

Obsah

Textová část

Identifikační údaje	4
1 Idea	5
1.1 Širší vztahy	5
1.2 Koncepce řešení	5
2 Struktura	6
2.1 Levý Hradec	8
2.2 Historické jádro Žalova	10
2.3 Potoky	12
3 Infrastruktura	14
3.1 Levý Hradec	14
3.2 Historické jádro Žalova	15
3.3 Potoky	17
4 Etapizace	19
4.1 Souhrnné bilance řešeného území	19
5 Vztah k územně plánovacím dokumentům a studiím	20
5.1 Vztah k územně plánovací dokumentacím	20
5.2 Vztah k ostatním dokumentacím	21
6 Vypořádání pokynů pořizovatele	22

Grafická část

01 Širší vztahy	1 : 5 000
02 Struktura (části a, b, c)	1 : 1 000
03 Infrastruktura (části a, b, c)	1 : 1 000
04 Řezy (části a, b, c)	1 : 1 000
05 Uliční profily	1 : 100
06 Prostorové zobrazení	
07 Památková ochrana	1 : 1 000

Grafická část obsahuje těchto 7 ucelených částí.

Identifikační údaje

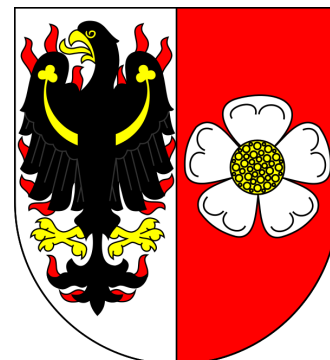
Objednatel

Město Roztoky
Městský úřad Roztoky
nám. 5. května,
252 63 Roztoky

Pořizovatel

Město Roztoky
Městský úřad Roztoky
nám. 5. května,
252 63 Roztoky

prostřednictvím osoby splňující kvalifikační požadavky dle §24 stavebního zákona - Ing. arch. Zdeněk Kindl,
Pravonín 167, 257 09 Pravonín, autorizovaný architekt ČKA 01564



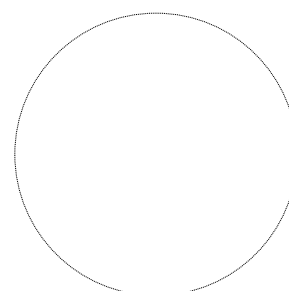
Zhotovitel

společnost
Ing. arch. Ivan Gogolák,
Ing. arch. Lukáš Grasse

Denisova 10
779 00 Olomouc

Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Lukáš Grasse
autorizovaný architekt ČKA 04642
T.: +420 728 555 462
E.: office@gogolak-grasse.com

gogolák
+ grasse



Údolí potoků rozhraním Roztok.

1 Idea

Řešené území je výraznou součástí celkové prostorové koncepce Roztok. Idea řešení je vyjádřena koncepcí řešení v přímé vazbě na širší vztahy, jejich koncepci. Grafickým vyjádřením této části je 01 Širší vztahy m 1: 5 000. Řešené území je vymezeno ve všech výkresech. Jedná se o východní svah výběžku hradiště Levý Hradec až historické jádro zástavby Žalova se svým okolím.

1.1 Širší vztahy

Koncepce širších vztahů ÚS je založena na

-podtržení kulturního významu komplexu hradiště Levý Hradec, a to z pohledu plánování a ochrany hodnot celku komplexu.

-definování údolí Potoků jako kontinua veřejných prostranství na pomezí celku Roztok a celku Žalova, definováním jednotlivých bodů příčných a podélných propojení a zlepšením možností jejich využití ve vztahu k různým strukturám zástavby a okolním přírodním kvalitám.

-napojení skrze jasně definovaná veřejná prostranství umožňující tyto propojení definováním prostranství ulice Potoky – jako různých charakterů v blízkosti toku, centra historického Žalova, jednotlivých příčných křížení a jejich směřování.

-zapojení ulice Potoky a jejího okolí na širší zelený okruh Roztok tvořený nábřežím, Tichým údolím a propojením přes Vršky a Řivňáč, napojením na nábřeží a vazbou směrem na nádraží Roztoky – Žalov, napojením na území Dubečnice a její centrální parkové prostranství.

1.2 Koncepce řešení

Levý Hradec, historické jádro Žalova a Potoky jsou významná místa z hlediska přírodních a historických hodnot. Charakter a pozice jednotlivých míst je určuje jako cíle nebo trasy každodenních vycházek. Úkolem územní studie je tyto cíle a trasy nalézt, pojmenovat jejich kvality a přispět k jejich kultivaci sérií drobných úprav ve vztahu ke stísněné situaci a složitým vodohospodářským vztahům v území.

Řešené území je poklidným až skrytým místem využívaným místními obyvateli. Jeho prostorový význam jako mezníku mezi celky Roztok a Žalova je ale důležitý z hlediska chápání kompozice města Roztoky. Výrazné morfologické hrany zakončené Levým Hradcem a skálami spolu s údolím přecházejícím do systému parkových a retenčních ploch vytvářejí příčné a podélné vazby v území, které propojují okolní struktury zástavby.

Návrh definuje jednotlivá místa a dává jim témata (propojení, zastavení, pobyt, aktivita), používá historických stop v území (doplňování struktury, obnova cest) a využívá specifika pro definování nové atraktivity a využití (proměnlivý charakter vodoteče, podoba historické návsi v systému veřejných prostranství).

Hlavní tématem je měnící se charakter potoků.

Územní studie v řešeném území definuje tři základní koncepční celky (označeny ve výkresu 01 Širší vztahy), pro potřebu popisu struktury a infrastruktury,

**Levý Hradec,
historické jádro Žalova a
Potoky**

2 Struktura

Popis struktury rozvíjí koncepci řešení v jednotlivých celcích (lokality) Levý Hradec, historické jádro Žalova a Potoky. Primárně popisuje prostorové uspořádání zástavby a prostorové uspořádání veřejných prostranství. Grafickým vyjádřením této části jsou O2 Struktura (části a, b, c) m 1: 1 000, O4 Řezy (části a, b, c) m 1: 1 000, O5 Uliční profily m 1: 100 a O6 Prostorové zobrazení.

Koncepce prostorového uspořádání veřejných prostranství

Hlavní zásadou je koncipovat veřejná prostranství tak, aby vytvářela smysluplná místa ve vztahu ke kontinuu veřejných prostranství, byla rozlišitelná, charakterově odpovídala svému významu a podporovala užívání veřejných prostranství jako celku.

Koncepce prostorového uspořádání zástavby

Hlavní zásadou je stanovit také podmínky, aby podpořily jednotlivé specifické cílové charaktery zástavby s ohledem na danou lokalitu a její hodnoty a to tak, aby stanovovala jenom nutná specifika.

Řešené území je dotčeno následujícími zákonnými limity památkové ochrany území:

Archeologická památková rezervace (ARP) Levý Hradec, vymezená Úředním sdělením MŠK ČSR, úřední list 1956 částka 35, o zřízení státní archeologické rezervace Levý Hradec ze dne 10. 4. 1956; vedená v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 1117 a v Památkovém katalogu pod katalogovým číslem 1999997697.

Národní kulturní památka (NKP) Přemyslovské hradiště Levý Hradec, prohlášená Usnesením vlády ČR č. 70/78 ze dne 24. 2. 1978 o prohlášení některých nejvýznamnějších kulturních památek a Nařízením vlády č. 147/1999 Sb., ze dne 16. června 1999 o prohlášení a zrušení prohlášení některých kulturních památek za národní kulturní památky; vedená v ÚSKP ČR pod rejstříkovým číslem 140 a v Památkovém katalogu pod katalogovým číslem 1000154366.

Ochranné pásmo kolem NKP Přemyslovského hradiště v Levém Hradci, určené Rozhodnutím ONV Praha-západ o vymezení ochranného pásma NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci č. 232 ze dne 6. 10. 1980 a Rozhodnutím ONV v Praze-východ o zřízení ochranného pásma NKP Levý Hradec v Husinci, čj. 316/82 Kult. ze dne 21. 12. 1982; v ÚSKP ČR vedená pod číslem rejstříku 3130.

Územní studie respektuje výše uvedené limity památkové ochrany a stanovuje následující specifické podmínky využití území APR (SAR) Levý Hradec, NKP Přemyslovské hradiště Levý Hradec a OP NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci následovně:

- na území NKP a APR a ochranného pásma NKP podléhá přípustnost konkrétních záměrů platným podmínkám památkové ochrany v souladu s platným ÚP Rostoky.

Koncepce detailu veřejných prostranství

Řešení jednotlivých detailů, mobiliáře a povrchů navazuje svou podobou a charakterem na charakter veřejných prostranství nebo cílený charakter veřejného prostranství a jejich význam.

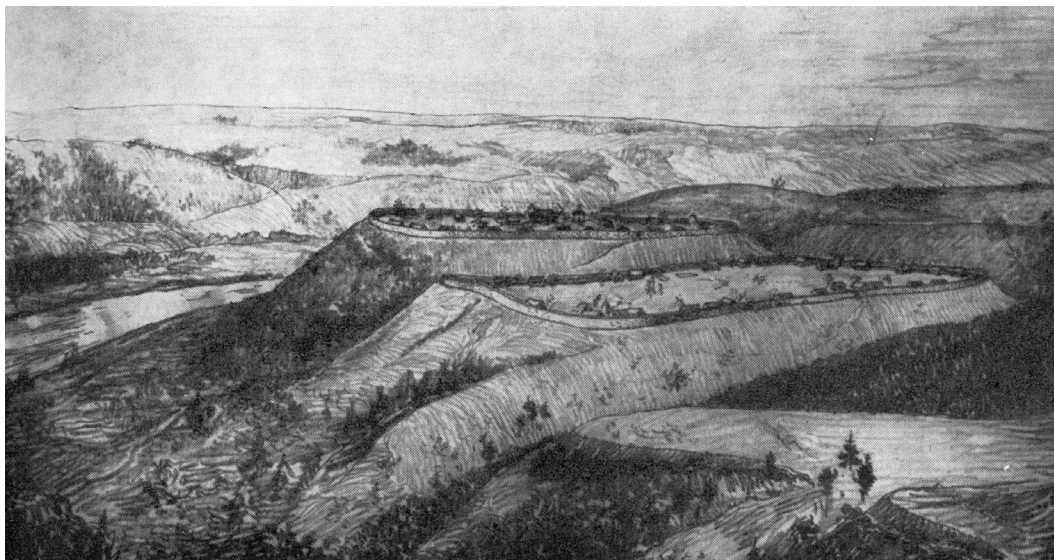


Levý Hradec

Potoky

Historické jádro Žalova

2.1 Levý Hradec



Obr. Levý Hradec, Ideální rekonstrukce opevnění Levého Hradce. Pohled s vrchu Řivnáče, BORKOVSKÝ I.: Levý Hradec Nejstarší sídlo Přemyslovců, Obr. 37, 1965

Levý Hradec je významnou morfologickou a významovou dominantou Rostok a České republiky. Spolu s blízkým hradištěm Řivnáč, svými předpolími a pohřebišti tvoří jednu z nejvýznamnějších kulturních lokalit v České republice. Pro další ucelenou práci s tímto územím je nutné vypracovat podrobnou a celistvou dokumentaci s ohledem na význam této části – primárně s ohledem na archeologii, krajinářské zásahy a prezentaci území v celém jeho rozsahu, případně s podporou moderních zobrazovacích metod. Část řešeného území, které pod tuto dokumentaci spadá je graficky označeno jako území k řešení samostatnou podrobnější dokumentací a je obecně komentováno v textové a grafické části.

Níže uvedené je proto nutné brát s ohledem na celkové budoucí řešení a jako podklad pro možné zadání tohoto projektu a oporu pro rozhodování v území. U všech částí rozhodování v tomto území je důležitá a nutná koordinace s orgány odpovědnými za zachování kulturních hodnot s důslednou spoluprací a přípravou. Je nutno podotknout, že s důrazem na rozvoj celistvosti území a nejen jeho konzervaci. Případná územní studie by mimo akropole hradiště měla řešit jeho I. předhradí s přístupovými cestami, ideálně i s II. předhradím.

Prostorové uspořádání veřejných prostranství **Levého Hradce**

Hlavním veřejným prostranstvím je Levohradecké náměstí. Zde je umístěn památník obětem 1. sv. války a bezprostředně navazuje kostel sv. Klimenta – první kostel v Čechách – se svým hřbitovem. Na toto náměstí navazuje přístupová ulice Levohradecká a rozsáhlá parková prostranství hradiště s naučnou stezkou Levý Hradec. Tyto celky spolu tvoří Levý Hradec a je nutné pojímat výraznou složku krajinného prostředí s terénními náznaky opevnění za výraznou součást veřejných prostranství. Současná pěší napojení v okolních svazích doplňují propustnost území.

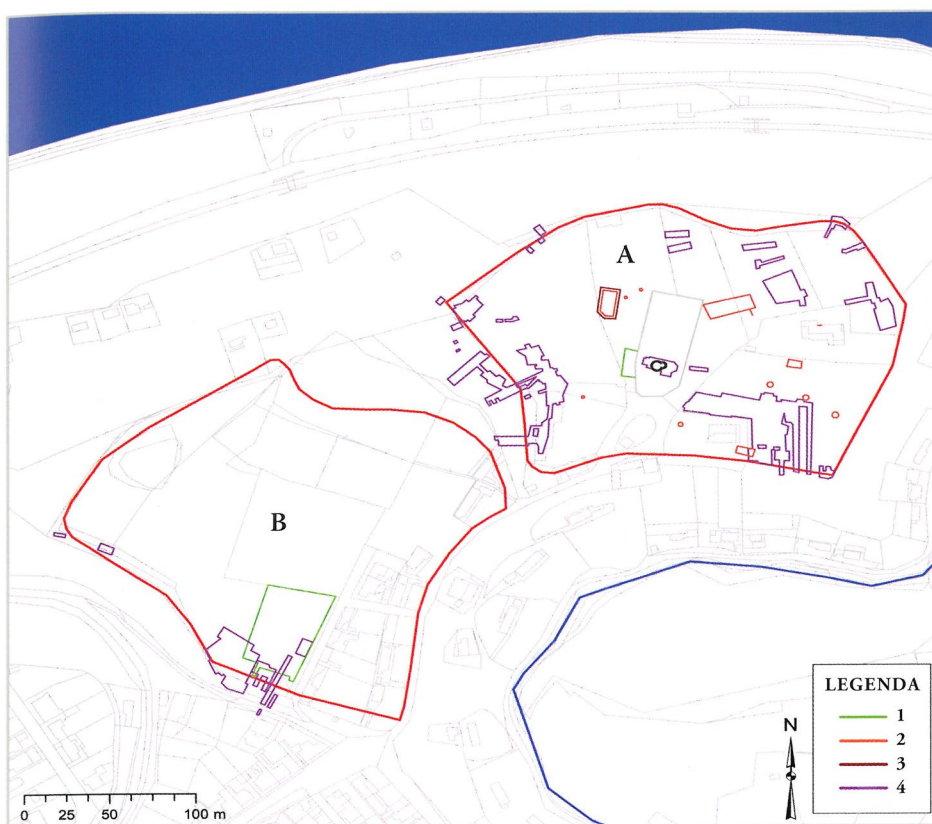
Prostorové uspořádání zástavby **Levého Hradce**

Úpravy, případně nově vytvářené objekty musí ctít dnešní charakter zástavby, tzn. dodržovat hmotové rozložení, převažující orientaci, respektovat tvary střešní krajiny apod.

Detail veřejných prostranství **Levého Hradce**

Úpravy veřejných prostranství musí ctít výsostný charakter daného místa, tzn. nevytvářet nové pojezdne komunikace, kvalita povrchů a mobiliáře musí být vysoké úrovně ve vztahu k historickému prostředí, **tedy dlážděné, případně mlatové**. Ploty musí být minimálně z 75% průhledné s možností podezdívky v povrchově kvalitních materiálech a střídavém barevném provedení. Výsadba na pozemcích musí podléhat celkovému charakteru hradiště (např. jsou nepřipustné tujové a plné ploty apod.).

Levý Hradec v raném středověku. A – akropole, B – 1. předhradí, C – 2. předhradí. Pohřebiště 1 – Na panenské (výzkum probíhá od roku 2005), 2a – Žalov-cihelna A (nálezy z 2. poloviny 19. století a výkopy J. A. Jíry v letech 1912–1913), 2b – Žalov-cihelna B (výzkum I. Borkovského v letech 1949 a 1952), 3 – u kostela sv. Klimenta (výkopy V. Krolmuse v 50. letech 19. století, výkopy Č. Ryznera v roce 1890, výzkumy I. Borkovského v letech 1940 a 1951).



Rozsah archeologického výzkumu na akropoli (A) a 1. předhradí (B) v letech 1888 – 1955. 1 – výkopy Č. Ryznera (1888 – 1900); 2 – výkopy J. L. Piče (1905); 3 – výzkum J. Böhma (1931); 4 – systematický archeologický výzkum I. Borkovského (1940 – 1941, 1947 – 1955).

2.2 Historické jádro Žalova



Obr. Výřez mapy tzv. císařských otisků, centrální část Žalova, zdroj: archivnimapy.cuzk.cz

Historické jádro Žalova je výrazné svou stopou zástavby dvorců a mezilehlými veřejnými prostranstvími, které vytváří hodnotnou strukturu. Tato struktura je navržena k doplnění a obnově. Síť veřejných prostranství je rozvinuta o nová veřejná prostranství v obdobném duchu „plácků“ mezi domy. Obecně je směřováno ke kultivaci a využití potenciálu dostavby zástavby v duchu historického jádra Žalova. Výraznou hodnotou struktury je možné chápat zajímavou morfologii veřejných prostranství (různé výškové úrovně a jejich vazby) nebo některé výrazné objekty jakými jsou například statky u hlavního veřejného prostranství nebo výrazné objekty s opěrnými zdmi (např. č.p. 1081 apod.). **Severní část historického jádra Žalova se nachází v Ochranném pásmu kolem NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci.**

Prostorové uspořádání veřejných prostranství historického jádra Žalova

Hlavní veřejné prostranství je křížení ulic Levohradecká a Potoky, tzv. žalovská náves. Jsou rozvinuty plácky v pozici křížení ulice Husova a Levohradecká, v blízkosti ulice Potoky a nově vzniklé parkové veřejné prostranství u spojnice ulic Husova, Šebkova, Levohradecká. Obecný charakter těchto prostranství je kultivované návesní prostranství, které je doplněné výsadbou a drobnými prvky mobiliáře. Důležitým aspektem je element vody, který se propisuje buď v podobě retenčních terénních modelací, nebo jako plnohodnotná vodoteč. K prvku vody je tak možné přistoupit a je tak tvořen první charakter potoků – „V zástavbě“ – a je charakterizován četností mostků, zpevněním koryta a přístupem k vodoteči.

Prostorové uspořádání zástavby historického jádra Žalova

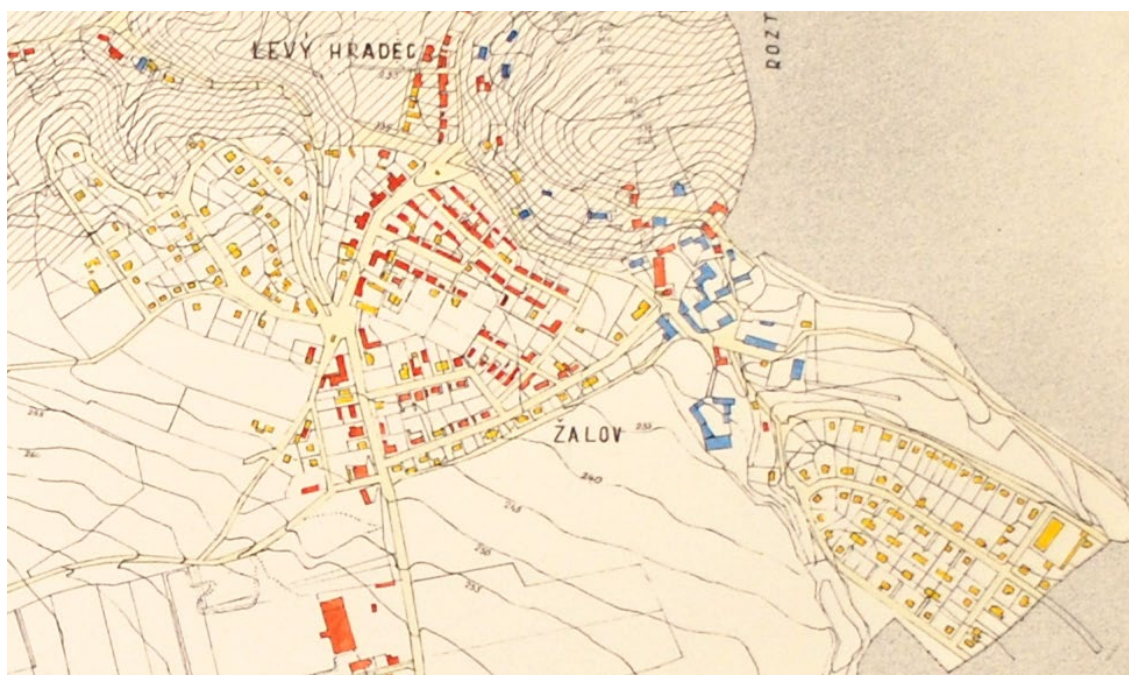
Zástavba je navržena k doplnění v historické stopě původní zástavby s doporučením využití fragmentů původních objektů. Dále je doplněna nová zástavba v duchu dvorcové zástavby podélnými formami hlavních staveb evokujících objekty stodol. V rámci zahrad jsou využívány kamenné terasy, které je možné při zachování zastavěnosti rozvíjet. Je vhodné dodržet obdobnou formu okolních objektů. Podrobné podmínky uspořádání zástavby pro jednotlivé pozemky jsou zobrazeny ve výkrese O2 Struktura. U objektu s možností umístění občanské vybavenosti (OV) je zvýšený důraz na jejich charakter, zejména pak ve vztahu ke komponování střecha vztahu k veřejnému prostranství s důrazem na funkci občanské vybavenosti.

Detail veřejných prostranství historického jádra Žalova

Ve veřejných prostranstvích je využít trávnik, asphalt **nebo kamenná dlažba** pro posílení prvků prostranství. **Pěší stezky jsou převážně dlážděné, šterkové, nebo mlatové.** Mobiliář je tvořen jednoduchými prvky z kovu a dřeva. Ploty musí být minimálně z 75% průhledné s možností podezdívky v povrchově kvalitních materiálech a střídáním barevném provedení. Výsadba na pozemcích musí podléhat celkovému charakteru historického jádra (např. jsou nepřijatelné tujové a plné ploty apod.). Využití plných plotů je možné u původních zdí historických statků, **nebo pouze u nových plných zděných omítaných ohradních zdí v souladu s charakterem území. Max. výška oplocení je 150 cm.**



Obr. Výřez Návrhu přehledného regulačního a zastavovacího plánu pro obec Žalov, podp. ŠEJNA, 1933 (SOkA Dobřichovice)



Obr. Výřez z urbanistických průzkumů Žalova, FUCHS J., KABEŠ J., 1942 (SOkA Dobřichovice), modrá – zástavba 1830-1840, červená - zástavba do 1914, žltá – zástavba do 1942 – z průzkumů je patrné postupné naplnění regulačního plánu z roku 1933

2.3 Potoky



Obr. Kolorovaná pohlednice se zástavbou svahu potoků s viditelnými pěšími propojeními, r. 1903

Charakter zástavby ulice Potoky je možné členit na dvě zásadní polohy, ve svahu a v návaznosti na ulici Potoky. Pozice jednotlivých domů ve svazích je dána historickým vývojem zástavby. Koncepčně tak nejsou vytvářeny nové plochy pro zástavbu v samotných svazích ale v přímé vazbě na napojení ulice Potoky. Ta je charakterizována právě proměnlivým projevem vodoteče a jejím dopadem na podobu veřejného prostranství ulice Potoky. Tento projev má pak odezvu i v blízké výsadbě (např. blízkost sadů apod.)

Severní část lokality Potoky se nachází na ploše areálu Národní kulturní památky (NKP) Přemyslovské hradiště Levý Hradec a v Archeologické památkové rezervaci (APR) Levý Hradec, které sahají až (od severu) za odbočku na Solníky. Jižní část lokality Potoky se nachází v Ochranném pásmu kolem NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci (OP NKP).

Prostorové uspořádání veřejných prostranství Potoků

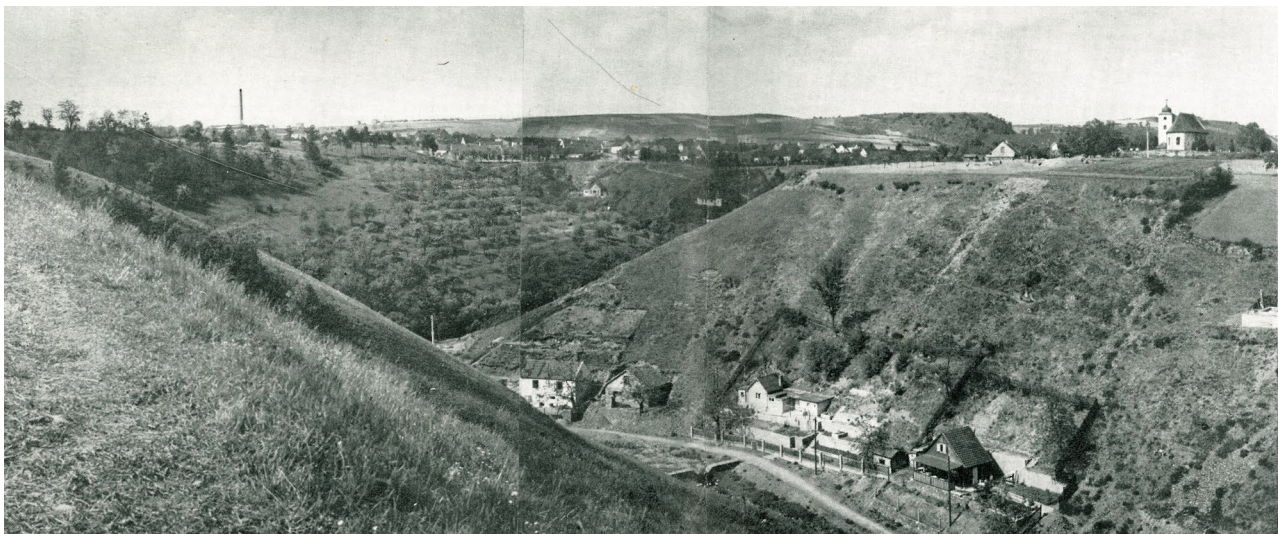
Hlavní veřejné prostranství v této části není možné definovat. Existují zde však křížení podélných a příčných vazeb, která definují místa – rozšíření profilů nebo umístění specifických prvků ve veřejném prostranství. Zásadním prvkem je vodoteč, její regulace nebo rozličné plochy a balvanité skluzky definují od napojení do Vltavy postupně tyto charaktery (ze severu) – „Přírodní“ a „Pod svahem“. Přírodní charakter je definován rozličnými plochami a menší regulací břehů. Charakter Pod svahem naopak upřednostňuje regulaci a více technická řešení ve svém veřejném prostranství. Důležitý je moment napojení na řeku Vltavu, kdy se ulice změní do pěšiny s přístupem pro pěší a cyklisty. Zde je břeh regulován ve vztahu k podchodu železnice. Pro prostupnost území je nutné udržet systém historických pěšin, který je v území výrazně rozvinut a propojuje Solníky a Levý Hradec. Jednotlivá propojení jsou posilována novými přechody a brody.

Prostorové uspořádání zástavby Potoků

V ulici Potoky lze identifikovat dva základní způsoby osazení objektů do terénu ve vztahu k úrovni ulice. V přírodní části je využito zapuštěné podnože (např. pro garážové stání), v části Pod svahem pak práce s opěrnými zdmi, které objekty využívají pro své osazení na terén. Princip stanovení těchto charakterů zástavby odpovídá stávající okolní zástavbě. Předpokládají se přednostně kvalitativní úpravy stávající zástavby, oplocení a zahrad při respektování smyslu památkové ochrany. Podrobné podmínky uspořádání zástavby pro jednotlivé pozemky jsou zobrazeny ve výkrese O2 Struktura.

Detail veřejných prostranství Potoků

Ve veřejných prostranstvích je využit trávník, přednostně kamenná dlažba, případně světlý asfalt a dále dláždění pro posílení prvků regulace potoka nebo překročení vodoteče. Pěší stezky jsou převážně dlážděné, štěrkové, nebo mlatové. Mobiliář je tvořen jednoduchými prvky z kovu a dřeva. Ploty musí být minimálně z 75% průhledné s možností podezdívky v povrchově kvalitních materiálech a střídáním barevném provedení. Výsadbba na pozemcích musí podléhat celkovému charakteru ulice (např. jsou nepřipustné tujové a plné ploty apod.). Využití plných plotů je možné ve vztahu k podnožím objektů, které toto vymezení vytvářejí, není však dovoleno tento druh plotu dále převyšovat.



Obr. (oba) Panoramatické pohledy na Levý Hradec BORKOVSKÝ I.: Levý Hradec Nejstarší sídlo Přemyslovců,
Obr. 1, 1965, Z obrázků je patrný charakter ulice Potoků s blízkými sady a propojeními na Levý Hradec

3 Infrastruktura

Popis infrastruktury rozvíjí koncepci řešení v jednotlivých celcích (lokality) Levý Hradec, historické jádro Žalova a ulici Potoky. Primárně popisuje dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, veřejnou vybavenost a krajinnou infrastrukturu. Grafickým vyjádřením této části jsou výkresy 03 Infrastruktura (části a, b, c) m 1: 1 000, 04 Řezy (části a, b, c) m 1: 1 000 a 05 Uliční profily m 1: 100.

Koncepce dopravní infrastruktury

Hlavní zásadou je stanovit takové podmínky řešení dopravní obsluhy, aby bylo v maximální míře využito stávající dopravní infrastruktury, ulice Potoky, a ta byla kvalitativně rozvíjena včetně napojovacích bodů do krajiny a směrem na Levý Hradec.

Z hlediska letecké dopravy platí v celém řešeném území následná specifika.

Celé řešení území je dotčeno ochranným pásmem s výškovým omezením staveb a ochranným pásmem se zákazem laserových zařízení – sektor A letiště Praha/Ruzyně, vyhlášeným Úřadem pro civilní letectví dne 20.11. 2012 pod č.j. 6535-12-701. Ochranná pásma jsou územní studií respektována v plném rozsahu.

Koncepce technická infrastruktury

Hlavní zásadou je stanovit základní podmínky řešení odvodu splaškových a dešťových vod v souladu s Generelem odvodnění města Rostoky 2020 a s ohledem na předpoklad návrhu připravovaného ÚP Rostoky.

Koncepce veřejné vybavenosti

Hlavním principem řešení je vytvoření funkčního lokálního centra v historickém jádru Žalova a posílení možností společenského života obyvatel Potoků a Žalova.

Koncepce krajinné infrastruktury

Hlavní zásadou je nerozšiřování zástavby do přírodních svahů údolí Žalovského potoka. Doplnění zástavby ulice Potoky je striktně podřízeno hodnotnému krajinnému prostředí, které je dále rozvíjeno.

3.1 Levý Hradec

Řešení infrastruktury území celku Levého Hradce by mělo být součástí samostatné podrobné a celistvé dokumentace s ohledem na význam této části - primárně s ohledem na územní s archeologickými nálezy a řešení krajinnářských zásahů. Důležitá je koordinace s dotčenými orgány památkové ochrany a ochrany přírody a krajiny, zejména při hledání možností řešení technické infrastruktury.

3.1.1 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Lokalita je definována ulicí Levohradecké, místní obslužnou komunikace, obousměrnou jednopruhovou, která navazuje na silnici III/2422 (ulice Komenského) v místě lokální návsi s autobusovou točnou (viz ÚS VP Rostoky, gogolák+grasse, 2018 a Koncepce prostorového řešení Žalov, gogolák+grasse, 2018). Ulice Levohradecké obsluhuje pozemky rodinných domů a je zakončena obratištěm na Levohradeckém náměstí. Na ulici Levohradecká je napojena místní obslužná komunikace ulice Na Pískách v místě křižovatky s ulicí Komenského a dále severně stykovou křižovatkou tvaru T.

Úpravy organizace dopravy nejsou předpokládány, úpravy komunikací musí být koordinovány s orgány památkové ochrany a již pořízenými územními studiemi v navazujících územích.

Hromadná doprava

Lokalita je obsloužena linkovou autobusovou dopravou (linka č. 340) Rostoky, Levý Hradec – Dejvická. V území se nachází jedna autobusová zastávka, konečná linky č.340, Rostoky, Levý Hradec. Úpravy prostoru zastávky jsou řešeny dokumentacemi ÚS VP Rostoky, gogolák+grasse, 2018 a Koncepce prostorového řešení Žalov, gogolák+grasse, 2018. Řešení územní studie respektuje uvedené dokumentace.

Pěší a cyklistická doprava

Územím neprochází žádné cyklistické trasy nebo stezky. Pohyb cyklistů je předpokládán jako integrovaný v rámci komunikační sítě.

V lokalitě se nachází „žlutá“ turistická trasa spojující Řivnáč a železniční stanici Roztoky – Žalov a dále „zelená“ turistická trasa spojující Řivnáč a nábřeží Vltavy vedená ulicemi Levohradecká a Potoky. Trasy se protínají na křižovatce Levohradecká a Komenského. Řešení prostoru křižovatky je koncipováno jako nástupní bod na NS Levý Hradec a NKP Levý Hradec. Pěší pohyb se předpokládá jako integrovaný v rámci komunikační sítě.

3.1.2 Technická infrastruktura

V lokalitě není územní studií navrhovaná další zástavba, kterou by bylo nutné napojit na sítě technické infrastruktury.

Hlavní tématem k řešení podrobnější dokumentací je koncepce odvodu dešťových vod z ulici Levohradecká a Komenského s ohledem na inženýrsko-geologické podmínky a podmínky ochrany archeologického území. Je nezbytné koordinovat s podmínkami orgánů památkové ochrany.

3.1.3 Veřejná vybavenost

Přítomnost významné kulturní památky v lokalitě je potenciálem rozvoje drobného lokálního vybavení v navazující zástavbě (např. kavárny a restaurace, drobná lokální a komerční vybavenost, atp.). Je nezbytné koordinovat s podmínkami orgánů památkové ochrany.

3.1.4 Krajinná infrastruktura

Lokalita je dotčena nadregionálním biocentrem NC 2001. Řešení krajinné infrastruktury prvek ÚSES respektuje a posiluje jeho působení v systému krajiny doplněním o interakční prvky svahů údolí Žalovského potoka a území hradiště Levý Hradec. Řešení územní studie respektuje stávající krajinnou infrastrukturu, její rozvoj podrobnější dokumentací je nezbytné koordinovat s podmínkami orgánů památkové ochrany.

3.2 Historické jádro Žalova

Řešení studie předpokládá regeneraci historického jádra Žalova a vzniku lokálního centra společenského života. Technická infrastruktura bude doplněna pro obsluhu navrhované zástavby a přestavby objektů historických statků. Hlavními tématy jsou zklidnění dopravy a řešení dešťového odvodnění v prostoru žalovské návsi.

3.2.1 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Lokalita je definována ulicemi Levohradecká, Potoky, V Úvoze a Husova. Ulice jsou místní obslužné komunikace. Je respektován jejich venkovský charakter a jsou řešeny jako zklidněné komunikace (zóna 30), alternativně je možné prostor žalovské návsi na křižovatce Potoky x Levohradecká řešit jako obytnou zónu s preferencí pěšího pohybu.

Hromadná doprava

Lokalita není přímo napojena na systém hromadné dopravy. Nejbližší zastávkou hromadné dopravy je autobusová zastávka Roztoky, Levý Hradec, lina č. 340. Územní studie nenavrhuje doplnění hromadné dopravy v rámci lokality.

Pěší a cyklistická doprava

Územím neprochází žádné cyklistické trasy nebo stezky. Pohyb cyklistů je předpokládán jako integrovaný v rámci komunikační sítě.

V lokalitě se nachází „zelená“ turistická trasa spojující Řivnáč a nábřeží Vltavy vedená ulicemi Levohradecká a Potoky. Pěší pohyb se předpokládá jako integrovaný v rámci komunikační sítě, která je řešena jako smíšená dopravní plocha.

3.2.2 Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Veřejný vodovod v Roztokách je součástí Skupinového vodovodu (SV) Roztoky - Velké Přílepy, který je zásoben pitnou vodou ze zdrojů Středočeské vodárenské soustavy. SV je zásoben přivaděčem z vodojemu (VDJ) Praha - Suchdol. Zásobování navrhované zástavby pitnou vodou je navrženo ze stávajících vodovodních

řadů v ulicích Levohradecká, Potoky a Husova. Nově navrhované objekty budou zásobovány vodou z uvedených řadů vodovodními přípojkami napojenými prostřednictvím navrtávacích pasů. Přípojky budou ukončeny ve vodoměrných šachtách na pozemku odběratele.

Splašková kanalizace

Navrhovaná zástavba bude odkanalizována gravitační splaškovou kanalizací prostřednictvím stávajících stok do ČS Žalov a dále stávající tlakovou kanalizací DN 150 v ulici V Úvoze do gravitační kanalizace v lokalitě Solníky. Alternativou je realizace nového vodohospodářského objektu sloužícího pro řešení odpadních vod, případná změna specifikace vedení typu. Toto řešení souvisí s řešením splaškové kanalizace v lokalitě Potoky.

Dešťové odvodnění

Návrh dešťového odvodnění vychází ze zpracovaného generelu odvodnění a zpřesňuje koncepci obsaženou v ÚP v platném znění a zároveň reaguje na návrh připravovaného ÚP. V území se nacházejí stávající dešťové stoky DN 400/600 v ulicích V Úvoze, Husova, Levohradecká (jižní část) a Potoky Jižní okraj). Dešťové stoky jsou zaústěny ve spojné komoře na hranici pozemku parc.č. 3643/1 a 3209 do zatrubněného úseku Žalovského potoka. Je navrženo minimalizovat projev spojné komory na terénu, resp. minimalizovat velikost revizního otvoru tak, aby zastropení komory nezasahovalo do parkových ploch žalovské návsi. Doporučíme rekonstrukci spojné komory na dešťovou zdrž, případně lapač splavenin. V rámci rekonstrukce komunikací mohou být doplněny uliční vpusti, které budou napojeny na retenční opatření RN02 s regulovaným odtokem do Žalovského potoka.

V prostoru návsi jsou navržena retenční opatření na pozemku parc.č. 3643/1 a pozemku parc.č. 3421/11. Retenční opatření RN01 na pozemku parc.č. 3121/11 navazuje na soustavu retenčních opatření v úžlabí Žalovského potoka mezi ulicemi Smetanova a Na Kocandě. RN01 je uvažováno s regulovaným odtokem přes spojnou komoru do dešťové stoky DN 1000 a dále do Žalovského potoka. RN02 na pozemku parc. č. 3643/1 je navrženo jako suchý poldr, terénní parková modulace, s regulovaným odtokem do stoky DN 1000 a dále do Žalovského potoka. RN02 je navrženo primárně k retenci dešťových vod v ulicích Levohradecká a Potoky. V místě soutoku zatrubněného přítoku DN 1000 do Žalovského potoka je počítáno s realizací poldru.

Zásobování plynem

Zásobování řešeného území zemním plynem je navrhováno v souladu s ÚP v platném znění a zároveň reaguje na návrh připravovaného ÚP. Navrhovaná zástavba bude napojena na stávající plynovodní řady v ulicích Levohradecká, Potoky, V Úvoze a Husova prostřednictvím přípojek.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování řešeného území elektrickou energií je navrhováno v souladu s ÚP v platném znění a zároveň reaguje na návrh připravovaného ÚP. Navrhovaná zástavba je napojena na stávající rozvody NN v ulicích Levohradecká, Potoky, V Úvoze a Husova.

Veřejné osvětlení

Případné doplnění veřejného osvětlení bude napojeno na stávající vedení v ulicích Levohradecká, Potoky, V Úvoze a Husova. Stožáry a osvětlovací tělesa budou odpovídat standardu používanému v obci, např. v ulicích Levohradecká a Potoky.

3.2.3 Veřejná vybavenost

V prostoru historického jádra Žalova se nachází několik původních statků a hospodářských objektů, pro které jsou stanoveny podmínky jejich rekonstrukce a zapojení do života Žalova. Předpokládá se jejich přestavba na objekty lokální vybavenosti, např. kavárna, hospoda, komunitní centrum, spolkový dům, případně mateřská škola atp. Pozemky s objektem k přestavbě na lokální občanskou vybavenost jsou označeny indexem OV ve výkrese 02 Struktura. Objekty lokální vybavenosti jsou navrženy taky, moderovaly prostor žalovské návsi a vytvářely příjemné prostředí pro pobyt.

3.2.4 Krajinná infrastruktura

Lokalita je dotčena nadregionálním biocentrem NC 2001. Řešení krajinné infrastruktury prvek ÚSES respektuje a posiluje jeho působení v systému krajiny doplněním o interakční prvky parkových ploch žalovské návsi a okolí Žalovského potoka.

3.3 Potoky

Hlavním tématem řešení ulice Potoky je řešení statické dopravy a doplnění chybějící technické infrastruktury, konkrétně pak splaškové kanalizace a řešení odvodu dešťových vod. Potoky tvoří páteř lokální krajinné infrastruktury, kterou je třeba posilovat a rekultivovat přírodní prostředí v okolí Žalovského potoka.

3.3.1 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Lokalita je definována ulicí Potoky a navazujícími účelovými komunikacemi obsluhující jednotlivé stavební pozemky. Komunikace Potoky MO2p 4/30 je řešena jako obousměrná jednopruhová s výhybnami po cca 100 – 200 m a obratištěm na jejím severním konci. Obratiště se nachází částečně na pozemku města a částečně na pozemku SŽDC. Bylo prověřeno umístění obratiště pouze na pozemcích města, s ohledem na terénní podmínky a minimální rozměry obratiště není posun jižním směrem reálný.

V ulici Potoky budou na vhodných místech doplněna parkovací stání tak, aby byly nastaveny optimální podmínky pro řešení statické dopravy. Tam, kde je to technicky možné, se předpokládá v souladu s požadavky stavebního zákona a ČSN parkování na vlastním pozemku. S ohledem na složitou morfologii území to však vždy není možné, a proto jsou vymezeny lokality pro doplnění parkovacích stání. Jsou umístěna převážně na pozemcích města nebo ČR, bude tedy na strategii obce, jakým způsobem bude parkovací stání distribuovat k uživatelům. **Další kapacity parkovacích stání budou umístěny v rámci přestavovaných ploch, přednostně na vlastních pozemcích staveb (zejména v jižní části ulice Potoky).**

Hromadná doprava

Lokalita není přímo napojena na systém hromadné dopravy. Nejbližší zastávkou hromadné dopravy je autobusová zastávka Roztoky, Levý Hradec, linka č. 340. Územní studie nenavrhuje doplnění hromadné dopravy v rámci lokality.

Pěší a cyklistická doprava

Územím neprochází žádné cyklistické trasy nebo stezky. Pohyb cyklistů je předpokládán jako integrovaný v rámci komunikační sítě.

V lokalitě se nachází „zelená“ turistická trasa spojující Řivnáč a nábřeží Vltavy vedená ulicemi Levohradecká a Potoky. Pěší pohyb se předpokládá jako integrovaný v rámci komunikační sítě, která je řešena jako smíšená dopravní plocha.

3.3.2 Technická infrastruktura

Zásobování vodou

Veřejný vodovod v Roztokách je součástí Skupinového vodovodu (SV) Roztoky - Velké Přílepy, který je zásoben pitnou vodou ze zdrojů Středočeské vodárenské soustavy. SV je zásoben přivaděčem z vodojemu (VDJ) Praha - Suchdol. Zásobování navrhované zástavby pitnou vodou je navrženo ze stávajících vodovodních řadů v ulici Potoky.

Splašková kanalizace

V ulici Potoky nebyla dosud kanalizační síť realizována. Navržena je zde nová splašková kanalizační stoka, do níž budou napojeny stávající i nově navrhované objekty v ulici Potoky. Kanalizace bude ukončena ve vodohospodářském objektu, kapacitně pokrývajícím ulici Potoky a historické centrum Žalova (do cca 200 EO). Zde bude splašková voda čerpána výtlačným potrubím v těsném souběhu s gravitační splaškovou kanalizací ulicí Potoky zpět do ČS Žalov nebo případně po vyčištění vypouštěna pod tělesem železniční trati do Vltavy, nebo dle jiné koncepce územního plánu. Stávající ČS Žalov může být upravena, případně přesunuta do vhodnější polohy tak, aby nezatěžovala veřejné prostranství žalovské návsi. V podrobnější dokumentaci je nutné detailně prověřit, jaké řešení kanalizace bude nejvýhodnější a realizovatelné.

Ve výkrese 03 Infrastruktura je zakreslena navržená splašková kanalizace a výtlačný řad do stávající ČS Žalov.

Dešťové odvodnění

Srážkové vody v rámci jednotlivých stavebních parcel budou zachycovány (akumulovány) a postupně vsakovány v rámci jednotlivých parcel a nebudou odváděny navrhovanou kanalizační sítí. Veřejná prostranství budou odvodněna do Žalovského potoka, případně přes lapače splavenin dle grafické části dokumentace a v souladu s projektem Komplexní úprava Žalovského potoka (AŽP, 2007).

Koryto Žalovského potoka bude upraveno s ohledem na zachování jeho přírodního charakteru. Budu doplněny tři retenční opatření na dolním toku potoka tak, aby byl regulován jeho průtok při příválových deštích. Retenční opatření RN03 – RN06 budou řešena jako rozlivné plochy přírodního charakteru s kamennou hrází a balvanitým skluzem. Opatření budou dále řešena podrobnější dokumentací s důrazem na citlivé krajinářské řešení a jemnou práci s modulací terénu. Kapacity retenčních opatření vycházejí z projektu Komplexní úprava Žalovského potoka (AŽP, 2007).

Zásobování plynem

Zásobování řešeného území zemním plynem je navrhováno v souladu s ÚP v platném znění a zároveň reaguje na návrh připravovaného ÚP. Navrhovaná zástavba je napojena na stávající plynovodní řad v ulici Potoky.

Zásobování elektrickou energií

Zásobování řešeného území elektrickou energií je navrhováno v souladu s ÚP v platném znění a zároveň reaguje na návrh připravovaného ÚP. Navrhovaná zástavba je napojena na stávající rozvody NN v ulici Potoky.

Veřejné osvětlení

Nepředpokládá se zásadní doplnění veřejného osvětlení v ulici Potoky, případné doplnění veřejného osvětlení bude napojeno na stávající vedení v ulici Potoky. Stožáry a osvětlovací tělesa budou odpovídat standardu používanému v obci, např. v ulici Potoky.

3.3.3 Veřejná vybavenost

Lokalita Potoky je residenčního charakteru, nepředpokládá se cílená přestavba některých objektů na lokální vybavenost, nebo výstavba objektů nových. Prvky veřejného vybavení představuje mobiliář veřejných prostranství a vybavení pobytových míst v přírodních svazích údolí Žalovského potoka.

3.3.4 Krajinná infrastruktura

Lokalita je dotčena nadregionálním biocentrem NC 2001. Řešení krajinné infrastruktury prvek ÚSES respektuje a posiluje jeho působení v systému krajiny doplněním o interakční prvky parkových ploch žalovské návsi a okolí Žalovského potoka.

4 Etapizace

Etapizace navrhovaného řešení je odvislá zejména od řešení dopravní a technické infrastruktury.

Úpravy veřejných prostranství lokality historické jádro Žalova je možné, mimo zrušení stávající ČS Žalov, realizovat nezávisle na úpravách ulice Potoky. Nová zástavba historického jádra Žalova, konkrétně část mezi ulicemi Husova, a propojením ulic Šebkova, Levohradecká, je podmíněna realizací pěšího propojení mezi těmito ulicemi a retenčním opatřením s parkovou úpravou, případně doplněním dětského hřiště.

Úpravy ulice Potoky je nutné realizovat tak, aby byl stále zajištěna obsluha jednotlivých pozemků RD a objektů technické infrastruktury. Pro potřeby přístupu do spodní části ulice během realizace je počítáno s napojením ulice Potoky na ulici V Chatách účelovou komunikací podél koryta Žalovského potoka propustkem pod železniční tratí. Účelová komunikace je řešena v minimálních parametrech se šterkovým povrchem. Po realizaci úprav ulice Potoky bude dále sloužit jako pěší cesta a jako účelová komunikace pro obsluhu pozemků při mimořádné události.

Realizaci jednotlivých úseků obslužné komunikace a sítí technické infrastruktury v ulici Potoky bude nutné řešit tak (pokud to bude technicky možné), aby bylo možné zachovat minimální parametry pro průjezd osobních vozidel ve zbývající části uličního profilu. Podrobné řešení etapizace výstavby bude součástí podrobnější dokumentace, resp. projektu pro územní rozhodnutí.

Řešení zástavby parcelních čísel 3686, 3687, 3688/1 je podmíněno dostatečně vymezeným veřejným prostranstvím ulice Potoky (minimálně 8m a víc), dále řešení koridoru pro řešení odvodnění prostoru ulice Komenského a Levohradecké a řešení statického zajištění svahů (zejména na parcelních číslech 3688/1, 3689) a předáním těchto ploch k jejímu užívání výše zmíněným způsobem.

4.1 Souhrnné bilance řešeného území

Rozloha řešeného území	14,07 ha
Rozloha území k řešení samostatnou podrobnější dokumentací	3,61 ha
Navrhované pozemky k bydlení (plocha pozemků / počet RD / počet obyv.)	
Historické jádro Žalova	0,39 ha / 6 / cca 24 obyv.
Potoky	0,84 ha / 7 / cca 28 obyv.
Navrhované pozemky k lokální vybavenosti (plocha pozemků / zastavitelná plocha)	
Historické jádro Žalova	0,75ha / cca 2370 m ²
Veřejná prostranství zpevněná	
Historické jádro Žalova	0,46 ha
Potoky	0,36 ha
Veřejná prostranství nezpevněná	
Historické jádro Žalova	0,33 ha
Potoky	0,57 ha
Úpravy Žalovského potoka, retenční opatření	
Historické jádro Žalova	cca 500 m ²
Potoky	cca 200 m ²

5 Vztah k územně plánovacím dokumentům a studiím

5.1 Vztah k územně plánovací dokumentacím

5.1.1 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje a další limity území

Řešené území se ze severu dotýká vedení nadregionálního ÚSES, NC 2001 Údolí Vltavy (Šárka, Roztoky, Větrušice). Územní studie respektuje vedení nadregionálního ÚSES.

Ve vazbě na řešené území se dále nachází národní kulturní památka Levý Hradec s ochranným pásmem. Územní studie respektuje podmínky ochranného pásma NKP.

5.1.2 Územní plán sídelního útvaru Roztoky

Územní plán v platném znění (včetně změny č. 4) vymezuje řešené území jako čistě obytné (ČO), případně všeobecně obytné (VO) a všeobecně smíšené (VS). Plochou ČO je definována ulice Potoky, plochami VO a VS historické jádro Žalova a zástavba při ulici Komenského. V ploše ČO je možné umísťovat objekty pro bydlení, v plochách VO již také obchodní zařízení, drobné provozy a lokální vybavenost, plochy VS jsou určeny zejména k posílení podílu veřejného vybavení ve struktuře města. Plochy krajiny jsou vymezeny jako plochy lesa a přírodní nelesní společenstva.

Územní studie respektuje platný územní plán SÚ Roztoky, v souladu s lokalizací ploch VO a VS připouští možnost rekonstrukce stávajících objektů na lokální vybavenost i výstavbu nových objektů lokální vybavenosti ve vazbě na žalovskou náves a křižovatku Levohradecká x Husova. Zbývající části řešeného území vymezuje jako pozemky pro bydlení, rekreační objekty nejsou připuštěny.

5.1.3 Návrh Územního plánu Roztoky

Návrh územního plánu Roztoky pro **opakované veřejné projednání** (atelier T-Plan, 2020) navazuje na platný územní plán a potvrzuje lokální centrum v historickém jádru Žalova v okolí žalovské návsi a křižovatky Levohradecká x Husova. Toto území vymezuje plochou SP - plochy smíšené obytné původní vesnické struktury, která je určena zejména pro lokální centra s polyfunkčním využitím. Ostatní části řešeného území podél ulice Potoky jsou **v jižní části** vymezeny plochou BP - plochy bydlení - bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura, která je určena zejména pro bydlení v rodinných domech v rostlé struktuře respektující morfologii terénu. **V severní části ulice Potoky jsou vymezeny plochou Bp.x plochy bydlení – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura – se specifickým využitím. Urbanistická struktura tohoto území je definována jako původní rostlá struktura, která se vyznačuje rozptýlenou zástavbou respektující morfologii terénu. Jedná se převážně o samostatně stojícími jednogenerační domy se šikmou střechou. Měřítko staveb je malé.“ Hlavním využitím plochy jsou „rodinné domy s příměsí obslužných funkcí nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení“. Podmínky prostorového uspořádání plochy stanovují mj., že „zástavba musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci“.** Plochy krajiny jsou vymezeny jako NS.I - plochy smíšené nezastavěného území - vzrostlé vegetace a NL - plochy lesní.

Územní studie respektuje urbanistickou koncepci návrhu připravovaného ÚP Roztoky a rozvíjí ji upřesněním podmínek prostorového uspořádání (zejména zastavěnost pozemků, výška zástavby a stavební čára, podmínky využití pozemků) a definováním charakteru území.

Část území mezi ulicemi Levohradecká, Šebkova a Husova, které bylo řešeno změnou ÚP č. 4, řeší územní studie v souladu s platným ÚP. Zde je doporučeno koordinovat řešení s připravovaným územním plánem, zejména doplnění ploch veřejných prostranství propojujících ulici Šebkova a Husova.

Územní studie dále předkládá jiné řešení umístění ČOV, než je předpokládání plochou Z33. Je doporučeno upravit návrh připravovaného ÚP dle této územní studie a zachovat plochu Z33 jako přírodní plochu pobytového charakteru a nástupní bod na Solníky. Návrh splaškové kanalizace a její napojení na ČOV je respektováno a je uvedeno jako první varianta řešení splaškové kanalizace.

5.1.4 Požadavky vyplývající z ostatních ÚPD

Řešené území je ovlivněno řešením odvodu dešťových vod z horního Žalova, včetně území řešených regulačními plány Dubečnice a Panenská II. V návaznosti na koncepci Generelu odvodnění města Roztoky 2020 jsou v prostoru žalovské návsi a na toku Žalovského potoka vymezeny plochy pro retenční opatření, která doplní již realizované části systému zadržování a odtoku dešťových vod do Žalovského potoka a dále do Vltavy.

5.1.5 Vymezení objektů k řešení architektonickou soutěží a autorizovaným architektem

Jsou stanoveny tyto architektonicky a urbanisticky významné stavby a veřejná prostranství, pro která může vypracovávat architektonickou část dokumentace pouze autorizovaný architekt a pro která by měl být zhotovitel projektové dokumentace případně vybrán za základě architektonické soutěže o návrh:

- veřejná prostranství historického jádra Žalova včetně navazujících veřejných prostranství

Požadavky na zpracování celku území Levý Hradec bude předmětem samostatné podrobnější dokumentace, viz kap. 5.1.6.

5.1.6 Požadavky na pořízení dalších ÚPP

S ohledem na význam NKP Levý Hradec je nezbytné jeho území včetně navazujícího okolí řešit jako celistvou dokumentaci s dostatečnou podrobností, koordinovanou zejména s orgány památkové ochrany a ochrany životního prostředí. Podrobnější dokumentace, např. územní studie, by měla vyhodnotit historický, významový a krajinný potenciál místa, definovat hodnoty území a navrhnout podmínky jejich ochrany.

Území Levého Hradce zasahuje do řešeného území této územní studie, v grafické části (výkres 02 Struktura) je zobrazeno polygonem „území k řešení samostatnou podrobnější dokumentací“. Je tak vymezena část řešeného území, která by měla být zahrnuta do samostatné územní studie celku Levého Hradce. Do zadání takové územní studie budou zaneseny požadavky příslušných kapitol této ÚS, týkající se celku Levý Hradec.

5.2 Vztah k ostatním dokumentacím

Řešení územní studie navazuje na ÚS Veřejných prostranství Roztoky – Nábřeží, Roztoky – Žalov a Roztoky – Vstup (gogolák + grasse, 2018) a ÚS Solníky (gogolák + grasse, 2018).

Řešení územní studie navazuje na ÚS Prostorového uspořádání veřejných prostranství na území města Roztoky – F. Prostor křížení ulic V Úvoze – Potoky (Šimoník ARCHITEKTI, ARCHUM architekti, 2016).

Podkladem pro koncepci řešení úprav Žalovského potoka je projekt Komplexní úprava Žalovského potoka (AŽP, 2007) a Generel odvodnění města Roztoky 2020. Studie vychází z řešení uvedených dokumentací a případně je upravuje s ohledem na stanovenou celkovou koncepci řešení ulice Potoky předloženou touto územní studií.

6 Vypořádání pokynů pořizovatele

Návrh zohledňuje doručené připomínky DOSS a správců TI dle způsobu jejich vypořádání pořizovatelem. Originály připomínek a návrh jejich vypořádání pořizovatelem jsou součástí spisu o pořízení ÚS.

Způsob vypořádání pokynů pořizovatele je uveden níže:

1) Krajská veterinární správa

BEZ POŽADAVKŮ

způsob vypořádání:

vzato na vědomí

2) MÚ Černošice, Odbor stavební úřad, oddělení dopravy a správy komunikací

BEZ POŽADAVKŮ

způsob vypořádání:

vzato na vědomí

3) MÚ Černošice, Odbor životního prostředí

BEZ POŽADAVKŮ

způsob vypořádání:

vzato na vědomí

4) MÚ Černošice, Odbor stavební úřad, oddělení památkové péče

Stanovisko s požadavky, které je nutné respektovat v plném rozsahu.

Dokumentace bude upravena následovně:

1. V území řešeném studií bude jako limit ve výkresech přehledně vyznačen rozsah všech forem ochrany. Vzhledem k překryvu některých druhů ochrany je nutné vyznačit APR (SAR) Levý Hradec a OP NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci.

způsob vypořádání:

Zpracováno do grafické části dokumentace (výkres 01 Širší vztahy, 02 Struktura a 03 Infrastruktura), grafická část je doplněna o výkres 07 Památková ochrana, kde jsou přehledně zobrazeny prvky památkové ochrany APR (SAR) Levý Hradec, NKP Přemyslovské hradiště Levý Hradec a OP NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci.

2. V textu budou zřetelně odlišeny podmínky pro APR a pro OP NKP

způsob vypořádání:

V textové části (kap. 2) jsou stanoveny specifické podmínky využití území APR (SAR) Levý Hradec a OP NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci.

Způsob vypořádání pokynu reflektuje platný ÚPSÚ Roztoky a odborný návrh projektanta, který je respektován zadavatelem územní studie.

3. V kapitole 2.2 Historické jádro Žalova na s. 10 bude u názvů podkapitol doplněno: historického jádra Žalova, např. Prostorové uspořádání zástavby historického jádra Žalova. Doplněna bude věta: Severní část historického jádra Žalova se nachází v Ochranném pásmu kolem NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci. V podkapitole Prostorové uspořádání veřejných prostranství bude slovo itineráře nahrazeno slovem mobiliáře. V podkapitole Prostorové uspořádání zástavby bude vypuštěna věta: Rovné střechy jsou ve vhodných místech povoleny (...). V podkapitole Detail veřejných prostranství bude doplněno: max. výška oplocení je 150 cm. Plně bedněné ploty jsou přípustné.

způsob vypořádání:

Požadavek na přípustnost plných bedněných plotů je v rozporu s komplexní koncepcí řešení detailu veřejných prostranství, kdy je požadavek na řešení průhlednosti plotů koncepčně stanoven pro celé řešené území z důvodu zamezení vzniku nežádoucích typů oplocení, např. betonových panelových plotů. Požadavek je řešen úpravou formulace podmínky tak, že „Využití plných plotů je možné u původních zdí historických statků, nebo pouze u nových plných zděných omítaných ohradních zdí v souladu s charakterem území“. Ostatní požadavky jsou zpracovány do textové části (kap. 2.2 Historické jádro Žalova).

Způsob vypořádání pokynu reflektuje odborný návrh projektanta, který je respektován zadavatelem územní studie.

4. V kapitole 2.3 Potoky na s. 12 bude u názvů podkapitol doplněno: lokality Potoky, např. Prostorové uspořádání zástavby lokality Potoky. Doplněna bude věta: Severní část lokality Potoky se nachází na ploše areálu Národní kulturní památky (NKP) Přemyslovské hradiště Levý Hradec a v Archeologické památkové rezervaci (APR) Levý Hradec, které sahají až (od severu) za odbočku na Solníky. Jižní část lokality Potoky se nachází v Ochranném pásmu kolem NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci (OP NKP).

způsob vypořádání:

Zpracováno do textové části dokumentace (kap. 2.3 Potoky).

5. V plochách APR je nová výstavba nepřipustná, a to i na ploše zaniklých objektů. V kapitole 2.3 Potoky na s. 12 v podkapitole Prostorové uspořádání zástavby bude celý text Prostorové uspořádání zástavby Dle charakteru zástavby jsou dva základní způsoby osazení objektů do terénu v blízkosti ulice Potoky. V přírodní části je využito zapuštěné podnože (např. pro garážové stání), v části Pod svahem pak práce s opěrnými zdmi, které objekty využívají pro své osazení na terén. Tyto charaktery zástavby odpovídají okolní zástavbě. Podrobné podmínky uspořádání zástavby pro jednotlivé pozemky jsou zobrazeny ve výkrese 02 Struktura vypuštěn a nahrazen tímto textem: **V ploše APR je nová výstavba nepřipustná a to i na ploše zaniklých objektů. Povoleny jsou pouze úpravy stávajících objektů. Úpravy budou spočívat v údržbě a kultivaci objektů, zahrad a oplocení při respektování podmínek ochrany APR. Nepřípustné jsou další zásahy do rostlého terénu s výjimkou přípojky pro kanalizaci. V plochách OP NKP je přípustná výstavba nepodsklepených přízemních objektů, zásah do terénu bude minimalizován.**

způsob vypořádání:

Popis způsobu osazení objektů do terénu ve vztahu k úrovni ulice je principem reflektujícím současný stav v území. Není odvislý pouze od případných novostaveb v území, je platný zejména pro stávající objekty a jejich případné stavební úpravy. V tomto kontextu byla upravena formulace odstavce Prostorové uspořádání zástavby Potoků.

Pozemky dotčené požadavkem pokynu jsou platným ÚPSÚ Roztoky vymezeny plochou "čistě obytné území", která umožňuje využití pozemků pro bydlení. Návrh ÚP Roztoky pro opakované veřejné projednání, tedy již projednaný s DOSS, vymezuje dotčené pozemky plochou Bp.x plochy bydlení – bydlení v rodinných domech původní vesnická struktura – se specifickým využitím. Plocha je popsána jako „Území, jehož stěžejní náplní je bydlení v rodinných domech. Urbanistická struktura tohoto území je definována jako původní rostlá struktura, která se vyznačuje rozptýlenou zástavbou respektující morfologii terénu. Jedná se převážně o samostatně stojícími jednogenerační domy se šikmou střechou. Měřítko staveb je malé.“ Hlavním využitím plochy jsou „rodinné domy s příměsí obslužných funkcí nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení“. Podmínky prostorového uspořádání plochy stanovují mj., že „zástavba musí respektovat výšku, měřítko a charakter okolní zástavby a nesmí poškozovat urbanistické i architektonické hodnoty daného místa a území v širších vztazích, se kterými se ocitnou v interakci“.

Z výše uvedeného je patrné, že podmínky využití území stanovené územní studií jsou v souladu s platnou i připravovanou územně plánovací dokumentací, která je pro rozhodování v území závazná. Územní studie tyto podmínky ÚPD upřesňuje s maximálním ohledem a zřetelem památkových hodnot území a jeho citlivého vývoje. Rozvoj území je předpokládán převážně a přednostně kvalitativní, případný stavební rozvoj je podrobně upřesněn tak, aby nebyly narušeny památkové hodnoty území (viz kap. 2 Struktura).

Pro plochy APR (SAR) Levý Hradec, NKP Přemyslovské hradiště Levý Hradec a OP NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci jsou stanoveny specifické podmínky využití (viz vypořádání pokynu 4.2).

V textové a grafické části byly ponechány podmínky prostorového uspořádání všech pozemků čistě obytného území dle platného ÚPSÚ Rostoky z důvodu ochrany území před nevhodným způsobem využití s ohledem na platné limity památkové ochrany území.

Způsob vypořádání pokynu reflektuje platný ÚPSÚ Rostoky a odborný návrh projektanta, který je respektován zadavatelem územní studie.

6. V jižní části ulice Potoky v ploše OP NKP bude navržen dostatečný počet parkovacích stání pro rezidenty lokality Potoky, nejlépe pohledově zacloněný (mimo komunikaci, oddělený oplocením, cloněný vysokou zelení). Tyto plochy budou přednostně vyčleněny z ploch pro nově navrženou zástavbu v OP.

způsob vypořádání:

Zpracováno do textové části dokumentace (kap. 3.3.1) podmínkou, že další parkovací místa budou umístěna v rámci přestavovaných ploch, přednostně na vlastních pozemcích staveb, zejména v jižní části ulice Potoky.

7. Výkres 05 bude přepracován, neboť zástavba je přípustná pouze v části C lokality Potoky. Z výkresů 02 a 03 budou vypuštěny plochy zástavby v APR.

způsob vypořádání:

Grafická část byla upravena dle vypořádání pokynu 4.1. Ostatní požadavky na úpravu grafické části odpovídají vypořádání pokynů 4.2 a 4.5.

8. Veřejná prostranství budou přednostně s dlážděným či mlatovým povrchem nebo travou, asphalt by v plošně chráněných územích zčásti přírodního charakteru neměl být preferován.

způsob vypořádání:

Zpracováno textové části (kap. 2.1, 2.2 a 2.3). V grafické části je upravena legenda výkresu 02 Struktura tak, aby nebyl materiál vozovky rozlišen.

5) Krajská hygienická stanice

BEZ POŽADAVKŮ

způsob vypořádání:

vzato na vědomí

6) Krajský úřad Středočeského kraje

Odbor životního prostředí

BEZ POŽADAVKŮ, lze vyloučit významný vliv územní studie Levý Hradec-Potoky, samostatně nebo ve spojení s jinými záměry a koncepcemi, na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí soustavy Natura 2000 stanovených příslušnými nařízeními vlády.

způsob vypořádání:

vzato na vědomí

Odbor dopravy

BEZ POŽADAVKŮ

způsob vypořádání:

vzato na vědomí

Odbor kultury a památkové péče

Doporučuje projednání s Ministerstvem kultury s ohledem na skutečnost, že části řešeného území jsou součástí NKP a APR. Doporučení bylo vyhověno, viz stanovisko Ministerstva kultury.

způsob vypořádání:

viz způsob vypořádání pokynu č. 4

7) Ministerstvo dopravy

Vyhovět požadavku na vyznačení ochranného pásma veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně, a to konkrétně OP s výškovým omezením staveb a OP se zákazem laserových zařízení – sektor A

způsob vypořádání:

Limit je uveden v textové (kap. 3 Infrastruktura) i grafické části dokumentace (výkres 02 Struktura a 03 Infrastruktura).

8) Ministerstvo obrany

BEZ POŽADAVKŮ

způsob vypořádání:

vzato na vědomí

9) Ministerstvo kultury

Stanovisko s požadavky, které je nutné respektovat v plném rozsahu.

Dokumentace bude upravena následovně:

ad Textová a grafická část Územní studie Levý Hradec – Potoky

Do textové i grafické části územní studie budou doplněny zákonné limity využití území, zahrnující plošně památkově chráněná území včetně jejich ochranných pásem. Vzhledem ke vzájemnému přesahu je nezbytné jejich textové i grafické rozlišení.

ad Textová část Územní studie Levý Hradec – Potoky

Do textové části budou doplněny podmínky ochrany vztahující se k jednotlivým plošně památkově chráněným územím nebo areálům (PR, NKP, KP), stejně jako jejich ochranným pásmům (OP).

ad 2.2 Historické jádro Žalova, str. 10

Do úvodního odstavce kap. 2.2 bude doplněn text níže uvedeného znění:

„Severní část historického jádra Žalova se nachází v OP kolem NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci.“

V podkapitole Prostorové uspořádání veřejných prostranství opravit slovo itineráře.

V podkapitole Prostorové uspořádání zástavby požadujeme vypustit větu:

Rovné střechy jsou ve vhodných místech povoleny (...).

V podkapitole Detail veřejných prostranství požadujeme doplnit:

„max. výška oplocení je 150cm, plně bedněné ploty jsou přípustné“

ad 2.3 Potoky, str. 12

Do úvodního odstavce kap. 2.3 požadujeme doplnit větu níže uvedeného znění:

„Severní část lokality Potoky se nachází na ploše areálu NKP Přemyslovské hradiště Levý Hradec a v archeologické PR Levý Hradec, které sahají až (od severu) za odbočku na Solníky. Jižní část lokality Potoky se nachází v OP kolem NKP Přemyslovské hradiště v Levém Hradci.“

V podkapitole Prostorové uspořádání zástavby požadujeme vypustit text:

Dle charakteru zástavby jsou dva základní způsoby osazení objektů do terénu v blízkosti ulice Potoky. V přírodní části je využito zapuštěné podnože (např. pro garážové stání), v části Pod svahem pak práce s opěrnými zdmi, které objekty využívají pro své osazení na terén. Tyto charaktery zástavby odpovídají okolní zástavbě. Podrobné podmínky uspořádání zástavby pro jednotlivé pozemky jsou zobrazeny ve výkrese 02 Struktura

A doplnit níže uvedený text odkazující na podmínky ochrany: „Na území archeologické PR je nová výstavba nepřipustná a to i na místě zaniklých objektů. Povoleny jsou pouze úpravy stávajících staveb. Úpravy mohou spočívat v údržbě a opravě stávajících objektů včetně statického zajištění, zahrad a oplocení při respektování podmínek ochrany PR. Nepřipustné jsou jakékoliv zásahy do rostlého terénu s výjimkou kanalizačních přípojek od stávajících objektů. V plochách OP NKP je nepřipustná výstavba podsklepených objektů, zásah do terénu je nutné minimalizovat na práce nezbytné k založení nepodsklepeného objektu.“

V podkapitole Detail veřejných prostranství požadujeme v první větě textu doplnit

Ve veřejných prostranstvích je využít „přednostně dlážděný či mlatový povrch nebo“ trávnik, asfalt „jen ve stávajících plochách“ a příležitostně dláždění pro posílení prvků regulace potoka nebo překročení vodoteče.

ad 3.3 Potoky, str. 17

ad 3.3.1 Dopravní infrastruktura

Parkovací stání požadujeme vymezit mimo území archeologické PR Levý Hradec

ad Výkresová část Územní studie Levý Hradec – Potoky

ad 01 Širší vztahy, 02 Struktura, 03 Infrastruktura, 04 Řezy, 05 Uliční profily a 06 Prostorové uspořádání

Z výkresové části dokumentace požadujeme vypustit plochy navrhované zástavby v území archeologické PR Levý Hradec, tj. stavební pozemky navrhované včetně stavební čáry volné i volné - podzemní podlaží a ilustrace navrhované zástavby uvnitř hranice PR.

způsob vypořádání:

viz způsob vypořádání pokynu č. 4

10) Obvodní báňský úřad

BEZ POŽADAVKŮ

způsob vypořádání:

vzato na vědomí

11) PREdistribuce, a.s.

Veškeré ve stanovisku uvedené podmínky jsou podmínkami uplatňovanými v rámci územního a stavebního řízení – do územní studie nezapracovávat.

způsob vypořádání:

vzato na vědomí