stezka vede částí (½ navrhované délky) navrhovaného interakčního prvku IP2. Navrhuji zanesení navrhované stezky do ÚP a prodloužení IP2 na celou délku této stezky. S ohledem na příznivé vlastnické poměry – majitelem pozemků je Město Roztoky – lze předpokládat úspěšnou realizaci obnovy této stezky. Zároveň tato stezka a navazuje na plánovanou stezku DN 14. S připravovanou stezkou souvisí další část připomínky, a to napojení východního končení DN14 na stávající uliční síť. Regulační plán Horní Žalov zde zřetelně stanoví ulici vedoucí po parc. č.: 2994/5 a 2980 od bloků obytných a rodinných domů BL 05, BL 07 a BL09 k mateřské škole Přemyslovská a ulici Přemyslovská. Jakkoliv je silniční napojení (celého bloku výstavby) pro OA vedoucí kolem	**VYHOVĚT** **Vyznačit stezku jako interakční prvek a navázat ji na plánovanou stezku DN 14 jako prodloužení tohoto záměru. Nezahrnovat mezi VPS s možností vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva.** V lokalitě Žalova ponechat dle platného regulačního plánu Horní Žalov, neměnit funkční využití bloků BL05, BL07, BL09, pěší stezku lze vézt i mezi těmito bloky.

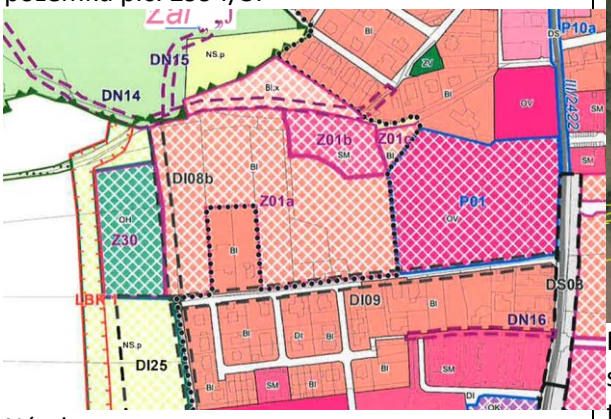
mateřské školy nepříliš vhodné, pěší stezka spojující mateřskou školku s rekreačním územím Řivnáče je potřebná (a kopírovala by výše zmiňovanou historickou stezku). Návrh ÚP ovšem parcely vhodné pro vedení stezky/ulice označuje jako plochy pro bydlení. Jedná se o části par. č.: 2994/5 a 2980 v k.ú. Žalov. 3. připomínka: Třetí připomínka se týká umístění lávek na ostrov a pravý břeh Vltavy a tzv. Marín na levobřežní nábřeží Vltavy. Lávky při naplnění technických požadavků budou představovat výrazné znehodnocení přírodní scenerie Vltavského kaňonu a další výrazný antropogenní prvek v jednom z posledních přírodě- blízkých území silně urbanizovaného okolí Roztok. Totéž lze říct i o zařízeních tzv. Marín. Jejich přínos z hlediska posílení rekreačních možností území je značně diskutabilní. Území je plošně velmi omezené, je využíváno jako klidová zóna a samotné maríny s jejich využitím nelze považovat za podporující formy „měkké rekreace" preferované ÚP pro území Roztok. Lze očekávat jejich využití i pro motorové čluny a skútry se zřejmým negativním dopadem jejich provozu. Samotné lávky (specificky ta spojující oba břehy) do lokality mohou vnést větší pohyb návštěvníků, což s ohledem na charakter území není zcela vhodné. Lze očekávat větší příliv návštěvníků z druhého břehu, kde zcela nevhodně (chtělo by se říct diletantsky) navržené a realizované provedení cyklostezky vedlo k přetížení území návštěvníky a degradaci jeho rekreačního potenciálu. Podobný stav by při propojení obou břehů lávkou nastal i na nábřeží roztockém. Oba břehy přitom spojuje přívoz. Při vhodně zvoleném intervalu by jednak umožňoval dostatečně kapacitní spojení obou břehů, jednak sloužil jako regulátor nevhodného množství návštěvníků mířící na roztocký břeh. Pokud by bylo potřeba uvažovat o lávce a marínách, navrhuji alternativní umístění, která by mohla eliminovat negativní dopady: Lávka – umístění k/na těleso zdymadla, maríny – umístění zhruba do úrovně tzv. „Šraněk“ na jižní hranici katastru, popř. na místo bývalé loděnice při jižním břehu vyústění Únětického potoka.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Možnost zřízení lávky na ostrov a pravý břeh Vltavy bude přesunuta do územní rezervy, umístění bude stanoveno jen v obecné rovině.** Pořizovatel se zde ztotožňuje s názorem autora připomínka, že jde o kontroverzní návrhy, které sice mohou výrazně zatraktivnit břeh Vltavy v této části správního území Roztok, ale také mohou přinést některá negativa a jejich povolení s sebou nese velké administrativní problémy. Lávky také budou značně finančně nákladné.  **Pokud jde o přemístění záměrů Z54 a Z55, zde se naopak nabízí možnost rozšířit plochu Z55 pro na uvedený p.p.č. 2592/7 v k.ú. Roztoky u Prahy ve východní polovině tohoto pozemku a tím vylepšit předpoklady pro posílení rekreačních možností území.** Nicméně jde o nadregionální biocentrum NC 2001 Údolí Vltavy a jakékoliv rozšíření tohoto záměru bude podrobeno stanovisku orgánu ochrany ŽP a může to vézt až k úplnému vypuštění tohoto záměru. Rozsah rozšíření je proto nutné v rámci návrhu pro opakované veřejné projednání důkladně zvážit a odůvodnit. Mělo by přirozeně navazovat na obě dnes vymezené plochy, např. jako je naznačeno na obr. pod textem: Jak je ale uvedeno výše, stěžejní bude posouzení tohoto záměru dotčenými orgány a Povodím Vltavy jako tzv. oprávněným investorem během veřejného řízení v případě.
014 / ING. ARCH. JAN KOVÁŘ / 16.12.2019	**NEVYHOVĚT** Pořizovatel neshledal důvody přidávat další zastavitelné plochy nad rámec již vymezených.

PŘEDMĚT PŘIPOMÍNKY: Není logické, že pozemek p.č. 2994/3 v k.ú. Žalov je navržen jako plocha se způsobem využití NS.p – plochy smíšené nezastavěného území – přírodní (obr.1). Pozemek v jeho současném stavu není plochou přírodní a mnohem více mu odpovídá zápis v KN „ostatní plocha“. Na plochu přírodní je nutné jej kultivovat. Plocha pozemku p.č. 2994/3 vytváří v návrhu územního plánu klín „vsunutý“ mezi plochy zastavěné a zastavitelné. Záměru majitelky pozemku Ing. Jandové, který vychází vstříc konceptu „zahradního města“, by lépe vyhovělo funkční využití BI.x – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – se specifickým využitím (zahradního typu).

Odůvodnění připomínky:

Území, jehož součástí je předmět mojí připomínky, je pro jeho majitelku víc než restituce. Z tohoto důvodu pracuji v současnosti na základě její objednávky na dokumentaci, která území řeší podrobněji na základě podkladu, kterým je regulační plán Horní Žalov. Řešení si klade za cíl skloubit dostatečně dimenzovaný veřejný prostor s prostorem pro osobní aktivity paní Jandové.

Součástí těchto aktivit je pěstební činnost a péče o zeleň, což by ve spojení s vlastním rodinným bydlením bylo možné realizovat právě na pozemku p.č. 2994/3.



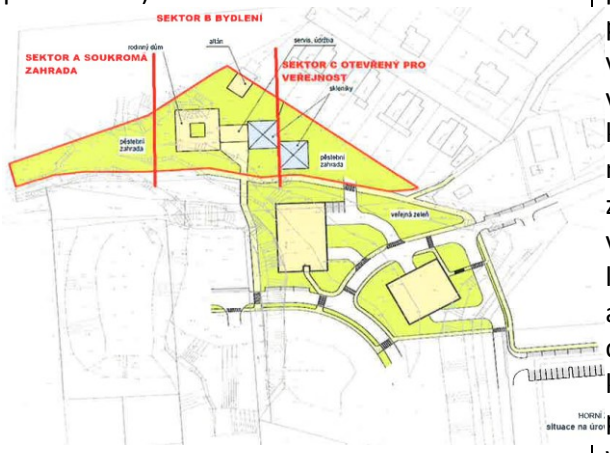
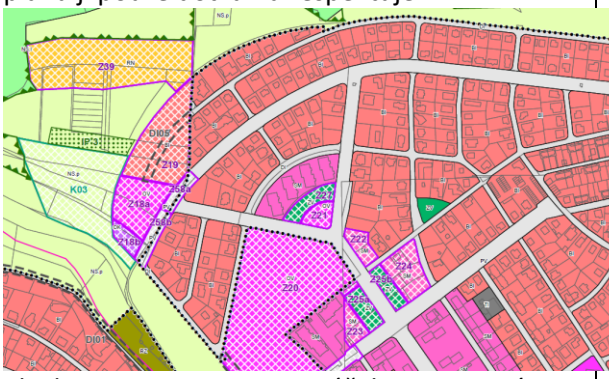
Návrh:

Na přiložené situaci (obr. nad textem) je zřetelně vyznačená představa o možném využití území, jehož součástí je pozemek p.č. 2994/3. Záměrem je na tomto pozemku vybudovat: Rodinný dům – bungalov atriového typu s integrovanou dvougaráží, altán s letní kuchyní, skleníky pro rostlinné sbírky s pracovním prostorem pro údržbu zahrad a skleníků. (zastavěná plocha max. 1450 m^2 což je max. jedna třetina celkové

P.p.č. 2994/3 nebyl součástí zastavitelných ploch dnes platného ÚPnSÚ Roztoky, na rozdíl od ploch vymezených jižně, které jsou navíc prověřeny vydaným a závazným RP Horní Žalov. Pozemek je sice ostatní plochou, ale jak je patrno z ortofotomapy, plochou zatravněnou, se vzrostlými dřevinami. Pořizovatel proto pokládá projektantem navržené funkční zařazení do plochy „smíšené nezastavěného území – přírodní“ dle ust. § 17 vyhlášky 501/2006 Sb. za zcela správné, logické a adekvátní. Navíc ÚP Roztoky má dle sdíleného odborného názoru orgánu ochrany ZPF, vedení města, pořizovatele i zodpovědného projektanta vymezeno zastavitelných ploch dostatek, tak aby ve střednědobém horizontu počet obyvatel města nepřevýšil 12 000 v roce 2030. Na tento cílový počet je uvažováno s technickou a dopravní infrastrukturou. Jistě lze namítnout, že 10 potenciálních stavebních parcel v konceptu „zahradního města“ tento počet dramaticky nezvýší. To je pravda, na stranu druhou zde není také žádný důvod, proč aktivně zhodnocovat právě tyto pozemky, pokud na vhodnějších lokalitách je vymezeno zastavitelných ploch již dostatečné množství.

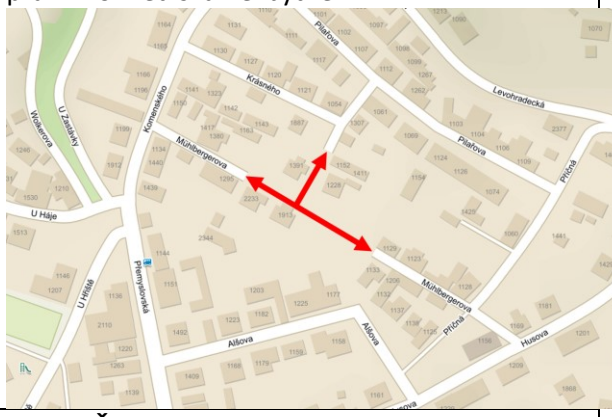
Pokud jde o předložený návrh, pořizovatel neshledal, že „Rodinný dům – bungalov atriového typu s integrovanou dvougaráží, altán s letní kuchyní, skleníky pro rostlinné sbírky s pracovním prostorem pro údržbu zahrad a skleníků“ byl právě nutnou a typickou součástí konceptu „zahradního města“. Ostatně, jiné autorizované osoby, např. ty, které vypracovaly návrh ÚP Roztoky, tento názor také nesdílejí.

Navíc se jedná o jeden z posledních „zelených klínů“ kterými přírodní prostředí vstupuje do organismu města. Pořizovatel, vědom si ust. bodu

výměry pozemku - 4492 m^2). Za tímto účelem a ve smyslu připomínky navrhuji převést celý pozemek p.č. 2994/3 do plochy se způsobem využití BI.x – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – se specifickým využitím (viz obr. pod textem).  	(21) Politiky územního rozvoje ČR ve znění 1, 2, 3 aktualizace, konkrétně závazné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území „Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.“, nemá jediný konkrétní důvod tuto závaznou priority nyní popřít a návrh zodpovědného projektanta jiným vypořádáním, než je nevyhovět této připomínce, a navržené řešení negovat.
015 / ZDEŇKA MILOTOVÁ / 16.12.2019 V souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) uplatňuji tuto připomínku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje město Roztoky: nesouhlasím s rozšiřováním zástavby v lokalitě Solníky, území ve Výkresu koncepce uspořádání krajiny označená Z19, Z18a, Z18b. Dále nesouhlasím se změnou statutu u plochy K03 a navrhuji její ponechání v dosavadní neupravené podobě. Odůvodnění: Jakákoli výstavba nebo další zásahy do volné krajiny ohrozí populace volně žijících zvířat. Na území označeném NC 2001 žijí srnky, zajíci, bažanti a další zvířata. Jejich životní prostor se však dramaticky zmenšuje, mj. kvůli systematičtějšímu oplocování soukromých přiléhajících pozemků. Dříve zvěř měla větší možnost najít úkryt v zahradách, to nyní již téměř není možné. Srnky se tak ve stále větší míře přesunují do soukromých zahrad, kde mohou nalézt vhodné podmínky pouze díky ochotě majitelů zahrad poskytnout jim útočiště. Rozšiřováním záboru volných ploch a zástavby do stávajících polí se spolupodílíte na jejich zmizení z žalovského lesa a z Roztok. Pro kvalitní odpočinek v zeleni považuji ubývání polí a nahrazování volných neupravovaných ploch pruhy zeleně pro Roztoky a jejich obyvatele za nešťastné.	**NEVYHOVĚT** Plochy Z19, Z18a, Z18b byly navrženy na základě platného a účinného ÚPnSÚ Roztoky a následně prověřeny nezávaznou, ale neopominutelnou územní studií Solníky, která je nyní ve stádiu po veřejném projednání a bude zapsána do centrální evidence územně plánovacích činností ČR. Jak je patrno z obr. pod textem, zvolené řešení jen dotváří urbanistickou koncepci prstenců, která byla založena již dříve a návrh územního plánu ji pouze dotváří a respektuje.  Plocha K03 je vymezena za účelem zapojení města do krajiny, dojde k posílení ekologické stability území tím, že dojde k založení nových vegetačních ploch na orné půdě. Bude se jednat nadále o plochu přírodní, která je a zůstane převážně nezpevněná s významným zastoupením prvků a ploch krajinné vegetace (keře a stromy) a travních porostů.

016 / IVAN A IVANA BARTIZALOVI / 16.12.2019 1) Plocha Z 35 – Kompostárna – nevhodné umístění. Území je ve velké míře využíváno místními i přespolními obyvateli pro relaxaci. Provoz kompostárny (nákladní doprava, zápach, hluk) by prostor pro relaxaci naprosto zničil.	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání připomínky č. 009.
2) Parkoviště Za Cihelnou – nevhodné umístění z několika důvodů: a) Jedná se o klidovou zónu určenou k bydlení, proto je uvažované parkoviště a točna pro autobusy v této lokalitě absolutně nevhodné. Další důvodem proti parkovišti je plánovaný biokoridor. b) nesoulad – mapa Z29 – nikde v textu není tato plocha uvedena, naopak – parkoviště DI25 není na mapě zobrazeno, ad c) zmatečné údaje – lze jen dovozovat, že se jedná o stejné území, proto je třeba tento nesoulad odstranit novým veřejným projednáním.	**NEVYHOVĚT** **Doplnit do Hlavního výkresu kód Z29.** Pořizovatel se ztotožňuje s odborným odůvodněním zodpovědného projektanta, kdy je uváděno, cituji: „Odstavné a manipulační stání pro veřejnou autobusovou dopravu, včetně zastávky, zázemí a parkoviště pro osobní automobily (ul. Za Cihelnou) je určeno pro umístění krátkodobého odstavení a manipulace autobusů veřejné dopravy, včetně zastávky, zázemí a parkoviště pro osobní automobily v severozápadní okrajové části Roztok ve směru na Únětice při ul. Za Cihelnou, v sousedství s plochou pro umístění hřbitova, jako koridor DI25. Koridor je navržen tak, aby umožňoval jak umístění odstavného a manipulačního stání pro veřejnou dopravu, výstupní a nástupní stanici, sociální zařízení pro personál a návštěvníky hřbitova, tak i umístění parkoviště pro osobní automobily návštěvníků přilehlého hřbitova a manipulační plochu pro technické zázemí hřbitova. V rámci prací na územním plánu byly podrobně prověřovány územní podmínky pro přemístění stávajícího odstavného a manipulačního stání, včetně koncové stanice a obratiště veřejné autobusové dopravy pro jedinou koncovou autobusovou linku. Ty jsou v současné době nevhodně umístěné v ochranném pásmu národní kulturní památky Levý Hradec – místní část Žalov; křižovatka ul. Komenského a Levohradecká. Navrhovaný koridor DI25, vymezený pro tyto účely na okraji zastavěné části Žalova, využívá stávající přístupovou komunikaci navrhovanou k rozšíření (DI08a) a přímo navazující na silnici III. třídy – ul. Přílepskou. Jeho poloha vedle obratiště a odstavné a manipulační plochy současně umožní umístění výstupní a nástupní zastávky ve vztahu k potřebné obsluze hřbitova a rozvojových ploch pro bydlení. V rámci vymezeného koridoru se předpokládá současně i umístění

	parkovacích stání pro osobní vozidla návštěvníků hřbitova (navrhovaná plocha Z30) a umístění sociálního zařízení pro personál a návštěvníky hřbitova, včetně možného zřízení manipulační plochy pro potřeby hřbitova.“. Pořizovatel považuje toto zdůvodnění za naprosto racionální. Komunikace se bude muset tak jako tak rozšiřovat.
017 / TOMÁŠ NOVOTNÝ, MÍSTOSTAROSTA ROZTOK / 16.12.2019 Obecné: Jsem nemile překvapen úrovní zpracování, množstvím nepřesností (vyslovené omyly a nonsensové věty popisuje podrobně kolega St. Boloňský). Nesouhlasně se stavím a v tomto smyslu podávám kritickou připomínku k:	**VYHOVĚT** ÚP je vždy odrazem spolupráce projektanta, pořizovatele a zadavatele.
1. Návrhu kompostárny v lokalitě Holého vrchu. Nesmyslná a pro naši obec nevhodná lokalita (zničení cenného území, zavedení dopravy do míst, kde se dnes pasou koně a která je častou procházkovou trasou, zápach na návětrné straně obce)	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání připomínky č. 009.
2. Cyklotrasa vedená Kroupkou. To je vzhledem ke kumulaci pěších v této lokalitě a k nesnadné zimní údržbě ulice nereálný návrh svědčící o neznalosti lokality.	**VYHOVĚT** V grafické části ÚP ve výkrese č. 4 bude v ulici Kroupka bude vypuštěna značka „trasa pro pěší a cyklisty“, dvě zelená kolečka.
3. K lávce (lávkám) přes Vltavu u přívozu: Vzhledem k nesouhlasnému stanovisku Povodí Vltavy k vedení lávky na ostrov považuji lávku ze nevhodnou a s jejím vybudováním nesouhlasím.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Možnost zřízení lávky na ostrov a pravý břeh Vltavy bude přesunuta do územní rezervy, umístění bude stanoveno jen v obecné rovině.** Pořizovatel se zde ztotožňuje s názorem autora připomínka, že jde o kontroverzní návrhy, které sice mohou výrazně zatraktivnit břeh Vltavy v této části správního území Roztok, ale také mohou přinést některá negativa a jejich povolení s sebou nese velké administrativní problémy, finančně nákladné.
4. Navrhuji nezasahovat do území P03, zahrádkářské kolonie u řeky. Navrhuji ponechat stávající stav, v obci je dostatek jiných obecních pozemků pro zahrádkářské kolonie.	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“.** Viz vypořádání mnoha námitek majitelů zahrádek. Nechť město Roztoky nejprve ukončí pachtovní smlouvy s uživateli a teprve poté v rámci některé aktualizace ÚP změní funkční využití na plochy pro bydlení.
5. Vzhledem k dlouhodobému problému s ujíždějícím svahem v okolí prameniště u garáží v ul. Žirovnického navrhuji, aby bylo prameniště ob-	**VYHOVĚT** **Doplnit požadavek na „sanaci a odtěžení skládky v okolí prameniště u garáží v ul. Žirovnického.“**

noveno a okolí revitalizováno tak, aby nesjíždělo do údolí a aby zde vznikla možnost odběru užitkové vody. Znamená to odtěžit skládku. 6. Nesouhlasím s umístěním nového hřbitova v Žalově (jen) v uvedené lokalitě. Tento plán není průchodný pro nesouhlas občanů, kterým patří dotčené pozemky. Je třeba vybrat ještě další, záložní lokalitu (území NKP Levý Hradec není průchozí též). 7. Věžový vodojem na Holém vrchu – zásadně ne, pohledově zničí krajinu. Je toto jediná (technologicky) možnost, jak vylepšit tlak vody pro Žalov?	Návrh na odtěžení skládky může být realizován i mimo návrh územního plánu. Požadavek neobsahuje konkrétní návrh na změnu obsahu, nicméně lze do textové části ÚP výše uvedené. Obnovení prameniště není v silách územního plánu. **NEVYHOVĚT** V Roztokách je většinou shoda jen na tom, co průchodné není… V tomto případě je hřbitov navržen už původním ÚPnSÚ i platným a závazným RP Horní Žalov (BL10). Odpor občanů bude všude, zde máme alespoň zachovánu kontinuitu návrh v území. To, že nikdo nechce bydlet vedle hřbitova platí od středověku. Přesto hřbitovy někde být musí. **VYHOVĚT** Návrh vodojemu bude vypuštěn ze závazné části územního plánu, v současné době jsou již v Roztokách zrealizována a zprovozněna nová tlaková pásma, které problém řeší i bez nutnosti budování vodojemu.
018 / TOMÁŠ NOVOTNÝ / 16.12.2019 Podávám připomínku k průrazu ulice Mühlbergerova (VPS 14 Žalov, místní komunikace DI24). Odůvodnění: Pozemky, na kterých má být realizováno propojení z této ulice (3262/13, 3262/10) jsou privátní. Nesouhlasím s tím, aby byly takto brutálním způsobem využity pro prodloužení komunikace. Není přeci možné, aby se občané museli obávat, že jim po vyvlastnění bude zbourána část nemovitosti a odebrána významná část parcely. Zejména fakt, kdy je zpochybňováno umístění rodinného domu (ze změny ÚP to vyplývá) je doslova trestuhodný. Domnívám se, že cílem změny územního plánu není matení a děšení občanů, ale rozumné vylepšení života v našem městě pro další generace.	**VYHOVĚT** I při pohledu na mapu je zde patrno, že zde došlo v minulosti k velkému urbanistickému a městotvornému omylu, kde ul. Mühlbergerova nebyla dokončena a je zaslepena z obou stran. Nicméně vstupovat nyní do tohoto prostoru by přineslo, dle názoru pořizovatele, více škod při vyvlastňování, než užitku z hlediska dopravních vazeb. Navíc se ukazuje v dlouhodobém horizontu, že zde toto dopravní propojení není z dopravního hlediska nezbytné. 
019 / LUKÁŠ HEJDUK / 16.12.2019 Jako člen kulturní komise města Roztoky a dobrovolník pracující s dětmi a mládeží navrhuji pořizovateli územního plánu, aby u parcely číslo 2462, která se nachází v katastrálním území Roztoky u Prahy [742503], změnil využití plochy. Místo smíšené NS.I – nezastavěné území –	**VYHOVĚT** **Vymezit jako návrhovou plochu „RX – rekreace – se specifickým využitím“.** Město Roztoky doplnění podklady k tomuto záměru. P.p.č. 2462 ostatní plocha, manipulační

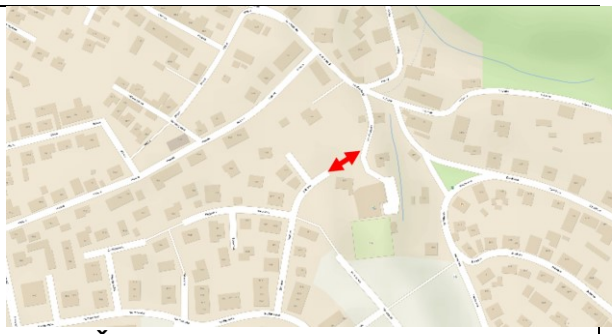
vzrostlá vegetace navrhuji plochu RX – rekreace – se specifickým využitím. V budoucnu by zde mohlo vzniknout nové zázemí pro roztocké dětské spolky a organizace. Poblíž je navrhováno území s tělovýchovným a sportovním využitím, proto se mi toto území jeví jako vhodné.	plocha, neměl by zde tedy být problém s vyněťím ze ZPF nebo PUPFL, nicméně je nutné konkretizovat budoucí využití. Viz vypořádání připomínky 011, bod 10.
020 / JIŘÍ MACÁK / 16.12.2019 A. PŘIPOMÍNKA – proti zřízení kompostárny na pozemcích k.ú. Roztoky, 4242/2 a 2423/13. Odůvodnění: 1. Další zatížení emisemi a dusíkatými látkami území přírodní rezervace Roztocký Háj – Tiché Údolí, 2. Zatížení obytných zón emisemi, hlukem a dalšími negativními jevy spojenými s nákladní dopravou – hluk, prach, bezpečnost. 3. Adekvátní snížení hodnoty nemovitostí v blízkosti přístupových cest ke kompostárně. 4. Nově zastavěné území Dubečnice nutně potřebuje urbanistickou infrastrukturu, která zde chybí, ne velkokapacitní cestu pro nákladní vozidla. 5. Kompostárna stojí 5 km od Roztok. Je účelné a ekonomické ji zakládat i u nás? Už jednu kompostárnu v blízkosti máme. 6. Pozemky se nacházejí v blízkosti přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí. Přístupové cesty k pozemkům vedou po hraně přírodní rezervace. V přírodní rezervaci se nacházejí vzácné biotopy suchých trávníků a vřesovišť, které se díky hnojení okolních polí eutrofizují, a zarůstají nežádoucí vegetací, která musí být odstraňována, aby nedošlo k zániku lokalit. Provoz kompostárny s sebou ponese kumulaci organického materiálu, který ještě více zatíží přírodní rezervaci nežádoucími dusíkatými látkami. 7. Zřízení kompostárny s sebou ponese dramatické zvýšení automobilové dopravy a to včetně těžkých vozidel nad 3,5 tuny. Obě možné přístupové cesty (z Roztok i ze Žalova) vedou skrze zastavěné území s funkcí čistě obytnou. V případě vybudování kompostárny bude obytnou lokalitou projíždět navíc desítky automobilů denně včetně nákladních, jejichž procento nebude zanedbatelné. Oblast bude zatížena emisemi, prachem a dalšími negativními jevy z nákladní a automobilové dopravy. 8. V důsledku vybudování kapacitní přístupové cesty ke kompostárně a souvisejících negativních jevů bude snížena hodnota nemovitostí v postižených oblastech. 9. Oblast kolem přístupové cesty od Žalova do Tichého Údolí bylo v posledním roce postupně přeměňováno na oblast pro rekreaci místních	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** V případě plochy Z35 pro vybudování obecní kompostárny jde o plochu do 1ha, kdy ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona říká, že „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace,…“, což plocha pro kompostárnu jako veřejná technická infrastruktura plně naplňujeme, stejně tak záměr DI11 jako veřejná dopravní infrastruktura, příp. účelová komunikace. Umístění kompostárny v nezastavěném území nebude omezeno ÚP Roztoky oproti výše uvedenému ust. § 18 odst. 5 SZ územním plánem, ale nebude výslovně konkretizováno a lokalizováno – to bude ponecháno na konkrétnějších a určitějších nástrojích územního plánování, jako je územní řízení v některé z jeho forem. Pokud jde o odůvodnění, pořizovatel si byl vědom při své správní úvaze obou aspektů: 1) Město Roztoky, jako municipalita, musí pro své obyvatele zajistit možnost likvidace biologicky rozložitelných odpadů, 2) umístění kompostárny právě do této rekreačně využívané oblasti a vizuálně velmi krásného prostoru jižně od sídla je krajně problematické. Nakonec rozhodl aspekt č. 2), úkolem územního plánování je dle ust. § 18 odst. 4 mj. chránit krajinu, tento stavebním zákonem definovaný cíl územního plánování má dle odborné úvahy pořizovatele přednost před argumentem č. 1), tedy zajistit možnost obyvatelům Roztoky mít kam odvážet biologicky rozložitelný odpad.

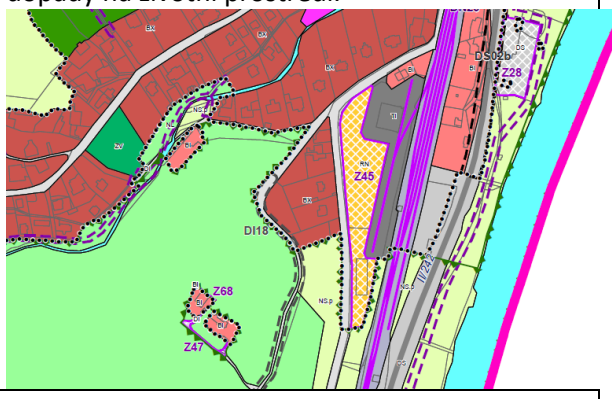
obyvatel s vyloučením dopravy. V dalším roce se nastěhují do nově zbudované fáze Dubečnice další desítky obyvatel. Toto území je urbanisticky absolutně zanedbané a skládá se pouze z obytné zástavby bez jakékoli další infastruktury, kromě cest. Je nutné začít přemýšlet o této lokalitě koncepčně a začít budovat potřebnou infrastrukturu jako jsou dětská hřiště, zelené rekreační plochy. V případě vybudování kapacitní přístupové cesty ke kompostárně budou tyto aktivity, které započaly v minulém roce utlumeny. 10. Je ekonomické zakládat kompostárnu v Roztokách, když existuje velkokapacitní kompostárna v Horoměřicích? (společnost JENA Úholičky). Tato kompostárna je vedle skládky odpadu, má vybudovanou vlastní přístupovou cestu z hlavní silnice mimo obec, cestu vhodnou pro těžká vozidla. Proč budou Roztoky budovat takové zařízení jen o 5 km dále, když už zde kompostárnu máme. B. PŘIPOMÍNKA na doplnění UP Doplnění do UP dle reálného stavu a relevantních podkladů: ad 1. pěších přístupových cest (stezek) z intravilánu do krajiny (dle zákona 114/1992 sb. O ochraně přírody a krajiny) a ad 2. pěších cest (stezek) v krajině.	**NEVYHOVĚT** Není úkolem ani účelem závazného nástroje územního plánování vymezovat stezky a pěší cesty v krajině, již stávající vymezení jde nad rámec toho, co by měl obsahovat závazný územně plánovací dokument na úrovni územního plánu města s 10 tis. Obyvatel.
021 / LENKA VOZKOVÁ / 16.12.2019 1/ Hlavní průtah městem: Nesouhlasím s dalším dopravním omezením, které se týká retardérů při vjezdu do města z obou stran. Odůvodnění: Ze směru od Velkých Přílep bude rychlost dopravy omezovat kruhový objezd, který bude dostačujícím prvkem ke snížení rychlosti. Ze strany od Prahy je dostačujícím zpomalovacím prvkem zatáčka, která pak navádí pod most a za tím je další zatáčka. 2/ Kompostárna: Nesouhlasím s umístěním kompostárny na plánovaném místě. Odůvodnění: Toto území, kde je kompostárna navrhována, slouží k relaxaci či sportovnímu vyžití obyvatel Roztok, Únětic i Suchdola. Toto umístění není vhodné zejména z	**VYHOVĚT** **Územní plán nebude navrhovat konkrétní technická řešení pro snížení rychlosti a zvýšení bezpečnosti provozu na hlavní silnici procházející Roztoky.** Není to ani jeho ani účelem nebo úkolem pro řešení územního plánu, ale až navazujících procesně správních úkonů (osazení značek, měřičů rychlosti, apod.) nebo stavebně technických opatření (zmíněné příčné pruhy). Retardéry a optické zúžení jsou součástí až projektové dokumentace společnosti PUDIS, které bude do návrhu ÚP přebírána pouze v rozsahu vymezení potřebných ploch dopravní infrastruktury, nikoliv jednotlivých dopravně-technických řešení a dalších podrobností. **VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání připomínky č. 009.

důvodů dopravní zátěže (mj. je zde zákaz vjezdu) či nelibému zápachu. Je to nevhodně umístěno nad PR Tiché údolí. Navrhuji pozemky č. 2145/1 (dnes nějaká točka dříve silnice do Prahy u vlakového přejezdu) nebo č. 80 vedle VÚAB, nebo se domluvit s VÚAB, jestli by tato kompostárna nemohla být vybudována tam, či domluva se společností JENA, kde je velká kompostárna.	
3/ Plocha Z46: Nesouhlasím s návrhem na vymezení plochy se specifickým využitím jako zastavitelnou. Odůvodnění také koresponduje s vyjádřením dotčeného orgánu Ministerstva kultury v tomto znění: Nesouhlasím s vymezením plochy Z46 pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Uvedená plocha se nachází na území Státní archeologické rezervace Levý Hradec a v OP NKP hradiště Řivnáč. Dle podmínek ochrany v rozhodnutí o zřízení OP je na jeho území zakázáno měnit dochovanou konfiguraci terénu, měnit přírodní a krajinný ráz území a jakkoliv je poškozovat, budovat jakékoliv novostavby nebo zcela výjimečně na základě ÚP a pouze se souhlasem orgánů státní památkové péče atd. Stanovené hlavní a přípustné využití v ploše OS včetně podmínek prostorového uspořádání se neslučuje s podmínkami ochranného pásma NKP. OP je plošně chráněno jako celek a není možné realizovat nové stavby v hlavním ani přípustném využití. Odůvodnění: Plocha by naopak měla být vedena jako louka, už kvůli velkému zastavění na tomto území. Sportoviště zde z mého pohledu není až tak potřebné, jelikož vznikají na jiných místech.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Bude upraveno přesně dle vypořádání stanoviska Ministerstva kultury jako dotčeného orgánu památkové péče.** Zřejmě nedopatřením došlo k nevymezení této plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení – se specifickým využitím, protože u ploch pro bydlení k vymezení samostatného podtypu plochy s rozdílným způsobem využití došlo, bude opraveno přesně dle požadavku MK, projektant doslovně převezme navržené podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití vč. navržených podmínek pro prostorového uspořádání staveb.
4/ LBK1 biokoridor: Souhlasím s tímto návrhem a kvituji to. Ale pozor s přivedením zvěře k poměrně frekventované silnici! Řidiči mají alespoň teď možnost vidět v dálce, kde se zvěř pohybuje a přizpůsobit rychlost, ale pokud bude porost až ke kraji silnice, tak tuto možnost ztratí a bude docházet k větším srážkám se zvěří.	**VYHOVĚT** To nebezpečí jistě hrozí, ale věcný charakter má na prvním místě uvedený souhlas a kvitování záměru ze strany autorky připomínky.
5/ Záměr DI25 – točna autobusu na Žalově: Nesouhlasím s točnou busu na tomto místě. Odůvodnění: zábor půdy I. třídy ochrany; v blízkosti biokoridoru není vhodné; když autobusy budou končit v tomto místě, tak nebudou zajíždět do Přemyslovské?	**NEVYHOVĚT** Pořizovatel se ztotožňuje s odborným odůvodněním zodpovědného projektanta, viz vypořádání námitky č. 055. Pořizovatel považuje toto zdůvodnění za naprosto racionální. Komunikace se bude muset tak jako tak rozšiřovat.

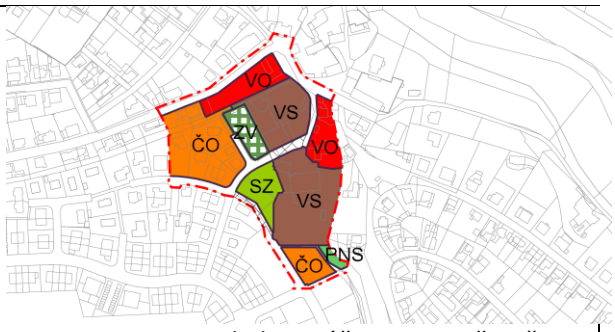
6/ Záměr Z61 – plocha pro bydlení BI.X, Žalov: Návrh na plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – se specifickým využitím, výměra 0,01 ha. Plocha je navržena k uvolnění z režimu PUPFL a k trvalému odnětí plnění funkcí lesa. Plocha přiléhá k pozemku s trvalým bydlením, dlouhodobě neplní funkci lesa. Nesouhlasím s vynětím z režimu PUPFL! Odůvodnění: Toto území plní funkci lesa a biokoridoru, taktéž funkci zadržování vody, ochlazování a volný pohyb zvěře.	**NEVYHOVĚT** Záměr je natolik drobný, že z hlediska urbanistické koncepce nemá žádné negativní dopady. Zábor PUPFL byl odsouhlasen orgánem SSL. Pořizovatel se ztotožňuje s hodnocením zodpovědného projektanta, že „Plocha přiléhá k pozemku s trvalým bydlením, dlouhodobě neplní funkci lesa“. S tímto hodnocením se očividně ztotožnil, zvláště při minimální velikosti záboru, i k tomu příslušný orgán SSL.
7/ Odstavné parkoviště Z43 Horní Žalov: Stávající odstavné parkoviště je s ohledem na navrhované rozvojové plochy pro bydlení (lokalita Panenská II, lokalita Horní Žalov) a očekávanou zvýšenou poptávku navrženo k rozšíření. Souhlasím za předpokladu, že nebudou vykáceny vzrostlé stromy a bude na ně pohlíženo jako stínící prvek.	**VYHOVĚT** **Podmínka, že nebudou vykáceny vzrostlé stromy a bude na ně pohlíženo jako stínící prvek, bude vložena do tab. na str. 22 výrokové části ÚP Roztoky**.
8/ Záměr Z33, návrh ČOV Žalov: Vymezení plochy pro lokální ČOV vychází z potřeby zajistit odvedení odpadních vod z části Žalov a snížit nároky na ČOV Roztoky. Nesouhlasím s vymezením plochy pro technickou infrastrukturu. Odůvodnění: ČOV či přečerpávací stanice vedle trati bude mít negativní vliv na životní prostředí, jelikož se zde vyskytuje např. mlok skvrnitý, bělozářka lilokvětá, bělozářka větevnatá, nosorožík kapucín, zvonky, kartouzek bílý atd.. Za negativní vlivy na okolí považuji také zápach, hlučnost, příp. výskyt většího množství much. Za negativní také považuji, že do této ČOV bude sveden odpad z velké části Žalova a Roztok a zvýšený provoz nákladních aut.	**VYHOVĚT** **Do návrhu opakované veřejné projednání bude závazně vložena první varianta, tedy výtlak na ČOV podél Vltavy do Roztok a posílení ČS, ČOV Žalov VT01 (důsledně opravit kód v textové části, kde je jen VT1) ale zůstane v návrhu také, bez specifikace toho, zda plocha bude využita pro ČOV nebo pro čerpací stanici. Do ÚP bude vložena závazná podmínka odkanalizování nové zástavby v Žalově na ČOV.** Již nyní návrh ÚP Roztoky předpokládá pro Žalov následující řešení: bude prověřen způsob odkanalizování části Žalov a navrženo adekvátní řešení (zvažovány budou zejména možnosti realizace výtlačného řadu včetně intenzifikace ČS Roztoky a dále bude zvážena realizace lokální ČOV Žalov). ÚP by měl být ve své finální podobě invariantní, proto bude obsahovat jasné a striktní řešení tohoto problému. V 21. století, v okolí hl.m. Prahy, v jednom z nejbohatších regionů Evropy je z ekologického hlediska jiné technické řešení likvidace splaškových vod, než odvádění na ČOV, nepřichází v úvahu. Proto bude závazně stanovena tato podmínka. Plocha VT1 zůstane zachována do budoucna jako možnost posílení kapacity ČOV Roztoky, anebo jako možnost soukromého řešení daného problému, které bude rychlejší a operativnější než budování výtlaku na ČOV Roztoky.
9/ Záměr lávky DN02 a kotviště Z56: Nesouhlasím s umístěním kotviště a lávky na ostrov. Odůvodnění: ochrana hnízdících ptáků.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ**

10/ Záměr Z49, dopravní obratiště: Nesouhlasím s návrhem dopravního obratiště. Odůvodnění: Negativní dopad na životní prostředí z důvodů výskytu chráněných druhů např. mlok skvrnitý, bělozářka lilokvětá, bělozářka větevnatá, nosorožík kapucín, zvonky, kartouzek bílý atd..	Lávka bude přesunuta do územní rezervy, kotviště bude v návrhu ponecháno, ochrana hnízdících ptáků bude jistě prověřena během navazujících povolovacích procesů, pokud bude záměr kotviště odmítnut MD jako dotčeným orgánem, bude vypuštěn zcela. V případě včas uplatněné námitky Povodí Vltavy bude řešeno s touto organizací. **NEVYHOVĚT** Pořizovatel se plně ztotožňuje s argumentací projektanta, tedy že vymezení této plochy vychází z požadavku města na zajištění obratiště na konci ul. Potoky. Pokud tam dne již je místní komunikace a velmi frekventovaná železniční trať, lze považovat případné obratiště na stávající silnici za jen velmi malé zvýšené možných negativních vlivů na životní prostředí. Ochrana uvedených rostlinných druhů je věcí biologického hodnocení před územním řízením.
11/ Záměr DI06: Souhlasím s propojením ulic, jakožto i v návaznosti na prostupnost území. Odůvodnění: již dříve zde byla silnice, která propojovala tato území, bohužel majitel současné nemovitosti obyvatelům Panenské II ztěžuje průchodnost různým způsobem.	**VYHOVĚT** Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS. I při pohledu nad mapu je zde patrno, že zde došlo v minulosti k velkému urbanistickému a městotvornému omylu, kde ul. Šebkova nebyla propojena s ul. Levohradská. To odporuje nejen elementárním zásadám městotvorby, zásadám dobré dopravní obslužnosti, propojení jednotlivých částí sídel, ale i normám a podzákonným předpisům týkající se dopravy na pozemních komunikacích. Návrh ÚP se pouze snaží odstranit tento zděděný problém. Z těchto urbanistických důvodů musí pořizovatel návrh na vypuštění záměru DI06 odmítnout, byt si dobře uvědomuje, jak krajně nepříjemné je nyní po letech vstupovat s veřejnou komunikací do prostorů, které jsou užívány jako soukromé prostory. Zde ale převážil zcela jasně definovaný a identifikovaný dopravní a urbanistický problém, jde prostě o tak hrubou chybu, která se v založení dopravní sítě v této části Roztok stala, že veřejný zájem na jejím odstranění je, z pohledu pořizovatel, větší než ochrana soukromého vlastnictví a nevměšování se veřejnou stavbou do léta využívaných soukromých prostor spojených s trvalým bydlením.

12/ Záměr Z01a, Z01b, Z01c: Záměr Z01a,b,c Žalov, napojení plochy na HTP, nutná výstavba věžového vodojemu nebo redukčního ventilu na přivaděči a hlavní zásobní řad. Nesouhlasím se stavbou věžového vodojemu. Odůvodnění: věž naruší panorama vrchu Řivnáč, který je součástí nemovité kulturní památky Hradiště Řivnáč, je to výrazný zásah do krajiny a vytvoří to novou krajinou dominantu, která není s ohledem na památkově chráněné území žádoucí.	 **VYHOVĚT** Návrh vodojemu zůstane bude vypuštěn ze závazné části územního plánu, v současné době jsou již v Roztokách zrealizována a zprovozněna nová tlaková pásma, které problém řeší i bez nutnosti budování vodojemu.
13 / Záměry Z19, P03 a Z08: Nesouhlasím s dalším osídlováním Roztok a Žalova. Odůvodnění: Roztoky narůstají velkým tempem, chybějící infrastruktura bude mít negativní vliv na stávající obyvatele a rozpočet města. Dopravní zatíženost je již dosti vysoká.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Plocha zahrádkářské kolonie P03 bude z návrhu ÚP vypuštěna do doby, než dojde k právnímu ukončení vztahu mezi pachtýři a propachtovatelem, kterým je město Roztoky. Do té doby bude vymezeno jako plocha RZ – plochy rekreace – zahrádkové osady. Záměr Z19 je podmíněn vypracováním RP Solníky v rámci kterého budou nastaveny přesné podmínky pro tuto plochu, která jen dokončuje již započatou urbanistickou kompozici v části Solníky. A konečně záměr Z08 je velmi malá plocha pro bydlení mezi stávající MK a rostlou vilovou zástavbou na jižním okraji Dubečnice, její nedokončení by bylo urbanisticky chybné a nelogické.
14 / Záměr Z02a, Z02b: Chybějící prostupnost území pro pěší. Avizuji, že toto velké území nemá v navrženém plánu vymezený pruh (chodník, park), který udělá propojku mezi schodištěm v ul. Vlháčkova k ulici Lidická. Odůvodnění: navržené řadovky zde vytvoří na celém území plombu, kde se celá řadovka bude muset obejít.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Pro plochu Z02b v tabulce na str. 15 výrokové části ÚP bude stanovena podmínka ponechání pěšího propojení.** Územní plán neobsahuje konkrétní a závazný návrh pěších propojení, ta mohou být realizována i v rámci ploch pro bydlení.
15 / Záměry Z01a, Z01b: Chybějící prostupnost území pro pěší k DN14. Avizuji, že toto velké území nemá v navrženém plánu vymezený pruh (chodník, park), který udělá propojku k relaxačním zónám.	**VYHOVĚT** Návrh vodojemu zůstane bude vypuštěn ze závazné části územního plánu, v současné době jsou již v Roztokách zrealizována a zprovozněna nová tlaková pásma, které problém řeší i bez nutnosti budování vodojemu.
16/ Záměr DN31: Koridor DN31 (elevátor), lesní pozemek pod koridorem DN31 je navržen k trvalému odnětí z PUPFL na základě požadavku stanoviska orgánu SSL nesouhlasím s návrhem na umístění elevátoru a taktéž vyhrazení těchto ploch na tyto	**VYHOVĚT** **Možnost zřízení elevátoru bude přesunuta do územní rezervy.** Jde o natolik významnou a nákladnou investici, že bude nejprve prověřena např. územní studie nebo studií proveditelnosti

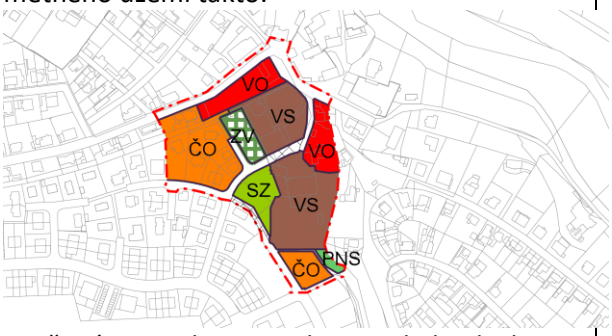
účely. Odůvodnění: Výtah je již další vymožeností veřejnosti. Z mého pohledu plně stačí dopravní obslužnost PID. Jedná se o další vyjmutí zeleného pásu z krajiny a vložení dalšího nežádoucího prvku do krajiny. Dojde k narušení přírodního rázu krajiny. 17/ Záměr Z45: Nesouhlasím s vymezením plochy jako zastavitelnou (in-line dráha). Odůvodnění: in-line dráhu lze zrekonstruovat a pořídit podél Vltavy, vč. zázemí, než budovat dráhu okružní na menším prostoru.	a teprve v případě kladného výsledku zanesena do závazní části ÚP Roztoky v rámci některé z příštích změn nebo aktualizací ÚP. Orgán SSL nicméně možnost zřízení elevátoru nijak nezpochybňoval ani nerozporoval. **NEVYHOVĚT** Plocha Z45 je popsána jako plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru s velmi přísnými podmínkami pro její využití, konkrétně „respektovat území s historicky i esteticky cennou urbanistickou strukturou v navazujícím území, minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu, respektovat ochranné pásmo maloplošného zvláště chráněného území přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN I), ochranné pásmo železniční dráhy“. To, že „Plocha je vymezena uvnitř zastavěného území jako rekreační zázemí dráhy pro inline bruslení na původní silnici Praha – Roztoky“ je součástí pouze odůvodnění. Co tam fakticky vznikne, je věcí navazujících správních procesů, řízení a povolení. S ohledem na umístění plochy v těsném sousedství železnice na jihovýchodním okraji intravilánu Roztok nelze předpokládat negativní dopady na životní prostředí. 
022 / HANA A PETR ČABELKOVI / 15.12.2019 Uplatňujeme tímto tyto připomínky k návrhu územního plánů Roztoky: 1. připomínka: Žádáme v novém územním plánu zachovat schválenou změnu územního plánu č. 4. Odůvodnění: Změna územního plánu č. 4 byla široce diskutována, schválena a je platná.	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.**

2. připomínka: Na pozemcích č. 3414 a 3415/9 byla platnou změnou územního plánu č. 4 vymezena plocha veřejně prospěšné stavby místní komunikace v konstantní šíři koridoru (dané šířkou pozemku 3414, tedy 8,9 m) v pokračování ulice Šebkovy. V původních projektech je silnice rovněž v plné šíři. V novém návrhu územního plánu je však vymezen koridor o různé šířce 4-8 m. V novém územním plánu žádáme zachovat konstantní šířku komunikace, tak, jak je navrhována ve změně č. 4. územního plánu. Odůvodnění: Lokalita má v současnosti pouze jeden vjezd, což je problém zejména v případě krizové situace.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS. V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kterému se Město Roztoky s největší mírou pravděpodobnosti nevyhne tak jako tak, v rámci kterého se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, a je jednou z nejvíce respektovaných dopravních specialistů, projevila odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako VPS s možností vyvlastnění ve větším rozsahu, než je nezbytné.
3. připomínka: Nesouhlasíme se změnou pozemků parc. č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74, z území typu ZV- veřejná prostranství, veřejná zeleň, jak byly vyznačeny ve 4. změně územního plánu, na území typu BI (plochy bydlení), jak je uvedeno v novém návrhu. Požadujeme zachování stavu dle platné změny územního plánu č.4. Odůvodnění: Na území lokality Panenská II pod ulicí Na Panenské chybí veřejná zeleň. Komunikace má minimální šíři, bez skutečných chodníků (chodníky jsou vyznačeny jen barvou dlažby a nejsou vyvýšené s obrubníkem) a bez zelených pásů či aspoň ostrůvků pro stromy. Původně navržený veřejný park se během času změní! v soukromou zahradu (s oplocením tzv. černou stavbou, legalizovanou až dodatečným stavebním povolením). Jako vyrovnání tohoto nedostatku byly pozemky určeny jako veřejná zeleň.	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.**
4. připomínka: Nesouhlasíme se změnou p.p.č. 3189/67, 3189/68, 3189/140, z území typu „SZ – sady a zahrady“, jak byly vyznačeny ve 4. změně územního plánu, na území typu „SP – plochy smíšené obytné původní vesnické struktury“, jak je uvedeno v novém návrhu. Požadujeme zachování	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.**

stavu dle platné změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, případně změnu na typ zeleně soukromé a vyhrazené (ZS). Odůvodnění: Na území lokality Panenská II pod ulicí Na Panenské chybí zeleň. Soukromá zahrada na těchto pozemcích nesplňuje definici území typu SP: není na ní nic původního (nachází se na stejném poli, jako nové domy v lokalitě Na Panenské), je přístupná z nově vybudované ulice Šebkova, takže k ní vede úzká příjezdová cesta, která by nesplňovala normované požadavky, nezastává úlohu lokálního centra, které by vytvářelo příležitost k setkávání obyvatel a pocit komunity. Původně mohl mít tuto funkci veřejný park navrhovaný na těchto pozemcích. Po jeho změně v soukromou zahradu (s oplocením tzv. černou stavbou, legalizovanou až dodatečným stavebním povolením) ji nezastává. Citace z definice SP plochy smíšené obytné původní vesnické struktury: území je definováno jako území s původní vesnickou strukturou, jehož rozvoj je do značné míry limitován (úzké ulice vč. příjezdových cest, které nesplňují normové požadavky, atd.), toto území je však velice hodnotné z hlediska urbanistické struktury a zastává úlohu lokálního centra s lokální vybaveností.	 Dne 26.10.2017 nabyla na účinnosti změna č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, která determinuje využití předmětného území dle obr. nad textem. Dotčené pozemky jsou zahnuty jak do plochy „ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň“ tak i do ploch s komerčně velmi lukrativním využitím, jako jsou „VO – všeobecně obytné území“ nebo „ČO – čistě obytné území“. Nový ÚP Roztoky má sice pravomoc změnit řešení změny č. 4, ale pořizovatel zde upřednostňuje zachování kontinuity právního stavu v daném území. Pokud nějaká změna platí 2 roky, bylo by zvláštní, její pracně dohodnuté a schválené řešení po takto krátké době negovat.
023 / ING. ANTONÍN JANATA / 14.12.2019 Podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona podávám připomínku k návrhu územního plánu Roztoky, vyvěšeného dne 30.10.2019 a veřejně projednaného dne 9.12.2019. Připomínka směřuje proti záměru klasifikace pozemku 2547/1 v ul. Třebízského (v ÚP součást plochy P03), jako tzv. „plocha přestavby“ s navrhovaným způsobem využití „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské". Navrhuji pozemek p.č. 2547/1 (část plochy P03) překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Odůvodnění: V oblasti P03 se nachází zahrádkářská osada spravovaná Základní organizací Českého zahrádkářského svazu Roztoky u Prahy, IČO 70900531. Osada vznikla v roce 1983 na půdě bonity 0, do té doby využívané jako pastvina. Na území byla navezena skrývka ze stavby elektrické napájecí stanice (měnírny) budované v Roztokách v rámci elektrifikace trati Praha – Kralupy nad Vltavou – Děčín. Na vlastní	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“.** Uvedené p.p.č. 2547/1 a 2547/35 jsou v majetku Města Roztoky. Město Roztoky má vůli do budoucna změnit využití tohoto prostoru ze zahrádkářské kolonie na plochy pro městské a příměstské bydlení v RD. To znamená, že ke změně dojde okamžitě, jde o dlouhodobý záměr. Nicméně je urbanistky logické a racionální, že v takto cenném prostoru s dobrým dopravním napojením prostřednictvím všech druhů dopravy na hl. m. Prahu lze v budoucnu uvažovat se změnou využití z „chatiček“ na plnohodnotné formy bydlení. Zdůrazňujeme, v budoucnu, po vyřešení vztahů jednotlivých pachtýřů s propachtovatelem. Na stranu druhou pořizovatel plně respektuje právo starších (ale i mladších) spoluobčanů na klid, zdravé prostředí, dobré vztahy a především nepracovní formy vyžití, tedy na zájmovou a spolkovou činnost, vč. tolik populárního zahrádkaření, a to i situace, kdy je,

náklady členů, bylo území osady zasíťováno rozvodem elektřiny a vody pro zalévání zahrádek. Za roky fungování je na území osady slušná výsadba ovocných stromů, keřů rybízu a vinné révy, samozřejmě množství květin a zeleniny. Na jejím území jsou i chránění živočichové jako jsou motýli, ještěrky aj. Vzhledem k tomu, že osada přiléhá k intravilánu obce, je vlastně součástí zeleného pásu obce, dále veřejně oznamované snaze zachovat maximum zeleně a podporovat zahrádkářskou činnost jsem toho názoru, že zahrnout větší část osady do oblasti možné zástavby rodinnými domy je proti požadavkům současnosti.	samozřejmě, nutné objektivně vnímat právo vlastníka nakládat si svým majetkem. To, že Město Roztoky do budoucna hodlá zhodnotit své pozemky ze zahrádkářské kolonie na stavební pozemky pro bydlení je naprosto pragmatické a racionální uvažování zvláště za situace, kdy pozemky jsou díky své poloze (geografické, blízkost hl.m. Prahy, i dopravní, dobrá dopravní dostupnost). Problém lze řešit mimo ÚP, např. uzavřením nájemním smluv, které zajistí dostatečnou časovou rezervu pro budoucí revitalizaci celého prostoru. Je nutné také zdůraznit, že změna funkční využití v ÚP neznamená automaticky povinnost tam začít stavby pro trvalé bydlení, je to jen možnost, a majitelé stávajících staveb budou moci své stavby v souladu s platnými povoleními užívat i nadále ke stejnému účelu jako je tomu doposud. Po zvážení všech pro a proti se pořizovatel přiklání k názoru, že Město Roztoky by nejprve mělo vypovědět uzavřené pachtovní smlouvy s určitou časovou výpovědí tak, aby nejprve po právní stránce byl jednoznačně vypořádán vztah s dosavadními nájemci. Toto vypovězení s sebou dost možná ponese dlouhodobé právní spory – pořizovatel je sice přesvědčen, že majitel pozemku musí mít nárok rozhodovat o tom, komu svůj pozemek pronajme, ale také je přesvědčen, že toto musí být uzavřeno korektním právním vztahem obou stran. Poté je možné přistoupit ke změně využití pozemků např. v rámci některé další aktualizace ÚP Roztoky. Nyní, v době účinných pachtovních smluv, kdy pachtýři užívající dané pozemky mají s jejich využitím zásadně jiné představy než propachtovatel, by bylo provedení změn funkčního využití na plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské z pohledu pořizovatele předčasné. Fakticky by se stejně po ještě relativně dlouhou dobu nic v území neměnilo. A situace, kdy část pozemků bude změněna na stavební parcely pro trvalé bydlení a část zůstane zahrádkářkou kolonií je nesourodý mix, kterému se tímto vypořádáním snaží pořizovatel předejít. Pořizovatel zohlednil i ostatní uváděné argumenty v námitce, zejména blízkost lesa, zahrnují části lokality do ochranného pásmu lesa a ekologicko-stabilizační funkce zahrádkářské lokality, a v podstatě, těmto argumentům dává za

	pravdu. Jsou bezesporu řešitelné dohodou s příslušnými orgány ochrany ŽP, ale z hlediska koeficientu ekologické stability krajiny je bezesporu stávající využití pro zahrádkářskou lokalitu vhodnější než nová vilková čtvrť.
024 / LIBOR A BLANKA PEKÁRKOVI / 15.12.2019 Uplatňujeme tímto tyto připomínky k návrhu územního plánů Roztoky: 1. připomínka: Žádáme v novém územním plánu zachovat schválenou změnu územního plánu č. 4. Odůvodnění: Změna územního plánu č. 4 byla široce diskutována, schválena a je platná.	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.**
2. připomínka: Na pozemcích č. 3414 a 3415/9 byla platnou změnou územního plánu č. 4 vymezena plocha veřejně prospěšné stavby místní komunikace v konstantní šíři koridoru (dané šířkou pozemku 3414, tedy 8.9m) v pokračování ulice Šebkovy. V původních projektech je silnice rovněž v plné šíři. V novém návrhu územního plánu je však vymezen koridor o různé šířce 4-8 m. V novém územním plánu žádáme zachovat konstantní šířku komunikace, tak, jak je navrhována ve změně č. 4. územního plánu. Odůvodnění: Lokalita má v současnosti pouze jeden vjezd, což je problém zejména v případě krizové situace.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kterému se Město Roztoky s největší mírou pravděpodobnosti nevyhne tak jako tak, v rámci kterého se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, a je jednou z nejvíce respektovaných dopravních specialistů pro územní plánování, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění záměr DI06 ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné. Samozřejmě, pořizovatel zohlednil i velkou míru odporu proti tomuto záměru jako takovému, proto z hlediska proporcionality zásahu do vlastnictví jednotlivých majitelů pozemků nedoporučuje návrh na rozšíření této VPS DI. Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS.
3. připomínka: Nesouhlasíme se změnou pozemků parc. č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74, z území typu ZV- veřejná prostranství, veřejná zeleň, jak	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj.**

byly vyznačeny ve 4. změně územního plánu, na území typu BI (plochy bydlení), jak je uvedeno v novém návrhu. Požadujeme zachování stavu dle platné změny územního plánu č.4. Odůvodnění: Na území lokality Panenská II pod ulicí Na Panenské chybí veřejná zeleň. Komunikace má minimální šíři, bez skutečných chodníků (chodníky jsou vyznačeny jen barvou dlažby a nejsou vyvýšené s obrubníkem) a bez zelených pásů či aspoň ostrůvků pro stromy. Původně navržený veřejný park se během času změní! v soukromou zahradu (s oplocením tzv. černou stavbou, legalizovanou až dodatečným stavebním povolením). Jako vyrovnání tohoto nedostatku byly pozemky určeny jako veřejná zeleň.	**funkční dělení ploch bude převzato beze změny.**
4. připomínka: Nesouhlasíme se změnou p.p.č. 3189/67, 3189/68, 3189/140, z území typu „SZ – sady a zahrady“, jak byly vyznačeny ve 4. změně územního plánu, na území typu „SP – plochy smíšené obytné původní vesnické struktury“, jak je uvedeno v novém návrhu. Požadujeme zachování stavu dle platné změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, případně změnu na typ zeleně soukromé a vyhrazené (ZS). Odůvodnění: Na území lokality Panenská II pod ulicí Na Panenské chybí zeleň. Soukromá zahrada na těchto pozemcích nesplňuje definici území typu SP: není na ní nic původního (nachází se na stejném poli, jako nové domy v lokalitě Na Panenské), je přístupná z nově vybudované ulice Šebkova, takže k ní vede úzká příjezdová cesta, která by nesplňovala normované požadavky, nezastává úlohu lokálního centra, které by vytvářelo příležitost k setkávání obyvatel a pocit komunity. Původně mohl mít tuto funkci veřejný park navrhovaný na těchto pozemcích. Po jeho změně v soukromou zahradu (s oplocením tzv. černou stavbou, legalizovanou až dodatečným stavebním povolením) ji nezastává. Citace z definice SP plochy smíšené obytné původní vesnické struktury: území je definováno jako území s původní vesnickou strukturou, jehož rozvoj je do značné míry limitován (úzké ulice vč. příjezdových cest, které nesplňují normové požadavky, atd.), toto území je však velice hodnotné z hlediska urbanistické struktury a zastává úlohu lokálního centra s lokální vybaveností.	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.** Dne 26.10.2017 nabyla na účinnosti změna č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, která determinuje využití předmětného území takto:  Dotčené pozemky jsou zahnuty jak do plochy „ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň“ tak i do ploch s komerčně velmi lukrativním využitím, jako jsou „VO – všeobecně obytné území“ nebo „ČO – čistě obytné území“. Nový ÚP Roztoky má sice pravomoc změnit řešení změny č. 4, ale pořizovatel zde upřednostňuje zachování kontinuity právního stavu v daném území. Pokud nějaká změna platí 2 roky, bylo by zvláštní, její pracně dohodnuté a schválené řešení po takto krátké době negovat.

025 / ZÁKLADNÍ ORGANIZACE ČESKÉHO ZAHRÁDKÁŘSKÉHO SVAZU V ROZTOKÁCH U PRAHY / 16.12.2019 Jménem Základní organizace Českého zahrádkářského svazu v Roztokách u Prahy podáváme tímto připomínku k návrhu územního plánu Roztoky, veřejně projednaného 9.12.2019. Nesouhlasíme s navrhovaným způsobem využití pozemku (regulativem) „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Pro dotčený pozemek p.č. 2547/1 navrhujeme použití regulativu „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Odůvodnění: 1. Potenciální negativní dopad na současné využití pozemku a na využití budov ve vlastnictví členů. Na dotčeném pozemku p.č. 2547/1 se nachází od roku 1983 zahrádkářská osada, spravovaná t.č. výše uvedeným pobočným spolkem. Pozemek byl historicky využíván na základě dlouhodobé hospodářské smlouvy s Městem Roztoky. Od r. 2018 je pozemek pobočným spolkem řádně využíván na základě dlouhodobé pachtovní smlouvy s Městem Roztoky. Na daném pozemku se navíc nachází řada řádně zkolaudovaných staveb zapsaných v katastru nemovitostí, přičemž tyto stavby se nacházejí na parc. č. 2547/34, 2547/35, 2547/36, 2547/37, 2547/38, 2547/39, 2547/40, 2547/41. 2547/42, 2547/57 a 2547/61. Každá z budov (chatek) tvoří funkční celek s daným dílcem. Navrhované využití území (výstavba RD) je tedy v existenciálním rozporu s dlouholetou činností naší organizace, ale omezuje také fakticky možnost využití chatek. Organizace investovala do vybudování osady významné úsilí . Osada včetně rozvodů energií byla nad to vybudována na místě skály, vlastními silami musela být provedena rekultivace černé skládky a rovněž ve vlastní režii zahrádkářů byl pozemek zhodnocen navezením 400 nákladních vozů zeminy (odpadu) z blízké stavby. 2. Ochrana krajiny/přírody, zadržování vody v krajině, ekologická funkce zahrádkářské osady. V severovýchodní části náhorní planiny Roztok se vyznačuje relativně malými plochami souvislé zeleně, resp. jedná se o souvislou zástavbu. Dotčený pozemek p.č. 2547/1 v oblasti P03 představuje nezanedbatelnou zelenou plochu. Zahrada přispívá (na rozdíl od zastavěných	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“.** Uvedené p.p.č. 2547/1 a 2547/35 jsou v majetku Města Roztoky. Město Roztoky má vůli do budoucna změnit využití tohoto prostoru ze zahrádkářské kolonie na plochy pro městské a příměstské bydlení v RD. To znamená, že ke změně dojde okamžitě, jde o dlouhodobý záměr. Nicméně je urbanistky logické a racionální, že v takto cenném prostoru s dobrým dopravním napojením prostřednictvím všech druhů dopravy na hl. m. Prahu lze v budoucnu uvažovat se změnou využití z „chatiček“ na plnohodnotné formy bydlení. Zdůrazňujeme, v budoucnu, po vyřešení vztahů jednotlivých pachtýřů s propachtovatelem. Na stranu druhou pořizovatel plně respektuje právo starších (ale i mladších) spoluobčanů na klid, zdravé prostředí, dobré vztahy a především nepracovní formy vyžití, tedy na zájmovou a spolkovou činnost, vč. tolik populárního zahrádkaření, a to i situace, kdy je, samozřejmě, nutné objektivně vnímat právo vlastníka nakládat si svým majetkem. To, že Město Roztoky do budoucna hodlá zhodnotit své pozemky ze zahrádkářské kolonie na stavební pozemky pro bydlení je naprosto pragmatické a racionální uvažování zvláště za situace, kdy pozemky jsou díky své poloze (geografické, blízkost hl.m. Prahy, i dopravní, dobrá dopravní dostupnost). Problém lze řešit mimo ÚP, např. uzavřením nájemním smluv, které zajistí dostatečnou časovou rezervu pro budoucí revitalizaci celého prostoru. Je nutné také zdůraznit, že změna funkční využití v ÚP neznamená automaticky povinnost tam začít stavby pro trvalé bydlení, je to jen možnost, a majitelé stávajících staveb budou moci své stavby v souladu s platnými povoleními užívat i nadále ke stejnému účelu jako je tomu doposud. Po zvážení všech pro a proti se pořizovatel přiklání k názoru, že Město Roztoky by nejprve mělo vypovědět uzavřené pachtovní smlouvy s určitou časovou výpovědí tak, aby nejprve po právní stránce byl jednoznačně vypořádán vztah s dosavadními nájemci. Pořizovatel zohlednil i ostatní uváděné argumenty v námitce, zejména blízkost lesa, zahrnují části lokality do ochranného pásmu lesa a ekologicko-stabilizační

ploch) k zadržování vody v krajině, plní funkci tzv. „zelených plic města“, v horkých letních dnech ochlazuje přirozeným způsobem své okolí, poskytuje útočiště vybraným druhům ptactva a užitečného hmyzu. Příp. zastavění plochy RD má tedy jasně negativní vliv na životní prostředí v dané lokalitě. 3. Sociální funkce, místní komunita, rekreační funkce, zvláště pro obyvatele bytů. Dotčené území (osada) je ve svém rámci rozdělena na 16 samostatných dílců, využívaných členy zahrádkářského spolku. Při započtení rodinných příslušníků tak prostor slouží cca 40 obyvatelům Roztok (v porovnání s cca. 12 lidmi v případě 3 RD). Jedná se o svébytnou sociální komunitu kde se potkávají lidé různého věku, povolání a zkušeností, které pojí společný zájem. Je také třeba zmínit, že zahrádky jsou hojně využívány občany Roztok žijící v bytových domech a stávající využití území tak poskytuje možnosti aktivní rekreace v přírodním prostředí. 4. Výchovně-vzdělávací funkce ve vztahu k mládeži: V posledních letech se opět navyšuje zájem mladých rodin s dětmi o zahrádkaření. Stávající využití území pro zahrádkářskou činnost tak přispívá k výchově mladé generace ve smyslu budování vztahu k přírodě, uvědomění si skutečných hodnot, možnosti vypěstování vlastních potravin, to vše formou smysluplné práce a zábavy ve zdravém prostředí. 5. Tzv. ochranné pásmo lesa: dotčená oblast P03 jednak navazuje na souvislý přírodní pás podél hrany údolí Vltavy, resp. podél ulici Nad Vltavou a rovně se nachází v pásmu do 50 m od přilehlého lesa. Požadavkem na tvorbu územního plánu ze strany dotčeného orgánu státní lesní správy MěÚ Černošice bylo mj. dbát ochrany lesa. Z důvodu blízkosti lesa považujeme za nevhodné aby v bezprostřední blízkosti lesa byly povolovány další stavby RD.	funkce zahrádkářské lokality, a v podstatě, těmto argumentům dává za pravdu. Jsou bezesporu řešitelné dohodou s příslušnými orgány ochrany ŽP, ale z hlediska koeficientu ekologické stability krajiny je bezesporu stávající využití pro zahrádkářskou lokalitu vhodnější než nová vilková čtvrť.
026 / JAN PŘIBYL A EDELTRAUD PŘIBYLOVÁ / 16.12.2019 Podle ustanovení § 52 odst. 3 stavebního zákona podávám připomínku k návrhu územního plánu Roztoky, vyvěšeného dne 30.10.2019 a veřejně projednaného dne 9.12.2019. Připomínka směřuje proti záměru klasifikace pozemku 2547/1 v ul. Třebízského (v ÚP součást plochy P03), jako tzv. „plocha přestavby“ s navrhovaným způsobem využití „BI plochy bydlení –	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“.** Uvedené p.p.č. 2547/1 a 2547/35 jsou v majetku Města Roztoky. Město Roztoky má vůli do budoucna změnit využití tohoto prostoru ze zahrádkářské kolonie na plochy pro městské a příměstské bydlení v RD. To znamená, že ke změně dojde okamžitě, jde o dlouhodobý záměr.

bydlení v rodinných domech městské a příměstské". Navrhuji pozemek p.č. 2547/1 (část plochy P03) překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Odůvodnění: Výše zmíněná budova (sklípek) na p.č. 2547/44 je využívána v souvislosti s užíváním zahrady a bytu uživatele v blízkém okolí. Zahrada je užívána na základě pachtovní smlouvy uzavřené 7.9.2018 mezi Městem Roztoky a Základní organizací Českého zahrádkářského svazu v Roztokách u Prahy, IČO 70900531, které jsme členy. ÚP navrhovaná změna způsobu využití pozemku 2547/1 umožňuje zástavbu rodinným domem. Takový krok ve svém důsledku znemožní užívání pachtovaného pozemku č. 2547/1 (zahrady v osadě) a omezí možnost užívání stavby. Tim jsou dotčena práva nás jako právoplatných uživatelů nemovitosti. Zahrádkářská osada přímo navazuje na sousední les a v ulici Třebízského lze nalézt další obdobnou zahrádkářskou osadu a další pozemky s obdobným způsobem využití tj. bez zástavby RD. Ze západní strany pak osada navazuje na přírodní pás podél hřebene nad Vltavou (ul. Nad Vltavou) a je tak logickým pokračováním. Zachování území v režimu zahrádkářské osady má rovněž významnou ekologickou funkci v dané značně zastavěné oblasti, a to mj. s ohledem na zadržování vody v krajině, udržování flory, a je sídlem chráněných zvířat slepýš , ještěrka , ježek a drobné zpěvné ptactvo. Z těchto důvodů je navržena změna využití jako plocha rekreace RZ.	Nicméně je urbanistky logické a racionální, že v takto cenném prostoru s dobrým dopravním napojením prostřednictvím všech druhů dopravy na hl. m. Prahu lze v budoucnu uvažovat se změnou využití z „chatiček“ na plnohodnotné formy bydlení. Zdůrazňujeme, v budoucnu, po vyřešení vztahů jednotlivých pachtýřů s propachtovatelem. Na stranu druhou pořizovatel plně respektuje právo nájemce užívat pronajatý pozemek zvláště za situace, kdy pachtovní smlouva byla uzavřena ani ne před 2 roky. To, že Město Roztoky do budoucna hodlá zhodnotit své pozemky ze zahrádkářské kolonie na stavební pozemky pro bydlení je naprosto pragmatické a racionální uvažování zvláště za situace, kdy pozemky jsou díky své poloze (geografické, blízkost hl.m. Prahy, i dopravní, dobrá dopravní dostupnost). Problém lze řešit mimo ÚP, např. uzavřením nájemním smluv, které zajistí dostatečnou časovou rezervu pro budoucí revitalizaci celého prostoru. Je nutné také zdůraznit, že změna funkční využití v ÚP neznamená automaticky povinnost tam začít stavby pro trvalé bydlení, je to jen možnost, a majitelé stávajících staveb budou moci své stavby v souladu s platnými povoleními užívat i nadále ke stejnému účelu jako je tomu doposud. Po zvážení všech pro a proti se pořizovatel přiklání k názoru, že Město Roztoky by nejprve mělo vypovědět uzavřené pachtovní smlouvy s určitou časovou výpovědí tak, aby nejprve po právní stránce byl jednoznačně vypořádán vztah s dosavadními nájemci. Pořizovatel zohlednil i ostatní uváděné argumenty v námitce, zejména blízkost lesa, zahrnují části lokality do ochranného pásmu lesa a ekologicko-stabilizační funkce zahrádkářské lokality, a v podstatě, těmto argumentům dává za pravdu. Jsou bezesporu řešitelné dohodou s příslušnými orgány ochrany ŽP, ale z hlediska koeficientu ekologické stability krajiny je bezesporu stávající využití pro zahrádkářskou lokalitu vhodnější než nová vilková čtvrť.
027 / IVETA A VLADIMÍR FUČÍKOVI / 16.12.2019 Tímto podáváme připomínku k návrhu nového územního plánu týkající uvažovaného koridoru DN16 (dále jen „Koridor“). Připomínka se týká vybudování koridoru v těsné blízkosti rodinných	**VYHOVĚT** **Vypustit z návrhu záměr DN16.** Takto formulovaná námitka nedává konkrétní výrok, proti čemu brojí, nicméně, s ohledem na bydliště „Přemyslovská 2244“ a popis „koridor pro pěší a cyklisty“ pořizovatel dovodil, že jde o záměr DN16. Dle názoru pořizovatele jde sice o

(č.p. 1373) a bytových domu s důsledkem dalšího narušení již tak poškozovaného klidu a soukromí vlastníku některých nemovitostí ležících v těsné blízkosti uvažovaného koridoru. V případě vybudování zamýšleného Koridoru klesne kvalita bydlení sousedících nemovitostí a s tím i jejich tržní hodnota. Při nutné potřebě propojení ul. Přemyslovská a Borkovského je mnohonásobně ekonomičtější a jednodušší využití stávající komunikace mezi bytovými domy a současnými stavebninami Renova s potřebou vybudovat pouze cca 45m proti cca 190 m nového chodníku z návrhu nového územního plánu. Další možností je využití ulice Za Cihelnou, kde propojení ul. Přemyslovská a Borkovského přes stávající komunikace je ještě méně náročná.	klasický příklad tzv. NIMBY syndromu (z anglického NOT IN MY BACK YARD), kdy všichni chceme v ČR podporovat cyklistickou dopravu jako ekologickou a zdraví obyvatel prospěšnou dopravu, ale hlavně ať mi cyklostezka nevede pod okny! Pořizovatel zde rovněž nevidí žádný zásah do spoluvlastnického práva, návrh cyklostezky a stezky pro pěší po severní straně 3 bytových domů nemůže znehodnotit pozemky a zhoršit kvalitu bydlení v bytovém domě (v bytě). Cyklostezky a stezky pro pěší jsou běžnou součástí projektů revitalizace našich sídlišť. Na druhou stranu koncepce cyklistické dopravy v Roztokách nestojí na tomto cca 0,5 km dlouhém úseku a pořizovatel nemůže prokázat, že pokud zde cyklostezka doposud nebyly, její zřízení právě zde je nezbytné. Svoji roli také hrálo množství námitek proti této stavbě v tomto úseku uplatněné, které jasně prokazují organizovaný odpor zde žijících obyvatel proti této stavbě. Prokázat ve vyvlastňovacím řízení nezbytnost této stavby by bylo krajně obtížné. Bez vyvlastnění získat potřebné pozemku bude více méně nemožné. Proti je i nadbytečné (a poněkud pokrytecké) záměr cyklostezky zde ponechat s vědomím, že bude realizována až tehdy, až s tím budou majitelé pozemků souhlasit. Z těchto důvodů pořizovatel doporučuje záměr v napadaném rozsahu vypustit.
028 / ING. MIROSLAV RADOUŠ A LIBUŠE RADOUŠOVÁ / 16.12.2019 Jménem Základní organizace Českého zahrádkářského svazu v Roztokách u Prahy podáváme tímto připomínku k návrhu územního plánu Roztoky, veřejně projednaného 9.12.2019. Nesouhlasíme s navrhovaným způsobem využití pozemku (regulativem) „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. Pro dotčený pozemek p.č. 2547/1 navrhujeme použití regulativu „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Odůvodnění: shodné s připomínkou č. 025.	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“.** Důvody, správní úvahy i další argumentace je shodná se způsobem vypořádání připomínky č. 025 Českého zahrádkářského svazu.
029/ PAVLA VOBORNÍKOVÁ / 16.12.2019 1/ Hlavní průtah městem: Nesouhlasím s dalším dopravním omezením, které se týká retardérů při vjezdu do města z obou stran. Odůvodnění: Ze směru od Velkých Přílep bude rychlost dopravy omezovat kruhový objezd,	**VYHOVĚT** **Územní plán nebude navrhovat konkrétní technická řešení pro snížení rychlosti a zvýšení bezpečnosti provozu na hlavní silnici procházející Roztoky.**

který bude dostačujícím prvkem ke snížení rychlosti. Ze strany od Prahy je dostačujícím zpomalovacím prvkem zatáčka, která pak navádí pod most a omezení rychlosti při vjezdu do Roztok.	Není to ani jeho ani účelem nebo úkolem pro řešení územního plánu, ale až navazujících procesně správních úkonů (osazení značek, měřičů rychlosti, apod.) nebo stavebně technických opatření (zmíněné příčné pruhy).
2/ Kompostárna: Nesouhlasím s umístěním kompostárny na plánovaném místě. Odůvodnění: Toto území, kde je kompostárna navrhována, slouží k relaxaci či sportovnímu vyžití obyvatel Roztok, Únětic i Suchdola. Toto umístění není vhodné zejména z důvodů dopravní zátěže (mj. je zde zákaz vjezdu) či nelibému zápachu. Je to nevhodně umístěno nad PR Tiché údolí.	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Důvody, pokyny i argumentace jsou shodné jako u vypořádání připomínky č. 009.
3/ Plocha Z46: Nesouhlasím s návrhem na vymezení plochy se specifickým využitím jako zastavitelnou. Odůvodnění také koresponduje s vyjádřením dotčeného orgánu Ministerstva kultury v tomto znění: Nesouhlasím s vymezením plochy Z46 pro občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení. Uvedená plocha se nachází na území Státní archeologické rezervace Levý Hradec a v OP NKP hradiště Řivnáč. Dle podmínek ochrany v rozhodnutí o zřízení OP je na jeho území zakázáno měnit dochovanou konfiguraci terénu, měnit přírodní a krajinný ráz území a jakkoliv je poškozovat, budovat jakékoliv novostavby nebo zcela výjimečně na základě ÚP a pouze se souhlasem orgánů státní památkové péče atd. Stanovené hlavní a přípustné využití v ploše OS včetně podmínek prostorového uspořádání se neslučuje s podmínkami ochranného pásma NKP. OP je plošně chráněno jako celek a není možné realizovat nové stavby v hlavním ani přípustném využití. Odůvodnění: Plocha by naopak měla být vedena jako louka, už kvůli velkému zastavění na tomto území. Sportoviště zde z mého pohledu není až tak potřebné, jelikož vznikají na jiných místech.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Bude upraveno přesně dle vypořádání stanoviska Ministerstva kultury jako dotčeného orgánu památkové péče.** Zřejmě nedopatřením došlo k nevymezení této plochy pro tělovýchovná a sportovní zařízení – se specifickým využitím, protože u ploch pro bydlení k vymezení samostatného podtypu plochy s rozdílným způsobem využití došlo, bude opraveno přesně dle požadavku MK, projektant doslovně převezme navržené podmínky hlavního, přípustného, podmíněného a nepřípustného využití vč. navržených podmínek pro prostorového uspořádání staveb.
4/ LBK1 biokoridor: Souhlasím s tímto návrhem a kvituji to. Ale pozor s přivedením zvěře k poměrně frekventované silnici! Řidiči mají alespoň teď možnost vidět v dálce, kde se zvěř pohybuje a přizpůsobit rychlost, ale pokud bude porost až ke kraji silnice, tak tuto možnost ztratí a bude docházet k větším srážkám se zvěří.	**VYHOVĚT** To nebezpečí jistě hrozí, ale věcný charakter má na prvním místě uvedený souhlas a kvitování záměru ze strany autorky připomínky.

5/ Záměr DI25 – točna autobusu na Žalově: Nesouhlasím s točnou busu na tomto místě. Odůvodnění: zábor půdy I. třídy ochrany; v blízkosti biokoridoru není vhodné; když autobusy budou končit v tomto místě, tak nebudou zajíždět do Přemyslovské?	**NEVYHOVĚT** Pořizovatel se ztotožňuje s odborným odůvodněním zodpovědného projektanta, viz vypořádání námitky č. 055. Pořizovatel považuje toto zdůvodnění za naprosto racionální. Komunikace se bude muset rozšiřovat.
6/ Záměr Z61 – plocha pro bydlení BI.X, Žalov: Návrh na plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – se specifickým využitím, výměra 0,01 ha. Plocha je navržena k uvolnění z režimu PUPFL a k trvalému odnětí plnění funkcí lesa. Plocha přiléhá k pozemku s trvalým bydlením, dlouhodobě neplní funkci lesa. Nesouhlasím s vynětím z režimu PUPFL! Odůvodnění: Toto území plní funkci lesa a biokoridoru, taktéž funkci zadržování vody, ochlazování a volný pohyb zvěře.	**NEVYHOVĚT** Záměr je natolik drobný, že z hlediska urbanistické koncepce nemá žádné negativní dopady. Zábor PUPFL byl odsouhlasen orgánem SSL. Pořizovatel se ztotožňuje s hodnocením zodpovědného projektanta, že „Plocha přiléhá k pozemku s trvalým bydlením, dlouhodobě neplní funkci lesa“. S tímto hodnocením se očividně ztotožnil, zvláště při minimální velikosti záboru, i k tomu příslušný orgán SSL.
7/ Odstavné parkoviště Z43 Horní Žalov: Stávající odstavné parkoviště je s ohledem na navrhované rozvojové plochy pro bydlení (lokalita Panenská II, lokalita Horní Žalov) a očekávanou zvýšenou poptávku navrženo k rozšíření. Souhlasím za předpokladu, že nebudou vykáceny vzrostlé stromy a bude na ně pohlíženo jako stínící prvek.	**VYHOVĚT** Podmínka, že nebudou vykáceny vzrostlé stromy a bude na ně pohlíženo jako stínící prvek, bude vložena do tab. na str. 22 výrokové části ÚP Roztoky.
8/ Záměr Z33, návrh ČOV Žalov: Vymezení plochy pro lokální ČOV vychází z potřeby zajistit odvedení odpadních vod z části Žalov a snížit nároky na ČOV Roztoky. Nesouhlasím s vymezením plochy pro technickou infrastrukturu. Odůvodnění: ČOV či přečerpávací stanice vedle trati bude mít negativní vliv na životní prostředí, jelikož se zde vyskytuje např. mlok skvrnitý, bělozářka lilokvětá, bělozářka větevnatá, nosorožík kapucín, zvonky, kartouzek bílý atd.. Za negativní vlivy na okolí považuji také zápach, hlučnost, příp. výskyt většího množství much. Za negativní také považuji, že do této ČOV bude sveden odpad z velké části Žalova a Roztok a zvýšený provoz nákladních aut.	**VYHOVĚT** **Do návrhu opakované veřejné projednání bude závazně vložena první varianta, tedy výtlak na ČOV podél Vltavy do Roztok a posílení ČS, ČOV Žalov VT01 (důsledně opravit kód v textové části, kde je jen VT1) ale zůstane v návrhu také, bez specifikace toho, zda plocha bude využita pro ČOV nebo pro čerpací stanici. Do ÚP bude vložena závazná podmínka odkanalizování nové zástavby v Žalově na ČOV.** Již nyní návrh ÚP Roztoky předpokládá pro Žalov následující řešení: bude prověřen způsob odkanalizování části Žalov a navrženo adekvátní řešení (zvažovány budou zejména možnosti realizace výtlačného řadu včetně intenzifikace ČS Roztoky a dále bude zvážena realizace lokální ČOV Žalov). ÚP by měl být ve své finální podobě invariantní, proto bude obsahovat jasné a striktní řešení tohoto problému. V 21. století, v okolí hl.m. Prahy, v jednom z nejbohatších regionů Evropy je z hlediska ekologického, dle názoru pořizovatele, jiné technické řešení likvidace splaškových vod, než odvádění na ČOV, nepřichází v úvahu. Proto bude závazně stanovena tato podmínka. Plocha

	VT1 zůstane zachována do budoucna jako možnost posílení kapacity ČOV Roztoky, anebo jako možnost soukromého řešení daného problému, které bude rychlejší a operativnější než budování výtlaku na ČOV Roztoky. Ochrana uvedených rostlinných druhů je věcí biologického hodnocení před územním řízením.
9/ Záměr lávky DN02 a kotviště Z56: Nesouhlasím s umístěním kotviště a lávky na ostrov. Odůvodnění: ochrana hnízdících ptáků.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Lávka bude přesunuta do územní rezervy, kotviště bude v návrhu ponecháno, ochrana hnízdících ptáků bude jistě prověřena během navazujících povolovacích procesů, pokud bude záměr kotviště odmítnut MD jako dotčeným orgánem, bude vypuštěn zcela. V případě včas uplatněné námitky Povodí Vltavy bude řešeno s touto organizací.
10/ Záměr DI06: Souhlasím s propojením ulic, jakožto i v návaznosti na prostupnost území. Odůvodnění: již dříve zde byla silnice, která propojovala tato území, bohužel majitel současné nemovitosti obyvatelům Panenské II ztěžuje průchodnost různým způsobem.	**VYHOVĚT** I při pohledu nad mapu je zde patrno, že zde došlo v minulosti k velkému urbanistickému a městotvornému omylu, kde ul. Šebkova nebyla propojena s ul. Levohradská. To odporuje nejen elementárním zásadám městotvorby, zásadám dobré dopravní obslužnosti, propojení jednotlivých částí sídel, ale i normám a podzákonným předpisům týkající se dopravy na pozemních komunikacích. Návrh ÚP se pouze snaží odstranit tento zděděný problém. Z těchto urbanistických důvodů musí pořizovatel návrh na vypuštění záměru DI06 odmítnout, byt si dobře uvědomuje, jak krajně nepříjemné je nyní po letech vstupovat s veřejnou komunikací do prostorů, které jsou užívány jako soukromé prostory. Zde ale převážil zcela jasně definovaný a identifikovaný dopravní a urbanistický problém, jde prostě o tak hrubou chybu, která se v založení dopravní sítě v této části Roztok stala, že veřejný zájem na jejím odstranění je, z pohledu pořizovatel, větší než ochrana soukromého vlastnictví a nevměšování se veřejnou stavbou do léta využívaných soukromých prostor spojených s trvalým bydlením. Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS.
11/ Záměr Z01a, Z01b, Z01c: Záměr Z01a,b,c Žalov, napojení plochy na HTP, nutná výstavba věžového vodojemu nebo redukčního ventilu na přivaděči a hlavní zásobní řad. Nesouhlasím se stavbou věžového vodojemu. Odůvodnění: věž naruší panorama vrchu	**NEVYHOVĚT** Návrh vodojemu zůstane zachován, pořizovatel se ztotožňuje s odůvodněním zodpovědného projektanta, pokud návrh územního plánu předpokládá zástavbu Horního Žalova dle platného regulačního plánu, jakože ano, protože tento RP

Řivnáč, který je součástí nemovité kulturní památky Hradiště Řivnáč, je to výrazný zásah do krajiny a vytvoří to novou krajinou dominantu, která není s ohledem na památkově chráněné území žádoucí.	je účinný a nedávno pořízený, vychází návrh vodojemu logicky a důvodně z potřeby zabezpečit zásobování pitnou vodou pro horní tlakové pásmo Žalova.
12 / Záměry Z19, P03 a Z08: Nesouhlasím s dalším osídlováním Roztok a Žalova. Odůvodnění: Roztoky narůstají velkým tempem, chybějící infrastruktura bude mít negativní vliv na stávající obyvatele a rozpočet města. Dopravní zatíženost je již dosti vysoká.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Plocha zahrádkářské kolonie P03 bude z návrhu ÚP vypuštěna do doby, než dojde k právnímu ukončení vztahu mezi pachtýři a propachtovatelem, kterým je město Roztoky. Záměr Z19 je podmíněn vypracováním RP Solníky v rámci kterého budou nastaveny přesné podmínky pro tuto plochu, která jen dokončuje již započatou urbanistickou kompozici v části Solníky. A konečně záměr Z08 je velmi malá plocha pro bydlení mezi stávající MK a rostlou vilovou zástavbou na jižním okraji Dubečnice, její nedokončení by bylo urbanisticky chybné a nelogické.
13 / Záměr Z02a, Z02b: Chybějící prostupnost území pro pěší. Avizuji, že toto velké území nemá v navrženém plánu vymezený pruh (chodník, park), který udělá propojku mezi schodištěm v ul. Vlháčkova k ulici Lidická. Odůvodnění: navržené řadovky zde vytvoří na celém území plombu, kde se celá řadovka bude muset obejít.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Pro plochu Z02b v tabulce na str. 15 výrokové části ÚP bude stanovena podmínka ponechání pěšího propojení.** Územní plán neobsahuje konkrétní a závazný návrh pěších propojení, ta mohou být realizována i v rámci ploch pro bydlení.
14 / Záměry Z01a, Z01b: Chybějící prostupnost území pro pěší k DN14. Avizuji, že toto velké území nemá v navrženém plánu vymezený pruh (chodník, park), který udělá propojku k relaxačním zónám.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Je řešeno regulačním plánem Horní Žalov, který tato propojení vyžaduje. Územní plán neobsahuje konkrétní a závazný návrh pěších propojení, ta mohou být realizována i v rámci ploch pro bydlení.
15/ Záměr DN31 (elevátor): Koridor DN31 (elevátor), lesní pozemek pod koridorem DN31 je navržen k trvalému odnětí z PUPFL na základě požadavku stanoviska orgánu SSL nesouhlasím s návrhem na umístění elevátoru a taktéž vyhrazení těchto ploch na tyto účely. Odůvodnění: Výtah je již další vymožeností veřejnosti. Z mého pohledu plně stačí dopravní obslužnost PID. Jedná se o další vyjmutí zeleného pásu z krajiny a vložení dalšího nežádoucího prvku do krajiny. Dojde k narušení přírodního rázu krajiny.	**VYHOVĚT** **Možnost zřízení elevátoru bude přesunuta do územní rezervy.** Jde o natolik významnou a nákladnou investici, že bude nejprve prověřena např. územní studie nebo studií proveditelnosti a teprve v případě kladného výsledku zanesena do závazní části ÚP Roztoky v rámci některé z příštích změn nebo aktualizací ÚP. Orgán SSL nicméně možnost zřízení elevátoru nijak nezpochybňoval ani nerozporoval.
16/ Záměr Z45: Nesouhlasím s vymezením plochy jako zastavitelnou (in-line dráha). Odůvodnění: in-line dráhu lze zrekonstruovat a pořídit podél Vltavy, vč. zázemí, než budovat dráhu okružní na menším prostoru.	**NEVYHOVĚT** Plocha Z45 je popsána jako plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru s velmi přísnými podmínkami pro její využití, konkrétně „respektovat území s historicky i esteticky

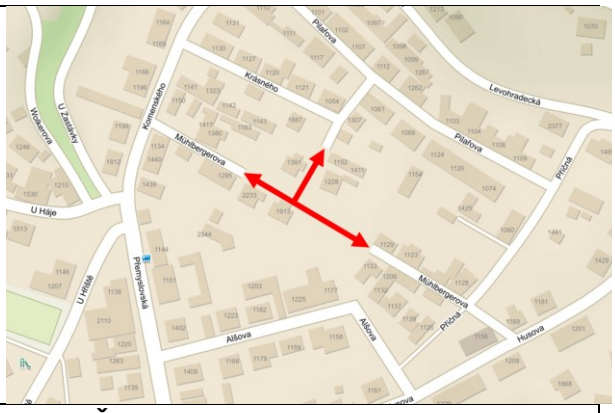
	cennou urbanistickou strukturou v navazujícím území, minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu, respektovat ochranné pásmo maloplošného zvláště chráněného území přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN I), ochranné pásmo železniční dráhy“. To, že „Plocha je vymezena uvnitř zastavěného území jako rekreační zázemí dráhy pro inline bruslení na původní silnici Praha – Roztoky“ je součástí pouze odůvodnění. Co tam fakticky vznikne, je věcí navazujících správních procesů, řízení a povolení. S ohledem na umístění plochy v těsném sousedství železnice na jihovýchodním okraji intravilánu Roztok nelze předpokládat negativní dopady na životní prostředí.
030 / EVA SODOMOVÁ, ZASTUPITELKA / 15.12.2019 Připomínka k územnímu plánu k bodu Z35 – plocha technické infrastruktury (pozemek města –kompostárna). Odůvodnění: Zřízení kompostárny s sebou ponese dramatické zvýšení automobilové dopravy a to včetně těžkých vozidel nad 3,5 tuny. Navrhovaná přístupová cesta ze Žalova vede skrze zastavěné území s funkcí čistě obytnou. Oblast přes kterou je navržena doprava je zahrnuta do plochy se zvýšenou hodnotou krajinného rázu a s významnými vyhlídkovými místy. Protože zastavěná oblast horního Žalova má nedostatek parkových ploch a pro nedostatek pozemků je nelze vybudovat, začalo místní sdružení Cesta pro město ve spolupráci s městem postupně přeměňovat cestu od Žalova do Tichého údolí na oblast pro rekreaci a odpočinek místních obyvatel s vyloučením dopravy, jako kompenzaci za nedostatek parků ve výše jmenovaném území. Podél této cesty byl vysázen 300 m dlouhý pás keřů, byly zde umístěny lavičky, koše a umístěna závora. Závoru umístila z druhé strany území i obec Únětice a obě obce považují vjezd aut za nepřípustné. Nutno také říci, že město do tohoto projektu dalo nemalé peníze. Území Horního Žalova je urbanisticky absolutně zanedbané a skládá se pouze z obytné zástavby bez jakékoli další infastruktury, kromě cest. Je nutné začít přemýšlet o této lokalitě koncepčně a začít budovat potřebnou in-	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** V případě plochy Z35 pro vybudování obecní kompostárny jde o plochu do 1ha, kdy ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona říká, že „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umisťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace,…“, což plocha pro kompostárnu jako veřejná technická infrastruktura plně naplňujeme, stejně tak záměr DI11 jako veřejná dopravní infrastruktura, příp. účelová komunikace. Umístění kompostárny v nezastavěném území nebude omezeno ÚP Roztoky oproti výše uvedenému ust. § 18 odst. 5 SZ územním plánem, ale nebude výslovně konkretizováno a lokalizováno – to bude ponecháno na konkrétnějších a určitějších nástrojích územního plánování, jako je územní řízení v některé z jeho forem. Pokud jde o odůvodnění, pořizovatel si byl vědom při své správní úvaze obou aspektů: 1) Město Roztoky, jako municipalita, musí pro své obyvatele zajistit možnost likvidace biologicky rozložitelných odpadů, 2) umístění kompostárny právě do této rekreačně využívané oblasti a vizuálně velmi krásného prostoru jižně od sídla je krajně problematické. Nakonec rozhodl aspekt č. 2), úkolem územního plánování je dle ust. §

frastrukturu jako jsou dětská hřiště a zelené rekreační plochy. V případě vybudování kapacitní přístupové cesty ke kompostárně budou tyto aktivity, které započaly v minulém roce utlumeny a náklady zde vloženy přijdou nazmar. Původní vyjádřeni Městského úřadu Černošice, odboru životního prostředí zní: OŽP nesouhlasí s umístěním plochy Z35 pro kompostárnu, technické služby, městské služby a další služby z důvodu velké vzdálenosti od souvisle zastavěného či zastavitelného území, a na hranici OP PR Roztocký Háj – Tiché údolí. Takovéto umístění nekoresponduje s ochranou stávajícího krajinného rázu. Po následné dohodě s městem bylo stanovisko změněno na, cituji: „DO souhlasí se změnami ve vymezení plochy Z35: plocha bude redukována na max. 1 ha, jako podmínka využití bude doplněna realizace vzrostlé izolační zeleně v rámci plochy.“. To, že bude redukována plocha na 1 ha a doplněna vzrostlá zeleň, neřeší původní námitku OŽP, tj. velká vzdálenost od souvisle zastavěného či zastavitelného území a umístění kompostárny na hranici OP PR Roztocký Háj – Tiché údolí. Řešení: myslím, že nejjednodušší je domluva s Horoměřicemi, kde existuje velkokapacitní kompostárna (JENA Úholičky). Tato kompostárna je vedle skládky odpadu, má vybudovanou vlastní přístupovou cestu z hlavní silnice mimo obec, cestu vhodnou pro těžká vozidla. Pokusit se vyměnit část pozemku 2144/1 (stará cesta na Prahu), za část pozemek 2394/1 s příjezdem přes trať (původní). Pozemek č. 268/5 a 264, Na váze (na křižovatce Žalov – Přílepy – Únětice), vlastní Metropolitní kapitula u sv. Víta v Praze, Hrad III. nádvoří 48/2, Hradčany, 11900 Praha 1, p.p.č. 268/3 AGRIVEP a.s., Kladenská 62, 252 64 Velké Přílepy také u výše jmenované křižovatky). Jak je vidět možnost by se našla. Proto není nutné zasahovat do rekreační oblasti Roztok i Žalova. Dovětek: Jak je vidět možnost by se našla. Proto není nutné zasahovat do rekreační oblasti Roztok a Žalova. V územním plánu se píše, že územní plán respektuje, chrání a nadále rozvíjí působení typických znaků a kulturních dominant Roztok (zejm. nemovité památky, významné stavby spojené s významnými osobnostmi, archeologické stopy, místa starých bájí	18 odst. 4 mj. chránit krajinu, tento stavebním zákonem definovaný cíl územního plánování má dle odborné úvahy pořizovatele přednost před argumentem č. 1), tedy zajistit možnost obyvatelům Roztoky mít kam odvážet biologicky rozložitelný odpad. Pokud jde o druhý napadený záměr, účelovou komunikaci DI11, její potřebnost je provázána právě na záměr kompostárny. Z hlediska zlepšení dopravní obslužnosti v krajině má sice svůj význam i svébytně, ale ne natolik, aby bylo nutné zde budovat asfaltovanou účelovou komunikaci. Pořizovatel se zde k přiklání k argumentaci autorů námitky, že pokud zde nebude kompostárna, je zachování dnešního stavu, tj. cesta z části Roztok zvané „Na Vrškách“ směrem do Tichého údolí a Únětic jako jedné z mála nezpevněných cest bez motorové dopravy v krajině na území katastru Roztoky u Prahy, kdy se jedná o historickou, úvozovou cestu, lemovanou zelení, žádoucí a vhodnější než vylepšování technických parametrů této cesty pro motorovou dopravu vč. nákladní – pokud nebude kompostárna jako konzument zlepšení parametrů cesty tak, aby po ni mohli jezdit i nákladní automobily, je vhodnější ji ponechat ve stávající více přírodě a krajině blízké podobě. Konečně pokud jde o návrh na jiná řešení, pořizovatel zvolil odlišné řešení, připustit vybudování kompostárny v nezastavěném území. Pokud dojde ke koncensu např. v oblasti mezi ulicí Riegrova a železnicí, což by pořizovatel považoval z hlediska urbanistického za vhodnější řešení, bude muset být předmětem následné změny ÚP Roztoky nebo tématem zprávy o uplatňování ÚP Roztoky za uplynulé období dle ust. § 55 SZ. Také další varianty navrhované obsahem připomínky je vhodné prověřit a případně zahrnout do 1. aktualizace ÚP Roztoky v rámci zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky za uplynulé období.

a pověstí, urbanisticky hodnotná území, dominanty), které je ve spojení s rozhodujícími pohledovými osami a stanovišti a místy vyhlídkových bodů (zejména z hlavních veřejných prostranství - náměstí, z hlavních ulic Masarykova, Lidická, a dalších významných pohledových bodů Holý vrch, ulice Nad Vinicemi Vyhlídky Řivnáč, na Levém Hradci, z náměstí 5. května Na Suchdol) činí nezaměnitelné s okolními sídly. Věřím, že si tuto připomínku pečlivě přečtete, zvážíte a bude z vaší strany snaha o přehodnocení této části územního plánu.	
031 / MUDR. OLGA ŠIMONÍKOVÁ / 16.12.2019 Na základě veřejného projednání konaného dne 9.12.2019 si dovoluji vznést námitku ve lhůtě do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání: jako dlouholetý obyvatel Roztok a architekt, praktikující aktivně ve výstavbě i územním plánování si dovoluji vyjádřit nesouhlas s umístěním funkční plochy Z35 – plochy technické infrastruktury na pozemcích 2423/13, 2423/16 a 2424/2 v k.ú. Roztoky u Prahy. Odůvodnění: Zvolená lokalita, jakkoli je majetkoprávně vhodná je dlouholetou tradiční rekreační lokalitou obyvatel města Roztoky. Sousedící úvoz na pozemcích (mimo jiných) 2633/11, 2633/12, 2633/13 v k. ú. Roztoky u Prahy je frekventovanou spojnicí mezi obytnou zástavbou Roztok a přilehlou rezervací Roztocký háj – Tiché údolí. Zmíněný úvoz je svou orientací, návaznosti a okolím ideálním a hojně využívaným koridorem pro volnočasové aktivity (přímá spojnice z Vršek k Alšově vyhlídce). Zmíněná rekreační trasa dále pokračuje po panelové cestě na pozemku p.č. 3087/1 v k.ú. Roztoky u Prahy – Žalov (z Tichého Údolí do Žalova), kde se dostává do přímé kolize s přístupovou cestou k navrhované ploše technické infrastruktury. Navrhované řešení nejen že připouští obtěžováni obyvatel zápachem z plánovaného provozu kompostárny, ale prakticky znemožňuje další existenci léty prověřené a hojně využívané vycházkové cesty po hraně Tichého údolí, tedy na hranici zmíněné rezervace.	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Důvody, správní úvahy i další argumentace je shodná se způsobem vypořádání předchozí připomínky č. 030.
032 / OLGA ŠMÍDOVÁ / 14.12.2019 Na základě veřejného projednání konaného dne 9.12.2019 si dovoluji vznést námitku ve lhůtě do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání: jako dlouholetý obyvatel Roztok si dovoluji vyjádřit nesouhlas s umístěním funkční plochy Z35	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.**

– plochy technické infrastruktury na pozemcích 2423/13, 2423/16 a 2424/2 v k.ú. Roztoky u Prahy. Odůvodnění: shodné jako u předchozí připomínky.	Důvody, správní úvahy i další argumentace je shodná se způsobem vypořádání předchozích připomínek č. 030, 031.
033 / ING. ZDENĚK ŠIMONÍK / 14.12.2019 Na základě veřejného projednání konaného dne 9.12.2019 si dovoluji vznést námitku ve lhůtě do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání: jako dlouholetý obyvatel Roztok si dovoluji vyjádřit nesouhlas s umístěním funkční plochy Z35 – plochy technické infrastruktury na pozemcích 2423/13, 2423/16 a 2424/2 v k.ú. Roztoky u Prahy. Odůvodnění: shodné jako u předchozí připomínky.	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Důvody, správní úvahy i další argumentace je shodná se způsobem vypořádání předchozích připomínek č. 030, 031 a 032.
034 / MICHAL PŘIKRYL / 16.12.2019 Ulice Na Pomezí jako poslední umožňuje zachování rezervy pro budoucí přímé dopravní spojení se Suchdolem. Je potřeba určit dostatečnou šířku ulice, aby po ní v budoucnosti mohla být vedena kapacitní doprava (tramvaj) do Roztok a terminálem u Tesca mohlo být zajištěno napojení na místní dopravu po městě. Odůvodnění: Město Roztoky se rozrůstá a dosáhne pravděpodobně celkového počtu 12 000 obyvatel. Na zajištění hromadné dopravy pro spojení s Prahou bude třeba hledat nové možnosti. V budoucnosti bude do Suchdola přivedena tramvajová doprava a ROPID se nebrání myšlence pokračovat směrem na Horoměřice, či Roztoky. V budoucnosti budou stavební technologie určitě schopné vyřešit šetrné přemostění Tichého údolí. Dopravní poptávka směr Suchdol je opačná, než z Horoměřic a Roztok, takže by se mohly dopravní prostředky vytížit rovnoměrně v obou směrech. Tramvajová doprava (nebo jakákoliv v budoucnu vynalezená) je ekologická a šetří životní prostředí. Bylo by škoda tento prostor zastavět a za 20 let si vyčítat, že jsme na to nemysleli... Zatím tam může být zelený pás.	**VYHOVĚT** **Do podmínek využití pro plochu Z53 – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové v tab. na str. 24 bude doplněno: „zachovat ostatečnou šířku ulice, aby po ní v budoucnosti mohla být vedena kapacitní doprava (tramvaj) ze Suchdola do Roztok“.** Pořizovatel se nebrání této kontroverzní myšlence. Vzhledem k tomu, že záměr Z53 je tak jako tak vymeten a jeho pokračování je rovněž vymezeno a ošetřeno jak návrhem tohoto ÚP Roztoky (obr. č. 1 pod textem), tak RP Dubečnice (obr. č. 2 dále pod textem), nejedná se o podstatný zásah do obsahu ÚP, v grafice se neprojeví vůbec. Záměr bude muset být důkladně analyzovat v rámci zpráv o uplatňování územního plánu Roztoky za uplynulá období a teprve poté bude moci být závazně vymezen i do grafické části ÚP v plné délce až po hranici se správním územím hl.m. Prahy. Obr. 1 – výřez z Hlavního výkresu ÚP Roztoky

	 Obr. 2 – výřez z Hlavního výkresu RP Dubečnice
035 / PAVEL BÉM / 16.12.2019 Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou: Pozemek p.č. 2547/1 v ul. Třebízského, Roztoky, oblast v ÚP označená jako P03. Dotčený pozemek je v návrhu územního plánu označen regulativem „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské zástavby“. Navrhuji použít regulativ „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Odůvodnění: Změna nejen odpovídá více jak třicetiletému vývoji a hodnotí stav zmíněné lokality, ale především nepovede ke ztrátě vlivu obce na její další rozvoj jako dobře vybudovaného území zeleně i při zachování nezanedbatelného (z dlouhodobého hlediska) trvalého příjmu do rozpočtu obce.	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající funkci, tedy překlasifikovat na způsob využití území „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“.** Důvody, správní úvahy i další argumentace je shodná se způsobem vypořádání připomínky č. 025 Českého zahrádkářského svazu.
036 / LENKA VYCHODILOVÁ, MICHAL HAMAN / 16.12.2019 My, obyvatelé ulice Mühlbergerova, vyjadřujeme tímto nesouhlas a podivení nad tím, že je plánováno protažení a propojení ulice Mühlbergerova přes zahradu, která je na soukromém pozemku. Ulice, lépe řečeno ulička Mühlbergerova, je úzká. Zprůjezdněním by se zde výrazně narušilo soukromí a klid. Uniká nám účel tohoto záměru – snad jen, že to na mapě vypadá graficky lépe. K propojeni ulic Přemyslovská a Husova slouží dobře vedlejší ulice Alšova.	**VYHOVĚT** I při pohledu na mapu je zde patrno, že zde došlo v minulosti k velkému urbanistickému a městotvornému omylu, kde ul. Mühlbergerova nebyla dokončena a je zaslepena z obou stran. Nicméně vstupovat nyní do tohoto prostoru by přineslo, dle názoru pořizovatele, více škod při vyvlastňování, než užitku z hlediska dopravních vazeb. Navíc se ukazuje v dlouhodobém horizontu, že zde toto dopravní propojení není z dopravního hlediska nezbytné.

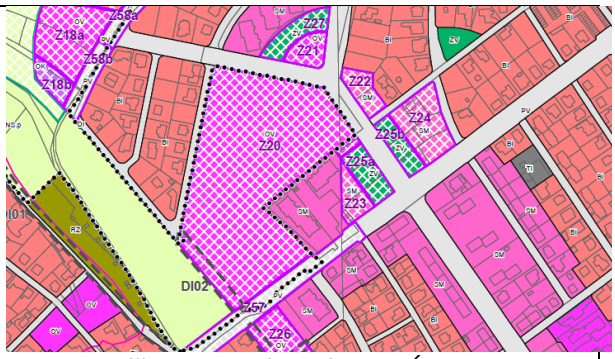
	
037 / PETRA BUŘIČOVÁ, MARTIN ROZSYPAL / 16.12.2019 Dobrý den, my, níže podepsaní, chceme touto cestou v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat tuto připomínku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje město Roztoky: nesouhlasíme se změnami na ploše označené jako P04 k využití ploch pro občanskou vybavenost z důvodu nedostatečných informací o plánované stavbě. Žádáme o poskytnutí doplňujících materiálů, které objasní plánované změny a úpravy pozemků i komunikace, stejně tak jako případné změny v bezprostředním okolí.	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožnuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený porostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.
038 / MGR. JITKA ŠREJBEROVÁ, PH.D. / 16.12.2019 Vážení, v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatňuji níže tyto připomínky k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnosti pořizuje město Roztoky: Připomínka 01: Nesouhlasím s vybudováním parkoviště na ploše Z42.	**NEVYHOVĚT**

Odůvodnění: Vybudování parkoviště na ploše 242 vyvolává návrh na využití plochy Z46, které v připomínkách k návrhu zamítlo Ministerstvo kultury České republiky. Aktuálně patří plocha Z42 k rekreačním místům bez dopravního provozu. Plocha je hlavním nástupním prostorem pro pěší na vrch Řivnáč a patří rovněž k tradičním místům hojně využívaným dětmi zejména v zimním období. Vybudováním parkoviště dojde k dopravnímu zatížení prostoru a do aktuálně klidné rezidenční zóny bude přivedena automobilová doprava. Návrh v této části zcela kráčí proti deklarovanému smyslu uzavřít severozápadní část Žalova prstencem zeleně a dále narušuje prostředí nemovité kulturní památky Vrch Řivnáč. V místě jednoznačně ruší stávající ekologickou rovnováhu a klidový charakter oblasti. Návrh na jiné řešení: navrhnout takové využití plochy Z46, které nebude vyžadovat vybudování parkovací plochy. Připomínka 02: Nesouhlasím s vymezením plochy DI25 a tím s vybudováním odstavného a manipulačního stání pro veřejnou autobusovou dopravu, včetně zastávky, zázemí a parkoviště pro osobní automobily na této ploše. Odůvodnění: Vybudování manipulačního prostoru pro výše citované účely je plánováno na orné půdě I. třídy a v těsném sousedství navrženého biokoridoru a hřbitova. Plocha DI25 naruší stabilitu biokoridoru a pietu plánovaného hřbitova. Návrh na jiné řešení: Do plochy DI25 lze z hlediska vyššího veřejného zájmu přesunout navrhovanou plochu Z30 (hřbitov), která bude lépe dostupná a může využívat parkovací plochy vznikající na prostoru P08 a P02. Plochu DI25 lze umístit do prostoru P08.	Plocha Z42 je určena jako plocha pro parkoviště s poměrně přísně stanovenými limity svého využití: minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu, respektovat území nemovité kulturní památky včetně ochranného pásma, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II). Pořizovatel se plně ztotožňuje s odůvodněním projektanta na str. 91 odůvodnění: „navrhované parkoviště je umístěno v doteku s navrhovanou plochou pro sport. Jeho poloha v koncovém úseku místní komunikace – ul. U Háje zajistí nároky na parkování vyvolané využitím sportovní plochy a současně v přímé návaznosti na naučnou stezku a navrhovanou stezku pro pěší a cyklisty může sloužit jako odstavné parkoviště.“. Pokud má být součástí územního plánu plocha pro sportovní využití, musí také návrh ÚP myslet na dostatečné parkovací plochy pro tento záměr. Pokud jde o vlastní sportovní plochu Z46, zde je navrženo vypořádání dle připomínky č. 021. **NEVYHOVĚT** **Doplnit do Hlavního výkresu kód Z29.** Pořizovatel se ztotožňuje s odborným odůvodněním zodpovědného projektanta, kdy je uváděno, cituji: „Odstavné a manipulační stání pro veřejnou autobusovou dopravu, včetně zastávky, zázemí a parkoviště pro osobní automobily (ul. Za Cihelnou) je určeno pro umístění krátkodobého odstavení a manipulace autobusů veřejné dopravy, včetně zastávky, zázemí a parkoviště pro osobní automobily v severozápadní okrajové části Roztok ve směru na Únětice při ul. Za Cihelnou, v sousedství s plochou pro umístění hřbitova, jako koridor DI25. Koridor je navržen tak, aby umožňoval jak umístění odstavného a manipulačního stání pro veřejnou dopravu, výstupní a nástupní stanici, sociální zařízení pro personál a návštěvníky hřbitova, tak i umístění parkoviště pro osobní automobily návštěvníků přilehlého hřbitova a manipulační plochu pro technické zázemí hřbitova. V rámci prací na územním plánu byly podrobně prověřovány územní podmínky pro přemístění stávajícího odstavného a manipulačního stání, včetně koncové stanice a obratiště ve-

Připomínka 03: Nesouhlasím s přestavbou plochy DI01 (V Úvoze). Odůvodnění: Přestavba plochy DI01by měla být podmíněna vyřešením odtokových poměrů v širším území s vazbou na ulici Potoky. Návrh na jiné řešení: Návrh by měl z plochy vyloučit takové řešení, které zhorší odtokové poměry, a to zejména s vazbou na ulici Potoky.	řejné autobusové dopravy pro jedinou koncovou autobusovou linku. Ty jsou v současné době nevhodně umístěné v ochranném pásmu národní kulturní památky Levý Hradec – místní část Žalov; křižovatka ul. Komenského a Levohradecká. Navrhovaný koridor DI25, vymezený pro tyto účely na okraji zastavěné části Žalova, využívá stávající přístupovou komunikaci navrhovanou k rozšíření (DI08a) a přímo navazující na silnici III. třídy – ul. Přílepskou. Jeho poloha vedle obratiště a odstavné a manipulační plochy současně umožní umístění výstupní a nástupní zastávky ve vztahu k potřebné obsluze hřbitova a rozvojových ploch pro bydlení. V rámci vymezeného koridoru se předpokládá současně i umístění parkovacích stání pro osobní vozidla návštěvníků hřbitova (navrhovaná plocha Z30) a umístění sociálního zařízení pro personál a návštěvníky hřbitova, včetně možného zřízení manipulační plochy pro potřeby hřbitova.“. Pořizovatel považuje toto zdůvodnění za naprosto racionální. Komunikace se bude muset tak jako tak rozšiřovat. **NEVYHOVĚT** I zde se pořizovatel ztotožňuje s odůvodněním zodpovědného projektanta na str. 73 odůvodnění návrhu ÚP Roztoky: „Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) – navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK – ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru.“. Projektant ani pořizovatel nemůže rezignovat na řešení dopravních problémů. Z obr. pod textem je vidět, že tato komunikace obsluhuje stávající plochy pro bydlení individuální (BI) a plochy občanské vybavenosti (OV) a zároveň plochy individuální rekreace na severní straně (RZ).

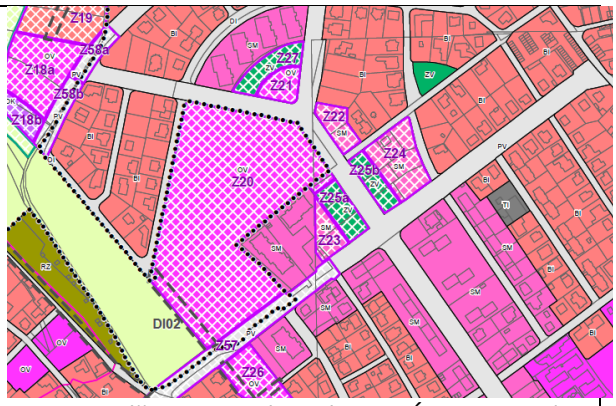
Připomínka 04: Nesouhlasím s vybudováním plochy DI10, účelová komunikace Roztoky, Na Vršcích – Únětice, v navrhovaném úseku od místa IP4 směrem k Únětickým. Odůvodnění: Vybudování účelové komunikace DI10 v daném úseku nárazově přivede do stávající klidové plochy zeleně automobilovou dopravu. Návrh v této části zcela kráčí proti deklarovanému smyslu zachovávat plochy zeleně a tím současně v boji proti klimatickým změnám zachovávat v maximální možné míře nezpevněné plochy. Návrh v místě zcela ruší stávající ekologickou rovnováhu a klidový charakter oblasti, kam ústí biokoridor. Návrh na jiné řešení: Návrh by měl upřednostnit využití tohoto úseku DI10 jako nezpevněné stezky pro pěší a cyklisty, tj. využit v daném úseku pro pokračování DN12 Připomínka 05: Nesouhlasím s vybudováním plochy DN12, stezka pro pěší a cyklisty Na Vršcích – Dubečnice – západ, v navrhovaném úseku od místa IP 4 směrem k Únětickým. Odůvodnění: Vybudování stezky DN12 je vynuceno návrhem nové účelové komunikace DI10, která přivede do stávající klidové plochy zeleně s vyústěním biokoridoru automobilovou dopravu. Návrh na jiné řešení: Zrušit účelovou komunikaci DI10 v úseku od místa IP 4 směrem k Únětickým a v daném úseku vést pokračování stezky DN12.	ÚP, i přes majitelů pozemků na severní straně této komunikace, nenavrhuje její oboustranné obestavění. Nicméně i pro zajištění komfortního průjezdu za dnešního stavu věcí včetně průjezdu vozidel IZS je potřebné její rozšíření. **VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** DI10 změnit do kategorie DN. Není žádoucí, aby to byla asfaltovaná účelová komunikace. Je vedena ve stopě stávající cesty, která je tímto sledována k potřebné přestavbě s využitím pro sdružené funkce hospodářské, zpřístupnění pozemků a rekreačně turistické pro pěší a cyklisty.“. **NEVYHOVĚT** Také návrh komunikace s kódem DI12 považuje pořizovatel, stejně jako zodpovědný projektant, za potřebný a užitečný. I zde se pořizovatel ztotožňuje s odůvodněním zodpovědného projektanta na str. 73 odůvodnění návrhu ÚP Roztoky: „Účelová komunikace navazuje na navrhovanou a stávající komunikaci v prostoru vrchu Na Vršcích. Je vedena ve stopě stávající cesty, která je tímto sledována k potřebné přestavbě s využitím pro sdružené funkce hospodářské, zpřístupnění pozemků a rekreačně turistické pro pěší a cyklisty.“. S ohledem na předchozí vypořádání by bylo vypuštění této stezky pro pěší nelogické. Na druhou stranu je otázku, zda má závazný nástroj územního plánování řešení komplexně celé správní území dané obce/města vymezovat právě pěší propojení a stezky.
039 / MARCELA MÁROVÁ / 16.12.2019 Dobrý den, my, níže podepsaní, chceme touto cestou v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat tuto připomínku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje město Roztoky: nesouhlasíme se změnami na ploše označené jako P04 k využití ploch pro občanskou vybavenost z důvodu nedostatečných informací o plánované stavbě. Žádáme o poskytnutí doplňujících materiálů, které objasní plánované změny a úpravy pozemků i komunikace, stejně tak jako případné změny v bezprostředním okolí.	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožňuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných

	garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený porostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.
040 / IRENA LHOTÁKOVÁ / 16.12.2019 Dobrý den, my, níže podepsaní, chceme touto cestou v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat tuto připomínku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje město Roztoky: nesouhlasíme se změnami na ploše označené jako P04 k využití ploch pro občanskou vybavenost z důvodu nedostatečných informací o plánované stavbě. Žádáme o poskytnutí doplňujících materiálů, které objasní plánované změny a úpravy pozemků i komunikace, stejně tak jako případné změny v bezprostředním okolí.	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožnuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený porostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.
041 / RNDR. RADIM ŠPAČEK / 16.12.2019 Připomínka k návrhu nového územního plánu města Roztoky. Podobná výhrada jako výše se týká též plochy Z24, která zahrnuje jak parcely charakteru BI, tak parcely charakteru SM: bylo	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ**

by na místě tuto plochu rozdělit tak, aby parcely č. 882, 883, 885 a 886 byly zařazeny do kategorie BI, zatímco parcely č. 888, 889 a 890 do kategorie SM. Vzhledem k nedostatku aktivní legitimace ve vztahu k těmto parcelám vznášíme tento námět jako připomínku. ------- P.p.č. 885 již v KN neexistuje, pořizovatel předpokládá, že došlo k rozdělení tohoto pozemku na dva, 885/1 (zahrada) a 885/2 (zastavěná plocha a nádvoří).	 Obr. 1 – výřez z Hlavního výkresu ÚP Roztoky Část pozemků je zařazena do plochy Z25b, plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň, ale východní část je již zařazena do plochy Z24, kde již nyní je navržena plocha SM. Po změně podmínek pro plochy SM již nebude mimo silnice II. a III. třídy vyžadován komerční parter. Plochy veřejné zeleně zůstanou zachovány dle návrhu ÚP pro veřejné řízení.
042 / MGR. JAN MACHAT / 16.12.2019 Dobrý den, my, níže podepsaní, chceme touto cestou v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat tuto připomínku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje město Roztoky: nesouhlasíme se změnami na ploše označené jako P04 k využití ploch pro občanskou vybavenost z důvodu nedostatečných informací o plánované stavbě. Žádáme o poskytnutí doplňujících materiálů, které objasní plánované změny a úpravy pozemků i komunikace, stejně tak jako případné změny v bezprostředním okolí.	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožnuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený porostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.

043 / ING. EVA VOŽENÍLKOVÁ / 16.12.2019 Dobrý den, my, níže podepsaní, chceme touto cestou v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat tuto připomínku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje město Roztoky: nesouhlasíme se změnami na ploše označené jako P04 k využití ploch pro občanskou vybavenost z důvodu nedostatečných informací o plánované stavbě. Žádáme o poskytnutí doplňujících materiálů, které objasní plánované změny a úpravy pozemků i komunikace, stejně tak jako případné změny v bezprostředním okolí. ------ Připomínka je věcně zcela shodná, jen byla 2x zaevidována podatelnou Městského úřadu Roztoky pod různým PID, zde MUROP0013MLF a č.j. 3725/2019.	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožnuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený porostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.
044 / ING. EVA VOŽENÍLKOVÁ / 16.12.2019 Dobrý den, my, níže podepsaní, chceme touto cestou v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat tuto připomínku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje město Roztoky: nesouhlasíme se změnami na ploše označené jako P04 k využití ploch pro občanskou vybavenost z důvodu nedostatečných informací o plánované stavbě. Žádáme o poskytnutí doplňujících materiálů, které objasní plánované změny a úpravy pozemků i komunikace, stejně tak jako případné změny v bezprostředním okolí. ------ Připomínka je věcně zcela shodná, jen byla 2x zaevidována podatelnou Městského úřadu Roztoky pod různým PID, zde MUROP0013MKK a č.j. 3726/2019.	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožnuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno,

	uvedený porostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.
045 / DOC. ING. PETR VOŽENÍLEK, CSC. / 16.12.2019 Dobrý den, my, níže podepsaní, chceme touto cestou v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona podat tuto připomínku k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnost pořizuje město Roztoky: nesouhlasíme se změnami na ploše označené jako P04 k využití ploch pro občanskou vybavenost z důvodu nedostatečných informací o plánované stavbě. Žádáme o poskytnutí doplňujících materiálů, které objasní plánované změny a úpravy pozemků i komunikace, stejně tak jako případné změny v bezprostředním okolí.	**VYHOVĚT** **Bude změněno na DI – plochy dopravní infrastruktury – místní a účelové s využitím pro stávající garáže a účelové komunikace u jich.** Navrhované funkční využití občanská vybavenost umožňuje do budoucna např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožnuje s odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený porostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel námitce vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže.
046 / ŠTĚPÁN KOTVA / 13.12.2019 Vyjádření k návrhu územní plánu Roztok: Jsme vlastníci pozemku kat. č. 891 v Roztokách u Prahy. Podle Návrhu územního plánu je náš pozemek začleněn do oblasti Z25a, což je „Plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň“. Nesouhlasíme s koncepcí Představovanou Územním plánem a navrhujeme změnit charakter na obrázku vyznačených pozemků na multifunkční (pavilonovou) zástavbu občanské vybavenosti. Jedná se o pozemek parc. č. 891 (v našem vlastnictví) a v případě	**NEVYHOVĚT** Tento pozemek je prověřen nejen návrhem územního plánu Roztoky, ale i právě pořizovanou územní studií Solníky. Oba projektové týmy se shodli na řešení s veřejným prostranstvím – veřejnou zelení.

souhlasu vlastníka i o pozemek parc.č. 892/3 (vlastní město Roztoky). Zdůvodnění: Navrhujeme vytvořit na zmíněném místě pro občany, bydlící v současné i v budoucí blízké zástavbě, možnosti nákupu (supermarket), posezení (hospoda, zahradní restaurace, kavárna, cukrárna) a setkávání. Tomu přispívá i příznivá poloha stanic MHD v bezprostřední blízkosti. Proto bychom chtěli pronajímat náš pozemek kat. č. 891 tak, aby v zájmu obyvatel města mohl být splněn výše uvedený záměr. ------- Pořizovatel zde dlouho překvalifikoval toto „vyjádření“ (v ust. § 52 není definováno v případě majitelů pozemků nebo ostatních osob) na námitku a vypořádal ji jako námitku pod číslem 122.	 Obr. 1 – výřez z Hlavního výkresu ÚP Roztoky (T-plan) Obr. 2: výřez z výkresu prostorového členění ÚS Solníky (Ing. arch. Ivan Gogolák a Ing. arch. Lukáš Grasse) Pořizovatel zde nenachází odborné důvody, proč by měl navrhovanou urbanistickou koncepci definovanou jasným kompozičním znakem, tj. ponechání volného prostoru pro zeleň v daném místě, měnit. Přiklání se zde jednoznačně k odbornému odůvodnění zodpovědného projektanta územního plánu Roztoky na str. 55 odůvodnění ÚP: „Vymezení plochy vychází z ÚPnSÚ Roztoky u Prahy a z potřeby doplnění chybějícího veřejného prostranství v centru lokality Solníky, na křížení hlavních urbanizačních os města ul. Masarykova a ul. Obránců míru. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem.“.
047 / ING. ARCH. ZDENĚK ŠIMONÍK, PH.D., 11.12.2019 Na základě veřejného projednání konaného dne 9.12.2019 si dovoluji vznést námitku ve lhůtě do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání: jako dlouholetý obyvatel Roztok a architekt, praktikující aktivně ve výstavbě i územním plánování, si dovoluji vyjádřit nesouhlas s umístě-	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována. Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Důvody, správní úvahy i další argumentace je shodná se způsobem vypořádání předchozích připomínek č. 030, 031.

ním funkční plochy Z35 – plochy technické infrastruktury na pozemcích 2423/13, 2423/16 a 2424/2 v k. ú. Roztoky. Odůvodnění: Zvolená lokalita, jakkoli je majetkoprávně vhodná, je dlouholetou tradiční rekreační lokalitou obyvatel města Roztoky. Sousedící úvoz na pozemcích (mimo jiných) 2633/11, 2633/12, 2633/13 v k. ú. Roztoky je frekventovanou spojnicí mezi obytnou zástavbou Roztok a přilehlou rezervací Roztocký háj – Tiché údolí. Zmíněný úvoz je svou orientací, návazností a okolím ideálním a hojně využívaným koridorem pro volnočasové aktivity (přímá spojnice z Vršek k Alšově vyhlídce). Zmíněná rekreační trasa dále pokračuje i po panelové cestě na pozemku 3087/1 v k. ú. Roztoky u Prahy – Žalov (z Tichého Údolí do Žalova), kde se dostává do přímé kolize s přístupovou cestou k navrhované ploše technické infrastruktury. Navrhované řešení nejen že připouští obtěžování obyvatel zápachem z plánovaného provozu kompostárny, ale prakticky znemožňuje další existenci léty prověřené a hojně využívané vycházkové cesty po hraně Tichého údolí, tedy na hranici zmíněné rezervace	
048 / MGR. STANISLAV BOLOŇSKÝ / 12.12.2019 Připomínky k novému územnímu plánu města Roztoky (k verzi pro veřejné projednání – říjen 2019): **1) Věcné chyby a nepřesnosti:** - Ve výkresové části nejsou zaneseny kruhové křižovatky, ad a) na křížení Lidické a Přemyslovské v Žalově, ad b) na Tyršově náměstí. Žádám uvést do souladu se záměrem města (viz příslušná usnesení ZM z roku 2019). - Na straně 10 textové části je chybně uvedeno, že zelený pás na Dubečnici tvoří „šev na pomezí Roztok a Žalova“. To podle katastru neodpovídá skutečnosti. Doporučuji změnit formulaci. - Silniční infrastruktura, intenzita dopravy s výhledem na rok 2025 (Odůvodnění, str. 68), Výhled intenzity dopravy ve městě „vychází z předpokladu dobudování vnějšího silničního okruhu kolem Prahy a realizace přeložky silnice II/240 mezi D7 a D8“, a to do roku 2025.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** - ÚP není natolik podrobným nástrojem, aby stanovoval závazně tvar křižovatek, plochy DI pro silnice a MK I., II. a výjimečně III. třídy se vymezují prostřednictvím polygonu proměnné šíře, stejně účelové komunikace se obvykle vymezují jako veřejné prostranství polygonem. - Vypustit slovo „šev“, je možné jistě volit vhodnější formulaci, nicméně je součástí urbanistické koncepce, kterou stanovuje a popisuje zodpovědný projektant a je na něm, jako slova volí. - Autorizovaná osoba Ing. Wichsové vycházela z dostupných ÚAP a dalších odborných podkladů vč. ZÚR Středočeského kraje a jejich odůvodnění. To, že v ČR se dopravní stavby plánují a následně povolovací procesy trvají řádově délce (často více jak 10 let) ukazuje jen na všeobecně známé problémy české veřejné správy v oblasti

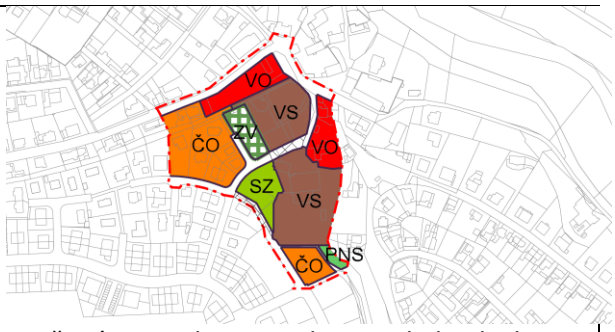
Jde o spekulaci nevycházející z reálné skutečnosti, dokončení severozápadní části okruhu je v nedohlednu. Podobně přeložka II/240, ne jejímž vedení se nejsou schopny dotčené obce domluvit již řadu let.	povolování staveb vč. těch dopravních. Toto odůvodnění nicméně nemá přímý dopad na závaznou část ÚP Roztoky.
- Mezi Památné stromy (Odůvodnění ÚP na str. 30) je uveden i jinan dvoulaločný v Tichém údolí před č.p. 192. Tento strom již neexistuje, v roce 2017 ho poškodila vichřice a byl poněkud unáhleně odstraněn.	- Vypustit, opravit. Pokud je ale nadále veden v ÚAP Úřadu územního plánování Černošice, není to chyba na straně projektanta. Město Roztoky mělo žádat ÚÚP, aby plnil svoji roli a ÚAP okamžitě aktualizoval….
- Odpadové hospodářství: změnou legislativy již neplatí rok 2024 pro ukončení skládkování v dnešním režimu, posun nejméně do r. 2030, proto je třeba prověřit dosud volnou kapacitu skládky společnost REGIOS v Úholičkách a časový horizont jejího naplnění.	- Není předmětem a úkolem pro projektový tým ÚP Roztoky ale pro vedení Města Roztoky. Pokud bude nutné vymezit skládku ve správním území Roztoky, což si při averzi obyvatel vůči kompostárně nedovede pořizovatele raději ani představit, bude to úkolem pro některou z aktualizací vydaného ÚP Roztoky na základě zprávy o uplatňování ÚP dle ust. § 55 SZ.
- Věková skladba obyvatel nebere v úvahu i prokazatelné procento obyvatel města, kteří zde nemají trvalé bydliště (+ cizinci). Jde o jev reálný v celém prstenci kolem Prahy. Tito obyvatelé však také zatěžují infrastrukturu, dopravní koridory a životní prostředí města a je třeba s nimi počítat. Navrhuji provést alespoň kvalifikovaný odhad.	- Není úkolem ÚP a projektového týmu provádět statistická šetření, od toho je ČSÚ. Kvalifikovaný odhad nebo jiné predikce mohou být objednány zadavatelem mimo tento ÚP, pokud se pro to vedení města rozhodne, ale rozhodně to není běžné u ÚP měst typu Roztoky.
- Školy a školky: čísla týkající se kapacity základní školy jsou již zastaralá. Aktuální kapacita ZŠ platná od 1. září 2020 bude 1 025 žáků, předpoklad r. 2023 je 1 300 žáků.	- Opravit dle aktuálně poskytnutých dat.
- Nesprávné je tvrzení, že v Roztokách je dostatek pracovních příležitostí (str. 142). Roztoky jsou typický rezidenční sídelní útvar s nevýznamným počtem pracovních příležitostí. Větším podnikem je jen VÚAB Pharma.	- Dle ČSÚ jsou dostupné údaje o nezaměstnanosti jen pro ORP, menší celky (města, obce, sídla) veřejně dostupná nejsou. ORP Černošice má hodnotu „Podíl nezaměstnaných osob (%)“ na čísle 1,51%, což je nejmenší hodnota v ČR (pro srovnání, okres Praha-západ, který má nejnižší nezaměstnanost v ČR, má za rok 2018 hodnotu tohoto ukazatele 1,54%). Pokud je v Roztokách nedostatek pracovních příležitostí, tak je to údaj, který je z veřejných zdrojů nedostupný.
- Zcela nesprávné je tvrzení, že v dolních Roztokách, v bývalém areálu firmy POHL (Nádražní čp. 23-25) je plánována výstavba rodinných domů. Naopak půjde výhradně o bytové domy (cca 120 bytů). Tento fakt se výrazně negativně promítne do dopravní situace v Nádražní ulici a navazujícím parkovacím stání u nádraží.	- Pořizovatel toto tvrzení nenašel ani ve výrokové části ÚP, ani v odůvodnění. Pokud tam přesto je v jiné formulaci, vypustit. To, co tam SÚ Roztoky povolí do doby vydání tohoto ÚP nemůže projektant předjímat a není to ani jeho úkolem, si to zjišťovat. To, co tam bude povoleno po vydání ÚP, je věcí SÚ, ale musí být respektováno řešení dle platného ÚP.

- Území ohrožené povodněmi: kromě uvedených je ohrožena zadní část Tichého údolí (mezi čp. 522 a Maxmiliánkou) vlivem přívalových dešťových srážek na planině Na Dubečnici, zejména vila Amálka čp. 155. Voda a bahno z polí je splavováno roklí do údolí (naposledy v květnu 1989). Je třeba provést přiměřená opatření v terénu. Také není zaneseno záplavové území Únětického potoka u Maxmiliánky (viz vodoprávní úřad Černošice). To má vliv na případnou bytovou výstavbu v této lokalitě.	- Přidat na vhodné místo do odůvodnění ÚP. Vhodná opatření mohou být předmětem činnosti Města Roztoky mimo územní plán – ten např. může vymezit průleh, protipovodňový val, suchý poldr, apod. Vzhledem k odporu obyvatel města k takovýmto opatřením považuje pořizovatel za nereálné takového záměry nyní vkládat do závazného obsahu ÚP po veřejném projednání. Ověřit, zda záplavové území Únětického potoka u Maxmiliánky je součástí ÚAP ORP Černošice, pokud ano, zanést, pokud ne, nezanášet, podkladem pro ÚP jsou ÚAP kraje a OPR a z těch bude vycházeno, pokud vodoprávní úřad nerozhodne nebo svým stanoviskem nestanoví jinak.
- Nepřesná místní pojmenování: Na Vršcích, správně Na Vrškách, ul. Nad Vinicí (Nad Vinicemi), atd.	- Opravit. Dle serveru www.mapy.cz je pravda na straně autora připomínky.
2) Nesouhlasné připomínky k návrhu: Dopravní koridor ul. Jana Palacha – Solníky. Nesouhlasím s odstraněním dopravního koridoru v ose prodloužení ulice Jana Palacha do Solník, který je zakreslen v současném platném územním plánu. Na linii ulice Jana Palacha navazuje i nová komunikace v Solníkách. Jde o původní páteřní komunikaci města navrženou v třicátých letech 20. století jako Okružní třída. Navržený koridor DI19 o šíři 3 m to nenahrazuje. Navrhuji zachovat alespoň v profilu jednoho jízdního pruhu. Tato varianta nemusí ohrozit vlastní stavby RD, pouze omezit zahrady a garáže. ------ Podle popisu se jedná o záměr DN19, nikoliv DI19.	**NEVYHOVĚT** Zpětné doplnění koridoru ul. Jana Palacha – Solníky by sice bylo urbanisticky vhodné, ale znamenalo by to vyvlastnění a zbourání 4 postavených rodinných domů. Proto návrh ÚP na místo tohoto plnohodnotného urbanistického a dopravního řešení přichází se záměrem DN19 – stezka pro pěší a cyklisty Roztoky; propojení ul. Olbrachtova – Bráfova (šířka koridoru 3 m). Není to sice rovnocenná náhrada, ale je reálná. Původní řešení již v dnešní době nepovažuje pořizovatel za průchozí a reálné.
Sporné je umístění nového hřbitova v Žalově na ploše Z30. Bylo by třeba vyřešit ochranné pásmo hřbitova a odstup od plánované zástavby RD. Navíc jde o soukromé pozemky, které nechtějí (resp. nechtěli) majitelé prodat. Z tohoto důvodu bylo toto umístění zpochybněno již v předchozím období a hledali jsme (neúspěšně) jinou variantu.	**NEVYHOVĚT** Ponechat umístění hřbitova tam, kde je. Pokud autor připomínky sám říká, že „již v předchozím období jsme hledali (neúspěšně) jinou variantu.“, projektantovi nic jiného, než tuto, a pořizovatel nijak nerozporuje názor autora připomínky, že spornou variantu, převzít. Pořizovatel také nepovažuje umístění hřbitova v návaznosti na plochy čistého bydlení v lokalitě Horního Žalova za právě vhodné. Ale je vycházeno jak z doposud platného ÚPnSÚ Roztoky tak i z nedávné doby zastupiteli schválené a také závazného RO Horní Žalov.

Pásmo rekreačního lesa nad zahrádkami „U jezu“, částečné uvolnění z režimu PUPFL. Změnu zařazení jediného pozemku označeného Z70 na RZ považuji za nesystémové opatření. Mělo by se týkat celého pruhu pozemků podél pěšiny nad zahrádkami nebo ponechat současný stav.	**VYHOVĚT** Kromě plochy Z70 bude do ploch zahrádkářské osady přiřazeny i plochy dle obr. pod textem (vyznačeno okrovou šrafou) tak, aby došlo k zarovnání hranice plochy „RZ“ po severní hranici nadregionálního biokoridoru NC 2001.
Místní komunikace – ulice Šebkova, spojnice do Levohradecké (VD 15). Koridor ulice je definován v „proměnlivé“ šíři 4,0-8,0 m. To je velmi neurčitá formulace. Požaduji stanovit koridor na 8,0 m, jde o veřejný zájem.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS. V obecné rovině lze s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kterému se Město Roztoky s největší mírou pravděpodobnosti nevyhne tak jako tak, v rámci kterého se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, a je jednou z nejvíce respektovaných dopravních specialistů pro územní plánování, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako VPS DI s možností vyvlastnění (záměr DI06) ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné.
Namítám nedodržení ochranného pásma lesa v šíři 50m daného platnou legislativou v celém řešeném území. Je zredukováno na šíři ochranného pásma 25m. Navrhuji zpravidla dodržet ochranné pásmo lesa šíře 50m s přípustnou výjimkou 25m jen ve zvlášť zdůvodněných případech.	**VYHOVĚT** **V koordinačním výkresu bude důsledně zakreslena hranice 50m od okraje lesa, do podmínek v textové části pro následné umísťování staveb bude uvedena hranice 25m.**
Vedení cyklotrasy po silnici II/242 a zejména ulicí Kroupka (s velkým sklonem) považuji za nesmysl.	S orgánem ochrany SSL bylo dohodnuto, že zástavba vůbec nebude zasahovat do 25m od okraje lesa, do 50m platí ustanovení lesního zákona.

Místní komunikace Na Dubečnici – jsou navrženy šíře 8 a 14 m. Šíře 8m neodpovídá platné změně č. 1 územního plánu ani regulačnímu plánu Dubečnice. Znamenala by šíři vlastní vozovky, včetně parkovacího pruhu pouhých 5m. Navrhuji šíři 12,5 m (u RD) a 14 m, která více odpovídá požadavkům dopravní propustnosti městské komunikace. Vodní toky a plochy: navrhuji doplnit revitalizace prameniště nepojmenovaného vodního zdroje pod garážemi v ul. Žirovnického spojené se sanací a rekultivací bývalé černé skládky. Tento vodní zdroj je zdravotně nezávadný a zásobuje užitkovou vodou zahrádkářskou kolonii U Jezu.	**VYHOVĚT** V grafické části ÚP ve výkrese č. 4 bude v ulici Kroupka bude vypuštěna značka „trasa pro pěší a cyklisty“, dvě zelená kolečka. **VYHOVĚT** **Opravit dle platného a účinného RP Dubečnice.** Důvodem je snaha pořizovatele zachovat kontinuity podmínky pro rozhodování v území. Není důvod nevyužít podrobnější a přesnější závazný regulační plán, který byl schválen v nedávné době po velké diskusi s veřejností i s majoritním majitelem pozemků v této lokalitě zastupiteli Města Roztoky. Na obranu projektanta musí nicméně pořizovatel konstatovat, že vymezení veřejného prostoru pro místní a účelové komunikace v městských čtvrtích jako je Dubečnici v šíři 8m je naprosto obvyklé, naopak 12,5m nebo dokonce 14m je neobvyklý nadstandard, který někdy naopak vede k negativním dopadům a následkům, jako jsou zvýšené náklady na údržbu pruhů veřejné zeleně nebo nepřiměřená rychlost neukázněných řidičů na široce koncipovaných „městských bulvárech“. **VYHOVĚT** **Doplnit požadavek na „sanaci a odtěžení skládky v okolí prameniště u garáží v ul. Žirovnického.“** Návrh na odtěžení skládky může být realizován i mimo návrh územního plánu. Požadavek neobsahuje konkrétní návrh na změnu obsahu, nicméně lze do textové části ÚP doplnit výše uvedené. Nicméně obnovení prameniště není v silách územního plánu.
049 / ALICE A PETR FELKELOVI / 8. 12. 2019 Uplatňujeme tímto tyto připomínky k návrhu územního plánu Roztoky: 1. připomínka: Žádáme v novém územním plánu zachovat schválenou změnu územního plánu č. 4. Odůvodnění: Změna územního plánu č. 4 byla široce diskutována, schválena a je platná. 2. připomínka: Na pozemcích č. 3414 a 3415/9 byla platnou změnou územního plánu č. 4 vymezena plocha veřejně prospěšné stavby místní komunikace v konstantní šíři koridoru (dané šířkou pozemku 3414, tedy 8.9m) v pokračování ulice Šebkovy. V původních projektech je silnice rovněž v plné	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.** **VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS. V obecné rovině lze s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně

šíři. V novém návrhu územního plánu je však vymezen koridor o různé šířce 4-8 m. V novém územním plánu žádáme zachovat konstantní šířku komunikace, tak, jak je navrhována ve změně č. 4. územního plánu. Odůvodněni: Lokalita má v současnosti pouze jeden vjezd, což je problém zejména v případě krizové situace.	druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kterému se Město Roztoky s největší mírou pravděpodobnosti nevyhne tak jako tak, v rámci kterého se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, a je jednou z nejvíce respektovaných dopravních specialistů pro územní plánování, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako VPS DI s možností vyvlastnění (záměr DI06) ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné.
3. připomínka Nesouhlasíme se změnou pozemků parc. č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74, z území typu ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň, jak byly vyznačeny ve 4. změně územního plánu, na území typu BI (plochy bydlení), jak je uvedeno v novém návrhu. Požadujeme zachování stavu dle platné změny územního plánu č.4. Odůvodnění: Na území lokality Panenská II pod ulicí Na Panenské chybí veřejná zeleň. Komunikace má minimální šíři, bez skutečných chodníků (chodníky jsou vyznačeny jen barvou dlažby a nejsou vyvýšené s obrubníkem) a bez zelených pásů či aspoň ostrůvků pro stromy. Původně navržený veřejný park se během času změnil v soukromou zahradu (s oplocením tzv. černou stavbou, legalizovanou až dodatečným stavebním povolením). Jako vyrovnání tohoto nedostatku byly pozemky určeny jako veřejná zeleň.	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.** Viz vypořádání prvního bodu této připomínky.
4. připomínka: Nesouhlasíme se změnou pozemků parc. č. 3189/67, 3189/68, 3189/140, z území typu SZ – sady a zahrady, jak byly vyznačeny ve 4. změně územního plánu, na území typu SP (plochy smíšené obytné původní vesnické struktury), jak je uvedeno v novém návrhu. Požadujeme zachování stavu dle platné změny územního plánu č. 4, případně změnu na typ zeleně soukromé a vyhrazené (ZS). Odůvodnění: Na území lokality Panenská II pod ulicí Na Panenské chybí zeleň. Soukromá zahrada na těchto pozemcích nesplňuje definici	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.** Dne 26.10.2017 nabyla na účinnosti změna č. 4 ÚPnSÚ Roztoky, která determinuje využití předmětného území takto:

území typu SP: není na ní nic původního (nachází se na stejném poli, jako nové domy v lokalitě Na Panenské), je přístupná z nově vybudované ulice Šebkova, takže k ní nevede úzká příjezdová cesta,. která by nesplňovala normované požadavky, nezastává úlohu lokálního centra, které by vytvářelo příležitost k setkávání obyvatel a pocit komunity. Původně mohl mít tuto funkci veřejný park navrhovaný na těchto pozemcích. Po jeho změně v soukromou zahradu (s oplocením tzv. černou stavbou, legalizovanou až dodatečným stavebním povolením) ji nezastává. Citace z definice SP plochy smíšené obytné původní vesnické struktury: území je definováno jako území s původní vesnickou strukturou, jehož rozvoj je do značné míry limitován (úzké ulice vč. příjezdových cest, které nesplňují normové požadavky, atd.), toto území je však velice hodnotné z hlediska urbanistické struktury a zastává úlohu lokálního centra s lokální vybaveností.	 Dotčené pozemky jsou zahnuty jak do plochy „ZV – veřejná prostranství, veřejná zeleň“ tak i do ploch s komerčně velmi lukrativním využitím, jako jsou „VO – všeobecně obytné území“ nebo „ČO – čistě obytné území“. Nový ÚP Roztoky má sice pravomoc změnit řešení změny č. 4, ale pořizovatel zde upřednostňuje zachování kontinuity právního stavu v daném území. Pokud nějaká změna platí 2 roky, bylo by zvláštní, její pracně dohodnuté a schválené řešení po takto krátké době negovat.
050 / MARTIN KOHOUT / 16.12.2019 Zasílám tímto připomínky ve věci projednávání návrhu nového územního plánu města Roztoky. Připomínka č. 1: Žádám realizovat v novém územním plánu města Roztoky schválenou změnu územního plánu č.4. Odůvodnění: Změna UP č.4 byla rozsáhle diskutována, plně schválena a je platná. Připomínka č. 2: Plochy pozemků č. 3189/74, 3189/44, 3189/43 a 3189/73 jsou platnou změnou územního plánu (UP) č. 4 určeny jako veřejné prostranství – veřejná zeleň. Návrh nového UP klasifikuje tyto plochy jako BI – plochy k bydlení. Žádám zachování původního zařazení uvedených ploch dle změny UP č.4. Odůvodnění: Změna UP č.4 klasifikovala tyto plochy jako veřejnou zeleň z důvodu nedostatku zeleně v oblasti přilehlé zástavby a s ohledem na průběžné zmenšování ploch veřejné zeleně v průběhu realizace výstavby v lokalitě Na Panenské v rozporu s původními návrhy. Připomínka č. 3: Plochy pozemků č. 3415/9 a 3414 jsou platnou změnou UP č.4 určeny jako místní komunikace a veřejně prospěšná stavba, a to v šíři 8,9m. Návrh nového UP vymezuje na těchto plochách	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.** **VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.** Viz vypořádání prvního bodu této připomínky. **VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS.

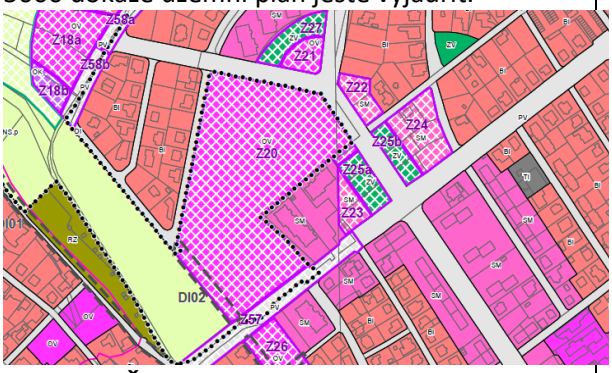
koridor pro dostavbu a prodloužení místní komunikace s proměnlivou šířkou 4,0-8,0m. Žádám zachování původně vymezené šíře místní komunikace, plánované na uvedených plochách, dle změny UP č.4. Odůvodnění: Zajistit dopravní obslužnost lokality Na Panenské v souladu s původními návrhy, a to především pro krizové případy. Lokalita je v současnosti pro jednotky integrovaného záchranného systému přístupná pouze jedním vjezdem.	Zde nevyhovět, v obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kterému se Město Roztoky s největší mírou pravděpodobnosti nevyhne tak jako tak, v rámci kterého se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, a je jednou z nejvíce respektovaných dopravních specialistů pro územní plánování, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako VPS DI s možností vyvlastnění (záměr DI06) ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné.
051 / ZDEŇKA A PAVEL PECHAČOVI / 4.12.2019 Dolujeme si tímto uplatnit následující dvě připomínky a jednu námitku k návrhu územního plánu města Roztoky, veřejně projednávanému dne 9.12.2019: Připomínka č. 1: Žádáme v novém návrhu v plném rozsahu respektovat změnu územního plánu č. 4. Změna byla poměrně nedávno po veřejné diskusi jednomyslně schválena a dosud nebyla implementována. Připomínka č. 2: V souvislosti s výše zmiňovanou platnou změnou územního plánu č. 4 zejména poukazujeme na vymezení veřejně prospěšné stavby místní komunikace v konstantní šíři koridoru na pozemcích č. 3414 a 3415/9 k.ú. Žalov. Nový návrh územního plánu zde vymezuje koridor o proměnné šířce. Žádáme ponechat schválenou (dosud nerealizovanou) konstantní šířku komunikace, která odpovídá původnímu plánu řešení celé lokality Na Panenské II. V současné době má hustě zastavěná lokalita pouze jeden vjezd, čímž je ohrožena dostupnost lokality pro složky Integrovaného záchranného systému.	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.** **VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS. Zde jen částečně, v obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kterému se Město Roztoky s největší mírou pravděpodobnosti nevyhne tak jako tak, v rámci kterého se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná

	dopravní specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, a je jednou z nejvíce respektovaných dopravních specialistů pro územní plánování, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako VPS DI s možností vyvlastnění (záměr DI06) ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné.
052 / JAROSLAV PALKOVSKÝ / 25.11.2019 Mladý muži, zástupče našich krásných Roztok – v pozici starosty města – nejspíše víte, protože jsme se spolu několikráte krátce pozdravili či hovořili, o koho se v mé maličkosti jedná. Tento „průvodní list“ je mnou napsán „z patra“, jelikož můj čas musím a věnuji v posledních 29ti letech mým prosperujícím firmám v naší krásné republice České, ve Spolkové republice Německo, ve Španělsku a ve Švýcarsku. Jsem mezi prvními třemi obyvateli z roku 2004 v nové zástavbě v ul. Najdrova 2185/2186. V prvních 10-ti letech i my, voliči pravicových hodnot a stran, jsme neměli pochyb ve vztahu k Vaší práci pro Roztoky o nejen udržení se pravice v Roztokách ve vedení ale i v rozkvětu našich Roztok. Ovšem v posledních cca 5ti letech s nástupem degenerovaného hnutí Babišova se i situace v Roztokách velice zhoršila a korunou nad tímto je paskvil v novém návrhu územního plánu Roztok, jež jsme, nás 5 z našeho domu připomínkovali v pondělí 21. října 2019 od 18 hod. v zasedačce Městského úřadu Roztoky. Ano – zástupcům města vč. místostarosty přítomnému se naše připomínky mírně řečeno nezamlouvaly, ale byly jistě v řádném zápisu z jednání zadokumentovány. Pane starosto, zdravé pravicové uskupení v Roztokách si nesmíme nechat v Roztokách „zatlačit“ do opozice, proto na Vás apeluji: 1) Postavte se nás, zdravé a akční obyvatele ul. Najdrova 2185/2186 a nepřipusťte k zahrnutí do územního plánu návrh na „V 1.1/II“, tj. 3p. OV (kulturní sál) a 4P OV knihovnu jež, pokud vůbec je potřebná, a tom se dá diskutovat z několika stránek, může býti jinde v Roztokách, např. při příjezdu od Prahy na prostoru cca 50x200 m vpravo za cedulí Roztoky u cesty před mostem či i jinde, kde to nebude vadit z 95% občanům přejícím si klidný život.	Text má podobu spíše kritiky současných poměrů v ČR než připomínky k ÚP Roztoky, ale písemnost byla řádné podána jako připomínka a tak také bude, ale pouze v mantinelech týkajících se obsahu návrhu územního plánu Roztoky pro veřejné řízení dle ust. § 52 stavebního zákona vypořádána. Především je nutno zdůraznit, že 21.10.2019 proběhlo veřejné projednání návrhu územní studie Solníky, nikoliv veřejné projednání návrhu ÚP Roztoky, a to, co je dále kritizováno, vč. použitých kódů pro jednotlivé bloky či stavby, se týká grafické části územní studie Solníky, nikoliv ÚP Roztoky. **NEVYHOVĚT** **Lokalita Z20 bude ponechána jako plocha OV.** Z výše uvedeného důvodu, nadbytek ploch pro bydlení, proto územní plán, nejen na Dubečnici, kde ÚP v souladu s RP Dubečnice navrhuje převážně RD (ale plochy pro BD tam jsou vymezeny regulačním plánem Dubečnice také a návrh ÚP to respektuje) ale i v lokalitě Solníky, navrhuje ÚP, podle zodpovědného projektanta a jeho odborného úsudku, ke kterému se pořizovatel připojuje, dobře vyvážený a vhodně urbanisticky

2) ZABRAŇTE = NEDOVOLTE, výše uvedené z mnoha důvodů, jako i to, aby se ul. Najdrova, klidná a bezpečná, stala průjezdnou. 3) Pane starosto, když už jste nechali zahájit cca před půlrokem a stále není dokončenou, stavbu hasičské zbrojnice, tato jedna velká hrůza a my občané jsme tomu „tiše“ přihlížel, nedopusťte výše uvedené, protože tím byste nás, pravicovou část „vládnoucí“ v Roztokách poškodili natolik, že bychom ztratili několik set našich voličů a došlo by k velkým škodám v Roztokách! Přeji Vám, pane starosto Roztok, aby zvítězil alespoň normální rozum v Roztokách, jedná se nyní ne o nás, 65-ti leté a starší, ale o Vás mladší i Vaše potomky, zda jim nepřipravíte „peklo na zemi“, kdy již toto je již budováno několik málo let v České republice = tím největším slovenským barbarem v Čechách…	komponovaný mix ploch občanského vybavení, smíšených ploch městských a bydlení v RD. Na základě zpracovaného odborného podkladu, územní studie Solníky, který vyhotovily jiné autorizované osoby (Ing. arch. Ivan Gogolák, Ing. arch. Lukáš Grasse) bude centrální část lokality Solníky ponechána pro plochy občanské vybavenosti, územní studie prověřila potřeby občanů Roztok (jako celku) i části Solníky a navrhuje zde chybějící objekty nadřazené občanské vybavenost – školu s mateřskou školkou a souvisejícím sportovištěm, kulturní dům a knihovnu. **VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Jak je vidět na obr. nahoře, ÚP nepředpokládá, že by se ul. Najdrova stala průjezdnou, neřeší to do takové podrobnosti, bude věcí navazujících správních řízení (zejména územního a stavebního), nicméně ÚP Roztoky takové řešení ani výslovně nazakazuje a zakazovat nebude. Není předmětem územního plánu, neobsahuje konkrétní požadavek na změnu obsahu návrhu ÚP Roztoky pro veřejné řízení.
053 / PAVEL BROKL / 23.11.2019 Připomínky k veřejně projednávanému návrhu územního plánu Roztoky dne 9.12.2019: 1. připomínka: Žádám realizovat plnou implementaci změny ÚP č. 4 do nově připravovaného územního plánu včetně veřejně prospěšných staveb viz.: rozhodnutí rady města č. 445-18/17 z 6.12.2017. Platná Změna ÚP č. 4, kterou rada města odsouhlasila plným počtem hlasů ze všech přítomných, by se stala po vstoupení v platnost nového neupraveného ÚP neúčinnou. Investice a práce architekta a jednotlivých zaměstnanců Městského úřadu Roztok by byla tím pádem zbytečná. A hlavně poškodilo by to zájmy občanů města Roztok.	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny.** Pořizovatel z důvodu zachování kontinuity a předvídatelnosti při rozhodování v území nemá důvod měnit řešení nedávno schválené změny č. 4 ÚPnSÚ Roztoky. K nezapracování došlo nedopatřením, zřejmě nepředáním podkladů v předchozí etapě zpracování.

2. připomínka: parcely p.č. 3189/68, 3189/67 v k.ú. Žalov patřily do veřejně přístupné zeleně. Změna ÚP č. 4 je určuje na sady a zahrady, ale nový návrh ÚP z 2019 je označuje jako SP smíšené obytné plochy původní vesnické struktury. Tím by občané města Roztok přišli o zelenou plochu a navíc rada města již odsouhlasila nápravu pro nový ÚP, viz: usnesení rady města č. 445-18/17 z 6. 12. 2017. Upozorňuji, že zapracování připomínek vyplývajících ze změny č. 4 ÚP mělo být provedeno před veřejným projednáním návrhu nového ÚP.	**VYHOVĚT** **Do návrhu ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání bude promítnuta změna č. 4 v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Tj. funkční dělení ploch bude převzato beze změny, tedy včetně vymezení uvedených pozemků jako ploch „ZS – plochy zeleně – soukromá a vyhrazená“.** Viz odůvodnění výše.
054 / VIKTOR PORTEL, KLÁRA BŘICHÁČKOVÁ / 16.12.2019 Pořizovatel překvalifikoval tuto písemnost na námitku a vypořádal ji jako námitku pod č. 123.	**NEVYHOVĚT** Viz vypořádání námitky č. 123.
055 / NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV / 16.12.2019 Vážený pane Bočku, dostali jsme informaci o projednání ÚP Roztoky a přestože je tato lokalita v kompetenci GŘ, rádi bychom doplnili několik připomínek z hlediska památkové péče: Na malém území se zde setkává více chráněných památek a lokalit, způsob vyznačení více druhů plošné ochrany v koordinačním výkrese je nepřehledný, stejně jako jednotlivé NKP a KP opatřené nevýrazným a zaměnitelným symbolem.	**VYHOVĚT**
1) Ve výkrese doporučujeme jednotlivé druhy plošné ochrany řešit rozdílnými šrafami (svisle, vodorovně, šikmo) a zvolit výraznější symbol pro KP a NKP a tvarem i barvou je odlišit od cyklostezek.	**Bude řešeno v koordinačním výkrese a do odůvodnění územního plánu Roztoky pro opakované veřejné projednání bude vloženo schéma s jednotlivými druhy plošné ochrany z hlediska památkové péče.**
2) Vzhledem k významu území bude do textové části doplněn výkres s vyznačením plošné ochrany, KP, NKP a hodnotných, ale nezapsaných objektů. Objekty budou očíslovány, aby bylo možné je snadno identifikovat. Mezi hodnoty patří i vila v Riegrově ulici čp. 99, stodola na parc. č. 30/2 a vila v Zahradní ulici 1423.	**Viz předchozí, nebude řešeno samostatným výkresem v odůvodnění územního plánu, ale schématem vloženým do textové části odůvodnění. Mezi hodnoty bude doplněna i uvedená Riegrově ulici čp. 99, stodola na parc. č.30/2 a vila v zahradní ulici 1423.**
3) Symbolem ve výkresu a popisem v textu budou rozlišeny stavby zapsané a hodnotné. Zapsané objekty mají rejstříkové číslo ÚSKP, nezapsané jsou zařazeny v ÚAP a mají pouze identifikační číslo. Další hodnotné objekty, které nebyly navrženy na prohlášení, ani nejsou uvedeny v ÚAP, nemusí mít žádné číslo.	**Bude provedeno ve schématu, viz výše, pokud to bude technicky možné (čitelné). Není úkolem ÚP vést evidenci NKP a staveb zapsaných a hodnotných. To je věcí MK, NPÚ a úřadu územního plánování v rámci ÚAP ORP Černošice.**

4) V textové části odůvodnění jsou uvedeny „významné vyhlídkové body“, v legendě koordinačního výkresu jsou místo toho patrně nedopatřením „málo významné vyhlídky“.	**Opravit.**
056 / ING. ROMAN JANDÍK / 16.12.2019 1. Připomínka: Pro pozemky 2424/2, 2423/26, 2423/13, 2423/14, 2423/15 a 2418/13 navrhuje nový územní plán města Roztoky změnu využití na kompostárnu. S ohledem na jedinečnou polohu u Tichého údolí, na oblíbené turistické trase z Roztok do Únětic a blízkost historického naleziště hrobových míst z doby bronzové, navrhujeme ponechat pozemky ve stávajícím režimu využití. Odůvodnění: Výstavba a provoz kompostárny by negativně působila na ráz zdejší krajiny a to zejména provozem nákladní automobilové dopravy, která v těchto místech nemá žádné opodstatnění. Návrh: Město může kompostovatelný odpad vozit například do Velkých Přílep, kde je plně funkční kompostárna Jena. 2. Připomínka: Pro pozemky p.č. 2417/20 v k.ú. Roztoky u Prahy a případně jemu podobné žádáme změnu využití pozemku na lesní pozemek. Odůvodnění: Pozemek se nachází v blízkosti roztockého Malého háje, je v majetku města, je mírně svažitý a zastíněný vzrostlými stromy, které přímo hraničí s polem. Zejména v suchých letech zde zemědělské plodiny rostly jen velmi obtížně. Pozemek by umožňovat zvětšit plochu zeleně, respektive lesa v okolí města s pozitivním dopadem na prašnost, sucho nebo i stékání přívalových vod směrem do údolí. Návrh: Navrhuji pozemek využít jako přechod mezi extenzivně využívaným zemědělským pozemkem a lesem, kde by byla v první fázi ponechaná půda ladem, zatravněna a v další pravděpodobně samovolně zalesněna náletovými dřevinami a keři.	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Důvody, správní úvahy i další argumentace je shodná se způsobem vypořádání předchozích připomínek č. 030, 031, 047 a další. **NEVYHOVĚT** P.p.č. 2417/20 v k.ú. Roztoky u Prahy je z 90% (11 010 m^2) na I. třídě ochrany ZPF, návrhem na vynětí ze zemědělského půdního fondu bychom se dostaly do rozporu s ust. § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, viz jeho znění: „Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.“. Zde návrh na zalesnění není výrazně převažujícím veřejným zájmem nad ochranou zemědělské půdy.
057 / ING. DANIEL CHVÁLA / 16.12.2019 Vážení, na základě výzvy z veřejné vyhlášky města Roztoky vyvěšené dne 30.10.2019 podávám připomínku k návrhu územního plánu: navrhuji neplánovat plochu Z35 pro žádný výrobní provoz včetně kompostárny	**VYHOVĚT** **Plocha Z35 pro kompostárnu nebude návrhem tohoto ÚP samostatně vymezována**. **Rovněž záměr DI11 bude z návrhu ÚP vypuštěn.** Důvody, správní úvahy i další argumentace je shodná se způsobem vypořádání předchozích připomínek č. 030, 031, 047 a další.

a nezpevňovat komunikaci DI11 pro obsluhu tohoto prostoru. Stávající polní cesta je významnou vycházkovou oblastí přírodního charakteru.	
058 / ING. MICHAL HADRABA / 16.12.2019 Pozemky 3028/73, 3028/74, 3028/76, 3028/77, 3028/79, 3028/273 zařadit do rozvojové plochy a podmínit vydáním regulačního plánu	**NEVYHOVĚT** Rozvojové plochy jsou chápány jako nové zastavitelné plochy vymezené ÚP, zde se jedná o součást zastavěného území sídla, plochy stabilizované, a ÚP jím stanovuje jasně definovanou funkci.
Prověřit zařazení rozvojové plochy Z24 do veřejné zeleně (je tam hřiště).	**VYHOVĚT** Plocha Z24 je vymezena pro funkci SM, tedy plochy smíšené obytné městské, sousední plocha, kde je hřiště, je vymezena jako plocha Z25b, nicméně se ukládá projektantovi prověřit a pokud stávající hřiště fyzicky v reálu zasahuje do sousední plochy Z24, posunout hranici mezi oběma plochy s rozdílným způsobem využití. Jde o podrobnost na hranici toho, co v M 1 : 5000 dokáže územní plán ještě vyjádřit. 
Plochy vymezené územním plánem jako zastavitelné, konkrétně Z02a, Z02b, Z05a, Z05b, Z06b, Z06c jsou již z větší části zastavěná (stabilizovaná). Měli by tedy být zahrnuty jako stabilizované plochy.	**NEVYHOVĚT** Náhledem do KN vidíme, že plochy jsou pouze rozestavěné, de iure nejsou stavby zapsány do katastru nemovitostí jako samostatné stavební objekty, dle výkladu MMR má být jako stav brána až zkolaudovaná stavba, příp. stavba řádně evidovaná v KN. Ponechat jako návrhové plochy. Přesun do zastavěného území a do ploch stabilizovaných bude proveden v rámci

	první aktualizace nového územního plánu po projednání zprávy o uplatňování ÚP za uplynulé období.
Plocha P08 – omezit podlažnost na max. 2.NP, omezit zastavěnou plochu a povinný podíl zeleně.	**VYHOVĚT** Již dnes je plocha speciálně omezena oproti jiným plochám s funkcí OK, občanská vybavenost – komerční vybavenost, ustanovením, že „Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2, do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“. V Do této oblasti nicméně již Město Roztoky nechce směřovat středněpodlažní zástavbu, je to oblast zastavěná stavebními firmami, autoservisy a dalšími, zejména přízemními, stavbami a provozy. Pořizovatel proto požaduje upravit výškovou regulaci tak, aby odpovídala stávající výškové hladině okolní zástavby a požadavku se vyhovuje. **Výšková hladina bude pro plochu P08 stanovena na 2.NP.**
Plochu P02 podmínit vydáním RP (je vydán, ale pokud pozbude platnosti, území se stane neregulované).	**NEVYHOVĚT** To, zda RP Horní Žalov zůstane platný či nikoliv je svébytným rozhodnutím zastupitelů. Pořizovatel předpokládá, že ano, proto je také do návrhu ÚP přebíráno jeho řešení. Požadovat na určitou plochu podmínku vydání RP znamená také to výrokové části ÚP napsat zadání RP, jde proti smyslu územního plánování, pokud již někde RP je vydán a je závazný, podmiňovat využití plochy opět je obtížně obhajitelné. Stavební zákon má i jiné nástroje pro případ, že by se zastupitelé rozhodli RP Horní žalov z nějakého důvodu zrušit při vydání ÚP Roztoky, např. vyhlášení stavební uzávěry a rozhodnutí o pořízení RP z podnětu na danou plochu.
Záměr DN05 – most přes Únětický potok pro cyklostezku – posunout dle projektu pro územní rozhodnutí.	**VYHOVĚT** Záměr DN05 bude vymezen jako VPS DI a je nutné ji vymezit co nejpřesněji, podklad pro úpravu koridoru DN05 ale musí být investorem předán co nejrychleji.
Plochy stávající zástavby mezi nádražím a ulicí Nádražní – definovat plochu přestavby s omezením zastavitelnosti, definicí max, výšky a podlažnosti, prověřit definici průchodu na nádraží.	**NEVYHOVĚT** Tyto plochy jsou nyní definovány jako plochy „SM -plochy smíšené obytné městské“ a již dnes pro ně platí regulace stanovené jako pro návrhové nebo přestavbové plochy smíšené obytné městské, regulativy na str. 73-74 výrokové části ÚP platí obecně pro stav, návrh i přestavbu daného typu funkčního využití ploch.

Rozvojová plocha Z08 – definovat větší parcely, menší zastavěnost (20%) a max. 2.NP.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Bude vložena jasná podmínka, že plocha je určena pouze pro „izolované rodinné domy“, tím bude stanovena nejpřísnější regulace z těch, které využívá typ funkčního využití plochy „BI plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské“. ÚP jíž nyní ukládá „Respektovat urbanistickou strukturou v navazujícím území.“ pro danou lokalitu. Stanovování ještě přísnějších regulativů pro jednu konkrétní lokalitu by mohlo být vnímáno jako nadměrně a neproporční omezení jednoho konkrétního stavebníka/ stavebníků proti jiným plocha individuálního bydlení. Tomu se chce pořizovatel při vypořádání připomínky vyhnout.
Rozvojová plocha Z41 (v původním ÚP plocha pro hotel) – definovat jeden nebo max. dva RD na větší parcele, přízemní s ustoupeným 2. NP.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Bude vložena jasná podmínka, že plocha je určena pouze pro „izolované rodinné domy“, a dále bude stanoveno, že plocha je určena pro max. 2 RD. Prostorová regulace bude ponechána jako pro ostatní parcely na plochách BI.
Plocha Z42 – prověřit nutnost parkoviště v tomto místě.	**NEVYHOVĚT** Plocha Z42 je určena jako plocha pro parkoviště s poměrně přísně stanovenými limity svého využití: minimalizovat negativní vlivy na nadregionální biocentrum v bezprostřední návaznosti na plochu, respektovat území nemovité kulturní památky včetně ochranného pásma, území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II). Pořizovatel se plně ztotožňuje s odůvodněním projektanta na str. 91 odůvodnění: „navrhované parkoviště je umístěno v doteku s navrhovanou plochou pro sport. Jeho poloha v koncovém úseku místní komunikace – ul. U Háje zajistí nároky na parkování vyvolané využitím sportovní plochy a současně v přímé návaznosti na naučnou stezku a navrhovanou stezku pro pěší a cyklisty může sloužit jako odstavné parkoviště.“. Pokud má být součástí územního plánu plocha pro sportovní využití, musí také návrh ÚP myslet na dostatečné parkovací plochy pro tento záměr. Pokud jde o vlastní sportovní plochu Z46, zde je navrženo vypořádání dle připomínky č. 021. Ponechat stávající řešení.
Plocha Z33 – plocha nikoli pro ČOV ale pro ČSOV (čerpací stanici odpadních vod). V souvislosti s tím přidat koridor DI pro výtlačné potrubí	**VYHOVĚT** **Do návrhu opakované veřejné projednání bude závazně vložena první varianta, tedy výtlak na ČOV podél Vltavy do Roztok a posílení ČS, ČOV**

kolem Vltavy až k městské ČOV Roztoky, nejlépe jako veřejně prospěšnou stavbu.	**Žalov VT01 (důsledně opravit kód v textové části, kde je jen VT1) ale zůstane v návrhu také, bez specifikace toho, zda plocha bude využita pro ČOV nebo pro čerpací stanici. Do ÚP bude vložena závazná podmínka odkanalizování nové zástavby v Žalově na ČOV. Vzhledem k tomu, že na toto vypořádání bude navazovat opakované veřejné projednání, lze souhlasit i s požadavkem vymezit výtlačné potrubí kolem Vltavy až k městské ČOV Roztoky jako veřejně prospěšnou stavbu.**
Plochy Z01b a Z01c – podmínit platným RP, max. výšku definovat implicitně podle platného RP.	**NEVYHOVĚT** To, zda RP Horní Žalov zůstane platný či nikoliv je svébytným rozhodnutím zastupitelů. Pořizovatel předpokládá, že ano, proto je také do návrhu ÚP přebíráno jeho řešení. Požadovat na určitou plochu podmínku vydání RP znamená také to výrokové části ÚP napsat zadání RP, jde proti smyslu územního plánování, pokud již někde RP je vydán a je závazný, znovu podmiňovat využití plochy je obtížně obhajitelné. Pokud jde o plochu Z01c, ta je natolik drobná, že podmínka RP je, z pohledu pořizovatele, nadbytečná. Lze řešit v rámci územního řízení a stavebního povolení nebo jinými nástroji (např. územní nebo architektonickou studií).
Plocha Z03a je již zastavěná, není rozvojová plocha.	**NEVYHOVĚT** Není v KN, není zkolaudováno, viz vypořádání 3. dílčí připomínky od shora. Ponechat jako návrhovou plochu.
Plocha Z29 – chybí v tabulce i na výkrese, do tabulky dát a napsat „neobsazeno“.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Skutečně nutné opravit, plocha Z29 byla vypuštěna omylem, jde o plochu pro obratiště, odstavné a manipulační stání veřejné dopravy v Žalově, ve výkresu Dopravní infrastruktury je vymezena jako plocha DI25, doplnit i do textové části a do Hlavního výkresu a všech dalších dotčených.
Plocha Z61 – prověřit účel a potřebnost rozvojových ploch pro bydlení u žalovské zastávky. Ponechat pouze stávající domy.	**NEVYHOVĚT** Záměr je natolik drobný, že z hlediska urbanistické koncepce nemá žádné negativní dopady. Zábor PUPFL byl odsouhlasen orgánem SSL. Pořizovatel se ztotožňuje s hodnocením zodpovědného projektanta, že „Plocha přiléhá k pozemku s trvalým bydlením, dlouhodobě neplní funkci lesa“.
Plochy Z05a, Z05b, Z05c, Z05d – definovat max. výšku atiky, max 2. NP, podmínit existencí RP.	**NEVYHOVĚT**

	Plochy jsou již dnes řešeny regulačním plánem Panenská II. Požadovat podmínku pořízení RP pro plochu, kde regulační plán je dnes platný, považuje pořizovatel za nadměrné přísné a snad i nelogické.
Plochy Z06a, Z06b, Z06c, Z06d, Z06e, Z06f jsou již zastavěny, není rozvojová plocha.	**VYHOVĚT** Opravit, aktualizovat, dle KN jsou zde již skutečně zapsány jednotlivé domy, zahrady, komunikace. Pouze plocha Z06c zcela na jižním okraji zůstane zachována jako návrhová.
Plochy Z09 – Z13 podmínit vydáním nebo existencí regulačního plánu.	**NEVYHOVĚT** Plochy jsou již dnes řešeny regulačním plánem Dubečnice. Požadovat podmínku pořízení RP pro plochu, kde regulační plán je dnes platný, považuje pořizovatel za nadměrné přísné a snad i nelogické.
Plochy Z01 a Z02 podmínit vydáním nebo existencí regulačního plánu.	**NEVYHOVĚT** Plochy Z01a, Z01b a Z02a, Z02b jsou již dnes řešeny regulačním plánem Horní Žalov nebo Panenská II. Požadovat podmínku pořízení RP pro plochu, kde regulační plán je dnes platný, považuje pořizovatel za nadměrné přísné a snad i nelogické.
Plocha P03 – omezit podlažnost na 2. NP a definovat max. výšku od nejnižšího bodu po obvodě (je to ve svahu).	**NEVYHOVĚT** Plocha bude vypuštěna z přestavbových ploch a bude vymezena jako plocha zahrádkové osady, bude tedy obsahovat podmínky prostorové a plošné regulace pro tento typ využití území, které jsou ještě přísnější.
Plocha P02 – podmínit existencí nebo vydáním regulačního plánu.	**NEVYHOVĚT** Plocha P02 je již dnes řešena regulačním plánem Horní Žalov. Požadovat podmínku pořízení RP pro plochu, kde regulační plán je dnes platný, považuje pořizovatel za nadměrné přísné a snad i nelogické.
Obecně – návrhy na zklidnění dopravy doporučit spíše vhodným dispozičním řešením (zálivy, ostrůvky se stromy, apod.) než zpomalovacími prahy. Zpomalovací prahy požadovat stavebně provedené.	**VYHOVĚT** Pořizovatel s obsahem připomínky v tomto bodě plně souhlasí, zapracovat do výrokové

Pro návrh přestavby komunikace V Úvoze doplnit podmínku zahrnuté mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury.	části územního plánu do kapitol týkajících se dopravního řešení a koncepce. **VYHOVĚT**
Nová místní komunikace propojující ul. Šebkova a Levohradecká – šířka 8 m (nikoli 4 až 8 m).	Celý záměr DI01 místní komunikace (ul. V Úvoze), přestavba vymezit jako plochu přestavby do všech výkresů a přidat do seznamu veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury. **VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ**
Žalovský přívoz – lze to realizovat vzhledem k velkému proudu v řece?	Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS. **VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ**
Pro bytové domy předepsat parkovací stání v podzemních podlažích, jen výjimečně na povrchu na str. 37 výrokové části územního plánu.	Bude přesunuto do územní rezervy. **VYHOVĚT**
Odstranit podmínek pro dopravu v klidu u bytových domů (BD) ustanovení o umístění parkovacích stání v dostupné vzdálenosti mimo pozemek stavby na str. 37 výrokové části územního plánu. Zvýšit procento stání, která musí být provedena jako integrovaná, pro BD a stavby pro ubytování.	**První a druhá odrážka pro BD na str. 37 bude integrována do jedné a upravena na tento text: „odstavná stání přednostně jako integrovaná v podzemních garážích jako provozně neoddělitelná součást stavby bytového domu, jen výjimečně na povrchu jako garážová stání a odstavná stání na vlastních pozemcích“, třetí odrážka zůstane.** **NEVYHOVĚT** ÚP by byl výrazně přísnější než příslušné podzákonné předpisy účinné v ČR. Navíc, v některých případech, např. u přestaveb, by reálně nebylo možné splnit.
Na str. 38 výrokové části územního plánu doplnit ustanovení, že parkovací místa provedená jako součást veřejné komunikace nesmí býti pozemkově ani provozně oddělena (zabránit tomu, aby se prodávala jednotlivá parkovací stání na ulici).	**VYHOVĚT** Zvýšit tento podíl na 60%, stupeň motorizace bude v Roztokách s ohledem na polohu města v aglomeračním zázemí hl.m. Prahy dále stoupat. **NEVYHOVĚT** Jde o procesně-správní požadavek, územní plán jako hmotně-právní dokument nemůže nařizovat vlastníkovi veřejné komunikace, zda smí nebo nesmí dělit svůj pozemek. Navíc většina komunikací je dnes navržena na plochách veřejných prostranství a ty musí zůstat veřejně přístupné dle ust. § 34 zákona o obcích i dle ust. § 7 vyhlášky 501/2006 Sb.
Záměr DN 04, stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, protipovodňová hráz (šířka koridoru 6 m), polohu cyklostezky upravit podle projektu.	**VYHOVĚT** **Polohu cyklostezky DN04 upravit podle projektu.** Nicméně toto mělo být předáno projektantovi před vyhotovením návrhu ÚP pro veřejné řízení. **VYHOVĚT**
Záměr DN 05, stezka pro pěší a cyklisty Roztoky, ul. Za Potokem – Sedlec (šířka koridoru 6m) – přidat do výčtu veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury.	

Kap. Vodní hospodářství na str. 41 textové části územního plánu doplnit takto: „….vrty v ulici Roztocké nejsou využívány…..též z důvodu nedostatečné kapacity“, dále na str. 41 „Horní tlakové pásmo Žalov již je vytvořeno“, nikoli „bude“ vytvořeno, jak je uvedeno a dále doplnit předpokládané spotřeby a kapacity vody a kanalizace (dodám tabulku s výhledem do roku 2060).	Záměr DN05 bude vymezen jako VPS DI a je nutné ji vymezit co nejpřesněji, včetně úpravy polohy navrženého mostu přes Únětický potok, podklad pro úpravu koridoru DN05 ale musí být investorem předán co nejrychleji. Stezka propojuje Roztoky a hl.m. Prahu po břehu Vltavy a svojí důležitostí si to vyžaduje. **VYHOVĚT** Doplnit dle podkladů autora připomínky v tomto bodu.
Kapitola kanalizace a čistění OV: chybí odkaz na generel odvodnění, chybí alespoň stručný popis hydrogeologických a geologických poměrů (například s uvedením nevhodnosti vsakovacích poměrů v oblasti, atd.). Na stavební parcely ke stavbám předepsat jímky na závlahu, s kapacitou alespoň na 40 mm déšť z odvodňované plochy.	**NEVYHOVĚT** **Odkaz na Generel odvodnění bude doplněn do odůvodnění ÚP, nicméně do doby zpracování návrhu pro opakované veřejné projednání nebude tento generel k dispozici.** Vzhledem k časovému harmonogramu pořízení ÚP a generelu odvodnění není reálné zapracovat výsledky tohoto teprve zadávaného odborného podkladu do návrhu územního plánu Roztoky pro opakované veřejné projednání. Navíc, ÚP nemůže v závazné části odkazovat na nezávazný odborný jednostranný podklad, jako je generel odvodnění a tím jej „zezávazňovat“, navíc v okamžiku, kdy tento podklad není kompletně zpracován a není jasný jeho obsah. Popis hydrogeologických a geologických poměrů má své opodstatnění v odůvodnění územního plánu, kde bude projektant obhajovat svoji závazně stanovenou vodohospodářskou koncepci a z ní vyplývající požadavky na povolování staveb a změny v území, ne ve výrokové části ÚP, který stanovuje tyto podmínky a pravidla. Požadavek na jímky na závlahu považuje pořizovatel za příliš striktní, mělo by být zájmem každého majitele pozemku, ne nařízením „shora“ přes územní plán, pořizovatel má také pochybnosti o legalitě takovéhoto požadavku vůči soukromým majitelům stavebních pozemků.
Plochy obřanské vybavenosti OV na str. 45 – prověřit plochu pro umístění služebny PČR.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** ÚP je komplexní nástroj, který vymezuje typ funkčního vymezení území, ploch s rozdílným způsobem využití, nepředepisuje, kde bude škola, kostel, služebna Policie ČR. To nechme

V kap. D.4 Veřejná prostranství zakázat oplocení veřejných prostranství, s případnými odůvodněnými výjimkami.	např. na regulačním plánu nebo územním rozhodnutí. Ale projektant může do odůvodnění některé z ploch dodat, že právě tato plocha občanského vybavení, nebo ale i jiná plocha, která to umožňuje, např. smíšená městská (SM) nebo smíšeného centra (SC) je vhodná pro zmíněnou služebnu policie. **VYHOVĚT** Plochy veřejných prostranství jsou ust. § 7 vyhlášky 501/2006 SB. definovány jako plochy, které „se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství (a zde je odkaz na ust. § 34 zákona 128/2000 SB., o obcích) a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem. Plochy veřejných prostranství zahrnují zpravidla stávající a navrhované pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství…“. Ust. § 34 zákona o obcích poté definuje veřejné prostranství takto: „Veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.“. Pokud má veřejné prostranství sloužit k obecnému užívání každému bez omezení, nemůže být odděleno plotem.
V kap. D.4, Plochy s rozdílným způsobem využití, BI - str. 57, pozemky v zastavěném území se stávající stavbou s výměrou pozemku nižší než předepisuje UP (k datu vydání UP) – stavební pozemky pro nový rodinný dům v případě demolice stávající stavby – zastavená plocha bude odpovídat stávající stavbě + max. 10%. Zároveň bude dodržen regulativ pro zastavěnou plochu (KZ).	**NEVYHOVĚT** Opět již překračujeme podrobnost územního plánu a stanovujeme zcela unikátní podmínky pro stávající pozemky pro individuální bydlení, koeficient zastavěných ploch (KZP), koeficient zeleně (KZ), a nově a navíc na základě vypořádání námitky č. 124 koeficient zastavění budovami (KZB) budou definovány pro daný typ funkčního využití (např. pro BI, SM, SC) apod. jednotně tak, aby nedocházelo k těžko obhajitelným disproporcím u jednotlivých pozemků (výjimky u konkrétních pozemků budou muset být jasně a přesvědčivě odůvodněny, např. mimořádná stísněnost daného prostoru).
V kap. týkající se podmínek pro plochy občanské vybavenosti (OV) na str. 66 definovat max. výšku staveb na méně než 4 NP, budovy 4.NP jsou příliš vysoké, stanovit jako podmínku přípustné využití max. 3 byty a tím omezit plochu bytů.	**VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** Pořizovatel ani zodpovědný projektant jako tvůrce návrhu pro veřejné a společné jednání se s tímto, dle našeho názoru, přehnaně přísným požadavkem neztotožňují. Pokud výška domů se

V kap. týkající se podmínek pro plochy občanské vybavenosti – komerční (OK) na str. 67 prověřit regulativ 4. NP (případně snížit), prověřit a případně snížit max. výšku 18 m.	smíšenou funkcí nebo bytových domů je obvykle stanovena na 3 NP s ustupujícím 4.NP, nedává příliš urbanistickou logiku, aby stavby občanské vybavenosti, které by měly tvořit přirozené dominanty v území, byly nižší. Navíc stávající zástavba v těch částech Roztok, kde jsou ploch čisté občanské vybavenosti územním plánem navrhovány, tuto výškovou hladinu dle názoru pořizovatele absorbuje. Škola, knihovna, úřad, kulturní dům nebo sakrální stavba obvykle 4 NP dosahuje nebo jejich výškového ekvivalentu. Pokud jde o omezení max. počtu bytů v plochách čisté občanské vybavenosti, zde již toto omezení na str. 66 výrokové části je již nyní. **NEVYHOVĚT**
V kap. týkající se podmínek pro plochy smíšené obytné v centrální zóně (SC) na str. 72 prověřit a zvýšit procento požadované komerce v přízemí (50% je málo) a prověřit ustanovení o možnosti převýšit zástavbu na konci os o 2.NP, případně prověřit a navrhnout plošné omezení.	Pro plochy komerční vybavenosti považuje pořizovatel odborný názor projektanta o vhodné výšce max. 18m za opodstatněný. Obchodní parter mývá obvykle min. 4m světlou výšku, klimatizace ve stropních konstrukcí, větší rozpony ploch, tím pádem větší tloušťky stropních konstrukcí apod. Lze by uvažovat o snížení na 16m, ale je otázka, zda snížením o 2m dosáhneme znatelně pozitivního efektu při vědomí možných komplikací při následném navrhování komerčních staveb. Pokud je mottem územního plánu vytvořit podmínky pro občanskou vybavenost vč. té komerční na úkor ploch bydlení a odstranit nálepku města coby „pražské noclehárny“, měl by obsah ÚP vytvořit vhodné a méně striktní podmínky pro rozvoj tohoto druhu staveb. **VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ**
V kap. týkající se podmínek pro plochy smíšené obytné městské (SM) na str. 73 prověřit a zvýšit procento požadované komerce v přízemí (50% je málo) a odstranit podmíněně přípustné využití (bude zneužíváno developery).	Ploch SC je v územním plánu velmi málo a jsou to ty nejdůležitější stavby na kompozičním osách s nejvíce benevolentními podmínkami plošné regulace – a takovéto stavby by měly mít veřejný a komerční parter, zvýšit na 75% plochy. Rozsah toho, jak velký půdorys mohou mít „ojedinělé dominanty převyšující hmotu zástavby max. o 2NP na koncích urbanistických a pohledových os“ ponechat tak, jak ukládá výroková část územního plánu, tedy „na odborném posouzení vlivu na horizont, siluetu města a krajinný ráz“. Stanovení jasné hranice, např. 24m, by bylo příliš paušálním, ponechme na individuální posouzení v navazujících správních řízení nebo na řešení RP či ÚS.

V kap. týkající se podmínek pro plochy smíšené obytné původní vesnické struktury (SP) na str. 74 výrokové části ÚP omezit plochu přípustných bytů.	**NEVYHOVĚT** Požadavek na 75% komerčního parteru bude u výše popsaných ploch smíšeného centra, zde bychom měli mít v podmínkách diferenci. Pokud jde o podmínky podmíněně přípustné využití ve znění: bytové domy bez integrované vybavenosti, za podmínky, že pozemky určené pro stavbu bytových domů nebudou přiléhat k plochám vymezeným jako PV a k silnicím II. a III. třídy; rodinné domy, za podmínky, že pozemky určené pro stavbu rodinných domů nebudou přiléhat k plochám vymezeným jako PV a k silnicím II. a III. třídy“, můžeme obecně argumentovat, že ust. § 8 vyhlášky 501/2006 Sb. definuje tento typ využití plochy takto: „Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.“. Plochy pro bydlení jsou zde uvedeny prvním místě. Územní plán by měl tento podzákonný, ale celostátně platný předpis, respektovat. Může jej konkretizovat, ale ne negovat.
V kap. týkající se podmínek pro plochy smíšené obytné původní vesnické struktury – se specifickým využitím (SP.x) na str. 75 omezit plochu přípustných bytů.	**NEVYHOVĚT** Viz předchozí, plochy smíšené obytné jsou na prvním místě plochy pro bydlení, navíc tento typ funkčního využití je použit výhradně pro dva centrální prostory starého Žalova, výhradně pro stávající, stabilizovanou zástavbu, kde funkce bydlení nyní je a do budoucna je územním plánem diskriminovat nebo omezovat by bylo nežádoucí.
V kap. Stanovení pořadí změn v území – etapizace na rozvojových plochách stanovit povinnost přednostně a povinně realizovat veřejnou infrastrukturu.	**NEVYHOVĚT** Viz předchozí, plochy smíšené obytné jsou na prvním místě plochy pro bydlení, navíc tento typ funkčního využití je použit výhradně pro bloky staré zástavby v prostoru starého Žalova, výhradně pro stávající, stabilizovanou zástavbu, kde funkce bydlení nyní je a do budoucna je územním plánem diskriminovat nebo omezovat by bylo nežádoucí. **VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ** **Bude omezeno na plochy bydlení různých, tj. bude doplněno do kap. O., že „V nových lokalitách pro bytovou výstavbu různých forem musí být bytové domy realizovány souběžně s výstavbou s nimi přímo spojené občanské vybavenosti, infrastruktury a veřejné zeleně**.“. Jde o

	to, že v případě samostatných bytových komplexů a od nich samostatně vydělených ploch veřejných a ploch občanské vybavenosti, lze těžko vyžadovat po různých developerech, aby jeden s bytovým domem čekal na druhého, který bude realizovat např. veřejnou nebo soukromou školu (Solníky). Naopak je žádoucí, aby v případě jednotlivých bytových domů s polyfunkčním využitím a přímo související veřejnou zelení, DI a TI nebylo postavena jen holá stavba BD, ta rozprodána jednotlivým majitelům bytů bez jakékoliv navazující veřejné a občanské infrastruktury, developerská společnost poslána do likvidace a problém dále neřešen.

V Roztokách, dne 21. 2. 2020

Červeně jsou promítnuty změny oproti předkládanému materiálu vyplynuvší z přijatého usnesení zastupitelstva města Roztoky ze dne 24.6.2020 – týkají se vypořádání připomínky 002 SDRUŽENÍ ROZTOČ

V Roztokách dne 24. 6. 2020

Ing. arch. Radek Boček
tzv. létající pořizovatel
podpis a otisk úředního razítka úřadu podpis

Ing. Zdeněk Richter
tzv. určený zastupitel

M.3 Vyhodnocení připomínek k opakovanému veřejnému projednání o upraveném návrhu ÚP

VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

Na základě ust. § 53 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon") připravil pořizovatel, Městský úřad Roztoky, a určený zastupitel, tento návrh vypořádání uplatněných **PŘIPOMÍNEK** k návrhu územního plánu ROZTOKY pro **OPAKOVANÉ** veřejné řízení:

ČÍSLO / AUTOR PŘIPOMÍNKY / DATUM Požadavky připomínky (**kráceno** pořizovatelem, obvykle vč. odůvodnění, v plném znění je součástí dokladové části)	**NÁVRH VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNKY** Požadavky na úpravu, odůvodnění, správní úvahy
01 / František a Eva Krautovi / 15.5.2021 Připomínka k regulativu NL – plochy lesní. Navržený text: „Přípustné využití: nezbytně nutná technická infrastruktura". Plně se ztotožňujeme s návrhem projektanta na vypuštění slov „veřejného významu" z textu. Odůvodnění: Vlastníme lesní chatku č.ev. 717, která leží na pozemku č. parc. 2411 /3 k.ú. Roztoky u Prahy. Chtěli bychom tuto rekreační nemovitost napojit na inženýrské sítě, které jsou vedené v ulici Tiché údolí. Velmi vítáme snahu projektanta v případě stávajících objektů toto umožnit. V případě, že by nový územní plán umožňoval realizaci pouze nezbytně nutné technické infrastruktury veřejného významu, bylo by napojení stávajících objektů na inženýrské sítě prakticky nemožné. Vypuštění části textu „veřejného významu" je určitě velmi významným krokem pro všechny vlastníky stávajících chat v lesních porostech.	**VYHOVĚT** **Vypustit sousloví „veřejného významu" pro technickou infrastrukturu přípustnou na plochách lesních.** Plochy lesní nejsou určeny pro výstavbu s výjimkou právě staveb veřejné technické infrastruktury. Pokud jde o napojení formou přípojek, to není předmětem řešení územního plánu, jde o příliš velkou podrobnost. Vypuštěním sousloví „veřejného významu" tedy nedojde k narušení ochrany lesa, každá stavba technické infrastruktury bude muset být povolena v nějakém povolovacím procesu.
02 / Zdeňka a Pavel Pechačovi / 18.5.2021 Jako vlastníci pozemku 3189/69 k.ú. Žalov sousedícího s plochou Z72 v návrhu ÚP si dovolujeme uplatnit následující připomínku k návrhu územního plánu města Roztoky pro opakované veřejné projednání dne 20.5.2021. Vítáme respektování změny ÚP č. 4 a vymezení Z72 jako plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň. Primárním důvodem bylo vytvoření náhrady za původně navržený veřejný park na druhé straně ulice Šebkova, který se navzdory tehdejšímu ÚP postupně změnil v rozšíření přilehlého soukromého sportovního areálu (blíže str. 68 Odůvodnění ÚP Roztoky pro opakované veřejné projed-	**VYHOVĚT** **Vyloučit v podmínkách ploch veřejných prostranství možnost oplocených a uzavřených soukromých areálů. Omezit pro tuto plochu výstavbu sportovních ploch, připustit pouze možnost veřejného dětského hřiště.** Veřejné prostranství je definováno ust. § 7 vyhlášky 501/2006 Sb. takto: „Plochy veřejných prostranství se obvykle samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.". Definice veřejného prostranství dle zákona o obcích vylučuje jejich oplocení. Nicméně záme-

nání). Pro eliminaci možnosti podobného postupu u plochy Z72, v současné době oplocené, navrhujeme uvést v ÚP explicitní výčet přípustných a nepřípustných využití ploch či staveb, a mj. tak vyloučit stavbu sportovních hřišť aj.	rem Města Roztoky je zde do budoucna vybudovat veřejný prostor s dětským hřištěm a veřejnou zelení.
03 / Markéta Bernátová / 19.5.2021 Vyjadřuji připomínku k projednání Nového územního plánu města Roztoky, a to konkrétně k záměru vybudovat v ulici V úvoze městský koridor (DI01) - obousměrnou silnici o šířce 8,0. Záměr naprosto odporuje současnému charakteru dané části města, od které jeho obyvatelé očekávají klid a bezpečí. Z mého pohledu není tudíž v žádném případě veřejným zájmem, aby v tomto místě vznikla veřejná komunikace o šířce 8 m. Zcela dostačující by bylo zanechat stávající šíři, komunikaci zpevnit a vytvořit z ní obytnou zónu. Věřím, že k mému vyjádření bude přihlédnuto a že tak převládne skutečný zájem obyvatel města Roztoky využívající ulici V Úvozu k procházkám v klidné části města.	**VYHOVĚT** **Záměr v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit textem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS.** Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov. Nicméně již nesouhlasí s tím, že je nutné, aby komunikace byla nutně obousměrné v plném profilu a široká 8m. Zde lze volit citlivější řešení vůči majitelům okolním pozemků a v této rovině pořizovatel dává autorce námitky za pravdu.
04 / Pavel Brokl / 19.5.2021 Připomínka č. 2: Jako vlastník pozemků 3411/2, 3412/1 a 3189/749, které sousedí s plochou dle ÚP návrhu Z72 katastrální území Žalov, funkční využití ZV. Způsob využití plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň. Plocha Z72 obsahuje pozemky: 3189/73, 3189/74, 3189/44, 3189/43 dávám připomínku: nesouhlasím nově zařazení a vymezení plochy Z72 na zastavitelnou plochu, které se odvolává na platnou změnu č. 4 ÚPnSÚ Roztoky u Prahy, ale v této změně se o zařazení a vymezení plochy Z72 na zastavitelnou plochu nikde navíc nejedná. Připomínka č. 3: na str. 127 je třeba zaměnit místo v ulici Šebkova „na ul. Levohradecká je Tenisový areál Žalov“. V ul. Šebkova žádný Tenisový areál Žalov není.	**VYHOVĚT** **Změnit plochu Z72 na plochu přestavby, ponechat její využití jako plochu veřejného prostranství bez možnosti výstavby vyjma staveb, které jsou připuštěny pro plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně. Omezit pro tuto plochu výstavbu sportovních ploch.** Plocha Z72 je vymezena v souladu se změnou č. 4 ÚPnSÚ jako plochu přestavbová, nikoliv jako plocha zastavitelná, protože je prokazatelně umístěna uvnitř zastavěného území. Pokud jde o omezení výstavby sportovních ploch, pořizovatel zohlednil, že plocha se nachází v klidné části města na stísněném půdorysu. **VYHOVĚT** **Jedná se pouze o upřesnění, opravit.** Formální úprava bez vlivu na obsah územního plánu.
05 / Mgr. Stanislav Boloňský / 24.5.2021 Připomínky k návrhu nového územního plánu města Roztoky po opakovaném veřejném projednání dne 20.5.2021:	

1) Požaduji striktně dodržet ustanovení Změny č. 4 územního plánu, platné od r. 2017, zpřesňující dopravní řešení v oblasti Panenské II, katastrální území Žalov. Jedná se o koridory označené jako 17a (Šebkova – Levohradecká) a 1 b (Burgerova – Ke Kocandě). V případě koridoru Šebkova – Levohradecká navrhuji jeho šíři na úrovni 8 metrů. Odůvodnění: Současný stav této komunikace je dlouhodobě velmi neutěšený a je výsledkem svévolného postupu majitele přilehlého soukromého pozemku. Vybudování standardní komunikace (v souladu s původním řešením zastavěného území Panenská II) spojnice ulic Šebkovy a Levohradecké' je ve veřejném zájmu obyvatel této lokality. Při projednávání změny č. 4 bylo vyhověno žádosti o rozšíření koridoru oproti původně navrhovanému řešeni. Není vhodné toto nedávné rozhodnutí, jakkoliv měnit. Šíři navrhované komunikace je třeba definovat jednoznačně, aby se předešlo možným budoucím sporům s majiteli dotčených pozemků.	**NEVYHOVĚT** **Bude na str. 35 změněno na koridor proměnné šíře komunikace 5,0 - 8,0 m, takto bude také vymezeno jako dopravní stavba DI06 a veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s kódem VD15.** Pořizovatel si stojí za svým odůvodněním obdobného požadavku uplatněného během veřejného projednání návrhu Ú Roztoky. V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kdy v jeho rámci se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 5,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění záměr DI06 ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné. Samozřejmě, pořizovatel zohlednil i velkou míru odporu proti tomuto záměru jako takovému, proto z hlediska proporcionality zásahu do vlastnictví jednotlivých majitelů pozemků nedoporučuje návrh na rozšíření této VPS DI. Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS. To bude min. šířkou 5,0 zajištěno. Změna ze stanovené šířky 4-8 m byla změněna po veřejném projednání na 5,0-8,0 m a to zůstane zachováno.
2) Ulice v Úvoze, k.ú. Žalov: návrh uličního koridoru v šíři 8 metrů je v tomto případě nevhodný. Doporučuji zachovat současnou šíři s případnými drobnými korekturami ve smyslu úpravy výrazného kolísání profilu cesty. Odůvodnění: Ulice V Úvoze, stará historická cesta z Roztok do Žalova, má v současnosti velmi kolísavou šíři 3,9 m - 7,3 m (pozn. 1). Spíše, než o standardní ulici jde o polní cestu, která je v současnosti hojně využívaná jako komunikace pro pěší. Bylo by vhodné tento stav zachovat a vyvarovat se snahy předefinovat	**VYHOVĚT** **Záměr v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit textem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly bezpečný průjezd vozidel IZS.** Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostup-

tuto cestu na standardní komunikaci. Rozšíření na 8 metrů by si rovněž vyžádalo vyvlastnění cca čtyřmetrového pruhu soukromých pozemků kat. č. 3607/5 a 3607/6, navíc vedených v územním plánu jako zeleň. Pozn. 1) Na základě místního šetření 23.5.2021 uvádím: u ústí ulice V Úvoze do ulice Obránců míru je šíře cesty 5,2 metru. Po cca 50 metrech se rozšiřuje až na 7,3 metru. U křížení s Opletalovou ul. je šíře uličního koridoru 6,5 metru, z toho vlastní zpevněná komunikace 5 metrů. Podél pozemků parc. č. 3607/5 a parc. č. 3607/6 je šíře cesty 4,1-4,6 metrů, v nejužším místě dokonce jen 3,9 metru.	nost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov. Nicméně již nesouhlasí s tím, že je nutné, aby komunikace byla nutně obousměrné v plném profilu a široká 8m. Zde lze volit citlivější řešení vůči majitelům okolním pozemků a v této rovině pořizovatel dává autorce námitky za pravdu.
3) Garáže v ulici Nad Čakovem, k.ú. Roztoky u Prahy Navrhuji změnu využití těchto pozemků na občanskou vybavenost s tím, že tato změna bude zahrnuta do územní rezervy. Odůvodnění: pozemky, na nichž jsou v současnosti umístěny nevzhledné a vesměs nevyužívané garáže, se nacházejí v samotném centru obce a jsou z perspektivního hlediska velmi lukrativní. Jejich současné využití je degradující, ale není politická vůle tento stav v krátkodobém horizontu měnit. Z perspektivního hlediska je však současné využití neudržitelné.	**NEVYHOVĚT** Bylo předmětem mnoha námitek majitelů předmětných garáží během veřejného projednání a zastupitelé svým hlasováním souhlasili s tím, že tato lokalita nebude měněna na plochu občanské vybavenosti. Navrhované funkční využití občanská vybavenost by sice do budoucna umožňovalo např. umístění parkovacích garáží do podzemí a lepší urbanistické využití daného lukrativního pozemku v blízkosti absolutního centra Roztok. Pořizovatel se sice v rovině odborné plně ztotožňuje s původním odůvodněním zodpovědného projektanta pro přestavbovou plochu P04: „Vymezení plochy pro přestavbu hromadných garáží na převažující využití území pro občanské vybavení vychází z urbanistické koncepce a potřeby kultivace urbanisticky hodnotné zástavby zahradního města v ose Školního náměstí.“ nicméně, protože se jedná o konverzi na občanskou vybavenost, plochu nelze vyvlastnit, navíc je v držení různých vlastníků, vždy soukromých. Zjednodušeně řečeno, uvedený prostor je natolik urbanisticky cenný, že je sice škoda jej využívat jen pro nepříliš vzhledné a z hlediska urbanistické koncepce nežádoucí garáže v blízkosti centra města, ale vyvlastnění a konverze proti vůli majitelů garáží je nereálná. Z těchto důvodů se pořizovatel během veřejného projednání mnoha námitkách rozhodl vyhovět a zachovat dnešní stav – garáže. Nyní proto nemůže vyhovět připomínce, aby se plocha alespoň jako územní rezerva měnila na plochu občanského vybavení. Lze řešit během některé ze změn ÚP např. v rámci první zprávy o uplatňování územního plánu za uplynulé období.

06 / Matúš Čechvala / Připomínka k projednání Nového územního plánu města Roztoky. Vyjádření k záměru DI01 – vytvoření koridoru zprůjezdněním a rozšířením ulice V Úvoze. Proti uvedenému záměru vznáším následující námitky: Záměr neodpovídá jak současnému, tak budoucímu smysluplnému využití ulice V Úvoze. V současné době je ulice V Úvoze využívaná jako primární pěší spojnice mezi Roztoky a Žalovem/Levým Hradcem a přístup ke školnímu hřišti pěšími, rodinami s dětmi, nebo také obyvateli Roztok při návštěvách levohradeckého kostela a hřbitova. Její zobousměrnění pro automobilový provoz a rozšíření na navrhovanou šířku postrádá smysl z několika důvodů: Navrhované zlepšení dopravní obslužnost je sporné – ulice V Úvoze dále nepokračuje ulicemi, kudy by zvýšená doprava mohla reálně a smysluplně pokračovat do Žalova. Na konci vyznačeného úseku bude stále čekat nepřehledné esíčko, které vzhledem k současné zástavbě nebude možné napřímit. Bude zde vytvořené kolizní místo jak pro projíždějící auta, tak chodce, kteří budou tento úsek nadále jako nejkratší a nejefektivnější spojnici využívat. Navazující přímý směr a deklarované propojení Roztok a Žalova bude vždy limitované úzkou částí ulice Levohradecká nad svahem bez možnosti dalšího rozšíření na dvouproudovou silnici, ne to ještě s chodníky pro bezpečný průchod do Žalova a k Levému Hradci. Průjezd obyvatel přilehlých ulic Husova a Potoky bude nadále spíše směrovaný na průjezd ulicí Přemyslovská a dále po (snad v té době už zrekonstruované) Lidické ulici než kličkování ulicemi V Úvoze, Obránců míru a Masarykova k Tyršovu náměstí a následnému výjezdu z města. Pro případné propojení automobilovou dopravou je možné využít nadále ulice Zaorálkovu/Smetanovu nebo Husovu směrem k Přemyslovské. Ušetřené prostředky (z důvodu menší šířky ale také za výkup potřebných soukromých pozemků) by bylo efektivnější využít na úpravu např. dopravního řešení sjezdu/výjezdu ulicemi Zaorálkova a Smetanova, které se i tak budou nadále pro příjezd do oblasti využívat. Není jasný deklarovaný záměr zpřístupnění a prostupnosti zastavěného území obousměrnou silnicí. V tuto chvíli ulice V Úvoze v řešeném	**VYHOVĚT** **Záměr v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit textem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS.** Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov. Nicméně již nesouhlasí s tím, že je nutné, aby komunikace byla nutně obousměrné v plném profilu a široká 8m. Zde lze volit citlivější řešení vůči majitelům okolním pozemků a v této rovině pořizovatel dává autorce námitky za pravdu.

úseku DI01 obsluhuje 3-4 rodinné domy a příjezd k budově Via Vestra. Pokud nadále zůstanou zachované školní a dětské hřiště a sportoviště Via Vestra na jedné straně a zahrady na straně druhé, tak není co obsluhovat cestou těchto parametrů. Zejména za předpokladu, že není plánovaná další rozsáhlejší výstavba v přilehlé lokalitě a zahrady mají zůstat nadále zelení a nemají se proměnit ve stavební parcely. Jak rodinné domy, tak Via Vestra se dají obsluhovat krátkým popojížděním při současném profilu, protože jsou na začátku/konci daného úseku. Obousměrná široká cesta navíc bude fungovat jako neoficiální parkoviště pro Vilu Vestra v době, kde je pro velký zájem jejich vlastní parkoviště obsazené. Není úkolem města z veřejných prostředků financovat parkování návštěvníků hromadných akcí v soukromém sportovně-společenském zařízení. Nesouhlasím proto s vypořádáním připomínek (viz vyjádření k připomínce 03): navazující ulice nepotřebují komfortní průjezd řešený ulicí V Úvoze (ve srovnání se stávajícími ulicemi Zaorálkova/Smetanova a Husova bude spíše méně komfortní). Ani případný příjezd vozidel IZS k objektům a pozemkům přiléhajícím k ulici V Úvoze nebude po úpravě povrchů problémový. Stávající šířka umožní v případě potřeby i průjezd velké hasičské cisterny, i když pro nutný průjezd do navazujících ulic jsou k dispozici vhodnější příjezdové trasy IZS. Obousměrná silnice třeba s chodníky po obou (?) stranách výrazně znepříjemní průchod a procházky obyvatel, kteří desítky let využívají tento koridor jako průchod z Roztok do klidové části Žalova, zejména na Levý Hradec, hřbitov nebo do ulice Potoky. Pokud by zůstala tato funkce zachovaná a pouze došlo k úpravě povrchů, obyvatelům Roztok zůstane k dispozici bezpečný průchod, kterým se vyhnou také nepřehlednému a potenciálně koliznímu pěšího průchodu prudkého klesání v ulici Smetanova/ Zaorálkova. Chápu, že i tam je dopravní situace složitá a těžko řešitelná vzhledem k současné zástavbě, ale obousměrné zprůjezdnění ulice V Úvoze v celé její délce není adekvátním řešením tohoto úzkého místa. Popsaný záměr veřejně prospěšné stavby má fakticky opodstatnění pouze v případě, že bude opravdu využívaná širokou veřejností jako promenáda/korzo mezi	

zahradami. Pokud to bude jedna z několika běžných silnic s obousměrnou dopravou, lze se oprávněně domnívat, že veřejná prospěšnost je deklarovaná zejména z důvodu, aby bylo možné snadněji řešit tlak na majitele přilehlých zahrad/ pozemků, aby byli nuceni prodat potřebný pruh svých pozemků pro silnici v navržené šířce. Proto ze střednědobého hlediska (protože jsou ve městě více prioritní stavby a úseky ulic) navrhuji ponechat ulici V Úvoze v současné šířce. Až dojde k výrazné úpravě povrchů umožňující vyšší rychlost vozidel, převést ji do režimu Obytné zóny (s možností bezpečného pohybu chodců, kočárků, dětí, nejvýše cyklistů) s nutným vjezdem k několika přilehlým domům a na parkoviště Vily Vestra. Je potřebné upravit povrchy so ohledem na bezpečný pohyb pěších osob a cyklistů po celé šířce stávajícího koridoru bez rozdělení na vozovku a chodníky a vytvořit z ulice procházkovou trasu na hranici zastavěné oblasti a přírody (zahrad) ale nedělat z ní běžnou průjezdnou silnici. Vjezd omezit pouze na základní obslužnost přilehlých objektů (domy, Vila Vestra, přilehlé zahrady).	
07 / Radka Plíhalová / 26.5.2021 Já, níže podepsaná vyjadřuji připomínku k záměru vybudovat v ulici V úvoze městský koridor (DI01). V současné době spojuje cesta Roztoky se Žalovem a je využívána především dětmi, maminkami s kočárky, školkami, školami a staršími občany, kteří navštěvují hřbitov na Žalově. Vzhledem k chybějícím chodníkům v Roztokách, je tato spojka ve městě nepostradatelná pro nás občany. Tato plánovaná změna bude mít neblahý vliv na celé okolí, které je mezi občany vnímáno jako klidová zóna plná zeleně a jako bezpečná cesta mezi Žalovem a Roztoky, a je neúčelná.	**VYHOVĚT** **Záměr v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit textem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS.** Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov. Nicméně již nesouhlasí s tím, že je nutné, aby komunikace byla nutně obousměrné v plném profilu a široká 8m. Zde lze volit citlivější řešení vůči majitelům okolním pozemků a v této rovině pořizovatel dává autorce námitky za pravdu.
08 / Katarína Rholeva / 26.5.2021 Vyjadřují připomínku k projednání Nového územního plánu města Roztoky, a to konkrétně	**VYHOVĚT** **Záměr v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit tex-**

k záměru vybudovat v ulici V úvoze městský koridor (DI01) - obousměrnou silnici šíře 8,0m. Záměr naprosto odporuje současnému charakteru dané části města, od které jeho obyvatelé očekávají klid a bezpečí. Z mého pohledu není tudíž v žádném případě veřejným zájmem, aby v tomto místě vznikla veřejná komunikace o šíře 8m. Dle mého pohledu při rozšíření silnice se zvýšil hluk, který by snižoval kvalitu bydlení zdejších obyvatel, také by se snižovala kvalita městské zeleně. Nejvíce by se snižovala pěší zóna a cyklistické stezky Roztok, se zvýšením automobilové dopravy by se snížila bezpečnost chodců, zejména dětí, které stezku využívají k návštěvě školy a školního hřiště. Zcela dostačující by bylo zanechat stávající šíří, komunikaci zpevnit a vytvořit z ní kvalitní pěší a cyklistické stezky, která by propojovala Roztoky se Žalovem. Věřím, že k mému vyjádření bude přihlédnuto a že tak převládne skutečný zájem obyvatel města Roztok využívající ulici V úvoze k procházkám v klidné části města.	**tem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS.** Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov. Nicméně již nesouhlasí s tím, že je nutné, aby komunikace byla nutně obousměrné v plném profilu a široká 8m. Zde lze volit citlivější řešení vůči majitelům okolním pozemků a v této rovině pořizovatel dává autorce námitky za pravdu.
09 / JUDr. Martin a Mgr. Petra Kusákovi / 25.5.2021 V návaznosti na představení upraveného návrhu územního plánu Roztoky (dále jen „ÚP") a jeho veřejné projednání dne 20. 5. 2021 tímto podáváme v zákonné lhůtě v souladu s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, následující připomínky. V bodě D.1 textové části ÚP byl v případě místní komunikace ul. V Úvoze konkretizován koridor pro přestavbu (DI01) tak, že má jít o koridor šířky 8,0 m, který je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD25. V případě koridoru o šíři 8 m lze usuzovat, že se bude jednat místní komunikaci s obousměrným provozem, kdy dle normy ČSN 73 611O 8.4.3 minimální šíře vozovky činí 5,5 m (2x 2,5 m pro auta + 2x 0,25 m vodící proužek na okrajích). Se zřízením takto dimenzované místní komunikace v ul. V Úvoze (stavby VD25) nesouhlasíme, a to z následujících důvodů: 1) Půjde o komunikaci, kde lze očekávat relativně frekventovanou automobilovou dopravu, neboť bude představovat alternativní a kratší spojení mezi Žalovem (zejm. „starou“ částí) a Roztokami ve srovnání s ul. Lidická. Přitom bude vedena v těsné blízkosti areálu žalovské základní školy (hned za plotem školního	**VYHOVĚT** **Záměr v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit textem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS.** Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov. Nicméně již nesouhlasí s tím, že je nutné, aby komunikace byla nutně obousměrné v plném profilu a široká 8m. Zde lze volit citlivější řešení vůči majitelům okolním pozemků a v této rovině pořizovatel dává autorce námitky za pravdu.

hřiště). Nárůst dopravy v této lokalitě v bezprostřední blízkosti školního pozemku tak vnímáme jako potenciální riziko pro bezpečnost dětí. 2) Takto dimenzovanou místní komunikaci v ul. V Úvoze nepovažujeme za potřebnou, neboť pro spojení mezi Žalovem a Roztokami lze i nadále využívat zejména ul. Lidická, případně jiní přilehlé místní komunikace. V lokalitě kolem areálu žalovské základní školy by mělo být sledováno především zklidnění automobilové dopravy, nikoliv naopak přispívat k jejímu nárůstu. 3) V současné době je místní komunikace v ul. V Úvoze díky svým parametrům užívána převážně chodci, jde o klidnou oblast se zahrádkami, která je hojně využívána roztockými i a žalovskými obyvateli k procházkám. Tento charakter předmětná oblast pochopitelně výstavbou silničního koridoru o šíři 8 m ztratí. 4) Ve značné části ul. V Úvoze stoupá hned od okraje stávající úzké komunikace relativně příkrý svah. Výstavba silničního koridoru o šíři 8 m by tak vyžadovala náročné a finančně nákladné terénní úpravy, které stavbu nezanedbatelně prodraží. 5) V části ul. V Úvoze od objektu Via Vestra až po č.p. 1042 jde o velmi úzkou komunikaci, k níž přímo přiléhají zahrady soukromých vlastníků. Vybudování silničního koridoru o šíři 8 m si vyžádá necitlivý zásah do práv vlastníků dotčených nemovitostí, kteří budou nuceni vzdát se části svých pozemků ve prospěch této stavby. Není ani jasné, zda takto širokou komunikaci bude vůbec možné umístit tak, že se bude nacházet alespoň „před prahem" domů č.p. 1042, 1298, 1211 a 1502 (což samo o sobě také není žádoucí stav), nebo by dokonce některé z těchto staveb musely přinejmenším částečně stavbě nové silnice ustoupit. Takový zásah do vlastnických práv jednotlivců považujeme, s ohledem na význam navrhované místní komunikace, kdy rozhodně nejde o žádnou strategicky významnou stavbu dopravní infrastruktury z regionálního či celostátního hlediska, za zcela bezprecedentní. Veřejný zájem na realizaci navrhované stavby VD25 zde v žádném případě nemůže převažovat nad zájmem na ochraně práv vlastníků dotčených nemovitostí. 6) Z důvodů uvedených výše vyplývá, že vybudování koridoru o šíři 8 m v ul. V Úvoze (stavba VD25) za daných okolností není ve veřejném zájmu a navrhovaná přestavba této	

místní komunikace by tak neměla být označována jako veřejně prospěšná stavba . Naopak, ve veřejném zájmu dle našeho názoru je pouze taková úprava této místní komunikace, která zachová stávající charakter dané oblasti a nebude zasahovat do práv vlastníků dotčených nemovitostí. V tomto smyslu by byla žádoucí (a ve veřejném zájmu) zejména úprava povrchu této komunikace při zachování její stávající šířky a účelu využití převážně pro pěší, s čímž může být spojena i citlivě provedená celková revitalizace veřejného prostoru v této lokalitě.	
10 / Mgr. Dana Bohatová Chládková / 26.5.2021 Tímto podáním podávám v zákonné lhůtě připomínky dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnosti pořizuje Město Roztoky a ohledně něhož bude dne 20. 5. 2021 konání opakované veřejné projednání (dále jen „návrh územního plánu“). Připomínky podávám jako občan s trvalým bydlištěm v Roztokách. Připomínky se týkají těchto pozemků v dotčeném území a ploch (jak jsou tyto plochy vymezeny v návrhu územního plánu): plocha DI06 (připomínka č. 1) a plocha Z72 (připomínka č. 2). Připomínka č. 1: V rámci vypořádání připomínek k návrhu územního plánu (poslední písemná verze příslušného dokumentu datovaná 24. 6. 2020) byla šířka plochy/koridoru DI06, která představuje spojnici ulic Šebkova a Levohradecká, s odvoláním na návrh dopravní koncepce Ing. Wichsové vymezena v proměnlivé šíři 4,0m – 8,0m, což představuje faktické zúžení proti úpravě, která byla specificky pro tuto lokalitu schválena v rámci změny č. 4 stávajícího územního plánu sídelního útvaru Roztoky (dále jen „změna č. 4 ÚP) a která počítá s konstantní šířkou 8,9 m v celé délce koridoru DI06. Důvodem má být hledisko proporcionality zásahu do vlastnictví vlastníka dotčených pozemků, kdy není důvod vymezovat koridor DI06 jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné. Pořizovatel konstatuje, že pokud záměr má být reálně prosazen, bude muset být na	**NEVYHOVĚT** **Bude na str. 35 změněno na koridor proměnné šíře komunikace 5,0 - 8,0 m, takto bude také vymezeno jako dopravní stavba DI06 a veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s kódem VD15.** Pořizovatel si stojí za svým odůvodněním obdobného požadavku uplatněného během veřejného projednání návrhu Ú Roztoky. V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kdy v jeho rámci se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 4,0-

vlastníkovi vynucen, jediným nástrojem je vyvlastňovací řízení, a to lze aplikovat pouze v nezbytně nutném rozsahu. Komunikace je proto navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. V aktuálním návrhu územního plánu určenému k opakovanému veřejnému projednání pak je koridor DI06 vymezen pouze v šířce 5,0m, což je údajně pro potřeby IZS z hlediska požární bezpečnosti dostatečné. Nebude-li prostupnost zajištěna v maximální možné míře, která vyplývá z faktických poměrů v místě samém, existuje reálné riziko toho, že v případě jakýchkoliv např. udržovacích prací na nemovitostech či stavbách přiléhajících ke koridoru (tj. nejen na nemovitostech či stavbách vlastníka dotčených pozemků), či jen pouhým parkováním vozidel či přívěsných vozíků (jako se v současné době mnohdy ze strany vlastníka dotčených pozemků děje), bude prostupnost koridoru DI06 blokována, včetně možnosti průjezdu vozidel IZS. K tomu doplňuji, že stavba zdi plotu, která brání nejen logickému pokračování chodníku, ale i silnice jako takové, by dle mého názoru v tomto ohledu neměla hrát jakoukoliv roli, neboť byla v minulosti vybudována s vědomím, že zasahuje do již existujícího (nejen) logického uspořádání lokality. Není proto žádný důvod, aby zájem na jejím zachování odůvodňoval menší šířku koridoru, jehož význam je pro lokalitu značný, jak o tom svědčí i řada obdobných připomínek z řad občanů Roztok.	8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění záměr DI06 ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné.
Připomínka č. 2: V návrhu územního plánu je na pozemcích parc. č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74 a 3189/649 nově vymezena plocha Z72, plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň, což představuje uvedení návrhu do souladu s aktuálně platnou změnou č. 4 ÚP. Na nově vymezené ploše Z72 má být dle odůvodnění návrhu územního plánu založena parková plocha. Jako důvod tohoto řešení je v návrhu uvedeno „doplnění chybějící plochy veřejně přístupné zeleně v této lokalitě a současně částečná kompenzace za redukci a přerušení plochy veřejné zeleně, navržené platným územním plánem, výstavbou uzavřeného sportovního areálu.“. Obecně tuto změnu vítám, nicméně jsem přesvědčena, že bohužel i zde lze očekávat velkou míru odporu vlastníka dotčených pozemků,	**VYHOVĚT** **Změnit plochu Z72 na plochu přestavby, ponechat její využití jako plochu veřejného prostranství bez možnosti výstavby vyjma staveb, které jsou připuštěny pro plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně. Omezit pro tuto plochu výstavbu sportovních ploch, připustit pouze možnost veřejného dětského hřiště.** Plocha Z72 je vymezena v souladu se změnou č. 4 ÚPnSÚ jako plochu přestavbová, nikoliv jako plocha zastavitelná, protože je prokazatelně umístěna uvnitř zastavěného území. Pokud jde o omezení výstavby sportovních ploch, pořizovatel zohlednil, že plocha se nachází v klidné části města na stísněném půdorysu. Nicméně záměrem Města Roztoky je zde do budoucna vybudovat veřejný prostor s dětským hřištěm a veřejnou zelení.

které jsou dokonce v současně době jím oploceny. Domnívám se proto, že má-li být naplněn účel sledovaný § 34 obecního zřízení, který definuje veřejná prostranství jako „náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“, je z pohledu pořizovatele územního plánu žádoucí, aby v co nejširší míře již v územním plánu klad důraz na funkční regulaci této plochy. Jinými slovy, pořizovatel by měl mnohem jasněji formulovat požadavky na uspořádání daného území stanovením bližších podmínek pro využití této plochy zeleně. V souladu s Přílohou č. 7, bod I. 1. písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb. je možné v textové části územního plánu u této ploch stanovit podmínky se stanovením hlavního (lze-li jej stanovit), přípustného, podmínečně přípustného a nepřípustného účelu využití. Toto by dle mého názoru měl pořizovatel územního plánu v návrhu územního plánu učinit v mnohem vetší míře detailu, která by zamezila takovému příp. užití plochy jejím vlastníkem, která by byla v rozporu se sledovaným budoucím veřejným užitím, či by možnost takového užití značně ztížila. K těmto obavám mě vede v prvé řadě negativní zkušenost z minulosti, kdy tentýž vlastník fakticky změnil plánovanou plochu veřejné zeleně v dané lokalitě v soukromou zahradu svého domu (bez ohledu na to, zda byla v minulosti prezentována jako součást uzavřeného sportovního areálu). Obáváme se, aby soukromou zahradou v budoucnu nezůstala i (aktuálně oplocená) plocha Z72. Tím by byla sledovaná snaha o „kompenzaci za redukci a přerušení plochy veřejné zeleně, navržené platným územním plánem, výstavbou uzavřeného sportovního areálu“, definitivně zmařena. Dále je tato připomínka odůvodněna osobní zkušeností z mnohaletého sporu o určení existence pozemních komunikací (konkrétně účelové komunikace) na ploše DI06, viz předchozí připomínka, které fakticky představují podmnožinu veřejných prostranství (právě podobně jako veřejná zeleň), kde tentýž vlastník odmítá připustit, že účelová komunikace (tj. veřejné prostranství) může vzniknout i na pozemku ve vlastnictví právnické či fyzické osoby.	

11 / Lenka Blažejová a Marcel Votípka / 26.5.2021 Žádáme o zachování místní komunikace a možnosti jejího používání na pozemcích č. 3414 a 3415/9 v pokračování ulice Šebkovy. Odůvodnění: Lokalita má v současnosti pouze jeden vjezd, což je problém zejména v případě krizové situace. Navíc se jedná o důležité spojení ul. Šebkovy směrem na lokalitu Potoky, ul. Levohradeckou apod. Stávající průchod je v zásadě nemožný díky překážkám pravidelně pokládaným a agresivnímu jednání pana Vojtěchovského, který zde znemožňuje lidem procházet.	**VYHOVĚT** **Záměr DI06 zůstane v návrhu ÚP Roztoky zachován.** Tímto je připomínce vyhověno.
12 / Tomáš Novotný / 27.5.2021 1) Podávám námitku proti návrhu územního plánu sídelního útvaru města Roztoky k druhému veřejnému projednání. Považuji za vhodné umožnit starousedlíkovi, majiteli pozemků 3607/5 a 3605/1 (opraveno pořizovatelem) výstavbu jednoho či dvou menších rodinných domů. Proto požaduji změnu využití parcel na plochy bydlení v rodinných domech. Zbytek je možno ošetřit regulačními mechanismy. Dikce současného návrhu je vůči vlastníkovi pozemku zcela diskriminační. 2) Dále namítám proti odůvodnění ÚP v tom smyslu, že místní komunikace ulice V úvoze umožní v návaznosti na místní komunikace ulici Potoky a Levohradeckou propojení místních částí a vylepší prostupnost zastavěného území. Je vidět, že toto bylo navrhováno od stolu, bez znalosti historického území, necitlivě a bez konzultace s občany (nejen) v této části Žalova žijícími. Místní části Roztoky a Žalov jsou již dostatečně propojeny jinými ulicemi. Je to zřejmé z každého plánu a v obci to ví každé malé dítě. Místní komunikace V Úvoze je jedna z mála, která má dochován genius loci místa, není vyasfaltovaná a alespoň v části níže od znehodnoceného (protože ošklivě a násilně vydlážděného) území kolem provozovny Via Vestra si zachovala přírodní charakter. Hlína, stromy, klid. Bylo by neodpustitelné ji zničit a s odkazem na tzv. veřejnou prospěšnost navíc umožnit vyvlastnění, byť i jednoho metru pozemku, které má v privátním držení sousední rodina. Dnes tato hlinitá, místy opravdu velmi špatně sjízdná ulice, slouží dětem	**NEVYHOVĚT** Na základě stanoviska Městského úřadu Černošice, odboru ŽP, nebyla akceptována ani změna sousedních pozemků na plochu pro zahrádkové osady „RZ“. Lze tedy jen obtížně předpokládat, že na sousedním pozemku, ještě více otevřeném do krajiny, by dotčený orgán akceptoval změnu z funkce zeleně sídelní na plochy pro bydlení. Plochy zeleně soukromé a vyhrazené jsou již dle svého názvu určeny pro zahrady a sady, nikoliv pro výstavbu. **VYHOVĚT** **Záměr v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit textem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS.** Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov. Nicméně již nesouhlasí s tím, že je nutné, aby komunikace byla nutně obousměrné v plném profilu a široká 8m. Zde lze volit citlivější řešení vůči majitelům okolním pozemků a v této rovině pořizovatel dává autorce námitky za pravdu.

, cyklistům, pejskařům jako klidná pěší procházková trasa. Dluhem města, a píšu to i jako jeho představitel, je její stav. Mohla a měla by být v některých, dnes zcela rozbitých, partiiích udržována sjízdná, s opatrností jen pro osobní vozy. V tomto kontextu podávám námitku nejen proti tzv. veřejné prospěšnosti, ale i proti naddimenzované šíři tzv. koridoru. Jeho význam a smysl je pro běžnou veřejnost nejasný, matoucí, je to hrozba toho, že zde může v budoucnu vzniknout osmimetrová, sic silnice. Neobstojí argument, že postačí sejmutí veřejné prospěšnosti a že tím pádem nelze s pozemkem hýbat bez souhlasu majitele. Majitel se může změnit, může své pozemky svobodně prodat, a tzv. koridor umožní jinému majiteli, aby na nátlak (budoucích vedení města, developerů atd atd) opravdu zbudoval obludně širokou komunikaci tam, kde je zbytečná, nesmyslná, nevhodná, přírodu a genia loci ničící. Důrazně namítám tedy celé dosavadní pojetí (v uvažovaném ÚP) této zajímavé, pro citlivou veřejnost zajímavé lokality. Dokázali jsme odstranit jiné navrhované nesmysly z územního plánu, dílem díky veřejnosti, dílem přezkumem odborníků, prosím tedy, vyrovnejme se smysluplně i s tímto. Pryč s veřejnou prospěšností i s osmimetrovým koridorem. Požaduji zachování stávající šíři ulice, a naopak ukotvení této šíře v budoucím územním plánu.	V této souvislosti vypořádání dané připomínky je nutné konstatovat, že byla podána p. zastupitelem Novotným jako námitka. Nicméně pořizovatel prověřil, že p. Tomáš Novotný nemá vlastnický ani jiný obdobný vztah k p.p.č. 3607/5 a 3605/1 v k.ú. Žalov ani v části druhé připomínky týkající se rozšíření ul. V úvoze nebyly uvedeny důvody, vlastnické nebo obdobné vazby, k dotčeným pozemkům, kterých se hypoteticky bude týkat uvažované rozšíření, a proto se pořizovatel po správní úvaze rozhodl překvalifikovat podanou námitku na připomínku.
13 / Ing. Blanka a Ing. Libor Pekárkovi / 27.5.2021 Jako občané města Roztoky podáváme připomínky k návrhu Územního plánu dle par. 52 odst. 3 stavebního zákona k návrhu Územního plánu Roztoky, jehož pořizovatelem je Město Roztoky. Dne 20.5. proběhlo jeho opakované veřejné projednání. Připomínky se týkají těchto ploch: Plocha DI6, plocha Z72. Připomínka k zajištění proměnlivé šíře koridoru DI06 (spojující ulici Šebkova s ulicí Levohradecká) 5-8 m po celé jeho délce. Žádáme zachování koridoru o proměnlivé šíři 5-8 m spojující Panenskou s dolním Žalovem, a současně žádáme o dořešení majetkoprávní situace tak, aby byl prostup koridorem v obou směrech běžně možný jak pro pěší, tak i pro cyklisty. Odůvodnění: Logické pokračování ulice Šebkovy směrem na Levohradeckou v maximální možné míře, tj. v proměnlivé šíři 5-8 m, která respek-	**VYHOVĚT** **Ponechat stávající proměnlivou šíři komunikace 5-8m.** Pořizovatel si stojí za svým odůvodněním obdobného požadavku uplatněného během veřejného projednání návrhu Ú Roztoky. V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Po veřejném projednání byla šíře komunikace zvýšena z min. 4,0m na 5 až 8 m.

tuje stávající zástavbu a územní podmínky. Alternativní přístup do urbanistického celku Panenská pro případ blokace vjezdu z ulice Na Panenské (např. pro IZS). Připomínka – požadavek na jednoznačné vymezení využití plochy Z72. která sestává z pozemků v soukromém vlastnictví jedné osoby. V připomínkovaném dokumentu se udává způsob využití plochy „Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň", dále v textu se píše, že Z72 je vymezena pro založení parkových ploch, ale dotčené území je v současné době veřejnosti nepřístupné, neboť je oplocené. Pro „Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň“ se v textu uvádí jako přípustné využití „sportovní a dětská hřiště...“. Žádáme o jednoznačné (taxativní, nebo negativně taxativní) vymezení využití výše uvedené plochy Z72 v souladu s definicí pojmu veřejné zeleně – veřejného parku. Odůvodnění: V urbanistickém celku Panenská chybí veřejný park, kde se mohou lidé během celého roku potkávat, upevňovat sociální sousedské vazby, a posilovat tak komunitní sounáležitost a vědomí. Takovýto veřejný prostor vnímáme jako důležitou součást městského života.	**VYHOVĚT** **Změnit plochu Z72 na plochu přestavby, ponechat její využití jako plochu veřejného prostranství bez možnosti výstavby vyjma staveb, které jsou připuštěny pro plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně. Omezit pro tuto plochu výstavbu sportovních ploch.** Plocha Z72 je vymezena v souladu se změnou č. 4 ÚPnSÚ jako plochu přestavbová, nikoliv jako plocha zastavitelná, protože je prokazatelně umístěna uvnitř zastavěného území. Pokud jde o omezení výstavby sportovních ploch, pořizovatel zohlednil, že plocha se nachází v klidné části města na stísněném půdorysu.
14 / Silvie Struková, Martin Radimecký / 27.5.2021 My, níže podepsaní, vyjadřujeme připomínku k projednání Nového územního plánu města Roztoky, a to konkrétně k záměru vybudovat v ulici V Úvoze městský koridor (DI01) - silnici šíře 8,0 m. Záměr naprosto odporuje současnému charakteru dané části města, od které jeho obyvatelé očekávají klid a bezpečí. Ulice nyní slouží jako bezpečná pěší a cyklistická stezka, kterou využívají místní občané při cestách mezi Roztokami a Žalovem, a zejména pak řada dětí při cestě do školy a na školní hřiště. Dále by se při rozšíření silnice se zvýšil hluk, který by snižoval kvalitu bydlení zdejších obyvatel, a také by se zhoršila kvalita městské zeleně. Dále je třeba konstatovat, že místní části Roztoky a Žalov jsou dostatečně propojeny s ulicí Obránců Míru několika paralelními ulicemi. Za zcela dostačující tedy považujeme zanechat stávající šíři komunikace, komunikaci zpevnit a vytvořit z ní kvalitní pěší a cyklistickou stezku, která by propojovala Roztoky a Žalov. Věřím, že našemu vyjádření bude přihlédnuto a že tak převládne skutečný	**VYHOVĚT** **Záměr v návrhu ponechat, ale upravit text, nevyžadovat šíři komunikace 8m. Nahradit textem, že komunikace bude šířkově homogenizována tak, aby její parametry umožňovaly průjezd vozidel IZS.** Místní komunikace – ul. V Úvoze (DI01) - navrhovaný koridor pro přestavbu místní komunikace, která v návaznosti na MK - ul. Potoky a ul. Levohradeckou umožňuje propojení místních částí Roztoky a Žalov, zpřístupnění a prostupnost zastavěného území s napojením na ul. Obránců Míru. Záměr je vymezen jako veřejně prospěšná stavba (VD25). Pořizovatel souhlasí plně s argumentací projektanta a jeho dopravní specialistky, že záměr je potřebný pro propojení místních částí Roztoky a Žalov. Nicméně již nesouhlasí s tím, že je nutné, aby komunikace byla nutně obousměrné v plném profilu a široká 8m. Zde lze volit citlivější řešení vůči majitelům okolním pozemků a v této rovině pořizovatel dává autorce námitky za pravdu.

zájem obyvatel města Roztok využívající ulici V Úvoze k procházkám v klidné části města.	
15 / INTEGRA REALITY, s.r.o. / 31.10.2020 Na základě požadavku investora, společnosti INTEGRA REALITY, s.r.o., se sídlem Papírenská 1113/1b, 160 00, Praha 6 - Bubeneč, IČ: 27361004, zastoupená jednatelem Pavlem Šnajdrem, narozeným 14.12.1972, adresou trvalého bydliště Na Valech 2226, 252 63 Roztoky, žádáme o zachování podmínek prostorového uspořádání funkční plochy „SM“, na parc.č. 2149 a 2150, k.ú. Roztoky u Prahy, dle poslední změny Z2440/00 resp.: maximální počet nadzemních podlaží nové i změny stávající zástavby je 3NP + jedno ustupující podlaží (max. 13m u staveb pro bydlení, max. 15m u staveb občanského vybavení), KZB je max. 0,5, KZP je max. 0,6 a nově žádáme změnu koeficientu zeleně „KZ“ na hodnotu 0,35 a to z důvodu zachování stávajícího stavu.	**VYHOVĚT** Plocha je zařazena do plochy SM, tedy plochy smíšené obytné městské, s těmito dále uvedenými regulativy: maximální počet nadzemních podlaží nové i změny stávající zástavby je 3NP + jedno ustupující podlaží (max. 13m u staveb pro bydlení, max. 15m u staveb pro občanské vy-bavení), pokud není v RP stanoveno jinak; KZB je max. 0,5, pokud není v kapitole C.2 nebo RP stanoveno jinak; KZP je max. 0,6, pokud není v RP stanoveno jinak; KZ je min. 0,4, pokud není v kapitole C.2 nebo RP stanoveno jinak. Hodnota koeficientu zeleně „KZ“ je zde doplňkem ke koeficientu zastavěných ploch, nebude tedy měněn.
16 / Oldřich Kopecký / 16.11.2020 Připomínka č. 1: Pozemky 2391/2, 2391/3, 2394/4, 2394/5 a 2394/6 jsou ve stávajícím návrhu územním plánu označeny chybně jako technická Infrastruktura (TI). Nejedná se o technickou infrastrukturu města. Uvedené pozemky spadají do kategorie DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – DRAŽNÍ (OZ), neboť je na nich umístěno drážní zařízení skládající se z transformační stanice 110kVst/25kVst, transformační stanice 25kV st/3kV st, měnírna 3kVst/3kVss a železniční vlečka včetně obslužné a nakládací plochy. Tato drážní zařízení tvoří celek napájecí stanice trakčního napětí pro železniční traf Praha-Děčín, konkrétně úsek Praha Balabenka – Vraňany. Na pozemku je sjízdná železniční vlečka napojená ke 3. staniční koleji sloužící pro potřeby železnice, pozemek je určen rovněž pro deponování mechanizace traťové údržby a pro materiál traťového hospodářství. Pozemek 2391/2 je součásti dráhy. Připomínka č. 2: Pozemek 2391/1 (oblast Z45) je označen ve stávajícím plánu jako plocha rekreace přírodního charakteru (RN). Tento pozemek je přírodním biotopem kde nachází prostor volně žijící živočichové, kteří zde vyhledávají úkryt před nadměrným pohybem lidi, motorových vozidel a pobíhajícími psy.	**VYHOVĚT** **Vymezit jako plochy DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – DRAŽNÍ (OZ).** Uvedené mohou být stavby technické infrastruktury, neb naplňují definiční znaky § 10 vyhlášky 501/2006 Sb., ale stejně tak mohou být vnímány jako nedílná součást železnice, pořizovatel zde upřednostnil výklad autora připomínky. **NEVYHOVĚT** Nebylo předmětem návrhu ÚP pro opakované veřejné projednání. Dle ust. § 53 odst. 2 stavebního zákona, cituji: „Upravený návrh a případné upravené nebo doplněné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se v rozsahu těchto úprav projedná na opakovaném veřejném pro-

Volně žijící ptactvo a savci zde vyvádí populace mláďat prostor náleží k Ptačí oblasti Údolí Vltavy soustavy NATURA 2000 (ÚSES) Pozemek není vhodný pro rekreaci a volnočasové aktivity, měl by být zachovám jako volná příroda navazující na přírodní rezervaci Roztocký háj. V okolní lokalitě je dostatek pozemků k rekreaci v přírodě, např. hřiště v Tichém údolí, louka u Vltavy pod povodňovou hrázi, pozemek u přívozu, zámek s okolím apod. Tento přírodní biotop by měl být v novém územním plánu označen jako PLOCHA ZELENĚ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU (ZP) a to v celé jeho ploše. Význam pozemku není pouze z hlediska ochrany přírody ale i estetické k cenným stavbám vil v ulici Riegrova. Pokud zůstane s přírodním porostem, přispěje k zadržování vláhy a tepla ale také k částečnému pohlcení hluku z dopravy, zejména letecké a drážní. Pozemků přírodního charakteru vzhledem stavební expanzi ve městě značně ubývá a tak se naskýtá jedna z posledních možnosti k zachování přírodního biotopu. Porostlé plochy přírodního charakteru s minimální údržbou příznivě ovlivňují klima ve městě a jsou rovněž významným krajinotvorným prvkem. Toto neplatí pro plochy s častým sečením jako parky, hřiště apod. Územní plán města Roztoky by měl určit více takových pozemků bez údržby ve městě a okolí neboť zvětšující se zastavěná plocha s nárustem obyvatel ekologickou rovnováhu ve městě silně narušují. Je zde rovněž archeologické naleziště a tak by zde měl být zachovám status klidu bez volnočasových aktivit které nesouvisí s ochranou přírody, krajiny a památek.	jednání“. Záměr Z45 byl vypořádán již při veřejném projednání návrhu ÚP Roztoky a toto vypořádání bylo odsouhlaseno jako dotčenými orgány, tak zastupiteli.
17 / Mgr. Jiří Trávníček / 19.5.2021 Tímto podáním podávám v zákonné lhůtě připomínky dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) k návrhu Územního plánu Roztoky, který v současnosti pořizuje Město Roztoky a ohledně něhož bude dne 20. 5. 2021 konání opakované veřejné projednání (dále jen „návrh územního plánu“). Připomínky podávám jako občan s trvalým bydlištěm v Roztokách. Připomínky se týkají těchto pozemků v dotčeném území a ploch (jak jsou tyto plochy vymezeny v návrhu územního plánu): plocha DI06 (připomínka č. 1); plocha Z72 (připomínka č. 2).	

Připomínka č. 1: V rámci vypořádání připomínek k návrhu územního plánu (poslední písemná verze příslušného dokumentu datovaná 24. 6. 2020), mj. i mé připomínky ze dne 16. 12. 2019, byla šířka plochy/koridoru DI06, která představuje spojnici ulic Šebkova a Levohradecká, s odvoláním na návrh dopravní koncepce Ing. Wichsové vymezena v proměnlivé šíři 4,0m – 8,0m, což představuje faktické zúžení proti úpravě, která byla specificky pro tuto lokalitu schválena v rámci změny č. 4 stávajícího ÚPnSÚ Roztoky (dále jen „změna č. 4 ÚP) a která počítá s konstantní šířkou 8,9 m v celé délce koridoru DI06. Důvodem má být hledisko proporcionality zásahu do vlastnictví vlastníka dotčených pozemků, kdy není důvod vymezovat koridor DI06 jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné. Pořizovatel konstatuje, že pokud záměr má být reálně prosazen, bude muset být na vlastníkovi vynucen, jediným nástrojem je vyvlastňovací řízení, a to lze aplikovat pouze v nezbytně nutném rozsahu. Komunikace je proto navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. V aktuálním návrhu územního plánu určenému k opakovanému veřejnému projednání pak jel koridor DI06 vymezen pouze v šířce 5,0m, což je údajně pro potřeby IZS z hlediska požární bezpečnosti dostatečné. Jsem přesvědčen, že právě s ohledem na předpokládanou „velkou míru odporu proti navrhovanému řešení“ ze strany vlastníka dotčených pozemků, kterou zmiňuje i sám pořizovatel, je naopak důvodný požadavek na zachování prostupnosti v co největší přípustné míře. Dle mého názoru se má věc přesně opačně, totiž že požadavek na zachování prostupnosti v co možná nejširší podobě je na místě právě z důvodu, aby byla zachována faktická i právní vymahatelnost práva průchodu, příp. možnosti vyvlastnění (jak předpokládáno samotným pořizovatelem územního plánu), neboť lze očekávat, že vlastník dotčených pozemků se bude tomuto bránit, když v minulosti nerespektovat několik soudních, resp. správních rozhodnutí, kterými mu dokonce bylo uložena povinnost umožnit průchod přes dotčené pozemky – tato skutečnost je mi osobně dobře známa, neboť jsem	**VYHOVĚT** **Bude na str. 35 změněno na koridor proměnné šíře komunikace 5,0 - 8,0 m, takto bude také vymezeno jako dopravní stavba DI06 a veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s kódem VD15.** Pořizovatel si stojí za svým odůvodněním obdobného požadavku uplatněného během veřejného projednání návrhu Ú Roztoky. V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kdy v jeho rámci se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, která zpracovala návrh dopravní koncepce, projevila a podepsala odborný názor, že zde je možná komunikace proměnné šíře 5,0-8,0 m, pořizovatel nemá důvod tento názor nerespektovat a vymezovat jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury s možností vyvlastnění záměr DI06 ve větším rozsahu, než je naprosto nezbytné. Samozřejmě, pořizovatel zohlednil i velkou míru odporu proti tomuto záměru jako takovému, proto z hlediska proporcionality zásahu do vlastnictví jednotlivých majitelů pozemků nedoporučuje návrh na rozšíření této VPS DI. Komunikace bude navržena v max. možné šíři nevyžadující bourání stávajících oplocení. Musí však vždy být zajištěn průjezd vozidel IZS. To bude min. šířkou 5,0 zajištěno. Změna ze stanovené šířky 4-8 m byla změněna po veřejném projednání na 5,0-8,0 m a to zůstane zachováno.

jako advokát v řadě těchto řízení občany Roztok zastupoval. Nebude-li prostupnost zajištěna v maximální možné míře, která vyplývá z faktických poměrů v místě samém, existuje reálné riziko toho, že v případě jakýchkoliv např. udržovacích prací na nemovitostech či stavbách přiléhajících ke koridoru (tj. nejen na nemovitostech či stavbách vlastníka dotčených pozemků), či jen pouhým parkováním vozidel či přívěsných vozíků (jako se v současné době mnohdy ze strany vlastníka dotčených pozemků děje), bude prostupnost koridoru DI06 blokována, včetně možnosti průjezdu vozidel IZS. K tomu doplňuji, že stavba zdi plotu, která brání nejen logickému pokračování chodníku, ale i silnice jako takové, by dle mého názoru v tomto ohledu neměla hrát jakoukoliv roli, neboť byla v minulosti vybudována s vědomím, že zasahuje do již existujícího (nejen) logického uspořádání lokality (nepletu-li se, byla dokonce legalizována až dodatečným stavebním povolením). Není proto žádný důvod, aby zájem na jejím zachování odůvodňoval menší šířku koridoru, jehož význam je pro lokalitu značný, jak o tom svědčí i řada obdobných připomínek z řad občanů Roztok, kteří toto považují za jasnou prioritu řešení dané lokality.	
Připomínka č. 2: V návrhu územního plánu je na pozemcích parc. č. 3189/43, 3189/44, 3189/73, 3189/74 a 3189/649 nově vymezena plocha Z72, plocha veřejných prostranství – veřejná zeleň, což představuje uvedení návrhu do souladu s aktuálně platnou změnou č. 4 ÚP a v zásadě vyhovění mé dílčí připomínce č. 3 ze dne 16. 12. 2019 k návrhu územního plánu. Na nově vymezené ploše Z72 má být dle odůvodnění návrhu územního plánu založena parková plocha. Jako důvod tohoto řešení je v návrhu uvedeno „doplnění chybějící plochy veřejně přístupné zeleně v této lokalitě a současně částečná kompenzace za redukci a přerušení plochy veřejné zeleně, navržené platným územním plánem, výstavbou uzavřeného sportovního areálu.“ Obecně je tato změna/úprava z mé strany vítaná, nicméně jsem přesvědčen, že bohužel i zde lze očekávat velkou míru odporu vlastníka dotčených pozemků, které jsou dokonce v současně době jím oploceny. Domnívám se proto,	**VYHOVĚT** **Změnit plochu Z72 na plochu přestavby, ponechat její využití jako plochu veřejného prostranství bez možnosti výstavby vyjma staveb, které jsou připuštěny pro plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně. Omezit pro tuto plochu výstavbu sportovních ploch.** Plocha Z72 je vymezena v souladu se změnou č. 4 ÚPnSÚ jako plochu přestavbová, nikoliv jako plocha zastavitelná, protože je prokazatelně umístěna uvnitř zastavěného území. Pokud jde o omezení výstavby sportovních ploch, pořizovatel zohlednil, že plocha se nachází v klidné části města na stísněném půdorysu.

že má-li být naplněn účel sledovaný § 34 obecního zřízení, který definuje veřejná prostranství jako „náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“, je z pohledu pořizovatele územního plánu žádoucí, aby v co nejširší míře již v územním plánu klad důraz na funkční regulaci této plochy. Jinými slovy, pořizovatel by měl mnohem jasněji formulovat požadavky na uspořádání daného území stanovením bližších podmínek pro využití této plochy zeleně. V souladu s Přílohou č. 7, bod I. 1. písm. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb. je možné v textové části územního plánu u této ploch stanovit podmínky se stanovením hlavního (lze-li jej stanovit), přípustného, podmínečně přípustného a nepřípustného účelu využití. Toto by dle mého názoru měl pořizovatel územního plánu v návrhu územního plánu učinit v mnohem vetší míře detailu, která by zamezila takovému příp. užití plochy jejím vlastníkem, která by byla v rozporu se sledovaným budoucím veřejným užitím, či by možnost takového užití značně ztížila. Opět musím konstatovat, že k těmto obavám mě vede v prvé řadě negativní zkušenost z minulosti, kdy tentýž vlastník fakticky změnil plánovanou plochu veřejné zeleně v dané lokalitě v soukromou zahradu svého domu (bez ohledu na to, zda byla v minulosti prezentována jako součást uzavřeného sportovního areálu). Mohu potvrdit, že nejen já, ale i celá řada dalších obyvatel lokality, se obává, aby soukromou zahradou v budoucnu nezůstala i (aktuálně oplocená) plocha Z72. Tím by byla sledovaná snaha o „kompenzaci za redukci a přerušení plochy veřejné zeleně, navržené platným územním plánem, výstavbou uzavřeného sportovního areálu“, definitivně zmařena. Dále je tato připomínka odůvodněna osobní zkušeností z mnohaletého sporu o určení existence pozemních komunikací (konkrétně účelové komunikace) na ploše DI06, viz předchozí připomínka, které fakticky představují podmnožinu veřejných prostranství (právě podobně jako veřejná zeleň), kde tentýž vlastník odmítá připustit, že účelová komunikace (tj. veřejné prostranství) může vzniknout i na pozemku ve vlastnictví právnické či fyzické osoby.	

Dovoluji si požádat, aby mé výše uvedené Připomínky č. 1–2 byly řádně projednány a zohledněny v konečném znění územního plánu Roztok. V případě jakýchkoliv nejasností či dotazů se na mě neváhejte obrátit.	
18 / Alice a Petr Felkelovi / 19.5.2021 Uplatňujeme tímto tyto připomínky k návrhu územního plánu Roztoky: 1. připomínka: Děkujeme architektům, že zahrnuli v novém územním plánu schválenou změnu územního plánu č. 4, platnou od roku 2017, která při prvním veřejném projednání zahrnuta nebyla. Požadujeme však, aby byla zahrnuta v plném znění, což dále rozvádíme ve 2. a 3. připomínce. Odůvodnění: Změna územního plánu č. 4 byla široce diskutována, schválena a je již čtvrtým rokem platná.	**VYHOVĚT** Neobsahuje konkrétní požadavek na změny dokumentace územního plánu Roztoky.
2. připomínka: Na pozemcích č. 3414 a 3415/9 byla platnou změnou územního plánu č. 4 vymezena plocha veřejně prospěšné stavby VD15 místní komunikace v konstantní šíři koridoru 0106 (dané šířkou pozemku 3414, tedy 8.9m) v pokračování ulice Šebkovy. V původních schválených projektech je silnice rovněž v plné šíři. V předložené variantě návrhu územního plánu je však vymezen koridor o šířce jen 5 m. V novém územním plánu žádáme zachovat konstantní šířku komunikace, tak, jak je navrhována ve změně č. 4. územního plánu, tj. 8,9 m (minimálně však 8 m) v celé šíři, aby bylo zachováno plnohodnotné dopravní napojení RD. Odůvodnění: Lokalita má v současnosti pouze jeden vjezd, což je problém zejména v případě krizové situace. V komunikaci vedou sítě NN i VN, vody a kanalizace a chybí rezerva na jejich případné rozšíření. Fundované odůvodnění pořizovatele viz Příloha 3 Vypořádání námitek k návrhu územního plánu ROZTOKY pro veřejné řízení, námitka číslo 041.	**VYHOVĚT** **Bude na str. 35 změněno na koridor proměnné šíře komunikace 5,0 - 8,0 m, takto bude také vymezeno jako dopravní stavba DI06 a veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury s kódem VD15.** Pořizovatel si stojí za svým odůvodněním obdobného požadavku uplatněného během veřejného projednání návrhu Ú Roztoky. V obecné rovině jde s požadavkem souhlasit, bezpečná a bezproblémová dopravní obslužnost lokality dané lokality by měla být jednou z hlavních priorit územního plánování. Na straně druhé musíme zvážit praktickou aplikaci územního plánu, rozšíření DI06 na plnou šíři 8,0m by znamenalo velmi komplikované vyvlastňovací řízení, kdy v jeho rámci se bude muset prokázat nezbytnost vyvlastnění v minimálním možném rozsahu. Pokud autorizovaná dopravní specialistka Ing. Wichsová, považuje proměnnou šířku za akceptovatelnou, je to dostatečným vodítkem i pro pořizovatele.
3. připomínka: Plocha Z72 je v souladu se 4. změnou územního plánu správně označena jako Veřejná zeleň - ZV. Jde ale o plochu, která je oplocena a tudíž funkci veřejné zeleně neplní. Obáváme se, aby neskončila podobně, jako nynější plocha ZS na druhé straně ulice Šebkovy, na které měl být veřejný park a teď je soukromou zahradou. Aby v	**VYHOVĚT** **Změnit plochu Z72 na plochu přestavby, ponechat její využití jako plochu veřejného prostranství bez možnosti výstavby vyjma staveb, které jsou připuštěny pro plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně. Omezit pro tuto plochu výstavbu sportovních ploch.** Plocha Z72 je vymezena v souladu se změnou č. 4 ÚPnSÚ jako plochu přestavbová, nikoliv jako

budoucnu nedošlo k podobnému postupu u plochy Z72, žádáme uvést v ÚP explicitní výčet přípustných a nepřípustných využití ploch či staveb, aby skutečně i sloužila jako veřejná zeleň a ne např. jako sportovní hřiště apod. Odůvodnění: Na území lokality Panenská II pod ulicí Na Panenské chybí veřejná zeleň. Komunikace má minimální šíři, bez skutečných chodníků (chodníky jsou vyznačeny jen barvou dlažby a nejsou vyvýšené s obrubníkem) a bez zelených pásů či aspoň ostrůvků pro stromy. Původně navržený veřejný park na druhé straně ulice Šebkovy se během času změnil v soukromou zahradu (s oplocením tzv. černou stavbou, legalizovanou až dodatečným stavebním povolením), nyní ZS. Jako vyrovnání tohoto nedostatku byly plochy Z72 určeny jako veřejná zeleň.	plocha zastavitelná, protože je prokazatelně umístěna uvnitř zastavěného území. Pokud jde o omezení výstavby sportovních ploch, pořizovatel zohlednil, že plocha se nachází v klidné části města na stísněném půdorysu.
4. Připomínka: Na str. 92 odůvodnění chybí v tabulce u Z72 informace, že je plocha zpřístupněna stávajícími komunikacemi Šebkovou a Levohradeckou (koridorem DI06)	**VYHOVĚT** **Doplnit na str. 92 odůvodnění dle obsahu připomínky.** Jde o formální doplnění, není důvod požadavku nevyhovět.
5. Připomínka: V textové části Odůvodnění na str. 81 poslední červený odstavec jsou chybně uvedeny názvy ulic: Přemyslova – správně „Přemyslovská“ a dále ul. U Školy je správně „U Školky“.	**VYHOVĚT** **Doplnit na str. 81 odůvodnění dle obsahu připomínky.** Jde o formální doplnění, není důvod požadavku nevyhovět. Naopak, děkujeme za pozornost.

V Roztokách, dne 12.8.2021

Městský úřad Roztoky
nám. 5. května 2
252 63 ROZTOKY

Ing. arch. Radek Boček
tzv. létající pořizovatel
podpis a otisk úředního razítka úřadu

Město Roztoky
nám. 5. května 2
252 63 ROZTOKY

Ing. Zdeněk Richter
tzv. určený zastupitel
podpis a otisk úředního razítka města

SEZNAM VYBRANÝCH ZKRATEK

AČR	Armáda České republiky
AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
ATS	automatická tlaková stanice (vodárenská)
B+R	záchytné parkoviště Bike and Ride
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
CD	cenzová domácnost
CZT	centrální zásobování teplem
ČGS	Česká geologická služba
ČS	čerpací stanice (kanalizační)
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSN	česká státní norma
ČSÚ	Český statistický úřad
DDTP	dílčí dolní tlakové pásmo
DHTP	dílčí horní tlakové pásmo
DO	dotčený orgán
DTP	dolní tlakové pásmo
DÚR	dokumentace k územnímu rozhodnutí
EO	ekvivalentní obyvatel
EVL	evropsky významná lokalita
HDV	hospodaření s dešťovými vodami
HTP	horní tlakové pásmo (vodovodu)
HZS	Hasičský záchranný sbor
CHLÚ	chráněné ložiskové území
CHOPAV	chráněná oblast přirozené akumulace vod
IP	interakční prvek
IZS	integrovaný záchranný systém
K+R	krátkodobé stání Kiss and Ride
k.ú.	katastrální území
KÚ	Krajský úřad
KZ	koeficient zeleně
KZP	koeficient zastavěných ploch
LAPV	lokalita pro akumulaci povrchových vod
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MěÚ	Městský úřad
MHD	Městská hromadná doprava
MK	místní komunikace
MŠ	mateřská škola
MÚK	mimoúrovňová křižovatka
MVE	malá vodní elektrárna
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NBC	nadregionální biocentrum
NK	nadregionální biokoridor

NKP	národní kulturní památka
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
NTL	nízkotlaký plynovod
OB1	Metropolitní rozvojová oblast Praha
OOP	orgán ochrany přírody
OP	ochranné pásmo
ORL	odlučovač ropných látek
ORP	obec s rozšířenou působností
P+R	záchytné parkoviště Park and Ride
POH	Plán odpadového hospodářství
PR	přírodní rezervace
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky – úplné znění po aktualizaci č. 1, 2, 3
Q100	průtok stoleté vody
RD	rodinný dům
RK	regionální biokoridor
RP	regulační plán
RV	redukční ventil
ŘSD ČR	Ředitelství silnic a dálnic České republiky
SEA	posuzování vlivů na životní prostředí
SČVK	Severočeské vodovody a kanalizace
SHD	společně hospodařící domácnost
SLBD	Sčítání lidu, domů a bytů
SO	správní obvod
SOP	Studie odtokových poměrů
SSL	Státní správa lesů
STL	středotlaký plynovod
STP	střední tlakové pásmo
SV	skupinový vodovod
SZ	Stavební zákon
SŽDC	Správa železniční dopravní cesty
TP	tlakové pásmo (vodovodu)
TP135	technické podmínky č. 135
ÚAN	území s archeologickými nálezy
ÚAP	územně analytické podklady
ÚHUL	Ústav pro hospodářskou úpravu lesů
UO	urbanistický obvod
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPnSÚ	územní plán sídelního útvaru
ÚPP	územně plánovací podklad
ÚS	územní studie zapsaná v evidenci územně plánovací činnosti
ÚSKP ČR	Ústřední seznam kulturních památek ČR
ÚSES	územní systém ekologické stability

VDJ	vodojem
VKP	významný krajinný prvek
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VTL	vysokotlaký plynovod
VÚAB	Výzkumný ústav antibiotik a biotransformací
VÚV	Výzkumný ústav vodohospodářský
VVN	velmi vysoké napětí
ZM	Zastupitelstvo města
ZPF	zemědělský půdní fond
ZŠ	základní škola
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – úplné znění po aktualizaci č. 1, 2
ŽB	železobeton
Žst.	železniční stanice
Žzast.	železniční zastávka

Územní plán Roztoky, vydaný formou opatření obecné povahy, nabývá účinnosti podle ust. 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky oznamující vydání územního plánu na úřední desce Městského úřadu Roztoky, tj. dne 5.11.2021. Proti opatření obecné povahy nelze podle ust. § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

……
Jan Jakob
starosta města Roztoky

……
Ing. Zdeněk Richter
místostarosta, určený zastupitel

……
Mgr. Jaroslav Drda
tajemník Městského úřadu Roztoky

……
Ing. arch. Radek Boček
oprávněná úřední osoba pořizovatele