

ÚZEMNÍ STUDIE – POMEZÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A VÝSTAVBY

Kryštof Kreisinger, Ondřej Duchan

V článku je popsán návrh, konzultace a pořízení dvou územních studií z pohledu architekta. Zabývá se především přístupem k řešení území v menších sídlech a v historickém prostředí. Článek dále popisuje zkušenosti architektů z průběhu pořízení územních studií. Zabývá se způsobem prosazení a obhajoby řešení, které je založené především na respektu k hodnotám místa, nikoliv primárně na technické a procesní jednoduchosti. Architekt se zamýšlí především nad způsobem konzultací územní studie s místní samosprávou a nad vlivem ostatních dotčených osob (především vlastníků pozemků) na průběh zpracování územní studie.

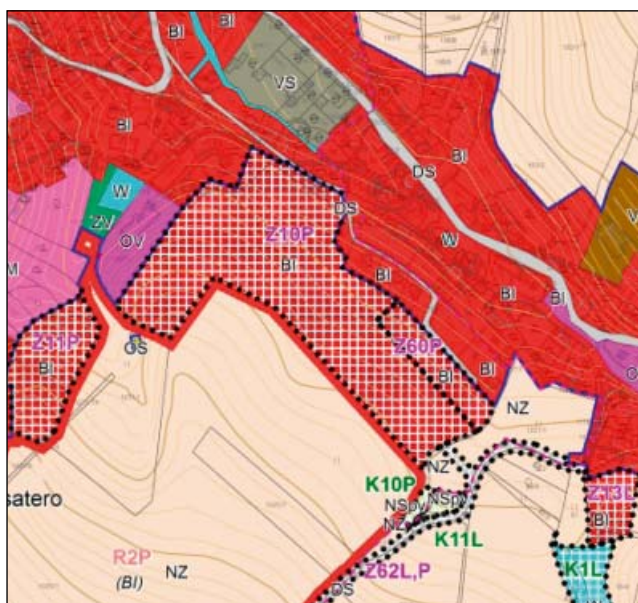
Na podzim loňského roku jsme byli ORP Nová Paka vybráni k návrhu dvou územních studií. V prvním případě se jednalo o lokalitu (4,5 ha) v městysu Pecka, nedaleko centra a na dohled od hradu Pecka. Ve druhém případě se jednalo o dvě lokality (1,9 ha a 2 ha) v obci Úbislavice, které se nacházely prakticky ve volné krajině za vsí. Je zřejmé, že se jednalo o dvě poměrně rozdílné úlohy, které vyžadovaly odlišné přístupy. Zadaním pořizovatele bylo, aby územní studie byly v souladu s platným územním plánem (podmínka dotačního titulu na pořízení územních studií) a aby byl návrh každé studie předložen ve dvou variantách. Územní studie měly především řešit uspořádání veřejného prostoru, ale zároveň měly koncepčně vyřešit i parcelaci území a umístění staveb na pozemcích. Dalšími

požadavky bylo zohlednění možnosti dopravní a technické infrastruktury, ochrana a rozvoj hodnot území a stanovení regulativů pro stavby a plochy veřejných prostranství.

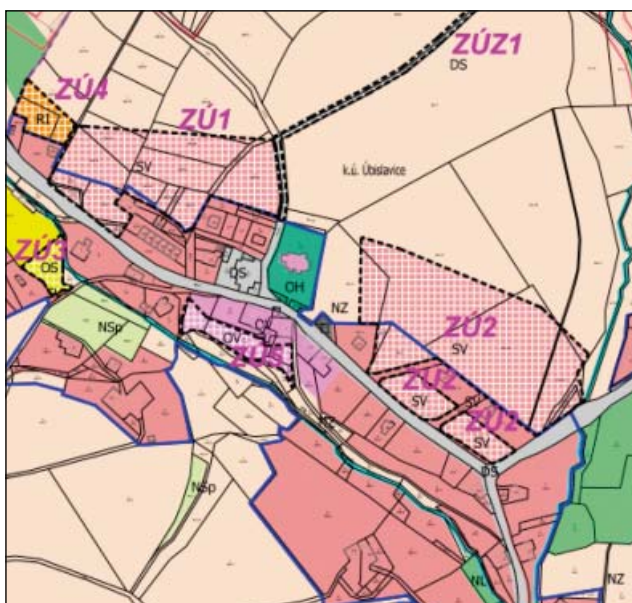
Zásadní ambicí obou návrhů bylo vyhnout se efektu „urban sprawl“, tedy živelného rozrůstání se sídel do krajiny bez respektu k jejich měřítku, krajině a stávající struktuře zástavby. Z nedávné minulosti známe řadu negativních příkladů vzniku nových cizorodých struktur v blízkosti původních sídel. Takové struktury byly založeny bez ohledu na původní zástavbu a vznikly tak odcizené soubory, které negativně ovlivnily původní obec jak architektonicky, tak sociálně.

Během zpracování návrhů jsme se snažili respektovat stávající hodno-

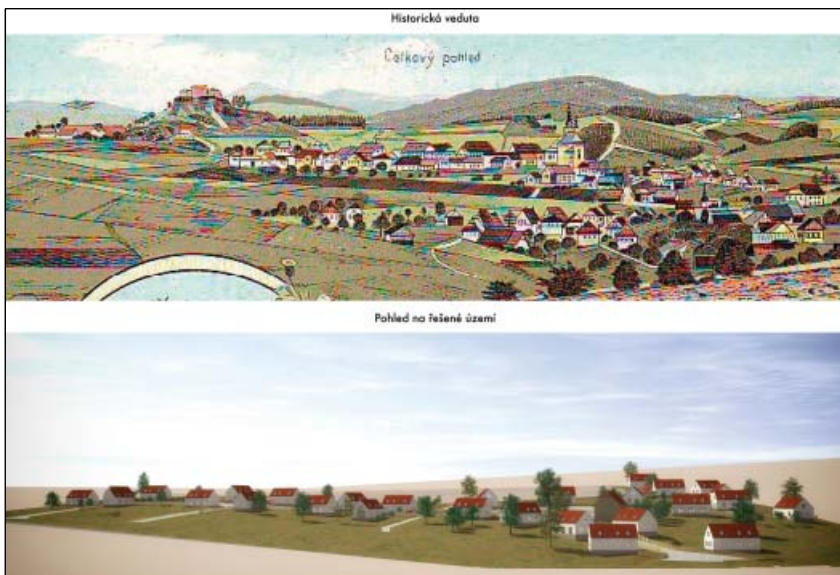
ty řešených míst spočívající především ve struktuře zástavby, případně v okolní krajině. Jelikož architektonické řešení veřejného prostoru, po tažmo celé lokality, stavíme na stejnou úroveň jako řešení technické (jenom jejich symbióza vede k dobrému výsledku), snažili jsme se vyvarovat se prvoplánového řešení, které by primárně zohledňovalo pouze racionalizaci dopravní a technické infrastruktury, v případě parcel jejich dopravní přístupnost a orientaci ke světovým stranám. Především jsme se snažili vytvořit komplexní návrh, který bude navazovat na stávající strukturu, případně ji rozvíjet a vhodně doplňovat, ale rozhodně ji nebude nevhodně přetvářet. Nakonec se ukázalo, že takové řešení je racionální i z hlediska dopravní a technické infrastruktury.



Výřez z hlavního výkresu ÚP Pecka



Výřez z hlavního výkresu ÚP Úbislavice



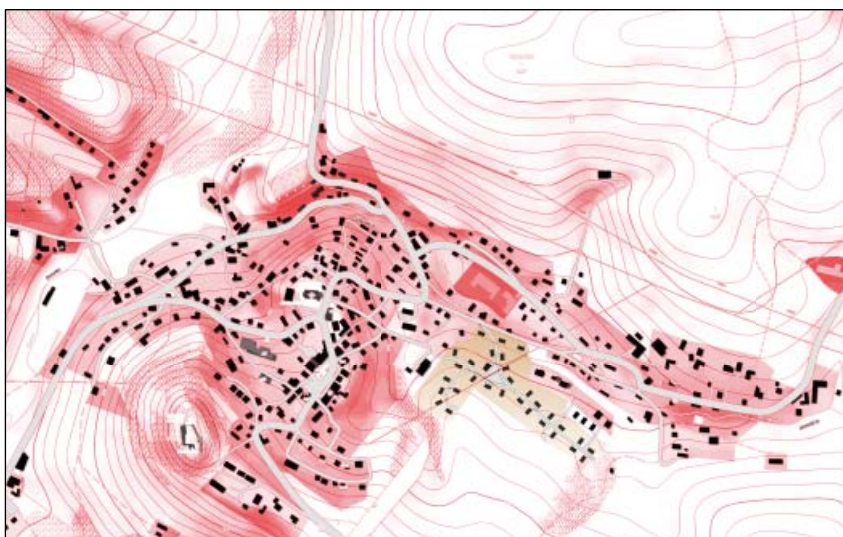
Obraz městysu na dobové vedutě, Pohled na řešené území

myslné spojnicí kostela (jádra obce) a další drobné zástavby za řešenou lokalitou. Tato ulice zároveň leží víceméně na vrstevnici a měkce kopíruje terén. Tímto způsobem je umocněn vztah nové lokality k městskému jádru. Pohodlná prostupnost nově řešeného území je podpořena dalšími úzkými uličkami. Další vrstvou je zástavba. Ta je navržena tak, aby prostor ulice byl co nejtěsnější (samozřejmě s ohledem na současné dopravní požadavky). Jednotlivé objekty jsou tedy umístěny velmi blízko hlavnímu pásu komunikace a mezi nimi zbývá úzký zelený pruh předzahrádek. Oplocení pozemků je ukončeno u průčelí objektů. Vzniká poměrně tvrdá hranice veřejného a soukromého prostoru, charakteristická pro historická města. Dojem kři-

Územní studie Pecka

Struktura zástavby v městysu Pecka je určena především morfologií terénu, umístěním hradu na kopci a údolím místních potoků. Na takto definovaném území začala historicky vyrůstat zástavba, která nebyla plánovaná ani regulovaná, jedná se tedy o rostlou zástavbu. Díky tomu Pecka získala svůj neopakovatelný charakter křivolakých uliček, různě orientovaných domů umístěných v prudce svažitém terénu na mohutných soklech. Na svazích Pecky se tak objevuje charakteristická kompozice střech a štítů domů. Domy mnohokrát stojí téměř na hraně ulice, někdy do ní přímo zasahují svým rohem. Výraznými dominantami Pecky jsou hrad, kostel sv. Bartoloměje a budova bývalé záložny. Vazba na tyto dominanty byla důležitá i pro návrh budoucí zástavby.

Návrh je založen na respektu ke stávajícím hodnotám městysu Pecka. Jedná se především o výše popsany charakter rostlého historického městečka s křivolakými a úzkými ulicemi. Řešení nové lokality tuto strukturu zástavby přejímá, rozvíjí a adaptuje na současné nároky na bydlení a na užívání veřejného prostoru. Základem návrhu je síť ulic, která přirozeně navazuje na tu stávající a měkce se vine po terénu. Větvení ulic v těžišti lokality pak vytváří větší prostor, který má formu malého náměstí. Hlavní osa lokality je položena na po-



Struktura zástavby



Nadhled



Nadhled



Vstup do lokality



Ulice



Detail veřejného prostoru



Situace



Detail náměstí

volakosti je vytvořen střídáním štítové a okapové orientace jednotlivých objektů. Člověk, který územím prochází, má neustále dojem měnící se uliční fronty, tak jako v rostlém jádru Pecky.

V těžišti lokality je již zmíněné malé náměstí, které má tvar trojúhelníku a je formováno větvičkami se ulicemi.

V centru tohoto náměstí je vysoký strom, který vrhá stín na lavičky kolem pitky, které se pod ním nacházejí. V jeho čele je navržen větší dům, u kterého se nabízí, aby sloužil více veřejnosti, jako např. restaurace, obchod nebo jiné drobné služby.

Územní studie Ůbislavice

Ůbislavice jsou údolní lánovou vsí, která je charakteristická svým liniovým tvarem. Ten je určen cestou, která probíhá v údolí souběžně s potokem. Na této linii jsou „navěšeny“ jednotlivé usedlosti, přístupné různě dlouhými odbočkami z hlavní cesty. Mezi těmito

usedlostmi prostupuje krajina, místy až k průběžné cestě. Jádru obce je tvořeno návsi, kterou prochází hlavní cesta. Na návsi je kostel Narození Panny Marie s hřbitovem. Dále se zde nachází obecní úřad, pošta, hospoda a stodola, která je v majetku obce a má potenciál stát se další veřejnou budovou. V blízkosti centra vzniklo v nedávné době několik nových domů, které narušují původní charakter vesnice. Jejich hlavním negativem jsou nepřiměřené násypy, na kterých tyto domy stojí, a betonové ploty, které v území působí cizorodě.

I tento návrh je založen především na respektu ke stávajícím hodnotám obce Úbislavice. Základem návrhu je shluk domů, který vytváří kompozici osamělého statku v krajině. Mezi těmito „statky“ krajina prostupuje dále k hlavní cestě (podobně jako u stávající struktury). Tyto skupiny domů navazují na již realizované odbočky z hlavní cesty. V západní části řešeného území je navržena struktura osamělých objektů. Objekty jsou poměrně odstoupeny od cesty, která k nim vede. Vzniká tak kompozice rozvolněné struktury „osamělých“ domů. Domy jsou umístěny tak, aby nevznikla hustá zástavba a byl udržen pocit krajiny vstupující do sídla.

Jednotlivé skupiny objektů jsou spojeny cestami, takže vzniká alternativní trasa, kterou lze vesnici projít. Dalším význam-

ným aspektem je cesta, která začíná na návsi, prochází kolem kostela a vede ven z obce do krajiny. Kolem ní je navrženo nové stromořadí a křížová cesta.

Průběh pořízení územních studií

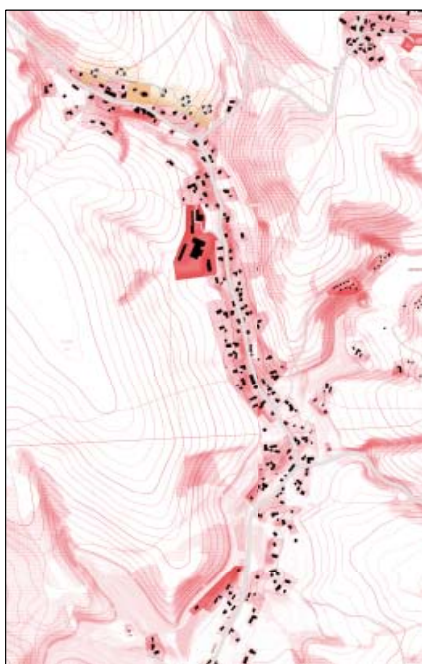
Cílem bylo vytvořit takový dokument, který vytvoří předpoklady pro kultivovanou zástavbu a veřejný prostor. Vzhledem k „závaznosti-nezávaznosti“ územních studií bylo potřeba najít takové řešení, se kterým se ztotožní místní samospráva, a které bude kladně přijato také veřejností

Přístup obou obcí byl poměrně odlišný. Zatímco v Pecece je snaha o co nejrychlejší přípravu nové rozvojové lokality, protože městys by rád získal nové obyvatele, tak v případě Úbislavic se jedná spíše o dlouhodobější výhled, kdy obec chce mít dokument obsahující koncept, jak k území přistupovat v případě potřeby další zástavby.

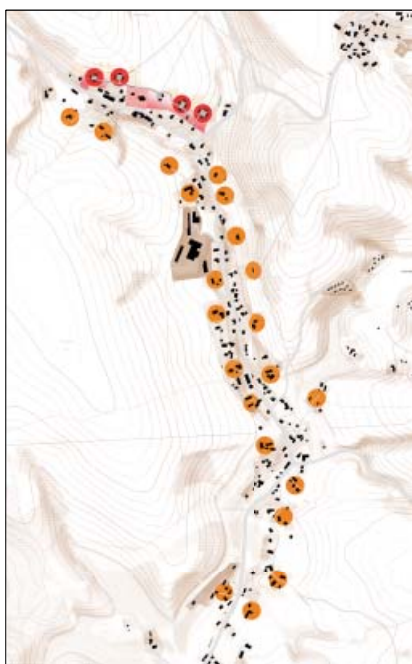
Neuchýlili jsme se k běžnému „technickému“ přístupu, kdy se ověří možnosti dopravní a technické infrastruktury a možnosti jejího napojení, a kdy se následně nakreslí, co si zástupci města spolu s vlastníky pozemků „nadiktují“. Průběh zpracování územní studie proto vyžadoval poměrně intenzivní ko-

munikaci s obcemi, časté prezentace a pracovní schůzky, na kterých muselo být navržené řešení vysvětlováno a obhajováno. Důležitým aspektem obou studií byly regulativy. Snažili jsme se návrh formulovat tak, aby regulativy, které povedou k jeho uskutečnění, byly srozumitelné a nebyly příliš svazující pro budoucí stavebníky. Snažili jsme se především do dokumentu zakotvit hlavní znaky navrhované struktury. V obou případech to byla především zastavěná plocha, proporce půdorysu, tvary střech a především umístění samotných objektů. Právě umístění objektů má zásadní vliv na formování veřejného prostoru mezi nimi, tento aspekt byl tudíž stěžejní. V případě Pecky se jednalo především o střídání štítové a okapové orientace a umístění fasády do veřejného prostoru (ploty dohánějí k fasádě, která je na hranici veřejného prostoru). V případě Úbislavic jsme kladli důraz na konfiguraci objektů do tvaru statků v krajině. Tato konfigurace spočívá v tom, že objekty jsou umístěny do čtverce, poměrně blízko sebe a vytváří mezi sebou veřejný prostor, který svoji proporcí a umístěním připomíná dvůr.

Vzhledem k tomu, že se lokalita Pecka nachází v ochranném pásmu kulturní památky (hrad Pecka), některé regulativy byly převzaty od odboru kultury, resp. od NPÚ.



Struktura zástavby



Princip zástavby



Prostupující krajina



Nadhled



Panoramatický pohled



Detail veřejného prostoru

Při konzultování návrhu územní studie byla situace jednodušší v Úbislavících (vzhledem k uvažované realizaci ve vzdálenějším časovém horizontu). Jednalo se o dvě prezentace návrhu zástupcům obce v přítomnosti pořizovatele a o závěrečnou prezentaci před zastupitelstvem, na které byl návrh přijat veskrze pozitivně.

V případě Pecky byla situace značně složitější. První prezentace návrhu zástavby místostarostovi městyso za přítomnosti pořizovatele byla přijata poměrně kladně. Následovala prezentace na radnici v Pecece před radou městyso a vlastníky pozemků (obec pozemky v řešeném území nedisponuje, protože všechny jsou ve vlastnictví více fyzických osob). Jako velmi komplikované se ukázalo právě jednání s vlastníky pozemků. Většina z nich měla představu,

že se území rozparceluje tak, aby hranice nových parcel kopírovaly tvary jejich pozemků. Tak by současným vlastníkům vzniklo několik parcel v rámci jejich stávajících pozemků a nebylo by nutné dělat pozemkové úpravy. Takový přístup (realizovatelný jen velmi teoreticky) by byl jistě jednodušší vzhledem k majetkoprávnímu uspořádání, ale zcela jistě by vedl k nevhodnému návrhu vzhledem ke stávající struktuře městyso, k morfologii terénu a k možností využití území. Tohoto faktu si naštěstí bylo vědomo i vedení městyso, které na celou situaci nahlíželo především optikou investora, který počítá pouze se „sociálním“ profitem v podobě přírůstku nových obyvatel, nikoliv už s profitem ekonomickým. Za stavu, kdy samospráva ponese většinu nákladů (náklady na vybudování infrastruktury velmi pravděpodobně přesáhnou

hodnotu pozemků), se vedení obce logicky přiklánělo spíše ke kvalitnímu návrhu, respektujícímu ráz městyso. Závěry tohoto projednání se nakonec zdály být kladné, hlavně vzhledem k postoji vedení obce k návrhu. Překvapilo nás tedy, že jsme následně z Pecky obdrželi ručně kreslenou skicu, jak by si vlastníci představovali uspořádání řešeného území. Zároveň jsme byli vyzváni, abychom s tím pracovali jako s další možnou variantou řešení. Laické řešení logicky postrádalo atributy nosného konceptu, ať už vzhledem k nerespektování návaznosti na charakteristickou strukturu sídla, tak i pro technickou nerealizovatelnost. Jediné co návrh ctil, byl průběh stávajících hranic pozemků. Jako architekti jsme byli postaveni před nelehký úkol vysvětlit vlastníkům mylnost jejich laické představy o urbanismu lokality a obhájit nutnost kvalitního a nadčasového návrhu, který zapadá do obrazu sídla. Dále nás čekalo vlastníkům vysvětlit nutnost nového majetkoprávního uspořádání, které stejně bude nevyhnutelné s ohledem na uliční síť, umístění veřejného prostoru a v neposlední řadě s ohledem na investici na vybudování infrastruktury, kterou ponese místní samospráva (část nákladů by bylo vhodné získat zpět jako protihodnotu za zhodnocení soukromých pozemků). Na další, tedy třetí, prezentaci před radou městyso byli navíc k vlastníkům řešených pozemků přizváni někteří vlastníci okolních staveb a parcel. Každý z mnoha účastníků diskuse se snažil přispět svým názorem na urbanistické řešení území. Někteří vlastníci pozemků pochopili celou komplexitu a množství různých aspektů návrhu, někteří nikoliv. Byli i tací vlastníci pozemků, kteří měli přesně vytipované umístění svých budoucích domů, jejich velikost a vzhled (samozřejmě bez ohledu na okolní vazby). Ti se dožadovali úpravy studie podle vlastních požadavků. Dále se strhla bouřlivá diskuse co do regulativů. Objekty, které podle návrhu měly být v území umístěovány, jsou poměrně standardní (obdélného půdorysu se sedlovou střechou). Pro obhajobu tohoto řešení jsme udělali rešerši staveb, které jsme považovali za architektonicky kvalitní a představili jsme příklady typových rodinných domů, které nám připadaly přijatelné.



Situace



Detail návsi

Naším cílem bylo vlastníkům pozemků ozřejmit, že regulativy jsou natolik mírné, že bude možné na daném území postavit i jednoduchý typový projekt. Tento přístup se bohužel minul účinkem. Presentace se zvrhla ve vášnivou diskuzi o detailech domů, jakými jsou okapy, zábradlí, arkýře, balustrády, nebo zdobnost fasád. Účastníci začali vyžadovat umístění dispozic do objektů a řešení pergol a teras. Dostali jsme se od měřítka urbanismu do měřítka návrhu jednotlivých konkrétních staveb. Postup, který měl ilustrativně přiblížit možnosti konkrétního řešení, selhal a vyvolal diskusi mimo měřítko územní studie. Přestože náš návrh měl podporu pořizovatele, stěžejní byl přístup obce. Ztotožnění se místní samosprávou s návrhem je klíčové, aby byl návrh v místě prosazován. Zástupci městysu byli nakonec s návrhem spokojeni, protože spatřovali hodnotu v zachování stávající struktury a charakteru obce. To bylo pro obec zásadní především za situace, kdy bude budovat infrastrukturu ze svých zdrojů. Vý-

sledkem nemalé investice by mělo být vybudování části obce reflektující stávající hodnoty. Na závěrečné prezentaci na veřejném zasedání zastupitelstva se k naší radosti všichni návštěvníci z řad veřejnosti, kteří na zasedání promluvili, vyjádřili ve prospěch našeho návrhu a ocenili citlivý přístup a snahu o zachování charakteru Pecky. V podobném duchu se vyjádřila většina zastupitelů, z nichž většina návrh viděla poprvé. Návrh byl následně zastupitelstvem téměř jednomyslně podpořen. Výjimkou byl pouze jeden člen zastupitelstva, který je zároveň vlastníkem pozemků v řešené lokalitě... Pro nás je morálním vítězstvím, že zvítězil duch místa nad drobnými partikulárními zájmy některých vlastníků pozemků.

Přínos územní studie spatřujeme především v detailnějším prověření záměrů územního plánování, které jsou pro většinu lidí těžko uchopitelné. Díky územní studii tyto záměry získají konkrétnější obrysy a jsou tudíž poměrně srozumitelné a sdělitelné všem účast-

níkům procesu včetně veřejnosti tak, aby byly schopni posoudit vhodnost a způsob využití území.

*Ing. arch. Kryštof Kreisinger
Ing. arch. Ondřej Duchan
Ateliér Loca Plan*

Redakční poznámka

Územní studie veřejného prostranství Úbislavice – centrum“ a „Územní studie veřejného prostranství Pecka – lokalita Lhota“ byly zpracovány v rámci projektu „Územní studie veřejných prostranství v ORP Nová Paka“, reg. č. CZ.06.3.72/0.0/0.0/15_012/0002550 ze specifického cíle 3.3 Podpora pořizování a uplatňování dokumentů územního rozvoje Integrovaného regionálního operačního programu. Pořizovatelem obou územních studií byl Úřad územního plánování Městský úřad Nová Paka. Možnost využití „Územní studie veřejného prostranství Úbislavice – centrum“ byla pořizovatelem schválena dne 14. 8. 2017 a dne 13. 9. 2017 byla vložena do Evidence územně plánovací činnosti. Možnost využití „Územní studie veřejného prostranství Pecka – lokalita Lhota“ byla pořizovatelem schválena dne 7. 9. 2017 a dne 25. 9. 2017 byla vložena do Evidence územně plánovací činnosti.

ENGLISH ABSTRACT

Spatial studies: a twilight zone between spatial planning and construction, by Kryštof Kreisinger & Ondřej Duchan

This article describes the draft, discourse and elaboration of two spatial studies as seen from the viewpoint of an architect. It deals mainly with the approach to spatial solutions in smaller settlements and historic contexts. The article also describes experience gained during the elaboration of spatial studies. The focus is on ways of promoting and defending solutions based on respect for the values of a place rather than technical and procedural simplicity. Architects tend to reflect on the debate over a spatial study with local administrators and on the influence of other stakeholders (landowners in particular) on how the study is elaborated.