

Regulační plán (RP) Roztoky – Tiché údolí (2015)

ZADÁNÍ UPRAVENÉ PO PROJEDNÁNÍ

Pořizovatel:

Městský úřad Roztoky
Nám. 5. května 2, 252 63 Roztoky

Pořizování na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle §24 odst. 1 zák. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), zajištěného prostřednictvím fyzické osoby, kterou je:

Ing. arch. Zdeněk Kindl, č. osvědčení 800042571
Pavla Lista 1462, 250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Obec, pro kterou je regulační plán pořizován:

Město Roztoky
starosta: p. Jan Jakob
určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: Ing. Michal Hadraba

Datum zpracování: září 2015

Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

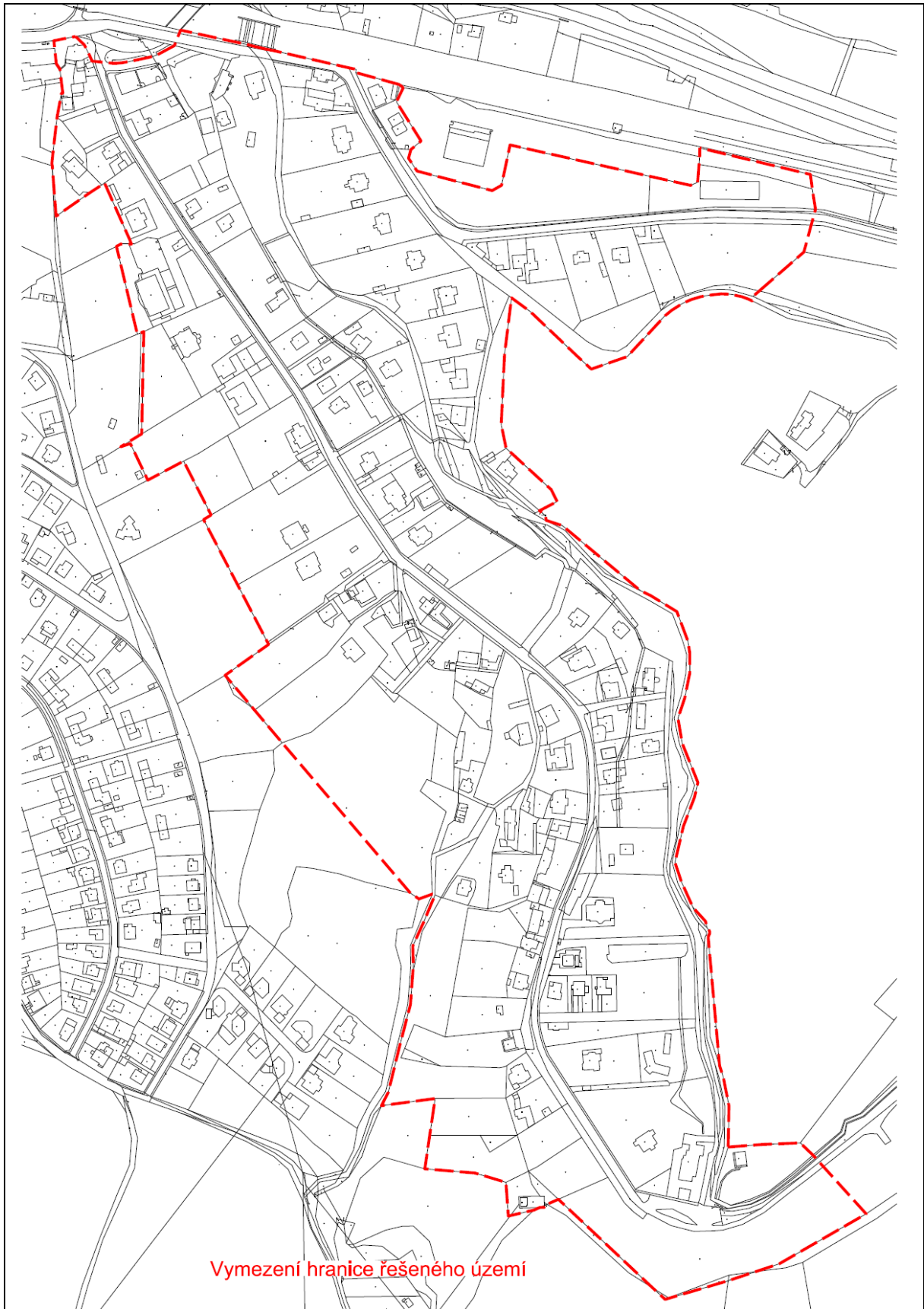
- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území zahrnuje oblast převážně stabilizované stávající vilové zástavby v k. ú. Roztoky u Prahy.

Je vymezeno na východní straně železničním koridorem I. stupně Praha – Děčín, na severní straně je vymezeno stávající zástavbou na hraně svahu severní strany údolí. Na jižní a částečně západní straně vymezuje řešené území přírodní rezervace Roztocký háj. Komunikační síť představují komunikace v ulicích ulice Tiché údolí, Na Bělině a Riegrova.

Hranice řešeného území je vyznačena v následujícím mapovém schématu. Vymezení řešeného území je totožné s vymezením dotčeného území pro již vyhlášenou stavební uzávěru.



Vymezení hranice řešeného území

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí určení využití ploch a základní funkční a prostorové regulativy podle platného územního plánu sídelního útvaru (ÚPSÚ) Roztoky, schváleného dne 7.9.1995. Řešené území tohoto RP nebylo dotčeno žádnou změnou ÚPSÚ. Pro zpracování Regulačního plánu Roztoky – Tiché údolí (2015) je závazná vyhláška č. 6 města Roztoky o závazných částech územního plánu sídelního útvaru ze dne 7.9.1995.

Zpracovatel využije při zpracování návrhu regulačního plánu mimo jiné tyto podklady:

- Územně analytické podklady správního obvodu ORP Černošice, aktualizace z roku 2014
- Regulační plán Roztoky – Tiché údolí, vydaný opatřením obecné povahy č.1/2011, zrušený rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 15. dubna 2014, č.j. 50A 27/2013-63
- Vymezení záplavového území Únětického potoka, stanovené opatřením obecné povahy MěÚ Černošice MUCE 31167/2013 OZP/V/Kut-OOP
- Vymezení nadregionálního biocentra Údolí Vltavy
- Vymezení přírodní rezervace (PR) Roztocký háj – Tiché údolí, včetně ochranného pásma této PR

Regulační plán podle potřeby upřesní regulativy pro využití ploch dle ÚPSÚ Roztoky pro jednotlivé pozemky s ohledem na charakter území a ochranu jeho hodnot.

Regulační plán prověří možnosti zastavitelnosti pozemků, které byly navrženy dnes již neplatným regulačním plánem pro tuto lokalitu s tím, že dříve navržené kapacity nebude možné navyšovat.

Dělení pozemků za účelem umístění nových rodinných domů nebo jiných hlavních staveb bude navrhováno pouze ve výjimečných a odůvodnitelných případech. Výměra nově vzniklých pozemků nebude menší než 1500 m². V případě lokality Maxmiliánka, .tj. pozemků parc. č. 2253/1, 2248 a 2247, vše v k.ú. Roztoky u Prahy, je přípustné dělení na pozemky pro max. 4 rodinné domy, z toho jedním domem bude rekonstruovaný objekt vily č.p. 124 a 3 domy budou nové. Zpracovatel regulačního plánu prověří možnost zpracování studie záměru zástavby pozemků Maxmiliánka zpracované společností AAPP, s.r.o., v květnu 2015, která byla předložena vlastníkem těchto pozemků.

RP bude respektovat stávající objekty občanského vybavení – nemocnici RHG s.r.o. (bývalý hotel Sakura č.p. 376 a stávající doprovodné stavby včetně provozně souvisejících pozemků) a areál Středočeského muzea s atelierem Zdenky Braunerové (Braunerův mlýn č.p. 5 a č.p. 1621 včetně provozně souvisejících pozemků). Respektovány budou také plochy veřejných prostranství a zeleně včetně veřejného parku na pozemku parc. č. 2293.

RP prověří možnost obnovy bývalé Koliby a přilehlé vodní plochy (č.p. 1679 včetně provozně souvisejících pozemků). Přípustná je pouze obnova areálu s rozsahem zastavěných ploch a výškou staveb obdobnými původnímu řešení lokality a obdobným využitím.

Regulační plán stanoví pouze takové podmínky využití v rámci stávajících ploch pro bydlení a občanské vybavení, které jsou v souladu s platným ÚPSÚ, prověří a navrhne v součinnosti s MÚ Roztoky možnosti využití vil č.p. 110 a č.p. 125 a přilehlých pozemků, včetně parc.č. 2195, k.ú. Roztoky u Prahy. U těchto pozemků je dělení za účelem umístění nových rodinných domů nebo jiných hlavních staveb nepřípustné.

Významnou součástí regulačního plánu bude řešení veřejných prostranství včetně komunikací. Regulačním plánem bude řešena návaznost stávajících komunikací na rekreační trasy v přilehlých přírodních lokalitách. Bude řešeno uspořádání ulice Tiché údolí pro obousměrný zklidněný dopravní režim se zelení a zpomalovacími prvky. Předpokládá se

zachování alespoň jednostranného chodníku. Tam, kde to prostorové možnosti dovolí, budou v uličním prostoru navržena parkovací místa pro návštěvníky. Přiměřené parkování na veřejném prostranství bude navrženo též na konci ulice u Maxmiliánky – pro možnosti navazujících pěších vycházek. Pro rezidenty bude přednostně navrhováno a vyžadováno parkování na vlastních pozemcích. U nových staveb bude požadováno řešení parkování v garážích uvnitř objektů alespoň pro polovinu potřebné kapacity odstavných míst. Potřebná kapacita bude odvozena v souladu s ustanovením § 20 odst. 5 a) vyhl. č. 501/2006 Sb. se započtením součinitele vlivu stupně automobilizace $k_a = 1,5$ (odpovídá počtu 600 osobních vozidel na 1000 obyvatel). Regulační plán stanoví podmínky prostorového umístění zpevněných ploch a přístřešků pro osobní automobily na pozemcích stávající vilové zástavby.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Území Tichého údolí je v současné době zastavěno vilovou zástavbou na velkých pozemcích. Regulační plán zhodnotí stávající kvalitu obytného prostředí a navrhne, pokud to prostorové a urbanistické podmínky dovolí, na konkrétních pozemcích možnosti a směry případných dostaveb a nástaveb. U všech objektů navrhne taková opatření, aby případnou přestavbou, dostavbou nebo nástavbou neutrpěl architektonický a urbanistický charakter lokality a aby byl udržen vysoký standard kvality obytného území. Možnosti stavebních činností a úprav budou určeny regulačními prvky osazení objektů na pozemku, počtem podlaží, tvarem střech a dalšími prvky vzhledem ke kontextu okolní zástavby. Zvláštní pozornost musí být věnována stavbám v lokalitě Maxmiliánka tj. na pozemcích parc. č. 2253/1, 2248 a 2247, vše v k.ú. Roztoky u Prahy, včetně rekonstrukce vily č.p. 124, a obnově Koliby (č.p. 1679). V lokalitě Maxmiliánka bude možné umístit max. 3 nové rodinné domy, které svojí výškou a zastavěnou plochou stavby nepřesáhnou rozměry stávajícího objektu vily č.p. 124 a bude u nich předepsán stejný sklon střechy. V případě Koliby je přípustná pouze obnova areálu s rozsahem zastavěných ploch a výškou staveb obdobnými původnímu řešení lokality a obdobným využitím.

Dále v podmínkách pro umístění a realizaci staveb musí být brán zřetel na architektonické hledisko, na ochranu přírody a krajiny (ochranné pásmo přírodní rezervace Roztocký háj – Tiché údolí, ochranné pásmo lesa), vodohospodářské hledisko (stanovené záplavové území Únětického potoka) a na možnosti dopravní a technické infrastruktury. Při umísťování staveb budou zbytky hodnotné zeleně, především vzrostlé stromy, v lokalitě v co největší míře zachovány a chráněny.

Z příslušných předpisů, tj. zejména §61 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a z přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. vyplývá, že regulační plán stanoví podrobné podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, tj. např. uliční a stavební čáry, vzdálenost staveb od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost staveb, není-li vyjádřena kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar staveb, základní údaje o kapacitách staveb, určení částí pozemků, které mohou být zastavěny hlavní stavbou, zastavitelnost pozemků dalšími souvisejícími stavbami apod.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území obecně specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozborů.

Lokalita Tichého údolí je velmi cenným urbanistickým souborem založeným v 1.pol. 19.století, zdařile propojeným s okolními přírodními (krajinným) hodnotami. Úkolem regulačního plánu je najít optimální řešení pro jeho další koordinovaný rozvoj, bez nebezpečí ohrožení jeho současných kvalit, se snahou o jejich posílení. Důraz musí být kladen na

zachování měřítka objektů, kvalitní architektonické a materiálové zpracování a v neposlední řadě na odpovídající mobiliář a ztvárnění parteru. Na několika objektech došlo v minulosti k necitlivým přestavbám, které narušily architektonické a urbanistické hodnoty prostředí. Regulačním plánem musí být ošetřeno, aby se podobné případy již nemohly opakovat.

V řešeném území jsou vyhlášené nemovité kulturní památky. Jedná se o objekty č.p. 10 a 124, které jsou v soukromém vlastnictví, a dále vily č.p. 110 a 125 v majetku Města Roztoky.

V řešeném území jsou tři památné stromy na pozemcích parc. č. 2173, 2194 a 2283, které je třeba zachovat a chránit. Regulační plán k tomu stanoví potřebné nástroje a regulativy.

V rámci ochrany hodnot nezastavěného území (zejména lesa) regulační plán stanoví podmínky umístování staveb v nezastavěném území s ohledem na ustanovení §18 odst. 5 stavebního zákona.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veřejná infrastruktura bude v souladu s §2 odst.1 písm. k) stavebního zákona řešena v členění na:

- dopravní infrastrukturu;
- technickou infrastrukturu;
- občanské vybavení;
- veřejná prostranství.

Regulační plán vyspecifikuje nároky na vybudování nové, resp. úpravy a zkapacitnění stávající veřejné infrastruktury, které souvisejí nebo budou souviset s návrhem využití území.

Pokud záměry na výstavbu a využití pozemků budou klást takové nároky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že je nebude možné bez vybudování nových staveb infrastruktury nebo bez úprav stávající infrastruktury realizovat, bude podmínkou umístění těchto záměrů uzavření plánovací smlouvy mezi investory a městem Roztoky ve smyslu § 88 stavebního zákona a přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Regulační plán prověří a navrhne způsoby řešení dlouhodobě nevyhovující situace v zásobování pitnou vodou, a to jak po stránce vlastní infrastruktury (vodovodních řadů), tak po stránce dostatečné kapacity zdrojů. Regulační plán bude obsahovat orientační vyčíslení nákladů na nezbytné úpravy veřejné infrastruktury.

Regulační plán stanoví závazným způsobem podmíněnost napojení nově budovaných hlavních staveb (rodinných domů) na dostatečně kvalitní a kapacitní vedení veřejné technické infrastruktury, zejména vodovodů a kanalizací, včetně zajištění dostatečné kapacity vodních zdrojů a čištění odpadních vod v centrální městské ČOV.

Pro nové záměry bude vyžadováno dodržení potřebné kapacity odstavných a parkovacích míst dle příslušných předpisů (norem) s povinností jejich umístění na vlastním pozemku, a to v rámci staveb nebo v místech, která regulační plán připustí pro zpevnění povrchu nebo pro umístění přístřešku. K řešení potřeb parkovacích stání pro návštěvníky stávající zástavby regulační plán ve vhodných místech navrhne přiměřený počet těchto stání ve veřejném uličním prostoru. Parkování bude povoleno pouze na vyhrazených místech. Předpokládá se vytvoření dopravně zklidněné oblasti (např. zóny „Tempo 30“) s vhodnou segregací pěší a ostatní dopravy a vytvořením alespoň jednostranného chodníku. Rychlost průjezdné dopravy bude vhodným způsobem regulována pomocí zpomalovacích prvků, které

dovolí průjezd povolenou rychlostí, ale budou omezovat její zvyšování v přímých úsecích. Jedná se např. o lokální zúžení jízdních pásů, vysazení chodníkových ploch a směrové šikany. Zpomalovací prahy budou případně navrženy pouze jako široké, integrované s přechodem pro chodce nebo jako zvýšená plocha křižovatky.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území se nepředpokládá, že v území bude třeba provádět významné asanační úpravy, vyjma objektu bez č.p. na parc. č. 2324. Regulační plán podle potřeby vymezí další potřebné asanační úpravy.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice (aktualizace r. 2012) a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty.

Limity využití území, vyplývající z ÚAP a doplňujících průzkumů jsou:

- ochranné pásmo lesa;
- ochranné pásmo přírodní rezervace;
- nadregionální ÚSES;
- nemovité kulturní památky;
- památné stromy.

Dalším limitem, vyplývajícím ze správního rozhodnutí, je stanovené záplavové území Únětického potoka.

Dle vyjádření dotčeného orgánu ochrany lesa je přípustné umístování staveb v ochranném pásmu lesa (50 m), ale pouze do vzdálenosti min. 25 m od okraje lesa. To platí jak pro stavby hlavní, tak pro stavby dle § 79 odst. 2 stavebního zákona, tj. pro stavby nevyžadující územní rozhodnutí ani územní souhlas.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádné druhy územních rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešené území je z hlediska platného územního plánu sídelního útvaru (ÚPSÚ) Roztoky součástí ploch bydlení, občanského vybavení a zeleně. V souladu s tímto ÚPSÚ

bude řešení regulačního plánu rozpracovávat podmínky využití a umístování staveb pro bydlení a související občanské vybavení. Z toho důvodu se nepředpokládá a z hlediska územního plánu je vyloučena možnost umístění záměrů obsažených v příloze 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Proto není nutné pořizování regulačního plánu spojovat s postupy posuzování vlivů na životní prostředí. Rovněž se nepředpokládá možnost ovlivnění evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušného orgánu ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, uplatněného k návrhu zadání regulačního plánu dne 22.7.2015 pod č.j. 092269/2015/KUSK, vyplývá, že lze vyloučit významný vliv regulačního plánu Roztoky – Tiché údolí (2015) samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality (EVL) nebo ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními. Z charakteru záměru a jeho vzdálenosti od nejbližší EVL Kaňon Vltavy u Sedlce (cca 700 m vzdušnou čarou) nelze dovozovat možné významné ovlivnění.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Regulační plán bude zpracován tak, aby byl podkladem a přílohou pro uzavření budoucích plánovacích smluv s investory, jejichž záměry kladou takové nároky na vybudování nové nebo úpravy stávající veřejné technické a dopravní infrastruktury, že je nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo bez úpravy stávajících staveb a zařízení veřejné infrastruktury realizovat (viz § 88 stavebního zákona). Výkresy a popisy technické a dopravní infrastruktury budou zpracovány v dostatečné podrobnosti včetně údajů o dimenzích, materiálech a kapacitách potřebné infrastruktury a budou doplněny orientačním vyčíslením nákladů na vybudování a rekonstrukci této infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy ve výše uvedených případech je dle § 88 stavebního zákona podmínkou pro vydání územního rozhodnutí pro umístění uvedených záměrů (staveb).

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb. Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v šesti vyhotoveních a jedenkrát v digitální podobě na datovém nosiči.