

STUDIO KAPA - ARCHITEKTURA, URBANISMUS, INTERIER, DESIGN

ing.arch. Petr Vávra, Na Petynce 88, 169 00 Praha 6



ROUDNICE NAD LABEM



ÚZEMNÍ STUDIE R3/10

únor 2017

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

POŘIZOVATEL :

Městský úřad Roudnice nad Labem
ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení územního plánování stavebního úřadu
Karlovo náměstí 21
413 21 Roudnice nad Labem

OBJEDNATEL :

Město Roudnice nad Labem
Karlovo náměstí 21
413 21 Roudnice nad Labem

URČENÝ ZASTUPITEL:

ing. František Padělek, místostarosta města

ZHOTOVITEL :

Vedoucí projektant :

ing.arch. Petr Vávra, autorizovaný architekt ČKA 01189 - A

Digitální zpracování :

ing. Petr Kohoutek, ADR GIS service

OBSAH DOKUMENTACE

Textová část

1. Zadání a cíle územní studie, rozsah řešeného území.....str.3
2. Doplnující průzkumy a rozborů.....str.3
3. Návrh územní studie.....str.4
4. Závěrečná doporučení.....str.8

Grafická část :

Analýza :

- 1) Širší vztahy – výřez ÚP Roudnice nad Labem.....1 : 5.000
- 2) Problémový výkres
 - 2a) nad mapou KN.....1 : 1.000
 - 2b) nad ortofoto.....1 : 1.000
- 3) Majetkové vztahy.....1 : 1.000
- 4) Prostorové vztahy (foto)1 : 1.000

Návrh:

- 5) Hlavní / koordinační výkres.....1 : 1.000
 - 5a) nad mapou KN.....1 : 1.000
 - 5b) nad ortofoto.....1 : 1.000
- 6) Výkres navržených změn.....1 : 1.000
- 7) Fotodokumentace

1. Zadání a cíle územní studie, rozsah řešeného území

Zadání územní studie bylo v souladu s ustanovením §6, §25, §30 a §158 odst.1 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zpracováno pořizovatelem, kterým je Úřad územního plánování Městského úřadu v Roudnici nad Labem, ing. Kamila Kloubská v červenci 2016 a v souladu se společným metodickým pokynem „Zadání územní studie krajiny“ Ministerstva pro místní rozvoj a Ministerstva životního prostředí ČR.

Cílem územní studie R3/10 je prověřit urbanistickou koncepci řešení celého v územním plánu (dále ÚP) Roudnice nad Labem vymezeného původně výrobního území, které bylo ve Změně č.3 (nabytí účinnosti 7.7.2015) určeno jako územní rezerva k transformaci na smíšenou obytnou městskou zónu města – plocha R3/10. Tato územní rezerva pak byla vymezena jako nástroj ochrany tohoto území pro dlouhodobě definované zájmy města, přičemž zde byl definován požadavek na prověření celého tohoto rozsáhlého transformačního území s vymezením jeho cílového využití a vyřešením dopravní a technické infrastruktury v dříve uzavřené průmyslové lokalitě jako plnohodnotné součásti města Roudnice nad Labem.

Zpracovaná územní studie pak bude podkladem pro změnu územního plánu a bude sloužit jako podklad pro rozhodování v území.

Řešené území je v souladu s výše uvedenou Změnou č.3 ÚP Roudnice nad Labem vymezeno Zadáním v rozsahu celé plochy územní rezervy R3/10.

2. Doplnující průzkumy a rozbor

Doplňující průzkumy a rozbor byly provedeny v rozsahu nutném pro následné zpracování návrhu, a to jako vlastní šetření projektantů v terénu a dále jako analýza dostupných podkladů, zde zejména ÚP Roudnice nad Labem ve znění Změny č.7, aktualizovaných územně analytických podkladů (ÚAP ORP Roudnice nad Labem), katastru nemovitostí a další veřejně dostupných zdrojů včetně nadřazené územně plánovací dokumentace a konzultací s úřadem územního plánování a stavebním úřadem MěÚ Roudnice nad Labem. Součástí přípravných prací pak byla také pořizovatelem svolaná schůzka všech majitelů pozemků v předmětné lokalitě, kde byl proveden výklad a zdůvodnění pořízení této studie a všichni zúčastnění byli vyzváni k podání podnětů a připomínek k řešení územní studie.

Na základě shromážděných podkladů a provedené analýzy v rozsahu potřebném pro zpracování návrhu územní studie pak byl zpracován Problémový výkres a to v celém rozsahu řešeného území (viz grafická část, výkres č.2, resp. 2a), kde je dokumentováno aktuální funkční využití území v konfrontaci s limitami využití. Kategorizace funkčního využití území je pak uvedena v souladu s platným ÚP Roudnice nad Labem a je nejlépe patrná právě z grafické části elaborátu.

Součástí analýzy je také výkres širších vztahů (výkres č.1) k dokumentování vazeb řešeného území na strukturu města a jeho rozvojové záměry, zakotvené v platné územně plánovací dokumentaci a v neposlední řadě byl zpracován výkres aktuálních majetkových vztahů v území (výkres č.3). Nedokumentovanou podpůrnou částí podrobného průzkumu v terénu je také vyhodnocení stávajícího stavebně technického stavu a výšek jednotlivých objektů jako podkladu pro definování limit prostorové struktury.

Grafická část průzkumů a rozborů obsahuje v souladu se Zadáním výkres č.1 Širší vztahy na podkladě ÚP Roudnice nad Labem, Problémový výkres (č.2a s podkladem katastrální mapy a č.2b s podkladem ortofotomapy), výkres č.3 Majetkové vztahy a výkres č.4 Prostorové vztahy s odkazy na fotodokumentaci (foto).

Prostorově identifikovaná fotodokumentace řešeného území pořízená v rámci terénních průzkumů je pak samostatnou přílohou č.7, zařazenou k následující etapě.

3. Návrh územní studie včetně odůvodnění

Územní studie R3/10 Roudnice nad Labem je v souladu s požadavky Zadání zpracována nad mapovými podklady státního mapového díla – mapami KN v měřítku 1 : 1.000. Návrh řešení vychází z výsledků analytické části (viz výše) a Zadání a obsahuje stanovení cílové vize řešení a priorit předmětného území.

Během zpracování územní studie proběhly v souladu se Zadáním celkem 3 konzultace s vlastníky pozemků a nemovitostí v dané lokalitě, a to :

1. schůzka s většinovými vlastníky pozemků v areálu bývalého Agrozetu proběhla s na Městském úřadu v Roudnici nad Labem před zahájením vlastních prací, jejímž obsahem bylo vyjasnit si cíle územní studie a zároveň požadavky a záměry vlastníků nemovitostí v území
2. v rámci přípravných prací při průzkumech v terénu byly záměry a cíle vlastníků společně se zjištěným stavem území diskutovány na místě
3. představení návrhu řešení územní studie s prezentací celé výkresové části a podrobným výkladem zhotovitele k navrženému řešení

Vymezení plochy územní rezervy R3/10 je součástí Změny č.3 ÚP Roudnice nad Labem, o jejímž pořízení rozhodlo z vlastního podnětu Zastupitelstvo města již v roce 2009 a definovalo také hlavní strategický cíl tj. návrh transformace bývalého průmyslového areálu v centru města (brownfield Agrozet) na plochy smíšené. Cílem vymezení územní rezervy v ÚP Roudnice nad Labem s určením její cílové funkce, přičemž platí stávající využití území, je možnost prověření komplexního řešení takto vymezené lokality a teprve poté její zařazení do stabilizovaných či rozvojových ploch města. Prakticky toto opatření pak znamená stavební uzávěru pro ty činnosti, které by v budoucnu mohli omezit stanovené cílové funkční využití.

Předmětem této územní studie tedy bylo v souladu se Zadáním stanovení urbanisticko architektonické koncepce řešení celého vymezeného území včetně prostorových podmínek s ohledem na kontaktní umístění vzhledem k městské památkové zóně (MPZ) Roudnice nad Labem a v závislosti na celkové koncepci využití území a řešení dopravní a technické infrastruktury území.

Návrh využití tohoto brownfieldu uvnitř hustě zastavěné části města vyvolává potřebu jednak stanovit budoucí funkční využití tak, aby vlastní činností ale ani činnostmi vyvolanými (specificky zejména dopravní obsluha) negativně neovlivnilo navazující již dlouhodobě stabilizované části města s převážně obytnou funkční strukturou. Zároveň je však potřeba stanovit takové podmínky, aby stávající funkce a jejich provozovatelé, kteří často do těchto areálů investovali značné finanční prostředky, měli zajištěn bezproblémový provoz i rozvoj svých areálů i do budoucna. To vše je potřeba skloubit s existujícími limitami využití území - vedle ochrany technické infrastruktury se jedná zejména o část území, zasahující do městské památkové zóny (MPZ) Roudnice nad Labem.

V územní studii jsou v samostatném výkrese č.6 vymezeny stabilizované plochy, tj. ty části řešeného území, kde není nutná a nebude pro ně pořizována změna územního plánu. Tyto plochy budou do ÚP Roudnice nad Labem zařazeny jako stabilizované plochy se svým stávajícím funkčním využitím v kategorizaci ÚP Roudnice nad Labem – zde převážně plochy výroby a skladování (PV). Dále jsou zde vymezeny plochy transformační s návrhem optimálního cílového funkčního využití (výkres č.4), pro které je v souladu s platnou legislativou a ÚP Roudnice nad Labem nutno zpracovat změnu územního plánu. Teprve po nabytí účinnosti této změny bude možné v takto vymezených plochách rozhodovat.

S ohledem na lokalizaci ploch v zásadě v centru města, kdy do řešeného území dokonce zasahuje vymezená městská památková zóna (viz výše), byly zpřesněny podmínky pro využití transformačních ploch a to jak z hlediska funkčního rozsahu, tak zejména z hlediska prostorové regulace právě vzhledem k MPZ Roudnice nad Labem :

plochy průmyslové výroby a sklady (VP)

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj průmyslové výroby a skladových areálů, **kteřé svým provozem ani činnostmi souvisejícími nevyvolávají negativní vliv na navazující obytná území**

b) přípustné

- zařízení průmyslové výroby a služeb **všeho druhu**
- sklady **a skládky** materiálu
- motoristické služby všeho druhu včetně čerpacích stanic pohonných hmot
- administrativa a správa, **veřejné provozy**
- obchodní zařízení
- odstavné plochy pro nákladní dopravu
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- byty služební a pohotovostní majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny **za podmínky, že neomezí hlavní využití území**
- kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území **za podmínky, že neomezí hlavní využití území**

d) podmínky prostorového uspořádání

- všechny stavby a zařízení dle odstavce b) a c) svým objemem ani výškou nepřesáhnou stávající navazující stavby (s výjimkou energocentra s komínem!)

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

S ohledem na výše uvedené byly vymezeny plochy, kde bude jejich funkční využití prověřeno Změnou ÚP Roudnice nad Labem. Jedná se o plochy s funkčním využitím **SM –VR** a **SM – M** (uváděny jen plochy s rozdílným způsobem využití, kde je navrhována změna oproti platnému ÚP Roudnice nad Labem) :

plochy smíšené výrobní (SM-VR)

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj **drobné** výroby, výrobních a nevýrobních služeb, **kteřé svým provozem ani činnostmi souvisejícími nevyvolávají negativní vliv na navazující obytná území ~~kteřé svým dopadem nevylučují možnost bydlení~~**

b) přípustné

- zařízení **drobné** výroby, výrobních a nevýrobních služeb
- sklady **a veřejné provozy** a administrativa
- obchodní, administrativní a správní budovy
- veřejné stravování a ubytování
- **kulturní zařízení**
- **~~zařízení na zpracování a výkup zemědělské produkce~~**
- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení
- odstavná a parkovací stání
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura
- odstavné plochy a garáže

~~c) podmíněně přípustné~~

- **~~zahradnictví~~**
- **~~rodinné a bytové domy~~**

d) podmínky funkčního a prostorového uspořádání

- připouští se pouze takové stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

plochy smíšené obytné městské (SM-M)

a) převažující účel využití

- plochy obytné ve městech využívané zejména pro bydlení v bytových domech, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu

b) přípustné

- bytové i rodinné domy
- ubytovací zařízení
- zařízení veřejné administrativy a správy, pobočky a úřadovny peněžních ústavů
- maloobchodní zařízení do 800 m² odbytových ploch
- veřejné stravování
- kulturní zařízení
- zdravotnická zařízení a zařízení sociální péče
- zařízení drobné výroby a služeb nerušící ostatní funkce
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Další prioritou návrhu je vymezení základního komunikačního skeletu území a to jako veřejných prostranství, které budou obsahovat nejen vlastní motoristické, cyklistické i pěší komunikace a dále nutné koridory pro vedení a rozvoj inženýrských sítí, ale zároveň budou v souladu s podmínkami využití těchto ploch (PV) v ÚP Roudnice nad Labem zajišťovat také dostatek ploch pro veřejnou zeleň a shromažďovací prostory. Proto je tento základní komunikační kříž vymezen v nadstandardní šířce, aby vedle propojení celé v minulosti zcela uzavřené lokality na navazující strukturu města mohly být do tohoto prostoru implantovány potřebné městotvorné funkce – parkovací stání, městský parter včetně důležitých prvků drobné architektury až po nízko i vysokou zeleň, podporující jak celkovou urbanistickou kompozici území, tak pobytovou pohodu místa.

V místě křížení dvou základních komunikačních os je pak v severovýchodním segmentu navrženo využití bývalých objektů technické infrastruktury a to včetně dominanty celého území, tj. komína k rozvoji celoměstských kulturně sportovních aktivit, jejichž provoz nebude rušit obytné plochy ve městě (např. rockový či jiný klub, fitnesscentrum včetně vnitřní i vnější lezecké stěny apod.).

Grafická část návrhu pak obsahuje Koordinační výkresy (č.5a s podkladem katastrální mapy a č.5b s podkladem ortofotomapy) a Výkres navržených změn č.6.

Samostatnou přílohou č.7 je pak Prostorově identifikovaná fotodokumentace řešeného území pořízená v rámci terénních průzkumů.

4. Závěrečná doporučení

Územní studie jako nezbytnou a důležitou součást řešení a hlavně budoucího bezkolizního využití všech stabilizovaných i rozvojových ploch vymezuje potřebný rozsah ploch veřejných prostranství (viz výkres č.6) mimo jiné k umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury. Tyto plochy pak mohou být v souladu s platnými předpisy a Zadáním Změny ÚP Roudnice nad Labem vymezeny jako veřejně prospěšné stavby a opatření.

V územní studii jsou v samostatném výkrese č.6 vymezeny stabilizované plochy se stávajícím funkčním využitím, kde lze rozhodovat v území beze změny územního plánu. Naopak pro vymezené plochy transformační s návrhem optimálního cílového funkčního využití (výkres č.4) je v souladu s ÚP Roudnice nad Labem nutno zpracovat změnu územního plánu a teprve po nabytí její účinnosti bude možné v takto vymezených plochách rozhodovat.

Do doby vydání Změny ÚP Roudnice nad Labem pak platí pro transformační plochy zpřesněný regulativ funkčního využití ploch výroby takto:

plochy průmyslové výroby a sklady (VP)

a) převažující účel využití

- umístění a rozvoj průmyslové výroby a skladových areálů, které svým provozem ani činnostmi souvisejícími nevyvolávají negativní vliv na navazující obytná území

b) přípustné

- zařízení průmyslové výroby a služeb
- sklady materiálu
- motoristické služby všeho druhu včetně čerpacích stanic pohonných hmot
- administrativa a správa
- obchodní zařízení
- odstavné plochy pro nákladní dopravu
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné

- byty služební a pohotovostní majitelů a správců zařízení, zaměstnanecké ubytovny za podmínky, že neomezí hlavní využití území
- kulturní, zdravotnická, sociální a sportovní zařízení, sloužící pro obsluhu území za podmínky, že neomezí hlavní využití území

d) podmínky prostorového uspořádání

- všechny stavby a zařízení dle odstavce b) a c) svým objemem ani výškou nepřesáhnou stávající navazující stavby (s výjimkou energocentra s komínem!)

e) nepřípustné

- všechny ostatní výše neuvedené funkce a činnosti

Převedení rozvojových ploch dle této územní studie do platného územního plánu Roudnice nad Labem je v souladu s platnou legislativou možné pouze změnou ÚP Roudnice nad Labem, která bude pořízena na základě zpracování této územní studie a jejího zapsání do registru územně plánovací dokumentace ÚÚR.