



Zápis č. 63

z jednání Rady architektů města Liberce

konaného dne 2.2.2024

Přítomní členové:	Ing. arch. Josef Smutný, Ing. arch., Ing. arch. Jana Jandourková, Ing. arch. M. Hlaváčková, Ing. arch. Jana Pyšková, MgA. Martin Kloda
Přítomní ostatní:	
Omluveni:	

Program jednání:	10:00 – 11:30 ÚS Krásná Studánka - 1. etapa 11:30 – 13:00 Zadání ÚS Ostašov 12:00 – 13:00 Oběd 13:00 – 14:00 Administrativa, Cena primátora, zápis
	<p>1. ÚS Krásná Studánka - 1. etapa</p> <p>Popis projektu - kontext</p> <p>Město Liberec zadalo územní studii pro komplexní lokalitu Krásná studánka z důvodu požadavku ÚP na zpracování územních studií pro 3 území. Jednotlivá řešená území byla zadáním ÚS sloučena do jednoho komplexně řešeného celku.</p> <p>Jedná se o okrajovou městskou část v údolním krajinném prostoru Jizerských hor. Původní zástavba udržuje charakter rozvolněné vesnické zástavby na centrální údolní cestě. Dle zpracovatele chybí území lokální centrum a má vysoký rozvojový potenciál. K rozvoji má dojít na rozlehlých loukách, polích a pastvinách nad stávající strukturou zástavby.</p> <p>Mezi základní limity a omezení (rozvoje) v území patří vysokorychlostní komunikace na západní straně údolí, stávající silnice 1. třídy - ulice Hejnická na východní straně údolí, limity zásobování vodou a chybějící kanalizace. Veškerá infrastruktura (veřejná, dopravní i technická) v území je dlouhodobě podfinancovaná. Dochází k vysychání vody ve studnách a současně k bleskovým lokálním záplavám a erozním ohrožením, patrně v důsledku novodobých zásahů a zrychlení odtoku vody z krajiny (v rozporu se jménem lokality - Krásná Studánka). Územním limitem je také hranice CHKO, nacházející se za Hejnickou ulicí a hluková zátěž rychlostní silnice.</p> <p>V současné době žije v lokalitě 967 obyvatel v 234 domech.</p> <p>Zájmem města je nabízet na území SML také možnost individuálního rodinného bydlení, Krásná Studánka je jednou z vytipovaných lokalit.</p> <p>RA konstatuje:</p> <p>RA se neshoduje s autory návrhu, že území má silný rozvojový potenciál. Zásadně konstatuje, že rozvoj nemůže být postaven na eliminaci základního charakteru obce a jeho zásadních krajinných hodnot.</p>

RA konstatuje, že celkově je návrh pro realizaci ekonomicky extrémně náročný a tento způsob rozvoje nemůže městu vzhledem k výši nákladů na vybudování infrastruktury doporučit.

Návrh je řešen v souladu s platným územním plánem. RA však pochybuje, že takto pojatá koncepce ÚP pro dané území je správná a územní studie prokázala, že územním plánem předpokládaný rozvoj je ekonomicky zcela nereálný.

Navíc pojetí zastavitelnosti luk a pastvin rozprostřenou zástavbou s nízkou hustotou jde zcela proti trendu zahuštění intravilánu obcí a omezení zástavby ve volné krajině, zejména na rozhraní zastavěného území a historicky kultivované příměstské krajiny s vysokým rekreačním potenciálem. Takto zvolené řešení zástavby navíc není v souladu ani s historickými principy výstavby obcí a je nutné konstatovat, že zcela zničí stávající hodnoty a kvalitu vystavěného prostředí.

Z debaty nad analýzou a koncepcí Územní studie vyplynulo, že zájem o rozvoj obce, resp. zastavitelnost luk a pastvin není zájmem veřejným, ale soukromým. Z hlediska jakéhokoli rozvoje tohoto typu a výstavby městské infrastruktury je zcela nereálné, aby byl rozvoj financován městem z veřejných prostředků.

I kvůli náročné topografii a morfologii je výstavba nové infrastruktury neekonomická, neefektivní a má negativní dopad na stávající hodnotu krajiny.

RA ekonomický rozměr plánování projednala samostatně a v souladu se zástupci města. Zástupci města taktéž ze svého pohledu a znalosti lokality konstatují ekonomickou nereálnost realizace, jak z hlediska dopravní obslužnosti, tak zajištění pitné vody pro stávající obyvatele s rezervou cca 50 nových domů, které má rozhledový horizont 20let.

Myšlenka nalákání nových obyvatel na novou infrastrukturu je zcela proti všem platným strategiím rozvoje jako např. Politika architektury a stavební kultury, Davoská deklarace, Politika územního rozvoje ČR.

RA navíc upozorňuje, že budoucí rozvoj stojí na výstavbě soukromých rodinných domů v krajině, na které se nevztahují metodiky spolupráce a plánovací smlouvy.

Výškovou topografií území nelze brát za limit a omezení v území, právě proto, že tvoří unikátní původní charakter území. Na tomto původním charakteru pak musí stát nový návrh rozvoje.

Návrh by měl popsat soubor opatření v krajině, např: zadržování vody, kořenové čistírny, apod.

Architekti návrhu upozorňují na možnost případné změny nebo úpravy zadání územní studie na základě zpracování a prodiskutování předložené analytické a koncepční části.

RA doporučuje

- Rozpracovat rozvoj centra obce v duchu návrhu, soustředit se na řešení vnitřních dluhů a celkové zkvalitnění stávající struktury a vypořádání se s riziky (eroze, záplavy, zrychlený odtok vody a vysychání)
- Jako jedinou možnou formu zástavby doporučuje RA navrhnout omezenou a etapizovanou zástavbu ve formě klastrů v pečlivě vybraných částech

území, v návaznosti na budování potřebné infrastruktury, RA doporučuje přednostně doplňovat veřejnou vybavenost v centru obce a na městských pozemcích

- Územní studie by se měla zaměřit na zvýšení kvality stávajícího obytného prostředí a podporu hodnotných krajinných prvků (voda, průhledy, průchody a historické cesty, pastviny, louky, stromořadí)
- Nezbytnou součástí studie musí být profesně precizní popis stávající struktury a její vyhodnocení z hlediska možného rozvoje ve stávajícím intravilánu
- Součástí územní studie musí být odborníkem zpracovaná ekonomická analýza investičních nákladů, bez této části přípravy projektu je samotná územní studie nevyhovující
- V případě potřeby, na základě doplnění analýz a koncepce, by měl zadavatel vydat změnu zadání územní studie

2. Zadání ÚS Ostašov

Žádost

Projednáni zadání územní studie ve třech lokalitách městské části Ostašov

Popis projektu – kontext

RA projednává rozpracované či dokončené územní studie. Z toho důvodu došlo k prvnímu projednání v rámci procesu zadávání ÚS.

RA se vyjadřuje k rozpracované fázi zadání ve formě společného projednání se zadavatelem a KAM.

RA konstatuje

Zadání by mělo reflektovat reálnou situaci, hodnoty, rysy a parametry území. Řešené lokality považuje město za klíčovou rozvojovou lokalitu. Tento rozvoj je však závislý na vybudování sběrné komunikace. Její realizace v horizontu 20 let limituje další rozvoj.

V takovém případě pak má územní studie sloužit především jako strategický rozvojový dokument, který má popsat budoucí kapacity, možnosti a hodnoty území.

V případě územní studie na takto limitované území se RA jeví zavádějící určovat formu zastavění a její výškovou a plošnou regulaci za zavádějící.

V případě území Ostašova se jedná především o hodnoty krajinného rázu, dostupnost lokality s centrem města a významnými dopravními uzly a celkovou návaznost na místní infrastrukturu. Studii prověřené kapacity, trasy a formy výstavby infrastruktury by měly pak být závazné pro město či investory.

Mimo tyto základní strategické parametry se příprava územní studie a její zadání musí zabývat především hodnotami krajiny na hraně rozhraní Ještědsko-kozákovského hřbetu a města Liberec. Vyhodnocení krajinných hodnot, popis obrazu krajiny a určení budoucího krajinného rázu determinuje možnosti budoucího rozvoje území, kde je krajina základním parametrem rozvoje. Teprve v návaznosti na takové vyhodnocení pak může být navržena optimální struktura zástavby a veřejných prostranství.

Pro určení kapacit je nutné pro přípravu zadání zapojit demografy, kteří by měli na základě spolupracovat na určení určit maximální a minimální kapacity budoucího počtu obyvatel a s tím související veřejné infrastruktury v území.

RA doporučuje

Zajistit odbornou analýzu území zpracovanou pracovní skupinou, ve které budou zastoupeny profese architektů, krajinářských architektů, urbanistů, demografů, ekonomů a zástupců projekce infrastruktury jako konzultantů, která by definovala zadání pro územní studii pro specifické území Ostašova s ohledem na střednědobý a dlouhodobý rozvoj území.

**V Liberci
dne:
2. 2. 24**

Zapsal:	Ing. arch. Josef Smutný, předseda	Ověřil:	MgA. Martin Kloda