

LUŠTĚNICE - ZELENÁ

II. KONCEPT ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Karel Hocke

Průběh zpracování dokumentace

Původním pořizovatelem územně plánovací dokumentace bylo Ministerstvo hospodářství ČR, které zadalo zakázku Terplanu, a.s. v roce 1994, práce byly zahájeny etapou průzkumů a rozborů, v té době ještě jako ÚPN sídelního útvaru Luštěnice. Požadavkem bylo, aby dokumentace byla zpracována v digitální podobě a kompatibilní se systémem evidence organizace Privum, zabývající se procesem privatizace bývalého vojenského prostoru Milovice - Mladá. Zároveň bylo dohodnuto, že pro zastavěné části bude použito měřítko grafiky 1 : 2 000 a pro celé řešené území měřítko 1 : 5 000.

Pořizovatelem dalších etap zpracování, konceptu a návrhu, je Okresní úřad Mladá Boleslav, referát regionálního rozvoje, který stanovil hlavní cíle a požadavky na vlastní řešení územními a hospodářskými zásadami. Po jejich projednání a schválení byl v září 1995 zhotoven koncept ÚPN SÚ (I. koncept ÚPN SÚ). Nedošlo však ke včasnému projednání a schválení této dokumentace, jak se stává z nejrůznějších důvodů dosti často při posuzování prvních návrhů v území s problémy a konfliktními zájmy, při prověřování řady dílčích variantních řešení, z nichž žádné není ideální. I když projektant ÚPN není v těchto věcech arbitrem, je jeho úkolem, jako nezávislého odborníka, sledovat zejména společensky prospěšný zájem a ideu funkční budoucnosti sídla, o které si vytváří vlastní představu. Architekt tedy nemá být pouze jakýmsi odborným "administrátorem" zájmů v území. Výchozí bodem z takové situace je především eliminace variant a přesvědčivé předložení optimalizovaného názoru na organizaci území.

Iniciativní správa obce mezitím postavila zamýšlený domov důchodců v poloze pro obec sice příznivě, avšak v jiné než předpokládal koncept, v poloze navrhovaného silničního obchvatu sídla. Byly položeny inženýrské sítě bez vazby na parametry budoucích komunikací. V parku, na jediném centrálním prostoru městysu, byla postavena benzinová čerpací stanice. Rovněž se průběžně upřesňovaly názory na využití bývalého vojenského sídliště Zelená a pokračily zde stavební práce na rekonstrukci op-

uštěných bytových domů; další vliv na řešení měla pokračující restituice a privatizace majetku v obci. Byly tak realizovány změny, které významně ovlivňují funkční využití ploch v území. Projevily se důsledky absence schváleného územního plánu pro obec, nemožnost koordinované realizace významných investičních akcí bez tohoto dokumentu. Potvrdila se potřeba zkvalitnění digitalizace grafiky, průběh zpracování zastihla rovněž novelizace zákonných předpisů o územním plánování. Proto bylo v květnu 1997 rozhodnuto řešení aktualizovat, jako II. koncept ÚPN obce Luštěnice - Zelená, který byl odevzdán v říjnu 1998. Hlavní projektant Ing. arch. Karel Hocke navazoval na předchozí dokumentaci, jejímž hlavním projektantem byl Ing. František Kačírek, za spolupráce urbanistů Ing. arch. Karin Dvořákové a Ing. arch. Petra Kalivody. Digitalizaci výkresů provedla Mgr. Jana Kněžínková na počítačovém pracovišti a.s. Terplan.

Metoda zpracování a legenda výkresů

V zájmu pořizovatele bylo, aby digitalizovaný II. koncept ÚPN obce Luštěnice - Zelená byl principiálně kompatibilní s ÚPN VÚC okresu Mladá Boleslav a s ÚPN sídelního útvaru Mladá Boleslav, které byly zpracovány v Ateliéru U-24 s.r.o. Praha. Na tomto pracovišti je z iniciativy Ing. arch. Pavla Koubka vyvíjena metoda územního zónování a s ní související legenda grafiky ÚPN, s odlišným pojetím filozofie a zpracování ÚPN oproti dosavadnímu tradičnímu provedení, přizpůsobená potřebám digitalizace, s předpokladem možnosti přiměřené standardizace "základního urbanistického jazyka". Autor II. konceptu se pokusil přinést příspěvek k uplatnění této metody a vlastní názor na její možnosti.

Metoda je založena na principu stanovení územních zón jako skladebných územních prvků, ke kterým jsou vztaženy regulativy funkčního využití území, tedy nikoliv k funkčnímu využití ploch, jak je dosud běžnou metodou. Územní zóny jsou definovány v území přesně zakreslenou linií a označeny standardizovaným kódem, odvozeným z jejich názvu, který vyjadřuje

hlavní (dominantní) funkční využití ploch v zóně. Územními zónami je pokryto celé řešené území. Použité kódy zón jsou uvedeny a vysvětleny v legendě výkresů. Funkční využití ploch, případně objektů, je pak vnitřním členěním zóny, je nezávislým urbanistickým hodnocením a je zakresleno s použitím barev a symbolů obvyklých v urbanistické praxi. Z pohledu použité metody nevyjadřují ani tak funkci (jak je uvedeno v jejich názvu), ale spíše fyzický stav v území, tedy to, co se na ploše nachází, či je na ní navrhováno. Tím jsou od sebe odděleny a samostatně definovány pojmy "funkce" - tedy činnost a "využití" - tedy stav. Z těchto důvodů bylo třeba celkově přepracovat i funkční využití ploch předchozího konceptu ÚPN a jeho grafické vyjádření.

Lze říci, že metoda umožňuje výstižnější a podrobnější podání zpracování, výhodné zejména pro menší města a obce, zároveň však poskytuje větší volnost pro architektonické a podnikatelské aktivity ve větším prostoru zóny. Důsledněji respektuje urbanistickou terminologii obsaženou v zákonných podkladech pro územní plánování a požadavek na definiční přesnost, který je charakteristický pro digitální zpracování. Vyhýbá se neurčitě definovaným pojmům jako jsou "stabilizované" či "nestabilizované" území, nedefinovaná "zóna", "sféra" a pod. Navíc předem určuje vhodné členění území pro eventuelní podrobnější zpracování - ÚPN zóny. Použitá metoda zdánlivě omezuje míru individuálního pojetí grafického vyjádření a obsahového členění územních plánů sídel (to je charakteristické pro digitalizované projektování vůbec), přesto však umožňuje tvůrčí individualizaci provedení výkresů a také lépe se soustředit na vlastní obsah řešení.

Digitální zpracování ÚPN bylo koncipováno jako základ pro geografický informační systém, který by měl být v budoucnu rozšířen o řadu databází vázaných k jednotlivým objektům (např. parcelní a evidenční čísla, popis objektů, demografické a správní údaje, technické parametry inženýrských sítí atd.) Byly využity digitální vektorové vrstvy polohopisu, na úrovni doby jejich vzniku roku 1994 a bylo třeba je částečně aktualizovat. Digitalizace byla

provedena v systému PC ARC/INFO několika verzí, databáze grafických vyjadřovacích prostředků obvyklých a potřebných pro prvky ÚPN bylo třeba do systému doplnit. Náročná a nová kapitola je koordinace práce projektanta s počítačovým grafickým pracovištěm, jestliže neprojektuje sám přímo v počítači, tak říkájí na vlastním stole.

Širší vztahy, řešené území

Řešené území zahrnuje celé katastrální území Luštěnic včetně místní části Voděrady a část bývalého vojenského prostoru Mladá, tzv. Luštěnice - Zelená. Nelze opomenout, že takto vymezené území zahrnuje i část katastru sousední obce Újezdec u Smilovic, protože během prací na konceptu nedošlo k navrhované úpravě hranic mezi katastry Luštěnic a Újezdce. Rozsah řešeného území činí 1 053,5 ha + 424 ha bývalého vojenského prostoru. Zájmové území zahrnuje kromě řešeného katastrálního území obce, části bývalého vojenského prostoru i další části katastrálních území Újezdce u Smilovic a Újezdu u Smilovic, kam jsou umísťovány významné dopravně inženýrské stavby. Vzhledem ke složitosti územních vztahů je navrhována změna hranic katastrálních území na jižním okraji.

Návrhové období ÚPN je stanoveno do roku 2010. V souvislosti s přechodem na nový systém ekonomiky však nebude představovat návrh realizace jednotlivých záměrů, ale pouze dobu, po kterou bude obec zavázána akceptovat v území nabídku využitelných ploch; musí umožnit regulovat postupně vznikající záměry v území tak, aby byla dodržována dohodnutá koncepce jeho vyváženého rozvoje. Vzhledem k náročnosti řady záměrů a staveb se předpokládá, že návrhové období bude třeba prodlužovat v zájmu dlouhodobějšího dodržování jednotné koncepce. Velkorysost záměrů představuje v řešeném území značné změny, které mají za úkol vytvořit předpoklady k jeho budoucí prosperitě, atraktivitě i ke zlepšování životního prostředí v sídelních útvarech a v přilehlé krajině.

Širší vztahy jsou řešeny Územním plánem velkého územního celku Mladá (Terplan a.s., březen 1994). Luštěnice leží při severním výběžku bývalého VVP, při jižním okraji okresu Mladá Boleslav. Blízkost okresního města, jeho velký ekonomický potenciál a administrativní příslušnost determinují širší vazby. Týkají se především dojížděky obyvatel za prací, službami

a okresními institucemi. Jsou podtrženy

i dopravní infrastrukturou - silnice I/38, železniční trať, blízké napojení na čtyřpruhovou komunikaci R/10 po silnici II/275 do mimoúrovňové křižovatky Brodce n. Jiz. Slaběji se v dojížděce za zaměstnáním uplatňují vazby na Nymburk a Dobrovice.

Stručná charakteristika sídla

Obec Luštěnice leží v plochém, historicky zemědělsky intenzivně využívaném území, které protíná nevýrazná vodoteč potoka Vlkavy; s krajinou nedostatečně členěnou zelení, s výjimkou komplexu lesů bývalého vojenského prostoru. V uplynulém období byla městysem poměrně dobře ekonomicky prosperujícím, nové podmínky však sebou přinášejí řadu rizik i úkolů pro zabránění stagnace sídla. Obec se skládá ze tří částí, které jsou svým charakterem, daným předchozím vývojem, výrazně rozdílné.

Luštěnice, vlastní jádro osídlení, se vyvinuly z lánové zástavby podél hlavních komunikačních tahů, s několika většími hospodářskými dvorci, se zámkem, školou, kostelem a hřbitovem na okraji zastavěného území. Tento charakter je patrný dodnes, další výstavba ho po určitou dobu dodržovala. S kolektivizací zemědělství je spojena výstavba zemědělských areálů, výrazných v obrazu obce. Další potřeba nabídky bydlení, zejména v souvislosti s blízkým vojenským prostorem, měla na přilehlých plochách za následek výstavbu dvoupodlažních bytových domů, které přesahují předchozí měřítko zástavby a vnesly do obce odlišný životní styl, blízký sídlištnímu. Avšak s ohledem na jejich soustředění a na postupné poměšřování sídla, nijak výrazně urbanisticky neruší. Obec byla dovybavena přiměřeným sportovním areálem, mateřskou školou, tělocvičnou a v poslední době i domovem důchodců, na místní poměry velkoryse řešeným. Urbanistickým nedostatkem v oblasti občanské vybavenosti je absence centra obchodu a služeb; stávající provozovny jsou rozptýleny v málo vyhovujících objektech, obdobně jako drobná výroba. Ve značně zanedbaném stavu jsou některé bloky původní zemědělské obytné zástavby v jádru obce.

Voděrady představují malou původní vesnici se soustředěnou zástavbou, ležící poblíž Luštěnic při železniční trati, s předpokladem určité malebnosti sídla, se stabilizovaným stavem stavebního fondu a obyvatelstva. Mají vlastní základnu zemědělské výroby. Řada objektů v centru však vyžaduje zlepšení využití a rekonstrukci, obdobně

i parkové a vodní plochy úpravy pro zlepšení estetiky životního prostředí.

Zelená je specifickým pozůstatkem výstavby ve vojenském prostoru, v době pobytu sovětských vojsk žijící relativně samostatným životem, bez výraznější vazby na jádrové sídlo. Zástavba má výrazně extenzivní charakter, s velkými plochami bývalých vojenských dílen, skladů a garáží. Nacházejí se zde devastované, poloprovizorní objekty kasárenského ubytování, určené k demolicí. Kromě toho jsou zde i importované panelové obytné budovy, které svým měřítkem a stavebním provedením vybočují z charakteru krajiny. Je však prováděna jejich rekonstrukce s kapacitou 210 bytů a organizováno nové osídlení, vyvolané společenskou potřebou a jako impuls pro revitalizaci tohoto území. K dispozici je řada vícepodlažních montovaných budov, které dříve sloužily jako objekty občanské vybavenosti, řada objektů technického vybavení. Nachází se zde rovněž hlavní čistírna odpadních vod, využitelná pro celou obec. Provozní budovy a plochy jsou v současnosti využívány různými firmami pře-vážně pro provozy málo kvalifikované výroby a skladování. Jejich lepšímu využití brání přetrvávající nejistota v majetkových poměrech a nemožnost privatizace, což odrazuje firmy hledající lokalizaci progresivní výroby. Území je prostoupeno hodnotnou vysokou zelení a sousedí se zachovalými lesními plochami bývalého vojenského prostoru. Část území je nepříznivě ovlivňována blízkostí velkovýkrmny vepřů Josefov. Pro omezení tohoto rušivého vlivu bude nutno vybudovat rozsáhlejší ochranná opatření.

Hlavní rysy urbanistické koncepce návrhu

Luštěnice

Další rozvoj sídelního útvaru nevyžaduje převratné zásahy do stávajícího organismu obce, s výjimkou nezbytné přestavby části centrálního prostoru. Jde spíše o odstranění hlavních nedostatků, spočívajících v nevyhovujícím stavu některých ploch a prostorů a o změnu vedení tranzitní dopravy. To znamená respektování stávající funkční zónace, severozápadní výrobní zóny, reprezentované areálem zemědělské živočišné výroby a východní výrobní a skladové zóny, navazující na nádraží ČD.

Sportovní rekreační zóna zůstane i v budoucnu fixována v jihozápadním sektoru obce s tím, že výhledově dojde k jejímu posílení i k plošnému rozšíření. Novým



návrhem je vytvoření rekreačních parkových prostorů, uzavírajících obec východním, jižním a jako izolační zeleň i západním směrem.

Obslužná zóna a zařízení občanské vybavenosti zůstanou i do budoucna situovány převážně v prostoru centra. Rezerva pro plošně náročné komerční aktivity a služby je pak navržena do prostoru navazujícího na stávající zemědělský areál. Využití této plochy by mělo směřovat k ekologicky nezávadným výrobním činnostem.

Jižně od zámku, u kterého se předpokládá dokončení rekonstrukce a renovace zahrady, se nachází přestavbová plocha, s průčelní polohou do parkového náměstí, s staveními demolovanými v minulosti. Svou polohou se jedná o nejvýznamnější parcely v obci. Je zde navrhováno vybudovat polyfunkční centrum občanské a obchodní vybavenosti, s možným podílem bydlení nebo hromadného ubytování, jehož základem je stávající motorest. Areál by měl dokončit uzavření plochy náměstí fasádní frontou tak, aby měl přiměřené měřítko a členění na větší počet dílčích fasád či hmot, celkově by měl odpovídat charakteru prostředí náměstí městyse. Realizace je zaházena až do výhledového období.

Nové objekty občanské vybavenosti by měly mít zásadně šikmé střechy a měly by být hmotově diferencovány tak, aby svým charakterem zapadaly do okolního obytného prostředí. Důležitým architektonickým prvkem je i oplocení parcel.

Ostatní zastavěné území obce bude mít i do budoucna obytný charakter. Bytová výstavba bude realizována zásadně formou individuálních rodinných domků. Hmotově se musí podřídit objemům původních objektů. To platí i o výškové hladině zástavby, která by v žádném případě neměla překročit dvě nadzemní podlaží. V obci by z hlediska vyváženosti panoramatických pohledů neměly vznikat nové stavební dominanty. Návrh ploch pro obytnou výstavbu je z časového hlediska rozložen do tří etap tak, aby zainvestování území inženýrskými sítěmi mohlo probíhat postupně a mohlo na sebe plynule navazovat. Realizací etap výstavby dojde k půdorysnému uzavření intravilánu a k maximálnímu využití jak stávajících, tak navržených místních komunikací. Pro dlouhodobý výhled jsou rezervovány další rozvojové plochy. Jako varianta II. je v lokalitě "U nádraží" navrhováno vytvořit zónu vesnického bydlení a využít stávajících zemědělských pozemků pro situování rodinného bydlení s drobným hospodářstvím.

Záměrem je oživit a doplnit tuto oddělenou lokalitu, dovybavit ji technickou infrastrukturou.

Jako varianta I. je v lokalitě "U nádraží" navrhováno ve smíšené zóně drobné výroby a služeb situování montážního podniku nezávadné výroby, případně formou malého technologicko-výrobního parku, o výměře cca 6 ha. Záměrem je vytvořit v Luštěnicích pracovní příležitosti v oborech s progresivními technologiemi a zajistit tak prosperitu sídla. Plocha je v závětrné poloze k Luštěnicím a po vybudování silničních obchvatů bude výhodně komunikačně napojena.

Klíčovým problémem celého návrhu je komunikační řešení obchvatů obce. Stávající státní silnice procházejí s dopravními závadami jádrem zástavby, znehodnocují životní prostředí. Základní komunikační kostra území se mění návrhem západního obchvatu sídla silnicí I/38. Ten vyvolá i potřebu nového napojení stávající trasy I/38, která se stane místní sběrnou komunikací, severně a jižně od Luštěnic. Do návrhového období je zahrnuto vybudování jižní spojky silnice II/275 mezi budoucím obchvatem a stávající I/38, dále směrem na východ až na hranici katastrálního území. Na tento obchvat II/275 navazuje sběrná průmyslové komunikace Zelené. Realizace mimoúrovňové křižovatky těchto silnic bude potřebná jen tehdy, dojde-li k výstavbě železniční vlečky do průmyslové zóny Zelené a souběh bude uložen na společném násypovém tělese.

Návrh pěších a cyklistických tras v řešeném území využívá především stávajících polních cest a má za cíl zpřístupnit krajinu v okolí obce a propojit ji s okolními sídly. Pro zpřístupnění zemědělských pozemků po vybudování obchvatových komunikací je navrhováno doplnění systému polních cest.

Jsou navrženy parkové úpravy systému veřejné zeleně, která by pozitivně ovlivnila životní a obytné prostředí, celkovou estetiku interiéru obce a vytvořila pohodové oddychové zóny. Jedná se o celkovou úpravu parku v centru obce, potřebná je celková rekonstrukce veřejně přístupné zeleně v zóně hromadného bydlení a zejména se jedná o parkové úpravy podél východního, jižního a západního okraje obce. Důraz je kladen také na spojení vnitřní ochranné, hygienické a další zeleně s extravilánem. Dojde tak k propojení sídla s okolní krajinou a tím i k organické návaznosti zastavěného území na okolní přírodní prostředí.

Voděrady

Další vývoj sídla nebude vyžadovat zásahy do stávajícího uspořádání, s výjimkou nezbytné přestavby centrálního prostoru. Půjde spíše o odstranění nedostatků, spočívajících v nevyhovujícím stavu některých ploch a prostorů. Bytová výstavba bude realizována převážně rekonstrukcemi a přestavbou stávajících objektů. Pokud dojde k nové výstavbě na volných parcelách, bude se jednat o individuální rodinné domky vesnického charakteru.

Hlavním rysem je respektování stávající funkční zónace, přírodního prostředí rybníků, toku Vlkavy, centrální části sídla a zachování plošně nevýznamných provozoven výrobního charakteru. Ostatní zastavěné území obce bude mít i do budoucna obytný charakter.

Jsou předpokládány směrové úpravy na silnici III/27510 a je navržena úprava spojovací komunikace Voděrady - Luštěnice při vstupu do zastavěného území. Cílem je zlepšení dopravních poměrů odstraněním dopravních závad.

Stávající zeleň uvnitř i po okraji zastavěného území je respektována, jsou navrženy úpravy, vedoucí k jejímu zkvalitnění. Jedná se o celkovou úpravu přírodní parkové zeleně propojující stávající vodní plochy s biokoridorem toku Vlkavy.

Zelená

Další rozvoj celého prostoru nebude vyžadovat zásadní změnu funkční zónace, ale spíše rekonstrukci využitelných objektů a novou výstavbu na místě asanovaných provizorií. Urbanizované území Zelené je založena na dosti velkorysé kompozici oválného segmentu, dává dobrý základ pro možnost pestré kompozice situovaných staveb, které je možno pojímat architektonicky poměrně volně a vytvořit tak příjemné a životaschopné urbanizované území, ve spojení s přírodním prostředím. Navrhované úpravy uliční a cestní sítě usilují o dotvoření této kompozice tam, kde byla náhodnými zásahy narušena a kde je třeba doplnit komunikační vztahy. Vzhledem ke svému specifickému určení, bylo území založeno bez výraznější vazby na jádrovou obec Luštěnice; tyto vztahy je třeba doplnit.

Předpokládá se stabilizace severovýchodní výrobní zóny, komerční a skladové zóny v severní a jižní části areálu ve vazbě na navrhovanou bytovou výstavbu a v jihovýchodní části areálu ve vazbě na průmyslovou zónu; vytvoření jižní a západní obytné zóny oddělené od výrobních aktivit návrhem nového centra, sportovní vybavenosti a vnitřním územím rekreačního a

parkového charakteru. Nová obytná zóna při svém rozvoji respektuje existenci pásma hygienické ochrany vepřina Josefov.

Protože je v současné době obtížné přesněji odhadnout míru reálných požadavků na plochy pro bydlení a s tím související vybavenosti, uvažuje koncept v případě Zelené se třemi variantními možnostmi intenzity budoucího vývoje. Zároveň s probíhající rekonstrukcí bytových domů je navrhována i rekonstrukce parteru okolí domů, zahrnující obslužné komunikace, chodníky, zeleň a dětská hřiště, plochy pro odstavování automobilů a technickou vybavenost.

Další rozvoj obytné funkce v Zelené, který předpokládá progresivní varianta A, je situován v jižní části území, kde je v zóně individuálního bydlení v návrhovém horizontu ÚPN umístěno až 64 rodinných domků na nadstandardních parcelách. Jižním směrem až po hranici lesa, navazuje dlouhodobá rezerva pro umístění dalších 64 rodinných domků. V konečné etapě by tak bylo vytvořeno svébytné zahradní sídliště, zcelující zastavěné území na jižní straně. Protože jsou nejisté předpoklady zájmu o tuto výstavbu, které jsou závislé na možnostech zaměstnanosti a růstu atraktivity území, je zde třeba počítat s maximální flexibilitou a výstavbu v souladu s vývojem zájmu odpovídajícím způsobem etapizovat.

Varianta A počítá se třemi plochami pro situování občanské a obchodní vybavenosti, objektů pro obchod a služby. V těžišti zástavby, při pěší a cyklistické cestě do Luštěnic je navržena nová centrální zóna občanské

vybavenosti. Ta by měla obsahovat především kulturní, společenská a správní zařízení. V jižní části území, v navrhované zóně bydlení, se nacházejí dva areály s objekty v poměrně zchovalém stavu. O jejich konečném využití rozhodne obecní úřad, je-li to jeho majetkem.

Pro komerční aktivity a služby, které by v budoucnu měly spolu s průmyslovou výrobou představovat hlavní zdroj pracovních příležitostí v Zelené, jsou navrženy tři prostory, které přednostně nabízejí existující zařízení adaptabilní pro tento druh činnosti; jsou doplnitelné o další potřebné objekty.

Plochy pro průmyslovou výrobu, s výhledovou možností zavlečkování, jsou navrženy na severovýchodním okraji území. Využívají stávajících halových objektů a od obytné zóny jsou odděleny navrženým pásem izolační zeleně a na něj navazujícím lesoparkem.

V rámci návrhu varianty II. se uvažuje s rozšířením zóny průmyslové výroby severním směrem až k silnici II/275, na zemědělských pozemcích nízké bonity a s propojením navrhované průmyslové obslužné komunikace, ohraničující Zelenou, přímo se státní silnicí. Záměrem tohoto návrhu je zajistit pro Luštěnice pracovní příležitosti v oborech disponujících progresivními technologiemi a tak i prosperitu obce, zároveň i podpora předpokladů pro celkovou humanizaci prostředí a ekonomický rozvoj území v Zelené. Důvodem je, že není možné v potřebně krátké době uvolnit pro tento účel dostatečně velké plochy v prostorech stávajícího návrhu zóny

průmyslové výroby.

Základní komunikační kostra zůstává v areálu Zelená zachována, je doplňována pouze z důvodů funkčních vztahů a pro zpřehlednění a zvýraznění stávající urbanistické kompozice. Prakticky všechny místní komunikace vyžadují technickou rekonstrukci. V návrhu se mění pouze napojení celého prostoru na nadřazenou silniční síť a zároveň i na obec Luštěnice. Je navrhována rekonstrukce pěšího a cyklistického propojení na místě dřívějších polních cest. V souladu s ÚPN VÚC Mladá je navrženo i napojení areálu Zelená, resp. jeho výrobní a komerční zóny na železniční síť vlečkou.

Jsou navrženy parkové úpravy tak, aby vznikl systém veřejné zeleně, pozitivně ovlivňující životní a obytné prostředí a jeho estetiku. Jedná se zejména o celkovou úpravu parku v navrhované centrální zóně a návrh zóny individuální rekreace formou produkční zahrádkářské osady v severní části, která má zároveň doplnit izolační pásmo omezující negativní vliv farmy Josefov na bytové domy a na celé území. Významným rysem záměru zřízení osady je také kompenzace rozporu bydlení ekonomicky slabších obyvatel ve vícepodlažních bytových domech s životním stylem obvyklým v zemědělské krajině. Rovněž nová individuální obytná výstavba by měla být realizována tak, aby bylo zachováno přírodní lesoparkové prostředí a aby stávající zeleň byla zapojena do areálů a parcel.

*Ing. arch. Karel Hocke
Terplan a.s., Praha*