

# SEMINÁŘ ASOCIACE PRO URBANISMUS A ÚZEMÍ PLÁNOVÁNÍ NA TÉMA „REGULAČNÍ PLÁNY“

*Seminář probíhal ve dnech 16. a 17. října 2008 ve velkém sále Reduty v krásném prostředí rekonstruované barokní jezuitské koleje v Uherském Hradišti. Úvodní slovo přednesl předseda Asociace doc. Ing. arch. Jan Mužík.*

*Starosta hostitelského města Ing. Libor Karásek navázal na vstupní projev představením města a regionu Slovácko, jeho výhod, úspěchů i problémů. Město Uherské Hradiště realizuje několik úspěšných projektů, mezi nejvýznamnější náleží konverze areálu kasáren pro účely vysokého školství, ale i bydlení a obchodu. Region nabízí četné atraktivity pro cestovní ruch, zejména soubory vinných sklepů, archeologické lokality, památky, Batův kanál a další.*

S územně plánovací dokumentací Uherského Hradiště seznámil účastníky semináře vedoucí Odboru architektury, územního plánování a regionálního rozvoje městského úřadu **Ing. arch. Aleš Holý**. Územní plán, schválený v roce 2002, řeší území aglomerace Uherské Hradiště, Staré Město a Kunovice. Na území aglomerace je mnoho limitujících faktorů, zejména vysoká bonita zemědělského půdního fondu, záplavové území, chráněná oblast povrchové akumulace vod (CHOPAV), památková zóna, národní kulturní památka, archeologická naleziště, trasa kanálu Dunaj–Odra–Labe, NATURA 2000 a další. Hlavní snahou řešení je zachování kompaktní zástavby. V roce 1994 byl pro historické jádro města schválen územní plán centrální zóny, kterým byla stanovena regulace zásahů v městské památkové zóně. Jedním ze záměrů jeho řešení bylo vytvoření veřejných prostorů ve vnitroblocích, což bylo v centru města již z větší části s úspěchem realizováno.

O rozvojových záměrech Uherského Hradiště, možnostech a vhodnosti pořízení regulačních plánů pro příslušné lokality, dále hovořili pracovníci městského úřadu **Ing. Pavelčík** a **Ing. Šupka**. Závěrem Ing. Šupka vyjmenoval podmínky, které by pro potřeby města měla splňovat lokalita vhodná pro řešení regulačním plánem: všechny pozemky jsou ve vlastnictví obce, záměry realizuje jeden investor, připravený záměr je kvalitní a udržitelný, lze jej rychle a úplně realizovat. Odpolední program zahájil **Ing. arch. Vladimír Klajmon** příspěvkem, který doplnil komentářem k pozici regulačního plánu v procesu územního rozhodování **Ing. Tomáš Sklenář**. Regulač-

ní plán není územním rozhodnutím, pouze se územnímu rozhodnutí přibližuje a může některá územní rozhodnutí v souladu se zadáním nahradit. Minimální standard pro rozhodování v území je dán § 61 odst. 1 stavebního zákona: regulační plán vždy stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury, a vymezení veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Regulační plán lze pořídit buď z podnětu, anebo na žádost za podmínek uvedených v zákoně. Obsah zadání a regulačního plánu je dán vyhláškou č. 500/2006 Sb. Nezbytný je koordinační výkres jako podklad pro jednání o regulačním plánu i pro rozhodnutí zastupitelstva o jeho vydání.

Předmětem příspěvku **Ing. arch. Vladimíra Klajmona** byly zkušenosti získané zejména při řešení a projednávání

regulačního plánu pro plochu v zastavitelném území vymezeném územním plánem města Polička. Zadání tohoto regulačního plánu bylo podkladem pro modelový příklad zadání regulačního plánu z podnětu, které je přílohou metodického pokynu Pořizování regulačních plánů zpracovaného Ústavem územního rozvoje.

Zásadou řešení je stanovení přiměřené regulace, není žádoucí stavebníky a architekty příliš omezovat. Důležité jsou zejména stanovení stavební čáry, stavební hranice, druhu bydlení, vymezení prostorů pro vstupy a jejich úrovně, regulace veřejné infrastruktury. Regulační plán by měl obsahovat grafické minimum dopravní a technické infrastruktury, aby mohl nahradit dokumentaci pro územní rozhodnutí. V návrhu regulačního plánu lze vymežit veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření – návrh tak může



*Uherské Hradiště - historické centrum*

Foto © Marie Tomišková



Mařatice - lokalita vinných sklepů

vyvolat změnu územního plánu. Regulační plán je nutno zpracovávat nad aktuálním polohopisným a výškopisným zaměřením.

Ze zkušeností při jednání o regulačním plánu vyplynulo, že společné jednání zpravidla není problémem, obtížnější je veřejné projednání, některé problémy vznikají také i na schůzi zastupitelstva, kde se rozhoduje o vydání.

Regulačními plány pořizovanými pro zastavěná území s památkovou ochranou (městská památková rezervace, městská památková zóna) a pro přestavbová území se ve svém příspěvku zabýval **Ing. arch. Pavel Koubek**. Hlavní zásadou určující řešení regulačního plánu památkově chráněného území je ochrana hodnot jako celku. Pro regulační plán přestavbového území platí zásada respektování návaznosti na stávající objemovou strukturu. Úkolem zpracovatele je zajistit v souladu s těmito zásadami optimální využití řešené lokality. Účelem regulačního plánu v zastavěném území je vymezení a členění veřejných prostorů, řešení využití parteru veřejných prostranství, vymezení objemů staveb a zeleně, ochrana a tvorba charakteru prostředí s ohledem na kompoziční vztahy a prvky lokální identity. Praktickým příkladem bylo pořizování regulačního plánu památkové zóny v Českém Brodě.

**Ing. Jana Beranová** z Městského úřadu Benešov navázala na předchozí příspěvek informacemi o některých

problémech při pořizování regulačního plánu přestavby dvou areálů místních kasáren. Obtížné bylo zejména jednání s orgány životního prostředí, které žádaly detailní údaje o využití území, které nelze v regulačním plánu reálně stanovit. Dále upozornila, že dobrým podkladem pro rozhodování stavebního úřadu v historicky cenném zastavěném území byly urbanistické studie obsahující i pohledy na jednotlivé fronty domů.

V následující diskusi uvedl **Ing. Tomáš Sklenář**, že územně plánovací podklad lze pořídit i podle stávajícího stavebního zákona. Územní studie, je-li zapsána v evidenci územně plánovací činnosti, není sice právně závazná, ale je při rozhodování neopominutelná.

První den semináře byl ukončen společenským večerem ve specifické lokalitě měšťanských vinných sklepů v Mařaticích.

Druhý den pokračoval program semináře příspěvkem **Ing. arch. Víta Rezáče**, který podal stručný přehled o systémech plánování v zemích Evropské unie. Následovaly přednášky zahraničních účastníků.

**Profesor Arthur Kanonier** z Rakouska seznámil přítomné se systémem územního plánování v Rakousku, kde každá z devíti spolkových zemí má pro územní plánování právní rámec. Společným je třístupňový systém:

koncepce místního rozvoje (podrobná strategie rozvoje i pro malé obce), plán využití ploch (pro celé území obce s přesností na hranici parcel, částečně s předpisy pro zástavbu), plán zástavby (pro celé území nebo část území obce). Územní plán je závazný pro stavební úřady, plán zástavby je závazný pro stavebníky. Dále představil plán zástavby Vídně. Plán zástavby fakultativně obsahuje způsob, výšku a hustotu zástavby a hraniční čáry. Dále lze předepsat polohu inženýrských sítí, etapizaci výstavby, úpravu pěších zón, vstupy a vjezdy, protihlukovou ochranu, max. počet bytových jednotek, zeleň, výšky budov. Plán zástavby nemění hranice pozemků. Ve Vídni a v Salcburku je plán zástavby podmínkou pro vydání stavebního povolení, což vede k řadě změn územně plánovací dokumentace. S ohledem na dynamiku rozvoje sídel se tak plán zástavby jeví jako málo flexibilní. V ostatních částech Rakouska stačí pouze předpisy ve formě textu. Rakousko nezná územní rozhodnutí.

**Profesor Karsten Stange** představil plán zástavby Hamburku. Regulative jsou velmi volné a poskytují tak značný prostor pro návrh zástavby. Plány zástavby se zpracovávají zejména pro nové lokality zástavby při okrajích měst a pro přestavbová území uvnitř měst. Mají vazbu na další dokumenty, kterými jsou plán využití ploch, krajinný plán, plán technické infrastruktury a plán dopravy, musejí také splňovat požadavky ochrany přírody aj. Musejí obsahovat i kompenzační opatření.

Následovala diskuse, ve které byly upřesněny a doplněny předchozí příspěvky.

Závěrem **doc. Ing. arch. Jan Mužík** poděkoval všem přítomným, zejména pak přednášejícím a v neposlední řadě hostitelům a kolegům z Uherského Hradiště.

Program semináře byl zakončen prohlídkou historického jádra Uherského Hradiště s průvodcem.

*Ing. arch. Zdena Hladišová, CSc.*

*Ing. arch. Marie Tomišková*

*Ústav územního rozvoje*