

# OSTRAVA MÁ NOVÝ ÚZEMNÍ PLÁN

Cyril Vltavský

*Dvacet let. Tak dlouho platil poslední územní plán Ostravy, který vznikl v roce 1994. Zastupitelé města v květnu minulého roku schválili nový územní plán, který se připravoval už od roku 2009. Ostrava se tak stala jedním z prvních krajských měst, která mají schválený územní plán podle nového stavebního zákona a kterým se podařilo vydat svůj „nový“ územní plán. Pořizování nových územních plánů obcí nebo jejich úprav je fenoménem poslední doby. Pořizuje se všude, kam se jenom podíváte. I v Ostravě, podobně jako i u ostatních měst, byl důvodem pro takové rozhodnutí nový stavební zákon, který si tzv. „úpravu“ toho bývalého v podstatě vynucuje. Nereagovat na něj by mohlo mít pro město dalekosáhlé důsledky. Přišlo by o územní plán a nemohlo by nadále regulovat svůj rozvoj. Přihlíželo by pak nahodilě a nekoncepční výstavbě a pravděpodobně by bylo odsouzeno k situaci, že by například nemohlo získat finanční dotace, podmíněné souladem s územně plánovací dokumentací.*

## Pořídít nový nebo upravit ten starý?

Stavební zákon hovoří o úpravě platného územního plánu a stanoví pro ni termín. Úprava má však svá úskalí. Ostrava se, ostatně jako většina měst, rozhodla pro cestu pořízení nikoliv pouhé úpravy územního plánu, ale pro pořízení „nového“ územního plánu města. Tento postup totiž umožňuje (oproti pouhé úpravě) upravit nebo změnit i ty části jeho urbanistického nebo třeba dopravního řešení, které jsou již neaktuální nebo nefunkční. Je třeba si uvědomit, že většina územních plánů měst byla zpracována v porevoluční době (v Ostravě byl územní plán schválen v roce 1994 a tedy zpracováván a projednáván o několik let dříve) metodikou, postupy a zkušenostmi ovlivněnými většinou předlistopadovým plánováním. Rozvoj měst v novém, porevolučním prostředí bylo možno v této době pouze odhadovat a předvídat. To se projevilo v množství následných změn územních plánů, které logicky a postupně reflektovaly nastalou situaci a požadavky nejen nového trhu, ale i samospráv obcí, jež mnohdy musely reagovat na nové požadavky na bydlení, služby či nově vznikající problémy měst, které nebylo možno předem odhadnout. Ostrava se v té době potýkala s obrovskou nezaměstnaností, kterou generovaly ukončení těžby černého uhlí a útlum navažujícího strojírenství a průmyslu v roce 1994. Prioritou samosprávy města se tak stalo co možná nejrychlejší zajištění potřebného počtu pracovních míst. A s takovou situací tehdejší územní plán města nemohl počítat, nepočítal a nemohl ji ani předvídat. Je tedy zřejmé, že

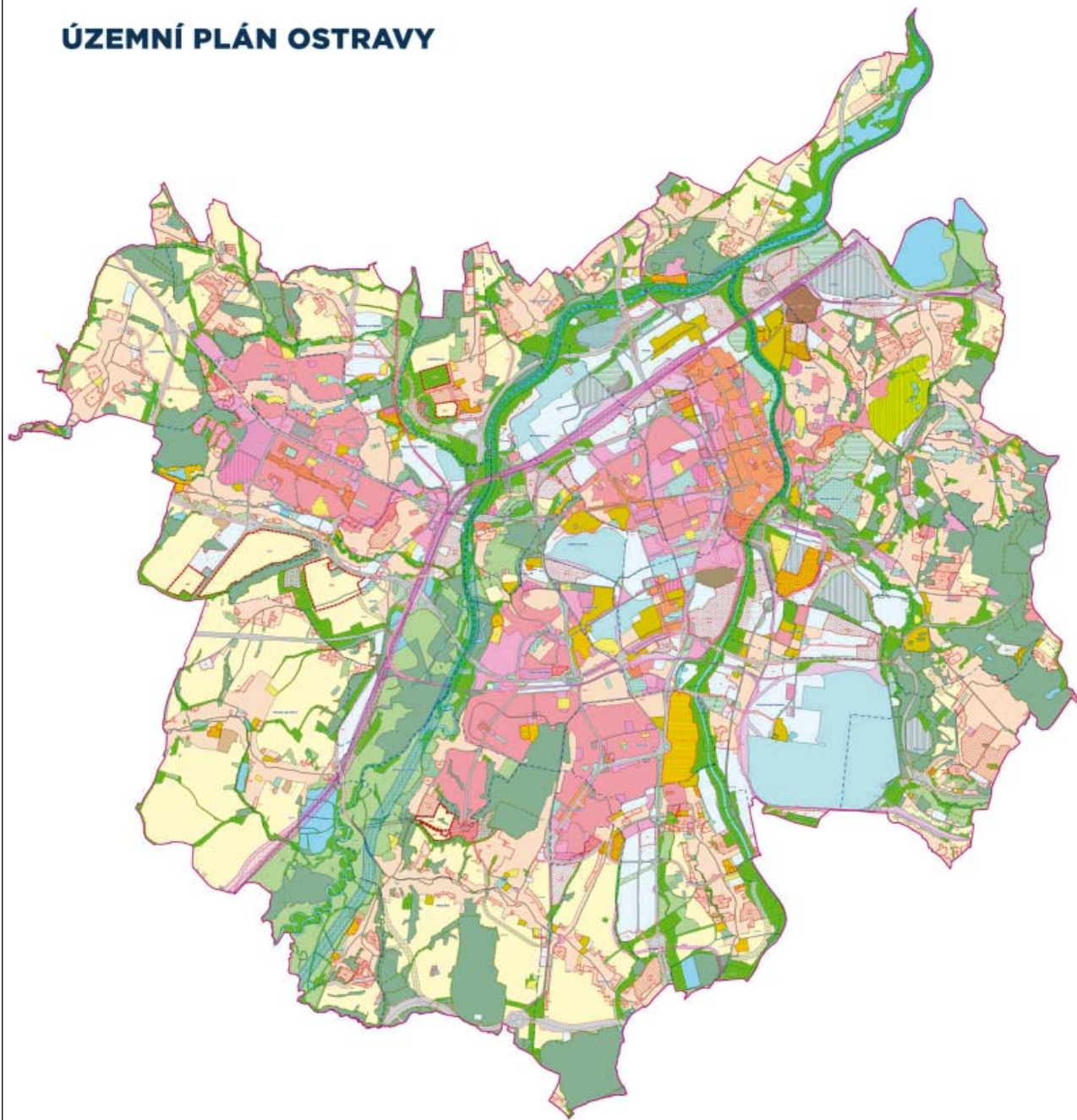
územními plány není možno naplánovat budoucnost města, ale je možno tuto budoucnost a rozvoj města regulovat a usměrňovat. Ale to pouze s úspěšností vymezenou přesností a rozsahem informací, které mají zpracovatelé v době jeho vzniku k dispozici.

Právě rozsah informací (a především zkušenosti s vývojem a potřebami města v porevolučním období) byl jedním z důvodů, které vedly město k rozhodnutí, že bude pořízen nejen „nový“ územní plán, ale také, že jeho pořízením a koordinací všech prací na něm pověřilo Útvar hlavního architekta, který v Ostravě existuje již od roku 1963. V současné době je odborem magistrátu města, který plní úkoly svěřené úřadu územního plánování. Jeho každodenní účast na rozhodování stavebních úřadů i úzká spolupráce se samosprávou města mu umožňuje citlivě vnímat, registrovat a především koordinovat většinu požadavků města týkajících se jeho výhledového rozvoje s potřebami jeho obyvatel a s problémy stavebních úřadů souvisejícími s nastavením územního plánu. Není výjimkou, že mnohdy dobře míněná regulace výstavby, stanovená urbanistickou praxí stavebních úřadů, může být paradoxně brzdou a překážkou rozvoje města nebo jeho městské části. Takový územní plán pak neplní očekávané výsledky a nezřídka bývá důvodem nezájmu politiků o něj.

## V čem je nový územní plán skutečně nový?

Cílem nového územního plánu bylo reagovat na porevoluční vývoj města. Aktualizovat jej v těch částech urbanistického a územního řešení, které již nebyly aktuální, případně řešení bylo již tzv. přežitě. V takovém případě pak navrhnout řešení nové. Jedním z pochopitelných cílů také bylo vyvarovat se při tvorbě návrhu především (pokud možno) všech chyb, které se v podobných dokumentech objevují a vyvolávají potřebu jejich následných změn. Proto bylo v úvodu všech projekčních prací nutno pojmenovat všechny známé problémy a komplikace, se kterými se územní plán (plány) a práce s ním v praxi setkávají. Je třeba uvést, že neaktualnost některých územních a urbanistických záměrů či dopravních koncepcí a potřeba je upravit nepatřily mezi hlavní problémy, se kterými se zpracovatelé museli vyrovnat. Ostrava je urbanisticky v podstatě stabilizovaným městem, které se rozvíjelo na základě v minulosti přijaté územní a urbanistické koncepce, jež byla postupně naplňována a zpřesňována dalšími podrobnějšími územně plánovacími dokumenty. Její aktuálnost byla téměř každoročně prověřována prostřednictvím změn územního plánu. Za takové situace se pak ani převratné změny v urbanistickém řešení nepředpokládaly. Kromě vyhodnocení např. potřeby zastavitelných ploch, přehodnocení funkčnosti historicky vymezených ÚSES nebo komplexního posouzení aktuálnosti doposud sledovaných dopravních záměrů apod. předpokládal Útvar hlavního architekta, že největší proměnou pro-

## ÚZEMNÍ PLÁN OSTRAVY



*Územní plán Ostravy – Koordinační výkres*

jdou především textové části územního plánu. Za jeden ze zásadních úkolů považoval například potřebu sjednotit užívané názvosloví nového územního plánu s platnou legislativou používanou dotčenými orgány a stavebními úřady v rámci územních a stavebních řízení. Jejich odlišnost, případně změna, doposud působila stavebním úřadům neskonale problémy při jejich výkladu. Dalším úkolem bylo vyřeše-

ní nejednoznačnosti používaných termínů běžně používaných architekty a urbanisty ve většině územních plánů našich měst, tedy termínů, které nejsou pro orgány státní správy a stavebníky srozumitelné a řekněme uchopitelné a tedy i „vymahatelné“. Například: „podstatně neobtěžující drobná výroba, supermarket, nerušící, preferovat..., respektovat...“ apod. Takto vymezené podmínky regulace území již dlouho-

době komplikovaly a někdy i znemožňovaly naplňování cílů územního plánu. To proto, že si pod nimi každý mohl představit i jiné řešení. Bývaly tak předmětem dlouhých a složitých sporů mezi investory, projektanty a úřady. Již tehdy tedy bylo zřejmé (a výsledky porizování nového územního plánu to potvrdily), že „nový“ územní plán nebude skutečně novým ve smyslu urbanistického řešení tak, jak se vlivem tohoto

označení veřejnost a třeba i architekti mohli domnívat. Skutečně urbanistické změny v řešení města se odhadovaly na cca 10 procent. Skutečná změna se tak odehrála především v jeho textové části. Zásadně se nemění urbanistická koncepce města. Hutě zůstávají tam, kde jsou, stejně tak i sídliště Dubina nebo Poruba. Nový územní plán reaguje na problémy, s nimiž se město potýká už od revoluce, jako například na dostavby, které jsou mnohdy necitlivé. Změny umožní regulovat výstavbu ve městě, a to tak, že investorům a majitelům pozemků, kteří chtějí stavět citlivě ke svému okolí a urbanistické koncepci, otevírá nové možnosti a zajímavé cesty, zatímco těm, kteří ohleduplní nejsou, naopak dveře zavírá.

## Regulace

Před zahájením prací na návrhu nového územního plánu bylo podrobně vyhodnoceno vše, co naplňování toho původního komplikovalo. Naopak bylo pojmenováno vše, co se od nového územního plánu očekávalo. Jeden z významných závěrů hovořil o tom, že město (města) a stavební úřady postrádají něco, co by jim umožnilo daleko efektivněji utvářet a spoluvytvářet obraz města. Ano, existuje stavební zákon, který spolu s navazujícími vyhláškami předepisuje například vzdálenosti mezi stavbami, vzdálenosti od hranic pozemků nebo dokonce stanoví, jak by stavby měly reagovat na své okolí, jak by měly být chráněny architektonické a urbanistické kvality území. Z praxe však víme, že to nestačí. Úřady i město jen obtížně (při respektování zákona) regulují zástavbu i stavby samotné. Doposud neexistoval „legislativní předpis“, jež by tyto zásahy do prostředí umožnil účinně korigovat. Tlak investorů a jimi financovaných projektantů či právních kanceláří je natolik silný, že pouhou aplikací stavebního zákona a jeho vyhlášek lze jen obtížně obraz města regulovat. I z jiných měst je známo, že více či méně v podstatě pouze přihlížejí nekoncepční výstavbě v zastavitelných plochách, že postrádají účinné nástroje, které zabrání stavbám urbanisticky nevhodně umístěným. Histo-

ricky kvalitní uliční prostory se mění v nahodilé sestavy náhodně rozmístěných staveb, které se snaží uliční prostor někdy záměrně, někdy nahodile porušit se zdůvodněním urbanistického a architektonického záměru. Ne vždy to však dopadá dobře a dochází tak k nevratným negativním změnám v území. Stále častěji se hovoří o prostorových bariérách. Proto se územní plán rozhodl na tyto nedostatky reagovat a zakotvil do své textové části i obecnou regulaci, která umožní stavebním úřadům i úřadu územního plánování daleko účinněji novou zástavbu ovlivňovat. Je třeba také říci, že obecná regulace není nic nového. Jedná se o zásady, které se architekti učí na svých fakultách a možná právě tlak investorů je v praxi nutí na ně jaksi zapomenout. Obecná regulace by takovým opomenutím měla zabránit. Měla by umožnit znovu do umístování staveb a jejich posuzování či diskuse o nich opět zapojit urbanistické vazby, o kterých doposud územní plán nehovořil. Předpokládám, že regulace bude znovu nutit projektanty vnímat okolí staveb, zamýšlet se nad citlivým doplněním okolní zástavby, a to při respektování jejího charakteru. Mám na mysli prostorovou regulaci, tedy výšky staveb, jejich objem, měřítko a také stavební či uliční čáry, neboli obecně platné zásady, jejichž vnímání je dnes u projektantů již spíše výjimkou. Naše obecná regulace hovoří například i o nutnosti vzájemného respektu jednotlivých funkčních ploch mezi sebou, což je na první pohled logické, v praxi však téměř nevyhmatelné. Máme za to, že v prostředí současné legislativy a jejího výkladu, který svazuje pravomoci stavebních úřadů, je absence této v minulosti samozřejmé regulace nanejvýš potřebná a nezbytná. Do územního plánu se nově dostaly také požadavky na pořízení územních studií v plošně významných zastavitelných plochách. Jedná se o plochy, které jsou sice vymezeny pro novou zástavbu, doposud však nebyly nikterak urbanisticky řešeny. Chybí u nich představa o dopravním napojení, rozmístění veřejných ploch nebo o podmínkách budoucí zástavby. A právě od územních studií, jejichž pořízení je v kompetenci úřadů územního plá-

nování, očekáváme, že se podaří nově vznikající zástavbě pouze nepřihlížet, ale aktivně se na její přípravě podílet. Od nově stanovených podmínek pro jednotlivé funkční plochy si slibujeme větší ohleduplnost stavebníků ke svému okolí. Ohleduplnost mezi majiteli pozemků navzájem. Předpokládáme, že se nám podaří citlivě dostavovat proluky ve městě i v jeho centrální části. Zaměřili jsme se i na podmínky umístování reklamních ploch. Nový územní plán má chránit například kvalitu bydlení. Mezi rodinnými domky by tak již do budoucna neměly vznikat stavby, které sem nepatří. Cílem nového územního plánu tak nebylo „udělat“ z každého pozemku pozemek „stavební“, ale stanovit, jak se bude město nadále rozvíjet a vymezit pro něj potřebné zastavitelné plochy tak, aby se vzájemně doplňovaly a „komunikovaly“ mezi sebou. Nezapomnělo se ani na přírodu, které se změny také dotýkají. Ostrava má poměrně hodně zeleně a my ji chráníme místy až tak striktně, že z ní vyháníme člověka. Problémům se nevyhýbá ani řeka, kolem níž, z důvodu její přílišné ochrany, jen obtížně vznikaly třeba jednoduché loděnice nebo i nezbytná sociální zařízení pro vodáky. I na tyto problémy nový územní plán reaguje. Navrhuje nové regulativy pro tyto funkční plochy tak, aby bylo možno i tato území využívat harmonicky, tedy tak, aby byly chráněny hodnoty v území a současně je bylo možno využívat pro potřeby obyvatel nejen našeho města.

Územní plán Ostravy platí již zhruba tři čtvrtiny roku. Každodenně jsou jeho cíle konfrontovány s potřebami města a jeho obyvatel, stavebníků a investorů staveb. Učí se jej používat nejenom projektanti a prostřednictvím nich i jejich investoři, ale i stavební úřady. Tři čtvrtiny roku je velice krátká doba na to, abychom zhodnotili, zda se původní záměry nebo představy promítnuté do něj naplnily či nikoliv. Zda se to podařilo, ukáže teprve delší čas.

*Ing. arch. Cyril Vltavský  
hlavní architekt města Ostravy*

## ENGLISH ABSTRACT

### **Ostrava's new spatial plan,** by Cyril Vltavský

The former spatial plan of Ostrava, originated in 1994, was in force for a period of twenty years. In May 2014 the municipal government approved a new spatial plan that had been in preparation since 2009. Therefore Ostrava became one of the first regional capitals to use a valid spatial plan in compliance with the new Building Act. The procurement of new and alterations to existing spatial plans of municipalities is today a typical phenomenon that occurs wherever you look. As was the case with some other cities, the reason for the decision to alter Ostrava's spatial plan was the new Building Act, which in fact enforces such adjustment. Failure to react to this requirement could have had far-reaching consequences for the municipality. It would have been divested of its spatial plan and thus the municipality would no longer have been able to regulate its own development; Ostrava would have witnessed haphazard and non-conceptual building development and probably given up financial subsidies, depending on its conformity with spatial planning documentation.