



# ROZTOKY

## ZMĚNA Č. 1

### ÚZEMNÍHO PLÁNU

POŘIZOVANÁ ZKRÁCENÝM POSTUPEM DLE  
§§ 55A A 55B STAVEBNÍHO ZÁKONA

TEXTOVÁ ČÁST  
ÚZEMNÍHO PLÁNU

NÁVRH PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ



2022



**Objednatel:**

**Město Roztoky**

Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky

zastoupené: Janem Jakobem, starostou města

určený zastupitel: Ing. Zdeněk Richter, místostarosta

**Požizovatel:**

**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**

Mgr. Alena Smrčková, Ph.D.

Bc. Petr Cejnar

**OBSAH:**

**TEXTOVÁ ČÁST** ..... 3

**GRAFICKÁ ČÁST**

Výkres základního členění území	1 : 5 000
Hlavní výkres	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000



## Územní plán Roztoky se mění takto:

### **B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

---

#### **B.2. Ochrana a rozvoj hodnot území obce**

##### ***Přírodní hodnoty***

- (1) V prvním odstavci se slovo „přepisy“ nahrazuje slovem „předpisy“.

### **C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

---

#### **C.1. Urbanistická koncepce**

##### a) URBANISTICKÁ KONCEPCE

##### a.5) terénní hrana nad údolím Vltavy (Roztoky – Žalov)

- (2) V poslední větě se slovo „překonáním“ nahrazuje slovem „překonání“

##### d) KULTURNÍ DOMINANTY A IDENTIFIKAČNÍ ZNAKY ROZTOK

- (3) Slovo „nezaměnitelné“ se nahrazuje slovem „nezaměnitelnými“.

#### **C.2. Vymezení zastavitelných ploch, stanovení podmínek**

- (4) V tabulce u plochy Z02a ve sloupci Podmínky využití se slovo “hlukových” nahrazuje slovem “hygienických”.
- (5) V tabulce u plochy Z02b ve sloupci Podmínky využití se slovo “hlukových” nahrazuje slovem “hygienických”.
- (6) V tabulce u plochy Z03a ve sloupci Podmínky využití se slovo “hlukových” nahrazuje slovem “hygienických”.
- (7) V tabulce u plochy Z09a ve sloupci Podmínky využití se slovo “hlukových” nahrazuje slovem “hygienických”.
- (8) V tabulce u plochy Z18 ve sloupci Rozsah plochy (ha) se číslo “0,49” nahrazuje číslem “0,57” a ve sloupci Podmínky využití se vkládá věta, která zní: „Plocha rozšířena změnou č. 1 ÚP severozápadním směrem po hranici p.č. 2455/7 v k.ú. Roztoky u Prahy.“

- (9) V tabulce u plochy Z19 ve sloupci Rozsah plochy (ha) se číslo "1,42" nahrazuje číslem „2,01“ a ve sloupci Podmínky využití se vkládá věta, která zní: „Plocha rozšířena změnou č. 1 ÚP severozápadním směrem po hranici p.č. 2457/21 v k.ú. Roztoky u Prahy.“
- (10) V tabulce u plochy Z39 ve sloupci Rozsah plochy (ha) se číslo "2,04" nahrazuje číslem „1,93“ a ve sloupci Podmínky využití se zrušuje věta, která zní: „Respektovat a nadále rozvíjet interakční prvek IP3.“
- (11) V tabulce u plochy Z57 ve sloupci Podmínky využití se slovo "prostranství" nahrazuje slovem „prostranstvích“.
- (12) V tabulce u plochy Z59 ve sloupci Podmínky využití se zrušují slova „povodňové vlny“.
- (13) V tabulce u plochy Z60 ve sloupci Způsob využití plochy se slovo „specifický“ nahrazuje slovem „specifickým“.
- (14) Do tabulky se vkládají poslední dva řádky, které zní:

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
„Z72	Žalov	RI	plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,20	Respektovat lokální biokoridor v bezprostřední návaznosti na plochu a krajinný ráz významné krajinné dominanty Holý vrch. V ploše budou umístěny max. 2 stavby pro rodinnou rekreaci. KZP je max. 0,2. KZ je min. 0,8.
Z73	Roztoky u Prahy, Žalov	ZS	plochy zeleně - soukromá a vyhrazená	0,75	Rozhodování o změnách ve východní části území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Zachovat stávající vzrostlou zeleň v co největší míře.“

### C.3. Vymezení ploch přestavby, stanovení podmínek

- (15) Do tabulky se vkládá poslední řádek, který zní:

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
„P16	Roztoky u Prahy, Žalov	RI	plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,80	Rozhodování o změnách ve východní části území je podmíněno vydáním regulačního plánu. Výměra stavebního pozemku bude min. 3000 m <sup>2</sup> . Na stavebním pozemku bude max. 1 stavba pro rodinnou rekreaci. KZP je max. 0,2.

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Podmínky využití
					KZ je min. 0,8. Zachovat stávající vzrostlou zeleň v co největší míře. Respektovat území s častým výskytem archeologických nálezů (ÚAN II).“

## D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

### D.1. Dopravní infrastruktura

#### *Silniční doprava*

(16) V kapitole Místní komunikace se zrušuje text, který zní:

„Místní komunikace – prodloužení ul. Nad Vltavou - vymezen koridor pro umístění místní komunikace – prodloužení ul. Nad Vltavou

- DI05 – místní komunikace (prodloužení ul. Nad Vltavou)

Koridor je vymezen v šířce 12,0 m.“

### D.2. Technická infrastruktura

#### *Vodní hospodářství*

#### **Kanalizace a čištění odpadních vod**

(17) V části Návrh v jedenácté odrážce se slovo „kanalizaci“ nahrazuje slovem „kanalizace“.

## E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.

### E.1. Konceptce uspořádání krajiny, ochrana krajinného rázu

(18) Ve třetím odstavci písm. d) se slovo „sídlení“ nahrazuje slovem „sídelní“.



## E.2. Plochy v krajině

### Vymezení ploch v krajině

- (19) V posledním odstavci se slovo „zeleně“ nahrazuje slovem „krajiny“.
- (20) V tabulce u plochy K03 ve sloupci Rozsah plochy (ha) se číslo „1,90“ nahrazuje číslem „1,73“.

## E.4. Návrh územního systému ekologické stability – ÚSES

- (21) Ve třetím odstavci se slovo „definované“ nahrazuje slovem „definovanými“.
- (22) Ve čtvrtém odstavci se vkládá text, který zní: „v úseku procházejícím pozemkem č. 3835/1 v k.ú. Žalov 15 m,“.
- (23) V tabulce u interakčního prvku IP3 v části Plocha (ha) se číslo „0,34“ nahrazuje číslem „0,32“.

## F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK 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)

- (24) V úvodní části kapitoly F. v pátém odstavci se slovo „Podmínky“ nahrazuje slovy „Specifické podmínky“ a vkládají se slova „a ploch přestavby“.
- (25) Do seznamu specifických pojmů se vkládá nový pojem, který zní:
- (26) pro účely ÚP Roztoky se rozumí:
- |                |  |
|----------------|--|
| <b>„budova</b> | nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“ |
|----------------|--|
- (27) Do seznamu specifických pojmů se u pojmu ustupující podlaží vkládají slova „a ustupuje směrem od veřejného prostoru“.

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

- (28) V podmínkách prostorového uspořádání ve druhé odrážce se vkládá slovo „zástavby“ a slovo „změny“ se nahrazuje slovy „u změn“.

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

- (29) V prvním odstavci se slova „stojícími jednogeneračními“ nahrazuje slovy „stojící jedno-generační“.
- (30) V podmínkách prostorového uspořádání ve druhé odrážce se vkládá slovo „zástavby“ a slovo „změny“ se nahrazuje slovy „u změn“.

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

- (31) V prvním odstavci se slova „stojícími jednogeneračními“ nahrazuje slovy „stojící jedno-generační“.

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

- (32) V podmínkách prostorového uspořádání ve druhé odrážce se vkládá slovo „zástavby“ a slovo „změny“ se nahrazuje slovy „u změn“.

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

- (33) V podmínkách prostorového uspořádání ve druhé odrážce se vkládá slovo „u“.

**RZ plochy rekreace – zahrádkové osady**

- (34) V podmínkách prostorového uspořádání ve druhé odrážce se vkládá slovo „u“.

**RX plochy rekreace – se specifickým využitím**

- (35) V podmínkách prostorového uspořádání ve druhé odrážce se vkládá slovo „u“.

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

- (36) V podmínkách prostorového uspořádání ve třetí odrážce se slovo „změna“ nahrazuje slovy „u změn“.

**OV plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura**

- (37) V podmínkách prostorového uspořádání ve druhé odrážce se vkládá slovo „zástavby“ a slovo „změny“ se nahrazuje slovy „u změn“.

**OK plochy občanského vybavení – komerční vybavenost**

(38) V podmínkách prostorového uspořádání ve druhé odrážce se vkládá slovo „zástavby“ a slovo „změny“ se nahrazuje slovy „u změn“.

**SC plochy smíšené obytné v centrální zóně**

(39) V podmínkách prostorového uspořádání ve třetí odrážce se vkládá slovo „zástavby“ a slovo „u“.

(40) V podmínkách prostorového uspořádání v poslední odrážce se vkládá slovo „je“.

**SM plochy smíšené obytné městské**

(41) V podmínkách prostorového uspořádání ve druhé odrážce se vkládá slovo „zástavby“ a slovo „změny“ se nahrazuje slovy „u změn“.

**SP plochy smíšené obytné původní vesnické struktury**

(42) V podmínkách prostorového uspořádání ve druhé odrážce se vkládá slovo „zástavby“ a slovo „změny“ se nahrazuje slovy „u změn“.

**J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU  
PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

(43) V první odrážce se za číslo 102 vkládá poznámka pod čarou číslo 2, která zní: „Počet stran bude upraven na základě úplného znění územního plánu Roztoky po vydání změny č. 1. Tato poznámka nebude součástí tohoto úplného znění.“

**M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

(44) V tabulce se zrušuje první řádek, který zní:

Označení a název územní studie	Požadavky na řešení územní studie	Lhůta pro vložení dat o studii do evidence o územně plánovací činnosti:
„ÚS1 - Územní studie v části Potoky a u Levého Hradce	Územní studie – v ploše pro bydlení v rodinných domech a v ploše smíšené obytné v části Potoky a u Levého Hradce vymezit plochy určené k zastavění objekty a stanovit podmínky 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). Část území, které je součástí Státní archeologické rezervace Levý Hradec, bude řešena v souladu s podmínkami památkové ochrany.	do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu“

(45) V tabulce u ÚS2 ve sloupci Požadavky na řešení územní studie se slovo „kompozičního“ nahrazuje slovem „kompoziční“.

**N. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB., STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ**

(46) V tabulce ve sloupci Požadavky na řešení regulačního plánu se slova „koridoru DI05“ nahrazují slovy „prodloužené ul. Nad Vltavou“.

**SEZNAM VYBRANÝCH ZKRATEK**

(47) U zkratky PÚR ČR jsou doplněna čísla „, 4, 5“.