

Přílohy č. 1 - 3

Příloha č. 1
Celoměstské priority

Příloha č. 2
Kompozice města

Příloha č. 3
Podrobnější regulace

Zadavatel

Statutární město Ústí nad Labem

Velká Hradební 2336/8, 401 00 Ústí nad Labem

PhDr. Ing. Petr Nedvědický (primátor)

Ing. Eva Fialová (určený zastupitel)

Pořizovatel

Magistrát města Ústí nad Labem

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Ing. Romana Filáčková (vedoucí odboru)

Mgr. Pavel Nepivoda

Ing. arch. Petr Hoffmann

Projektant

4ct / koucky-arch.cz

prof. Ing. arch. Roman Koucký

vedoucí realizačního týmu, architektura a urbanismus
autorizovaný architekt se všeobecnou působností ČKA A.0
č. autorizace 00 075

Tomáš Ctibor

strategický rozvoj a urbánní ekonomie

Ing. et Ing. Lenka Chlanová

strategický rozvoj a urbanismus
architekt pro územní plánování/ autorizovaný urbanista ČKA A.2
č. autorizace 05 184

Autorský tým

Ing. Marián Kolpák; Šárka Malá; Ing. arch. Vojtěch Myška;
Bc. Romana Retiová; Bc. Jan Šuchman; Mgr. Jan Veselý;
Mgr. Michal Wagner; Bc. Eliška Wittová; Bc. Gabriela Zuntová
a další.

Speciální profese

Mgr. Alena Smrčková, PhD.

příroda a krajina
architekt pro obor krajinářská architektura ČKA A.3
č. autorizace 04 999

Ing. Jan Špilar

dopravní inženýrství
autorizovaný inženýr v oboru dopravní stavby ČKAIT
č. autorizace 0000779

Ing. Petr Hrdlička

městské inženýrství, stavby vodního hospodářství a krajinného
inženýrství
autorizovaný inženýr v oboru městské inženýrství ČKAIT
č. autorizace 12363
autorizovaný inženýr v oboru stavby vodního hospodářství a
krajinného inženýrství ČKAIT
č. autorizace 36047

RNDr. Milan Svoboda

Územní systém ekologické stability
autorizovaný projektant územních systémů ekologické stability
ČKA A.3.1 - č. autorizace 02 463

JUDr. PhDr. Jiří Plos

stavební právo

Nataša Machačová

Jazyková korektura

Úvod k přílohám 1, 2 a 3

Smyslem a účelem prvních tří příloh, a to Celoměstských priorit, Kompozice města a Podrobnější regulace, je nad rámec vlastního meritorního textu výroku, avšak závazněji než v odůvodnění popsat základní interpretační a aplikační rámec.

Jak zvoleným formátem výroku, jeho jazykem i celkovým uspořádáním, tak formátem příloh má být zdůrazněna skutečnost, že jde o PLÁN, nikoliv o rozhodnutí. Že na tento dokument musí teprve následně navazovat konkrétní individuální rozhodování, jímž se plán postupnými kroky naplňuje. A že plán musí být z uvedených důvodů a ze své nejvnitřnější povahy dostatečně otevřený a pružný, aby mohl být účelně naplňován. Tato konkrétní individuální rozhodnutí jsou velmi různorodá jak svou povahou, tak dosahem, vlivem a zaměřením. Z plánu vycházejí nejen konkrétní rozhodnutí investiční, realizovaná následně prostřednictvím rozhodnutí správních, ale zejména (na počátku všeho budoucího) rozhodnutí politické reprezentace. Kam má město směřovat, jakými konkrétními kroky svůj vývoj naplní a jak své kroky bude financovat. Dobrý územní plán a promyšlený rozpočet jsou dva základní pilíře smysluplného rozhodování. A všem těmto rozhodnutím má být Plán oporou, nikoliv náhradou. A v tomto smyslu je také nutné číst citované přílohy.

Příloha č. 1

Celoměstské priority

Strategický (čtvrtý) rozměr plánu

K příloze č.1 patří výkres S 01 a
dílčím způsobem i S 02

Priority rozvoje města

Tato příloha je nabídkou možností pro celkovou transformaci města. Definování bodů, linií a ploch, které umožňují synergické a multiplikační efekty pro budoucnost města. Priority popisují „hrací plochy“ pro různé programy a scénáře.

Základními prioritami nevážícími na konkrétní plochy, ale na činnosti v území jsou především městské, ale i jiné investice do veřejného sektoru v problémových oblastech.

Dalším krokem musí být oddělení investičních prostředků od prostředků na údržbu. Z investičních prostředků musí být dále odděleny samostatné finance na projektovou přípravu kvalitních projektů, ať již budou zadány přímo, nebo pomocí soutěží. Standard soutěží by měla nastavit mezinárodní soutěž Re:connecting Ústí na soumostí přes Labe a Centrální nádraží, která proběhne v roce 2026.

Zásadní zvýšení kvality projektové přípravy je prvním klíčem k úspěšné budoucnosti. Týká se projektů urbanistických i architektonických. Cílem je konec „ústeckého standardu projektů“¹. Cílem je hledání špičkové architektury a synergického rozvoje města.

Proměna jako nová energie by měla být vložena do přípravy (mezinárodní) výstavy architektury 2030++++, která by postupně zahrnovala nejen urbanistickou, ale i projektovou přípravu nového obrazu města, ale především by směřovala k výstavě fyzické, výstavě hotových domů. Město by tak po sto dramatických letech navázalo na podobnou výstavu z roku 1932².

Neopominutelnou činností, která neváže na konkrétní území, je zlepšení image města v celorepublikovém významu. Propagace musí probíhat přes celou škálu činností v území, které je charakterizované základními tématy jako obývání, produkce, krajina a rekreace. Každá tato oblast má svoji kvalitu a svůj nezastupitelný význam. Každá musí být propagována zvlášť. Ideální platformou pro takovou propagaci je právě dlouhodobá „výstava budoucnosti města“ dle předchozího odstavce.

¹ Ústeckým standardem si dovoluujeme nazvat projekty s absencí hlubší a synergické architektonické myšlenky. Jsou to projekty pragmatické, nejlevnější, které neberou v potaz celkový přínos městu. Nepracují v širších souvislostech a hledají pouze co nejjednodušší řešení podle norem. Převládá v nich spíše infrastruktura nad strukturou. Jejich výsledkem je většinou další „periferizace“ města, a to včetně centrálních částí.

² V duchu „ústeckého genomu“ je možné navázat na výstavu Bauen und wohnen / Stavět a bydlet.

Priority jako státní, případně krajské investice:

RS4 Rychlé spojení Praha – Ústí nad Labem – Drážďany. Přestavba železničního uzlu, **Centrální nádraží včetně přestupů ze všech regionálních tras**, Soustava mostů přes Labe, včetně unikátního čtyřkolejného mostu o rozpětí cca 2 x 100 m.

Úpravy I/30 a I/62 na různých místech v administrativním území města.

Propojení úseků silnice II/613 přes (staro)nový most přes Labe (přestavba železničního mostu na silniční). Dokončení městského okruhu a centrální propojení Centra a Kramol (Ústí a Střekova). Uzavření **MO** a odlehčení Přístavní ulice.

Nové i transformační plochy jako strategická zóna průmyslu. Především komplexní oblast Nové Předlice s plochou **P2** a přílehlými lokalitami obytnými a administrativními **B2, B11 a A2**.

Provázání průmyslu na školství, nejen univerzitní, ale především na školství střední **Pš**, tedy zřizované krajem.

Obecně je zřejmé, že stát i kraj by měly na klíčové investice města přispět, protože to je v zájmu rozvoje celého regionu a důležité přeshraniční rozvojové osy OS 2 a rozvojové oblasti OB 6 z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění.

Je potřeba zahájit příslušná jednání...

Priority jako investice města:

Město a jeho re-urbanizace

Střed města má podobu šikmého nerovnostranného kříže. Re-urbanizace tohoto území je hlavní prioritou města. Uprostřed je Nové Město, které bude referenčním projektem. Základem každého osídlení jsou obytné části. Bydlení je nutné pojímat jako stabilizaci obyvatelstva a nabídku pro nové možnosti na „rychlých“ dopravních trasách, bydlení vyššího standardu městského typu v blízkosti pracovních příležitostí i krásné krajiny.

A1 Inovativní čtvrť navazuje na Centrální nádraží, tedy na nové dopravní spojení a nové pojetí centra. Přednádražní prostor je funkční prostranství (náměstí/park), živé po celý den. Doplňuje stávající systém různých náměstí v centru města a přidává městu na významu. Administrativa, služby, kultura...

B1 Bydlení na Novém Městě je nedílnou součástí re-urbanizace centra města.

A2 Nové Předlice jako nová (západní) brána do města od dálnice D8. Administrativa jako značka nové produkční zóny republikového významu. Služby všeho druhu pro širší okolí.

B2 Nové Předlice jako transformační oblast bydlení uprostřed klíčové plochy budoucího průmyslu 4.0.

A3 Bukov jako velké správně-administrativní centrum města. Státní instituce i soukromé kanceláře nejen pro všeobecný lalok. Důležitý bod a (severní) brána do města.

Další prioritní plochy městského bydlení jsou **B3** Hoření, lokalita celoměstského významu; **B4** soubor Šachy v zámecké zahradě v Krásném Březně; **B5** Kramoly, bloková struktura jako rozšíření centra z Předmostí; **B6** Fialková, nová lokalita jako součást významné produkční plochy; **B7** Nad zoo, plocha bydlení a vybavenosti; **B8** Neštěmice–Mojžíř, bydlení a služby; **B9** Nová Vyhlička, **B10** palác Abrasax, velký bytový dům jako dominanta středu Krásného Března; **B11**, Strip M, pás obytných a hotelových domů navazujících na plochy průmyslu i rekreace.

C1 Předmostí jako zapojení Mariánské skály do města a střed „paralelního křížení cest“ (Brněnská, Pařížská, Dlouhá, Spojovací, Pasáž pod Mariánkou, Lom, Drážďanská X Hoření, Důlce, Předmostí, Národního odboje, Žukovova). **C2** předmostí na Střekově jako zrcadlo – rozšíření centra města do Kramol.

MO Propojení městského okruhu (Bratislavská, Špitálské náměstí, Panská, Žižkova, (staro)nový Železniční most, Železničářská, Děčínská, Mariánský most, Přístavní, Předmostí, Velká Hradební). Do tohoto okruhu budou postupně zapojeny všechny hlavní městské třídy. Okruh je důležitý stejně pro strukturu města jako pro dopravu.

Hlavní městské třídy **T₁** Panská–Žižkova; **T₂** Tovární; **T₃** Masarykova; **T₄** Drážďanská; **T₅** Předmostí, Národního odboje, **T₆** Sociální péče, Hoření, Výstupní.

Produkce [4.0]

Průmysl je nedílnou součástí historie města a jeho genomu. Produkci je potřeba vnímat jako zdroj bohatství města. Spolupráce města a produkčních jednotek je další klíč k budoucnosti města. Dálnice, železnice i vodní cesta jsou konkurenční výhodou města. Nové i transformované provozy zajistí dostatek pracovních míst. Město musí podpořit přechod průmyslu na úroveň třetího tisíciletí.

P2 Potvrzení ploch a nové struktury. Transformační plochy areálů v Nových Předlicích a nové plochy v lokalitě Jana Roháče. V souhrnu velká a strategická zóna nového průmyslu, včetně bydlení a rekreace.

Zlepšování bezpečnosti a stavu tradičních produkčních ploch v údolí (**P₁** Spolchemie; **P₃** ČD Cargo; **P₄** Přístav a Severní nádraží; **P₅** Viterra, **P₆** Tonaso) i ploch transformovaných náhorních, včetně letiště (**P_{71, 72, 73}** Všebořický lalok).

P₈ Inovační pobídky, provázání průmyslu na školství nejen univerzitní, ale především na střední školství. Hledání budoucích řídicích pracovníků ve vlastních řadách.

Krajina

Ústí nad Labem by bez krajiny, do které bylo vsazeno, nebylo úplné. Dramatická krajina je jedním ze základních prvků obrazu města. A to jak krajina zachovaná, tak krajina převrácená. O obě je nutné pečovat, protože obě znamenají pro město nebývalý potenciál. Připomenout zde musíme také ústeckou termu a její případné využití.

K Propagace zachované a chráněné krajiny Ústí nad Labem, spolupráce s přílehlými obcemi a CHKO České středohoří.

KP Rekultivace a regenerace území „převrácené krajiny“ na severu a západě města přinese další rekreační potenciál.

Rekreace

Rekreace v otevřené krajině, ale i ve městě, jako nové atraktory města. Krajina, odpočinková i sportovní, doplňuje atraktivitu města do budoucna. V případě úspěchu by to mohl být také významný zdroj příjmů města.

R1 Milada, plocha minimálně regionálního charakteru.

Rekreace v otevřené krajině. Vlastnictví alespoň části pozemků městem je zde klíčové.

R2 Mariánská skála, Lom, Zoologická zahrada jako významné body městské rekreace v centru. Dlouho hledaný Centrální park.

M Efektivní využití dotěženého lomu v Mariánské skále přinese důležité investice pro celé území parku. Re-urbanizace vytěženého prostoru se stane významným cílem v Ústí nad Labem. Pasáž z Předmostí a propojení na Drážďanskou. Městský hotel a lázně, rozšíření zoo a jiné atrakce. Něco, co jinde není možné.

R3 Bílina a lineární park typu divočina s cestou na Miladu z centra města přes Trmice i Předlice. Nová cyklotrasa 66. Prodloužení ústecké promenády podél celého toku Labe od Mariánského mostu až ke zdymadlům – Labské sady.

R4 Zámecká zahrada v Krásném Březně jako největší, typický městský park, městská rekreace v komponované zahradě a největší šachy na světě. Bydlení v exkluzivním prostředí.

R5 Střížovický vrch – rekreace v otevřené krajině.

R6 Všebořický lalok, golfové hřiště a centrum létání v Ústí nad Labem. Letiště, paraglidingové a kitorské/windsurfingové plochy jako významné plochy i z hlediska republikového.

Koncepční rozvahy

Ze soupisu celoměstských priorit vyplynulo, že pro další postup je nutné paralelně s projednáváním Plánu zpracovat dokumenty typu „koncepční rozvahy“ zhruba v podrobnosti zastavovací studie a posouzení proveditelnosti.

Koncepční rozvahy je nutné zpracovat na souhrnné plochy vždy několika lokalit různého charakteru, které jsou definovány v S 01 a S 03:

Studii strategické ekonomické zóny (strategická zóna průmyslu), která bude zahrnovat celou západní část města, dle výkresu priorit: A2, B2, P2 a také B₆ a B₁₁.

Základní rekreační osa západ–východ zahrnuje R1, R2, M a R4 (B₄ a B₉).

Centrum *města nad městem* na třídě T₆ se kryje s plochou B₃.

Jako poslední je celá plocha lineárního parku Bílina R₃, včetně B2 a T₁.

Příloha č. 2

Kompozice města

K příloze č. 2 patří výkres S 02 a
dílčím způsobem i S 01 a S 04

Klíčové body návrhu vize / kompozice

Architektura vymezuje životu města hrací plochu

1// Modernistická doktrína zdravějšího života splnila v Ústí nad Labem svůj účel, ale (logicky) rozbila město na strukturální ostrovy podle *čistých funkcí*. Fragmentace města se později (logicky) projevila spíše negativně. Město je rozděleno na „horní“ a „dolní“, i když se prolínají. Modernistický přístup z počátku pomohl vytvořit lepší obytné prostředí, dnes město spíše rozbíjí. Fragmentace je zlá, ale pro Ústí nad Labem také typická, proto s ní Plán pracuje. Ústí nad Labem je městem v pravém slova smyslu heterogenním. A heterogenita může překvapit svojí rozmanitostí.

2// Ústí nad Labem je ve své podstatě dnes celé modernistickým městem, souvislá stavební čára je vzácným zbožím, naopak parky a zahrady jsou téměř všude. Heterogenní struktura v sobě skrývá mnoho proluk, které strukturu narušují, jsou ale zároveň pro starší střed města největším potenciálem re-urbanizace. Ale střed není pouze *vajíčko*, je potřeba definovat širší střed města. Teď je ta správná chvíle na přehodnocení starých priorit. Potenciál vnitřní je důležitější než vnější, proto je nutné vnější potenciál zvážit a vnitřnímu dát vyšší prioritu.

3// Naplňování vnějšího potenciálu by mělo být výjimečné a přijatelné pouze v případě extrémních výhod pro město a za podmínky napojení na stávající struktury města a zlepšení jejich stavu. Další výjimkou by mohla být spolupráce města se státem při vyhledávání větších strategických ploch na okrajích, což by mohlo městu vrátit jeho širší dosah důležitosti. I to Plán nabízí.

4// Vnitřní potenciál vidí Plán v širším centru. Kompozice vytváří *veletrh příležitostí*. Většinu příležitostí popisují celoměstské priority, které berou v potaz všechny možné aktéry. Vše je založeno především na budoucí prosperitě města a na vysoké kvalitě života v něm. Proto Plán nabízí základní kompozici a proto stanovuje klíčové stavby. Proto zavádí i výskovou regulaci / iniciaci, aby byl potenciál nejen dostatečný, ale i schopný konkurence mezi jinými krajskými městy.

Heterogenita jako základ pluralitního urbanismu

Konstatujeme, že město Ústí nad Labem je městem heterogenním. Plán s tímto zjištěním pracuje jako s kvalitou, kterou je možné a nutné rozvíjet. Ústí nad Labem potřebuje Plán pro *zacelení*, Plán pro *uklidnění kompozice*. Potřebuje systém *doplnění* a síť *iniciačních zásahů*. Potřebuje definovat *souostroví pozitivních deviací*, potřebuje nová *jiná místa*

a novou monumentalitu. Potřebuje synergií a multiplikační efekty.

Revitalizovat, obnovit a znovuzrodit (re-urbanizovat) město, jako je Ústí nad Labem, není jednoduché. Je to běh na dlouhou trať. Nelze postupovat ani rovnoměrně, ani souvisle. Je nutné stanovit klíčové jednotlivosti celkové vize budoucnosti, stanovit priority a začít. Tam, kde na koncový stav není v současné době síla, se nesmí objevit něco, co by výslednou podobu zablokovalo. To je důležité. Proto je potřeba hledat selektivní prvky kompozice a ty dostatečně silně zafixovat. Jen tak je možné postupně dosáhnout cíle. Iniciační body je nutné projektovat a chránit před neuváženou výstavbou minulého myšlení, které město ve své podstatě zničilo.

Re-urbanizace znamená vidět město čitelnější, lepší, provozně úspornější a odolnější. Město plné energie, podporující okolní revitalizovanou/rekultivovanou krajinu.

Nová kompozice města

Na základě komplexního návrhu Plánu jsme připravili *(staro)novou kompozici města*. Plán nabízí kompozici krajského města, bohatého rezidenčního města mezi horami, města univerzitního, města plného inovací a produkce moderního typu.

Plán nabízí pojem *souvisle zastavěné území a kompozici středu*. Plán pracuje především se vztahem města k místu a extrapoluje jeho dlouhou historii.

Genom VZTI říká, že Ústí nad Labem je křižovatkou cest. Ve vztahu k české kotlině je jedna cesta radiální od Prahy na sever do Německa a jedna tangenciální pod Krušnými horami sledující toky řek. Z toho také ve výsledku vyšel kompoziční kříž. Kříž je zásadním způsobem spojen s místem. Kříž je spojen s historií města. Kříž určuje širší centrum města – Zlatý kříž.

Kříž má střed a čtyři ramena, tedy pět jeho centrálních různých částí (oblasti {1}, {2}, {3}, {4}, {5}). Další čtyři části již středu nepatří a jsou svébytnými okraji města (oblasti {6}, {7}, {8}, {9}). Ke středu patří ještě tzv. *horní město*, srpek sídlišť z druhé poloviny 20. století (oblast {10}). Základem (dnem) celé kompozice jsou řeky a jejich údolí (oblast {11}). Oblasti jedna až jedenáct jsou *souvisle zastavěným městem*, které je zasazeno do *dramatické otevřené krajiny*, ve které dosud existují samostatné *vesnice* (oblasti {12}, {13}, {14}).

To je základní kompozice města Ústí nad Labem.

Poznámka: Jednotlivé „oblasti města“, označené číslem ve složených závkách ve výkresu S 02, jsou popsány ve výroku Plánu v článcích 25–35 a 42–44.

Příloha č. 3

Podrobnější regulace

K příloze č.3 patří výkresy:

Z 06, S 03, S 04, S 05, S 06

Princip podrobnější regulace územního plánu logicky navazuje na kompoziční výkres celého města S 02 a rozvíjí myšlenky Zlatého kříže středu a čtyř jeho ramen (oblasti {1}, {2}, {3}, {4}, {5}). Každé z pěti míst (oblastí) města obsahuje různý potenciál, který může, při správném uchopení, začít obraz města měnit. To bude záviset na jedinečnosti jednotlivých nových a přestavovaných staveb. Regulace naznačuje, jak celou kompozici uchopit a na která klíčová místa zaměřit pozornost, například dle priorit uvedených v S 01. Úspěšná budou pouze velkorysá řešení.

Další oblastí zasluhující pozornost je velkolepý srpek sídlišť druhé poloviny 20. století {10}, která (zatím) není předmětem podrobnější regulace, ale která se bude v budoucnu významně podílet na celkové siluetě města a tím na jeho celkovém obrazu.

Proto jsme ve výsledku podrobnější *regulaci běžné zástavby* doplnili o *klíčové (ikonické) stavby na významných místech*. Výrazné akupunkturní zásahy do nemocného organismu města mohou postupně měnit jeho celkový obraz. Základní premisou do budoucna by mělo být heslo: „*Již žádný průměr, již žádná promarněná příležitost*“.

Regulace je flexibilní, proto minimální. S regulací je nutné pracovat jako s rámcem pro dialog. Dialog investora (stavitele) a jeho architekta na straně jedné a příslušného odboru magistrátu města a Kanceláří architekta města na straně druhé. Celý Plán je podkladem pro (nejen) politické diskuse o budoucnosti města, o celkové podpoře kvalitní výstavby.

Na stejném principu je stanovena koncepce třetího rozměru města. Výšková regulace je

navržena v měřítku Plánu, tedy velkoryse a rámcově. Důležité je vytváření mohutných horizontál a významných vertikál. Důležitý je kontrast zástavby a otevřené krajiny.

Okrajové části města (oblasti {6}, {7}, {8}, {9}) jsou z velké části pokryty hotovými územními studiiemi zadanými a zpracovanými na základě platného územního plánu z roku 2011 – viz. Příloha č. 4 Katalog územních studií. Studie, které se stávají součástí Plánu jsou zakresleny ve výkrese struktury a jsou doplněny jednotnou výškovou regulací.

Jako další kroky (následné dokumentace) Plán ve Schématu S03 navrhuje plochy doporučené ke koncepčnímu prověření. Tyto plochy nejsou navrhovány ke změně využití nebo struktury, ale zaslouží si ještě péči v prověření z širšího kompozičního pohledu a nastavení programu jejich postupné obnovy, zejména jejich doplnění. Jedná se o plochy Nové Předlice⁺, Hoření⁺, Mariánská skála⁺ a Bílina⁺.

Závěrem: Ústí nad Labem je heterogenní město. Trochu neuchopitelné, těžko čitelné. Všechno zlé je ale vždy pro něco dobré. Fragmentované město nabízí zcela novou cestu, která nemusí být limitována úzkostlivým strachem o narušení stávajícího. Ústí nad Labem má, mimo jiné, právě proto velký potenciál svého budoucího života, svého rozvoje – zlepšení stavu. Plán tento potenciál popisuje, nabízí a očekává jeho kvalitní naplňování.

Poznámka: popisy jednotlivých lokalit s podrobnější regulací jsou v příloze č. 6 Soubor krycích listů lokalit (KLZ).