

Územní plán.

Milé děti, bylo jednou jedno město, v něm byl hodný pan starosta, moudří městští radní a ti chtěli, aby se lidem v jejich městě dobře žilo. Celé město si proto nakreslili na jeden velký papír, aby hned na první pohled viděli, jak to v něm vypadá, kdo je s kým soused, kudy teče řeka a kde je náměstí a městské hnojiště. Podle toho nakresleného města na papíru se pak v tom městě mohlo stavět, jezdit, bydlet a pracovat. Mnoho jiných věcí ten papír ještě uměl. Ten papír byl vlastně takové jejich malé město, které bylo ale mnohem přehlednější a čitelnější než město skutečné. Když pak chtěli ve městě něco změnit, hned bylo vždy jasné, jestli to bude snadné či ne, s čím vším to souvisí a zda to třeba neublíží lidem, kteří zde žijí. Moudří radní střežili papír jako drahokam a věděli, že pokud se jím budou řídit, tak se všem povede dobře. Ten papír byl totiž územní plán. Bohužel to vše je jen pohádka, ve které nežijeme. V našem městě je situace v mnohém jiná.

Všechna občanská sdružení, která jsou zároveň členy Unie pro vznik městských částí, mají své bohaté zkušenosti s projednáváním různých úrovní územně plánovací dokumentace. V převážné většině založili občané svá občanská sdružení hlavně proto, aby mohli kvalitu svého území lépe chránit. Z mnohaletých zkušeností jsme už poznali, že centrální zastupitelstvo velkého Zlína tuto základní kontrolu ve městě nezvládá. Ne, to není zbytečně kritické konstatování, nýbrž hořká zkušenost a rozčarování z práce politiků, kteří nás zastupují právě proto, aby hlídali kvalitu města, jak nejlépe dovedou. Každé z těchto sdružení má proto za sebou velmi dobrou průpravu, protože jeho zástupci si ve svém volném čase museli nastudovat příslušné zákony, seznámit se s pravidly územního plánování, vždy pečlivě pročíst předkládané obsáhlé podklady, konzultovat s odborníky a hledat s nimi varianty řešení. Takto odborně vybaveni se pak účastní veřejných projednání, pro která sepisují připomínky, námitky a předkládají návrhy. Výsledkem jsou stohy popsaných papírů, které snad možná i někdo ze zastupitelů přečetl, ale ve městě to znát není. Je smutné, že členové sdružení musí věnovat tolik času tomu, co by mělo být povinností každého zvoleného zastupitele. Zastupitelstvo je totiž tím jediným orgánem, který rozhoduje o definitivní podobě územního plánu města. Dnešní Zlín je tak osobní vizitkou každého z těchto odpovědných.

Územní plán je základním dokumentem města, od něhož by se měla odvíjet jeho budoucnost a rozvoj. Záměrně píší podmiňujícím způsobem, protože pro Zlín toto pravidlo jakoby neplatilo. Právě počet vzniklých sdružení, která jsou nucena hájit zájmy území místních částí, je poměrně výmluvný. Je smutné, že o územním plánu rozhodují zastupitelé, z nichž mnozí (ne-li většina), ani netuší, co v takovém plánu vlastně je a o čem při jeho projednávání vůbec hlasovali. Na veřejné projednávání poslední dokumentace, kterou byl Koncept ÚP, se zastupitelé objevili jen tři či čtyři, z nichž jeden si z tohoto mítinku chtěl udělat předvolební kampaň do právě nadcházejících krajských voleb. Přitom Koncept územního plánu se projednává nanejvýš tak jednou za celé volební období, takže by si na něj čas najít měli. Mnozí ale ani netuší, že územně plánovací dokumentace je několikastupňová od celostátní přes krajskou až po místní plány obcí. Vždy tak platí, že vyšší dokumentace stanovuje pravidla pro nižší a v té je pak problematika rozvedena do hlubších podrobností. Vzájemně si nesmí odporovat a nižší plány musí vždy respektovat pravidla určená dokumentací nadřazenou. Vše je podrobně a striktně stanoveno ve Stavebním zákonu, včetně pravidel pro projednávání a schvalování. Nejvyšší dokumentací dle rozsahu je Politika územního rozvoje (schvalovaná vládou), dále Zásady územního rozvoje kraje (schvalovány krajským zastupitelstvem), po nichž nastupují územní plány obcí. Ve všech těchto územně plánovacích dokumentacích jsou v různé podrobnosti i pravidla pro území města, takže městské zastupitelstvo se má možnost k nim také vyjadřovat. Spíše se ale k dokumentacím fakticky

vyjadřují občanská sdružení, protože jsou si vědoma přímého dopadu následně schválených pravidel na území, v nichž jejich občané žijí. O podobně odpovědném přístupu místního zastupitelstva nám mnoho známo není, i když jde přeci jen „o budoucnost města“. Běžnou zkušeností pak je, že zatímco sdružení popíše ony zmiňované stohy papíru, tak např. k projednávání vlivů na životní prostředí EIA Kosteleckého přivaděče vytvoří MMZ své vyjádření (ze dne 12. 2. 2009) tohoto znění: „bez jakýchkoliv připomínek“. Z toho je zřejmá buď okázalá neznalost problematiky, nebo nezájem o budoucí kvalitu města a snaha mít co nejméně práce s hledáním smysluplného řešení. Výsledkem je ale velmi vážné nebezpečí zatažení průjezdní automobilové dopravy do obytných částí města, kde taková zátěž nemá co dělat.

Není ani divu, že může dojít k situaci, kdy jsou k Zásadám územního rozvoje či konceptu územního plánu podány obsáhlé námítky podepsané více jak tisícovkou jednotlivců. Veřejné projednávání pak vypadá tak, že se do místnosti nevejdou ani všichni zájemci z řad občanů a zastupitelé teprve na nátlak veřejnosti zjišťují, co už jednou, při zadání územní plánu vlastně požadovali a odhlasovali. Nebýt zájmu veřejnosti, byl by koncept územního plánu bezproblémově schválen i v podobě pro město v mnohém nevýhodné ba škodlivé. Teprve později, až by se podle něj město začalo řídit, by se přišlo na všechny jevy, které díky nevhodnému řešení kvalitu města jen zhorší.

V územním plánu města se určují jednotlivé plochy podle svého využití, tedy funkce. Jsou zde tak určeny plochy pro bydlení, výrobu, občanskou vybavenost, sport a rekreaci, plocha pro dopravu (silnice, parkoviště) apod.. Všechny tyto části města by měly být spolu v takovém souladu, aby si vzájemně nevadily, aby se do města bez vzájemných třenic vešly a aby byly patřičně dostupné svým obyvatelům. Takže v územním plánu se řeší např., kde se vybuduje průmyslová zóna, či postaví další obytné domy. Logicky by se mělo myslet také na obsluhu daného území, tedy na napojení na ostatní komunikace, energie, vodovod, kanalizaci a jiné souvislosti. O tom, že se na tyto věci zrovna nemyslí ve správných a potřebných proporcích, budiž nejzárnějším příkladem průmyslová zóna východ – Příluky. Nejvytíženější přístupová komunikace do tohoto území plného skladišť vede přes staříčský přílucký most v samém centru obytné zástavby, který je napojen na hlavní třídu v místě nepřehledného úrovnového křížení se železnicí. Kdysi uvažované mimoúrovňové napojení na silnici první třídy z prostoru mezi Přílukem a Želechovicemi jaksí chybí a při posledním projednávání konceptu územního plánu zastupitelé výslovně zakázali zapracovat do cílové dokumentace posílení dopravního napojení novým mostem, který by propojením na silnici Broučkovu dokázal alespoň zmírnit škody napáchané zde nevhodným situováním výrobních ploch zatěžovaných nákladní dopravou. A i laik pochopí, že u průmyslové zóny by napojení na kapacitní silnici, které je vedeno mimo obytnou zástavbu a nekoliduje se železnicí, bylo vskutku záhodno. O umístění této průmyslové zóny se pak hovoří jako o urbanistickém a dopravním omylu. Tento omyl má však faktické a každodenní negativní dopady do života obyvatel Příluku a Boněcka, ale i těch, kteří přijíždějí do Zlína z východní strany. Místní obyvatelé zde vlastně všemu, co s touto průmyslovou chybou souvisí, překážejí. V plánu, ve kterém by tyto dopady byly řádně domyšleny a prověřeny, by se ale takové nesmysly v budoucnu objevit neměly.

Dalším nesmyslem či chybou je nesoulad navrhovaných řešení s reálnou investiční politikou města. Investice městu jaksí docházejí, na obyčejnou opravu místních silnic po zimě dle jejich stavu asi už letos nezbylo, některé místní části nemají ani fungující kanalizaci, ale v plánu se objevují široké rezervní pruhy, kterými povedeme rychlostní komunikace, možná i několikakilometrové tunely. Vlastníci pozemků v takových rezervách se musí územním

plánem řídit. Většinou sem nesmí nic nového postavit, cena pozemku je pak dána chutí potenciálního investora budoucí cesty nebo tunelu zde stavět a nebo také ne. To buď „ano, nebo taky ne“ může časově znamenat mnohdy i několik desetiletí. V dnešní situaci, kdy město nemá v některých částech na základní občanskou vybavenost v obvyklém standardu, je velmi naivní čekat, že vytáhne z klobouku několik miliard na tunel pod Jižními Svahy nebo plnohodnotné dopravní řešení alespoň ve svém centru. Anebo si představte sídliště, kam se jaksi nevešlo dnešnímu stupni automobilizace odpovídající dopravní napojení a parkoviště, třeba proto, že plochy pro ně jsou zastavěny něčím jiným. O tom, že to není utopie, vědí na Jižních Svazích, v Malenovicích i jinde. To všechno se v územním plánu řeší, resp. mělo by se. Dobrý a svému městu prospěšný územní plán by tedy měl zejména stanovit, čeho už je v území přemíra a jak se ve městě chovat, aby se jeho obyvatelé s nemocí dosavadního neřízeného růstu města dokázali vyrovnat. Stejně důležitým a možná ještě obtížnějším úkolem pak je, jak přimět své odpovědné zástupce, aby tento dokument respektovali, nedělali si z něj trhací kalendář a velmi obezřetně posuzovali svá rozhodnutí podle jejich dopadů do území, v čemž jim územní plán může pomoci. Pokud ale územní plán, který zadávají a následně schvalují, dopodrobna ani neznají, je to úkol téměř nadlidský.

Kromě toho se neustále vypracovávají také četné změny územního plánu, které se odvíjejí od návrhů vlastníků dotčených pozemků či jinak zaujatých zájemců. Velmi častým je pak změna funkčního užití ploch, avšak jak už bylo výše uvedeno, nezřídka bez náležitých souvislostí, např. chybějícího nebo nedostačujícího obslužného napojení či vybavenosti území apod. Změny se tak provádějí velmi nahodile, neřku-li živelně či nesystémově a v daném území je to pak vidět. Město Zlín má schválený územní plán ze dne 10. 09. 1998 pod č.1/27Z/98, obecně závazná vyhláška o závazných částech Územního plánu města Zlína nabyла účinnosti dne 27. 10. 1998. K dnešnímu dni je zpracováno cca 100 změn územního plánu, což je přeci jen trochu mnoho, aby se tento dokument zdál být jednoduchou a čitelnou koncepcí tak složitého celku, jako je Zlín. Nechcete-li být jednou překvapeni, co vám má v území vaší místní části v budoucnu vyrůst, nezbyvá nic jiného, než se železnou pravidelností procházet úřední desku, hlídat si všechno, co se vás týká a být stále ve střehu.

napsáno pro Náš domov Zlín, květen 2010