

Městský úřad Žďáru nad Sázavou
Odbor rozvoje a územního plánování
Žižkova 227/1
591 31 Žďár nad Sázavou

Ve Žďáře nad Sázavou dne 13. 9. 2013

Věcně shodné připomínky k návrhu územního plánu Žďáru nad Sázavou a zmocnění zástupce veřejnosti

Motto: Územní plán je dohoda města a jeho občanů o racionalizaci prostorového a funkčního uspořádání území v krajině a jejího využití s cílem nalézt předpoklady umožňující další výstavbu a trvalé udržitelný rozvoj spočívající v souladu mezi zájmy společenství lidí obývajících dané území, ochrany jejich životního prostředí a hospodářství. Územní plán by se měl snažit naplnit potřeby současné generace tak, aby umožnil existenci a přežití i generací příštích.

A. Věcně shodné připomínky a jejich odůvodnění

1. Územní plán nevychází z koncepčně pojatých dokumentů, které by řešily v etapách rozvoj města Žďár nad Sázavou, což by se odrazilo v celkovém prostorovém uspořádání funkčních ploch a jejich vazeb a odpovídajících regulativech. Především chybí koncepce rozvoje výstavby města, generel a rozvoj dopravy vycházející z relevantních a současných poznatků, koncepce zeleně, koncepce rozvoje bydlení s přihlédnutím na demografický vývoj města. Navrhujeme zpracovat tyto koncepce se skutečným zapojením veřejnosti.

Odůvodnění: Územní plán je zpracován formálně správně a pravděpodobně respektuje zjištění v ÚAP, avšak vzhledem k tomu, že by měl být deklarací vnitřního uspořádání města na příštích 5-10 let je logické, že by se měl opírat o koncepční materiál, který strategicky řeší rozvoj města z různých pohledů v dostatečném časovém horizontu (min. 20 let) a to nejen z hlediska uspořádání funkčních ploch a pravidel jejich využití, ale především z hledisek: demografického, rozvoje dopravy, současného stavu životního prostředí, estetické kvality jednotlivých prostorů města i stavebních objektů, apod. Koncepce tohoto druhu, jak jsme zjistili, zpracovány nejsou, materiál ÚP zákonitě vychází z nahodilých obecných tezí a konstatování a materiálů starých a neaktualizovaných. Předložené průzkumy a rozборы (RUP/102/11/DF duben 2011) jsou zpracovány v obecné rovině bez návrhů komplexních řešení identifikovaných problémů. Návrh územního plánu tak fixuje návrhy pocházející ze 70. let minulého století, navzdory tomu, že město od té doby ušlo již poměrně značný krok dopředu. Tato fixace povede k dalšímu nepromyšlenému rozvoji města, která se dotkne všech jeho obyvatel (její dopady jsou patrné již dnes v dopravě, hustotě obchodní sítě, nabídky služeb, kvalitě městských prostorů aj.). Projevuje se zde absence útvaru hlavního architekta nebo vnitřní agentury rozvoje.

2. Územní plán tak jak je předložen fixuje a posiluje do budoucna ekonomicky neudržitelný živelný rozvoj města uvnitř a v jeho okrajích:
 - a. jednostranné situování funkcí města vedoucí k přetížení dopravy, nutící dojíždět uvnitř města za službami i za prací a rekreací, neboť tyto funkce nejsou v prostoru města rovnoměrně rozvrstveny
 - b. oddělené sídlištní formace bez adekvátních služeb nebo s nedostatečnými službami, absence soběstačných čtvrtí města s vlastní obchodní sítí, službami a odpovídající drobnou výrobou
 - c. neexistují soběstačné čtvrti (např. nevyvážená obchodní síť a síť služeb, rekreačních ploch a sportovišť, soustředění funkcí výroby do jednoho prostoru apod.),

- d. místy nevhodné zónování zástavby, kdy jedna funkce vyvolává konflikt s druhou (např. více podlažní domy sousedí s rodinnými domky)
 - e. nejednoznačné definice ploch v centru města (SC) umožňující živelný rozvoj bez dostatečných a konkrétních regulativů pro zástavbu
 - f. nekoncepční plochy zeleně bez adekvátního využití
 - g. vymezení některých ploch vybízejících ke spekulacím s pozemky (např. plochy k výstavbě nákupního centra na Klafaru (U křížku).
 - h. absence dostatečných konkrétních regulativů pro některé funkční plochy, které by vycházely z koncepčních cílů a z estetických a architektonických pravidel rozvoje města, chybí ochranná cenné zástavby. Např. na Stalingradu zmizely dnes historicky cenné fasády pod zateplením, betonové nevzhledné mosty v centru města, neupravené prostory sportovišť, uspořádání a architektonické řešení sídliště Klafar s ohledem na výhledy ze Zelené hory, v centru města prakticky může vyrůst panelový dům apod.
 - i. absence pohledové ochrany dominanty kostela na Zelené hoře propisujícího se do prostorů uvnitř města a v jeho okrajích
3. Řešení dopravy vychází z predikce „Velkého obchvatu“ jehož umístění a řešení odpovídá požadavkům rozvoje města v sedmdesátých letech, ale již neodpovídá dnešním dopravním požadavkům a velikosti města. Územní plán tak pokračuje v jednostranné dopravní strategii, která nenabízí variantní řešení ke konceptu velkého obchvatu. Přitom realizací obchvatu město získá pouze významné a téměř nepřekročitelné omezení jeho vlastního rozvoje. Chybí varianty řešení dopravy, kdy nebude obchvat schválen a řešení, které by obchvat nevynucovalo.
4. Územní plán neřeší ani nerespektuje přírodní hodnoty města, pouze vymezuje plochy přírodní a udržované zeleně, bez funkčních vztahů k městu definovaných v regulativech a využití okolních ploch. Např. vnitřní obchvat nerespektuje historickou kaskádu rybníků a jejich prostor.
5. Územní plán, tak jak je koncipován, umožňuje vznik ekonomicky náročné suburbánní struktury individuálního bydlení na Klafaru s výrazným deficitem města, to je přítomnost odpovídajícího množství ploch k odpočinku, pro poskytování služeb, administrativní budovy, či drobné výroby.
6. Sídliště Klafar je budováno v podstatě jako sídliště na okraji města bez odpovídajících služeb (sídelní kaše), nikoliv čtvrť, což je ekonomicky náročné a navíc to nerespektuje nové trendy, které se snaží vyhnout zjednodušené developerské parcelaci pozemků bez veřejných prostorů, prostorů pro drobné podnikání a provozování služeb, bez kvalitativní struktury výstavby apod. V současné době se jedná pouze o “skrumáž” domů, zahrad, bytovek a ulic, kde chybí respektování přírodních podmínek (osvit, reliéf, větrné podmínky, existence rovnoměrně rozvrstvených služeb, a příležitostí pro drobné podnikání. Hrozí zde nejen vybudování výstavby, která nebude důstojným obrazem pohledově patrným z prostoru zelené hory, ale zároveň bude funkčně i ekonomicky pro město náročným prostorem (z bytovek bude možné sledovat zahrady rodinných domků, ulice bez zeleně, chybějící veřejné prostory, nutnost používat auto kvůli nákupu, není zde příležitost vzniku drobných zařízení jako jsou restaurace, kavárny apod., chybí koncepce kdy osou území je např. hlavní bulvár s obchody, vedlejší ulice, spojovací ulice. V rozbořech chybí krajinářská analýza vlivu obrazu nového zastavěného území na Zelenou horu. Prostorové uspořádání sídliště spoléhá na existenci “velkého” obchvatu, který jak již bylo několikrát řečeno není reálný.
7. Stávající řešení města, které je deklarováno dosavadními územními plány se jeví jako nevhodné a neudržitelné z hlediska záborů zemědělské půdy (rozsah a uspořádání průmyslové zóny) a z hlediska efektivního využití vnitřních prostorů města, kdy převažuje soliterní a rozvolněná zástavba namísto

ulicních řadových formací. Přitom nové trendy rozvoje měst jak ve světě, tak i v ČR se postupně vrací k tradičnímu uspořádání zástavby v ulicích s veřejnými prostory s využitím přírodních prostorů a podmínek (parky, sportoviště, oddechové zóny, pěstování produktů, zástavba orientovaná podle slunce). Na tyto trendy stávající návrh územního plánu nijak nereaguje.

8. Chybí deklarace hodnot města a jejich ochrana.
9. Není využíván institut ploch územních rezerv pro dopravní infrastrukturu, plochy individuálního bydlení, což přináší možnost spekulace s pozemky
10. V neposlední řadě je v návrhové části uvedena řada obecných důležitých tezí, které však nezapadají konkrétně do celkového návrhu, jako například,
 - a. Koncepce rozvoje území města Žďáru nad Sázavou (která navíc není nikde k územnímu plánu přiložena, přestože o ní hovoří celá kapitola) respektuje historicky vzniklé kvality města –není dále konkrétně vysvětleno a z návrhu nic takového nevyplývá
 - b. „vytvářejí se územní předpoklady pro další propojení města s místními částmi formou cyklostezek a cyklotras (po převedení silniční dopravy na navržený obchvat)“ - nedává smysl
 - c. „nadmístní doprava bude vedena po obchvatu silnic I. třídy č. 37 a 19 západně zástavby města a jižně města, kde je silniční koridor vymezen v souběhu s železnicí“ - je konstatováno s takovou samozřejmostí jakoby na takový obchvat byly peníze a řešení bylo jednoznačně nejlepší
 - d. „Umožnit rekreační využití území v místních částech, zejména chalupaření s ohledem na rekreační potenciál města“ - nedává na území našeho města příliš smysl
 - e. „Umožnit rozvoj komerčních aktivit a administrativních center firem, situovat je v jihovýchodním sektoru města ve vazbě na obchvat.“ – proč vše směřovat přednostně do jediného místa ve městě, kde žije 20 tis obyvatel, aktivity by měly být rovnoměrně rozmístěny a ne jen v jediném „rohu hrací plochy“
a celá řada dalších tezí bez provázání s reálným prostorem města a faktickou situací.
11. Územní plán regulací neošetřuje prostor historického jádra města a dominanty kostela.
12. Územní plán je velice složitý dokument, kterému občan může jen těžko sám porozumět. Pokud jsou tedy občané vyzváni k tomu, aby jej připomínkovali, mělo by tomu předcházet veřejné projednání, kde bude představeno zadání ÚP a dostatečně vysvětlen proces a náležitosti územního plánování. Vzhledem k tomu, že tento postup nebyl zvolen, měl by být proces schvalování přerušen a územní plán veřejně vysvětlen a projednán.
13. Návrh územního plánu navíc místy koliduje se zadáním. Návrh ÚP navíc místy uvádí některé stávající funkční plochy bez toho, že by odpovídaly skutečnosti.

My, níže uvedení a podepsaní občané Žďáru nad Sázavou, uplatňujeme v souladu s § 23 odst. 2 a 39 zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) tyto připomínky k návrhu územního plánu Žďáru nad Sázavou.

B. Zmocnění zástupce

Věcně shodné připomínky k návrhu územního plánu Žďáru nad Sázavou a zmocnění zástupce veřejnosti

V souladu s ustanovením § 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), níže uvedené a podepsané osoby, které uplatňují věcně shodné připomínky k návrhu územního plánu Žďáru nad Sázavou, prohlašují, že zmocňují Ing. Romana Bukáčka, bytem Na Úvoze 720, Žďár nad Sázavou, narozeného dne 2.8.1968. aby je zastupoval jako zástupce veřejnosti při pořizování územního plánu Žďáru nad Sázavou a podal námítky na základě věcně shodných připomínek, a aby ji projednal podle stavebního zákona.

C. Přijetí zmocnění:

Toto zmocnění přijímám.

Podpis:

Ing. Roman Bukáček, bytem Na Úvoze 720, Žďár nad Sázavou narozen dne 2.8.1968
Ve Žďáře nad Sázavou dne 13.9.2013