

Vyhláška města Roztoky č.18  
o závazné části změny č.1 územního plánu sídelního útvaru

Zastupitelstvo města Roztoky na základě UZM 18-2/2001 ze dne 31.1.2001 a na základě § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení ve znění pozdějších předpisů, v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 131/1998 o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentací vydává tuto obecně závaznou vyhlášku:

Část první  
Úvodní ustanovení

Čl. 1

Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška č.18 mění a doplňuje vyhlášku č.6 města Roztoky ze dne 7.9.1995 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Roztoky, který byl schválen 7.9.1995.
- (2) Vyhláška vymezuje závaznou část změny č.1 územního plánu sídelního útvaru města Roztoky schválenou zastupitelstvem města dne 31.1.2001.
- (3) Vyhláška stanoví funkční a prostorové uspořádání území města Roztoky řešeného změnou č.1 ÚPnSÚ Roztoky.

Čl. 2

Rozsah platnosti

- (1) Vyhláška platí pro katastrální území Roztoky a Žalov.
- (2) Lhůty aktualizace ÚPnSÚ Roztoky se stanovují na čtyři roky s tím, že první aktualizace bude provedena v roce 2004.
- (3) Vyhláška platí na dobu neurčitou. Její platnost může být zrušena nebo změněna pouze vyhláškou k další změně územního plánu, nebo vyhláškou k novému územnímu plánu města.

## Část druhá

### Čl. 3

#### Příslušné změny

(1) Příslušné změny ve vymezení ploch jsou obsaženy ve schválené územně plánovací dokumentaci "Změna č.1 ÚPnSÚ Roztoky".

(2) Vyhláška č.6 města Roztoky o závazných částech územního plánu sídelního útvaru ze dne 7.9.1995 se mění a doplňuje takto:

a) za článek 6 se vkládá nový článek 6a, který se nazývá "Obytné území se zvláštním režimem" a zní: "Území slouží pro funkci bydlení v bytových domech v plochách veřejné zeleně. Pro toto území musí být vždy zpracován regulační plán".

b) V článku 12 se za odstavec 2 vkládá odstavec 3, který zní: "(3) Zvláštní území se zvláštním režimem je území plošně definované pro určitou funkci, s převládající funkcí doplňkovou. Pro toto území platí specifické podmínky definované v regulativech".

c) V článku 18 odst. 1 se za písmeno e) vkládá nové písmeno f), které zní: "f) veřejná zeleň s možností umístění bytových domů".

d) V článku 20 se odstavec 2 nahrazuje novým textem, který zní: "(2) Pro lokalitu Na Dubečnici, jejíž vymezení a řešení obsahuje Změna č.1 ÚPnSÚ Roztoky se dělí na 5 zón.

Architektonické a prostorové regulativy obecné, které platí pro všechny zóny:

1. Pro všechny rodinné domy (dále RD) v území platí podmínka maximálně 2 nadzemní podlaží (NP) plus podkroví nebo ustupující patro.
2. Zastavěná plocha pozemku pro RD včetně zpevněných ploch a drobných staveb bude maximálně 30 %.
3. Na každé parcele budou zajištěna min. 2 parkovací místa pro osobní automobily.
4. Napojení všech staveb bude na obecní vodovod, obecní kanalizaci a veřejnou síť elektro.
5. Dešťové vody budou u RD likvidovány vsakem na vlastním pozemku.
6. Součástí každého stavebního povolení bude návrh zeleně na pozemcích, přičemž na každé parcele bude osazen minimálně jeden vzrostlý strom.

## 1.zóna

Navazuje na stávající výstavbu Na Vrškách. Zóna I je vymezena pro bydlení s rezervou pro hotel či penzion. Navržená uliční síť, s ohledem na stávající komunikace, je závazná včetně navrhovaného náměstí se zelení.

Architektonické a prostorové regulativy pro 1.zónu

1. Území je určeno pro zástavbu rodinnými domy, s výjimkou plošné rezervy pro hotel (penzion). Pro RD platí obecné podmínky v území.
2. Pro hotel jsou přípustná max. 3 NP, parkovací stání v odpovídající kapacitě musí být zajištěna na vlastním pozemku.
3. Pozemek hotelu nebude oplocen a bude řešen jako veřejně přístupný park.

## 2.zóna

Je situována jižně podél ulice Lidické.

V zóně převládá funkce bydlení, část ploch je vymezena pro obchod a služby.

Architektonické a prostorové regulativy pro 2..zónu:

1. Pro RD platí architektonické a prostorové regulativy obecné s výjimkou řadových RD. U řadových RD je přípustná výška zástavby 3 NP včetně podkroví, resp. Ploché střechy.
2. Zastavěná plocha pozemku je max. 40 %.
3. U řadových RD musí být alespoň jedno ze dvou parkovacích stání řešeno jako kryté, přičemž garáž musí být součástí domu.
4. Pro obchodní centrum je maximální povolená výška zástavby 11 metrů, přičemž jednotlivé část objektu smí převyšovat (reklamní zařízení apod.) Součástí stavby musí být zajištěno dostatečné množství parkovacích stání, a to jak pro zákazníky, tak pro zaměstnance, a to na vlastním pozemku formou podzemních a nadzemních stání.
5. Součástí obchodního centra je náměstí před školou. Jeho plocha musí být minimálně 600 m<sup>2</sup>. Bude řešeno jako odpočivná plocha pro pěší se zelení a vodními prvky. K dopravě smí sloužit pouze pro zásobování, resp. požárníky a lékařskou službu.
6. V návrhu bude respektována pěší osa s alejí propojující ulici Obránců míru s Řivnáčkem.
7. Při ulici Lidické musí být zachován zelený pás v šířce min. 7 metrů.

### 3. zóna

Tvoří předěl mezi zástavbou RD Na Vrškách a nově vymezenými plochami Na Dubečnici. Je určena pro bydlení v bytových domech ve veřejné zeleni. Jižní část zóny je plošná rezerva pro městské koupaliště.

Architektonické a prostorové regulativy pro 3..zónu:

1. V 3.zóně budou situovány bytové domy. Maximální povolená výška jsou 4 NP. Poslední podlaží bude řešeno formou podkroví nebo ustupujícího patra. Zastavěná plocha jednotlivého objektu nepřesáhne 270 m<sup>2</sup>. Parkovací stání musí být řešena jako součást objektu. Na terénu smí být pouze příležitostná stání pro návštěvníky.
2. Pozemky nebudou oploceny a budou řešeny jako veřejně přístupný městský park.
3. Celková zastavěná plocha včetně komunikací nepřesáhne 20 %. Součástí 3. Zóny je rezerva pro městské koupaliště.

### 4. zóna

Tvoří nejzápadnější část řešeného území při Přemyslovské cestě a je určena pro čisté bydlení v RD.

Architektonické a prostorové regulativy pro 4..zónu:

1. Pro výstavbu RD platí architektonické a prostorové regulativy obecné.
2. Při řešení jednotlivých parcel je závazná diagonální osa, prodloužení ulice Obránců míru s alejí se vzrostlými stromy.

### 5. zóna

Leží v centru řešeného území a je navržena jako poslední k zástavbě s ohledem na plošnou rezervu pro školu. Je určena pro bydlení v RD. Část území je ponechána jako rezerva pro školu.

Architektonické a prostorové regulativy pro 5..zónu:

1. Pro výstavbu RD platí architektonické a prostorové regulativy obecné.
2. Škola bude řešena samostatně po vyjasnění potřeb města. Pro stavbu školy jsou povolena maximálně 3 NP, přičemž střecha může být sedlová či plochá. Nedílnou součástí školy musí být sportovní plochy a tělocvična. Škola bude orientována hlavním vstupem do nově navrhovaného náměstí u obchodního centra.

e) V článku 22 se za poslední větu vkládá nová věta, která zní: "V lokalitě Na Dubečnici je závazná uliční síť dle Změny č.1 ÚPnSÚ Roztoky".

f) Článek 22 zní: Zásady obsluhy území a nově navrhovaných a rekonstruovaných tras vedení technické infrastruktury se řídí schváleným ÚPnSÚ Roztoky. Pouze lokalita Na Dubečnici je řešena změnou č.1 ÚPnSÚ Roztoky. Měnit navrhované řešení těchto systémů se připouští pouze na základě zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace.

g) V článku 25 odst. 2 se za poslední větu vkládá nová věta, která zní: "Seznam veřejně prospěšných staveb je rozšířen o veřejně prospěšné stavby určené změnou č.1 ÚPnSÚ Roztoky."

h) Příloha vyhlášky č.6 města Roztoky ze dne 7.9.1995 se ruší. Je nahrazena přílohou této vyhlášky.

### Část třetí Závěrečná ustanovení

#### Čl. 4

Uložení dokumentace

a) Dokumentace "Změny č.1 ÚPnSÚ Roztoky" je uložena na Městském úřadu Roztoky a na referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Praha-západ.

#### Čl. 5

Příloha vyhlášky

Nedílnou součástí této vyhlášky je Příloha č.1 - Seznam veřejně prospěšných staveb.

#### Čl. 6

Účinnost vyhlášky

Tato vyhláška nabývá platnosti dnem vyvěšení a účinnosti dne 24.3.2001.

Příloha  
Vyhlášky města Roztok o závazných částech územního plánu sídelního útvaru  
ze dne 7.9.1995.

Seznam veřejně prospěšných staveb

- 1) Přeložka silnice II/242 včetně podjezdu
- 2) Prodloužení Palachovy třídy
- 3) Rekonstrukce parkoviště Koruna
- 4) Odstavná plocha pro autobusy

- 5) Trasy hlavních pěších tříd
- 6) Propojení stávajících městských komunikací v Žalově
- 7) Technická infrastruktura města, jak je navržena ve schváleném ÚPnSÚ a změně č.1
- 8) Mateřské školy - Solníky, Na Panenské
- 9) Základní škola - Solníky
- 10) Střední škola Na Dubečnici
- 11) Dům s pečovatelskou službou - Nad Čakovem
- 12) Hřbitov - U cihelny
- 13) Kostel - Solníky
- 14) Zdravotnická zařízení
- 15) Dešťová zdrž - Rybníček
- 16) Městské koupaliště Na Dubečnici
- 17) Uliční síť včetně pěších tahů v lokalitě Na Dubečnici dle změny č.1 ÚPnSÚ
- 18) Náměstí Na Dubečnici