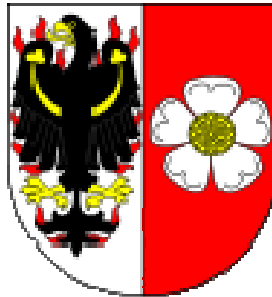


NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ROZTOKY

podle § 47 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo města Roztoky
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	starosta Jan Jakob
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. arch. Klára Zvěřevová
podpis	otisk úředního razítka:

ŘÍJEN 2015

OBSAH:

A.	POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ	3
B.	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT	9
C.	POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO	9
D.	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	10
E.	PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ	10
F.	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ.....	10
G.	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	11

Požadavek na pořízení nového územního plánu Roztoky vychází z usnesení zastupitelstva města Roztoky 48-3/12 ze dne 21.3.2012. Podkladem pro rozhodnutí bylo pořízení nového územního plánu (dále jen „ÚP“) Roztoky z důvodu ustanovení § 188 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) (dále jen „stavební zákon“), které ukončuje platnost územních plánů vydaných před nabytím účinnosti tohoto zákona.

V současné době platí pro území města Roztoky Územní plán sídelního útvaru Roztoky (dále jen „ÚPnSÚ“) schválený zastupitelstvem města dne 7.5.1995 vč. změny č.1 ÚPnSÚ Roztoky schválené 31.1.2001 a změny č. 2 ÚPnSÚ Roztoky schválené 27.7.2005. Pořizování změny č. 3 bylo zastaveno. O pořizování změny č. 4 rozhodlo zastupitelstvo města 29.1.2014. Při tvorbě nového územního plánu se bude vycházet ze stávající platné územně plánovací dokumentace města, zároveň budou zohledněny požadavky vyplývající z nového stavebního zákona, z nadřazených nástrojů územního plánování Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „PÚR“) a Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR“)¹ a nových skutečností v území.

A. POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ

Město Roztoky představuje významné rozvojové sídlo v sousedství hlavního města Prahy. Těsné dopravní, hospodářské a společenské vazby na Prahu jsou pro město značně určující. Vyplývají z dobré dostupnosti Prahy (železniční trať č. 091 Praha – Roztoky u Prahy - Kralupy nad Vltavou) a z atraktivity přírodního prostředí okolí Roztok. Praha je cílem dojížděky za prací, do škol a vyšší občanskou vybaveností, Roztoky pak představují zejména místo pro atraktivní bydlení a rekreaci v blízkosti Prahy.

Další významný vliv na situaci města mají geografické podmínky, které do značné míry limitují možnosti rozvoje sídla. Město leží na ostrohu v zákrutě řeky Vltavy a je převážně odkázáno na jedinou přístupovou silnici od Prahy-Sedlce (alternativa přes Únětice je limitována problematickým průjezdem obcí) s komplikovaným vstupem v roztocké serpentíně - silnici II/242.

Ve stávajícím sídle jsou v půdorysné struktuře dosud patrná dvě původní jádra – historický zámek se svým okolím a původní obec Žalov. Těžiště novodobého rozvoje se v minulém století přesunulo mimo tato jádra, do náhorní polohy podél původní cesty z Roztok směrem na západ, která dnes tvoří jednu z hlavních os sídla. Půdorys města se postupně významně rozvinul, dnes je město charakteristické rozsáhlými obytnými zahradními čtvrtěmi, kompozicí hlavních ulic a tříd s několika nově utvářenými uzly.

Cílem dalšího vývoje je zejména stabilizace a dotvoření urbanistické struktury sídla, potvrzení stávajících kvalit a zajištění podmínek pro zejména kvalitativní rozvoj území v následujícím období.

S ohledem na dosud probíhající dynamický rozvoj v oblasti bydlení je úkolem zejména doplnění potřebné veřejné infrastruktury, tj. zajištění kapacit občanského vybavení, služeb, dopravní a technické infrastruktury. Současně je třeba utvářet podmínky pro přiměřený rozvoj podnikání. V zastavěném a zastavovaném území je třeba dbát na propracování vzájemných vazeb v sídle, definovat a potvrdit systém veřejných prostranství a systém městské zeleně.

Ve významnějších lokalitách zajistit koordinaci soukromých a veřejných zájmů zpracováním podrobnějších územně plánovacích dokumentací a podkladů.

Cílem je potvrdit potenciál sídla pro kvalitní bydlení, se zajištěním odpovídající vybavenosti, podílu služeb a podnikání a zároveň potvrdit atraktivní přírodně-rekreační charakter krajiny.

Prostorové uspořádání by mělo respektovat stávající podobu sídla, podpořit zachování charakteristik jednotlivých částí, zohlednit stávající dominanty případně definovat nové.

Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby města Roztoky na okolní území, řešení bude dle potřeby koordinováno s územními plány sousedních obcí.

¹ dosud nebyl Středočeským krajem vydán žádný regulační plán

A.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

A.1.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

Město Roztoky je součástí rozvojové oblasti OB1-Rozvojová oblast Praha dle PÚR i dle upřesnění ZÚR.

Návrh ÚP bude respektovat požadavky a záměry vyplývající z nadřazených nástrojů územního plánování (PÚR, ZÚR), jedná se zejména o tyto požadavky a záměry:

- Chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Soustředit se na zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel.
- Navrhovat přiměřený rozvoj sídel, hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Zajistit dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství. Pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí.
- Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- Respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území – na území města Roztoky se jedná zejména o významné krajinné prvky (lesy, vodní toky), funkční územní systém ekologické stability, nemovité kulturní památky (národní kulturní památka Levý Hradec), architektonicky cenné stavby, veřejná prostranství, urbanistickou strukturu původní vilové zástavby, dobře založenou síť ulic.
- Vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny.
- Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou). Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní hromadnou dopravu. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest.
- ZÚR řadí Roztoky do kategorie osídlení mezi „nižší centra ostatní“, pro které stanovují tyto zásady a úkoly:
 - rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území;
 - rozvíjet ekonomické aktivity vytvářející podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí pro svá spádová území;
 - chránit kulturní a přírodní hodnoty území;
 - zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit;
 - vytvářet podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti vyšším uplatněním hromadné dopravy ve svém spádovém obvodu;
 - koordinovat rozvoj se sousedními obcemi

A.1.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavky na odstranění nebo omezení slabých stránek, hrozeb a rizik související s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území:

- nedostatek pracovních míst v obci – návrh územního plánu prověří možnost vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál.

A.1.3. Upřesnění dalších požadavků

Při rozvoji urbanizovaného území je třeba se v první řadě zaměřit na využití ploch v rámci zastavěného území a ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území.

- Předpokládá se zachování stávajících rozvojových lokalit v rozsahu platné ÚPD. Vzhledem k dostatečné rezervě těchto ploch pro rozvoj města bude vymezení dalších zastavitelných ploch provedeno v minimálním rozsahu (pouze v odůvodněných případech a v sousedství či vazbě na zastavěné území).
- Návrh ÚP aktualizuje vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, v plochách jednoznačně určí hlavní (převažující využití), přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití, případně stanoví maximální rozsah přípustných využití, stanoví podmínky plošného a prostorového uspořádání, přípustné kapacity či koeficienty.
- Návrh ÚP prověří plošné a prostorové podmínky ve všech plochách zástavby, tj. v zastavitelných plochách a v zastavěném území, při tomto stanovení bude zohledněna koncepce hlavních městských tříd (Jana Palacha, V Solnících, Obránců Míru), návrh prověří jejich zakomponování a vazby na okolní zástavbu, případně prověří vhodné umístění dominant.
- Podmínky funkčního a prostorového využití zároveň zohlední a zajistí ochranu urbanisticky a stavebně hodnotných lokalit, architektonicky významných staveb a kulturních památek
- ÚP prověří možnosti vzniku nových městských center v lokalitách plánované výstavby na Dubečnici a v Solnících.
- Koncepce zohlední připravované regulační plány a územní studie.
- S ohledem na rozsah ploch bydlení bude prověřena potřeba zajištění odpovídajícího občanského vybavení a vymezení samostatných ploch OV, rozvoj veřejné vybavenosti prověřit ve vhodných místech se zajištěním dobré dostupnosti a dopravní obsluhy.
- Prověřit potřebu etapizace rozvoje území tak, aby bylo zaručeno naplňování ploch v ucelených celcích a ve vazbě na možnosti občanské vybavenosti (zejména kapacitu ZŠ) a technické infrastruktury (kapacitu ČOV, vodovod, kanalizace, zásobení energií).
- V rozvojových lokalitách stanovit požadavky na vymezení veřejných prostranství, pro podrobnější regulaci bude případně stanovena podmínka zpracování regulačního plánu nebo územní studie před využitím území. Prověřit vymezení významnějšího veřejného prostranství (parku) v územním plánu. Ve městě zachovat a rozšířit počet veřejných prostranství, posílit jejich vzájemné vazby a spojitost, zajistit ochranu veřejné zeleně.
- Zachovat podmínky polyfunkčních území s možností prolínání navzájem se nerušících funkcí, přípustnost těchto funkcí nadále umožnit i ve stávajících územích užívaných čistě pro bydlení.
- Prověřit možnosti využití území podél Vltavy jako ploch pro sport a rekreaci.
- Prověřit možnosti změny staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení.
- Podporovat zachování odlišných charakterů jednotlivých částí města, věnovat pozornost návaznostem a přechodovým územím.

V návrhu územního plánu budou dále prověřeny návrhy občanů schválené zastupitelstvem města:

<i>pozemek</i>	<i>katastrální území</i>	<i>znění požadavku</i>
parc. č. 2443/27	Roztoky u Prahy	Zachovat vymezení pozemku jako plochy rekreační - s využitím pro lesopark
parc. č. 1726/1, 1726/2, 1744/1, 1744/2	Roztoky u Prahy	Prověřit uvedené pozemky pro zachování louky. Prověřit dopravní napojení lokality Na Dubečnici mimo ulici Zeyerovu
parc. č. 3829/25	Žalov	Prověření pozemku pro zemědělskou činnost s přípustností staveb pro zemědělství, zařízení a jiných opatření
parc. č. 2547/1	Roztoky u Prahy	Prověřit vymezení pozemku pro využití zahrádkářská osada
parc. č. 604, 606/4, 606/5, 606/6, 606/7	Roztoky u Prahy	Prověřit vymezení pozemků do ploch bydlení

A.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

A.2.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Na území města Roztoky je vymezen stávající koridor technického vybavení (plynovod a regulační stanice VTL). V území vede silnice II. třídy – II/242 a celostátní železniční trať č. 091 Praha – Roztoky u Prahy - Kralupy nad Vltavou. V ÚP Roztoky bude tato infrastruktura včetně ochranných pásem (dále jen „OP“) respektována.
- ZÚR nenavrhují koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzují koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje. ZÚR stanovují úkol navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích. Na území města Roztoky je navržena trasa III.třídy „Pražské kolo“ a cyklotrasa IV. Třídy „Roztocká“. Návrh ÚP prověří aktualizovaný cyklistický generel z r. 2008 resp. aktualizaci 2012, která je v současnosti v návrhové formě a projednává se.

A.2.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

Požadavky na odstranění nebo omezení dopravních závad:

- vysoká intenzita dopravy v centru

V návrhu ÚP Roztoky budou respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují včetně jejich ochranných pásem (jedná se zejména o ochranná pásma vodních zdrojů, stanovená záplavová území, elektrické vedení, kanalizaci, vodovod, komunikační vedení, stávající silnice II. třídy II/242 a III. třídy III/2421 a III/2422 a celostátní železniční trať č. 091 Praha – Roztoky u Prahy - Kralupy nad Vltavou).

A.2.3. Upřesnění dalších požadavků

Dopravní infrastruktura

- Návrh ÚP prověří a aktualizuje dopravní koncepci města, stanoví podmínky tak, aby byla zajištěna koordinace záměrů v návaznosti na fungující dopravní systém. Návrh prověří možnosti zklidnění dopravy v místech se zvýšenou koncentrací aktivit, zejména na hlavních tazích
- Návrh ÚP prověří parametry páteřních pozemních komunikací ve městě a případně navrhne řešení nevyhovujících úseků.
- Návrh ÚP zohlední připravovanou úpravu průtahu města (aktuální verze - rekonstrukce silnic II/242, III/2421 a III/2422, PUDIS, a.s., DUR, 2009) a prověří i možnost vymezení jako veřejně prospěšné stavby.
- S ohledem na plánovanou výstavbu vymezit koridory nových tras (v koordinaci s připravovanými regulačními plány a územními studiemi).
- V rozvojových lokalitách upřesnit koncepci dopravy.
- Počet vjezdů na stávající silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí je nutno omezovat s ohledem na bezpečnost provozu.
- Prověřit možnosti realizace dopravního propojení ul. Jana Palacha do Solník, propojení prověřit jako veřejně prospěšnou stavbu.
- Prověřit možnost vymezení veřejných parkovišť u staveb pro kulturu, občanského vybavení, železničních zastávek.
- V rozvojových plochách specifikovat požadavky na dostatečné plochy pro parkování a odstavná stání na pozemcích staveb, případně jako součást staveb.
- Návrh ÚP zamezí vytváření uzavřených obytných a jiných zón s jediným vjezdem, s cílem zajistit prostupnost území.
- Novou výstavbu podmínit realizací veřejné dopravní a technické infrastruktury.
- V návrhu ÚP budou vytvořeny předpoklady prostupnosti pro pěší v zastavěném území, v zastavitelných plochách a v návaznosti na krajinu a v krajině samotné, zohledněno bude rovněž pěší a cyklistické spojení místních částí a nejbližších sousedních obcí (dostupnost rekreačních území, občanského vybavení, hromadné dopravy). Prověřit posílení stávajících pěších propojení a doplnění cyklostezek.
- Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištění přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS.

Technická infrastruktura

- Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou. Pro novou zástavbu bude důsledně řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci.
- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, a to i s ohledem na nově navrhované záměry a dále prověří řešení zdrojů požární vody.
- Prověřit kapacitu ČOV s ohledem na nárůst počtu obyvatel a prověřit tyto limity pro případnou etapizaci výstavby.
- V lokalitách s chybějící kanalizací umožnit nové trasy vedení.
- Konceptce upřednostní napojení na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV. Ve výjimečných případech u zástavby, kde není z technicko-ekonomických důvodů napojení na ČOV účelné, bude možné využít individuální řešení pro zajištění bezškodné likvidace odpadních vod.
- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním. V návrhu ÚP bude zohledněn generel odvodnění s prověřením dimenzí stávajících vedení pro případné napojování rozvojových lokalit.
- Důraz bude kladen na zvyšování retenční schopnosti území.
- Likvidace odpadů zohlední existenci stávajícího sběrného dvora. Předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku. Návrh prověří možnosti likvidace biologického odpadu (kompostárna, komunitní kompostárna, apod.)

Občanské vybavení

- Územní plán prověří a dle bilance stavu a rozvoje bydlení navrhne plochy občanského vybavení, zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport. Předpokládá se další posílení základního občanského vybavení vzhledem k velikosti a významu města Roztoky jako lokálního centra. V současné době chybí především kapacita mateřské a základní školy, příp. rozšíření kapacity domova pro seniory, kulturní sál, sportovní vybavenost – hala, koupaliště/bazén, plochy pro bruslení.
- Návrh ÚP prověří vhodnou plochu pro umístění hřbitova.

Veřejná prostranství

- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí náměstí, návsi, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- Navrhnout koncepci důležitých veřejných prostranství města a zejména jejich pěší propojení.
- V rozvojových lokalitách důsledně požadovat vznik nových veřejných prostranství.

Při stanovení koncepce a potřebné kapacity veřejné infrastruktury je nutno zohlednit návaznost a spádovost sousedních obcí.

A.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

A.3.1. Upřesnění požadavků z PÚR a ZÚR

- Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy); cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobitelných pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny – Krajský úřad Středočeského kraje nechal zpracovat v r.2009 územní studii „Zelené pásy“. V rámci této studie je na území Roztok navržena přírodně rekreační plocha P1 Roztoky, která svým vymezením obklopuje zastavěné sídlo: od Únětického potoka zasahuje v širším okruhu do Únětic, přes Úholičky, Řež, Vltavu, Husinec, Klecany a zpět po pravém břehu, pro toto území by měly být převzaty zásady doporučené v uvedené územní studii.
- Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, eroze) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a

zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- Na území Roztok je v ZÚR SK vymezeno nadregionální biokocentrum NC 2001 Údolí Vltavy, vymezené jako veřejně prospěšné opatření. ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou územních systémů ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.
- ZÚR vymezují na území obce Roztok následující krajinné typy: S12 – krajina sídelní (zahrnuje většinu území) a H 05 - krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních (v částech Žalova, Levého Hradce). ZÚR ukládá územnímu plánu upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy, upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Pro krajinný typ S12 (krajina sídelní) stanovují ZÚR tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny
- změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty

Pro krajinný typ H05 (krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních) stanovují ZÚR tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot
- neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot

- Dále jsou v ZÚR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž pro území Roztok vyplývá zejména povinnost respektovat ochranu přírodní rezervace Roztocký háj - Tiché údolí, a dále povinnost chránit říční nivy, zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).
- ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
 - rozvíjet retenční schopnost krajiny;
 - respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
 - cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;
 - respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

A.3.2. Upřesnění požadavků z ÚAP

- Závady ve využití krajiny:
 - území silně ohroženo vodní erozí
 - zábor kvalitní orné půdy – omezit trvalý zábor ZPF 1. a 2. třídy ochrany pro novou zástavbu

A.3.3. Upřesnění dalších požadavků

- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným funkčním využitím.
- Bude chráněna prostupnost krajiny a zachování stávajících zelených klínů vstupujících do města.
- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území obce Roztoky v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů (navrhnout ÚSES v optimálních dimenzích dle skutečných podmínek v území, minimální dimenze navrhovat jen v odůvodněných případech). Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD. Provéřit navržený ÚSES z platné ÚPD města Roztoky a dále navržený systém z Generelu okresu Praha – Západ (2002). Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních do měřítko územního plánu.

- Dbát zásad ochrany lesa, návrh ÚP zohlední území ve vzdálenosti 50m od okraje lesních pozemků – z ÚP bude vyplývat informace nejen o omezeních ve vzdálenosti 50m od okraje lesa týkající se staveb, na něž se vztahuje povinnost povolení dle stavebního zákona, ale i staveb, které povolování dle tohoto zákona nepodléhají (stavby dle § 79 odst. 2 stavebního zákona).
- V návrhu ÚP Roztoky budou zohledněny krajinné hodnoty i v částech mimo území přírodních a kulturních památek, tj. budou respektovány stabilizační přírodní prvky - remízy, meze, vegetační doprovod komunikací a vodních toků apod. Bude prověřeno vyjmutí nivních půd ze zastavitelných území.
- Bude prověřena revitalizace Únětického potoka. Návrh ÚP stanoví podmínky dalšího vývoje území v těsné blízkosti vodních toků, podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 ev.8 m). Budou formulovány územní principy pro zvýšení vodní retence a protierozivní ochrany řešeného území.
- Provéřit a posílit využití nezastavěných ploch k rekreačním účelům a zajistit pěší propojení k turisticky zajímavým krajinným dominantám. Zachovat plochy ovocných sadů na severním svahu Tichého údolí a prověřit jejich využití jako plochy veřejně přístupné.
- Při zpracování ÚP Roztoky nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a rovněž tak PUPFL.
- Řešit koncepci odtoku povrchových vod zejména s ohledem na nebezpečí lokálních povodní a problémy při přivalových deštích. Podél komunikací umožnit řešení jako jsou koryta pro dešťovou vodu, zohlednit generel odvodnění.
- Provéřit koncepci protipovodňové ochrany u řeky Vltavy, opatření posílit zejména zvýšením retence v povodí.
- Provéřit možnosti rekreačního využití zóny podél Vltavy, dbát na zachování přístupnosti břehů.
- U změn, které bezprostředně souvisí se zábořem zemědělské půdy nebo na ni navazují, bude zajištěno zachování přístupu na stávající zemědělsky obhospodařované pozemky.
- S ohledem na charakter území prověřit v nezastavěném území města vymezení ploch, ve kterých je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v §18 odst. 5 stavebního zákona (stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

B. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ani ZÚR nevyplývají a vzhledem k rozsahu řešených problémů a záměrů v území se nepředpokládá požadavek na vymezení územní rezervy.

C. POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Návrh ÚP Roztoky prověří plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle §170 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle §101 stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby, veřejné prostranství)

V návrhu ÚP Roztoky budou prověřeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření zejména v těchto oblastech:

Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – případné úpravy a návrhy komunikací ev. návrhy cyklistických a pěších propojení

- Technická infrastruktura - nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (plocha pro rozšíření ČOV, vodovodní úpravný, čerpací stanice, vodojemy, dešťová kanalizace, retenční strouhy podél komunikací apod.)

Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.

Plochy pro asanaci

Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

D. 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 ÚP Roztoky prověří vymezení ploch, ve kterých podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití bude pořízení regulačního plánu, územní studie eventuálně uzavření dohody o parcelaci. Podmínka zpracování podrobnější dokumentace se předpokládá zejména pro větší rozvojové lokality (např. Dubečnice, V Solníkách), případně pro území s komplikovanějšími podmínkami výstavby. Návrh ÚP zohlední stávající či připravované regulační plány a územní studie.

E. PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Návrh územního plánu nebude zpracován ve variantách.

F. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh ÚP Roztoky bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2001 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh ÚP Roztoky bude zpracován pro celé území města Roztoky (k.ú. Roztoky u Prahy a k.ú. Žalov). Jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití budou v grafické části označeny, a to i v legendě, písmeny nebo číslicí, aby nemohlo dojít k záměně druhů ploch.

ÚP Roztoky bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění.....	1 : 5 000
Hlavní výkres.....	1 : 5 000
Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.....	1 : 5 000
Výkres koncepce veřejné infrastruktury, zahrnující dopravní infrastrukturu a dle potřeby infrastrukturu technickou, občanské vybavení a veřejná prostranství	1 : 5 000
dle potřeby Výkres koncepce uspořádání krajiny.....	1 : 5 000
dle potřeby Výkres pořadí změn v území (etapizace).....	1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres.....	1 : 5 000
Výkres širších vztahů.....	1 : 25 000 – 1 : 50 000
Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části, kromě výkresu širších vztahů, bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu pro společné jednání, veřejné projednání (event. opakovaná veřejná projednání) bude 2 paré.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu pro vydání zastupitelstvem bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové podobě (vyhotovení pro vydání pak i vektorové podobě včetně metadat).

G. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudí vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a zároveň posoudí požadavek na posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí, zda podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. bude zpracována dokumentace vlivů provedení záměru na životní prostředí nebo posouzení vlivu záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast. Pokud dotčený orgán uplatní některý z výše uvedených požadavků, bude provedeno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Z rozboru udržitelného rozvoje území ÚAP vyplynulo, že obec má vyvážený sociální, přírodní i hospodářský pilíř. Jedná se o město s rostoucím počtem obyvatel, vyhovující občanskou vybaveností, problémem je existence jediného silničního napojení na Prahu a neexistence přímého napojení města na pravý břeh Vltavy. Limitovaná silniční doprava je vyvážena efektivním železničním spojením s Prahou. Nový územní plán se zaměří zejména na zkvalitnění stávajícího zastavěného území, nepředpokládá se vymezování nových zastavitelných ploch nad rámec stávající platné ÚPD.

Zadáním ÚP jsou stanoveny požadavky na stabilizaci a dotvoření urbanistické struktury sídla, potvrzení stávajících kvalit a zajištění podmínek pro zejména kvalitativní rozvoj v následujícím období. Úkolem je zejména doplnění potřebné veřejné infrastruktury, tj. zajištění kapacit občanského vybavení, služeb, dopravní a technické infrastruktury. Současně je třeba utvářet podmínky pro přiměřený rozvoj podnikání. V zastavěném a zastavovaném území je třeba dbát na propracování vzájemných vazeb v sídle, definovat a potvrdit systém veřejných prostranství a systém městské zeleně. Ve významnějších lokalitách zajistit koordinaci soukromých a veřejných zájmů zpracováním podrobnějších územně plánovacích dokumentací a podkladů. Cílem je potvrdit potenciál sídla pro kvalitní bydlení, se zajištěním odpovídající vybavenosti, podílu služeb a podnikání a zároveň potvrdit atraktivní přírodně-rekreační charakter krajiny.

V plochách technické infrastruktury bude řešen zejména rozvoj vodovodů a kanalizací. Návrh ÚP Roztoky nebude vymezovat žádné plochy těžby a nepřipustný bude těžký průmysl. Předpokládá se možnost rozšíření místních komunikací za účelem dopravní obslužnosti navržených zastavitelných ploch. Vytvořením podmínek úpravy silnic II/242, III/2421 a III/2422 dojde ke zvýšení plynulosti dopravy a tím i ke snížení emisí.

ÚP Roztoky nepřinese žádné nové zvláštní zátěže na životní prostředí. Cílem územního plánu je naopak eliminovat zátěže životního prostředí. Řešení územního plánu bude obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí, včetně územního systému ekologické stability; důsledně bude chráněno kvalitní krajinné prostředí celého řešeného území. Návrh ÚP Roztoky nebude vymezovat zastavitelné plochy výroby. Současně se požaduje vytvořit podmínky pro zabezpečení ekonomického rozvoje vytvořením územních předpokladů pro rozvoj podnikatelských aktivit na území obce.

V ÚP Roztoky tak nebudou navrhovány plochy, které by svým přímým naplněním vyžadovaly posouzení podle § 10 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Na území Roztok se nenachází evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.

S ohledem na výše uvedené se nepředpokládá, že by územní plán mohl samostatně nebo ve spojení s jinými významně ovlivnit příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti podle § 45h, zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, a nebudou tak dotčeny ani zájmy ochrany přírody a krajiny dle § 45 i výše uvedeného zákona.

Z výše uvedených důvodů, se nepředpokládá požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a ani požadavek na vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.

Seznam použitých zkratk:

ČOV – čistírna odpadních vod

OP – ochranné pásmo

PUPFL – pozemky určené pro funkci lesa

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky 2008 schválená usnesením vlády ČR dne 20.7.2009

stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění

ÚAP – územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31.12.2012)

ÚP – územní plán

ÚPD – územně plánovací dokumentace

ÚPnSÚ – územní plán sídelního útvaru

ÚSES – územní systém ekologické stability

ZPF – zemědělský půdní fond

ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011