

KAŽDODENNÍ STAROSTI A RADOSTI MALÉHO ÚŘADU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zdeněk Kundera

Príspevek prináša zkušenosti z územně-plánovacího života malého úřadu územního plánování (dále jen „ÚÚP“), který je spolu se stavebním úřadem a orgánem památkové péče sloučen do odboru výstavby a územního rozvoje MěÚ Náměšť nad Oslavou.

Správní obvod ORP Náměšť nad Oslavou tvoří 27 obcí s přibližně 13,5 tisíci obyvateli. Řadíme se tak mezi nejmenší ORP co do rozlohy, tak i počtu obyvatel – v Kraji Vysočina nám patří 3. místo, v rámci republiky 14. (od konce samozřejmě). Město Náměšť nad Oslavou – obec s rozšířenou působností – má 5 000 obyvatel. Teď si jini pořizovatelé možná mohou myslet, že nemáme co na práci, nicméně počtu obyvatel ORP odpovídá v našem případě také počet úvazů na ÚÚP. Konkrétně je to v současné době 1,5. S ohledem na nyní poměrně rozsáhlou agendu ÚÚP to opravdu není mnoho. Nehledě na to, že v rámci malého úřadu (je nás celkem něco málo přes 50) nám náleží i další zákonem nedefinovaná působnost. Pro kolegy z větších úřadů to možná může působit úsměvně, ale máme na starosti mimo jiné například proces odesílání písemností od A do Z (kromě odnesení obálky na poštu) a poměrně zdlouhavé zpracování ve spisové službě, správu odborového auta, celouřadového plotteru, správu části úřední desky, části webových stránek a GIS. Vedeme také odborovou pokladnu na vybírání správních poplatků stavebního úřadu. Dalo by se pokračovat. Nestěžuji si, v rámci malého úřadu je to asi běžné, nicméně je to řada činností odvádějících od těch, kvůli kterým tu jsme především.

Odbor výstavby a územního rozvoje, který má na starosti tři agendy, tvoří 6 zaměstnanců (všichni na plný úvazek). Osobně jsem na úřad nastoupil před dvěma roky jako člověk pořizováním lehce políbený. Jak všichni víme, od 1. 1. 2018 ÚÚP přibyla agenda vydávání závazných stanovisek, která z pracovní kapacity našeho ÚÚP ukrojí dobrou polovinu (když nebereme v úvahu výše uvedené provozní činnosti). Na tento znatelný nárůst agendy bylo reagováno zvýšením úvazků na ÚÚP z 1,25 na 1,5 (!). Původ-

ně to mělo být 2,0, nicméně tehdy nová kolegyně se nad rámec svých povinností aktivně angažovala také v agendě ochrany památek, načež jí byla svěřena i v náplni práce. Na odboru během dvou let nezůstal kámen na kameni – personální obměna se z různých důvodů dotkla dvou třetin pracovních pozic na odboru. To pochopitelně sebou nese tu kratší tu delší dobu zaškolování nových kolegů, čímž je pracovní kapacita po tuto dobu také poněkud omezena. Nyní doufáme, že náš odbor čeká stabilnější období bez personálních kotrmelců.

Jak již bylo zmíněno, vydávání závazných stanovisek zabírá skutečně velkou část kapacity našeho oddělení, což asi potvrdí kolegové z jakéhokoliv ÚÚP. O procesu vydávání závazných stanovisek a jeho problémech již detailně pojednala paní pořizovatelka z MěÚ Krnov, proto bych se vydáváním závazných stanovisek příliš zabírat nechtěl. Na to, jestli je vhodné, aby orgán územního plánování vydával závazná stanoviska, mohou být pohledy různé. Nicméně tím, že územní plán nyní vykládá orgán, který jej pořizoval a který mu (omlouvám se stavebním úřadům) rozumí lépe, než stavební úřady, dochází k jednomu efektu – podmínky využití ploch jsou stanovovány jasněji a srozumitelněji, protože se o to sám pořizovatel zasazuje, aby nemusel při psaní každého druhého závazného stanoviska prokazovat své slohové schopnosti. Nezřídka se v našem správním obvodu setkáváme s tím, že podmínky využití některých ploch ze starších územních plánů jsou tak špatně (nebo téměř nijak) definovány, že je problémem zdůvodnit přípustnost některých záměrů (např. technické infrastruktury v plochách veřejných prostranství nebo dopravní infrastruktury). Obtížná odvoditelnost přípustnosti záměru ve finále vede ke zvýšení časového vytížení

ÚÚP, protože psaní takového závazného stanoviska zabere znatelně více času. Při pořizování nových územních plánů se proto ve spolupráci s projektanty snažíme pilovat podmínky ploch a dovolím si říct, že se to poměrně i daří. Někteří projektanti jsou na to zvyklí sami od sebe, jiné je třeba trochu nasměrovat, nicméně že by se precizování podmínek využití někdo vyloženě bránil, se říci nedá. Samozřejmě nikdy nelze postihnout všechny případy potenciálních zámerů, je ovšem možné se velmi přiblížit 100 %. Navíc tímto, mimo jiné, dochází k těsnější spolupráci mezi pořizovatelem a projektantem. Projektant pak vidí, že pořizovateli není lhostejné, co bude v územním plánu napsáno, a že dle jeho díla se bude v území ve většině případů jednoduše rozhodovat. Není tak zájmem ÚÚP pouze pořídit „nějaký“ územní plán s tím, že stavební úřad se s ním už popasuje, ale je v jeho zájmu mít územní plán bez vnitřních rozporů, přehledný a srozumitelný. V důsledku toho pak dochází, jak již bylo zmíněno, ke značnému snížení průměrné časové náročnosti psaní jednoho závazného stanoviska, v důsledku čehož vzniká prostor zaměřit se i na nyní mnohdy opomíjené pořizování.

Pořizování územních plánů má předchůdci bohužel nevěnovali přílišnou pozornost, a to ještě v době, kdy ÚÚP nebyl zatížen povinností vydávání závazných stanovisek. Záhy po mém nástupu na úřad jsem pochopil, že je nezbytné započít pořizování nových územních plánů nejméně u poloviny obcí, protože při náhledu do některých územních plánů, potažmo psaní prvních závazných stanovisek, nastalo v některých případech zděšení. Ani pořizováním územních studií, jejichž zpracování stanovil územní plán, se předchůdci příliš nezabývali. Asi čekali na uplynutí lhůty pro jejich zpracování danou územ-

ním plánem nebo spoléhali na přechodné ustanovení zákona č. 350/2012 Sb. Několik z celkových 27 obcí má ještě územní plán dle starého stavebního zákona a pořízení nového územního plánu ještě dokončeno nebylo. Setkáváme se proto občas s nepříjemnostmi, jako je například nevykreslení celého území obce v územním plánu. V případě jedné z obcí se nachází zrovna v tomto „území nikoho“ objekt důležitý pro obranu státu spadající pod křídla Ministerstvo obrany ČR, které usiluje o jeho rozšíření. Poněkud nešťastná situace, když má územní plánování usilovat o předvídatelné rozhodování v území. Staré územní plány také většinou velmi vágně stanovují podmínky využití ploch, někdy dokonce vůbec (např. u ploch dopravy). Co těší nejen mě, ale i zástupce města je, že se podařilo dovést pořizování Územního plánu Náměšť nad Oslavou do zdárného konce. Tím se částečně uvolnily ruce oddělení pro další práci.

Jako velmi přínosné spatřuji z mého osobního pohledu možnost zařazení prvků regulačního plánu do územních plánů. Původně zamýšlené pořizování dvouvrstvé územně plánovací dokumentace – územních plánů a regulačních plánů zdá se příliš neosvědčilo. Nyní se naskytá příležitost zejména pro malé obce výstavbu v nových zastavitelných plochách (a nejen v nich) rozumně regulovat, což dřív možné bohužel nebylo (a ještě dřív zase bylo). Ruku na srdce, malá obec o 200 obyvatelích těžko kdy bude pořizovat územní a navíc ještě regulační plán v případě, že chce regulovat výstavbu na svém území. Než aby obec platila za zpracování obou územně plánovacích dokumentací, tak nad nějakou regulací spíš mávne rukou. Pomocí prvků regulačního plánu lze zřetelněji popsat obligátně uváděný a mnohdy nejasně vykladatelný pojem „vesnický charakter zástavby“ včetně způsobu a míry jeho respektování. Tím, že se v našem ORP začíná pořizovat řada nových územních plánů, je s určitými zastupiteli (starosty) konzultována a i doporučována možnost zařazení prvků regulačního plánu. Prvotní reakce není vždy kladná, existují obavy, že odradíme potenciální zájemce o výstavbu v obci přílišnou regulací, většinou však starostové vidí rozumnou regulaci jako správný směr. Poté následují konzultace

s určeným zastupitelem (ve spolupráci s projektantem) o výčtu prvků takových, které příliš neomezí stavebníky, a zároveň takových, které dokáží nové výstavbě vtisknout alespoň základní míru jednoty, řádu, estetiky. Zpravidla se dohodneme na stanovení uliční a stavební čáry, parcelaci, podlažnosti, maximální výšce staveb. Projektanti často sami přijdou s myšlenkou regulovat také výšku a někdy i materiál oplocení. Zpravidla je vylučována realizace srubů a jim podobných staveb a výrobků plnicích funkcí stavby. V jednom případě jsou v zastavitelných plochách pro bydlení vyloučeny také křiklavé odstíny fasád. Regulace tvaru střech není starosty a projektanty příliš vítána. Je pravdou, že plochá střecha je ekonomickým a v současné době také oblíbeným řešením. Možná neodpovídá tradičnímu pojetí vesnického charakteru zástavby, ale ten se například během socialismu také změnil, kdy ploché střechy poměrně „frčely“. Asi budete souhlasit, že ne ve všech sídlech je nezbytný vesnický charakter zvláště chránit s ohledem na jeho nedochovanost.

Prvky regulačního plánu jsou v našem správním obvodu ORP Náměšť nad Oslavou prozatím zahrnuty v jednom návrhu změny územního plánu a v jednom návrhu nového územního plánu, o jejichž pořízení bylo rozhodnuto během posledních dvou let. Zde je výčet prvků regulačního plánu uvedeného návrhu změny územního plánu:

Pro plochy Z_118, Z_119 a Z_120 platí tyto regulační prvky:

- Uliční čára je tvořena rozhraním ploch PV a BV.
- Stavební čára je rovnoběžná s uliční čarou ve vzdálenosti 6 m.
- Stavební čára vyznačuje hranici maximálního přiblížení objektů k uliční čáře.
- Maximální výška zástavby je stanovena na 10 m.
- Výška oplocení v linii uliční čáry je výškově omezena na 1,3–1,5 m.
- Toto oplocení bude tvořeno pohledově zděnými pilířky s transparentní výplní.
- Nepřípustné jsou výrobky plnicí funkce stavby, sruby a roubenky nezapadající do obrazu obce (vztaheno i na stabilizované plochy bydlení v rodinných domech a smíšené obytné).

V dalším případě (návrh nového územního plánu) není upřena pozornost tolik na regulaci staveb rodinných domů, jako spíš na oplocení pozemků rodinných domů, které má také značný vliv na estetiku celé lokality:

Struktura a charakter zástavby:

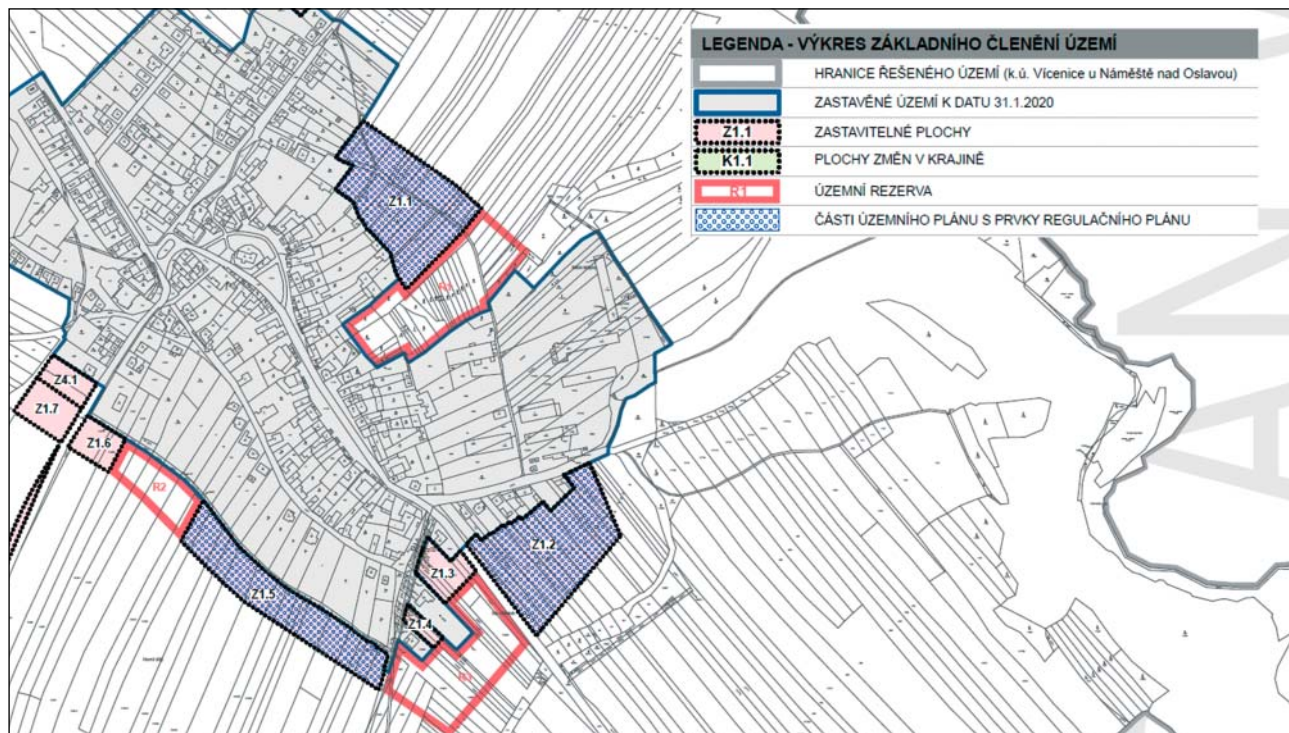
- a) stavby hlavní – samostatně stojící rodinné domy, soubory obytných staveb (dvojdomky, nebo rodinné domy stavebně sdružené souvisejícími stavbami na společné hranici pozemků),
- b) stavby a zařízení související s bydlením (popř. stavby vedlejší) – samostatně stojící nebo stavebně přidružené ke stavbě hlavní,
- c) stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury – bez omezení.
- d) Intenzita využití pozemků:
- e) Koeficient zastavění maximální 0,6 (poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku nebo souboru pozemků jednoho vlastníka v této ploše bude nejméně 0,4).

Tvar zástavby:

- a) výšková regulace stavby hlavní – nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkrovní (1+P), celková výška stavby se stanovuje maximálně 9,0 m nad upraveným terénem před jejím hlavním vstupem;
- b) výšková regulace staveb a zařízení souvisejících s bydlením – nejvýše jedno nadzemní podlaží odpovídající výšce nadzemního podlaží související stavby hlavní;
- c) výšková regulace ostatních vedlejších staveb – nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkrovní (1+P), celková výška stavby se stanovuje maximálně 9,0 m nad upraveným terénem před jejím hlavním vstupem;
- d) výrobky plnicí funkce stavby pro bydlení a srubové typy staveb jsou nepřípustné;
- e) použití netradičních barev (modrá, fialová, černá, citronově žlutá, apod.), jejich výrazně tmavých odstínů nebo křiklavých barev jako dominantních v rozsahu celých fasád hlavních staveb je nepřípustné.

Oplocení:

- a) oplocení vymežující veřejný uliční prostor – zděné, dřevěné nebo jejich kombinace, živý plot, popř. bez oplocení (použití průmyslově vyráběných montovaných betono-



vých plotových výplňových dílců se vylučuje), výška oplocení maximálně 1,2 m nad úroveň souvisejícího přilehlého terénu (v rozhledových trojúhelnících na křížení komunikací maximální výška oplocení 0,7 m nad úroveň přilehlé komunikace);

b) vnitřní oplocení (vzájemně mezi rodinnými domy) – materiálově bez omezení, výška oplocení maximálně 2,0 m nad úroveň souvisejícího přilehlého terénu.

Odstavování a parkování vozidel:

Pro každý rodinný dům se stanovuje umístění minimálně 2 odstavných stání na vlastním pozemku (garážové nebo venkovní stání).

Do zadání nových územních plánů již standardně, vždy však po konzultaci s určeným zastupitelem, píšeme požadavek, že územní plán stanoví v zastavitelných plochách pro bydlení prvky regulačního plánu a je nastíněn jejich výčet. Zároveň je přidána poznámka, že výčet není závazný a lze se od něj odchýlit. Dále se

dodává, že prvky regulačního plánu mohou být stanoveny i v zastavěném území nebo jeho konkrétních částech. Finální výčet a rozsah prvků regulačního plánu je stanoven v návrhu územního plánu po konzultaci pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem.

Shrnuto potvrzeno, možnost zařazení prvků regulačního plánu do územních plánů je dle mého názoru z pohledu ekonomiky finanční i procesní vítanou možností, jak přiměřeně stanovit mantinely nové výstavbě bez nutnosti pořizování regulačního plánu, a to zejména pro malé obce, u kterých se s pořizováním regulačního plánu nepočítá. Doufáme, že legislativa neznemožní použití prvků regulačního plánu v územních plánech, jak se již v minulosti stalo.

Z různých školení a seminářů jsem nabyl dojem, že řada pořizovatelů není spokojena s činností svých krajských úřadů. Za naše ORP mohu tvrdit, že územní plánování Krajského úřadu Kraje Vyso-

čina nám poskytuje dostatečně pevnou oporu při řešení více či méně zapletitých případů. Nebývá problém sjednat v poměrně krátkém časovém horizontu osobní konzultace na krajském úřadu pro všechny zainteresované strany. Stejně tak dobře vycházíme také s ochranou přírody krajského úřadu, která je také velmi nápomocná a pružná.

V současné době je asi pro nás všechny, kdo se územním plánováním zabýváme, nejzásadnější téma nového stavebního zákona. Komentáři k němu bych se raději vyhnul, dochází ještě k různým úpravám a změnám a není zcela jasné, „co z toho bude“. Nezbývá než doufat, že nová právní úprava přinese více pozitivního než negativního, nepohrbí vše, co nyní celkem funguje a bude v duchu zdravého selského rozumu.

*Mgr. Zdeněk Kundera
Úřad územního plánování
Městský úřad Náměšť nad Oslavou*

ENGLISH ABSTRACT

Everyday joys and sorrows of a small spatial planning office, by Zdeněk Kundera

This contribution reflects on the life of a small office of spatial planning that has been merged with the building office and the monument preservation office to create the Department of Construction and Spatial Development in the town of Náměšť nad Oslavou.