

# ÚZEMNÍ STUDIE

# PŘÍVOZ

- pracovní verze -

## C - textová část územní studie - ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel:

**Město Roztoky**

Nám. 5. května 2, 252 63 Roztoky  
IČ 00241610

Zpracovatel:

**Ing. arch. Tomáš Beneš**

Pražská 2953, 407 47 Varnsdorf  
korespondenční: Ve Struhách 13, 160 00 Praha 6  
IČ: 88195848  
ČKA: 04210  
tel.: 608 910 258  
email.: tomasbenes@tb-a.cz  
www.tb-a.cz

Spolupracující architekt:

Ing. arch. Ondřej Bartůšek  
Měříčkova 52, 621 00, Brno  
tel.: 777 806 951  
email.: ondrej@bartusek.info

Datum

03/2016

## Obsah dokumentace:

<b>1. POSOUZENÍ SOULADU NÁVRHU ÚZEMNÍ STUDIE</b>	<b>3</b>
1.1. S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (VE ZNĚNÍ 1. AKTUALIZACE) A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ (ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE A ÚPNSÚ ROZTOKY)	3
1.1.1. <i>Politika územního rozvoje</i>	3
1.1.2. <i>ZÚR Středočeského kraje</i>	3
1.1.3. <i>ÚPnSÚ Roztoky</i>	3
1.2. S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ	3
1.3. S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	4
1.4. S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	4
<b>2. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE</b>	<b>4</b>
<b>3. VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ ÚS Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ</b>	<b>4</b>
<b>4. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚS</b>	<b>4</b>
<b>5. PODROBNÉ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ</b>	<b>5</b>
<b>6. VYPOŘÁDÁNÍ UPLATNĚNÝCH PŘÍPOMÍNEK VEŘEJNOSTI K NÁVRHU ÚS</b>	<b>5</b>

# 1. Posouzení souladu návrhu územní studie

## 1.1. S politikou územního rozvoje (ve znění 1. aktualizace) a územně plánovací dokumentací (ZÚR Středočeského kraje a ÚPnSÚ Roztoky)

### 1.1.1. Politika územního rozvoje

#### 2.2 Republikové priority

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Návrh Územní studie posiluje atraktivitu místa bez užití prostředků, které by představovaly výrazný zásah do stávajících hodnotných prvků. Zlepšením prostupnosti pro nemotorovou dopravu je posílen význam Středočeského muzea v Roztokách u Prahy.

### 1.1.2. ZÚR Středočeského kraje

#### 4.1.2.5. Cyklistická doprava

- (154) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

Je navržena nová cyklotrasa vedoucí po tělese stávající protipovodňové hráze, která může nahradit nevhodnou stávající cyklotrasu vedoucí ulicemi Vltavská, Rýznerova a Nádražní. Ta je poměrně kolizní z hlediska frekvence automobilové dopravy a parametrů komunikace Nádražní.

(155) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.

Výše zmíněná cyklotrasa je v území, kde je územní studie podkladem pro Nový ÚP Roztok. Nahrazení nevhodného stávajícího úseku bude také podnětem ke změně Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje.

V ZÚR Středočeského kraje je území vymezeno jako Krajina příměstská, z čehož plyne:

#### 6.2. KRAJINA PŘÍMĚSTSKÁ (U)

(210) ZÚR vymezují krajinu příměstskou v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

a) polyfunkční charakter s významným zastoupením bydlení;

b) její části jsou dotčeny civilizačními jevy;

(211) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center) osídlení;

b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu.

Územní studie vytváří podmínky pro zlepšení krátkodobé rekreace obyvatel vlastního území i pro další návštěvníky území. Návrhem je rekreační potenciál zvýšen, je také výrazně zlepšena prostupnost pro nemotorovou přepravu.

### 1.1.3. ÚPnSÚ Roztoky

V části území, kde územní studie není podkladem pro Nový územní plán, je respektováno stanovené funkční využití.

## 1.2. S cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území

(2) Plochy se vymezují podle

a) stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (dále jen "plochy s rozdílným způsobem využití"); tyto plochy se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů v těchto plochách, jakými jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví, civilizačních, architektonických a urbanistických hodnot,

Funkční využití ploch bylo vymezeno tak, aby umožnilo realizovat navrhované záměry zlepšující rekreační význam lokality a zároveň bylo zamezeno příliš intenzivnímu nebo nevhodnému využití území, které by mohlo mít na charakter lokality devastující účinek.

(5) Obecným požadavkem na vymezení ploch je vytvářet a chránit bezpečně přístupná veřejná prostranství<sup>1</sup> v zastavěném území a v zastavitelných plochách, chránit stávající cesty umožňující bezpečný průchod krajinou a vytvářet nové cesty, je-li to nezbytné.

Funkční využití ploch bylo vymezeno tak, aby byla zkultivována a propojena stávající veřejná prostranství v logicky fungující vzájemně propojený soubor relaxačních a sportovních prvků a tras propojujících území.

Návrh Územní studie se z hlediska urbanismu věnuje především zachování extenzivního charakteru ploch přírodního charakteru a jeho střídáním doplněním drobnými stavbami a úpravami s cílem zvýšení relaxační a sportovní atraktivity. Zásadní je zlepšení propustnosti území pro nemotorovou dopravu. Z hlediska architektury jsou vymezeny prostory pro umístění drobných objektů veřejné vybavenosti tak, aby vhodně doplnili stávající kompozici veřejných prostranství.

### 1.3. S požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh je v souladu se Stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, především:

Vyhláška č. **499/2006 Sb.**, o dokumentaci staveb,

Vyhláška č. **500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,

Vyhláška č. **501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů,

### 1.4. S požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

## 2. Údaje o způsobu pořízení územní studie

## 3. Vyhodnocení řešení ÚS z hlediska širších územních vztahů

Řeka Vltava tvoří v území výraznou bariéru, kterou je možné překonat pouze na několika místech, jedním z nich je právě řešená lokalita. Vzhledem k absenci kontinuální

<sup>1</sup> § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

levobřežní cyklostezky (jako pravobřežní EV7 - Vltavská), je řešené území důležitou "branou" do dalších zájmových lokalit (Zámek, Tiché údolí, Únětice, Levý Hradec, ...). Lokalita tak nemá význam pouze z hlediska relaxace místních, ale i z hlediska širších vazeb turistických tras. Vyjímečná je lokalita také z hlediska topografie, kdy se poměrně sevřené údolí Vltavy v tomto místě otevírá do širší říční nivy. Tento fakt bohužel pravděpodobně v minulosti vedl k umístění chemické výroby (dnes VÚAB), která zabírá značnou plochu cenného území.

Navržené řešení stanovuje podmínky pro kultivaci území a doplnění relaxačně sportovních prvků, primárně určených pro místní obyvatele, důraz je ale také kladen na propojení s navazující turistickou infrastrukturou. Podmínky pro pohyb pěších i cyklistů budou zlepšeny jak poskytnutým zázemím, tak zlepšenou prostupností území.

## 4. Údaje o splnění Zadání ÚS

Zadání Územní studie "Přívoz" bylo komplexně splněno. Požadavky zadání byly naplněny především v těchto bodech:

### Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Územní studie respektuje požadované členění na etapu č.1, která bude podkladem pro rozhodování v území a další etapy, jejichž realizace je plánována v delším časovém horizontu a územní studie zde bude podkladem pro zpracování Nového územního plánu Roztok. V první části je respektováno funkční využití vymezené stávajícím ÚPnSÚ Roztoky a obecně závaznou vyhláškou č. 6 o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Roztoky. Funkční využití je zpřesněno v souladu s navrženým využitím dotčené plochy. Ve zbylé ploše řešeného území je navrženo funkční využití v členění odpovídající podrobnosti zpracování územní studie. Toto funkční členění je v souladu s platnou legislativou a může tak být podkladem pro nový ÚP.

### Požadavky na řešení území, včetně umístění a prostorového uspořádání staveb

V souladu se Zadáním jsou navrženy záměry doplňujícího charakteru, které především respektují stávající charakter území. Jsou stanoveny podmínky pro logické umístění staveb a záměrů. Tím je definována urbanistická kompozice pro navazující fáze projektové dokumentace. V rámci první etapy, uvažované v blízké budoucnosti, jsou navrženy nenákladné stavby a úpravy s předpokladem bezkonfliktního schvalovacího procesu v dalších fázích projektové dokumentace. Finančně i procesně náročnější záměry (marina, lávka na ostrov) jsou předmětem dalších etap dle Zadání.

### Formální požadavky na strukturu a obsah návrhu

Požadavky jsou respektovány s ohledem na níže uvedené změny Zadání.

### V průběhu zpracování byly provedeny tyto dílčí změny Zadání, odsouhlasené pořizovatelem:

- změna měřítko
- rozšíření řešeného území etapy Marina
- rozšíření řešeného území etapy Val

## 5. Podrobné zdůvodnění navržené koncepce řešení

Základním principem navržené koncepce je využití a doplnění stávajících hodnot za použití přiměřených prostředků. Cílem řešení není zásadní proměna lokality. Význam navržených úprav je možné chápat ve dvou rovinách. Jednak vytvoření nových možností relaxace a sportu pro místní obyvatele, jednak jako zlepšení turistické infrastruktury v širších souvislostech, kdy je řešené území chápáno jako důležitý "uzel".

V první fázi - louka u přivozu - je navrženo jednoduché doplnění místa sloužící především ke zlepšení podmínek pro každodenní užívání místa i pro nárazové akce. Vzhledem k restrikcím plynoucím z polohy v aktivní zóně záplavového území je v maximální míře využito stávajících objektů. Je upraven stávající přístřešek u přivozu pro provoz toalet a baru, do podoby přírodního hlediště je upraven násep okolo studny v jižní části louky. Dále jsou doplněny zpevněné plochy a přípojky k usnadnění příprav nárazových akcí. V severní části louky je vymezen prostor pro sportovní aktivity. Vše v dimenzích, které nezmění současný charakter místa jako volné louky u řeky.

V dalších fázích je počítáno s postupným využitím území ležícího jižně od přivozu, které v současnosti leží ladem. Zde jsou plánovány dva větší záměry - marina a lávka na ostrov. Malé přístaviště lodí rozšíří rekreační možnosti a atraktivitu lokality. Vzhledem k nemožnosti umísťování nových staveb je počítáno s realizací zpevněné plochy a přípojek, všechny objekty zázemí pak budou realizovány jako mobilní objekty, které je v případě povodně možné pohotově transportovat například na pozemky ve vlastnictví města za protipovodňovým valem. Tyto objekty včetně dalších na ostrově a úprav na louce u přivozu by měly mít obdobný design s výraznějšími jednotícími prvky informačního charakteru, jak je naznačeno ve výkresech architektonického řešení.

V této části řešeného území je mimo mariny velice důležité zajištění propustnosti území, je navržena úprava nábrežní pěšiny, která propojí přivoz, marinu, lávku na ostrov a stezku na protipovodňovém valu. Navrženým funkčním využitím je iniciován i rozvoj na navazujících soukromých pozemcích.

V rámci úprav bude vhodná rekonstrukce stávajících kotvišť výletních lodí, v souvislosti s úpravami území je možné předpokládat obnovení zastávky Roztoky na pravidelné lince Mělník - Praha.

Lávka na ostrov je navržena v prostřední části ostrova v návaznosti na výše uvedené záměry. Není uvažováno s intenzivním užíváním ostrova, ale spíše doplňky přírodního charakteru. Je navržena pláž na jižním a tábořiště na severním cípu ostrova. Jako základ zpřístupnění každého ostrova je navržena nábrežní pěšina. Doplněna je přírodní běžecká trasa - okruh s hrboleky, překážkami, přeskokováním vodních ploch atd.

Lávka je výrazným zásahem do krajinného rázu, její podobě je proto potřeba věnovat dostatečnou péči. Neznamená to nutně, že lávka má představovat co možná nejmenší zásah do průhledů a snažit se zaniknout. Princip výraznější estetické formy, která se propíše do panoramatu může být také přínosný. Vznikne tak nová ikona místa a přidá lokalitě na jedinečnosti. Architektonická část Územní studie nastiňuje oba možné principy.

Poslední částí studie je návrh cyklostezky po tělese protipovodňové hráze, která by měla nahradit nevhodné stávající vedení cyklotrasy 8100 ulicemi Vltavská, Rýznerova a Nádražní, kde především výjezd z Rýznerovy do Nádražní není z hlediska bezpečnosti provozu zdaleka ideální. Cyklostezka počítá se smíšeným provozem cyklistů, pěších i dalších forem bezmotorové přepravy (inline atd.). V jižní části je navržena dvojitá možnost vedení trasy kvůli možné kolizi s vjezdem nákladních vozidel do areálu ČOV. Alternativní trasa je vedena podél vyústění Únětického potoka, dále podél stávajícího stromořadí a šikmo vzhůru tělesem hráze

do původní trasy. Jsou také navrženy dvě možnosti propojení jižního konce s okolím. Jednak krátkou lávkou přes Únětický potok, přechodem přes silnici Za Potokem a průjezdem skrz drážní těleso na klidnou ulici Riegrova. Druhá možnost je opačným směrem podél drážního tělesa areálem Středočeského muzea (vyžaduje posun oplocení z důvodu zachování stávajícího vstupu přes vrátnici) a napojení na ulici Zámek.

## 6. Vypořádání uplatněných připomínek veřejnosti k návrhu ÚS