



ROZTOKY

ZMĚNA Č. 1

ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

TEXTOVÁ ČÁST
ODŮVODNĚNÍ 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 TEXTOVÉ ČÁSTI:

| | |
|--|----|
| A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU | 5 |
| B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA..... | 5 |
| B.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací 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 | 6 |
| B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů | 6 |
| C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ | 6 |
| D. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5 | 6 |
| E. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY | 7 |
| F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY | 7 |
| F.1. Vymezení zastavěného území | 7 |
| F.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | 7 |
| F.3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | 7 |
| F.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování | 10 |
| F.5. 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. | 11 |
| F.6. 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 umístování 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 (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)..... | 12 |
| F.7. 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 | 12 |

| | |
|---|----|
| F.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona | 13 |
| F.9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona..... | 13 |
| F.10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření | 13 |
| F.11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci | 13 |
| F.12. 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..... | 13 |
| F.13. 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, 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 | 13 |
| F.14. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) | 14 |
| F.15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt..... | 14 |
| G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH..... | 14 |
| H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ..... | 15 |
| I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU | 15 |
| J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ..... | 15 |
| K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA | 15 |
| K.1. Vyhodnocení záborů ZPF | 16 |
| K.2. Vyhodnocení záborů PUPFL..... | 19 |
| L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ | 19 |
| M. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK | 19 |
| SEZNAM VYBRANÝCH ZKRATEK | 20 |
| PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ..... | 20 |

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

| | |
|---|------------|
| Koordinální výkres | 1 : 5 000 |
| Výkres širších vztahů území | 1 : 50 000 |
| Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

(text bude doplněn po projednání ÚP)

B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

B.1.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Změna č. 1 ÚP je zpracována 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.

Návrh respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a zařazení správního území města Roztoky do rozvojové oblasti Praha OB1. Území města Roztoky je nově zařazeno do specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Změna č. 1 ÚP v souladu s úkoly pro územní plánování vytváří podmínky pro zajištění dostatku ploch sídelní zeleně, zadržování, vsakování a využívání srážkových vod přímo v místě spadu, zpomalení odtoku srážkových vod z území a zlepšení mikroklimatu v sídle stanovením intenzity využití stavebních pozemků (min. koeficient zeleně). Záměry změny č. 1 ÚP nebudou mít vliv na vymezenou vodní cestu využívanou na Vltavě v úseku Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebeň (VD2).

Území města Roztoky není dotčeno dalšími plochami a koridory vymezenými v PÚR ČR.

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

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s požadavky Úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, po vydání Aktualizací č. 1 a 2 (dále také ZÚR SK). Zásady územního rozvoje nabyly účinnosti dne 22. 2. 2012; Aktualizace č. 1 nabyly účinnosti dne 26. 8. 2015; Aktualizace č. 2 nabyly účinnosti dne 4. 9. 2018.

Návrh respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, respektuje požadavky stanovené pro rozvojovou oblast OB1 Praha a pro nižší centra ostatní, do kterých je správní území města Roztoky zařazeno.

Záměry změny č. 1 ÚP nebudou mít vliv na vymezené plochy a koridory (nadregionálního biocentra NC 2001 Údolí Vltavy).

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

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Všechny jevy zůstávají bez podstatných změn vzhledem k platnému ÚP Roztoky.

Návrh vytváří podmínky pro výstavbu a udržitelný rozvoj území vymezením rozvojových ploch malého rozsahu. Převedením ploch bydlení (BI) do ploch zeleně (ZP) a stanovením intenzity využití stavebních pozemků u nových zastavitelných ploch a ploch přestavby jsou vytvořeny podmínky pro zachování a rozvoj sídelní zeleně, která zajistí začlenění nové zástavby do zastavěného území a do krajiny a zlepší podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaném území. S ohledem na ochranu nezastavěného území a zachování krajinného rázu území jsou plochy přestavby a zastavitelné plochy vymezeny v rámci zastavěného území nebo v jeho návaznosti. Navržený územní rozvoj respektuje limity využití území, přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

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

(text bude doplněn po projednání ÚP)

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

(text bude doplněn po projednání ÚP)

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

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku k Obsahu změny č. 1 ÚP Roztoky vyloučil vliv na lokality soustavy Natura 2000 a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP Roztoky na životní prostředí (tzv. SEA).

D. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5

(text bude doplněn po projednání ÚP)

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

(text bude doplněn po projednání ÚP)

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Podkladem pro návrh změny č. 1 Územního plánu Roztoky (dále také „změna č. 1 ÚP“) je Obsah změny č. 1 územního plánu Roztoky, schválený Zastupitelstvem města Roztoky v souladu s ustanovením § 55a zákona č. 183/2016 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Návrh změny č. 1 ÚP obsahuje věcné úpravy v souladu s obsahem změny č. 1 ÚP, které jsou odůvodněny níže v příslušných částech kapitoly F. a formální úpravy textové části Územního plánu. Formální úpravy nejsou jednotlivě odůvodněny, protože nejsou předmětem změny č. 1 ÚP, ale jedná se pouze o technickou nápravu a zajištění správnosti textové části ÚP Roztoky.

F.1. Vymezení zastavěného území

Vymezení zastavěného území se nemění.

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

F.2.1. Základní koncepce rozvoje území obce

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

F.2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území obce

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

F.3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

F.3.1. Urbanistická koncepce

Návrhem změny č. 1 ÚP se principy koncepce nemění.

Změna č. 1 ÚP zpřesňuje využití následujících stabilizovaných ploch se zdůvodněním přijatého řešení:

| Číslo pozemku | Katastrální území | Funkční využití | Rozsah plochy | Zdůvodnění přijatého řešení |
|---|-------------------|--|---------------|--|
| 3186/2, 3186/3, 3187/3, 3187/5, 3187/10 | Žalov | ZP - plochy zeleně - přírodního charakteru | 0,21 ha | Změna využití předmětných pozemků z BI - plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské na ZP - plochy zeleně - přírodního charakteru vychází ze schváleného obsahu změny č. 1 ÚP dle ust. § 55a stavebního zákona. Jedná se o nápravu nedopatření při tvorbě nového územního plánu a návrat k původnímu využití přírodní krajinné zeleně, které bylo potvrzeno vydáním regulačního plánu Panenská II. Plochy zeleně byly vymezeny v souladu s potřebami města na zvýšení kvality obytného prostředí a zachování ploch veřejně přístupné zeleně s cílem zajištění ploch pro každodenní rekreaci obyvatel, zvýšení retenční schopnosti území a omezení odtoku povrchových vod do Žalovského potoka. |

F.3.2. Vymezení zastavitelných ploch

Změna č. 1 ÚP upravuje následující zastavitelné plochy vymezené ÚP Roztoky se zdůvodněním přijatého řešení:

| Označení plochy | Katastrální území | Funkční využití (kód) | Způsob využití plochy | Rozsah plochy (ha) | Zdůvodnění přijatého řešení |
|-----------------|-------------------|-----------------------|--|--------------------|--|
| Z18 | Roztoky u Prahy | SM | plochy smíšené obytné městské | 0,57 | Rozšíření plochy severozápadním směrem vychází ze schváleného obsahu změny č. 1 ÚP dle ust. § 55a stavebního zákona. Návrh využití území pro rozvoj bydlení byl již dříve potvrzen schválením Územního plánu sídelního útvaru Roztoky u Prahy (ÚP SÚ). Tato okrajová část plochy Z18 bude určena převážně pro plochy sídelní zeleně, které zajistí harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem. |
| Z19 | Roztoky u Prahy | BI | plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské | 2,01 | Rozšíření plochy severozápadním směrem vychází ze schváleného obsahu změny č. 1 ÚP dle ust. § 55a stavebního zákona. Návrh využití území pro rozvoj bydlení byl již dříve potvrzen schválením ÚP SÚ. Tato okrajová část plochy Z19 bude určena převážně pro plochy sídelní zeleně, které budou tvořit harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem. |

| Označení plochy | Katastrální území | Funkční využití (kód) | Způsob využití plochy | Rozsah plochy (ha) | Zdůvodnění přijatého řešení |
|-----------------|-------------------|-----------------------|--|--------------------|--|
| Z39 | Rostoky u Prahy | RN | plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru | 1,93 | Rozsah plochy je zmenšen v souvislosti s rozšířením plochy Z19. Provedeno bylo též zpřesnění podmínek využití plochy, s ohledem na to že interakční prvek IP3 již není součástí plochy Z39. |

Návrh změny č. 1 ÚP vymezuje následující nové zastavitelné plochy se zdůvodněním přijatého řešení:

| Označení plochy | Katastrální území | Funkční využití (kód) | Způsob využití plochy | Rozsah plochy (ha) | Zdůvodnění přijatého řešení |
|-----------------|------------------------|-----------------------|---|--------------------|--|
| Z72 | Žalov | RI | plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci | 0,20 | Plocha je vymezena na základě obsahu změny č. 1 ÚP schváleného Zastupitelstvem města dle ust. § 55a stavebního zákona, které je pro projektanta ÚP závazné. Plocha je vymezena v návaznosti na plochy a objekty veřejné technické infrastruktury (vodárny) v lokalitě Holý vrch (U vodojemu). Holý vrch dle ÚP Rostoky patří mezi přírodní hodnoty území města jako plocha se zvýšenou hodnotou krajinného rázu a významné vyhlídkové místo. Jedná se o krajinařsky hodnotný prostor, který se výrazně uplatňuje v obraze krajiny. Pro plochu Z72 jsou stanoveny podmínky (min. koeficient zeleně, omezení pro zástavbu apod.) s cílem minimalizovat negativní vliv nové zástavby na krajinný ráz území. Z hlediska ochrany zemědělské půdy se plocha nachází na nejméně kvalitních zemědělských půdách V. třídy ochrany. |
| Z73 | Rostoky u Prahy, Žalov | ZS | plochy zeleně - soukromá a vyhrazená | 0,75 | Plocha je vymezena v souladu se schváleným obsahem změny č. 1 ÚP dle ust. § 55a stavebního zákona. Plocha ZS odpovídá současnému využití území zahrady s ovocnými a okrasnými stromy využívané pro rekreaci a pěstitelskou činnost. Vymezená plocha sídelní zeleně umožní zachovat krajinný ráz území a obraz sídla v krajině, podpoří ekologickou stabilitu a biologickou rozmanitost území, retenci vody, případně zachování možného výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. |

F.3.3. Vymezení ploch přestavby

Změna č. 1 ÚP vymezuje následující nové plochy přestavby se zdůvodněním přijatého řešení:

| Označení plochy | Katastrální území | Funkční využití (kód) | Způsob využití plochy | Rozsah plochy (ha) | Zdůvodnění přijatého řešení |
|-----------------|------------------------|-----------------------|---|--------------------|--|
| P16 | Roztoky u Prahy, Žalov | RI | plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci | 0,80 | Plocha je vymezena v souladu se schváleným obsahem změny č. 1 ÚP dle ust. § 55a stavebního zákona. Plocha je vymezena uvnitř zastavěného území a dotváří urbanistickou strukturu mezi stávající obytnou a rekreační zástavbou podél ulice V Úvoze. Stanovením podmínek využití bude zajištěna přiměřená hustota zástavby s převládajícím podílem zeleně v rámci stavebních pozemků. |

F.3.4. Systém sídelní zeleň

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

F.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování

F.4.1. Dopravní infrastruktura

Návrhem změny č. 1 ÚP se principy koncepce nemění.

Koridor DI05 pro umístění místní komunikace – prodloužení ul. Nad Vltavou byl návrhem změny č. 1 vypuštěn. Dopravní zpřístupnění a obsluha stavebních pozemků v rámci zastavitelných ploch Z18 a Z19 a propojení ul. Nad Vltavou a MUDr. Tichého bude podrobně řešeno regulačním plánem Solníky.

F.4.2. Technická infrastruktura

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

F.4.3. Občanské vybavení

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

F.4.4. Veřejná prostranství

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

F.5. 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.

F.5.1. Koncepce uspořádání krajiny, ochrana krajinného rázu

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

F.5.2. Plochy v krajině

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

F.5.3. Ochrana území před povodněmi a protierozní opatření

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

F.5.4 Návrh územního systému ekologické stability - ÚSES

Návrhem změny č. 1 ÚP se principy koncepce nemění.

Na základě pokynu pořizovatele došlo k zúžení lokálního biokoridoru LBK 1 v lokalitě U vodotěmu z 20 m na 15 m v souvislosti s vymezením plochy Z72. Tato úprava se týká segmentu LBK 1 v úseku procházejícím pozemkem s parcelním číslem 3835/1 v k.ú. Žalov. Šířka 20 m je stanovena jako pevná šířka pro všechny lokální biokoridory vymezené ÚP Roztoky.

Šířka 15 m je minimální šířkou lokálního biokoridoru, pro které jsou cílové lesní ekosystémy ve smyslu metodiky „Vymezování územního systému ekologické stability - Metodický podklad pro zpracování plánů územního systému ekologické stability, 2017“.

Zúžením lokálního biokoridoru dojde k omezení budoucích funkcí ÚSES. Biokoridor je vymezen v ploše oplocené zahrady u rekreačního objektu. Trvalá přítomnost oplocení by omezila prostupnost území a funkčnost ÚSES, který má být spojitým systémem ekologicky stabilních ploch v určitých šířkových a prostorových parametrech. Sousedící pozemek je změnou č. 1 ÚP Roztoky vymezen jako rozvojová plocha rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci (RI), se stanovením podmínek, které zajistí omezení zástavby a vysoký podíl zeleně v rámci stavebních pozemků.

F.5.5. Prostupnost krajiny

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

F.5.6. Plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

F.5.7. Rekreační potenciál krajiny

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

F.5.8. Zvyšování retenční schopnosti území

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

F.6. 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 umístování 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 (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Návrhem změny č. 1 ÚP došlo k doplnění a zpřesnění definic pojmů v ÚP Roztoky. Tyto drobné úpravy byly provedeny na základě praxe stavebního úřadu. Nepředstavují věcné změny, ale pouze zpřesnění a zajištění jednoznačnosti podmínek stanovených pro plochy s rozdílným způsobem využití.

F.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V souvislosti s vymezením plochy Z72 v lokalitě U vodojemu dochází k dílčímu zúžení lokálního biokoridoru LBK 1 vymezeného jako veřejně prospěšné opatření VU2. Podrobné odůvodnění změny je uvedeno v kapitole F.5.4 Odůvodnění.

F.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona

Návrhem změny č. 1 ÚP se vymezení veřejných staveb a veřejných prostranství nemění.

F.9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

F.10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Návrhem změny č. 1 ÚP se vymezení ploch a koridorů územních rezerv nemění.

F.11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci, nejsou vymezeny.

F.12. 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

Návrh změny č. 1 ÚP zrušuje plochu ÚS1 v části Potoky a u Levého Hradce, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní studie Levý Hradec – Potoky byla zpracována a data o studii vložena do evidence územně plánovací činnosti v listopadu 2021.

F.13. 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, 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

Návrhem změny č. 1 ÚP se vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nemění.

Koridor DI05 pro umístění místní komunikace – prodloužení ul. Nad Vltavou byl návrhem změny č. 1 vypuštěn. Dopravní zpřístupnění a obsluha stavebních pozemků v rámci zastavitelných ploch Z18 a Z19 a propojení ul. Nad Vltavou a ul. MUDr. Tichého bude podrobně řešeno regulačním plánem Solníky.

F.14. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Pořadí změn v území (etapizace) není stanoveno.

F.15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Návrhem změny č. 1 ÚP se vymezení těchto staveb nemění.

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

Z hlediska celkové koncepce rozvoje území města Roztoky byly účelnost využití zastavěného území a potřeba zastavitelných ploch posouzeny a potvrzeny vydáním ÚP Roztoky. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci respektuje, nemění, zpřesňuje ji a v malé míře doplňuje.

Změna č. 1 ÚP vymezuje pouze dvě nové zastavitelné plochy a rozšíření dvou zastavitelných ploch vymezených ÚP Roztoky. Plochy jsou vymezeny v souladu se schváleným obsahem změny č. 1 ÚP Roztoky dle ust. § 55a stavebního zákona. Plocha Z72 vymezená jako plocha rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI) je vymezená v lokalitě Holého vrchu (U vodojemu) v návaznosti na plochy a objekty technické infrastruktury. Plocha se nachází na nejméně kvalitních zemědělských půdách V. třídy ochrany. Návrh změny č. 1 ÚP stanovuje podmínky (min. koeficient zeleně, omezení pro zástavbu apod.) s cílem minimalizovat negativní vliv nové zástavby na krajinný ráz území. Plocha Z73 je vymezena pro rozvoj sídelní zeleně, tj. plochy zeleně - soukromé a vyhrazené (ZS), tudíž není určena k zastavění. Rozšíření ploch Z18 a Z19, navržených platným ÚP Roztoky v lokalitě Solníky, vychází z požadavku města. Návrh využití území pro rozvoj bydlení byl již dříve potvrzen schválením Územního plánu sídelního útvaru Roztoky u Prahy. Tyto okrajové části ploch Z18 a Z19 budou určeny převážně pro plochy sídelní zeleně, které budou tvořit harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny.

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

Záměry řešené změnou č. 1 ÚP jsou vymezeny uvnitř správního území města Roztoky, nezasahují k hranicím správního území a nebylo třeba zajistit návaznost na záměry vymezené v územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.

I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna č. 1 ÚP je zpracována dle Obsahu změny č. 1 územního plánu Roztoky schváleného Zastupitelstvem města.

Všechny požadavky obsahu změny č. 1 byly splněny a jsou odůvodněny v kapitole F.3 Odůvodnění.

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

Změna č. 1 ÚP nevymezuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

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

Vyhodnocení navrženého řešení změny č. 1 ÚP Roztoky na půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb., včetně prováděcích vyhlášek č. 271/2019 Sb. a č. 48/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Kvalifikovaný odhad záborů ZPF je proveden v textové, tabelární a grafické podobě. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu znázorňuje jednotlivé navrhované plochy, třídy ochrany ZPF dle BPEJ a druhy pozemků (kultury ZPF) dle katastru nemovitostí. Tabulka předpokládaného záboru ZPF obsahuje pouze takové plochy, kde dojde k vynětí půdy ze ZPF.

Provedený výpočet záborů půdního fondu je pouze odhadem, který je nadhodnocen. K vynětí z půdního fondu totiž dojde v rozsahu budoucích staveb, přičemž nezastavěné části stavebních parcel zůstanou součástí ZPF (např. jako zahrady). Výslednou hodnotu záboru bude možné přesně specifikovat až v rámci projektové přípravy staveb při naplňování jednotlivých ploch. Spíše nežli konkrétní a konečný rozsah vynětí znázorňuje provedený odhad rozsah ploch, které nebude možné využívat dle stávajících principů zemědělského hospodaření.

K.1. Vyhodnocení záborů ZPF

Kvalifikovaný odhad záborů ZPF vychází z katastrální mapy, která eviduje druhy pozemků, spadající do ZPF – orná půda, trvalé travní porosty, ovocné sady a zahrady. Těmto druhům pozemků byly následně přiřazeny třídy ochrany ZPF sledované v datové vrstvě bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), která je součástí ÚAP ORP Černošice. Celkem čtyři třídy ochrany I. – III. a V.

Odhad záborů ZPF byl zpracován pro zastavitelné plochy (Z) a plochu přestavby (P). Odůvodnění vymezení zastavitelných ploch a plochy přestavby je uvedeno v kap. F. Odůvodnění. Vyhodnocení záborů ZPF z tohoto odůvodnění vychází.

Změna č. 1 ÚP bude spojena s předpokládaným zábořem ZPF v rozsahu 1,30 ha. Z toho 0,87 ha v rámci zastavitelných ploch a 0,43 ha v rámci plochy přestavby.

Zastavitelné plochy

Zastavitelné plochy jsou vymezeny na základě Obsahu změny č. 1 ÚP schváleného Zastupitelstvem města dle ust. § 55a stavebního zákona.

Změna č. 1 ÚP nově vymezuje zastavitelné plochy Z72 a Z73. Plocha Z72 jako plocha rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci (RI) je vymezená v lokalitě Holý vrch (U vodojemu) v návaznosti na plochy a objekty technické infrastruktury. Plocha se nachází na nejméně kvalitních zemědělských půdách V. třídy ochrany. Pro plochu jsou stanoveny specifické podmínky využití (min. podíl zeleně, omezení pro zástavbu apod.), které zajistí, že převážná část stavebních pozemků bude nezastavěná a zůstane součástí ZPF jako zahrady. Pozemky v rámci plochy Z73 vymezené jako plocha zeleně - soukromé a vyhrazené (ZS) jsou v katastru nemovitostí evidovány jako ostatní plochy, proto nejsou součástí vyhodnocení záborů ZPF.

Plochy Z18 a Z19 v lokalitě Solníky jsou rozšířeny severozápadním směrem. Návrh využití území pro rozvoj bydlení v tomto upraveném rozsahu byl již dříve potvrzen schválením Územního plánu sídelního útvaru Roztoky u Prahy. Tyto okrajové části ploch budou převážně určeny pro plochy veřejně přístupné sídelní zeleně a soukromých zahrad, které zůstanou součástí ZPF a budou tvořit harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny. Využití ploch Z18 a Z19 bude zpřesněno regulačním plánem.

V souvislosti s rozšířením ploch Z18 a Z19 dochází ke snížení záboru ZPF u zastavitelné plochy Z39 (RN - plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru) o 0,11 ha a u plochy změn v krajině K03 (NS.p - plochy smíšené nezastavěného území – přírodní) o 0,15 ha.

Plocha přestavby

Plocha P16 jako plocha rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci (RI) dotváří urbanistickou strukturu mezi stávající obytnou a rekreační zástavbou podél ulice V Úvoze. Plocha se nachází na nejméně kvalitních zemědělských půdách V. třídy ochrany. Pro plochu jsou stano-

veny specifické podmínky využití (min. podíl zeleně, omezení pro zástavbu apod.), které zajistí, že převážná část stavebních pozemků bude nezastavěná a zůstane součástí ZPF jako zahrady. Plocha přestavby je vymezena uvnitř zastavěného území. Zjištěný zábor ZPF nesouvisí se zábohem hospodářsky využívané půdy a je pouze malého rozsahu. Na plochy přestaveb lze nahlížet spíše pozitivně, neboť jejich vymezením se zajišťuje využití volných ploch v zastavěném území a minimalizuje se tím extenzivní rozvoj města.

Odhad záborů ZPF – záměry vymezené změnou č. 1 ÚP

| Označení plochy | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) | | | | | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|-----------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|----------|----------|----------|--------------|--|------------------------------|---------------------------------|--|---|
| | | | I. | II. | III. | IV. | V. | | | | | |
| Z18 | SM | 0,083 | 0,083 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | ne | ne | ne | |
| Z19 | BI | 0,581 | 0,36 | 0 | 0 | 0 | 0,221 | 0 | ne | ne | ne | |
| Z72 | RI | 0,202 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,202 | 0 | ne | ne | ne | |
| Celkem zastavitelné plochy | | 0,866 | 0,443 | 0 | 0 | 0 | 0,423 | | | | | |
| P16 | RI | 0,433 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,433 | 0 | ne | ne | ne | |
| Celkem plochy přestavby | | 0,433 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0,433 | | | | | |
| Celkový souhrn záboru | | 1,299 | 0,443 | 0 | 0 | 0 | 0,856 | 0 | | | | |

K.2. Vyhodnocení záborů PUPFL

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou dotčeny návrhem Změny č. 1 ÚP.

L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ

(text bude doplněn po projednání ÚP)

M. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

(text bude doplněn po projednání ÚP)

SEZNAM VYBRANÝCH ZKRATEK

| | |
|--------|---|
| BPEJ | bonitovaná půdně ekologická jednotka |
| IP | interakční prvek |
| k.ú. | katastrální území |
| KÚ | Krajský úřad |
| KZ | koeficient zeleně |
| KZP | koeficient zastavěných ploch |
| LBC | lokální biocentrum |
| LBK | lokální biokoridor |
| OB1 | Metropolitní rozvojová oblast Praha |
| OP | ochranné pásmo |
| ORP | obec s rozšířenou působností |
| PUPFL | pozemky určené k plnění funkcí lesa |
| PÚR ČR | Politika územního rozvoje České republiky – úplné znění po aktualizaci č. 1, 2, 3, 4, 5 |
| RD | rodinný dům |
| RK | regionální biokoridor |
| RP | regulační plán |
| SZ | Stavební zákon |
| ÚAP | územně analytické podklady |
| ÚP | územní plán |
| ÚPD | územně plánovací dokumentace |
| ÚS | územní studie zapsaná v evidenci územně plánovací činnosti |
| ÚSES | územní systém ekologické stability |
| VPO | veřejně prospěšné opatření |
| VPS | veřejně prospěšná stavba |
| ZM | Zastupitelstvo města |
| ZPF | zemědělský půdní fond |
| ZÚR SK | Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – úplné znění po aktualizaci č. 1, 2 |

PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ

Textová část Územního plánu Rostoky s vyznačením změn tvoří samostatnou přílohu Odůvodnění Změny č. 1 ÚP.