

# ROZTOKY

## ZMĚNA Č. 1

### ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

TEXTOVÁ ČÁST  
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

FINÁLNÍ PODOBA



L I S T O P A D 2 0 2 2



**Objednatel:**

**Město Roztoky**

Náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky

zastoupené: Mgr. Jaroslavem Drdou, starostou města

určený zastupitel: Ing. Zdeněk Richter

**Požizovatel:**

**Městský úřad Roztoky**

Odbor správy a rozvoje města

oprávněná úřední osoba: Ing. arch. Radek Boček

**Zpracovatel:**

**Atelier T-plan, s.r.o.**

Sezimova 380/13, 140 00 Praha 4

**RNDr. Libor Krajiček**

jednatel a ředitel společnosti

.....

**Ing. arch. Karel Beránek**

zodpovědný projektant

.....

**Ing. Petra Halounová**

hlavní projektant

.....

**Tým zpracovatele územního plánu**

Mgr. Alena Smrčková, Ph.D.

Bc. Petr Cejnar



**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:**

A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	5
B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	6
B.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentaci vydanou krajem.....	6
B.2. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.....	7
B.3. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	8
B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledky řešení rozporů .....	8
C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	21
D. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5.....	25
E. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY .....	25
F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY ....	25
F.1. Vymezení zastavěného území.....	25
F.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....	26
F.3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	26
F.4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování .....	29
F.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod. ....	30
F.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	31
F.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....	32

F.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona .....	32
F.9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona .....	32
F.10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	32
F.11. Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....	32
F.12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti .....	32
F.13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání .....	33
F.14. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....	33
F.15. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt .....	33
G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....	33
H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.....	34
I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	34
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	34
K. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....	34
K.1. Vyhodnocení záborů ZPF .....	35
K.2. Vyhodnocení záborů PUPFL .....	38
L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ .....	38
M. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	44
SEZNAM VYBRANÝCH ZKRATEK.....	44
PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ.....	44

## **OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:**

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





## A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dne 20. 10. 2021 Zastupitelstvo města Roztoky schválilo vydání územního plánu a to pod č. usnesení UZ-160-8/21. Zároveň ale bylo přijato usnesení UZ-161-8/21, ve kterém "Zastupitelstvo města Roztoky potvrzuje, že začátkem roku 2022 zahájí projednání Změny č. 1 ÚP. Ve věci námitek rodiny Fučíkových a Kaňkových MÚ bude sám iniciovat projednání řešení obou lokalit dle požadavků žadatelů.". Na základě výše uvedeného připravil Městský úřad Roztoky v lednu obsah změny č. 1, který reflektuje výše uvedené usnesení. Následně dne 14. 2. 2022 Rada města Roztoky rozhodla, že pořizovatelem změny č. 1 bude Městský úřad Roztoky, který si zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovacích činností uzavřením příkazní smlouvy s Ing. arch. Radkem Bočkem. O pořizovateli rozhoduje dle ust. § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona rada města. Dále Rada města Roztoky doporučila Zastupitelstvu města Roztoky schválení obsahu změny č. 1 pořizované zkráceným postupem pořízení a to, že bude využit tento instrument stavebního zákona, tedy ono zkrácené pořízení, kdy odpadá zpracování a projednání zadání změny dle ust. § 47 stavebního zákona a společné projednání návrhu změny dle ust. § 50 stavebního zákona a po schválení obsahu změny se přistupuje rovnou k veřejnému řízení o návrhu změny dle ust. § 52 stavebního zákona. Tzv. určeným zastupitelem byl stanoven, shodně jako u měněného územního plánu, místostarosta města Ing. Zdeněk Richter. Obsah změny byl ještě doplněn o požadavek, aby v lokalitě Solníky došlo k mírnému zvětšení plochy Z18 a Z19 dle předchozího ÚPnSÚ a s tím, že plocha Z18 místo komerční občanské vybavenosti bude plochou smíšenou obytnou městskou, pro větší variabilitu jejího využití, a dále že pozemky v centru Žalova, které byly při tvorbě nového územního plánu převedeny nedopatřením z plochy zeleně přírodního charakteru do plochy bydlení v rodinných domech, budou navráceny do původního stavu. Obsah změny č. 1 a její pořízení tzv. zkráceným postupem pořízení schválilo Zastupitelstvo města Roztoky dne 27. 4. 2022. Následně zadavatel poptal projektanta změny č. 1 ÚP Roztoky a vybral zhotovitele měněného územního plánu, společnost Ateliér T-PLAN s.r.o. Pokyn pořizovatele č. 1 vydal Městský úřad Roztoky dne 23. 5. 2022 a vyzval projektanta k vyhotovení dokumentace návrhu změny č. 1 ÚP Roztoky pro veřejné řízení. Dokumentace změny č. 1 byla předána koncem června r. 2022. Následně, po nezbytné kontrole, pořizovatel dne 4. 7. 2022 rozeslal na všechny dotčené orgány, oprávněné investory, sousední obce a Krajský úřad Středočeského kraje písemnost "Rozeslání návrhu změny č. 1 územního plánu Roztoky pro veřejné řízení", ve které stanovil, že veřejné jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Roztoky dle ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona proběhne v pátek 5. 8. 2022 od 16:00 ve velké zasedací místnosti Městského úřadu Roztoky a zároveň doručil všem adresátům dokumentaci návrhu změny pro veřejné řízení. Veřejnost byla informována prostřednictvím veřejné vyhlášky, která byla dne 4. 7. 2022 vyvěšena na úřední desku Městského úřadu Roztoky, dne 19. 7. 2022 doručena a která, mimo místo a datum veřejného projednání, také výslovně stanovila, že nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 12. 8. 2022 včetně, může každý uplatnit své připomínky a dotčené osoby námítky, ve kterých musí uvést odůvodnění, údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva a vymežit území dotčené námitkou, kdy k později uplatněným připomínkám a námitkám se nepřihlíží a dotčené osoby oprávněné k podání námitek jsou tímto na tuto skutečnost výslovně upozorňovány. Během veřejného projednání návrhu změny bylo uplatněno

celkem 7 stanovisek dotčených orgánů (Ministerstvo průmyslu a obchodu, Obvodní báňský úřad, Městský úřad Černošice - OŽP, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo obrany, KHS, Krajský úřad Středočeského kraje) a 5 námitek, nebyla uplatněna žádná připomínka. Následně dne 22. 8. 2022 provedl pořizovatel a určený zastupitel vypořádání uplatněných stanovisek a společně připravili návrh rozhodnutí o námitkách dle ust. § 53 odst. 1 stavebního zákona. Tento návrh rozhodnutí o uplatněných námitkách byl dne 22. 8. 2022 rozeslán s žádostí o stanoviska dotčených orgánů a krajského úřadu. Současně s tím pořizovatel odeslal dne 22. 8. 2022 žádost o stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování k návrhu změny č. 1 územního plánu Roztoky na Krajský úřad Středočeského kraje. Nadřízený orgán územního plánování ve svém stanovisku č.j. 109406/2022/KUSK ze dne 31. 8. 2022 konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o Změně č. 1. Dne 21. 9. 2022 Zastupitelstvo města Roztoky vydalo změnu č. 1 územního plánu Roztoky. Pokynem pořizovatele byl projektant vyzván, aby vyhotovil finální dokumentaci změny a úplné znění územního plánu po vydání této změny a předal ji 14. 10. 2022. Následně ale bylo zjištěno, že na podatelně Městského úřadu Roztoky byla přijata a zaevidována dne 11. 8. 2022, tedy v řádném termínu, námitka podaná osobami paní Alena Rybenská, paní Jitka Kazdová, paní Růžena Tajčmanová, která omylem nebyla předána pořizovateli k vypořádání a o které tedy nebylo zastupiteli rozhodnuto. Toto se zjistilo dne 12. 10. 2022, tedy poté, co změna již byla zastupiteli vydána. Pořizovateli nezbylo nic jiného, než o tuto námitku doplnit návrh rozhodnutí o námitkách dle ust. § 53 stavebního zákona a přestože se námitce navrhuje nevyhovět a obsah výrokové části změny ani grafické části v celém rozsahu se vypořádáním této námitky nijak nemění, rozeslat doplněný návrh rozhodnutí o námitkách znovu na všechny dotčené orgány a krajský úřad tak, aby byla plně naplněna litera ust. § 53 stavebního zákona. Toto pořizovatel učinil dne 14. 10. 2022 poté, co tentýž den byl parafován doplněný návrh rozhodnutí o námitkách oprávněnou úřední osobou pořizovatele a určeným zastupitelem. Vzhledem k tomu, že věcný obsah změny se nijak neměnil a pořizovatel měl k dispozici kladné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, o toto stanovisko již znovu nežádal. Dne 23. 11. 2022 Zastupitelstvo města Roztoky vydalo změnu č. 1 územního plánu Roztoky. Pořizovatel zveřejnil vyhlášku oznamující vydání změny č. 1 územního plánu Roztoky a doručující finální dokumentaci změny a dokumentaci úplného znění územního plánu Roztoky po vydání změny č. 1. Nabytí účinnosti změny je 10. 12. 2022.

## **B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU DLE § 53 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

---

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

#### ***B.1.1. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje***

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s úplným zněním Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4 a 5 (dále PÚR ČR), které je závazné od 1. 9. 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Návrh změny č. 1 ÚP byl zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů.

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

Změna č. 1 ÚP Roztoky je zpracována přesně dle požadavků stavebního zákona a správního řádu, osnova textové části výroku je přesně a doslovně převzata z přílohy č. 7 vyhl. 500/2006, dělení ploch dle způsobu využití je přesně převzato dle §§ 4-19 vyhl. 501/2006 Sb., s využitím možnosti dále podrobně členit jednotlivé typy funkčního využití ploch s rozdílným způsobem využití, změna je doplněna tzv. „textem s vyznačením změn“, který je samostatnou přílohou odůvodnění změny, souladně s požadavkem novelizované přílohy č. 7 vyhlášky 500/2006 Sb.

Změna č. 1 ÚP Roztoky respektuje požadavky:

- zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zejména ve vazbě na ustanovení § 45i týkající se ochrany evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy NATURA 2000, kdy v rámci návrhu obsahu změny dle ust. § 55a bylo vydáno stanovisko krajského úřadu dne 11.4.2022 pod č.j. 030549/2022/KUSK, které vyloučilo negativní vliv návrhu změny č. 1 ÚP Roztoky na EVL a PO soustavy NATURA 2000,
- zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, kdy v rámci naplnění požadavků této právní normy proběhlo v etapě návrhu obsahu změny dle ust. § 55a vydání stanoviska krajského úřadu dne 11.4.2022 pod č.j. 030549/2022/KUSK, které vyloučilo negativní vliv návrhu změny č. 1 ÚP Roztoky na ŽP a nepožadovalo vypracování tzv. dokumentace SEA, na základě výše uvedeného tedy nebylo prováděno komplexní vyhodnocení vlivů změny územního plánu Roztoky na udržitelný rozvoj území v rozsahu přílohy č. 5 vyhl. 500/2006 Sb.,
- správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), textová část změny č. 1 ÚP Roztoky je dělena na část výrokovou a část odůvodnění, do odůvodnění byly po projednání podle ust. § 55b stavebního zákona odkazujícího na ust. § 52 stavebního zákona doplněny všechny uplatněné námítky, připomínky uplatněny během veřejného projednání nebyly, vč. návrhu dílčího výroku o jejich vypořádání a dílčího stručného odůvodnění tohoto vypořádání,
- vyhlášky č. 271/2019 Sb. Ministerstva životního prostředí, o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, kdy odůvodnění změny č. 1 ÚP Roztoky obsahuje tzv. záborovou tabulku a další náležitosti dle uvedené vyhlášky, vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výroková část této změny odkazuje na

náležitosti vyžadované § 20 písm. a) až i) této vyhlášky ve vydaném územním plánu a nijak je nemění,

- dalších speciálních zákonů, jako je silniční zákon (zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích), zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vodní zákon (zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), lesní zákon (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů), horní zákon (zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů).

Návrh změny č. 1 ÚP byl zpracován v souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Stanoviska dotčených orgánů, která byla pořizovateli předána v zákonné lhůtě, byla akceptována a v plném rozsahu zapracována do návrhu změny č. 1 ÚP.

Během veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP byla uplatněna následující stanoviska:

## VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK

Na základě ustanovení § 53 odst. (1) a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Roztoky:

Číslo / dotčený orgán / č.j. / datum Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	Způsob vypořádání
<p><b>01/ MPO / MPO 73885/2022 / 4.7.2022</b></p> <p>Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci toto stanovisko: s návrhem Změny č. 1 ÚP Roztoky souhlasíme bez připomínek.</p> <p>Odůvodnění: Na správním území města Roztoky se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Západní okraj zastavěného území města sice pokrývá nebilancovaný zdroj cihlářské suroviny č. 5044400 Žalov, který však není limitem využití území, a do jihozápadní části k. ú. Žalov zasahuje ložisko nevyhrazeného nerostu – cihlářské suroviny č. 3106401 Sedlec – Únětice, které je ovšem</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>

<p>dle § 7 horního zákona součástí pozemku. Nicméně ani do nebilancovaného zdroje ani do ložiska nevyhrazeného nerostu stejně nenavrhuje Změna č. 1 ÚP žádné zastavitelné plochy.</p>	
<p><b>02 / OBÚ / SBS 29950/2022/OBÚ-02/1 / 16.8.2022</b> K Vašemu oznámení o projednání návrhu změny č.1 Územního plánu Roztoky č.j. MURO 1962/2022 ze dne 04.07.2022, zaevidovanému Obvodním báňským úřadem pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ“) dne 07.07.2022 pod č.j. SBS 29950/2022/OBÚ-02, Vám OBÚ sděluje, že uvedený návrh změny č.1 se týká území obce, které je situováno mimo hranice stávajících dobývacích prostorů evidovaných u OBÚ a mimo hranice chráněných ložiskových území, a tudíž není dotčena ochrana výhradních ložisek. OBÚ k tomuto návrhu nemá námitky.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>
<p><b>03 / Městský úřad Černošice, OŽP / MUCE 110509/2022 OŽP/BO / 1.8.2022</b> Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje podle § 55b odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Roztoky, v rámci veřejného projednání následující stanovisko: <b>Vodoprávní úřad:</b> Vodoprávní úřad požaduje, aby do podmínek využití u plochy P16 bylo doplněno, že možnost staveb pro rodinnou rekreaci na ploše P16 bude podmíněna vyjádřením správce povodí a vodního toku Povodí Vltavy, s.p., který je na ploše evidovaný - levostranný bezejmenný přítok řeky Vltavy - IDVT 10258923, a bude ověřena skutečná poloha prameniště a vodního toku, která musí být při navrhování staveb zohledněna. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona. <b>Orgán ochrany přírody:</b> Orgán ochrany přírody požaduje v textu u plochy Z72 do podmínek využití doplnit: „Na území biokoridoru nelze umísťovat žádné ani provizorní stavby či zařízení včetně plotů nebo ohradníků.“ OOP s navrženou změnou na ploše Z72 souhlasí výhradně za podmínky doplnění tohoto textu. Formulace „respektovat lokální biokoridor“ použitá v předloženém návrhu, není dostačující. OOP dále u plochy Z72 nesouhlasí s hodnotou</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Do výroku změny bude doplněno, že možnost staveb pro rodinnou rekreaci na ploše P16 bude podmíněna vyjádřením správce povodí a vodního toku Povodí Vltavy, s.p., který je na ploše evidovaný - levostranný bezejmenný přítok řeky Vltavy - IDVT 10258923, a bude ověřena skutečná poloha prameniště a vodního toku, která musí být při navrhování staveb zohledněna.</b></p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Opravit přesně dle požadavků orgánu ochrany přírody a krajiny, tj. v textu u plochy Z72 do podmínek využití doplnit: „Na území biokoridoru nelze umísťovat žádné ani provizorní stavby či zařízení včetně plotů nebo ohradníků.“ a změnit KZP na 0,1.</b></p>

<p>KZP max. 0,2. Při rozměrech řešené části pozemku, což je dle předloženého návrhu 0,2 ha, by to představovalo 400 m<sup>2</sup>. Na této lokalitě, která dosud měla využití NSp a kde již byla z ohledu na vlastníky pozemku mimořádným způsobem zmenšena šíře biokoridoru, je toto z hlediska zájmů chráněných OOP nepřijatelné. OOP souhlasí s KZP max. 10%. OOP dále požaduje stanovit podmínku, že případné stavby nebudou umístovány v jihozápadní čtvrtině plochy RI, tzn. na místě, kde je s ohledem na zájmy vlastníků vytvořen „záliv“ do plochy biokoridoru. U plochy Z73 OOP nesouhlasí s neurčitou formulací „zachovat stávající vzrostlou zeleň v co největší míře“ a požaduje tuto věc konkretizovat; OOP požaduje v podmínkách využití stanovit „na ploše Z73 musí být zachována vzrostlá zeleň nejméně na 70% výměry“. U plochy P16 OOP požaduje do podmínek využití doplnit: „Možnost staveb na ploše P16 je podmíněna pořízením hydrologického posudku vzhledem k evidovanému vodnímu toku (levostrannému bezejmennému přítoku Vltavy - IDVT 10258923) za účelem ověření skutečné polohy prameniště a vodního toku, která musí být při navrhování staveb zohledněna.“ OOP s navrženou změnou plochy P16 na RI souhlasí výhradně za podmínky doplnění tohoto textu. U plochy P16 OOP považuje za vhodné upozornit, že při jednání na místě dne 1.7.2022 bylo uvažováno o možnosti stavby tří rekreačních objektů v rámci rodiny vlastníka. Při rozměrech řešené plochy 0,80 ha tomu tedy zřejmě neodpovídá navržená podmínka výměry jednotlivých stavebních pozemků 3.000 m<sup>2</sup>. Tato věc se netýká zájmů chráněných OOP, avšak zřejmě je třeba (z hlediska závěrů jednání se zástupcem vlastníka na místě) ji prověřit, aby nedošlo v budoucnu k nedorozumění.</p> <p><b>Orgán ochrany ovzduší:</b> V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.</p> <p><b>Odpadového hospodářství:</b> Orgán odpadového hospodářství nemá k veřejnému projednání změny č. 1 ÚP Roztoky připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.</p>	<p><b>U plochy Z73 v podmínkách využití stanovit „na ploše Z73 musí být zachována vzrostlá zeleň nejméně na 70% výměry“.</b></p> <p><b>U plochy P16 OOP do podmínek využití doplnit: „Možnost staveb na ploše P16 je podmíněna pořízením hydrologického posudku vzhledem k evidovanému vodnímu toku (levostrannému bezejmennému přítoku Vltavy - IDVT 10258923) za účelem ověření skutečné polohy prameniště a vodního toku, která musí být při navrhování staveb zohledněna.“</b></p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>
--	--

<p><b>Orgán ochrany ZPF:</b> Dle ust. § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.</p> <p><b>Orgán státní správy lesů:</b> Zdejší orgán státní správy lesů nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Roztoky pro veřejné projednání připomínek. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>
<p><b>04 / MŽP / MZP/2022/500/1471 / 4.8.2021</b> Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: Limity ve smyslu výše uvedených předpisů se v území obce Roztoky vyskytují v zastavěné části obce v podobě bodového sesuvu č. 7031 a plošného sesuvného území. Tyto limity jsou v koordinačním výkrese zakresleny. Plošné sesuvné území se dotýká pouze plochy změny č. Z66, která se coby plocha navržené zeleně přírodního charakteru s uvolněním z režimu PUPFL s uvedeným limitem nestřetává. Proti návrhu územního plánu města Roztoky předloženému pro veřejné projednání nemáme žádné námitky.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>
<p><b>05 / MO / 140255/2022-1322-OÚZ-PHA / 2.8.2022</b> Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková, Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a zmocněním v § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), jako věcně a místně příslušné ve smyslu zákona o zajišťování obrany ČR, vydává ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona a dle § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona. I. souhlasí s částmi řešení, které byly od společného jednání změněny. Navržené změny nejsou</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>



v rozporu se zájmy Ministerstva obrany.

II. uplatňuje připomínku

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny). Ministerstvo obrany požaduje zpracovat do ÚPD Roztoky jev 119 do textové části „Odůvodnění“ i grafické část. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany: OP RLP – Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. ÚAP – jev 102 a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

#### RESPEKTOVAT

**Do výroku změny doplnit text: „Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).**

**Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.**

#### RESPEKTOVAT

**Do výroku změny doplnit: „Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany: ochranné pásmo radiolokačního zařízení, v tomto území lze umístit a povolit uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.“.**

<p>Koridor RR směrů – zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz. mapový podklad, ÚAP – jev 82 a. V případě kolize může být výstavba omezena. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části – koordinačního výkresu.</p> <p>Odůvodnění: Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany ČR a zmocněním v § 175 odst. 1 stavebního zákona provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Ad 1 – Vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany u částí řešení, které byly od společného jednání změněny, neshledalo rozpor s jeho zájmy na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, souhlasí s předloženou ÚPD. Ad 2 – Ministerstvo obrany požaduje zapracování výše vypsáných jevů v zájmu deklarace správnosti vydaného právního stavu (úplného znění) ÚPD obce. Uplatněné zájmy Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Ministerstvo obrany žádá pořizovatele o vypořádání uplatněné připomínky ve smyslu dopracování vymezených území Ministerstva obrany do příslušných částí ÚPD. Jedná se o deklaraci stávajících strategicky důležitých limitů v území v části Odůvodnění, která je uplatněna ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a neovlivňuje urbanistickou koncepci předložené ÚPD obce.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p><b>Do výroku změny doplnit: „Do správního území obce zasahuje koridor radioreléových směrů – zájmové území pro nadzemní stavby. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany“.</b></p>
<p><b>06 / KHS / KHSC 36262/2022 / 8.8.2022</b></p> <p>Na základě oznámení Městského úřadu Rostoky, IČO 00241610, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b></p> <p>Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>

dotčený správní úřad podle § 55b, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve smyslu § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený návrh změny č. 1 ÚP Roztoky k veřejnému projednání konanému dne 5.8.2022.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu změny č. 1 ÚP s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), toto stanovisko: S návrhem změny č. 1 ÚP Roztoky k veřejnému projednání se souhlasí.

Odůvodnění: Dopisem ze dne 7.7.2022 jste požádali o stanovisko k návrhu změny č. 1 ÚP Roztoky k veřejnému projednání konanému dne 5.8.2022.

Změna č.1 se týká ploch: Z 39 RN – plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru sport a rekreace – rozsah plochy je zmenšen v souvislosti s rozšířením plochy Z19. Z 19 BI – plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské – Plocha rozšířena změnou č. 1 ÚP severozápadním směrem po hranici p.č. 2457/21 v k.ú. Roztoky u Prahy. Tato okrajová část plochy Z19 bude určena převážně pro plochy sídelní zeleně, které zajistí harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem. Z 18 SM – plochy smíšené obytné městské – plocha rozšířena změnou č. 1 ÚP severozápadním směrem po hranici p.č. 2455/7 v k.ú. Roztoky u Prahy. Tato okrajová část plochy Z18 bude určena převážně pro plochy sídelní zeleně, které zajistí harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem. Z 73 – ZS – plochy zeleně – soukromá a vyhrazená, k.ú. Roztoky, Žalov. Zachování stávající vzrostlé zeleně v co největší míře. Z 72 – RI – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, k.ú. Žalov, v ploše budou umístěny max. 2 stavby pro rodinnou rekreaci. P 16 – RI – plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, na stavebním

<p>pozemku bude max. 1 stavba pro rodinnou rekreaci. Zachování stávající vzrostlé zeleně v co největší míře. Po posouzení z hlediska požadavků ochrany veřejného zdraví konstatuje KHS, že předložený návrh změny č. 1 ÚP dle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, je v souladu se zájmy chráněnými orgány ochrany veřejného zdraví, proto se s ním souhlasí.</p>	
--	--

<p><b>10 / KUSK / 085874/2022/KUSK / 5.8.2022</b></p> <p>Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zbořovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 55b odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, toto koordinované stanovisko k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Roztoky. Změna je pořizována ve zkráceném postupu. Předmětem navrhované změny č. 1 je vymezení 2 nových zastavitelných ploch a rozšíření dvou zastavitelných ploch vymezených ÚP Roztoky. Plocha Z72 vymezená jako plocha rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (RI) je vymezená v lokalitě Holého vrchu (U vodojemu) v návaznosti na plochy a objekty technické infrastruktury. Plocha Z73 je vymezena pro rozvoj sídelní zeleně, tj. plochy zeleně - soukromé a vyhrazené (ZS), tudíž není určena k zastavění. Rozšíření ploch Z18 a Z19, navržených platným územním plánem Roztoky v lokalitě Solníky, vychází z požadavku města.</p> <p><b>1. Odbor životního prostředí a zemědělství:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:</p> <p><b>Stanovisko dle zákona o ochraně přírody a krajiny:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), sděluje k veřejnému projednání návrhu obsahu změna č. 1 územního plánu Roztoky, že z hlediska ochrany zvláště chráněných území kategorie přírodní rezervace a přírodní památka, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000, jakož i vymezení nadregionálních a regionálních prvků územního systému ekologické stability, nemá žádné připomínky.</p> <p><b>Stanovisko ZPF:</b> Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>
--	---

<p>odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje k předloženému návrhu Změny č. 1 územního plánu Roztoky z roku 2022 pro veřejné projednání následující stanovisko: Souhlasí Z18 plocha SM smíšené obytné městské o výměře 0,083 ha v I. třídě ochrany. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem. Z19 plocha BI bydlení v rodinných domech městské a příměstské o výměře 0,581 ha v I. a V. třídě ochrany. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem. Z72 plocha RI rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci o výměře 0,202 ha na V. třídě ochrany. P16 plocha RI rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci o výměře 0,433 ha na V. třídě ochrany. Orgán ochrany ZPF souhlasí se zábořem půdy na pozemcích s nejvyšší kvalitou půdy, jelikož se jedná o velmi drobný zábor.</p> <p><b>Ostatní složky ochrany ŽP:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k veřejnému projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Roztoky, neboť změna územního plánu se netýká zájmů uvedených dle zákonů výše, případně Krajský úřad není příslušný k uplatnění stanoviska.</p> <p><b>2. Odbor dopravy:</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle §</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>
--	---

40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů nemá připomínky. Návrh změny č. 1 neobsahuje řešení silnic II. či III. třídy, proto Odbor dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje není ve věci dotčeným správním orgánem.

### **3. Odbor kultury a památkové péče:**

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, není dle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Roztoky k veřejnému projednání zkráceným postupem, k. ú. Roztoky u Prahy, Žalov. Na území obce Roztoky se nachází: archeologická památková rezervace (APR) Levý Hradec – vymezená výnosem Ministerstva kultury ke dni 10. dubna 1956 dle § 2 odst. 1 vládního nařízení č. 274/1941 Sb., o archeologických památkách, publikovaným v Úředním listě, ročník 1956, částka 35, národní kulturní památka (NKP) Přemyslovské hradiště Levý Hradec prohlášená Usnesením vlády ČSR 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, ochranné pásmo (OP) NKP Přemyslovského hradiště v Levém Hradci prohlášené Rozhodnutím ONV Praha-západ o vymezení ochranného pásma národní kulturní památky 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, ochranné pásmo (OP) kulturní památky hradiště Řivnáč prohlášené Rozhodnutím OkÚ Praha - západ o vymezení ochranného pásma hradiště Řivnáč v Žalově čj. výst. 332- 1011b/97/So ze dne 20. 4. 1998, nemovité kulturní památky (KP) zapsané do Ústředního seznamu kulturních památek ČR (ÚSKP ČR) pod rejstř. číslem. Řešené území je územím s archeologickými nálezy (ÚAN) ve smyslu ust. § 22 odst. 2 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Území řešené v návrhu změny č. 1 leží v území APR. Dotčeným orgánem státní památkové péče je dle ust. § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění

### **RESPEKTOVAT**

Bez požadavků na změny v dokumentaci.

pozdějších předpisů a dle ust. § 4 odst. 2 písm. b) a ust. § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů Ministerstvo kultury.	
---	--

**V Roztokách, dne 22.8.2022**

**Ing. Zdeněk Richter**

*místostarosta města, určený zastupitel*

**Ing. arch. Radek Boček**

*oprávněná úřední osoba pořizovatele*

*podpis a otisk úředního razítka*

*podpis a otisk úředního razítka*



K návrhu rozhodnutí o námitkách byla uplatněna následující stanoviska:

## VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK

Na základě ustanovení § 53 odst. (1) a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Roztoky:

ČÍSLO / DOTČENÝ ORGÁN / Č.J. / DATUM Požadavky ve stanovisku (kráceno pořizovatelem)	ZPŮSOB VYPOŘÁDÁNÍ Pokyny pro úpravu dokumentace změny
<p><b>01 / KVS / SVS/2022/110811-S / 29.8.2022</b> Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj jako správní orgán místně a věcně příslušný podle § 47 odst. 4 a odst. 7 a § 49 odst. 1 písm. j) zákona č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, vydává toto stanovisko k Návrhu rozhodnutí o námitkách k návrhu změny č. 1 ÚP města Roztoky, který byl přijat dne 22.8.2022 pod č.j.: SVS/2022/108139-S. Odůvodnění: Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj obdržela dne 22.8.2022 pod č. j.: SVS/2022/108139-S, výzvu Městského úřadu Roztoky ke sdělení stanoviska k Návrhu rozhodnutí o námitkách k návrhu změny č. 1 územního plánu města Roztoky. Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj prostudovala výše uvedené dokumenty a zjistila, že v Návrhu rozhodnutí o námitkách k návrhu změny č. 1 územního plánu města Roztoky nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), v platném znění, a zákonem č. 246/1992 Sb., na ochranu zvířat proti týrání, v platném znění. Poučení: Proti obsahu stanoviska se lze podle § 149 odst. 5 správního řádu odvolat pouze prostřednictvím odvolání proti konečnému rozhodnutí podmíněnému tímto závazným stanoviskem</p>	<p><b>Vyhovět</b> <b>Bez požadavků na úpravu dokumentace.</b></p>
<p><b>02 / KHS / 15.9.2022</b> Na základě oznámení Městského úřadu Roztoky, náměstí 5. května 2, 252 63 Roztoky, posoudila</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na změny v dokumentaci.</b></p>

<p>Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), a místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a § 82 odst. 1 zákona předložený návrh rozhodnutí o námitkách k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Roztoky k veřejnému řízení v rozsahu právní úpravy provedené § 30 zákona, a v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vydává dle § 149 odst. 1 správního řádu toto stanovisko. S předloženým návrhem rozhodnutí o námitkách k návrhu Změny č. 1 Územního plánu Roztoky k veřejnému řízení se souhlasí. Odůvodnění: KHS dne 23.8.2022 do datové schránky obdržela výzvu k uplatnění stanoviska k návrhu rozhodnutí o námitkách k Návrhu Změny č. 1 Územního plánu Roztoky k veřejnému řízení. K návrhu změny č. 1 ÚP k veřejnému projednání bylo vydáno stanovisko č. j. KHSSC 36262/2022 ze dne 8.8.2022, bez uložených podmínek.</p>	
<p><b>03 / Městský úřad Černošice, Odbor ŽP / MUCE 147297/2022 OŽP/BO / 20.9.2022</b> Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, uplatňuje podle § 53 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 1 územního plánu Roztoky následující stanovisko.</p> <p><b>Vodoprávní úřad:</b> Vodoprávní úřad nemá, dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů, ke změně č. 1 ÚP Roztoky – k vyhodnocení připomínek a k návrhu rozhodnutí o námitkách připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.</p> <p><b>Orgán ochrany přírody:</b> Z hlediska zájmů chráněných orgánem ochrany přírody dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů),</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na změny v dokumentaci.</b></p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na změny v dokumentaci.</b></p>

<p>není vyhovění připomínce č. 1 (Václav Malkus) optimální; je však nutno respektovat stav věci, neboť již probíhá projednání stavby rodinného domu, s kterou vlastník v dobré víře počítal. Proto OOP s vyhověním souhlasí. OOP nemá k předloženému návrhu jiné připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.</p> <p><b>Orgán ochrany ovzduší:</b> V souladu s § 11 odst. 2 písm. a) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko k územnímu plánu a regulačnímu plánu obce v průběhu jeho pořizování vydává krajský úřad, v tomto případě Krajský úřad Středočeského kraje.</p> <p><b>Orgán odpadového hospodářství:</b> Orgán odpadového hospodářství nemá ke změně č. 1 ÚP Roztoky – k vyhodnocení připomínek a k návrhu rozhodnutí o námitkách připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.</p> <p><b>Orgán ochrany ZPF:</b> Dle ust. § 17a písm. a) zákona je k vydání stanoviska k územně plánovací dokumentaci příslušný Krajský úřad Středočeského kraje, který je též dle § 18 odst. 5 zákona dotčeným orgánem v ostatních věcech souvisejících s územně plánovací dokumentací.</p> <p><b>Orgán státní správy lesů:</b> Orgán státní správy lesů nemá k předloženému návrhu rozhodnutí o námitkách ke změně č. 1 ÚP Roztoky připomínky. Toto je stanovisko ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona.</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na změny v dokumentaci.</b></p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na změny v dokumentaci.</b></p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na změny v dokumentaci.</b></p> <p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Bez požadavků na změny v dokumentaci.</b></p>
<p><b>04 / KUSK / 109406/2022/KUSK / 31.8.2022</b> Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu, jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) obdržel žádost o posouzení návrhu Změny č. 1 Územního plánu Roztoky (dále jen „návrh Změny č. 1“), podle § 55b odst. 4 (zkrácený postup) stavebního zákona, kterou dne 22.8.2022 podal Městský úřad Roztoky ve spolupráci s Ing.arch. Radkem Bočkem (dále jen „pořizovatel“). Předložený návrh Změny č. 1 zpracovala firma Atelier</p>	<p><b>RESPEKTOVAT</b> <b>Všechny činnosti pořizovatele vyžadované stavebním zákonem a upřesněné prováděcí vyhláškou č. 500/2006 Sb., na které upozorňuje stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, budou provedeny.</b></p>

T-Plan s.r.o., Ing.arch. Karel Beránek, autorizovaný architekt, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 55b odst. 4 stavebního zákona návrh Změny č. 1 z hlediska zajištění koordinace využívání území, s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s PÚR ČR a se ZÚR STČK a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o Změně č. 1. Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání Změny č. 1: Opatřit záznamem o účinnosti Změny č. 1 všechna její paré; a 1 paré včetně dokladů o jejím pořízení uložit u obce, pro kterou byla pořízena; a dále ji pak jednotlivě poskytnout příslušnému stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu, jemuž se uvedená dokumentace poskytuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, ve smyslu ustanovení § 165 odst. 1 stavebního zákona. Zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup údaje o vydané Změně č. 1 a místech, kde je možné do této ní a do její dokladové dokumentace nahlížet, toto oznámit dotčeným orgánům neuvedeným v odstavci 1 § 165 stavebního zákona, jednotlivě. Pro účely vyhodnocení územně plánovací činnosti zaslat vyplněný registrační list (příloha č. 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb.) nadřízenému orgánu územního plánování. Vyhotovit územní plán zahrnující úplné znění po vydání Změny č. 1, opatřený záznamem o účinnosti dle § 55 odst. 5 stavebního zákona.

**V Roztokách, dne 21.9.2022**

**Ing. Zdeněk Richter**

*místostarosta města, určený zastupitel*

**Ing. arch. Radek Boček**

*oprávněná úřední osoba pořizovatele*

*podpis a otisk úředního razítka*

*podpis a otisk úředního razítka*

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

---

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

## **D. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5**

---

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 030549/2022/KUSK ze dne 11. 4. 2022 k Obsahu změny č. 1 ÚP Roztoky vyloučil vliv na lokality soustavy Natura 2000 a negativní vliv na životní prostředí a zdraví obyvatel.

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

---

Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 030549/2022/KUSK ze dne 11. 4. 2022 k Obsahu změny č. 1 ÚP Roztoky vyloučil vliv na lokality soustavy Natura 2000 a negativní vliv na životní prostředí a zdraví obyvatel.

## **F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY**

---

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

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

### **F.1. Vymezení zastavěného území**

Vymezení zastavěného území se nemění.

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

### F.2.1. Základní koncepce rozvoje území obce

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

### F.2.2. Ochrana a rozvoj hodnot území obce

Návrhem změny č. 1 ÚP se principy koncepce nemění.

V kapitole Civilizační hodnoty jsou, na základě stanoviska dotčeného orgánu uplatněného během veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP, doplněny podmínky pro umístování a povolování vyjmenovaných druhů staveb.

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

### F.3.1. Urbanistická koncepce

Návrhem změny č. 1 ÚP se principy koncepce nemění.

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

Číslo pozemku	Katastrální území	Funkční využití	Rozsah plochy	Zdůvodnění přijatého řešení
3186/2, 3186/3, 3187/3, 3187/10	Žalov	ZP - plochy zeleně - přírodního charakteru	0,21 ha	Změna využití předmětných pozemků z BI - plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské na ZP - plochy zeleně - přírodního charakteru vychází ze schváleného obsahu změny č. 1 ÚP dle ust. § 55a stavebního zákona. Jedná se o nápravu nedopatření při tvorbě nového územního plánu a návrat k původnímu využití přírodní krajinné zeleně, které bylo potvrzeno vydáním regulačního plánu Panenská II. Plochy zeleně byly vymezeny v souladu s potřebami města na zvýšení kvality obytného prostředí a zachování ploch veřejně přístupné zeleně s cílem zajištění ploch pro každodenní rekreaci obyvatel, zvýšení retenční schopnosti území a omezení odtoku povrchových vod do Žalovského potoka.  Pozemek p.č. 3187/5, k.ú. Žalov byl z návrhu změny č. 1 ÚP vpuštěn na základě vypořádání námítky č. 01 (viz kapitola L. Odůvodnění).

**F.3.2. Vymezení zastavitelných ploch**

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

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z18	Roztoky u Prahy	SM	plochy smíšené obytné městské	0,57	Rozšíření plochy severozápadním směrem vychází ze schváleného obsahu změny č. 1 ÚP dle ust. § 55a stavebního zákona. Návrh využití území pro rozvoj bydlení byl již dříve potvrzen schválením Územního plánu sídelního útvaru Roztoky u Prahy (ÚP SÚ). Tato okrajová část plochy Z18 bude určena převážně pro plochy sídelní zeleně, které zajistí harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem.
Z19	Roztoky u Prahy	BI	plochy bydlení – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	2,01	Rozšíření plochy severozápadním směrem vychází ze schváleného obsahu změny č. 1 ÚP dle ust. § 55a stavebního zákona. Návrh využití území pro rozvoj bydlení byl již dříve potvrzen schválením ÚP SÚ. Tato okrajová část plochy Z19 bude určena převážně pro plochy sídelní zeleně, které budou tvořit harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny. Využití plochy bude zpřesněno regulačním plánem.
Z39	Roztoky u Prahy	RN	plochy rekreace – rekreace na plochách přírodního charakteru	1,93	Rozsah plochy je zmenšen v souvislosti s rozšířením plochy Z19. Provedeno bylo též zpřesnění podmínek využití plochy, s ohledem na to že interakční prvek IP3 již není součástí plochy Z39.

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

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z72	Žalov	RI	plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,20	Plocha je vymezena na základě obsahu změny č. 1 ÚP schváleného Zastupitelstvem města dle ust. § 55a stavebního zákona, které je pro projektanta ÚP závazné. Plocha je vymezena v návaznosti na plochy a objekty veřejné technické infrastruktury

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
					<p>(vodárny) v lokalitě Holý vrch (U vodáren). Holý vrch dle ÚP Roztoky patří mezi přírodní hodnoty území města jako plocha se zvýšenou hodnotou krajinného rázu a významné vyhlídkové místo. Jedná se o krajinařsky hodnotný prostor, který se výrazně uplatňuje v obraze krajiny. Pro plochu Z72 jsou stanoveny podmínky (min. koeficient zeleně, omezení pro zástavbu apod.) s cílem minimalizovat negativní vliv nové zástavby na krajinný ráz území. Z hlediska ochrany zemědělské půdy se plocha nachází na nejméně kvalitních zemědělských půdách V. třídy ochrany.</p> <p>Podmínky využití plochy byly upraveny na základě stanoviska dotčeného orgánu uplatněného během veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP (viz kap. B.4. Odůvodnění).</p>
Z73	Roztoky u Prahy, Žalov	ZS	plochy zeleně - soukromá a vyhrazená	0,75	<p>Plocha je vymezena v souladu se schváleným obsahem změny č. 1 ÚP dle ust. § 55a stavebního zákona.</p> <p>Plocha ZS odpovídá současnému využití území zahrady s ovocnými a okrasnými stromy využívané pro rekreaci a pěstitelskou činnost. Vymezená plocha sídelní zeleně umožní zachovat krajinný ráz území a obraz sídla v krajině, podpoří ekologickou stabilitu a biologickou rozmanitost území, retenci vody, případně zachování možného výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.</p> <p>Podmínky využití plochy byly zpřesněny na základě stanoviska dotčeného orgánu uplatněného během veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP (viz kap. B.4. Odůvodnění).</p>



### F.3.3. Vymezení ploch přestavby

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

Označení plochy	Katastrální území	Funkční využití (kód)	Způsob využití plochy	Rozsah plochy (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
P16	Roztoky u Prahy, Žalov	RI	plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	0,80	<p>Plocha je vymezena v souladu se schváleným obsahem změny č. 1 ÚP dle ust. § 55a stavebního zákona.</p> <p>Plocha je vymezena uvnitř zastavěného území a dotváří urbanistickou strukturu mezi stávající obytnou a rekreační zástavbou podél ulice V Úvoze. Stanovením podmínek využití bude zajištěna přiměřená hustota zástavby s převládajícím podílem zeleně v rámci stavebních pozemků.</p> <p>Podmínky využití plochy byly doplněny na základě stanovisek dotčených orgánů uplatněných během veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP (viz kap. B.4. Odůvodnění).</p>

### F.3.4. Systém sídelní zeleň

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

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

### F.4.1. Dopravní infrastruktura

Návrhem změny č. 1 ÚP se principy koncepce nemění.

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

### F.4.2. Technická infrastruktura

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

### F.4.3. Občanské vybavení

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

#### **F.4.4. Veřejná prostranství**

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

**F.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.**

##### **F.5.1. Koncepce uspořádání krajiny, ochrana krajinného rázu**

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

##### **F.5.2. Plochy v krajině**

Návrhem změny č. 1 ÚP se principy koncepce nemění.

Rozsah plochy K03 je zmenšen v souvislosti s rozšířením ploch Z18 a Z19.

##### **F.5.3. Ochrana území před povodněmi a protierozní opatření**

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

##### **F.5.4 Návrh územního systému ekologické stability - ÚSES**

Návrhem změny č. 1 ÚP se principy koncepce nemění.

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

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

Zúžením lokálního biokoridoru dojde k omezení budoucích funkcí ÚSES. Biokoridor je vymezen v ploše oplocené zahrady u rekreačního objektu. Trvalá přítomnost oplocení by omezila prostupnost území a funkčnost ÚSES, který má být spojitým systémem ekologicky stabilních ploch v určitých šířkových a prostorových parametrech. Sousedící pozemek je změnou č. 1 ÚP Roztoky vymezen jako rozvojová plocha rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci

(RI), se stanovením podmínek, které zajistí omezení zástavby a vysoký podíl zeleně v rámci stavebních pozemků.

Rozsah interakčního prvku IP 3 je zmenšen v souvislosti s rozšířením plochy Z19.

#### ***F.5.5. Prostupnost krajiny***

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

#### ***F.5.6. Plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin***

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

#### ***F.5.7. Rekreační potenciál krajiny***

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

#### ***F.5.8. Zvyšování retenční schopnosti území***

Návrhem změny č. 1 ÚP se koncepce nemění.

**F.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

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

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

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

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

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

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

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

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

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

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

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

**F.12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

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

**F.13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

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

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

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

Pořadí změn v území (etapizace) není stanoveno.

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

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

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

---

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

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

převážně pro plochy sídelní zeleně, které budou tvořit harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny.

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

---

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

## **I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

---

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

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

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

---

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

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

---

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

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

Provedený výpočet záborů půdního fondu je pouze odhadem, který je nadhodnocen. K vynětí z půdního fondu totiž dojde v rozsahu budoucích staveb, přičemž nezastavěné části stavebních parcel zůstanou součástí ZPF (např. jako zahrady). Výslednou hodnotu záboru bude

možné přesně specifikovat až v rámci projektové přípravy staveb při naplňování jednotlivých ploch. Spíše nežli konkrétní a konečný rozsah vynětí znázorňuje provedený odhad rozsah ploch, které nebude možné využívat dle stávajících principů zemědělského hospodaření.

### **K.1. Vyhodnocení záborů ZPF**

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

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

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

#### Zastavitelné plochy

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

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

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

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

### Plocha přestavby

Plocha P16 jako plocha rekreace – plocha staveb pro rodinnou rekreaci (RI) dotváří urbanistickou strukturu mezi stávající obytnou a rekreační zástavbou podél ulice V Úvoze. Plocha se nachází na nejméně kvalitních zemědělských půdách V. třídy ochrany. Pro plochu jsou stanoveny specifické podmínky využití (min. podíl zeleně, omezení pro zástavbu apod.), které zajišťují, že převážná část stavebních pozemků bude nezastavěná a zůstane součástí ZPF jako zahrady. Plocha přestavby je vymezena uvnitř zastavěného území. Zjištěný zábor ZPF nesouvisí se zábohem hospodářsky využívané půdy a je pouze malého rozsahu. Na plochy přestavby lze nahlížet spíše pozitivně, neboť jejich vymezením se zajišťuje využití volných ploch v zastavěném území a minimalizuje se tím extenzivní rozvoj města.



## Odhad záborů ZPF – záměry vymezené změnou č. 1 ÚP

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

## K.2. Vyhodnocení záborů PUPFL

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

## L. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ ODŮVODNĚNÍ ROZHODNUTÍ

Během veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP byly uplatněny následující námitky:

### VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK

Na základě ustanovení § 53 odst. (1) a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), provedl pořizovatel a určený zastupitel toto vypořádání námitek dotčených orgánů uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Roztoky:

ČÍSLO / AUTOR NÁMITKY / DATUM)	NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITCE
Požadavky v námitce (kráceno pořizovatelem)	Pokyny pro úpravu návrhu a odůvodnění
<b>01 / / 29.7.2022</b> Jako vlastník pozemku parc. č. 3187/5 v k.ú. Žalov nesouhlasím s jeho zařazením do plochy ZP - plochy zeleně – přírodního charakteru. Odůvodnění: V současné době je již zpracována projektová dokumentace stavby rodinného domu na tomto pozemku, která Je projednávána s dotčeným orgány státní správy. Navrhovaný rodinný dům je v souladu s platným územním plánem a změna č.1 by zamezila jeho výstavbě.	<b>VYHOVĚT</b> <b>P.p.č. 3187/5 v k.ú. Žalov vypustit z řešení změny č. 1 ÚP Roztoky, vyjmout tento pozemek z řešeného území změny č. 1 ÚP Roztoky.</b> Na základě předběžné dohody mezi vedením Města Roztoky a majitelem pozemku pořizovatel souhlasí se zachováním p.p.č. 3187/5 v k.ú. Žalov ve stávajícím režimu.
<b>02 / Pražská plynárenská Distribuce, a.s. / 2022/OSDS/ 03799 / 18.7.2022</b> V územích dotčených změnou č.1 územního plánu Roztoky naše společnost Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s. v současné době nevlastní, neprovozuje, ani perspektivně neplánuje výstavbu žádných plynových zařízení.	<b>VYHOVĚT</b> Bez požadavků na změny v dokumentaci.
<b>03 / Povodí Vltavy / PVL-54277/2022/240-Ka / 1.8.2022</b> Dopisem doručeným dne 7.7.2022, s přiděleným č.j. PVL-48666/2022, jste nám předložili oznámení o veřejném projednávání návrhu změny č. 1 územního plánu Roztoky. Zpracovatelem je Atelier T-plan, s.r.o., 2022. Změnou č.1 Územního plánu Roztoky dochází k: rozšíření plochy Z18 (SM) k.ú. Roztoky u Prahy jihozápadním směrem z 0,49 na 0,57 ha, rozšíření plochy	<b>VYHOVĚT</b> Bez požadavků na změny v dokumentaci.

<p>Z19 (BI) k.ú. Roztoky u Prahy severozápadním směrem z 1,42 na 2,01 ha, zmenšení plochy Z39 (RN) k.ú. Roztoky u Prahy z 2,04 na 1,93 ha, zmenšení plochy K03 (NS.p) k.ú. Roztoky u Prahy z 1,9 na 1,73 ha, vymezení nové plochy Z72 (RI) k.ú. Žalov, vymezení nové plochy Z73 (ZS) k.ú. Roztoky u Prahy, Žalov, vymezení nové plochy přestavby P16 (RI) k.ú. Roztoky u Prahy. Zásobování rozvojových ploch pitnou vodou bude řešeno napojením na veřejný vodovod, splaškové odpadní vody napojením na veřejnou kanalizaci s centrální ČOV a srážkové vody budou v maximální možné míře likvidovány v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Území se nachází ve vodním útvaru povrchových vod DVL_0820 Vltava od toku Berounka po ústí do Labe, jehož chemický stav je hodnocen jako nedosažení dobrého stavu a ekologický stav jako poškozený a ve vodním útvaru podzemních vod 62500 Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy, jehož chemický stav je hodnocen jako nevyhovující a kvantitativní stav jako částečně nevyhovující.</p> <p>A) Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Roztoky ve fázi veřejného projednávání žádnou námitku.</p> <p>B) Povodí Vltavy, státní podnik, na základě § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nemá k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Roztoky ve fázi veřejného projednávání žádnou připomínku.</p>	
<p><b>04 / GASNET / MURO 1962/2022 / 9.8.2022</b>  Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu změny územního plánu města/obce. K tomuto sdělujeme následující stanovisko: K návrhu změny územního plánu nemáme žádné námitky.</p>	<p><b>VYHOVĚT</b>  Bez požadavků na změny v dokumentaci.</p>

**05 / Pražská vodohospodářská společnost a.s.  
/ OS 06985/2022/02 / 8.8.2022**

Jako správce vodohospodářského majetku svěřeného hl. m. Prahou do naší správy a registrovaný oprávněný investor se vyjadřujeme k návrhu změny č. 1 územního plánu Roztoky pro veřejné řízení (dále jen návrh změny č. 1 ÚP Roztoky). Pro naše vyjádření jsme vycházeli ze zasláné dokumentace. Předloženým návrhem změny č. 1 ÚP Roztoky se upravuje a zpřesňuje využití ploch, přičemž vymezení zastavěného území a základní koncepce rozvoje území se nemění, a dále obsahuje formální úpravy textové části. Návrh změny č. 1 ÚP nemění koncepci technické infrastruktury. K předloženému návrhu ÚP pro veřejné projednání sdělujeme:

Z hlediska zásobování vodou: vzhledem k tomu, že Pražská vodohospodářská společnost a.s. (dále PVS) není správcem vodovodu na území města Roztoky, nevyjadřujeme se k navrhovanému způsobu napojení jednotlivých lokalit Roztok na vodovodní síť. Veřejný vodovod v Roztokách je součástí skupinového vodovodu, který je zásoben pitnou vodou přivaděčem z vodojemu Praha – Suchdol. Město Roztoky má uzavřenou „Dohodu vlastníků provozně souvisejících vodovodů o jejich vzájemných právech a povinnostech“ ze dne 17.1.2013. V „Dohodě“ jsou zaslavněny limity dodávaného množství pitné vody. Pokud budou uvedené limity dodrženy, nemá PVS námitky k dalšímu rozvoji obce. PVS upozorňuje na aktuálně vypracovaný dokument Zajištění zabezpečení dodávky vody pro území středočeského kraje v rámci pražské metropolitní oblasti, zpracovatel Vodohospodářský rozvoj a výstavba a.s., 09/2021.

Z hlediska odkanalizování: Změna č. 1 ÚP Roztoky se nedotýká majetku spravovaného naší společností. Vyjadřovat se ke způsobu napojení řešených území na kanalizaci není v naší kompetenci, neboť PVS není správcem kanalizace na území města.

**VYHOVĚT**

Bez požadavků na změny v dokumentaci.

**VYHOVĚT**

Bez požadavků na změny v dokumentaci.

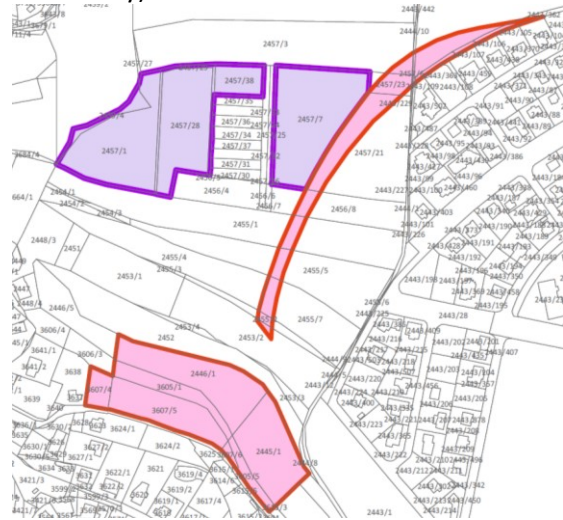
06 /

/ 11.8.2022

Námítka vlastníků pozemků proti změně č.1 územního plánu města Roztoky. Údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčená práva - číslo parcely: p.p.č. 2457/28, 2457/1, 2457/29, 2459/4, 2457/38, 2457/7, k.ú. Roztoky u Prahy, lokalita Solníky. Námítku podáváme proti změně č. 1 Územního plánu města Roztoky. Podle stávajícího, doposud platného územního plánu jsou naše pozemky zařazeny jako nestavební, se zdůvodněním, že se jedná o pozemky k zemědělskému účelu a plochy zeleně. Proti tomuto zařazení jsem včas a v zákonné lhůtě podaly námítku vzhledem k tomu, že tyto naše pozemky v původním Územním plánu byly zařazeny pro následující využití: 1) Lesy, 2) Parky a aleje, 3) Přírodní nelesní společenstva, 4) Sady a zahrady, 5) Zahrádkové a chatové osady, 6) Veřejná zeleň s možností umístění bytových domů. Městským úřadem Roztoky byla naše námítka vyřízena v náš neprospěch a pozemky byly dle nového Územního plánu zařazeny tak, jak uvádíme shora. Domnívaly jsme se, že pokud dochází ke změně ÚP č. 1, bude přihlíženo k našim námitkám a stížnostem, které jsme uplatňovaly prakticky od roku 2014 ve věci těchto pozemků v našem vlastnictví - lokalita Solníky. Bohužel při veřejném projednávání této změny č. 1 dne 5.8.2022 jsme zjistily, že tato změna opět nezahrnuje žádný z našich pozemků. Přesto, že jsme vynaložily značné finanční náklady na expertní list ohledně doložení změny bonity půdy, včetně zapsání této bonity do katastru nemovitostí, a tím plnily některé požadavky pracovníků Městského úřadu, nebylo a není k tomuto přihlíženo. Naopak se cítíme nadále poškozovány a diskriminovány touto změnou č. 1 ÚP, kdy autor rozsáhle zdůvodňuje provedenou změnu ÚP z hlediska urbanistického, aniž by přihlížel k zákonu o ochraně zemědělského půdního fondu, ve které se daná lokalita nachází. Tato změna ÚP navíc rozšiřuje území na hranici k potoku (Žalova), který vtéká do řeky Vltavy celoročně. Svah k tomuto potoku je zeď a stromy, které tuto vodu a vláhu drží, prakticky budou využity tímto návrhem ke stavebním účelům. Při navrhované změně zástavba rodinných domů zasahuje do Intravilánu potoka a dojde tak k ohro-

**NEVYHOVĚT**

Změna č. 1 ÚP Roztoky je pořizována na základě schváleného obsahu změny dle ust. § 55a stavebního zákona. Tento obsah změny v lokalitě Solníky počítal pouze s tím, že „V lokalitě Solníky budou zvětšeny plochy Z18 a Z19 dle zákresu nad textem, plocha Z18 bude navíc rozšířena jako plocha „SM – plochy smíšené obytné městské i na p.p.č. 2455/5 v k.ú. Roztoky u Prahy [742503]“. V žádném případě nepočítal schválený obsah změny s tím, že součástí měněných částí územního plánu Roztoky budou též p.p.č. 2457/28, 2457/1, 2457/29, 2459/4, 2457/38, 2457/7, k.ú. Roztoky u Prahy, které jsou bez návaznosti na zastavěné území nebo jiné, již vymezené, zastavitelné plochy. Uvedené pozemky prostě nejsou součástí řešeného území změny č. 1 ÚP Roztoky a dle ust. § 55 odst. 6 stavebního zákona se „Změna územního plánu včetně zkráceného postupu pořizování změny se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí“. Toto vůbec není a nebylo součástí měněných částí ÚP a tudíž to ani není předmětem projednání změny (viz obr. pod textem, fialově rozsah námítky, růžově rozsah změny).



Nicméně, i pokud bychom se oprostili od tohoto formálního přístupu k posouzení této námítky, což ovšem pořizovatel v žádném případě učinit nechce a nehodlá, a nedodržela by se litera stavebního zákona, že tyto pozemky nejsou součástí projednání změny, a přes výše uvedené by bylo pořizovatelem a určeným zastupitelem hodnoceny z hlediska jejich obsahované vhodnosti pro zařazení do zastavitelných ploch pro bydlení, tak je nutné konstatovat, že námítka ve

žení pramenů tohoto potoka, který se zde vyskytuje po staletí a prakticky vytváří biokoridor pro faunu a floru. Jsme přesvědčeni, že zařazením této lokality do změny ÚP bude proveden nevratný zásah do přírody a zeleně na tomto území. Zde se naskytá otázka, proč je neustále opomíjeno v našich žádostech, zařazení pozemků v našem vlastnictví, do změny ÚP tak, jak tyto pozemky byly určeny původním ÚP, a to k zástavbě bytových domů, výstavbě rekreačního zařízení apod. Tyto naše pozemky z hlediska bonity půdy jsou zemědělsky nevyužívané a naprosto vhodné k výstavbě rodinných domů v zeleni, s nenarušením zeleně a přírodního rázu této oblasti, ke které naopak dochází neuváženou a neodůvodnitelnou změnou č. 1 ÚP města Roztoky. Tuto námitku podáváme v zákonné lhůtě 7 dnů od projednání, které se uskutečnilo dne 5.8.2022.

svém výroku i odůvodnění odkazuje na nesprávné informace o původním územním plánu sídelního útvaru Roztoky. Ad 1) dnes platný a účinný územní plán Roztoky zde žádné zastavitelné plochy nenavrhuje. Ad 2) dříve vydaný ÚPnSÚ Roztoky ani v původní podobě ani ve znění změny č. 1 a č. 2 neobsahoval v této lokalitě zastavitelné plochy, nýbrž plochy označené jako „PŘÍRODNÍ NELESNÍ SPOLEČENSTVA“.



Původní územní plán sídelního útvaru Roztoky ve znění změny ani dnes platný a účinný ÚP Roztoky nedávají majiteli pozemku žádné objektivní očekávání, natož právo, k tomu, aby vyžadoval proti vůli vydávající zastupitelstva (viz vyřazení námitek k dnes platnému ÚP), zodpovědného projektanta a pořizovatele vymezení daných pozemků jako zastavitelné plochy pro bydlení. To, že došlo ke změně bonity daného pozemku není důvod proto, aby pozemek byl nutně vymezen jako zastavitelný. Změna bonity pouze umožňuje to, aby případná zastavitelná plocha byla za souhlasu všech orgánů vymezena s ohledem na ust. § 3 odst. 4 zákona 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, který nyní zapovídá vymezení zastavitelných ploch (vyjma důležitých staveb a ploch vymezených ve veřejném zájmu) na I. a II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. V žádném případě ale rebonitace daného pozemku neznamená automatický souhlas zastupitelů, projektanta, pořizovatele nebo dotčených orgánů s vymezením této plochy z větší části ve volné krajině jako zastavitelné plochy pro individuální bydlení nebo dokonce pro bydlení v bytových domech.

Ústava České republiky sice zajišťuje tzv. vlastnickou triádou oprávnění vlastníka majetek držet (ius possidenti), užívat a požívat jeho plody a užitky (ius utendi et fruendi) a nakládat s ním, např. jej darovat, prodat nebo zničit (ius disponendi), ale v žádném případě tato triáda neob-

	<p>sahuje právo majitele pozemku na jeho zhodnocení v rámci procesu pořízení změny ÚP jeho převedením do ploch komerčně zastavitelných a už vůbec ne na maximalistické 100 % zhodnocení v celém rozsahu daného pozemku nebo dané plochy coby stavebních pozemků pro bytovou výstavbu nebo RD.</p> <p>Výše uvedeným se nicméně nevylučuje, že pokud majitelé pozemků řádně požádají o změnu ÚP Roztoky a návrh na pořízení změny bude mít všechny náležitosti vyžadované stavebním zákonem, pořizovatel předloží jejich návrh k posouzení zastupitelskému sboru Města Roztoky. Pokud se zastupitelé rozhodnou žádosti vyhovět, pokud změna na zastavitelné plochy předmětem některé další změny. Stejně tak pořizovatel i určený zastupitel nijak nezpochybují možnost prověřit vymezení uvedených pozemků jako zastavitelné plochy v rámci zprávy o uplatňování územního plánu Roztoky. Co ale není možné, viz začátek naší argumentace, vkládat do změny č. 1 nové plochy pro výstavbu, které nebyly předmětem řešení změny, nebyly součástí schváleného obsahu změny dle ust. § 55a stavebního zákona a nejsou, dle názoru projektanta a pořizovatele, ani urbanisticky vhodné pro vymezení dalších enkláv zastavitelných ploch na úkor volné krajiny a přírody v okolí zastavěného území Roztok.</p>
--	---

**V Roztokách, dne 14.10.2022**

**Ing. Zdeněk Richter**

*místostarosta města, určený zastupitel*

**Ing. arch. Radek Boček**

*oprávněná úřední osoba pořizovatele*

*podpis a otisk úředního razítka*

*podpis a otisk úředního razítka*

## M. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

---

Během veřejného projednání návrhu změny č. 1 ÚP nebyly uplatněny žádné připomínky.

### SEZNAM VYBRANÝCH ZKRATEK

---

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

### PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ

---

Textová část Územního plánu Roztoky s vyznačením změn tvoří samostatnou přílohu Odůvodnění změny č. 1 ÚP.



Změna č. 1 územního plánu Roztoky, vydaná formou opatření obecné povahy, nabývá účinnosti podle ust. 173 odst. 1 správního řádu patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky oznamující vydání změny územního plánu na úřední desce Městského úřadu Roztoky, tj. dne 10. 12. 2022 Proti opatření obecné povahy nelze podle ust. § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....  
**Mgr. Jaroslav Drda**  
starosta města Roztoky

.....  
**Ing. Zdeněk Richter**  
určený zastupitel

.....  
**Ing. arch. Radek Boček**  
oprávněná úřední osoba pořizovatele