

POSOUZENÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU LIBEREC

Objednatel:

Statutární město Liberec
náměstí Dr. E. Beneše 1/1
460 59 Liberec
IČO: 00262987

Zhotovitel:

illex design s.r.o.
Korunní 2206/127
130 00 Praha 3
IČO: 24767671

Pro statutární město Liberec, zpracoval:

Ing. arch. Josef Smutný – autorizovaný architekt ČKA 02914

Posouzení vzniklo na základě studia

- nového návrhu územního plánu grafické části hlavního koordinčního výkresu
- platného ÚP – hlavního výkresu grafické části
- výkresu změn – pracovní výkres
- porovnáním nového návrhu územního plánu se stále platným územním plánem Liberec
- studiem části textové části návrhu – Návrh
- studiem části textové části návrhu – Odůvodnění

Nebyla komplexně zkoumána legislativní správnost provedení dle požadavků stavebního zákona ani splnění všech podmínek daných návrhem zadání. Nebyly k dispozici všechny podklady nutné k posouzení a komplexní posouzení nebylo dáno zadáním. Posouzení bylo prováděno náhodným výběrem tématik, či na základě subjektivního posouzení nejasnosti v plánu či textové části

Obsah

- A. Základní východiska
- B. Problematika procesu zadávání, projednání a schvalování územního plánu
- C. Obecné aspekty nového návrhu územního plánu
- D. Konkrétní postřehy k vlastnímu návrhu
- E. Obecná doporučení
- F. Konkrétní doporučení
- G. Závěr

A. Základní východiska

ÚZEMNÍ PLÁN LIBERCE

- **Splnil návrh územního plánu svoje vlastní zadání?**
- **Splnil návrh územního plánu očekávání Objednatele?**
- Splnil návrh územního plánu platné legislativní nároky?
- Byl nový návrh územního plánu řádně projednán a odůvodněn?
- **Byly dostatečně odůvodněné změny v ÚP?**
- Jakou roli hraje v novém návrhu ÚP urbanistická koncepce
- Jakou roli hraje v novém návrhu ÚP krajinářská koncepce
- Jakou roli hraje v novém návrhu ÚP návaznost na okolní katastry
- **Jaký má vztah návrh ÚP ke strategii rozvoje města?**

DŮVODY POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- 1) AKTUÁLNÍ - PŘEHLEDNÝ - NADČASOVÝ legislativní dokument
- 2) LEGISLATIVNÍ DŮVODY
- 3) VYHODNOCENÍ STARÉHO ÚP pro zajištění harmonického rozvoje

Byly naplněny důvody pořízení územního plánu?

B. Problematika procesu zadávání, projednání a schvalování územního plánu

Základní aspekty územního plánování – VÝCHODISKA

1. Územní plán neumí správně zadat a kontrolovat ani Praha – plná odborníků
2. Odborníci v současné době řeší Metodiku zadávání územního plánu
3. Odborníci považují současné zpracování územního plánu za nepřehledné a nesrozumitelné

Z těchto základních východisek vyplývá, že problémy územního plánování stále leží na bedrech odborníků, ne pořizovatelů. Takto je třeba ze strany pořizovatelů, především v obcích bez náležité odborné podpory, přistupovat. (*Pro informaci – na FA ČVUT probíhá 3-letý výzkum na téma jak zadávat ÚP*)

Základní nástroje územního plánování

VÝCHODISKO – někdy je zapotřebí jiný nástroj než Územní plán, když je potřeba kvalitně rozvíjet obec.

1 – program územního rozvoje obce

- Existuje od roku 1990
- Skoro nikdo jej nepoužívá
- Základní princip plánování
- Bez PÚR není jasné co plánovat

2 – jednotlivé politiky obce

3 – strategie – ne strategický plán

Paragraf 84, odst. 2 zákona o obcích = obec si schvaluje a)program rozvoje, b)rozpočet

Deficity územního plánování

- 1) Charakteristika obce - Pokud není charakteristika obce sdělená v plánu, jedná se o mimoběžnou cestu.
- 2) Vztah osídlení a krajiny - Deficit krajinného plánování potvrzují nekonceptní vazby USES a CHKO. Územní plány neřeší vazby města na krajinu a naopak. Nepopisuje ani vliv hospodaření v krajině, ochranu krajiny a její kultivaci.
- 3) Absence strategického plánování - Municipální plánování není vyspělé, strategické plánování v současných běžných koncepcích je formální.
- 4) Ekonomické vazby - Současné územní plánování ekonomické vazby vůbec neřeší. Pouze formálně.
- 5) Zhotovitel / pořizovatel - Chybí vztah k řešenému území, kvalitní vzdělání v územním plánování.

C. Obecné aspekty nového návrhu územního plánu

Obecné priority ÚP

- Zachování rázu jedinečné urbanistické struktury, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny
 - Předcházet prostorově sociální segregaci
 - Upřednostnit komplexní řešení před jednostrannými hledisky
 - Zvyšovat kvalitu života a rozvoj hospodářství
 - Vytvářet předpoklady pro využívání opuštěných areálů, brownfieldů
-
- jaké mají vlastnosti územní jednotky na svých rozhraních
 - jaké jsou vazby ÚP na ostatní plánovací nástroje
 - jaké jsou vazby ÚP na veřejné investice
 - jaké jsou vazby ÚP na soukromé záměry
 - jaké jsou iniciační nástroje
 - jaké jsou relevantní přírodní, kulturní, sociální, technické a ekonomické jevy
-
- Jak je řešená krajina, jaký je návrh její tvorby, prostupnosti, cesty, retence, říční krajina, mokřady, souvislost s historickou krajinou
 - Jak je řešen vodohospodářský systém
 - Jak návrh reaguje na turistické trasy a objekty
 - Přesun centrální průjezdní dopravy z městské ulice Masarykova do jiné městské ulice Za valy
 - Otázka kulturní krajiny
 - Otázka půdy a hospodaření
 - Podmínky rozvoje kulturní hodnoty města
 - Obrazy města, veduty, horizontály
 - Ztráta situační pevnosti – kompaktnosti
 - Širší a kratší vazby s okolními sídly – cesty, mentální vazby, veřejná doprava, vzdělání, kulturní
 - Typologie objektů
 - Obecní a veřejné aktivity – pospolitost, sousedství, opětovné získání vztahu k věcem
 - Pojmenování věcí a míst
 - Prolínání plánu města půdorysné
 - Prolínání plánu města výškové
 - Nové komunikace – veřejný zájem?
 - Je proveden rozbor dopravy ve městě?

D. Konkrétní postřehy k vlastnímu zadání a návrhu

ZADÁNÍ

- Zadání je určeno **datem 30. 10. 2008** – tedy zadání územního plánu je zastaralé a neaktuální již při procesu vlastního návrhu – 8let staré zadání bude mít v důsledku zásadní podíl na množství námitek a připomínek

Hospodářství města

- Zadání se zaměřuje na **rozvoj hospodářských funkcí** – v tomto směru není zadání naplněno. Není doloženo, že navržené plochy jsou dostatečné pro další ekonomický růst města. Plochy jsou spíše omezovány. Plochy pro pracovní příležitosti, služby, obchod – tedy především výroba, apod. jsou spíše eliminovány. Je pochopitelné, že město územním plánem ovlivňuje množství výstavby obchodních center, při záměru budoucího rozvoje ale musí územní plán přinést možnosti výstavby, přinášející nové pracovní příležitosti.
- Plochy pro výrobu – rozšíření hrubým odhadem 10%
- Chybí prověření zón u obalovny Machnín jihovýchod – prostor, nerušení, doprava na dálnici mimo obytné zóny, krajinu nerušící rezerva pro výjimečné a pracovní příležitosti
- Rozvojové plochy pro výrobu, pracovní příležitosti ve snadné dostupnosti dálnice mimo průjezdy obytnými zónami – nejsou.
- Bylo by vhodné prověřit, zda nový návrh územního plánu uspokojí modelový případ vstupu významného investora do města např.: Modelový případ – rok 2021, počet obyvatel 110.000, přijde společnost – výroba a distribuce, počet zaměstnanců 300, potřebná plocha 15-20.000 m²
- Plochy pro Logistiku a výrobu přes vlastní zadání popisuje jako – uspokojeno ve standardních plochách (tedy stávajících?)

Bydlení

- Územní plán řeší výhledovou potřebu na 106.000 obyvatel, varianta na 120.000 obyvatel byla zamítnuta, není však patrné kdy a proč. Ve smyslu stávajícího počtu obyvatel 104.000 obyvatel je územní plán v počátku špatně založen.

ZADÁNÍ – výběr z dokumentu Odůvodnění zadání – kap. A. 1.10 – A. 2.7

- Ve všech kontrolovaných vybraných bodech zpracovatel posuzuje svoje konání pojmem „splněno“
- Červeně jsou vyznačeny poznámky posuzovatele, k jednotlivým bodům odůvodňující splnění návrhu
- V případě, že lze požadavek posoudit, ve většině případů NENÍ odůvodněno rozhodnutí, jak zpracovatel postupoval, či proč zvolil dané řešení
- Lze konstatovat, že poměrně značné množství zkoumaných lokalit byly graficky nečitelné, či v rámci možností a dostupných materiálů nedohledatelné
- Zpracovatel v určitých případech pracuje s předpoklady, která nebyly naplněny, a přesto uvádí argument „splněno“
- Ve většině požadavků zpracovatel uvádí „bylo prověřeno“ není však možné doložit zda tomu tak skutečně bylo, a co z prověření pro daný problém vyplývá

A. 1.10 „J“ POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY S OHLEDEM NA OBNOVU A ROZVOJ SÍDELNÍ STRUKTURY A POLOHU OBCE V ROZVOJOVÉ OBLASTI NEBO ROZVOJOVÉ OSE A. 1.10.1

splněno:

- v krajině nebyla vytvořena nová sídla a samoty, - občanské vybavení na ploše bývalé Textilany bylo dle studie schválené ZM nahrazeno plochami smíšenými centrálními (C) a po následném projednání plochami smíšených aktivit (A) s širší škálou možného využití,
- konverze Horních kasáren nabyla navržena, byla však umožněna jejich zařazením do ploch smíšených aktivit (A), následně však znemožněna stanoviskem MOČR,
- přestavba ploch golfového hřiště Liberec-Machnín na bydlení byla s ohledem na jeho umístění v náletovém kuželu letiště Liberec nahrazena rozšířením ploch občanského vybavení-sport (S) resp. sídelní (rekreační) zeleně (Z) ve vazbě na víceúčelovou nádrž na Orlím potoce.

A. 2.1 „A“ POKYNY VYPLÝVAJÍCÍ Z POŽADAVKŮ STATUTÁRNÍHO MĚSTA LIBEREC

A. 2.1.1 1. splněno:

- vymezení zastavitelných, nezastavitelných resp. ponechání nezastavěných ploch na plochách dle ÚPML zastavitelných a zastavěných **bylo opětovně prověřeno vč. aktuálně schválených změn,**
- zastavitelné plochy ÚPML byly pokud možno respektovány až na případy výslovného nesouhlasu DO nebo jasných střetů s nově stanovenými limity využití území s tím, **že se předpokládala v nové legislativě úprava institutu náhrad za znehodnocení pozemků změnami v území,**

A.2.1.2 2. splněno:

- vymezení zastavitelných ploch na plochách ve vlastnictví SML bylo **opětovně prověřeno**, s ohledem na jejich omezený rozsah a umístění ve vztahu k urbanistické struktuře města se jednalo vesměs pouze **o dílčí plochy pro individuální bydlení** navíc často v lokalitách v zájmu ochrany přírody,
- zastavitelné plochy **nově vymezené na plochách veřejné zeleně a plochách rekreace a sportu** byly pokud možno **kompenzovány** náhradami v dané lokalitě, rozsah ploch potenciální veřejné zeleně a ploch rekreace a sportu byl navíc rozšířen zařazením dosud bezprizorních ploch zeleně do systému sídelní zeleně,

A.2.1.5 5. splněno:

- možnosti vymezení **nových ploch pracovních aktivit byly prověřeny**, avšak **s ohledem na zodpovědný návrh již ve fázi konceptu a respektování omezujících limitů nebyly nalezeny žádné zásadní kapacity nahrazující plochy vyřazené na základě jeho projednání,**
- podmínky pro využití ploch výrobně obchodních – nově plochy výroby a skladování byly přehodnoceny za účelem zajištění primárního využití těchto ploch pro produkční aktivity II., III. i IV. sektoru při možnosti postupného vytěsňování nevhodných (nízkokapacitních) obchodních zařízení, **jak to lze chápat? (odstranit menší kaufland?)**

A.2.1.6 6. splněno:?

- vymezení a rozmístění lokálních center **bylo prověřeno** v souvislosti s **opuštěním koncepce 11 centrálních náměstí** (Koucký, 2001) a **nově zpracovanou „Vizí pro Liberec“** (TUL, 2011), k zásadním změnám rozmístění však nedošlo, **proč?**

A.2.1.7 7. splněno:?

- na základě projednání konceptu byla vybrána rozvojová varianta vycházející z předpokládaného počtu 106 000 obyvatel, pro zohlednění možných trendů vývoje, na které reagovala varianta č. 2 (120 000 obyvatel) byl z ní vyplývající přírůstek započten s nízkou (= 20%) pravděpodobností, - na tyto kapacity byl exaktně navržen rozvoj ploch pro bydlení a k tomu spíše empiricky a s ohledem na dostupný potenciál města plochy pro pracovní aktivity, **(to je v pořádku?)**

A.2.1.13 13. splněno:

- zastavitelné plochy pro bydlení na východ od Hejnické ulice byly prověřeny a po rozhodnutí příslušných subjektů (výbor pro ÚP, pověřený zastupitel, pořizovatel) **v návrhu vymezeny** až po koridor železniční trati, **v plánech není žádná změna oproti původnímu ÚP**

A.2.1.14 14. splněno:

- zastavitelné plochy pro výrobu v návaznosti na obalovnu Machnín byly prověřeny a po rozhodnutí příslušných subjektů (výbor pro ÚP, pověřený zastupitel, pořizovatel) v návrhu částečně zachovány na základě fatálního deficitu na území města Liberec, **dle plánů zachováno celé – pod Machnínem rozšíření BČ – bydlení čisté (úplný kraj katastru)**

A.2.1.17 17. splněno:

- zastavitelná plocha pro bydlení 6.101. B v Pilínkově byla prověřena a po rozhodnutí příslušných subjektů (výbor pro ÚP, pověřený zastupitel, pořizovatel) v návrhu zachována v omezeném rozsahu, - v této lokalitě byla doplněna o plochu 6.164:S pro zázemí rekreačního areálu na nezastavitelných svazích pod Hlubokou.

Ani jeden z kódů řešených pozemků nebyl nalezen v grafickém plánu – není odůvodněno proč zůstane zachován omezený rozsah

V žádném z bodů není odůvodněno rozhodnutí

A.2.2.32 32. splněno:

- lokalita v okolí nové vodní nádrže na pomezí Ostašova a Machnína byla celkově přeřešena se zmenšením rozsahu vodní plochy i navazujících sportovně rekreačních ploch a vymístěním návrhového úseku sběrné obvodové komunikace v souvislosti s celkovou úpravou základní dopravní kostry v této části města,

Není popsáno jaká lokalita, proč byla přeřešena, z jakého důvodu byla řešena tak detailně.

A. 2.6 „F“ POKYNY VYPLÝVAJÍCÍ Z NÁMITEK ZÁSTUPCŮ VEŘEJNOSTI

A.2.6.3 3. splněno: - do návrhu ÚP byl doplněn požadavek zpracování územní studie zeleně na celé území SML, **územní studie zeleně má být PODKLADEM pro zpracování ÚP – ne naopak**

A.2.6.4 4. splněno:

- vymezení lokálních center bylo prověřeno a místně upraveno, konkrétní náměty nebyly zpracovateli doručeny, **zpracovatel si odporuje – v jedné části textové částí tvrdí, že bylo odstoupeno od**

vymezování lokálních center, zde říká požadavek na vymezení center je splněn prověřením a místním upravením – vzhledem k významu lokálních center 100.000 města je tato část ve smyslu plánování strategického i prostorového zcela nedostatečná

A.2.6.5 5. splněno:

- průchodnost krajiny pro pěší a cyklisty byla prověřena a místně doplněna, konkrétní náměty nebyly zpracovateli doručeny, **další nicneříkající obecný závěr**

A.2.7.6 6. splněno:

I. plochy 6.100. Z, 6.106. Z a 6.107. B byly vyřazeny z rozvojových ploch konceptu ÚP, II. plocha 7.17. S byla přesunuta východním směrem, **kde jsou a proč byly vyřazeny**

PLÁN ZMĚN

- Změnový plán neříká nic víc, jen to že se někde zakazuje stavět
- V některých částech podmíněné plánem regulačním, či územní studií, není vhodné stavební uzávěru vymezovat územním plánem
- Současný platný ÚP nabízí prakticky stejné množství rozvojových ploch

Náhodným výběrem byly prozkoumány některé lokality na první pohled nelogického plánu změn

- Území Makro
 - Původně označený jeden celek rozvojové plochy pro služby a obchod byl rozdělen na 3 lokality
 - 6.1.85 Z – sídelní zeleň
 - 6.75.P – veřejný prostor
 - 6.191.S – plocha pro sport a sportovní vybavení
 - Z hlediska územního plánu považujeme takto rozdělené plochy principu za přeurčené. Parcelace územním plánem se podobá spíše plánu regulačnímu
 - Sídelní zeleň ve svém podrobném řešení nemá odůvodnění.
 - Do veřejného prostoru k prodejním objektům byla navržena tramvajová linka. Přičemž hustota osídlení v lokalitě tomu neodpovídá.
 - Ulice Sportovní zřejmě se zajištěnou infrastrukturou, v budoucnosti blízka určitému městskému celku s obchodním zázemím namísto umožnění a zahuštění výstavbou např. i v kterémkoli ze stávajících systému (RD, bytovky), je vymezena pro sídelní zeleň.
 - Mimo jiné dochází k záborům soukromých ploch pro sídelní zeleň
 - Průzkumem v katastru bylo nakonec zjištěno, že významné ploch pozemků ve vlastnictví města, kterých je celkově málo, jsou pro rozvoj územním plánem omezeny.
 - V blízkosti dálničního tělesa je odebrána plocha pro budoucí výstavbu (nyní ve vlastnictví OMW) a do budoucna opět klasifikována jako zeleň. Rozvojové plochy okolo silničního tělesa mohou bezkonfliktně spíše sloužit například výstavbě, která slouží samotnému silničnímu provozu, či případně výstavbě objektů, které mohou sloužit jako hlukové bariéry. Ve výsledku územní plán do budoucna vytváří zeleň, o kterou nebude nikdo pečovat.
- Minkovická – vymezení plochy odebrané z plochy zastavitelé ve formě trojúhelníku okolo stávajícího rodinného domu nebylo pochopeno, a dá se považovat za zneužití územního plánování, a to i z hlediska druhu sousední zástavby v okolí.
- Označení 906.Z – nedohledatelné
- Karlovarská – lze pochopit omezení zástavby směrem do zeleně, je-li zadání města omezování výstavby do volného přírodního prostoru, nelze, však pochopit proč územní plán zakazuje výstavbu v severním bloku mezi jednotlivou již stávající zástavbou.
- Nad Stráží – v platném ÚP označeno jako zemědělská půda, ve změnách nezastavitelné území, přitom v území je možné definovat plochy pro zástavbu
- Centrum – mimo jeden případ nezastavitelnosti městské rohové parcely, jsou provedené změny pochopitelné

VYHODNOCENÍ NÁVRHU

- Zpracovatel ÚP vzhledem k nutnosti konsenzuálního schválení nesourodou politickou reprezentací uplatňuje na problematiku zahuštění stávající struktury města reálný pohled a usiluje o zachování specifiky města s přiměřeně rozvolněnou zástavbou zahradních čtvrtí proniknutou spojitým systémem pásů sídelní zeleně, která byla opakovaně podpořena při jeho projednávání. – **VZHLEDEM K REÁLNÝM POŽADAVKŮM ÚZEMNÍ POLITIKY ČR A VIZÍM MĚSTA LIBEREC BY MĚL ZPRACOVATEL PODROBNĚ VYSVĚTLIT TENTO ZÁKLDNÍ PRINCIP NÁVRHU. Z posouzení a průzkumu přístupných dokumentací a plánů není tento prezentovaný koncept patrný**
- Stabilizované plochy představují zdánlivě značný potenciál zástavby, rozhodně však ne takový, na jaký poukazuje teoretická práce studentů TUL z roku 2011, která počítá s totálními přestavbami výrobních ploch pro bytové účely a s dosažením optimálních regulativů na revitalizovaných plochách bez ohledu na majetkoprávní vztahy. – **práce byla vypracována za účasti renomovaných architektů a urbanistů, ne tedy pouze studenty jak uvádí zpracovatel. Je samozřejmě nutné zachovat výrobní plochy. Pohled na práci TUL 2011 by měl být revidován a vhodné zjistit do jaké míry byly Vize naplněny**
- systémové zvýšení plošného regulativu a regulativu výškové hladiny téměř ve všech případech dostavby proluk stávající zástavby naráží na odpor sousedů **Dostavba proluk s přirozeným vývojem, a město musí umět tuto politiku prosadit**
- rozbor výstavby v jednotlivých plochách je nutný provést více precizně s podstatně vyšším časovým nárokem. V některých informacích se však zpracovatel popírá – viz intenzifikace a způsob bydlení
- současný stav = 102.000 obyvatel – návrh 2030 = 103.666 obyvatel??? **Do této politiky nejsou zaneseny současné aktuální informace o tendencích bydlení ve městě, Liberci jako zajímavého místa pro bydlení pro mladé lidi, vývoj pracovních příležitostí a demografickém vývoji a stavu porodnosti. Územní plán předpokládá vývoj na základě populačního vývoje, bez ohledu na vliv nabídky a poptávky, prostředí města, či pracovních příležitostí. Rozvoj města na základě rozboru zpracovatele a jeho ukazatelů potřeby bytové výstavby je třeba výrazně přesně ověřit a posoudit.**
- Vymezení ploch pro hospodářskou základnu města reflektuje možné změny v její struktuře směřující od tradičních průmyslových výroby k oborům s vyšší přidanou hodnotou. Ty budou vyžadovat další rozvoj samostatných kapacitních ploch výroby a skladování (E), na druhé straně svou ekologickou šetrností umožní těsnou návaznost na plochy pro bydlení případně i přímé promíšení s obytnou funkcí v plochách smíšených aktivit (A) včetně tzv. brownfields. **Rozvoj města závisí nejen na strategii ploch pro výrobu a ploch pro obory s vyšší přidanou hodnotou, ale celkový plán města jak bude zacházet a zprostředkovávat vzdělanost místních obyvatel. Bez ohledu na aktuální politiku vlastníků rozvojových ploch, se musí město pokusit, vytvořit plochy, které rozvoj pracovních příležitostí umožní**

HOSPODÁŘSTVÍ MĚSTA

- Plochy pro výrobu – rozšíření hrubým odhadem 10%
- Chybí prověření zón u obalovny Machnín jihovýchod – prostor, nerušení, doprava na dálnici mimo obytné zóny, krajinu nerušící rezerva pro výjimečné a pracovní příležitosti

- Rozvojové plochy pro výrobu, pracovní příležitosti ve snadné dostupnosti dálnice mimo průjezdy obytnými zónami – nejsou.
- Bylo by vhodné prověřit, zda nový návrh územního plánu uspokojí modelový případ vstupu významného investora do města např.: Modelový případ – rok 2021, počet obyvatel 110.000, přijde společnost – výroba a distribuce, počet zaměstnanců 300, potřebná plocha 15-20.000 m²
- Plochy pro Logistiku a výrobu přes vlastní zadání popisuje jako – uspokojeno ve standardních plochách (tedy stávajících?)

BYDLENÍ

- Územní plán řeší výhledovou potřebu na 106.000 obyvatel, varianta na 120.000 obyvatel byla zamítnuta, není však patrné kdy a proč. Ve smyslu stávajícího počtu obyvatel 104.000 obyvatel je územní plán v počátku špatně založen.
- Přestože k dispozici nejsou průzkumy a rešerše, není jasné, jak si město představuje svůj rozvoj, pokud nepřipouští kapacitní rozvoj bydlení, zcela dle možných a reálné situace.
- Zpracovatel uvádí, že byla prověřena možnost využití ploch v ÚP v souladu s budoucí velikostí a doplněny perspektivní rozvojové plochy pro bydlení
- Plán změn tomuto záměru neodpovídá. Spíše plochy zmenšuje, či neefektivně využívá pouze jednostranné využití ulic
- Tabulka kapacit str.9 - B.2.1.4 – uvádí rozestavěných 1.200 bytových jednotek – v plánu 9.080 bytových jednotek
- Z 9.080 je 3.000 RD a 6.000 bytů, kap. C.2.1.2 – následně uvádí : umožnit přiměřené uspokojení individuálních požadavků pro Liberec typické příměstské rodinné bydlení v přímém kontaktu s přírodním zázemím na plochách bydlení – formou soustředěné zástavby – objektivně se jeví že např. plán změn toto bydlení potlačuje.
- Textová část uvádí rozvoj bydlení (pro Liberec typického) na východ od ulice Hrejnické až k železnici – grafická část zůstává dle původního ÚP
- Hanychov – kód pozemků - 742 a 743 Na jedné straně ulice jedno povoleno 1 patro, na druhé straně ulice 2 patra. V plánu změn tato změna vyznačena není. /zemí by mělo být vyznačeno jako celek s maximální výškou

CENTRUM

- Plocha - C.3.0.4 - expanze a zahuštění historického města = využití periferií a revitalizací – rozvoj zahuštěním podél vody – ale zároveň v záplavovém území.
- **Plocha - C.4.01** - soustředit pozornost na revitalizaci – zajistit zklidnění dopravy – jako by výkřik – územní plán neřeší zklidnění dopravy (nemáme dopravu)
- V centru je evidentní podpora malých parků, oddechové zeleně, **chybí koncept zapojení řeky** do městského zeleného prostoru. V plánu Nejsou řešeny větší zelené plochy, prostornější oddechové a relaxační parky (jako podklad nemáme generel zeleně).
- v textové části se píše o postupném uvolňování záplavového území – ale to je pouze textové prohlášení – není jasný nástroj jak tohoto záměru docílit.

- Meandr řeky Nové Pavlovice území II-03-14-16/4 : co se stalo sportoviště zůstaly stejné, zelená beze změny, z výroby udělali smíšenou funkci, to je pozitivní, v záplavovém pásu zanecháno sportoviště a zeleň, 1.69.A – pozemek = přestavované území v záplavové zóně.
- Meandr Myslivecká – změna z obchodních ploch na sportoviště, centrální smíšená jako pozitivní krok – ale drobné členění malého území je ale nepochopitelné

ZELEŇ

- Není k dispozici generel a vyhodnocení zeleně, jako zásadní dokument k možnosti komplexního posouzení
- nevidí se systém zeleně – především podél řeky - příčné vstupy zeleně do zastavitelného území nejsou logické.
- Na úkor rozvoje města ať již bydlení či smíšené jsou plochy ponechány zeleni např. severně od Vilové ulice za výrobní plochou

Obecné

- Náročná čitelnost plánu a odpovídajících popisů. U určitých územích (menších) úplná nečitelnost.
- Vzhledem k morfologii je přeuročitost územního plánu spíše negativní
- Vzhledem ke složitosti – a časté nemožnosti vůbec v písemné části označené kódy lokalit najít v části grafické – by stálo za zvážení interaktivita plánu
- Zajímavý pohled na skutečnou a jednoduchou strukturu města by přineslo v plánu města vymezení 5 druhů ploch v 5 barvách – bydlení, občanská vybavenost, výrobní plochy, infrastruktura, zeleň a prázdné zbytkové plochy.

E. Obecná doporučení

Územní plán je jednou částí obecného tématu architektury a péče o kulturní prostředí, které se odráží na kvalitě našeho života a udržitelného rozvoje obce.

Lidský svět se skládá ze vztahů a prostředí, ve kterém se tyto vztahy odehrávají. Územní plán ve svých současných podobách tyto vztahy ani prostředí příliš nereflektuje. Vztahy mezi jednotlivými prostory řeší tlustou čarou mezi dvěma barevně odlišnými plochami.

Vypořádat se s legislativní úlohou územního plánu a zároveň obec stavět na principech zdravého rozvoje vyžaduje několik kroků. Základní požadavek je umění návrh územního plánu přečíst a jeho vliv na budoucí vývoj obce vyhodnotit ze všech hledisek a politik obcí od sociální, přes vzdělávací, kulturní, dopravní, atd.

Výsledné podobě kvalitního územního plánu předchází několik obecných doporučení, které společně mohou přispívat k požadovanému výsledku.

1. Strategie

Vize města zastoupená strategií čili strategickým plánem (dále SP) jako společná dohoda obce. Řada obcí a měst má sice SP, ale pro praxi či podporu územního plánování je to pouze formální dokument, často výrobci kopírovaný z jedné obce pro druhou. SP je zásadní dokument obce, vzniklý po širší diskusi. Jeho součástí je vyznačení záměr a časový plán, dohoda nad prioritami. Musí obsahovat i plán investic, mapu majetku obce, mentální mapu obce i seznam míst či objektů vhodných pro architektonické soutěže. Vizi města může zajistit i zákonem daný program rozvoje obce, či jednotlivá politika obce. Vždy je třeba mít na vědomí, že strategie obce je základní podklad pro územní plán, pro jeho zadání. Bez strategie jako podstaty rozvoje obce nelze očekávat soulad územního plánu a skutečných potřeb, a v krajních případech hrozí nenapravitelné škody, pokud namísto vize obce územní plán skrze zpracovatele zohledňuje pouze soukromé zájmy v území.

2. Srozumitelná a jasná podoba územního plánu

Většina obcí územní plán má zpracovaný, ale stejně jako strategický plán je to často pouze formální dokument, sloužící pouze k vypořádání individuálních požadavků, nikoli odbornému doporučení směřování obce, přičemž ostatní nástroje územního plánování zůstávají nevyužity. Je nutné si uvědomit, že územní plán je zásadní dokument obce, její prostorová vize. Před zpracováním územního plánu je nutné územní studii, architektonickou soutěž, atd. důležité lokality a témata (rozvojové plochy, centrum, doprava,...). Územní plán musí být srozumitelným dokumentem a musí obsahovat výkres urbanistické koncepce, věnovat péči krajinnému plánování a propojení obce s krajinou.

3. Zodpovědná správa městského majetku

Většina obcí nemá přehledné znázornění svého nemovitého majetku ani strategii péče o něj. V důsledku toho bývají rozhodnutí často nekoncepční a nepřehledné, a pozemky i budovy často leží nevyužité. Mapa městského majetku a strategie nakládání a rozvoje městského majetku včetně jeho rozšiřování ve formě nákupů či směn je součástí strategického plánu. Pro zdravý rozvoj obce a užitnost pro její občany se doporučuje podpora jeho alternativního a krátkodobého využití. Výhodné je průběžně vyhodnocovat náklady na údržbu komunikací, veřejného prostoru pro možné srovnávání a optimalizaci při nové výstavbě či přestavbách.

4. Zaměření na konkrétní projekty či problematiku

Problémy města by ze strany vedení měly získat zvýšenou péči. Měli by být řešeny celkově, koncepčně, se zapojením kvalitních specialistů a odborníků a za účasti veřejnosti. Zároveň při včasné zpracování mohou být relevantním podkladem pro územní plánování. Řešení problémů tak může být připraveno dle jejich priority, bez ohledu na případné dotační tituly. Příprava tak získá dostatečný čas, aby mohla být provedena kvalitně a při zapojení veřejnosti. Pak je možné získat na realizaci dotační podporu. Zlomek části rozpočtu by měl být věnován realizaci námětů ze strany občanů.

5. Zavedení funkce městského architekta

Pozice městského architekta přispívá nejen rozvoji obce. Městský architekt se stává mediátorem mezi záměrem a občany. Propaguje a administruje architektonické soutěže včetně participace obyvatel. Vytváří osvětovou a výchovnou činnost směrem k většímu zájmu veřejnosti, zejména dětí a mládeže. Spolupracuje se školami a seniorskými kluby na vzdělávacích projektech. Je schopen vést koordinaci a mediaci mezi občany, developery, stavebníky a městem. Má přehled o grantech a pomůže při čerpání grantů do veřejného prostoru a krajiny. Koordinuje a dohlíží na kvalitu městských investic do výstavby a správy majetku. Umí spolupracovat se školami architektury a do rozvoje obcí a příprav záměrů zapojit studenty architektury. V souvislosti s územním plánem je schopen číst zadání, či návrh a srozumitelně je zprostředkovat laikům ve vedení města i občanům. Naopak je schopen požadavky města a občanů implementovat do zadání či návrhu územního plánu.

F. Konkrétní doporučení

Za podstatné považujeme

Z hlediska právního a legislativního

- neposuzováno

Z hlediska architektonicko-urbanistického

- **Prostudovat komplexně Návrh zadání a vymezit nesplněné podmínky**
- **Prostudovat textovou část I. VÝROK a II. ODŮVODNĚNÍ (600 stran)**
- **Nechat zpracovatele vypracovat plán všech návrhových změn, Současný návrh neobsahuje přehledný plán změn** vůči platnému územnímu plánu, tedy ve smyslu změn využití území, výškové regulace, atd. Každá změna oproti stávajícího ÚP by měla být písemně popsána a odůvodněna v textové části.
- **Prozkoumat a prověřit návrh urbanistické koncepce a odůvodnit**
- Ověřit Zásady prostorového uspořádání - je trochu patrné, že **jdou proti základním zásadám priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území**, tzv. kompaktního města, i proti vlastnímu zadání a PÚR ČR 2008.
- Ověřit **charakteristiky podmínek využití vymezených ploch** a jejich zdůvodnění - podlažnost, zastavitelnost, zeleň) –

- Není doložena **návaznost na územní plány sousedních obcí** – nebyl dodán podklad.

- Nereflektuje priority – demografické, sociální, pracovní příležitosti, kapacity pro rozvoj bydlení,... Nereflektuje ekonomické možnosti města

- Jednotlivé plochy navrhuje ad hoc – bez odůvodnění

- Navržené využití ploch některých ploch je pro město nevýhodné

G. závěr

Nový návrh územního plánu problémy města neprojednává ani neřeší. Není čitelné, zda navazuje na všechny předchozí Strategie a vize. Vůči stávajícímu ÚP nepřidal rozvoji města žádnou kvalitu, naopak v některých ohledech by jeho aplikace mohla způsobit na rozvoji města nenapravitelné škody.

Pro projednávání dalších kroků v procesu zpracování územně plánovací dokumentace doporučujeme městu sestavit odborný tým složený z kvalitních architektů a specialistů, jehož úkolem by bylo podrobné prostudování návrhu územního plánu a porovnání se strategií města.

V Praze, 17. 4. 2016

