

Společnost SAUL s.r.o., která se roku 2009 stala zpracovatelem nového územního plánu Liberce, sídlí nedaleko centra města a zaměstnává odborníky, kteří jako obyvatelé Liberce dlouhodobě sledují jeho vývoj.

V SAULu již od vzniku ateliéru roku 1991 usilujeme o promítnutí našich profesních zkušeností z řady územních plánů jiných českých měst do rozvoje Liberce, což se nám dosud víceméně daří v dílčích územně plánovacích pracích, nyní však nastal okamžik, kdy můžeme svůj názor uplatnit komplexně a především se vši zodpovědností.

Územní plán jako základní dokument k řízení územního rozvoje města není pouhou svobodnou urbanistickou tvorbou, je to z velké části služba městu prostřednictvím jeho demokraticky zvoleného vedení, která však musí zohlednit i dlouhodobost realizace urbanistických koncepcí přesahující několik volebních období. Navíc v důsledku složitého procesu projednávání, v němž řada soukromých subjektů i veřejných institucí dostane šanci uplatnit své zájmy, jde i o značně kompromisní materiál.

Podle příslušných zákonů a metodik územní plán „vytváří územní podmínky pro komplexní a udržitelný rozvoj území spočívající ve stabilní úrovni ekonomického růstu, sociálním rozvoji respektujícím potřeby všech uživatelů území a účinné ochraně životního prostředí“.

Vzhledem k rozmanitosti názorů v pluralitní společnosti existuje řada představ o tomto rozvoji a klientem architekta – urbanisty se z tohoto pohledu stává namísto jednotlivého investora Zastupitelstvo města Liberce, které schválením územního plánu zásadně ovlivní způsob života jeho obyvatel.

Město hájí především tzv. veřejné zájmy (veřejná prostranství vč. zeleně, občanské vybavení, dopravní a technickou infrastrukturu) při pokud možno co nejmenším omezení zájmů soukromých. Přitom je třeba uznat, že soukromé zájmy se při rozvoji města prosazovaly vždy, a to způsobem závislým na politické kultuře, a daly vzniknout významným urbanistickým hodnotám.

Obecně vlastnické vztahy v rámci zpracování územního plánu neprověřujeme. Navržené změny využití totiž z úhlů pohledu různých vlastníků území zhodnocují nebo znehodnocují, což nesmí deformovat celkovou koncepci. Zájem každého však může být uplatněn při výše uvedeném několikastupňovém projednávání. Přitom jako „vyšší“ zájem respektujeme hodnoty území - např. památkové objekty, chráněné přírodní prvky, a limity využití území - např. ochranná pásma, záplavová území.

Vzhledem k tomu, že územní plán chrání území pro realizaci dlouhodobých záměrů, z nichž mnohé nemusí být v nejbližším období realizovatelné, a tím vytváří právní jistotu majitelů i uživatelů území ve vztahu jak k jeho rozvoji, tak k nejrůznějším omezením, vycházíme v novém územním plánu z územního plánu platného od roku 2002 a jeho dosud schválených změn. Především jej přizpůsobujeme změně legislativy – zákon 183/2006 Sb. a metodicky upravujeme v zájmu omezení nutnosti drobných změn, zjednodušujeme podmínky využití a uspořádání území a zajišťujeme ochranu některých dosud neochráněných aspektů.

V novém územním plánu promítáme do území cíle, opatření a aktivity stanovené ve Strategii rozvoje města pro období 2007 – 2020, zohledňujeme záměry z Politiky územního rozvoje České republiky 2008, aktuálně zpracovávaných Zásad územního rozvoje Libereckého kraje a dalších podkladů. K nim patří především městem Liberec pravidelně v dvouletých cyklech obnovované územně analytické podklady (ÚAP – soubor dat o území) a podrobné terénní průzkumy, kterými jsme zjišťovali aktuální výchozí stav území města v roce 2008.

Výchozím dokumentem pro tvorbu nového územního plánu je „zadání“ schválené zastupitelstvem města Liberec dne 30.10.2008. Již jeho prostřednictvím Město v podstatě stanovilo filosofii rozvoje, strategické záměry a zásady koncepce formou závazných úkolů pro nás jako projektanta. My jsme je pak promítli do území a podle souladu s nimi i dílčí záměry a podněty obyvatel a ostatních uživatelů území.

Rozvojové plochy platného ÚP maximálně respektujeme, pokud se nedostávají do střetů s výše uvedenými omezeními, a doplňujeme dalšími plochami reagujícími na požadavky občanů a nově stanovenou výhledovou velikost města cca 106.000 trvale bydlících obyvatel a tomu odpovídající ekonomické aktivity včetně vnitroměstských logistických center. Vzhledem k postavení Liberce v regionu a jeho vybavení infrastrukturou považujeme jeho rozvoj za žádoucí více než v současné době se projeví trend suburbanizace do okolních sídel.

Obecněji řešíme možnosti rozmístění občanského vybavení v rámci obytných a smíšených ploch, vedle toho představujeme několik konkrétních námětů např. na přemístění krajské nemocnice, rozšíření technické university, dokončení sportovních areálů Ještěd a U Nisy, zapracovali jsme IPRM Lidové sady, výstaviště. V „jámě“ na Perštýně ponecháváme řešení otevřené pro dosud nespecifikované nadměstské vybavení adekvátní kompozičnímu významu této lokality.

Revitalizace přestavbových území tzv. brownfields - bývalé armádní, zemědělské a průmyslové areály např. v údolí Černé Nisy v Kateřinkách a tradičně rozmístěné i v širším centru města, které představují velkou vnitřní rezervu rozvoje města, řešíme plochami smíšených aktivit s širokou škálou předem nespecifikovaného využití – principem je pouze neomezování sousedních aktivit nad únosnou míru. Naopak prostor centra považujeme za funkčně stabilizovaný s možností různých forem prostorového dořešení při zachování základní kostry veřejných prostranství a prostorových regulativů.

Vzhledem k vývoji potřeb území a prověření digitálním dopravním modelem výrazněji upravujeme dopravní koncepci včetně umístění nových tramvajových tras a územní stabilizace tras pro nemotorovou (pěší a cyklistickou) dopravu. Rozvíjíme i prostor veřejného letiště s mezinárodním provozem. Přes naše možná přání zůstává nosným prvkem této koncepce ekologizující se silniční motorová doprava. Naopak dobře založenou technickou infrastrukturu kontinuálně doplňujeme s ohledem na rozvojové záměry. Územní stabilizace těchto prvků je přitom pouze jedním z předpokladů možnosti jejich realizace (nedostatek financí).

S ohledem na trend ubývání veřejného prostoru jasně vymezujeme základní kostru veřejných prostranství a v uzlových bodech lokálních center doplňujeme nová náměstí pro setkávání obyvatel. Patří sem i plochy veřejné zeleně, jichž je podle našich průzkumů ve městě dostatek, problematické je však jejich vymezení a ztvárnění. Veřejnou zeleň doplňujeme zejména podél vodních toků, největším z nich je Lužická Nisa, která se bohužel z mnoha důvodů nestane dominantním prvkem města.

Zahrádkové osady, pokud nejsou např. z důvodů povodňové ochrany změněny na veřejnou zeleň, v duchu názoru, že denní rekreace je součástí bydlení, připojujeme do ploch bydlení. To jim umožňuje jak zachování současného rekreačního využití, tak i převod do trvalého bydlení za jasně stanovených podmínek, zajišťujících zachování „kvality“ území.

Je třeba si uvědomit, že z hlediska základní urbanistické struktury, která je rozlišitelná územním plánem, je město v podstatě dokončeno. V současnosti se spíše přizpůsobuje novým podmínkám při respektování různorodých zájmů a nemožnosti (majetkoprávní,..) realizovat velké koncepce jako např. Gočárův Hradec Králové. V Liberci to ani není žádoucí a myslíme, že pro většinu obyvatel přijatelné, s ohledem na obecně oceňované historické a přírodní danosti příjemně „chaotické“ kompozice města.

Stále však do okrajových částí města vstupují noví zájemci o výstavbu a opakují tak proces jeho předchozího rozšiřování. Jsme si vědomi limitů tohoto procesu zejména v našem prostoru sevřeném výjimečným přírodním zázemím Jizerských hor a Ještědského hřbetu. Na druhé straně nechceme totální dostavbou centrálních poloh zamezit principu dosud čitelného pronikání přírodní struktury (drobné hřbety a údolí s vodotečemi a zelenými pásy) do zastavěného území a jeho členění na menší prostorové celky.

Městské čtvrti zastřešené jedenácti urbanistickými sektory odpovídají vzniku města z původních vesnic v údolí vodotečí, jejichž lokální centra jsou územně posilována a propojována s centrem historickými radiálami, které chceme územně plánovacími prostředky rovněž oživit například umístěním tramvajových tratí a posilováním trvalého bydlení. To jsou např. z hygienického hlediska dva protichůdné aspekty (jeden paradox za všechny).

Územní plán omezuje možnosti ovlivnit prostorové uspořádání města na koeficient zastavění a výšku staveb. Detailnější ztvárnění bude pak předmětem v územním plánu předepsaných územních studií, které musí investoři jednotlivých větších lokalit společně vyhotovit před výstavbou a Město schválit. V těchto studiích stanoví např. regulační čáry, vymezení prostorů pro občanské vybavení, veřejná prostranství a zeleň, napojení objektů na dopravní a technickou infrastrukturu,... (řada prostorových prořešků v poslední době připisovaná urbanistům má základ spíše v Investorem prosazovaném a městem neodmítnutém stavebním objemu na dané lokalitě).

Územní plán řeší řadu dalších, pro veřejnost více či méně zajímavých, aspektů územního rozvoje - územní systém ekologické stability, civilní ochranu, vyhodnocení záborů půdního fondu, veřejně prospěšné stavby apod. Dokumentace obsahuje tzv. závaznou část, kde jsou v textu uvedeny strohé pokyny, jak usměrňovat rozvoj města a podmínky pro využití a uspořádání jednotlivých ploch, a ve výkresech znázorněna koncepce – ta především stojí za pozornost veřejnosti. Tzv. odůvodnění územního plánu uvádí, proč jsou pokyny navrženy právě daným způsobem, případně vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a doplňující výkresy, které jsou zajímavé především pro dotčené orgány státní správy.

Územní plán je poměrně komplikovaný, vícenásobně strukturovaný, ale nepřiliš čtivý dokument. Bez jeho prostudování jako celku nelze pochopit jeho veškeré souvislosti. Proto jsme připraveni na veřejných projednáních tyto souvislosti znovu vysvětlit a obhajovat správnost navrženého řešení.

V Liberci 14.2.2011

Ing. arch. Jiří Plašil
vedoucí projektant ÚP