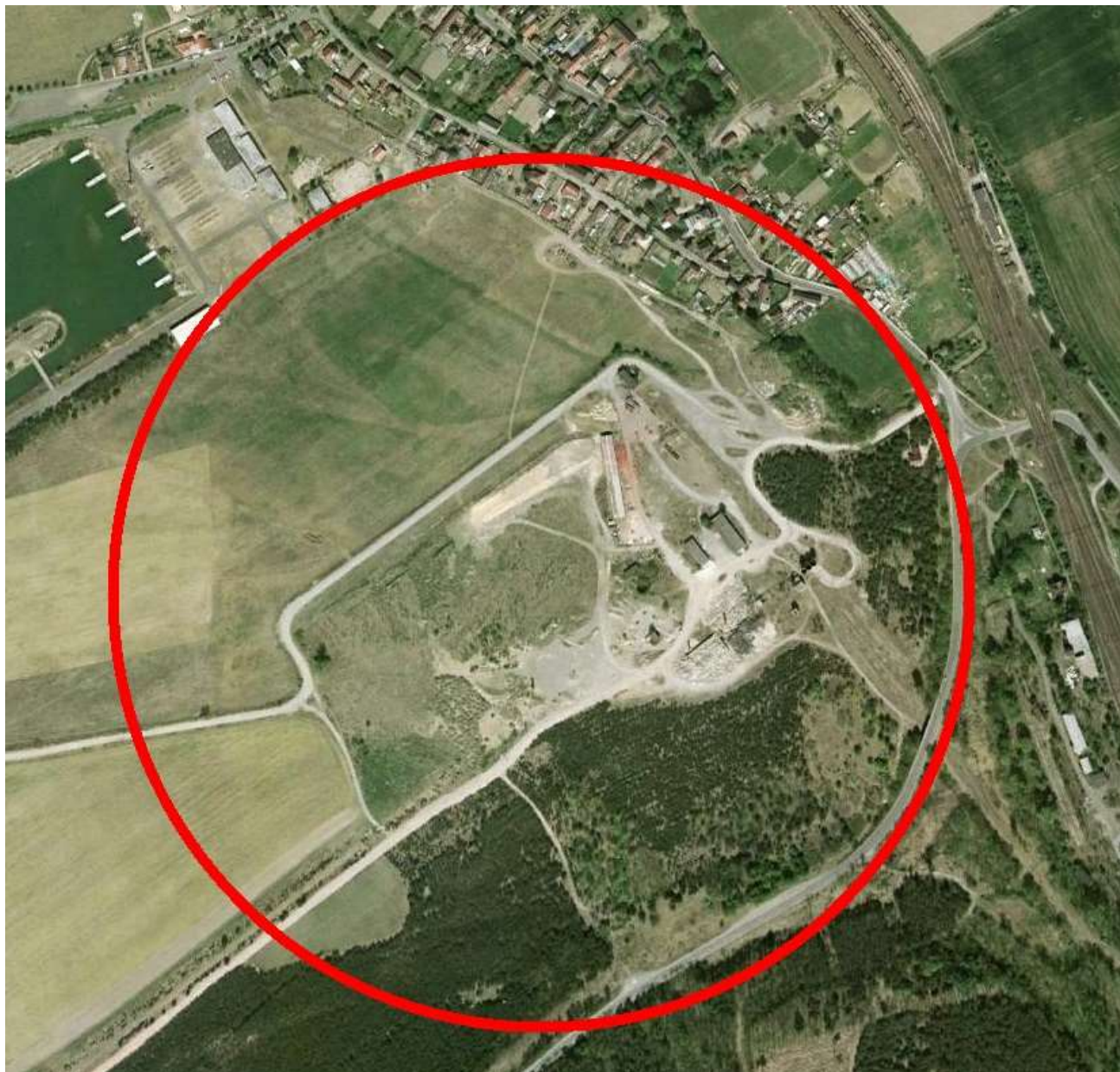


**STUDIO KAPA – ARCHITEKTURA, URBANISMUS, INTERIER, DESIGN**

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



# **ÚZEMNÍ STUDIE RAČICE**

**Praha, únor 2012**

## **A. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE**

### **OBJEDNATEL :**

Rekultiva Praha, s.r.o.

Kovanecká 17/2308

190 00 Praha 9 – Libeň

IČ: 25796097

DIČ: CZ25796097

Odpovědný zástupce : RNDr. Michal Hamet, MBA, jednatel

### **ZHOTOVITEL :**

vedoucí projektant :

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

doprava :

ing. Josef Smíšek, autorizovaný inženýr ČKAIT 0007570 v oboru dopravní stavby

digitální zpracování :

ing. Petr Kohoutek, ADR GIS service

## **B. OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE RAČICE**

### **IA.TEXTOVÁ ČÁST :**

- 1) Vymezení řešeného území.....str.3
- 2) Širší vztahy.....str.3
- 3) Celková koncepce využití území.....str.4
- 4) Vymezení zastavitelných ploch.....str.4

### **IB. GRAFICKÁ ČÁST**

- 1) Širší vztahy řešeného území.....1 : 5.000
- 2) Návrh využití území.....1 : 2.000

## **1) Vymezení řešeného území**

Řešené území bylo vymezeno podle požadavku objednatele na základě zajištěných aktuálních mapových podkladů, dříve zpracované dokumentace a průzkumů zhotovitele v terénu. Zahrnuje potenciální rozvojové plochy mezi zastavěnou částí obce Račice a postupně vznikající vodní plochou, definované v Problémovém výkrese ÚP Račice jako „známé záměry č.7 a č.10“.

Cílem této územní studie (dále ÚS Račice) je prověření urbanisticko architektonické koncepce vymezeného území v závislosti na dopravním řešení, tj. v podrobnosti (KN) navrhnout plošné a prostorové uspořádání nových stavebních pozemků ve vazbě na vymezení veřejných prostranství zejména pro dopravní a technickou infrastrukturu při respektování limit využití území.

## **2) Širší vztahy**

Z hlediska širších územních vztahů se řešené území nachází v k.ú. Račice, které jsou součástí ORP Litoměřice na jihovýchodní hranici Ústeckého kraje.

Z hlediska širších dopravních vztahů bude řešené území napojeno na silnici III/24049, která přenáší také vnější vazby od Štětí přes Roudnici nad Labem na dálnici D8. V návaznosti na sousední územní plán města Štětí je na jižní hranici řešeného území zakreslena přeložka silnice III/26119 s přemostěním Hněvického nádraží, která se do řešeného území promítá úpravou křižovatky se silnicí III/24049. Zásadním přínosem tohoto řešení je nové napojení celé rozvojové lokality a hlavně veslařského areálu místní komunikací z této křižovatky s vyloučením průjezdu zastavěnou obytnou částí obce Račice. Z hlediska zásobování vodou a elektrickou energií je řešené území součástí nadmístní sítě (skupinový vodovod Bechlín, venkovní vedení VN), odkanalizování území je pak řešeno místním systémem – tlakovou kanalizací ukončenou v obecní ČOV.

V důsledku zájmu o kvalitní písek a štěrkopísky postupně těžené a převážně zaplavované plochy mění reliéf krajiny, nesouvislé zalesnění je tak nahrazováno vodní plochou a zeleň je vytěšňována do okrajových jinak nevyužitelných ploch. ÚS Račice tak vychází mimo jiné z úkolů Politiky územního rozvoje ČR, stanovených v odstavci b) „vytvářet územní podmínky pro řešení negativních dopadů velkoplošné a pohledově exponované těžby surovin.“ Historická zemědělská krajina Podřipska, v současnosti výrazně narušená povrchovou těžbou štěrkopísků, bude v souladu s těmito požadavky postupnou rekultivací vytěžených ploch transformována pro sportovně rekreační účely - pro novou vodní plochu jsou v řešeném území lokalizovány navazující plochy pro sportovně rekreační využití nadmístního významu.

## **3) Celková koncepce využití území**

Celková urbanistická koncepce ÚS Račice vychází ze snahy o ochranu a respektování dochovaných hodnot řešeného území (viz Problémový výkres ÚP Račice, podklad pro výkres Širších vztahů a dále ÚAP ORP Litoměřice) při návrhu nových rozvojových ploch především pro bydlení a rekreaci.

Návrh využití území stanovuje podmínky pro hospodárné využití území v přímé vazbě na obec Račice a stávající veslařský areál výkonnostních sportů, kde jsou navrženy rozvojové plochy pro bydlení, vybavenost a sportovní a rekreační využití území, v minulosti i současnosti poznamenaného těžbou štěrkopísků.

Navržený rozsah ploch je vymezen v souladu s připravovaným územním plánem (schváleno Zadání ÚP Račice) s ohledem na trvalý zájem o bydlení v atraktivním prostředí, na dynamiku rozvoje blízkých středisek osídlení s významnou ekonomickou základnou (Roudnice nad Labem a Štětí) a výhodnou polohu v blízkosti dálnice D8.

#### **4) Vymezení zastavitelných ploch**

Rozvoj řešeného území je navržen v přímé návaznosti na zastavěné území Račice v kontaktu se stávající zástavbou, a to pro převažující funkci bydlení v rodinných domech, dále směrem k obslužné komunikační plochy se smíšenou zástavbou (ubytovací a stravovací kapacity apod. jako přechodná funkce k plochám obytným). Za touto komunikací směrem západním pak jsou navrženy plochy pro občanskou vybavenost komerční a sportovně rekreační (možné pro rozšíření a doplnění stávajícího veslařského areálu o sociální zázemí, loděnice, přístaviště, kempink, hřiště apod.), které již mají funkční a prostorovou vazbu především na budoucí rekreační jezero. Tyto zastavitelné plochy jsou doplněné o další rekreační plochy nezastavitelné – pláže a pobytové louky, které vytvářejí přímo břeh budoucí vodní plochy.

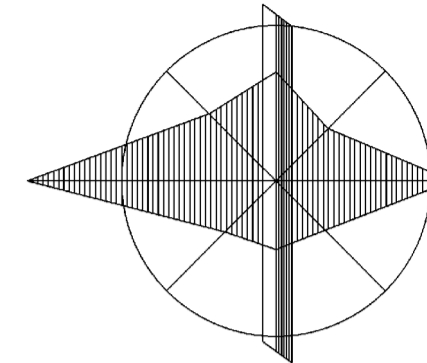
Směrem jižním ke stávající silnici III/24049 jsou navrženy další plochy pro smíšenou zástavbu - zde jako doplnění zázemí sportovně rekreačního areálu zejména o ubytovací (a případně i stravovací) kapacity v kombinaci s trvalým bydlením. Cílem prostorového uspořádání této lokality je využití postupně vytvořených a výškově odstupňovaných teras k překonání rozdílu výšky mezi plochami navazujícími na budoucí vodní hladinu a silnicí tak, aby jednotlivé pásy parcel a tedy i objektů měly rozdílné nivelety a mohlo tak být využito efektního výhledu na rekreační vodní plochu a atraktivní navazující krajinu.

Přímo na silnici III/24049 pak navazuje plocha pro komerční vybavenost, jejímž úkolem bude vedle zajištění obslužných funkcí pro celé řešené území prostorově odclonit případné negativní vlivy této komunikace.

V rámci návrhu využití ploch jsou územní studií vymezeny koridory veřejných prostranství, které budou sloužit jak pro umístění obslužných komunikací, tak technické infrastruktury a jejich doprovodných staveb a zařízení (parkovací stání, doprovodná a izolační zeleň apod.).

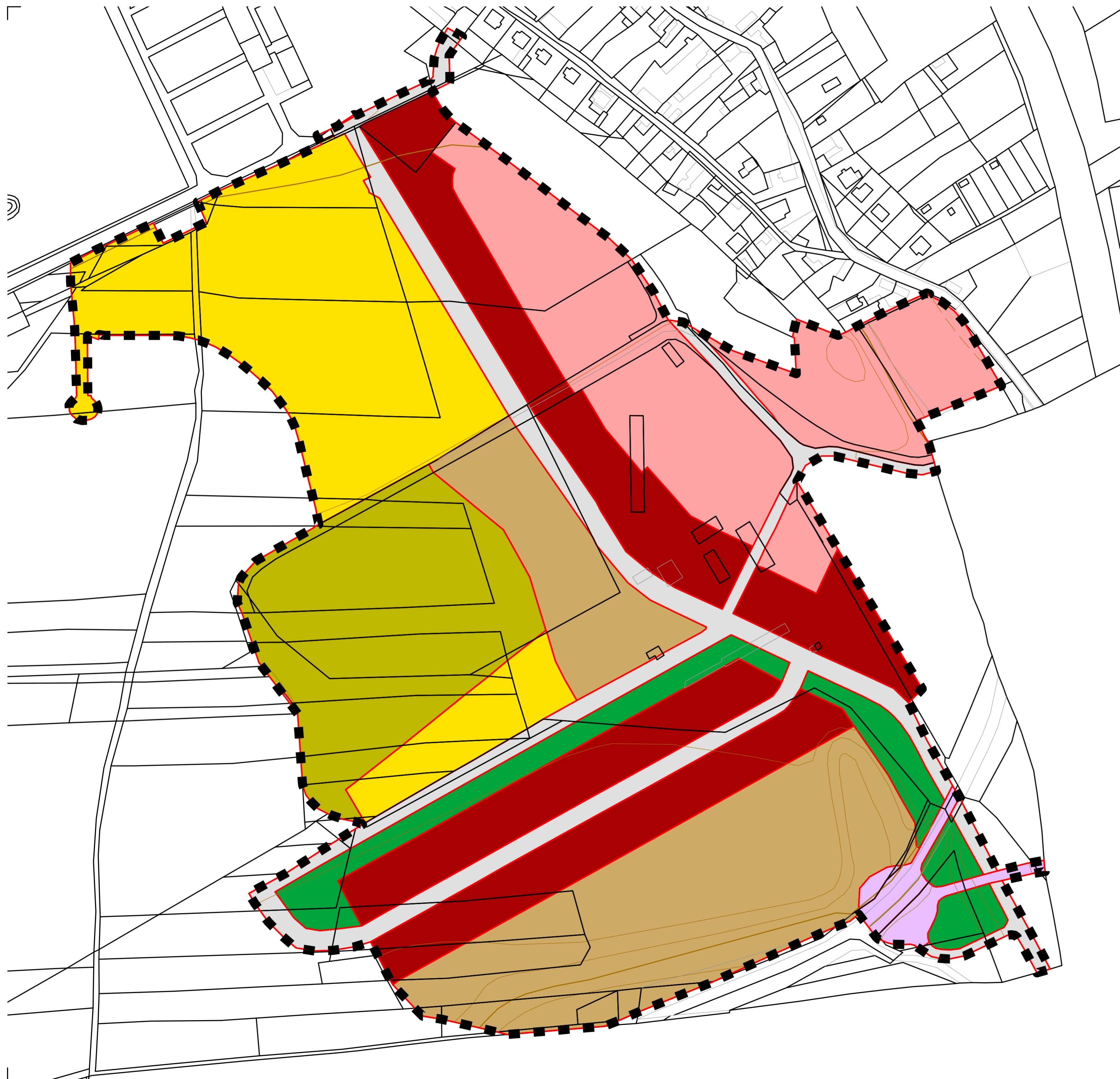
Návrh plošného i prostorového uspořádání řešeného území je nejlépe patrný z grafické části, výkresu č.2.

# RAČICE ÚZEMNÍ STUDIE



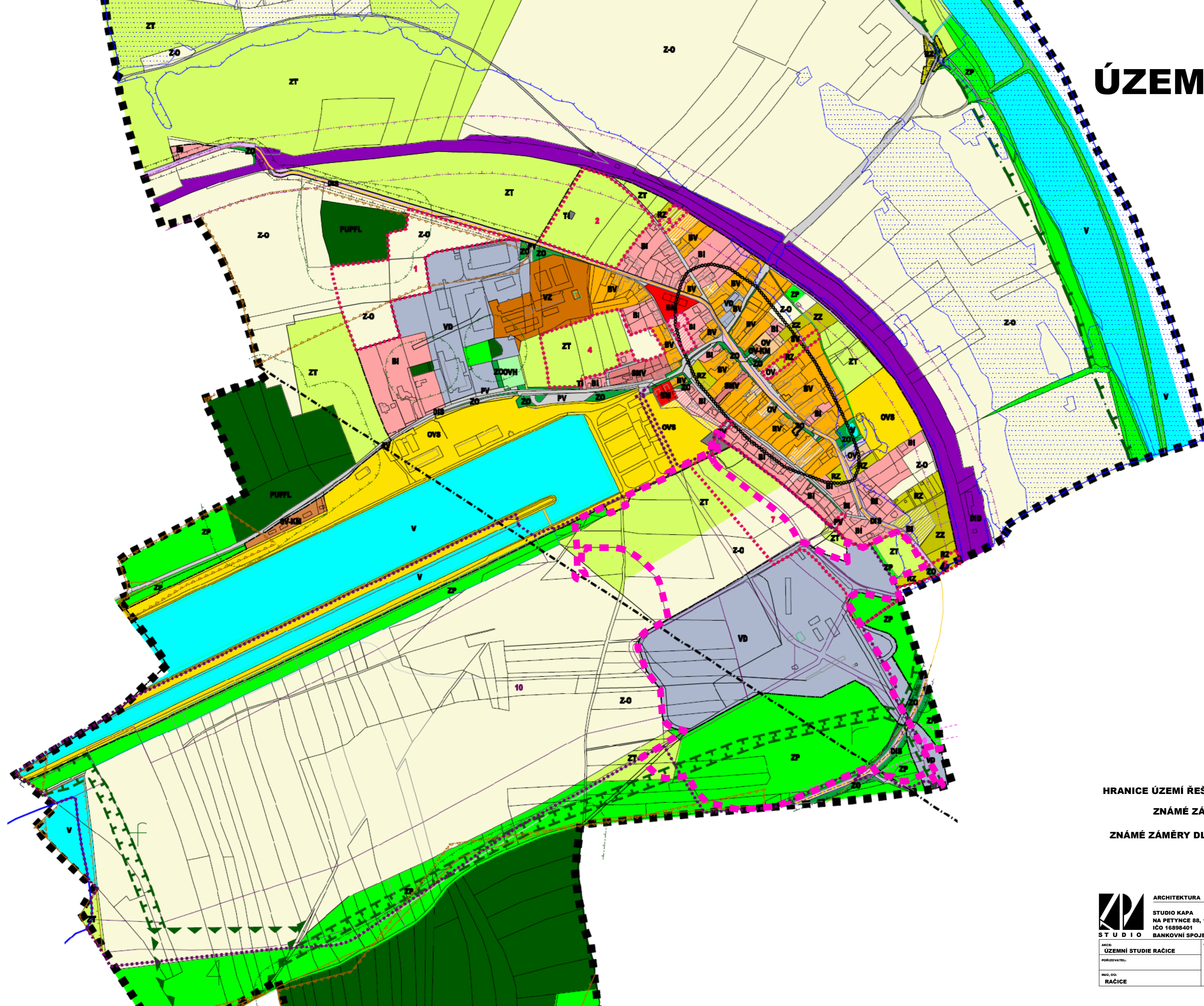
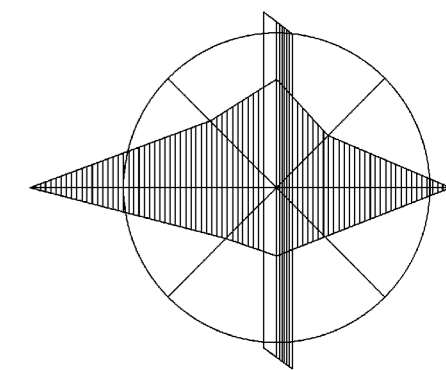
## LEGENDA

- HRANICE ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMNÍ STUDIÍ ■ ■ ■ ■
- HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH  
S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ □
- PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH ■
- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ ■
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
- KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ ■
- PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ  
- TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ ■
- PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ ■
- PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ ■
- PLOCHY REKREACE  
NA PLOCHÁCH PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU ■
- PLOCHY ZELENĚ ■




	ARCHITEKTURA	URBANISMUS	INTERIER	DESIGN
	STUDIO KAPA NA PETYNCE 88, 169 00 PRAHA 6 IČO 16898401		ING. ARCH. PETR VÁVRA EMAIL: PETAVAVRA@VOLNY.CZ TEL./FAX 224 322 053 Č.ÚČTU 681 943-011/0100	
STUDIO	BANKOVNÍ SPOJENÍ KB PRAHA			
AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE RAČICE	VYKRES: NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ	VEDOUcí PROJEKTANT: ING. ARCH. PETR VÁVRA	ČÍSLO VYKRESU: <b>2</b>	
PORÍZOVATEL:		ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING. ARCH. PETR VÁVRA		
MĚRITVO: RAČICE		MĚRITVO: 1 : 2 000	DATUM: ÚNOR 2012	

# RAČICE ÚZEMNÍ STUDIE



## LEGENDA

- HRANICE K.Ú. RAČICE
- HRANICE ÚZEMÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMNÍ STUDIÍ
- ZNÁMÉ ZÁMĚRY DLE PLATNÉ ÚPD
- ZNÁMÉ ZÁMĚRY DLE ZPRACOVANÝCH ÚPP

 <b>STUDIO</b>	ARCHITEKTURA    URBANISMUS    INTERIER    DESIGN		
	STUDIO KAPA NA PETYNCE 88, 169 00 PRAHA 6 IČO 16898401 BANKOVNÍ SPOJENÍ KB PRAHA	ING. ARCH. PETR VÁVRA EMAIL: PETAVAVRA@VOLNY.CZ TEL./FAX 224 322 053 Č.ÚČTU 681 943-011/0100	
AKCE: ÚZEMNÍ STUDIE RAČICE	VYKRES: ŠIRŠÍ VZTAHY	VEDOUCÍ PROJEKTANT: ING. ARCH. PETR VÁVRA ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT: ING. ARCH. PETR VÁVRA	ČÍSLO VÝKRESU: <b>1</b>
MĚRITVO: RAČICE	DATUM: ÚNOR 2012	MĚRITVO: 1 : 5 000	