

# ZMĚNA Č. 4

územního plánu sídelního útvaru

# ROZTOKY

## NÁVRH ZADÁNÍ

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 změna územního plánu sídelního útvaru pořizována:

**Město Roztoky**  
starosta: p. Jan Jakob  
určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: p. Tomáš Pařízek

Zpracováno v souladu s ustanovením § 47, odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Datum zpracování: červen 2014

## Seznam oborově užívaných zkratk:

BPEJ	bonitované půdně ekologické jednotky
CO	civilní obrana
DP	dobývací prostor
EIA	vyhodnocení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
EVL	evropsky významné lokality (soustavy NATURA 2000)
CHLÚ	chráněné ložiskové území
MPZ	městská památková zóna
MÚK	mimoúrovňová křižovatka
NKP	národní kulturní památka
OP	ochranná pásma
ORP	obec s rozšířenou působností
PO	ptačí oblasti (soustavy NATURA 2000)
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR	politika územního rozvoje
RP	regulační plán
SEA	vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb.
ÚAP	územní analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚPSÚ	územní plán sídelního útvaru
URÚ	udržitelný rozvoj území
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VPS	veřejně prospěšná stavba
VVN/VN	velmi vysoké napětí/Vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR	zásady územního rozvoje

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů  
= dále též „stavební zákon“.

## ÚVOD:

Dosud platný územní plán sídelního útvaru (ÚPSÚ) Roztoky byl schválen zastupitelstvem města dne 7.5.1995.

Změna č. 1 ÚPSÚ Roztoky byla schválena zastupitelstvem města dne 31.1.2001, nabyla účinnosti 24.3.2001.

Změna č. 2 ÚPSÚ Roztoky byla schválena zastupitelstvem města dne 27.7.2005, nabyla účinnosti 18.8.2005.

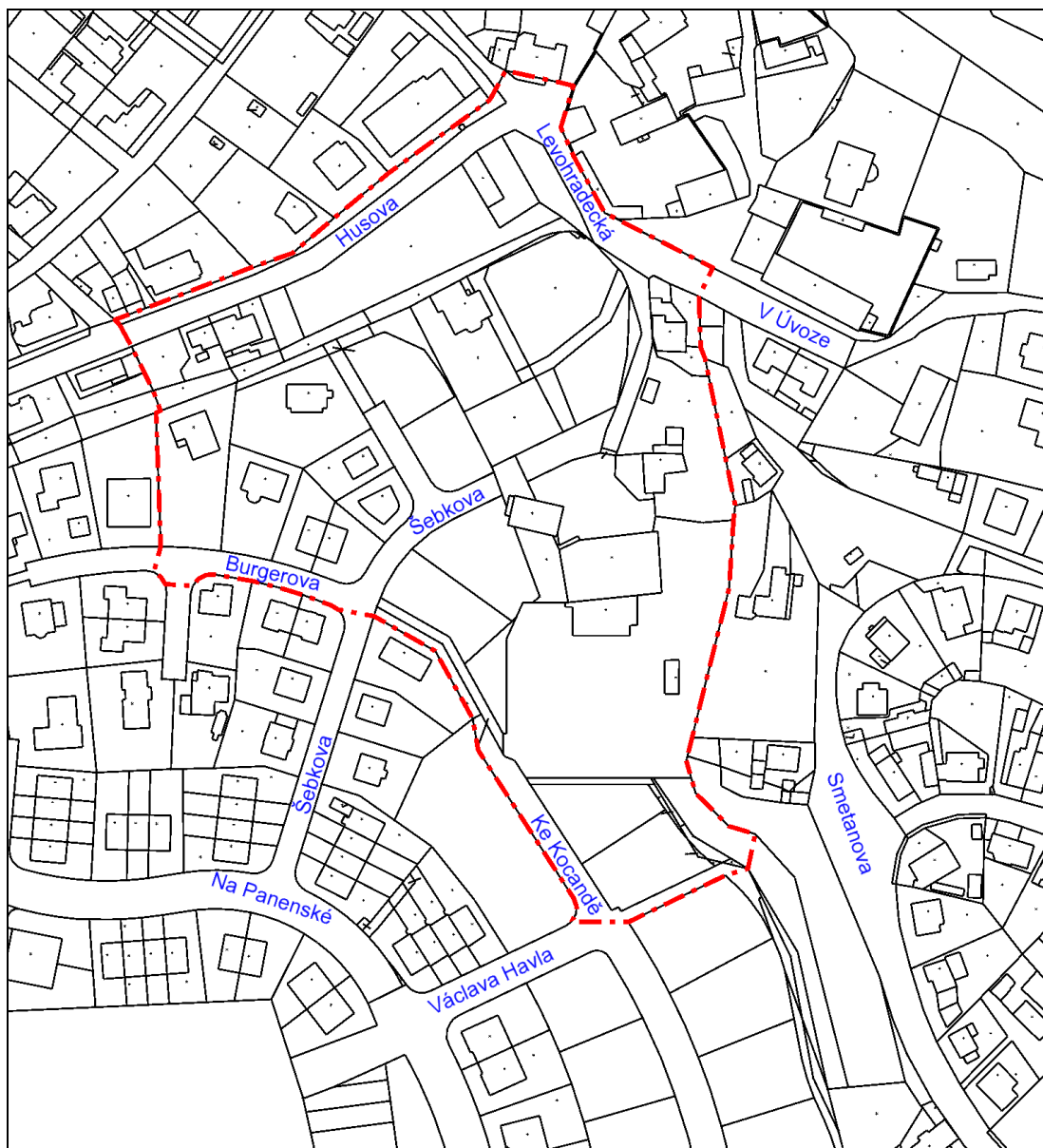
Požizování změny č. 3 ÚPSÚ Roztoky bylo zahájeno v roce 2006 a bylo přerušeno ve fázi průzkumů a rozborů.

O pořízení změny č. 4 ÚPSÚ rozhodlo zastupitelstvo města Roztoky na svém veřejném jednání dne 29.1.2014 z vlastního podnětu.

Předmětem změny č. 4 ÚPSÚ je:

- zapracování sítě místních obslužných komunikací dle skutečného stavu v řešeném území;
- zpřesnění vymezení ploch zeleně, služeb a bydlení v oblasti kolem sportovního tenisového areálu na základě skutečného stavu v území;
- vymezení veřejných prostranství a veřejně prospěšných staveb v úsecích potřebných pěších komunikací, tj. v propojení Levohradecká – Šebkova a Šebkova – Ke Kocandě;
- aktualizace vymezení zastavěného území v celém území města Roztoky podle stavu k datu 30. 6. 2014.

Vymezení řešeného území změny č. 4 ÚPSÚ v k.ú. Žalov:



**Obsah zadání změny územního plánu** (přiměřeně podle přílohy č. 6 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.):

<b>1</b>	<b>Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce .....</b>	<b>6</b>
1.1	Požadavky na urbanistickou koncepci.....	6
1.1.1	Požadavky vyplývající ze ZÚR.....	6
1.1.2	Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity).....	6
1.1.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů .....	6
1.2	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury .....	7
1.2.1	Požadavky vyplývající ze ZÚR.....	7
1.2.2	Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity).....	7
1.2.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů .....	7
1.3	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny .....	7
1.3.1	Požadavky vyplývající ze ZÚR.....	7
1.3.2	Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity).....	7
1.3.3	Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů .....	8
<b>2</b>	<b>Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Případný požadavek na zpracování variant řešení.....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....</b>	<b>9</b>

## 1 POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

### 1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

#### 1.1.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR

Území města Roztoky je dle platných Zásad územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje zařazeno do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1 – Rozvojová oblast Praha. Tato rozvojová oblast je vymezena platnou Politikou územního rozvoje ČR 2008 (vydána Usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009). Rozvojová oblast byla zpřesněna Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje a město Roztoky v nich bylo potvrzeno jako součást rozvojové oblasti OB1. V této oblasti se významně projevuje nejsilnější koncentrace obyvatelstva v ČR, je zde nejvyšší soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části celostátní a mezinárodní významový přesah.

Ze zařazení města Roztoky do této rozvojové oblasti vyplývají ze ZÚR následující jmenovité úkoly pro územní plánování:

čl. 12, bod e):

- *respektovat požadavky na ochranu:*
  - e.2) *národních kulturních památek ... Roztoky (Přemyslovské hradiště v Levém Hradci)*
  - e.3) *archeologické rezervace Levý Hradec*

čl. 12, bod g):

- *respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES; v daném případě pro NC 2001 Údolí Vltavy (Šárka, Roztoky, Větrušice).*

Platný ÚPSÚ Roztoky uvedené úkoly pro územní plánování plní a není třeba jej v tomto smyslu nijak měnit nebo doplňovat. Řešené území změny č. 4 ÚPSÚ nemá vliv na předměty ochrany uvedené v ZÚR.

#### 1.1.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)

Řešeného území změny č. 4 ÚPSÚ se nedotýkají stávající hodnoty a limity území, týkající se urbanistické koncepce. Dle výkresu hodnot ÚAP se jedná o území s častým výskytem archeologických nálezů.

#### 1.1.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Z doplňujících průzkumů a rozborů byl z hlediska urbanistické koncepce zjištěn nesoulad mezi platným územním plánem sídelního útvaru Roztoky a skutečným využitím území v oblasti kolem sportovního (tenisového) areálu v kat. území Žalov. Je třeba zajistit veřejnou přístupnost a realizovatelnost všech dopravních propojení navržených ÚPSÚ. Především se jedná o dopravní propojení mezi ulicemi Levohradecká – Šebkova a mezi ulicemi Burgerova – Ke Kocandě, která již byla navržena v rámci vydaných rozhodnutí o umístění staveb a proto jsou plně v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Tato propojení jsou důležitá z hlediska přímého propojení jednotlivých částí města, posílení pěších vazeb a zvyšování prostupnosti v celém řešeném území a navazujících lokalitách.

Z doplňujících průzkumů a rozborů dále vyplývá potřeba vymezení a upřesnění funkce ploch pro veřejné občanské vybavení v řešeném území. Umístění ploch pro veřejné občanské vybavení bude upřesněno dle parcelace v katastru nemovitostí. Využití ploch veřejného

občanského vybavení bude upřesněno v souladu s cíli a úkoly územního plánování a veřejnými zájmy města.

## **1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury**

### **1.2.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR**

Ze ZÚR žádné požadavky na koncepci veřejné infrastruktury v rámci řešeného území této změny ani celého města Roztoky nevyplývají.

### **1.2.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)**

Z aktuálních ÚAP ORP Černošice (aktualizace 2012) nevyplývají pro dotčené území změny č. 4 ÚPSÚ žádné specifické požadavky.

### **1.2.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů**

Z doplňujících průzkumů a rozborů byl potvrzen návrh ÚPSÚ na zajištění dopravního propojení mezi ulicemi Levohradecká – Šebkova a mezi ulicemi Burgerova – Ke Kocandě. Toto propojení je důležité z hlediska přímého propojení jednotlivých částí města a posílení pěších vazeb v celém řešeném území a navazujících lokalitách. V rámci změny č. 4 budou určeny koridory pro již navržená dopravní propojení, které byly vymezeny vydanými rozhodnutími stavebního úřadu.

V tomto propojení je též nutné stabilizovat vedení potřebné technické infrastruktury.

Dalším úkolem, vyplývajícím z §58 odst. 3 stavebního zákona, je aktualizace vymezení zastavěného území.

Z doplňujících průzkumů a rozborů nebyly zjištěny žádné další požadavky.

## **1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny**

### **1.3.1 Požadavky vyplývající ze ZÚR**

Územím města Roztoky prochází nadregionální biocentrum NC 2001 Údolí Vltavy. Jeho vymezení na území města je v platném ÚPSÚ Roztoky řádně provedeno. Označení v souladu se ZÚR bude provedeno v dokumentaci právního stavu po změně č. 4 ÚPSÚ. Žádné další požadavky ze ZÚR nevyplývají.

### **1.3.2 Požadavky vyplývající z ÚAP (stávající hodnoty a limity)**

Řešeného území změny č. 4 ÚPSÚ se nedotýkají stávající hodnoty a limity území, týkající se koncepce uspořádání krajiny.

### 1.3.3 Požadavky vyplývající z doplňujících průzkumů a rozborů

Z doplňujících průzkumů a rozborů nebyly zjištěny žádné další požadavky.

## **2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

Návrh změny územního plánu sídelního útvaru nebude vymezovat plochy a koridory územních rezerv.

## **3 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ**

Návrh změny č. 4 ÚPSÚ vymezení v rámci řešeného území této změny veřejně prospěšné stavby v rozsahu ploch pro veřejné občanské vybavení, navržených dopravních propojení a vedení chybějících tras technické infrastruktury.

## **4 POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI**

Návrh změny územního plánu sídelního útvaru nebude vymezovat plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

## **5 PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ**

Návrh změny územního plánu sídelního útvaru nebude obsahovat varianty řešení.

## **6 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

Obsah změny územního plánu sídelního útvaru bude vycházet ze struktury původní dokumentace a bude měnit její příslušné původní textové a grafické části. Základní měřítko výkresů bude 1 : 5 000 (na podkladu katastrální mapy). Počet vyhotovení změny územního plánu sídelního útvaru bude 5 kompletních paré, včetně elektronické verze na CD (DVD) v plném textovém i grafickém formátu a formátu vhodném pro prezentaci na webu. Plným formátem se rozumí editovatelná informační a geografická (vektorová) data v souřadnicích JTSK a editovatelné texty a tabulky ve formátech MS Office (Word, Excel). Prezentovatelné formáty pro vystavení na webu jsou výstupy textové i grafické části ve formátu PDF.



Součástí změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru bude též aktualizace vymezení zastavěného území k datu doplňujících průzkumů a rozborů pro celé území města (dle §58 odst. 3 stavebního zákona).

Požizovatel pro město zajistí vyhotovení územního plánu sídelního útvaru zahrnujícího právní stav po vydání změny č. 4 ÚPSÚ (dle §55 odst. 5 stavebního zákona).

## **7 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Řešené území změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Roztoky se nachází mimo možnosti jakéhokoli ovlivnění lokalit zařazených do soustavy Natura 2000, tj. evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Změna č. 4 bude přebírat stávající členění území do ploch s rozdílným způsobem využití a stávající vedení místních komunikací, včetně vymezení důležitých dopravních propojení. Nezakládá rámec pro umístění záměrů, které by vyžadovaly zjišťovací řízení nebo posuzování vlivů na životní prostředí. Z toho důvodu není třeba tuto změnu územního plánu sídelního útvaru posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí dle příslušného zákona (zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí) a není třeba vyhodnocovat vlivy této změny na udržitelný rozvoj území.