

Městský úřad Roztoky & Ateliér BOČEK

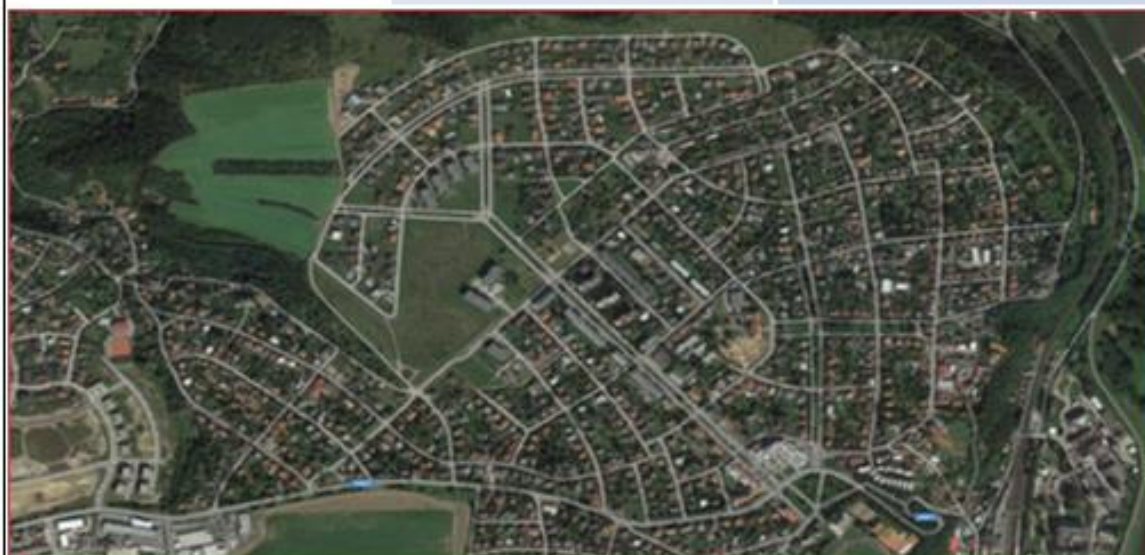
Zadání změny č. 1 RP ROZTOKY - PANENSKÁ II

Finální návrh pro projednání v zastupitelstvu města
dle ust. § 64 odst. 6 stavebního zákona

Zpracoval: Ing. arch. Radek Boček



18. 3. 2015



Obsah:

a.	vymezení řešeného území	2
b.	požadavky na vymezení pozemků a jejich využití	3
c.	požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb 3	
c.1	Požadavky na umístění staveb	3
c.2	Požadavky na prostorové uspořádání staveb	3
d.	požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	4
e.	požadavky na řešení infrastruktury	4
f.	požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření.....	5
g.	požadavky na asanace.....	5
h.	další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů, územního plánu, zásad územního rozvoje a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany lžisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy).....	5
i.	výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí 6	
j.	požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují	6
k.	případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.....	6
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.....	6
m.	požadavky vplynuvší z projednání návrhu zadání změny RP	8

**Toto zadání změny RP Panenská II bylo schváleno usne-
sením zastupitelstva Města Roztoky dne
pod č. usnesení**

Jan Jakob, starosta města

Michal Hadraba, pověřený zastupitel pro RP

RNDr. Ján Polák, vedoucí odboru správy, rozvoje města a
životního prostředí

Ing. arch. Radek Boček, oprávněná osoba pořizovatele,
osoba splňující kvalifikační požadavky dle § 24 stavebního zákona

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

- (1) Změna regulačního plánu koncepčně směřuje k tomu, aby došlo k menší zátěži území, a to jak z hlediska hustoty obyvatel, tak i dopravní zátěže oproti původnímu regulačnímu plánu.
- (2) Vymezení řešeného území změny RP je patrné z grafické přílohy zadání a zahrnuje celé území řešené regulačním plánem Panenská II.

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

- (3) Pozemky budou rozděleny na jednotlivé parcely.
- (4) Funkční využití jednotlivých parcel bude v souladu se závazným územním plánem.
- (5) Základní změna řešení regulačního plánu spočívá v novém návrhu regulativů pro výstavbu v oblasti bytových domů E01 až E14, které budou nahrazeny samostatnými rodinnými domy. Současně v rámci snížení kapacit a posílení zeleně v zahradách rodinných domů bude do zastavitelného území pro výstavbu RD zahrnuta parcela číslo 3189/638, která byla oddělena se souhlasem stavebního úřadu č.j. MURO 1175/2012. V území mezi ulicí Lidickou a Lederovou v regulačním plánu značené jako polyfunkční centrum a 1. etapa - výstavba dle DÚR, kde je platné územní rozhodnutí (Rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č.j. MURO 2275/2009 s nabytím právní moci dne 11.09.2009) včetně stavebního povolení, budou bytové domy nahrazeny smíšeným územím v souladu s platným územním plánem (všeobecně smíšené území) při ulici Lidické a částečně ponechány bytové domy při ulici Lederově. Od výstavby polyfunkčního centra v jihozápadní části řešeného území, u křižovatky ulic Lidická a Přemyslovská, se upouští a v této ploše bude navrženo využití obdobné návrhu v oblasti 1. etapy.

C. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

c.1 Požadavky na umístění staveb

- (6) Tam, kde budou návrhem RP umístovány jednotlivé stavby, bude umístění těchto staveb vymezeno v grafické části regulačního plánu s přesností na metry. Zámkres bude veden v místě budoucího půdorysného řezu budovy vymezeném vnějším obvodem svislých konstrukcí v 1. NP ve výšce +1,5m nad konstrukční 0, zvětšenou o plochu vykonzolovaných prvků umístěných níže než 3 m nad terénem nebo přesahujících přes

vnější obvod svislé konstrukce více než 1,2 m. Počet NP bude posuzován v místě těžiště půdorysu objektu.

- (7) Funkční využití jednotlivých pozemků bude v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších změn (nyní ve znění změny č. 431/2012 Sb.).
- (8) Bytové domy E1 až E14 budou nahrazeny výstavbou samostatně stojících rodinných domů. Komunikace pro pěší – „Pěší osa V-Z“ a „Pěší osa S-J“ zůstanou zachovány v rozsahu stávajícího RP, včetně plochy parku P2. „Pěší osa S-J“ může být v rozsahu výstavby touto změnou navrhovaných RD řešena jako součást veřejného prostranství komunikace a její poloha může být upřesněna.
- (9) V centru urbanistické kompozice bude navržen pozemek pro polyfunkční objekt – kavárnu, klubovnu, společenský sál, v možné kombinaci s bydlením (bydlení max. 50% podlahové plochy objektu) V území mezi ulicí Lidickou a Lederovou v regulačním plánu značené jako polyfunkční centrum a 1. etapa - výstavba dle DÚR, kde je platné územní rozhodnutí (Rozhodnutí o změně územního rozhodnutí č.j. MURO 2275/2009 s nabytím právní moci dne 11. 9. 2009) včetně stavebního povolení, budou bytové domy nahrazeny smíšeným územím v souladu s platným územním plánem (všeobecně smíšené území) při ulici Lidické. Při Lederově ulici bude částečně umožněna výstavba bytových domů.

c.2 Požadavky na prostorové uspořádání staveb

- (10) Rodinné domy (nahrazující domy E01 až E14) budou mít maximálně 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží. Plocha pozemků pro RD bude minimálně 600 m². Zastavěná plocha pozemku (tj. součet zastavěných ploch jednotlivých budov na pozemku, bez zpevněných ploch) bude maximálně 30% celkové rozlohy pozemku. Přesná definice pojmu „zastavěná plocha“ bude součástí návrhu změny v souladu s platnými metodickými materiály (MMR, ÚÚR, Slovník územního plánování, apod.). Na pozemku bude vždy ale zachováno min. 55% zeleně.
- (11) V návrhu RP bude uvažováno s plochou pro výstavbu bytových domů z jižní strany ul. Lederova s maximální výškou 3. NP plus jedno ustupující. Celková výška těchto domů nepřekročí 15 m nad stávající terén. Zastavěná plocha pozemků bude maximálně 40% celkové plochy pozemku. Do této plochy se nezapočítávají podzemní garáže, pokud bude střecha řešena jako zelená pochůzí.

- (12) Stavba polyfunkčního objektu v centru urbanistické kompozice bude mít max. 3 NP + 1 PP, zastavěná plocha (kromě zpevněných ploch) bude max. 40%. Koeficient zeleně bude stanoven na min. 20%. Parkování návštěvníků bude přednostně zajištěno na vlastním pozemku stavby.
- (13) Podél ul. Lidická bude navrženo umístění polyfunkčních objektů s maximální výškou 3. NP. Celková výška domů nepřekročí 11,5 m s koeficientem zastavění max. 60% s možností výroby a služeb nerušící bydlení a bydlením. Celkový rozsah ploch pro bydlení nepřesáhne 2/3 celkové užité plochy nadzemních podlaží. **Výše uvedená procenta maximálního koeficientu zastavění pozemků u bodů 10-13 jsou uváděny skutečně jako maximální, limitní, je úkolem projektanta návrhu změny prověřit každý pozemek individuálně a stanovit pro něj unikátní koeficient zastavitelnosti podle konkrétních podmínek v území, který ale musí být vždy menší nebo roven výše uvedená limitní hodnotě.**
- (14) Kolem ulice Přemyslovské bude zachován zelený pás v šířce 12m jako veřejná zeleň (park) v souladu s platným regulačním plánem. Navíc budou plochy parku P1a, P1b a P1c rozšířeny o plochu P1d přes ulici Lederovu v šířce 12m a délce minimálně 30m. Plocha nově navrhovaného parku bude min. 360 m². Kolem ulice Lidické bude ponechán pás zeleně v přiměřené šíři, umožňující výsadbu zeleně formou stromořadí.
- D. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ**
- (15) Požadavky na ochranu hodnot území byly částečně splněny provedením záchranného archeologického průzkumu. Navrhovaná úprava se více přibližuje původnímu konceptu územního plánu, který předpokládal umístění smíšené zóny při frekventované komunikaci (ul. Lidická), která by měla působit jako filtr, na ni navazuje bydlení v bytových domech s maximální výškou 4 NP a dále pak bydlení v rodinných domech, což ještě více podtrhuje původní charakter okolní zástavby a cíl výstavby s parametry zahradního města. Současně zůstává zachován přírodní prvek veřejné zeleně, který bude kultivován na rekreační lesopark.
- (16) V návrhu změny RP musí být respektovány veškeré požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území dle schváleného ÚPnSÚ Roztoky pro tuto lokalitu.
- E. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ INFRASTRUKTURY**
- (17) V návrhu změny RP budou opětovně vymezeny plochy a koridory veřejné infrastruktury v rozsahu:
- dopravních staveb od silnic až po místní komunikace, obecně vymezení všech prvků dopravní infrastruktury v daném území,
 - prostorů veřejných prostranství mezi jednotlivými budovami,
 - technické infrastruktury v rozsahu páteřních kanalizačních sběračů, umístění jednotlivých kanalizačních přípojek pro jednotlivé objekty, umístění vedení dešťové kanalizace, kdy kanalizace bude řešena jako oddílná, vedení vodovodů, vedení vodovodních přípojek pro jednotlivé objekty, vedení požárních vodovodů, umístění prvků ochrany před požáry dle požadavků HZS, vedení plynovodů a plynovodních přípojek pro jednotlivé objekty, vedení elektřiny v rozsahu VN (pokud bude zasahovat do řešeného území stávající nebo bude potřebné doplnit návrh), NN a přípojek elektro pro jednotlivé objekty, umístění veřejného osvětlení, vedení sdělovacích a datových kabelů,
 - míst pro umístění nádob na komunální odpad a na tříděný odpad.
- (18) Většina sítí byla realizována v předchozí etapě výstavby v souladu s platným regulačním plánem. Změnou nedochází k navýšení kapacit, tudíž nebude třeba posilovat již realizované sítě.
- (19) Šíře nově navrhovaných komunikací vč. chodníků zpřístupňující pozemky rodinných a bytových domů navržených v rámci této změny budou navrhovány minimálně v šíři 8 m. Ostatní dle původního návrhu.
- (20) Odstavná a parkovací místa budou navržena v souladu s platnou legislativou. U nově navrhovaných rodinných domů budou preferovány neoplocené předzahrádky s umístěním plotů v maximální míře na nebo za stavební čarou (mezi rodinnými domy) V rámci RD budou umístěna parkovací stání na vlastním pozemku, celkový minimální počet všech stání pro jeden RD bude roven počtu bytů v RD, nejméně však 2 stání.
- (21) U bytových a polyfunkčních domů bude preferováno umístění odstavných stání v podzemí objektů. Minimální počty ostatních odstavných a parkovacích stání budou navrhovány v souladu s platnou legislativou.
- (22) V souladu s koncepcí rekonstrukce komunikace v ul. Lidická bude respektován návrh umístění autobusové zastávky poblíž křižovatky s ul. Přemyslovská a levého odbočovacího pruhu u vjezdu do lokality z této ulice (řešení křižovatky Lidická x Na Panenské dle návrhu zpracovávané DUR, spol. PUDIS, s.r.o. – je požadováno zachování kruhové křižovatky a doložení dohody v rámci konzultace návrhu změny RP). Návrhem RP

bude doplněn chodník podél ul. Lidická v řešeném území.

- (23) Odvádění dešťových vod z území bude v souladu s Generelem odvodnění 2020.
- (24) Návrh RP bude obsahovat zapracování požadavku na etapizaci výstavby. Zahájení užívání kterékoliv stavby pro bydlení, stavby pro nerušící výrobu a služby a polyfunkčních staveb musí být podmíněno dokončením souvisejících veřejných prostranství a parků, které jsou součástí etapy, případně veřejných prostranství a parků s touto etapou sousedících.

F. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- (25) Jako veřejně prospěšná opatření budou vymezena pouze ty veřejně prospěšné stavby a opatření, která jsou předmětem závazného ÚPnSÚ Roztoky nebo byla předmětem měněného RP a nebyla doposud realizována, tj. instrument veřejně prospěšné stavby nebo opatření nebyl konzumován v rámci navazujících správních řízení (zejména územního řízení).
- (26) Jako nové veřejně prospěšné stavby mohou být změnou RP nově vloženy do území pouze záměry dopravní a technické infrastruktury.
- (27) Nová veřejně prospěšná opatření a veřejně prospěšné stavby mohou být změnou RP vymežována v rozsahu nově navrhovaných sítí technické a dopravní infrastruktury a změn vyvolaných úpravou ploch vymezených platným RP.
- (28) Rozloha pozemku pro mateřskou školu bude odpovídat kapacitě 75 dětí s možností potenciálního rozšíření na 125 dětí. **Výstavba MŠ bude časově koordinována s výstavbou prvních 4 bytových domů.**

G. POŽADAVKY NA ASANACE

- (29) Nejsou předpokládány tímto zadáním, bude příp. doplněno po projednání návrhu zadání s dotčenými orgány.

H. DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ, ÚZEMNÍHO PLÁNU, ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (NAPŘÍKLAD POŽADAVKY NA OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ, POŽÁRNÍ OCHRANY, CIVILNÍ OCHRANY, OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU, OCHRANY LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN, GEOLOGICKÉ STAVBY ÚZEMÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI A JINÝMI

RIZIKOVÝMI PŘÍRODNÍMI JEVY)

- (30) Z územně analytických podkladů ORP Černošice nevyplývají žádné další specifické požadavky na řešení této změny regulačního plánu.
- (31) Požadavky vyplývající z územního plánu sídelního útvaru Roztoky jsou uvedeny výše v rámci rozčlenění požadavků dle jejich obsahu.
- (32) Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje nevyplývají žádné další specifické požadavky na řešení této změny regulačního plánu.
- (33) Ze zvláštních právních předpisů vyplývají tyto požadavky na řešení tohoto území:
- z hlediska ochrany veřejného zdraví musí být návrhem řešení zajištěno nepřekročení max. přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních a venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech,
 - z hlediska požární ochrany musí být zajištěno dodržení všech platných předpisů vč. krizového plánu Středočeského kraje a krizového plánu města
 - z hlediska civilní ochrany bude postupováno dle ustanovení vyhlášky 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, § 21, tj. na základě stanoviska dotčeného orgánu uplatněného k návrhu zadání tohoto RP a v souladu s ÚP města Roztoky bude zpracována doložka civilní ochrany členěná na textovou a grafickou část v dále uvedeném rozsahu.
- (34) Textová část doložky CO stanoví požadavky na pozemky a požadavky na jejich využití pro
- opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování,
 - umístění stálých a improvizovaných úkrytů,
 - ubytování evakuovaného obyvatelstva,
 - skladování materiálu civilní ochrany,
 - zdravotnické zabezpečení obyvatelstva,
 - ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území,
 - umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu,
 - nouzové zásobování obyvatelstva vodou,
 - záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události,
 - zřízení humanitární základny,

- požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů, grafická část obsahuje podle potřeby znázornění pozemků obsažených v textové části podle předchozího odstavce.

- (35) Speciální požadavky z hlediska obrany a bezpečnosti státu nejsou vyžadovány v řešeném území.
- (36) Samostatné požadavky z hlediska ochrany ložisek nerostných surovin a geologické stavby území nejsou vyžadovány pro návrh řešení RP.
- (37) Z hlediska ochrany před povodněmi je potřeba řešit takový způsob odvodnění zejména zpevněných ploch, aby nedošlo ke zvýšení pravděpodobnosti vzniku mimořádné povodně vlivem náhlých přívalových dešťů. Řešení dešťové kanalizace jako oddílné musí být technicky navrženo tak, aby bylo eliminováno riziko zaplavení jiných částí sídla v místě jejího vyústění.

I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

- (38) RP nahradí územní rozhodnutí na jím navržené
- rodinné domy
 - bytové domy,
 - veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
 - stavby a zařízení na plochách veřejných prostranství mezi bytovými domy a stavbami dopravní a technické infrastruktury,

J. POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘÍZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

- (39) Bude doplněno po projednání návrhu zadání s orgány ochrany ŽP.

K. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

- (40) Změna č.1 převezme již realizované stavby a také budou navrženy další zásadní změny. **Z tohoto důvodu bude s největší pravděpodobností nutné provést revizi platné plánovací smlouvy.**

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.

- (41) Výroková část regulačního plánu bude dělena na textovou a grafickou část.
- (42) V souladu s ustanovením přílohy č. 11 vyhl. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, bude textová část regulačního plánu povinně obsahovat **VÝROK** v tomto členění:
- vymezení řešené plochy (v rozsahu dle bodu 1. tohoto zadání),
 - podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků (viz kap. b) tohoto zadání),
 - druh a účel umísťovaných staveb (viz bod 17 zadání),
 - podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
 - podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami),
 - podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
 - podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
 - podmínky pro změnu využití území, popř. podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území,
 - podmínky pro vymezená ochranná pásma,
 - podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí, vč. podmínek pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
 - podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu,

- l. vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, v případě, že nahrazuje pro tyto stavby územní rozhodnutí, též s uvedením katastrálních území a parcelních čísel pozemků dotčených vymezením,
- m. 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,
- n. výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- o. pořadí změn v území (etapizaci),
- p. technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu,
- q. stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona,
- r. údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.
- c. zpráva o závěrech vyplývajících z dokumentace vlivů,
- d. stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí (zpracuje pořizovatel RP),
- e. sdělení, jak bylo stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly (zpracuje pořizovatel RP ve spolupráci s projektantem),
- f. komplexní zdůvodnění přijatého řešení, vč. zdůvodnění navržené koncepce řešení,
- g. údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona),
- h. vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,
- i. zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí,
- j. vypořádání námitek uplatněných dle ust. § 67 stavebního zákona (zpracuje pořizovatel RP),
- k. vypořádání připomínek (zpracuje pořizovatel RP).

a **ODŮVODNĚNÍ** v tomto členění:

- a. údaje o způsobu pořízení regulačního plánu (zpracuje pořizovatel RP),
- b. posouzení souladu návrhu regulačního plánu
 - i. s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací města Roztoky a z hlediska širších územních vztahů (zpracuje pořizovatel RP ve spolupráci s projektantem),
 - ii. s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
 - iii. s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
 - iv. s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (zpracuje pořizovatel RP ve spolupráci s projektantem),
- (43) V souladu s ustanovením přílohy č. 11 vyhl. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, bude **GRAFICKÁ** část regulačního plánu obsahovat **VÝROKOVÉ** výkresy v tomto členění:
 - a. Hlavní výkres v M 1 : 500 obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury, kdy součástí hlavního výkresu budou též graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, je-li účelné je vymezit a hranice ochranných pásem, pokud vyplývají z návrhu regulačního plánu,
 - b. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v M 1 : 500,
 - c. Výkres navržené regulace v M 1 : 500, obsahující zejména plošné a prostorové vymezení ob-

jektů, u kterých RP nahrazuje územní rozhodnutí, jehož obsahem bude prokázání splnění podmínek prostorové regulace dle kap. c) tohoto zadání.

- d. Výkres dopravní a technické infrastruktury v M 1 : 500, ve kterém budou graficky vyjádřené podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni,
- e. Výkres pořadí změn v území (etapizace) v M 1 : 1000, pokud bude etapizace stanovena, může být ale i součástí Hlavního výkresu.

a výkresy **ODŮVODNĚNÍ** v tomto členění:

- a. koordinační výkres v M 1 : 500,
- b. výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území v M 1 : 5 000,
- c. výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

M. POŽADAVKY VYPLYNUVŠÍ Z PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ ZMĚNY RP

(44) KÚ STČ kraje vydal souhrnné vyjádření č.j. 149178/2014/KUSK, spis. zn. SZ_149178/2014/ KUSK dne 31. 10. 2014 v tomto znění:

- a. Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný dle ust. § 13 odst. 1 a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zadání změny regulačního plánu nemá připomínky.
- b. Orgán státní správy lesů příslušný podle ust. § 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění, na základě § 48a odst. 2 písm. a) lesního zákona nemá připomínky k předloženému návrhu zadání změny regulačního plánu, neboť nepředpokládá zábor lesních pozemků pro rekreaci nebo sportovní využití.
- c. Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen zákon), na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zadání změny regulačního plánu nemá připomínky.
- d. Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 10i odst. 2 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, sděluje, že ke změně regulačního plánu Roztoky – Panenská II nemá připomínky, neboť změna regulačního plánu v řešeném území navrhuje nahrazení bytových domů smíšeným územím (všeobecně smíšené území) v souladu s platným územním plánem, a změna regulačního plánu tedy neobsahuje záměr podle přílohy č. 1 citovaného zákona.

- e. Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 27 písm. e) zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), na základě ust. § 32 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zadání změny regulačního plánu nemá připomínky.
- f. 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 příslušný podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZPK), k návrhu zadání změny regulačního plánu nemá připomínky.
- g. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče není příslušný k uplatnění požadavků k předloženému návrhu zadání změny regulačního plánu. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.
- h. Orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu (tj. z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekolo-

gické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů) nemá připomínky k předloženému návrhu zadání změny č. 1 regulačního plánu Roztoky – Panenská II.

- i. Dále orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4. písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona, **lze vyloučit významný vliv** předloženého návrhu samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Území řešené regulačním plánem nezasahuje do žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

(45) Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, uplatnil dne 13. 11. 2014 stanovisko odboru životního prostředí (kdy v textu upřesňuje, že jde o vyjádření ve smyslu ust. § 154 správního řádu) č.j. MUCE 62029/2014/OZP pod spis. značkou S-MUCE 58443/2014 OZP/Kr v tomto znění:

- a. Orgán ochrany přírody požaduje v rámci změny č. 1 regulačního plánu "Roztoky - Panenská II": ad 1. Nově navrhované komunikace budou navrženy o takové šířce, aby bylo možné podél komunikace vysázet dřeviny v zeleném pruhu. Tyto dřeviny v rámci sadových úprav budou součástí těchto komunikací. Ad 2. V regulativech bude stanoveno minimální procento neznepevněných ploch na pozemcích, jak pro rodinné domy, bytové domy i polyfunkční objekty. Ad 3. Součástí výstavby bytových domů a polyfunkčních objektů budou sadové úpravy nezastavěných částí pozemků. Ad 4. Nové parcely pro rodinné domy budou velikostně odpovídat parcelám pro stávající navrhované rodinné domy označené v platném regulačním plánu jako C.
- b. V souladu s § 11 odst. 2, písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, se k návrhu zadání změny č. 1 regulačního plánu "Roztoky - Panenská II" vyjadřuje Krajský úřad Středočeského kraje.
- c. Orgán odpadového hospodářství nemá k návrhu zadání změny č. 1 regulačního plánu "Roztoky - Panenská II" připomínky.
- d. Aby ochrana zemědělského půdního fondu byla při územně plánovací činnosti prováděné podle zvláštních předpisů zajištěna, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a

územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami této ochrany podle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF 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. Vzhledem k tomu, že stanovisko orgánu ochrany ZPF k regulačnímu plánu musí splňovat náležitosti souhlasu k územnímu rozhodnutí, návrh regulačního plánu musí obsahovat veškeré údaje, které jsou pro udělení případného souhlasu orgánu ZPF k územnímu rozhodnutí nezbytné (vazba na ust. § 5 odst. 3 a ust. § 9 odst. 6 zákona).

- e. Návrh zadání změny č. 1 regulačního plánu „Roztoky – Panenská II“ se nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa ani pozemků do vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa, proto orgán státní správy lesů není dotčeným orgánem veřejné správy.

(46) Ministerstvo dopravy dne 10. 11. 2014 uplatnilo tyto dále uvedené požadavky pod č. j. 770/2014-910-UPR/2:

- a. Doprava drážní: řešené území se nachází mimo ochranné pásmo železniční tratě č. 091 Praha – Kralupy nad Vltavou, a proto nemáme připomínky.
- b. Doprava letecká: řešené území se nachází v ochranném pásmu letiště Praha/Ruzyně, které požadujeme respektovat.
- c. Doprava vodní: v řešeném území sledujeme stávající vodní cestu Vltavu, kterou požadujeme respektovat.
- d. Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích nemáme připomínky, neboť nejsou dotčeny námi sledované zájmy.

(47) Ministerstvo obrany dne 5. 11. 2014 konstatovalo písemností č.j. MOCR 29983-1/77830-6440-OÚZ-PHA, že souhlasí s předloženým „Návrhem zadání změny č. 1 regulačního plánu“ města Roztoky – Panenská II. Katastrální území Roztoky se nachází v zájmovém území AČR dle zákona č. 183/2006 Sb., § 175 (jev 082). Rozsah a průběh tohoto zájmového území byl předán v rámci aktualizace dat pro ÚAP. Je nutno dodržet ustanovení § 175 stavebního zákona, viz příloha „Vyjmenované druhy staveb“.

- (48) Ministerstvo průmyslu a obchodu dne 22. 10. 2014 pod zn. MPO 49412/2014 ve své písemnosti sděluje, že z hlediska jejich působnosti ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin neuplatňuje podle ust. § 64 odst. 2 stavebního zákona a ust. § 15 odst. 2 horního zákona k výše uvedené územní plánovací dokumentaci žádné připomínky, protože v k.ú. Žalov se nenachází výhradní ložiska nerostných surovin.
- (49) ČR - státní energetická inspekce, svým vyjádření č.j. UP 245-22.10/14/010.103 ze dne 5. 11. 2014 sděluje, že za předpokladu respektování především požadavků § 46, § 68, § 69 a § 87 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) ve znění pozdějších předpisů, nemáme z energetického hlediska k výše uvedenému obsahu Návrhu zadání změny č. 1 Regulačního plánu Roztoky - Panenská II další požadavky.
- (50) Státní pozemkový úřad, dne 24. 10. 2014, pod č.j. SPU 524460/2014, sděluje, že řešené území regulačního plánu změny č. 1 se týká části území v k.ú. Žalov, který se nachází v intravilánu města Roztoky. Pokud budou změny bezprostředně souviset se zábořem zemědělské půdy nebo na ni navazovat, upozorňujeme na nutnost zachování přístupu na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky. Dále upozorňujeme na skutečnost, že dle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi (ve znění pozdějších předpisů), byly podány žádosti o vydání majetku v katastrálním území Žalov a správní řízení k těmto žádostem není ještě ukončeno pravomocným rozhodnutím.
- (51) Státní veterinární správa, dne 22. 10. 2014, pod č.j. SVS/2014/081093-S, sděluje, že Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj prostudovala výše uvedený materiál a zjistila, že 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. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj nemá námítky k Návrhu změny č.1 RP Roztoky-Panenská II.
- (52) Pí Lenka Kárová, pí Šárka Rousková, p. Pavel Rousek, pí. Tereza Landová, p. Victor Čala, pí Petra Brázdová, p. Václav Bárta uplatnili dne 3. 11. 2014 tuto věcně shodnou připomínku k pořízení změny č. 1 regulačního plánu Žalov – Panenská II:
- a. Požadujeme, aby maximální výška objektů odpovídala maximálně 2 viditelným podlažím z domů ulice Na Panenské, respektive přízemí a 1. patru bez ohledu na to, jak budou řešeny domy ze strany komunikace Václava Havla, zda vzhledem k této komunikaci bude přízemní podlaží pod úrovní terénu. NEVYHOVĚT, platí ustanovení kap. C., v případě RD 2 NP, v případě bytových domů 3NP + jedno ustupují 4. podlaží. RP upřesní regulativy pro výstavbu rodinných domů podél severní strany ul. Václava Havla s ohledem na odlišné výškové umístění komunikace v této ulici (domy ve svahu, realizace komunikace cca 1m výše než předpokládal původní RP).
 - b. Požadujeme, aby domy kopírovaly stávající terén a ne výšku nově zbudované komunikace (k domům lze zajíždět směrem dolů tak, jak je to v Roztokách běžné). PROVĚŘIT v návrhu regulačního plánu, resp. jeho změny, konkrétní umístění jednotlivých staveb do terénu je prací zodpovědného projektanta změny RP v etapě návrhu, ne zadání.
 - c. Požadujeme dořešení odvodnění celé lokality, především zachování kompletního systému 3 suchých poldrů a dořešení odvodnění komunikace v severovýchodním cípu řešeného území tak, aby se zabránilo záplavám stávající výstavby v lokalitě v případě přívalových dešťů. PROVĚŘIT v návrhu, bude řešena kompletní vodohospodářská problematika pro celou lokalitu řešenou RP Roztoky - Panenská II.
 - d. Trváme na tom, aby změnou byl zachován rozsah veřejných prostranství, parků a veřejné zeleně platného RP, a to mimo jiné i z důvodu, že Město Roztoky dosud nezajistilo využití pozemků p.č. 3189/67, 3189/68, 3189/140, k.ú. Žalov, a dalších v souladu s platným územním plánem, tj. jako přírodní nelesní zeleň veřejného charakteru. VYHOVĚT, změnou RP nesmí dojít k úbytku „zelených“ ploch, viz bod 14.
 - e. Požadujeme dopracování výškových kót domu a pozemku – původní výška / upravený terén tak, aby bylo zřejmé, k jakým úpravám dojde. Zásadně nesouhlasíme s navyšováním terénu v žádné části dotčeného pozemku. VYHOVĚT ČÁSTEČNĚ – do návrhu změny RP budou doplněny kóty pro umístění tzv. „nuly“, od které bude počítána výška objektu tak, aby bylo jednoznačně stanoveno i výškové umístění objektů, pro které bude změna RP nahrazovat územní rozhodnutí. U záměrů, staveb a objektů, kde RP nebude nahrazovat územní rozhodnutí a územní

řízení bude navazovat, bude toto ponecháno, jako velká podrobnost patřící do individuálního správního řízení, až na dokumentace pro územní řízení jednotlivých staveb a objektů.

- f. Požadujeme, aby změna regulačního plánu ošetřila způsob řešení hranice řešeného území a stávající zástavby (původně plánované opěrné zdi). VYHOVĚT, hranice řešeného území je stanovena a předěl mezi řešeným územím a sousedními pozemky bude předmětem řešení návrhu změny tohoto regulačního plánu.
 - g. Požadujeme, aby byla odstraněna nestabilní navážka na severní straně pozemku p.č. 3189/38, svah stabilizován ozeleněním tak, aby nebylo nutno zřizovat opěrné zdi mezi pozemkem 3189/38 a pozemky stávajících domů v ulici Na Panenské – PROVĚŘIT jako jednu z možností v rámci řešení návrhu změny RP. Vlastní odstranění navážky ale není předmětem řešení regulačního plánu.
 - h. Dále požadujeme jasně vymezit prostor řešeného území – poukazujeme na nesoulad v grafickém znázornění (viz příloha) oproti specifikaci pozemků dle parcelních čísel (viz Oznámení B.2.) – VYHOVĚT, bylo odstraněno.
 - i. Specifikovat způsoby omezení dopravní propustnosti ulic Na Panenské tak, aby byl omezen průjezd z Lidické do Žalova (tj. Přemyslovské ulice). S tím souvisí i dopravní obsluha k plánované školce (dopravní omezení by mělo zamezit průjezdu ze Žalova – Přemyslovské ulice ulicí Na Panenské). – NEVYHOVĚT, je příliš podrobné a procesně správního charakteru na to, aby bylo možné toto řešit regulačním plánem coby dokumentem hmotně právního charakteru. Je věcí individuálních správních aktů příslušných orgánů dopravy.
- (53) Město Roztoky, prostřednictvím určeného zastupitele, předložilo usnesení zastupitelstva Města Roztoky č. 72-4/14 s dalšími požadavky na obsah návrhu změny RP:
- a. ZM, vzhledem ke zjištěným rozdílům mezi schváleným regulačním plánem Panenská II a

skutečností, žádá MÚ, aby tyto zjištěné rozpory byly řešeny v rámci zadání změny č. 1 regulačního plánu Panenská II. – PROVĚŘIT, změnou RP bude prověřen soulad již realizovaných staveb s regulativy RP. Stavby, které byly provedeny bez příslušného územního nebo stavebního povolení (tzv. černé stavby), či v rozporu s platnými regulativy, budou zaneseny do návrhu RP jako stav s podmínkou, že bude zahájeno řízení o dodatečném povolení stavby. Projektant RP k nim vysloví v návrhu svůj odborný názor autorizované osoby, zda je vhodné, z hlediska možného narušení urbanistických, architektonických, případně přírodních či civilizačních hodnot, stavby zachovat a dodatečně povolit, nebo nikoliv (zvláště v případě, že stavby mají nebo mohou mít negativní vliv na zmíněné hodnoty, na stavby ve svém okolí nebo na přilehlou výstavbu, ať již stávající nebo návrhem změny RP navrhovanou).

- b. Změna č. 1 se musí týkat celého území řešeného platným RP, viz grafická příloha tohoto návrhu zadání - VYHOVĚT, bylo upraveno, viz grafická příloha a body 1 a 2 zadání.
- c. Navrhované regulativy neumožní redukci rozsahu veřejných prostranství, veřejně přístupné krajinné zeleně, šíře navrhovaných komunikací a navýšení zastavěných ploch v území oproti platnému RP – VYHOVĚT, změnou RP nesmí dojít k úbytku veřejných prostranství, veřejné a krajinné zeleně, viz bod 14.
- d. Protihluková stěna navržená v rámci výstavby dle DÚR (v rámci etapy 1.) nebude převzata do RP - PROVĚŘIT jako jednu z možností v rámci řešení návrhu změny RP.
- e. Vydání stavebního povolení k zástavbě podél ul. Lidická bude podmíněno realizací poldru SP3 v souladu s platným RP – PROVĚŘIT při zpracování návrhu změny RP, pokud pro výstavbu RD a BD bude poldr nutný, bude podmínka vložena do výroku změny RP.

Příloha:

- Vymezení řešeného území změny RP

