

adr.: Městský úřad Bělá pod Bezdězem  
- odbor RaMM – Ing. Pavlína Rylichová

## Č.j. 589 : K záměru výstavby v průmyslové zóně Vazačka

---

### - vyjádření architekta města

Podkladem k vyjádření je dokumentace k nabídce na realizaci projektu technologického parku Bělá pod Bezdězem (2021) předaná odborem RaMM.

#### K záměru společnosti Panattoni:

Jedná se o umístění velkoplošné multifunkční skladovací haly v průmyslové zóně Vazačka (dle UP na ploše pro lehký průmysl VL) ve dvou variantách.

1.varianta (větší – s halou cca 457x 169 m, v.max.14 m) zasahuje na plochy VL-1 i VL-10 s nutnou nelogickou přeložkou stávající páteřní obslužné komunikace na Vazačku, čímž nerespektuje územní členění a organizaci dle územního plánu, proto není předmětem pro další hodnocení.

2.varianta (menší- s halou cca 361 x 169 m, v. max. 14 m) je situována na ploše VL-1, což je v souladu se schváleným ÚP. Organizace této plochy byla řešeno ve studii organizace území „Průmyslová zóna Vazačka – rozšíření“ (ARCHA 2018“). Na základě zadání města se zde předpokládalo umístění více prům. areálů v jednotlivých segmentech při zachování zásadních koridorů pro vedení inž. sítí (stáv. vrchní vedení VN s ochranným pásmem, možnosti odvodnění území a kanalizace z areálů). V dokumentaci jsou i navrženy regulativy pro možnou zástavbu. Předložená nová varianta zástavby nabízí využití celé plochy jedním záměrem, což se z územního pohledu jeví oproti uvedené studii jako organizačně jednodušší a v zásadě není v rozporu s regulativy územního plánu.

#### K využití plochy VL-1

Var.1 je třeba vzhledem k nedodržení územní koncepce zásadně odmítnout.

Var.2 považuji v daném území za možnou a výhodnou i vzhledem k jednomu developerovi, který může záměr realizovat komplexně bez rozdělování do etap a dělení investic do technické infrastruktury (komunikace, sítě). Zajišťování technické přípravy území po etapách nebo postupně dle požadovaných dílčích záměrů je koordinačně a logisticky náročný proces. Naopak s ověřeným velkým investorem je možné jednat o dalších navazujících investicích k posílení infrastruktury města (např. m.j. uvažovaná cyklostezka na Vazačku).

#### **Doporučení k rozhodování o záměru :**

- Akceptování schváleného územního plánu beze změny – vyloučil bych úvahu o změně na bytové plochy, neboť určené funkční využití pro průmyslovou zónu ve vymezeném území se jeví nejvýhodnějším z celkové nabídky pro nové průmyslové plochy v rámci územního plánu Bělé pod Bezdězem s vazbou na založenou prům. zónu po vojenském areálu Vazačka. Vhodná je i obslužnost pro nákladní dopravu ze silnice I/38 bez zátěže města těžkou dopravou.

Dalším aspektem je možnost situování fotovoltaiky na velké střešní ploše – jistě vhodnější, než solární panely na nezastavěných plochách (viz záměr u Panina Dvora).

Příznivým rozvojovým ukazatelem je též nárůst pracovních příležitostí ve městě.

- Je nezbytné akceptovat regulativy územního plánu i obecné podmínky uvedené ve studii, i když se opustí segmentové členění na jednotlivé areály. Jednotný záměr si samozřejmě mj. vyžádá přeložku vedení VN, příp. další úpravy v otázce odvodnění a kanalizace a další.
- Při rozhodnutí o záměru je obecně třeba vyhodnotit řadu územních vlivů (dopady na ŽP, vč. dopravní zátěže).
- Příp. prodej cenného městského pozemku by bylo třeba smluvně ošetřit tak, že pozemek bude využit jen pro realizaci projektu, který město schválí. Pro informaci je třeba uvést, že celková požadovaná plocha k záměru žadatele ve var. II zahrnuje jak pozemek města p.p.č.56/1, tak i 2 pozemky různých soukromých vlastníků p.p.č. 56/6 a 56/31, který byl oddělen na základě předchozí studie zadáním požadavku na rozšíření areálu ATMOS.

#### Alternativa – kombinace využití plochy VL 10 :

Pokud je zájmem města i umístění areálů výběrem jiných konkrétních subjektů s místní tradicí nebo pro rozvoj města potřebnějších, je vhodné konkrétní situační vymezení těchto plošných nároků s tím, že se plocha pro posuzovaný záměr omezí (pak je ovšem otázkou trvání zájmu žadatele o menší plochu). Další možností ke zvážení je nabídka výrobních ploch případným menším investorům na jiných pozemcích (např. navazující plocha VL-10 mezi obslužnou komunikací a silnicí I/38, která je pro menší záměry vč. nižší výšky zástavby vhodnější vzhledem k územnímu regulativu na ověření panoramatických pohledů k Bezdězu).

K rozhodnutí o záměru doporučuji vycházet z parametrů a vyhodnocení na základě *odborně* získaných podkladů.



Ml.Boleslav 05.04.2023

Ing. arch. Vladimír Kučera