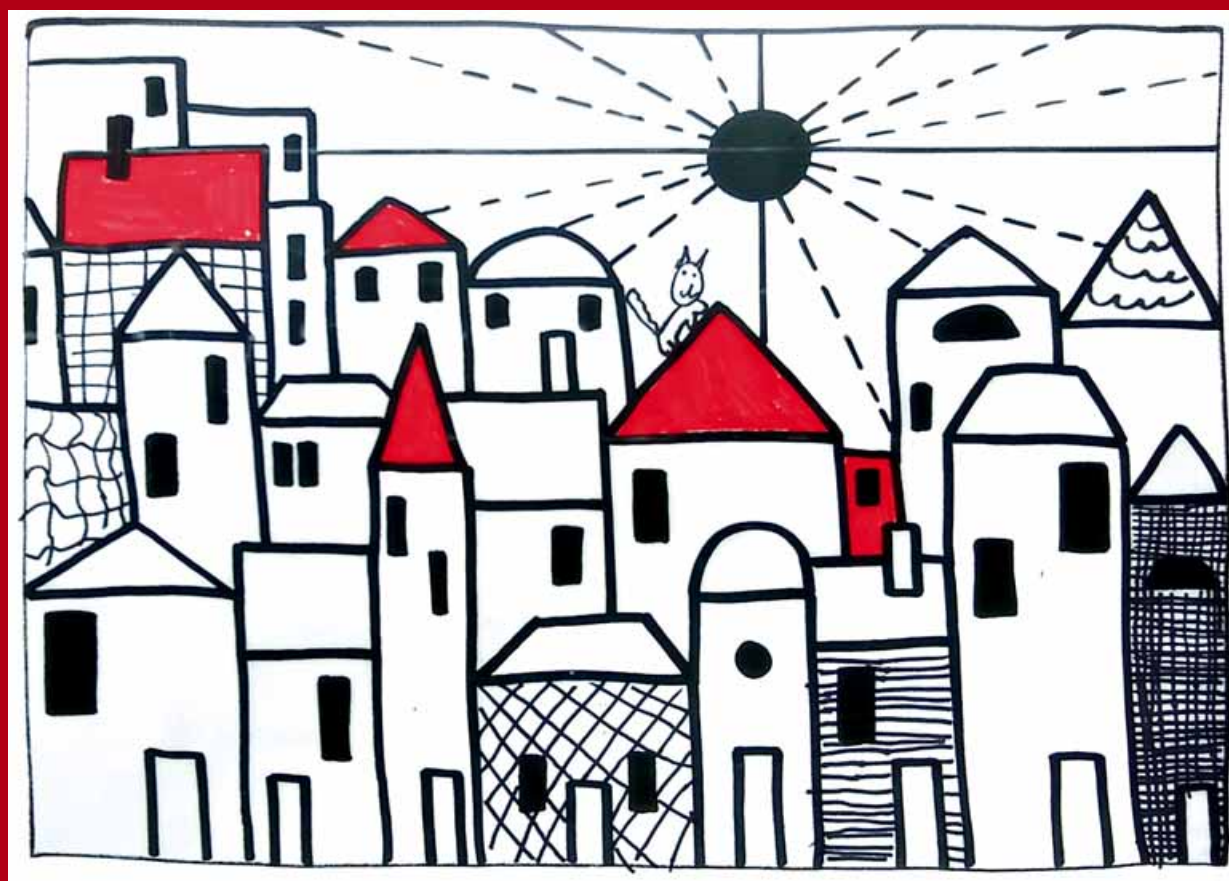




PROSTOROVÁ REGULACE V ÚZEMÍ

Sborník z konference AUÚP ČR, Nové Město na Moravě 25. - 26. 4. 2024

Mimořádná příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 3/2024

© Ústav územního rozvoje 2024
© Ministerstvo pro místní rozvoj ČR 2024
© Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR 2024

ISBN 978-80-7663-060-4

PROSTOROVÁ REGULACE V ÚZEMÍ

Sborník z konference AUÚP ČR, Nové Město na Moravě 25.–26. 4. 2024

Mimořádná příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 3/2024

OBSAH

Slovo úvodem – Petr Durdík	5
Prostorová regulace v renesanční perle Vysočiny – Hana Hajnová	6
Představení Nového Města na Moravě – Josef Cacek	9
Regulační plány – zkušenosti z Rakouska – Gerhard Vittinghoff	13
30 let s regulačními plány v Polsku – Rafał Blazy, Marcell Łasocha	16
Pojetí regulačních plánů podle zákona č. 183/2006 Sb. a zákona č. 283/2021 Sb. – Tomáš Sklenář	19
Prostorová regulace v území z pohledu samosprávy – Iva Řehulková	24
Metamorfóza Dolních Břežan. 20letá revitalizace obce Dolní Břežany v hlavní obec současné české architektury a urbanismu očima její obecní architektky – Anna Šlapetová	27
Olomouc – zkušenosti města s regulačními plány – Jana Křenková	35
Prostorová regulace v území. Panelová diskuse – Petr Durdík	40
Prostorová regulace v praxi Kynčl architekti – Jakub Kynčl	43
Prostorová regulace v úrovni územního plánu. Zkušenosti a postřehy z let 2012 až 2023 – Pavel Koubek	46
Regulační plán městské památkové rezervace Nový Jičín – Josef Starý, Eva Stará	50
Prostorová regulace v územně plánovací dokumentaci v zahraničí – Vít Řezáč	54
Standard prostorové regulace – Petr Durdík	58
Standard prostorové regulace krajiny – Simona Vondráčková	62
Aktuální informace z Ministerstva pro místní rozvoj – Roman Vodný	68

Konference AUÚP ČR na téma **Prostorová regulace v území**
se uskutečnila ve dnech 25. a 26. dubna 2024 v Novém Městě na Moravě
ve spolupráci s Krajem Vysočina a Novým Městem na Moravě.

Konference se konala pod záštitou
místopředsedy vlády pro digitalizaci a ministra pro místní rozvoj PhDr. Ivana Bartoše, Ph.D.,
Kraje Vysočina, starosty města Nové Město na Moravě Michala Šmardy,
České komory architektů a Svazu měst a obcí.

Konference je akreditována podle zákona č. 312/2002 Sb., o úřednících územně samosprávných celků jako
vzdělávací program pro průběžné vzdělávání úředníků „Prostorová regulace v území“ pod č. AK/PV-120/2024.

Mediálním partnerem konference byl časopis Urbanismus a územní rozvoj.



SLOVO ÚVODEM

Usměrňování výstavby, její plánování, hledání pravidel a optimální podoby našich sídel, se táhne historií lidstva od nepaměti. Samozřejmě, výstavba vždy odpovídala úrovni poznání a technickým možnostem dané doby, přesto docházelo k pokusům o její regulaci již v dobách starověku. Gaius Julius Caesar vydal za své vlády zákon, který omezoval výšku budov ve starověkém Římě a další císaři regulace rozvíjeli, zejména s ohledem na ničivé požáry, které město sužovaly. Středověk svazovala strohá pravidla stavebních slohů a novověk přinesl velkorysé kompozice založené na uspořádání prostorů a stavebních dominant. Poměrně významnou prostorovou regulaci zavedl při přestavbě Paříže prefekt Georges-Eugène Haussmann, kdy došlo na vymezení zásad šířkového uspořádání uličních profilů, výšky zástavby, stanovení střešní krajiny i použitých materiálů. Konec devatenáctého století a začátek století dvacátého zareagovaly na překotný rozvoj vyvolaný průmyslovou revolucí, masivním nástupem územního plánování, které přineslo formou regulačních plánů jednoznačná pravidla do uspořádání území, vymezení veřejných prostranství a stavebních hran objektů, včetně jejich prostorových parametrů.

Období stavebních stylů nenávratně skončilo. Technické možnosti, které máme dnes k dispozici, nám umožňují postavit prakticky cokoli. Architekti a jednotlivé země se předhánějí, kdo postaví vyšší objekt, kdo se stane držitelem dočasného rekordu. Kdybychom nechali rozvoji volný průběh, stala by se naše sídla srostlicí různorodých solitérů, bez vzájemných vazeb a koncepce. V demokratických společnostech je ale stále silící poptávka po udržitelnosti rozvoje, po kvalitním obytném prostředí a tomu odpovídající struktuře zástavby. Prokazuje se, že potřeba usměrňovat

a regulovat výstavbu je poměrně silná a bude mít své opodstatnění při rozvoji našich sídel do budoucnosti.

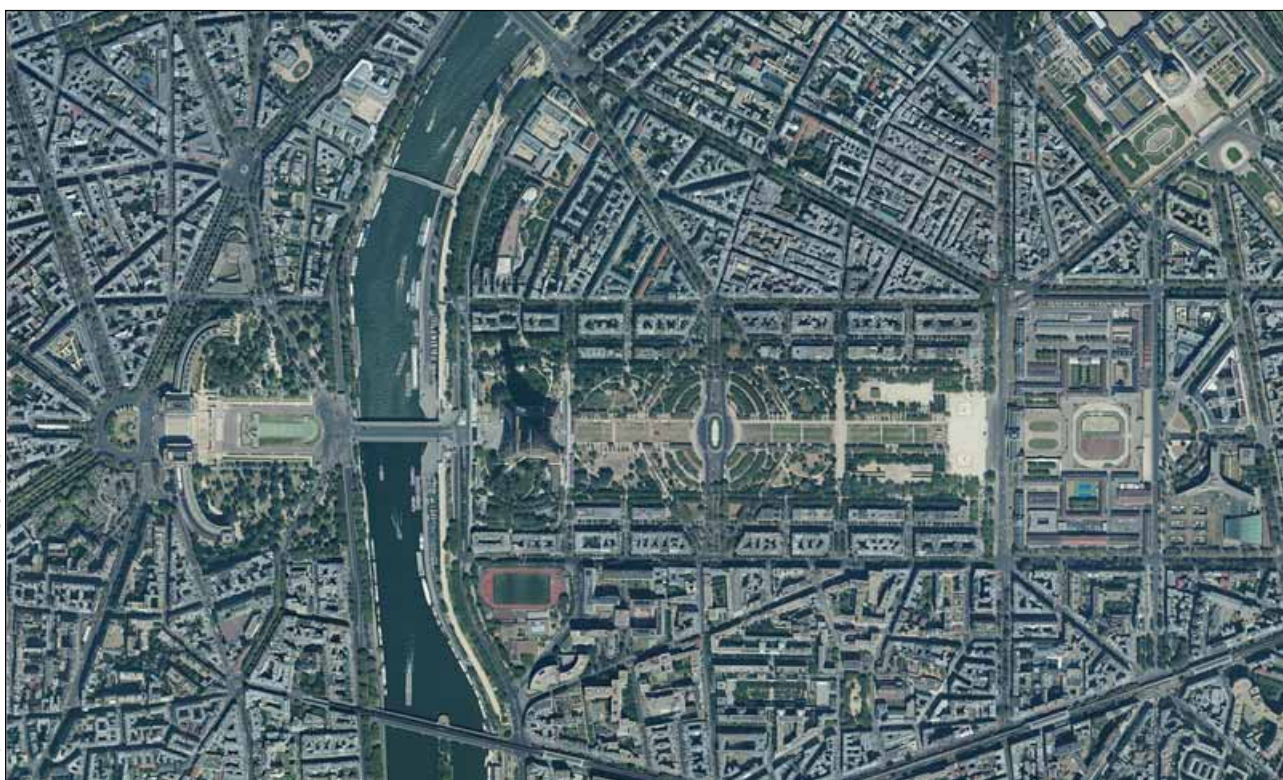
Územní plánování a regulativy v území jsou jednoznačně svázané s územním plánem. Tak vnímá možnosti regulace drtivá většina stavebníků. Je to dáno systémem územního plánování, kdy pro rozhodování v území slouží územní plán. Samozřejmě pro rozhodování slouží i regulační plán, ale to je vlastně něco navíc, co se moc nepoužívá, protože je vnímán jako do jisté míry zbytečný a zdržující, když se dá rozhodnout podle územního plánu. Stáváme se tak do jisté míry anomálií v Evropě, která, na rozdíl od nás, řídí rozvoj území podle regulačních nebo zastavovacích plánů.

Měli bychom uvažovat o změnách v územním plánování? Jaká je optimální míra regulace? Jaké regulativy odpovídají územnímu plánu a jaké jsou potřebné pro regulační plán? Má smysl pořizovat územní plány s prvky regulačního plánu, v jakých případech a v jaké podobě? Jsou dnes používané regulativy srozumitelné?

Opět se vyrojilo mnoho otázek. Diskuse nad touto problematikou probíhá již mnoho let. Zatím bohužel bez výrazných závěrů a výsledků. Příspěvky, přednesené na konferenci, přinesly pestrou škálu podnětů k zamyšlení a utřídění názorů na budoucí podobu struktury a obsahu dokumentací. Můžeme jen doufat, že se připravovaná reforma územního plánování bude ubírat správným směrem.

doc. Ing. arch. Petr Durdík
předseda AUÚP ČR

Zdroj: Institut national de l'information géographique et forestière, 2018



Paříž – park Jardins du Trocadéro (ortofoto z roku 2018)

PROSTOROVÁ REGULACE V RENESANČNÍ PERLE VYSOČINY

Charakteristika Kraje Vysočina

Kraj Vysočina má podle posledního sčítání lidu 503 747 obyvatel. Řadí se tak na třetí populačně nejmenší kraj v České republice. Rozlohou je ale pátým největším krajem ČR. Nízkou hustotu zalidnění doprovází typická sídelní roztržitost a s ní související velmi vysoký počet obcí, který má Vysočina v mezikrajském srovnání druhý nejvyšší – 704.

Velmi slabé zastoupení městského prostoru a tomu odpovídající role venkova v kraji se do značné míry odráží v charakteru regionálního hospodářství i v charakteru zástavby území. Převažují malá sídla venkovského charakteru (polovina všech obcí na Vysočině má počet obyvatel nižší než 200), sídel nad 1 500 obyvatel je 41 a nad 10 tisíc obyvatel mají pouze bývalá okresní města (Jihlava, Třebíč, Žďár nad Sázavou, Havlíčkův Brod, Pelhřimov) a Humpolec.

Většina obyvatel Vysočiny stále bydlí v rodinných domech a ve „vlastním“. Podíl bytů v rodinných domech je na Vysočině podstatně vyšší než průměr ČR (43,7 %). Ve správních obvodech obcí s rozšířenou působností byl největší podíl bytů v rodinných domech na Telčsku (77,8 %). Více než 70 % podíl bytů v rodinných domech byl ještě ve správních obvodech Náměští nad Oslavou, Moravské Budějovice, Velké Meziříčí a Chotěboř. Intenzita bytové výstavby je prostorově značně diverzifikovaná. Nejvíce se byty staví na Humpolecku, kde bylo v období 2018–2022 dokončeno více než 80 bytů na 10 000 obyvatel. Nadprůměrná byla z hlediska krajského i celorepublikového srovnání intenzita bytové výstavby na Žďársku, Velkomeziříčsku a Havlíčkobrodsku.¹

Strategické rozvojové plány měst řeší prostřednictvím útvaru městského architekta na Vysočině sedm obcí – Jihlava, Třebíč, Žďár nad Sázavou, Pelhřimov, Humpolec, Nové Město na Moravě a Horní Cerekev.² Regulační plán jako nástroj prostorové regulace se ve městech na Vysočině začíná intenzivněji využívat až v posledních letech, aktuálně najdete regulační plány v šesti městech – Jihlavě, Třebíči, Havlíčkově Brodě, Pelhřimově, Humpolci a Telči.

Historické dědictví

jako základ turistické atraktivity Kraje Vysočina

Kraj Vysočina se může pyšnit nejvyšším počtem památek UNESCO v rámci celé České republiky. Na Seznamu světového přírodního a kulturního dědictví UNESCO jsou zapísány: Telč – historické jádro města, Zelená hora ve Žďaru nad Sázavou – poutní kostel sv. Jana Nepomuckého a Třebíč – soubor židovské čtvrti, židovského hřbitova a baziliky sv. Prokopa. Památkový fond Kraje Vysočina ale

nestojí jen na těchto třech místech, ale je celkově bohatý a typologicky velice pestrý. Na území Vysočiny se nachází 2 966 nemovitých kulturních památek a 16 národních kulturních památek, 3 městské a 3 vesnické památkové rezervace, 22 městských a 5 vesnických památkových zón a 1 krajinná památková zóna.³

Díky zintenzivněné práci krajské organizace destinačního managementu (Vysočina Tourism) se v posledních letech daří zvyšovat turistický zájem o Kraj Vysočina. Mezi roky 2022 a 2023 se návštěvnost Vysočiny podařilo zvýšit o 6,48 % a v letošním roce získat vítězství v prestižní anketě Kraj mého srdce (anketa, kterou pravidelně vyhlašuje turistický portál Kam po Česku). Číslo návštěvnosti v roce 2024 by mohla být ještě vyšší, jednak díky silicím návratu asijských turistů po pandemii onemocnění covid-19 a jednak díky dokončené rekonstrukci telčského zámku, který se návštěvníkům znovu otevřel v létě 2023 po téměř tříleté rekonstrukci. A právě Telč, označovaná jako renesanční perla Vysočiny, je jedním z měst na Vysočině, které se rozhodlo použít pro rozvoj nově vznikajících obytných čtvrtí regulační plán. Je to jeden z nástrojů, jak uchovat zajímavý charakter města nebo jak do něj přinášet nové hodnoty a zároveň vyhovět nárokům města s poměrně velkou plochou městské památkové rezervace (ve vztahu k celkové velikosti města) a drobnohledu památkového ústavu, který se (nejen) v pohledových zónách vyjadřuje k celé řadě stavebních záměrů i soukromých investorů.



Historické náměstí v Telči

Zdroj: pixabay (licence CC – volně k užití)

Případová studie regulačního plánu v Telči

Regulační plán je podrobnější rozvojový a koncepční dokument města určující rozvoj konkrétního území. Řeší dílčí části území obce a v něm stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, přičemž vždy stanovuje podmínky pro umístění staveb veřejné infrastruktury. Jak už je z textu výše patrné, pořízení regulačního plánu je dobrovolné, každá obec tedy regulační plán

1) Viz Profil Kraje Vysočina, prosinec 2023: https://www.kr-vysocina.cz/assets/File.ashx?id_org=450008&id_dokumenty=4124759.

2) Zdroj: Česká komora architektů, mapa „Městští architekti“.

3) Zdroj: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Telči: <https://www.npu.cz/cs/uop-telc/pamatky-v-nasem-kraji>.

mít nemusí. I ve vyšších praxi se tak pořízení regulačního plánu užívá zejména ve větších městech nebo v památkově chráněných územích. V těchto městech, která si regulační plán pořídila, je pak závaznou dokumentací pro rozhodování v území. O jeho pořízení a změnách rozhoduje zastupitelstvo.

Cestu k regulačnímu plánu v Telči otevřela diskuse zastupitelstva nad podobou nové rozvojové plochy, kterou se po řadě let podařilo odblokovat a otevřít nové výstavbě. Řešené území bylo (a je) v platném územním plánu vymezeno jako zastavitelná plocha smíšená obytná již od druhé poloviny devadesátých let a nachází se na Starém Městě ve volném prostoru podél ulice Dačické. Je doplněním dlouhé proluky v její jihozápadní uliční frontě. Celková výměra je 5,83 ha. Jedná se tak o jedno z největších území ve městě, které získá zcela novou podobu a vznikne v něm na pět desítek stavebních parcel, nová veřejná infrastruktura a zeleň. Vznikající zástavba navíc utvoří novou podobu jedné z hlavních přístupových komunikací do města z jihu a bude tak rámovat pro řadu návštěvníků Telče jejich první dojem při příjezdu do města.

Ve snaze ochránit charakter tohoto území a vytvořit novou výstavbu respektující potřeby obyvatel i města nesoucí značku UNESCO, rozhodlo zastupitelstvo města v samostatné působnosti o pořízení regulačního plánu Dačická svým usnesením 16. září 2019. Cílem regulačního plánu „Dačická“ je prostorová a provozní organizace nové obytné lokality – dořešení logické kompozice pozemků určených pro výstavbu rodinných domů, řešení veřejných prostranství obsluhujících jednotlivé stavební pozemky a návrh veřejné zeleně. Regulační plán stanovuje prostorové podmínky, urbanistické a architektonické požadavky na veřejné prostory i pro výstavbu jednotlivých rodinných domů.⁴



Stavební a nestavební bloky

Regulační plán vymezuje a navrhuje podmínky pro vymezení a využití pozemků (stavební a nestavební bloky, veřejné uliční prostory), stavební pozemky jsou vymezeny ve velikostech od 615 do 2018 m². V podmínkách se objevují minimální koeficienty zeleně (KZ) a maximální koeficienty zastavění pozemku (KZP) – jsou stanoveny pro každý jednotlivý pozemek s ohledem na jeho velikost.

- Pro pozemek o velikosti v rozmezí 600–900 m² platí KZP 0,3 a KZ 0,55.
- Pro pozemek o velikosti v rozmezí 901–1100 m² platí KZP 0,25 a KZ 0,55.
- Pro pozemky o velikosti větší než 1101 m² platí KZP 0,20 a KZ 0,65.

Návrh regulačního plánu specifikuje obecné půdorysné uspořádání objektů, upravuje především intenzitu využití stavebních pozemků, jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Dále stanovuje podrobné požadavky na hmotové, materiálové a barevné řešení. Oplocení stavebních bloků i stavebních pozemků je regulováno s ohledem na charakter území.

Podmínky pro prostorové řešení staveb jsou pak rozděleny do dvou zón – zóna uliční a zóna volná zástavba. Uliční zóna přiléhá k ulici Dačická a požadavky na prostorové i vizuální řešení staveb jsou zde více regulovány než ve volné zástavbě.



Regulační zóny s příslušnými požadavky na prostorové řešení staveb

4) Viz Regulační plán Dačická. Textová část. (https://www.telc.eu/mesto_a_samosprava/portal_uzemniho_planovani/regulacni-plany/telc).

A jaké parametry jsou regulačním plánem konkrétně regulovány?

ZÓNA ULIČNÍ

- Pravoúhlý tvar půdorysu staveb, doporučení na jednoduché obdélné půdorysy.
- Výška staveb je stanovena na 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví.
- Hlavní budova bude mít sedlovou střechu se sklonem 35–45 stupňů bez valeb a polovaleb, přesah střechy max. půl metru.
- Plochá nebo pultová střecha je možná pouze na bočních rizalitech nebo jako zastřešení garáže/ přístřešku pro parkování.
- Nadezdávka podkroví max. 1,2 m.
- Víkře jsou možné pouze jednoduché, výška čelní stěny max. 1/3 výšky střechy.
- Okna mohou být pouze pravoúhlého tvaru.
- Zastavěná plocha garáže smí být max. 38 m² a je situována v prostoru definovaném stavebními čarami.
- Oplocení do veřejného prostoru – podezdávka z pevných materiálů (neprůhledná část, provedena z betonových tvarovek s hladkými pohledovými stranami) 0,4–0,5 m nad upraveným prostorem, oplocení musí být průhledné (plné segmenty smí tvořit max. 25 % celkové plochy plotu z dřevěných latí, z kovových prvků s vertikálním nebo horizontálním členěním nebo z tahokovu), výška oplocení je povolena v rozmezí 1,2–1,5 m, v rámci oplocení budou umístěné zdvojené pilíře s integrovaným elektroměrem a plynoměrem, součástí oplocení je vjezdová brána (posuvná, posuvná teleskopická nebo křídlová).
- Fasády mohou být provedeny jako omítka s malbou v definovaném odstínu (bílá, světle šedá, světle béžová), dřevěný obklad v přírodní barvě, oplechování v přírodní nebo šedé barvě, kamenný obklad v přírodní barvě.
- Střešní krytina bude z tašek nebo plechová falcovaná nebo ze šablon jednoduchého tvaru v přírodních odstínech šedé, hnědé nebo červené barvy.

VOLNÁ ZÁSTAVBA

- Výška staveb je stanovena na 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví u staveb zastřešených sedlovou střechou a na 2 nadzemní podlaží u staveb s plochou střechou.
- Zastřešení může být provedeno sedlovou nebo plochou střechou, zastřešení doprovodných staveb bude plochou nebo pultovou střechou dle parametrů zóny I.
- V této zóně je přípustná stavba dvojdomů při dodržení všech ostatních regulativů.
- Oplocení do veřejného prostoru – je přípustné prostor před garáží nebo přístřeškem pro parkování ponechat volný bez vjezdové brány.

Regulační plán klade velký důraz na zachování vysokého podílu zelených ploch v území. To bude garantováno stanovením maximální intenzity zástavby, vymezením ploch pro veřejnou parkovou zeleň a dále vymezením zelených

ploch v rámci veřejných uličních prostor a opatřeními modrozelené infrastruktury. Ta řeší také nakládání a vsakování dešťové vody včetně vybudování suchého poldru na vymezeném nestavebním bloku.



Perspektivní pohled od severozápadu

Závěr

První rodinné domy se v lokalitě Dačická začaly stavět v roce 2023 a město již mělo zkušenost s první aktualizací regulačního plánu. Základní regulace a definování požadavků na zcela nově utvářenou část města přináší velmi efektivní nástroj, jak zajistit celistvou hodnotu celého místa. V prostředí turisticky velmi frekventované lokality, ve které přímo sídlí územní pracoviště Národního památkového ústavu a kterou ročně navštíví desetitisíce turistů, jsou požadavky a očekávání na kvalitu veřejného prostoru vysoké. První zkušenost s využitím regulačního plánu i přes drobné komplikace tato očekávání naplňuje, a i díky tomu se vedení města připravuje na využití tohoto nástroje pro regulaci další nové obytné zóny, která vzniká na ulici Hradecká.



Foto probíhající výstavby v lokalitě

Mgr. Hana Hajnová

1. náměstkyně hejtmanky pro oblast regionálního rozvoje,
územního pánu a stavebního řádu

PŘEDSTAVENÍ NOVÉHO MĚSTA NA MORAVĚ

Nové Město na Moravě představuji z pohledu referenta Městského úřadu Nové Město na Moravě, který nejdříve ve struktuře stavebního úřadu a následně jako úředník úřadu územního plánování působil na těchto pozicích od roku 2000 do roku 2020, v neposlední řadě také jako občana Nového Města na Moravě.

Nové Město na Moravě v dobré společnosti

Na úvod je třeba popsat ukotvení Nového Města na Moravě v rámci správního obvodu obce s rozšířenou působností (SO ORP), Kraje Vysočina a České republiky. Nové Město na Moravě tvoří 10 místních částí – Nové Město na Moravě, Maršovice, Pohledec, Jiříkovice, Rokytno, Studnice, Olešná, Slavkovice, Petrovice a Hlinné. Se svými přibližně 10 000 obyvateli zaujímá z demografického pohledu cca polovinu obyvatel SO ORP Nové Město na Moravě (v celém SO ORP žije ve 30 obcích na 55 katastrech více než 19 400 obyvatel). Výměra celého území SO ORP je přibližně 293 km². S ohledem na to, že severní část území SO ORP se nachází ve Žďárských vrších, kde je hodnotné přírodní prostředí, je nutno počítat zejména v této oblasti s mnoha tisíci rekreaty v soukromých rekreačních chatách a chalupách, mimo to i v dalších ubytovacích zařízeních. O tom, že se jedná o významnou oblast z pohledu urbanistických, architektonických a přírodních hodnot, svědčí skutečnost, že severní část území SO ORP je začleněna od silnice I/19 do CHKO Žďárské vrchy. Chráněná krajinná oblast Žďárské vrchy byla vyhlášena 25. května 1970 u pramene řeky Svratky na Žákově hoře, má rozlohu 709 km², rozkládá se v nadmořské výšce od 490 do 836 m n. m., na území této oblasti se nachází celkem 50 maloplošných zvláště chráněných území, na území Nového Města na Moravě to jsou dvě přírodní památky: v lese Ochoza severně od SKI hotelu přírodní památka Pernovka, na severovýchodním okraji zastavěného území přírodní památka U Bezděkova. Na letní byt do této oblasti dojížděly známé osobnosti kulturního života, jako například Oldřich Nový, František Hrubín nebo Jiří Trnka. Centrální část Nového Města na Moravě a centrální část městysu Jimramov je začleněna do městské památkové zóny a převážná část zastavěného území obce Křižánky a téměř celé zastavěné území sídla Krátká (místní část městysu Sněžné) je začleněna do vesnické památkové rezervace.

Z ploch a koridorů vymezených v zásadách územního rozvoje Kraje Vysočina stojí za zmínku v územní rezervě navržená lokalita vhodná pro akumulaci povrchových vod Borovnice (na řece Svratce na hranici s Pardubickým krajem). V této krajské dokumentaci je v SO ORP Nové Město na Moravě vymezena jedna rozvojová oblast krajského významu ve vztahu k vlastnímu Novému Městu na Moravě a okolí a jedna specifická oblast krajského významu ve vztahu k hodnotnému přírodnímu prostředí v údolí řeky Svratky v severovýchodní části SO ORP.

Rozvojové oblasti, plochy, koridory z Politiky územního rozvoje ČR do SO ORP Nové Město na Moravě nezasahují.

Nové Město na Moravě vzešlé ze skromných poměrů

Jedná se o sídlo postupně rostlé z osady Bočkonov, nikoli založené na např. ortogonální síti jako královská věnná města z té doby za Přemysla Otakara II. (Polička, Vysoké Mýto, České Budějovice). První zmínka o této osadě, později pojmenované latinsky Nova Civitas, je z roku 1267. Až do konce 19. století se jednalo o sídlo s centrální částí (nyní náměstí Palackého, Vratislavovo a Komenského) s vybíhajícími ulicemi (nyní Nečasova, Žďárská, Masarykova, Malá a Jánská). Převažovala jednopodlažní a dvoupodlažní zástavba se sedlovými, mansardovými a valbovými střechami. Hmotově výraznějším objektem byl zámek (nynější Horácká galerie v majetku Kraje Vysočina), budova školy z roku 1874 (nyní I. ZŠ), katolický kostel sv. Kunhuty a hřbitovní kostel.

Zdravé Nové Město na Moravě pečující o duši i tělo

Vlastní Nové Město na Moravě lze charakterizovat jako sídlo se zaměřením na sport a rekreaci s významnou tradicí výtvarného umění. Dá se tedy říci, že jednou z jedinečností Nového Města na Moravě je zelená páteř podél dvou vodotečí Bobrůvky a Bezděčky s kaskádou rybníků a okolní krásná příroda se sportovními zařízeními (např. Vysočina Aréna, skokanské můstky apod.) sloužící jak pro obyvatele města, tak i pro sportovce na té nejvyšší světové úrovni. Druhou jedinečností je vysoká koncentrace zde narozených nebo působících umělců výtvarného umění – v Novém Městě na Moravě narozený sochař Jan Štursa, sochař Vincenc



Foto © Martin Drápalík

Nové Město na Moravě

Makovský, grafik a malíř Karel Němec (mj. autor sgrafit na katolickém kostele sv. Kunhuty na Vratislavově náměstí), ve Slavkovicích narozený malíř Oldřich Blažíček, také Josef Jambor a mnoho a mnoho dalších, jejichž mnohá díla jsou soustředěna do Horácké galerie a Horáckého muzea na Vratislavově náměstí, ale i ve veřejném prostoru města.

Probouzející se Nové Město na Moravě na přelomu 19. a 20. století

K naprosto zásadním změnám dochází od přelomu 19. a 20. století. Roku 1894 je dána do užívání střední škola – reálka (nyní Gymnázium Vincence Makovského), je to výrazná dominanta ve vyvýšené poloze nad centrální částí města a je půdorysně poměrně velká a má tři nadzemní podlaží větší světlé výšky odpovídající učebnám. Do konce 19. století spadá i vznik další významné budovy – evangelického kostela dle návrhu vídeňského architekta Hanse Glasera na Komenského náměstí. Architektonické a hmotové řešení těchto staveb odpovídá jejich účelu a významu. Ostatní běžná výstavba objektů bydlení ve smíšené funkci s jinými aktivitami (řemesla, živnosti, prodej) odpovídají měřítku okolní zástavby v centrální části, případně měřítku s ohledem na situování v okrajových částech města.

Do stejného období přelomu století spadá i výstavba železniční trati Žďár nad Sázavou – Nové Město na Moravě – Bystřice nad Pernštejnem – Tišnov (zprovozněna roku 1905). I když na některých místech po severním okraji zastavěného území města vede v hlubokém zářezu nebo na vysokém náspu, není trať nepřekročitelnou překážkou, protože je přetnuta třemi silničními přejezdy a přes vodoteče s prostorem pro cestu je překlenuta dvěma viadukty. Pozitivní stránku železnice není třeba připomínat, ale přesto: brzy po zprovoznění byly vypravovány speciální víkendové vlaky pro nadšené lyžaře z Brna a okolí (mezi organizátory patřil i architekt Dušan Jurkovič), v blízkosti železničního nádraží se začala formovat průmyslová část města (nejdříve zejména dřevozpracující firmy).

V docházkové vzdálenosti k vlakové zastávce byla ve 30. letech 20. století naplánována a následně zrealizována okresní nemocnice. Okresní proto, že v době od poloviny 19. století do poloviny 20. století bylo Nové Město na Moravě městem okresním. Projektantem nemocničních pavilonů i bytových domů pro zdravotnický personál byl význačný brněnský architekt Bedřich Rozehnal, stavba byla zahájena v srpnu 1938, provoz byl zahájen v listopadu 1940. Převážně dvoupodlažní a třípodlažní areálová zástavba dobře zapadla do svažitého terénu. Úměrně novým pracovním příležitostem byly stavěny rodinné domy.

Průmyslová výroba jako odraz politicko-sociálního začlenění, sportovních tradic a surovinových příležitostí

Podnik Chirana (dnes Medin, a. s.), kde se vyrábějí lékařské nástroje a implantáty, byl založen v roce 1949. Vazba na dříve postavenou nemocnici je více než patrná. Nová hala pro výrobu lyží podniku Sport (nyní KÁSTLE CZ, a. s.) byla postavena v rozmezí let 1963 až 1972. V tomto případě bylo navázáno zejména na provozovnu výroby lyží rodiny Adolfa Slonka. Ve stejné době (50. a 60. léta) se do prostorového uspořádání města výrazně promítlo zahájení těžby

uranové rudy v okolí Nového Města na Moravě a Bystřice nad Pernštejnem. Bylo postaveno sídliště s 15 třípodlažními bytovými domy a přibližně hmotově stejná administrativní budova (tedy třípodlažní s valbovou střechou) u vlakového nádraží – výškou a hmotovým řešením nevybočují objekty z tehdejšího měřítka města. Na severovýchodním okraji města bylo vybudováno provozní zázemí pro rozvoj uranového průmyslu a další výrobní provozy.

Nové Město na Moravě dopravně přístupné

Zastavěným územím města procházejí silnice I/19, II/354 a II/360 a také železniční trať, jejíž charakteristika a význam byly popsány výše. Výrazným způsobem se do prostorového uspořádání města promítla přeložka silnice I/18 (nyní I/19), která byla realizována v druhé polovině 60. let 20. století. Silnice přetnula zahrady nemovitostí na východní straně Vratislavova náměstí, Palackého náměstí a nynější ulice Nečasova, místy vede v hlubokém zářezu. Především je ale vyšší intenzita dopravy důvodem, že se větší rozsah zástavby nesoustřeďuje od centra města směrem jižním, obytná zástavba je situována směrem severním a centrální část města (tři zmíněná náměstí) se dostávají do excentrické polohy.

Nové Město na Moravě čelící vráskám

Daleko největším zásahem do siluety města bylo na počátku 60. let 20. století vybudování tří věžových domů, které se se svými 12 nadzemními podlažími uprostřed tehdejší zástavby staly dominantou města a věže katolického i evangelického kostela byly upozaděny. Zejména z dálkových pohledů se tento zásah jeví jako ne příliš vydařený. Výstavba těchto bytových domů byla mj. dána potřebou zajištění bydlení pro horníky a technické pracovníky uranového průmyslu. Příležitost k budoucímu hmotovému a architektonickému přetvoření věžových domů dává fakt, že zůstávají v majetku města. Už ne tak rušivé je umístění šesti bytových domů ve stejné lokalitě na ulici Tyršova, které mají každý 7 podlaží.

Výstavba řadových garáží v údolí toku Bobrůvky zanechala do dnešních dnů těžko řešitelný problém, zvláště poté, co byly od 90. let minulého století pozemky pod jednotlivými garážemi postupně rozprodávány jejich majitelům.

Nemalou měrou se na utváření podoby města podílely rozsáhlejší přestavby celých uličních bloků nebo větších areálů. Tou první velkou přestavbou byla na přelomu 70. a 80. let minulého století nejdříve demolice jedné strany uliční zástavby dnešní ulice Masarykovy, poté následovala výstavba bytových domů (z ulice Masarykova sedmipodlažních) se vstupy z nově vybudované souběžné ulice Budovatelů. V prolukách mezi bytovými domy (až na jednu) byly vybudovány jednopodlažní a dvoupodlažní objekty občanské vybavenosti. Podél těchto objektů bylo vybudováno parkoviště s připojením na ulici Masarykovu. Ulice Budovatelů měla v době po obsazení všech bytů dostatečnou kapacitu parkovacích míst pro osobní automobily (nyní je jich mírný nedostatek, tak jako ve všech ostatních lokalitách s bytovými domy). Blízkost centra města s občanskou vybaveností, rovněž blízkost přírodního prostředí s vybaveností pro denní rekreaci je rozhodně pozitivní, ne tak dobře lze hodnotit zástavbu bytovými domy z hlediska blízkosti



Nové Město na Moravě

rušné a hlučné ulice, která je zařazena do sítě krajských silnic (souběžně vedena silnice II/354 a II/360). Dá se říci, že přestavba také reagovala na zvyšující se intenzitu dopravy, urbanistické a architektonické ztvárnění však mohlo dopadnout lépe.

Od roku 2000 nastává doba dalších přestaveb v souvislosti s hledáním ploch pro umístění velkoplošných prodejen (marketů). To nejzásadnější asi je, že bylo v součinnosti všech aktérů hledáno takové řešení, aby byly minimalizovány zábory nezastavěných ploch, minimalizovány podmiňovací investice typu dopravní a technické infrastruktury, byly dostupné i pro okruh pěších nakupujících. Výsledkem jsou tedy tři obchody v zastavěném území dopravně napojené na silnici II. třídy (II/354 a II/360), dvě prodejny mají velký potenciál obsloužit pěší nakupující. Všechny tři byly postaveny na místě buď už zdemolované provozovny (prodejna Billa na místě lihovaru), nebo na místech, které byly pro účely výstavby prodejen teprve vykoupěny a zdemolovány (prodejna Plus diskont nyní Penny Market na místě dosluhující mlékárny a prodejna Lidl na místě nevyužité budovy v areálu pily). K výrazným přestavbám došlo také u průmyslových výrobních areálů v souvislosti se změnou vlastnických vztahů a změnou výrobních činností. Kulturní dům z počátku 70. let 20. století stojí na místě dřívější stavby sokolovny, nová sportovní hala je situována na místě dřívější tělocvičny TJ, nová budova lázní stojí na místě nevyužité skladovací haly u kotelny.

Sídla venkovských místních částí prošla zejména v posledních 70 letech velkou proměnou, nejprve to bylo v 50. a 60. letech 20. století vlivem kolektivizace zemědělství, kdy bylo postaveno mnoho zemědělských areálů se stavbami krávnů, stájí, dílen, hal na uskladnění zemědělské techniky, sena, slámy, brambor, obilí apod., které neodpovídaly měřítku tehdejší venkovské zástavby. Až do roku 1990 byly areály postupně dostavovány, Družstevníci byli motivováni mj. i novou výstavbou bytů a rodinných domů. Se změnou režimu v roce 1989 nastává velká změna v těchto areálech, některé mění částečně nebo úplně svého majitele, některé začínají postupně chátrat až do stavu naprosté-

ho zdevastování. Pozitivní je, že už došlo, případně postupně dochází, k přestavbám těchto areálů.

Přírodní území vybízející k vycházkám a projíždkám na kole

Mezi nádherné přírodní lokality patří údolí toku Bobrůvky protékající také zastavěným územím města, které si zaslouží ochranu z několika důvodů. Jednak proto, že je zařazeno do územního systému ekologické stability, ale také proto, že je využíváno k denní rekreaci obyvatel města. V současnosti je hodnotná kaskáda pěti rybníků dobře udržovaná, zachovalé údolí přírodního charakteru vede v délce přibližně 3,5 km severozápadním směrem Medlovským údolím od zastavěného území města až k prameni Bobrůvky.

Malebné přírodní prostředí nabízí také údolí Cihelského potoka, které vede od zastavěného území města severozápadním směrem k Vysočina Aréně.

Zachovalé údolí přírodního charakteru toku Bezděčky vede také zastavěným územím města, je rovněž zařazeno do územního systému ekologické stability a je také využíváno k denní rekreaci. Od zastavěného území města se toto klikatící údolí vine přibližně 3,5 km severním směrem do kopců přes lokalitu Kaňasky až k prameni. Doposud se daří zachovat těmto údolím přírodní charakter.

Jedinečností Nového Města na Moravě je také oblast na jižním okraji města s dominantou Třech křížů, budovou Horního Dvora a pěkného přírodního prostředí s kaskádou tří „nebeských rybníků“. Tuto oblast popisuje také naučná stezka. Od záměrů navrhované občanské a bytové zástavby přibližující se vrcholu Tří kříže v územních plánech města z roku 1993 a 2002 bylo v územním plánu z roku 2018 upuštěno, lokalita má šanci si ponechat přírodní charakter.

Vysočina Aréna jako samostatný fenomén města

Zrodu a postupnému dostavování Vysočina Arény lze věnovat samostatnou kapitolu. Na úplném počátku je nutno zmínit stavbu turistické chaty na Harusově kopci, která sloužila pro turisty a lyžaře v meziválečné době. Shodou nešťastných náhod chata v září roku 1942 vyhořela a poté již nebyla obnovena. Nově začal zájemcům o celoroční rekreaci a zejména lyžování na úrovni amatérské i profesionální sloužit Ski hotel vybudovaný podle projektu arch. Jana Krumla mezi lety 1968 a 1972 v údolí vodoteče Cihelského potoka vzdálený asi 2,5 km severozápadně od centra Nového Města na Moravě. Krátce potom byla vybudována i rozhodcovská věž, takže bylo možné do tohoto prostoru přenést starty závodů běžeckého lyžování a sruženářů. Zrod známého závodu Zlatá lyže Českomoravské vysočiny je datován do roku 1934. V roce 1981 se uskutečnil první závod světového poháru v běhu na lyžích a sice závod v běhu žen na 5 km. Po roce 2005 došlo k dalším výrazným změnám na území nynější Vysočina Arény, byly realizovány potřebné

velké stavby pro provozování biatlonu, tedy zejména: byla demolována stará rozhodcovská věž a postavena nová, postavena biatlonová střelnice s trestným okruhem, zázemí pro sportovce, trenéry a servismany a část tribun. Celé úsilí směřovalo k pořádání MS v biatlonu v roce 2013.

Před MS v roce 2024 došlo k další dostavbě Vysočina Arény. Po předložení záměru na dostavbu probíhala vášnivá diskuse o smysluplném rozsahu a účelu této dostavby nejen ve vztahu ke sportovcům amatérským i profesionálním, ale také ve vztahu k veřejnosti, ale zejména ve vztahu k ohleduplnosti k přírodě. Nutno dodat, že až do roku 2030 se předpokládá pořádání světových pohárů v biatlonu i v závodech horských kol každoročně, v případě běžeckého lyžování se předpokládají světové poháry ve Vysočina Aréně jednou za dva roky. Využití těchto zařízení je tedy nebyvale vysoké.

Nejen Nové Město na Moravě učaruje na první pohled

Na příkladu obce Spělkov lze uvést zajímavý příběh zapadlé vesničky na rozmezí Kraje Vysočina a Pardubického kraje. Kolem roku 2005 přichází Marek Štukhejl se svými kolegy s podnikatelským záměrem výstavby objektů bydlení (trvalého i rekreačního) na ploše zdevastovaného zemědělského areálu v této obci.

Po nabytí účinnosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb. byla v roce 2008 vymezena hranice zastavěného území samostatným postupem. Zchátralý zemědělský areál s velkorozměrovými stavbami hal a kravína, měřítkem neodpovídajícím venkovské zástavbě, se nacházel mimo hranice intravilánu a byl v tomto dokumentu z roku 2008 začleněn do zastavěného území. Následovaly demoliční práce celého areálu, současně s tím probíhala práce na studii zástavby a odsouhlasení tohoto záměru s hlavními dotčenými orgány, tedy zejména na úseku ochrany přírody a krajiny (Agentura ochrany přírody a krajiny správy chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy – AOPK SCHKO), poté proběhly povolená procesy a realizace tří objektů bydlení rekreačního. Celá vesnice se touto přestavbou výrazně pozitivně proměnila a stala se lákadlem pro další zájemce o rekreační stavby v této části obce. Poptávka zapříčinila i zájem majitelů daných pozem-

ků tyto prodat. S ohledem na zachovalé přírodní prostředí, urbanistickou strukturu sídla, a hlavně s ohledem na urbanisticky a architektonicky hodnotný malý hřbitůvek situovaný v odlehlejší poloze nad vesnicí, bylo třeba sáhnout zejména z podnětu AOPK SCHKO Žďárské vrchy k nějaké formě regulace. V roce 2018 byla pořízena územní studie za součinnosti zpracovatele, úřadu územní plánování, obce Spělkov a dotčených orgánů – AOPK SCHKO Žďárské vrchy, ochrany zemědělského půdního fondu, ochrany památek apod. Územní studie Spělkov byla také projednávána na úrovni pracovních schůzí zastupitelů a zájemců o výstavbu objektů. Došlo k vymezení několika pozemků pro výstavbu rodinných a rekreačních domů jak v zastavěném území, tak i vně zastavěného území v kontaktu s touto hranicí, při zachování hodnot přírodních i urbanistických (osamocený hřbitůvek). Protože obec Spělkov nemá platný územní plán, tak pozemky zakreslené ve studii vně zastavěného území v kontaktu s touto hranicí nelze již po novele stavebního zákona od roku 2021 využít.

Podobnou proměnou prošla i zdevastovaná zemědělská střediska v obci Líšná a v sídle Ubušín (místní části městyse Jimramov).

Závěr

Příspěvek směřoval ke sdělení, že je nutno preferovat zachování celistvosti sídel, pokud možno nezabírat zemědělskou půdu a přírodní plochy, také dbát na odstraňování nevyužitých, chátrajících objektů a areálů a odstraňování ekologických zátěží z minulosti, chránit jedinečnosti přírodního a civilizačního charakteru, chovat se v souladu s udržitelností našeho bytí i v souladu s rozmanitostí života na Zemi, tedy přiměřenost v konzumu a spotřebě movitých i nemovitých věcí.

Do budoucna bude i nadále výrazně ovlivňovat prostorovou regulaci Nového Města na Moravě vyhlášená chráněná krajinná oblast Žďárské vrchy, rovněž vyhlášená městská památková zóna Nové Město na Moravě, dobře promyšlený územní plán, který ve své aktuální podobě nabízí dostatek zastavitelných ploch, 15 ploch přestaveb, přičemž u 12 exponovaných ploch a ploch většího rozsahu je stanovena podmínka vyhotovení územní studie, u 12 ploch územních rezerv se předpokládá rozumné posouzení jejich budoucí využitelnosti prověřovacími studiemi.

Prostorová regulace je také výrazně ovlivňována platnou celostátní legislativou: zákony, vyhláškami, nařízeními zejména v oblastech ochrany ZPF (aktuálně viz novela zákona o ochraně ZPF účinná od 1. ledna 2024 – vyjmutí § 4 odst. 5 zákona), ochrany přírody, ochrany památek. Někdy se o změnu prostorového uspořádání města postará zdánlivě náhodný podnět.

Ing. arch. Josef Cacek



Foto © Martin Drápalík

Centrum Nového Města na Moravě

REGULAČNÍ PLÁNY – ZKUŠENOSTI Z RAKOUSKA

Cílem příspěvku je představit regulační plány v Rakousku. Pojmově jsou naše systémy ve střední Evropě velice podobné, přesto jistě existují rozdíly při jejich uplatňování. Regulační plány představují tu oblast plánování, která nejpříměji zasahuje do našeho zastavěného i nezastavěného prostředí. Na základě rámcových podmínek místní koncepce rozvoje a ustanovení o stavebních pozemcích v územním plánu poskytují regulační plány informace o druhu zástavby a výstavby. Cíle a zásady obecně platné pro územní plánování platí i pro regulační plány. Patří mezi ně hospodárné využívání pozemků, ochrana a zlepšování sídelní struktury, co nejlepší uspořádání a strukturování zástavby, vhodná rozmanitost a vyváženost využití a vytváření dostatečně velkých volných ploch. Současně se zmíním i o problémech, se kterými jsme se v Rakousku při aplikaci regulačních plánů potýkali.

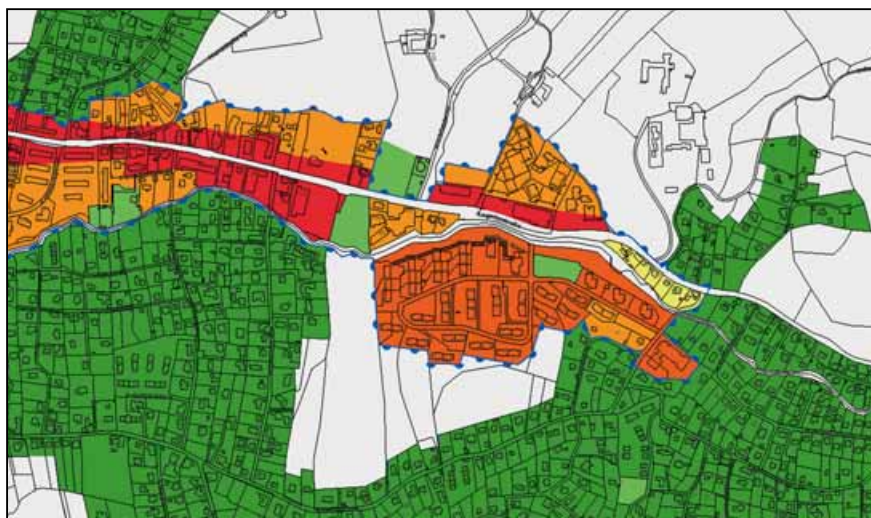
Začnu hned kritikou, protože určitě nechci působit dojemem, že v Rakousku je všechno ideální. Máme dlouhodobou zkušenost s regulačními plány a vyplývá z ní na první pohled jedno: čím déle plány používáme, tím větší tendenci máme stále více a více regulovat. To je právě pak také důvod, že se plány musí často měnit. Tato výtka zaznívá ze strany soukromého sektoru a vlastně i úřadů. Dalším úskalím regulačních plánů je fakt, že jsou neflexibilní. To znamená, že nastavují určitá nepružná pravidla. My jako odborníci si musíme umět položit otázku, co vlastně potřebujeme regulovat a jak nejlépe plánem prospět danému území. Jakým způsobem regulativy nejlépe obsáhnout v rámci regulačního instrumentu. Další výtká se týká dopadu existence regulačních plánů na hospodářský rozvoj obce. Nežádka se stává, když jako pořizovatelé přijdeme k samosprávným jednotkám a chceme mluvit o regulačním plánu, že vlastně první, co většinou slyšíme, je „na shledanou“. Starostové se instinktivně obávají toho, že regulačním plánem podvážou investiční aktivity. Přitom se jedná o nedorozumění, protože všechny strany chtějí, aby plán obci přinesl i něco dobrého, aby jím podpořil místní ekonomiku.

Momentálně se v Rakousku stále často uplatňuje přístup k územnímu plánování takzvané top-down, to znamená seshora dolů. Od něj se snažíme v poslední době trochu odklonit a hledat i jiné možnosti a přístupy. Snažíme se více zapojit obyvatelstvo, což je důležité proto, aby byl regulační instrument mezi

obyvateli lépe přijímán. Ale i pro tento přístup potřebujeme jako experti na druhé straně partnera, se kterým budeme komunikovat. Otevřeně říkám, že ne každá obec je tomu otevřená. V Rakousku to totiž funguje tak, že kvalitní zázemí pro územní plánování existuje jen ve velkých městech jako Vídeň, Linec a další. V menších obcích jsou odkázáni na profesionální plánovací kanceláře, které působí jako prodloužená ruka plánovacích úřadů. Kancelář spolupracuje s úřady a zároveň spolupracuje i se zástupci obcí a místní samosprávy a tímto způsobem zprostředkovává kontakt.

Chtěl bych zdůraznit, že v Rakousku je regulační plán opravdu hlavním stavebním kamenem, neboť v rámci územního plánování vlastně nejvíce zasahuje do našeho prostředí a i vlastnictví. Je to tradiční nástroj v působnosti obcí. Důležité je ještě zdůraznit, že vlastníci pozemků platí jakousi daň nebo poplatek obci. Právě z něj se financuje pořizování a vlastně vytvoření regulačního plánu.

K systematice našeho plánování nebo k hierarchii řeknu toliko, že obce pořizují tzv. *Koncepci místního rozvoje*,¹ což je strategický dokument obce o tom, jak by chtěla vypadat za deset, za patnáct let. Koncepce se aktualizuje zhruba jednou za deset let. Společně s ní se někdy zpracovává tzv. *Prostorová vize obce*,² neboli vzorový příklad prostorového uspořádání sídla. Samozřejmě má obec územní plán,³ na který se váže funkční využití ploch a z něhož pak vycházejí konkrétní regulační plány.⁴



Výřez z prostorové vize obce

Zdroj: Raumlisches Leitbild Graz, 2024

Pilířem regulačního plánu je vymezení stavebních pozemků. Obec má možnost tzv. realokaci⁵ parcel na základě zvláštního správního postupu nařít. Podle mého názoru

1) Örtliches Entwicklungskonzept
2) Raumlisches Leitbild
3) Flächenwidmungsplan
4) Bebauungsplan
5) Umlegung

se jedná o neoblíbený nástroj, protože v praxi máme zkušenost, že ne příliš dobře funguje. Budoucí uspořádání pozemků je totiž lépe prodiskutovat s vlastníky pozemků již v průběhu prací na plánu před jeho schvalováním.

Teď se dostáváme k velice zajímavému nástroji, a to je výše zmíněná prostorová vize obce. Jedná se o regulační nástroj pro celou obec, který má dopad na regulaci výstavby na jednotlivých pozemcích. Vize obsahuje analýzu topologie, zjišťuje se, jak je sídlo rozmístěno v krajině, jaká je typická výška budov v dané oblasti a podobně. Je to nástroj, který má tu obrovskou výhodu, že drobní stavitelé i developeři vědí, jak to v dané lokalitě vypadá a jaké v ní platí stavební regulativy.

Tím, že jsou všechny údaje dostupné na internetu, je tento nástroj obecně mezi odbornou veřejností velmi dobře akceptován. Zjištění z prostorové vize obce se mohou uplatnit konkrétně u různých průmyslových zástaveb, protože některé prvky regulace je pak možné výjimečně fixovat už i v územním plánu. Na tento postup je možné využít zvláštního ustanovení zákona.

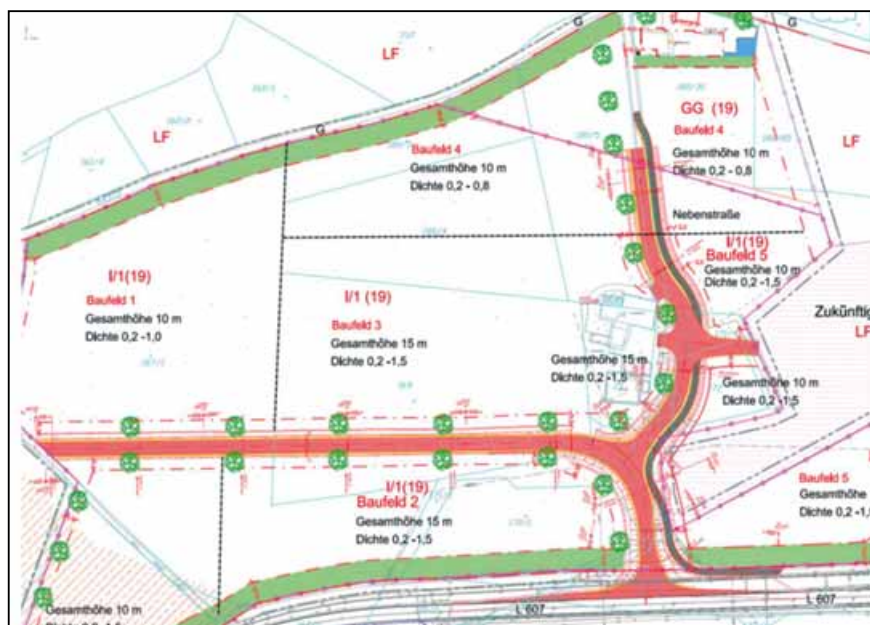
Zákonem definovaný minimální obsah regulačního plánu:

Hranice pozemků: soupis podle katastrální mapy (s doplněním podle přiložené inventarizace včetně výškových vrstev).
Dopravní plochy obce: uliční čára, vymezení veřejného dopravního prostoru.
Regulace pro dopravu v klidu: zásady pro druh a umístění parkovacích míst.
Volná prostranství a plochy zeleně: zásady využití a uspořádání.
Soukromé dopravní plochy: zásady pro vnitřní zástavbu.
Typ zástavby: otevřená, spojená, uzavřená.
Výšková hladina budov: maximální hodnoty pro celkovou výšku budov a/nebo výšku budov.
Minimální vzdálenost od veřejných dopravních ploch.
Strukturální využití podlahové plochy: zvyšování nebo snižování limitů hustoty zástavby stanovených územním plánem, stanovení stupně zastavění a stupně vsakování půdy.

Minimální standard regulačního plánu

Existují dvě situace, ve kterých se pořizuje regulační plán: pro celou obec nebo pro specifické území obce.

První případ, když je regulační plán pořízen pro celé území obce, není praktický. Nikdy jsem takové doporučení nedával, protože vzniknou plány, které se nejvíce mění nebo kde je největší potřeba dalších změn.



Výsek z regulačního plánu komerční zóny Leissnitz

Zdroj: obec Leissnitz, 2020

Co se týče specifických oblastí, máme na úrovni spolkových zemí v Rakousku již definováno, kdy je nezbytné vytvořit regulační plán. Je to v případě, jedná-li se o chráněné krajinné oblasti, jejichž plocha přesahuje 3 000 m², a v případě, když jde o vybudování nákupních center, neboť nákupní centra jsou navázána na dopravní uzly a mají tendenci být umístěna mimo město.

Požadavek na zadání regulačního plánu se zakresluje do územního plánu, aby dotčené strany dopředu věděly, jaký plánovací postup se očekává. Regulační plán tím, že přináší závaznou regulaci, jak se bude v daném místě stavět, vytváří určité napětí. Je-li vymezeno území, kde musí být pořízen regulační plán, a kde nikoli, lidé se ptají „a proč já ano a můj soused ne?“. Nezastupitelnou roli při těchto úvahách hrají urbanisté, kteří mohou do procesu vstupovat a přispívat ke zdárnému fungování celého procesu.

Na obrázku, kde je znázorněn výsek z regulačního plánu komerční zóny Leissnitz je uveden příklad jednoduchého regulačního plánu. Jedná se o lokalitu Leissnitztal podél významné železnice spojující Klagenfurt a Vídeň. Na projektu se celkem podílelo 17 různých vlastníků pozemků, kteří společně založili společnost, která se stala vlastníkem pozemků a působila jako hybatel v celém procesu pořízení regulačního plánu. A to je také případ, domnívám se, kdy jsou regulační plány nejúčinnější a nejsmysluplnější. Pro projekt se vytýčila jednoduchá idea a potom jsme se rozhodli regulovat opravdu jen klíčové prvky inženýrské sítě nebo zelené plochy. V území byla rozvržena výšková hladina tak, že v centrální části budou povoleny vyšší výšky a hustší zástavba, zatímco okrajové části budou naopak zastavěné řidčeji než centrum.

Při diskusích o účelnosti a smyslu regulačních plánů rád starostům ukazuji negativní příklady zastavění obce. Chybí-li koordinace vlastníků, vznikají nevhodná řešení, například neefektivně obestavěné veřejné komunikace, chybějící

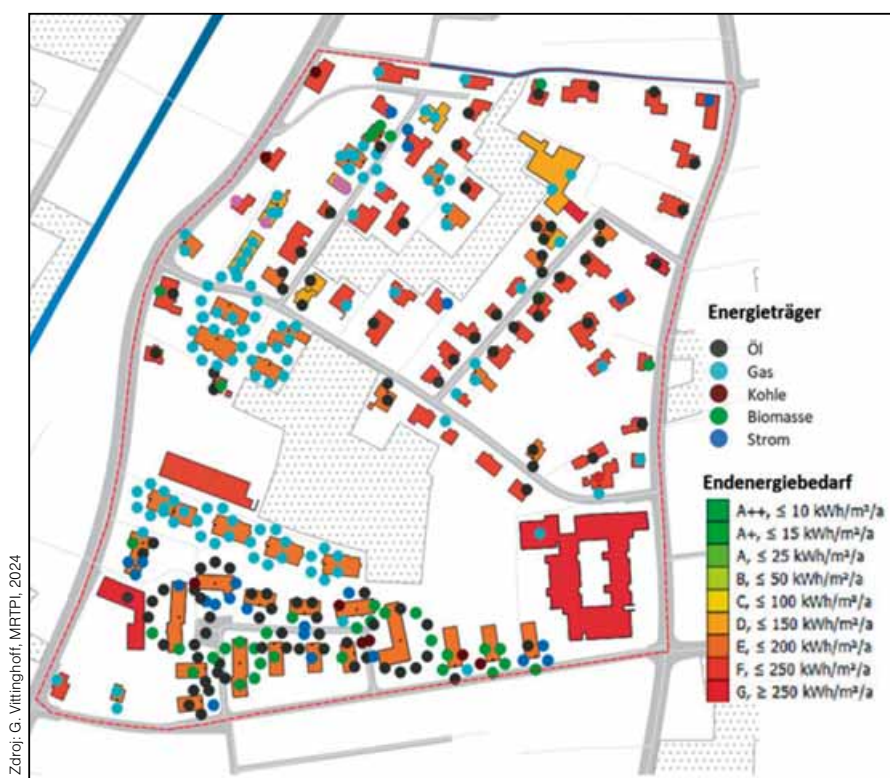
cí veřejná prostranství apod. Tím se přímo nebo nepřímo zvyšují náklady obce na veřejnou infrastrukturu. Na druhou stranu v jasně prostorově a funkčně definovaném území může být pořízení regulačního plánu nadbytečné, povolení stavby lze udělit na základě územního rozhodnutí. Vždy je třeba mít na paměti i právní otázky související s možným soudním přezkumem regulativů. Právníci neuspokojených klientů rádi jako první zpochybňují například regulaci polohy stavby na pozemku a ptají se, „proč je ten regulační plán vyveden právě takto?“

Další oblast, ve které také poukazují na výhodu regulačního plánu, je tzv. energetické územní plánování. Je to nový trend v Rakousku a stavby vzájemně energeticky propojené se opravdu dají nejlépe koordinovat pomocí regulačního plánu.

vynikajících nápadů nebo i starší lidé přicházejí s výbornými postřehy a dokonalou znalostí místa.

Závěrem si dovoluji shrnout v několika bodech zásady při tvorbě regulačních plánů:

- Veřejný zájem při přípravě regulačního plánu musí být vždy v popředí. Tím se zajišťuje, že regulační plán bude lépe přijat veřejností.
- Požadavek na všeobecnost regulačního plánu. Naším cílem by mělo být vytvořit co možná nejuniverzálnější regulační plán. Tím se omezí účelovost těch regulačních plánů, které jsou vztaženy právě jenom pro daný objekt a jsou příliš specifické.
- Inspirovat se nadřazenou dokumentací, zejména prostorovou vizí obce a koncepcí rozvoje obce. Přijetí regulačního plánu v obci je vždy lepší, když řešení zapadá do celkové koncepce a cílů dané obce.



Zdroj: G. Vittinghoff, MRTPI, 2024

Energetické územní plánování, příklad analýzy energetické náročnosti budov

Na začátku plánovacího procesu je potřeba, aby si obec řekla, jakou má vizi, jaký má mít plánovací proces průběh, jaké formy zapojení místního obyvatelstva chce zvolit. Z mé dlouholeté zkušenosti vyplývá, že když se hned za začátku regulačního procesu zapojí místní obyvatelstvo, je výsledný regulační plán také mnohem lépe přijat. To ve svém důsledku vede k tomu, že se mnohem snadněji realizují stavby.

My jako urbanisté a územní plánovači se můžeme podílet na tom, aby výstavba probíhala udržitelným způsobem, aby docházelo k úspoře nákladů. Vlastně se můžeme trochu odklonit od přílišné regulace tam, kde není nezbytně nutná. Musíme si uvědomit naši roli a nepodceňovat ji právě v definování regulace. Myslím si, že to je právě naším posláním jako projektantů a plánovačů.

V některých případech se pořizuje regulační plán za účelem prosazení konkrétního projektu. Pak je nezbytné včas komunikovat s dotčenými sousedy a vlastníky okolních pozemků, resp. s veřejností. Zapojení obyvatel usnadňuje přijetí projektu, otupí ostří některých názorů. Jako profesionálové nesmíme nikdy podceňovat, jaké mohou mít místní obyvatelé myšlenky a nápady. Kupodivu děti mají spoustu

Použité zdroje:

https://www.graz.at/cms/beitrag/10311057/8115447/Raeumliches_Leitbild.html

Dipl.-Ing. Gerhard Vittinghoff
Úřad prostorového plánování Graz

Překlad: Sylva Jablonská a Vít Řezáč

30 LET S REGULAČNÍMI PLÁNY V POLSKU

Jak se vyvíjelo územní plánování v Polsku? Obrovská změna přišla s pádem komunismu. Již v roce 1994 se Polsko odhodlalo k odvážnému kroku – úplně změnilo systém územního plánování pocházející ze socialistického státu a zavedlo koncepční nezávazný územní plán a závazný regulační plán. V přechodném období byly ještě povoleny „staré“ územní plány a územní rozhodnutí. Obce ovšem velice pomalu reagovaly na požadavky změny legislativy, nebyly schopné včas projednat nové územní plány, zdráhaly se pořizovat plány regulační. Neutěšený stav vyústil k dalšímu ráznému kroku polské vlády, který nastal přijetím stavebního zákona v roce 2003 – všechny „staré“ územní plány byly zneplatněny a těžiště rozhodování v území se přesunulo na regulační plány. Riziko tohoto kroku spočívalo v tom, že v té době regulačních plánů bylo pomálu a obce je musely pořizovat narychlo, aby vůbec mohly novou výstavbu schválit.

Musíme předeslat, že v Polsku se systém územního plánování momentálně též mění, prochází transformací. Změny, které se chystají, Polsko více přibližují trendu Evropské unie, tj. že se systém posouvá spíše ke strategickému plánování. V příspěvku se zaměřujeme na pravidla, která platí v současné době.

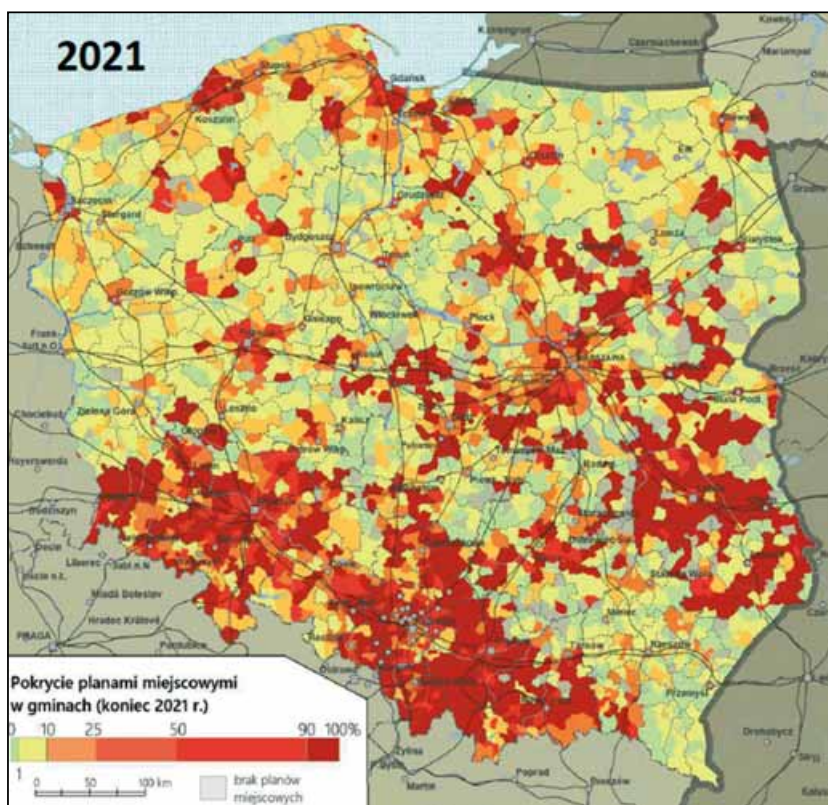
Stěžejním dokumentem polského systému plánování na celostátní úrovni je tzv. *střednědobá strategie rozvoje státu*,¹ která byla schválena v roce 2020. Na regionální úrovni platí *rozvojová strategie vojvodství*² a *územní rozvojový plán vojvodství*³ a také tzv. *audit krajinného rázu vojvodství*.⁴ Na úrovni místní pořizují města *strategie rozvoje obce*⁵ a především koncepční studii podmínek a směrů pro územní rozvoj, což je ekvivalent územního plánu. Nejzásadnější dokument, který slouží k vlastnímu povolování staveb, bychom mohli nazvat místním plánem územního rozvoje, což je regulační plán. V případě, kde tento regulační plán chybí, se při stavebním řízení postupuje na základě tzv. rozhodnutí o podmínkách výstavby.

Rozdíl mezi dvěma základními dokumenty na úrovni obce je ten, že zmíněná *studie podmínek a směrů pro*

územní rozvoj (dále studie), jako ekvivalent územního plánu, je koncepční nezávazný dokument, který není převeden do úrovně místního právního předpisu, zatímco regulační plán má formu vyhlášky a je závazný pro stavebníky. Obce ovšem nemají povinnost si jej pořádit.

Co je tedy obsahem studie? Jsou to zejména podmínky vyplývající z využití pozemků, řešení obslužné infrastruktury, ochrana životního a kulturního prostředí a cíle nebo úkoly sloužící k plnění veřejných zájmů. Studie je obecnější a stanovuje zastavitelné plochy nebo naopak plochy vyloučené ze zástavby nebo určené k zástavbě se specifickými funkčními vlastnostmi. Studie se vždy skládá ze tří částí. První část je věnovaná podmínkám rozvoje území, druhá se týká pokynů pro výstavbu. Obě části jsou k dispozici v textové a grafické podobě. Třetí část tvoří důvodová zpráva s vysvětlením přijatých řešení.

Regulační plán je zásadní dokument pro rozhodování v území. Regulační plán také sestává ze třech částí. První je obecná, ve které jsou definice a popisy v textové části



Stav pokrytí Polska regulačními plány

Legenda: červeně znázorněné území, pro které jsou místní regulační plány již v platnosti, v zelených částech se na nich pracuje a bílé části plány nepořizují.

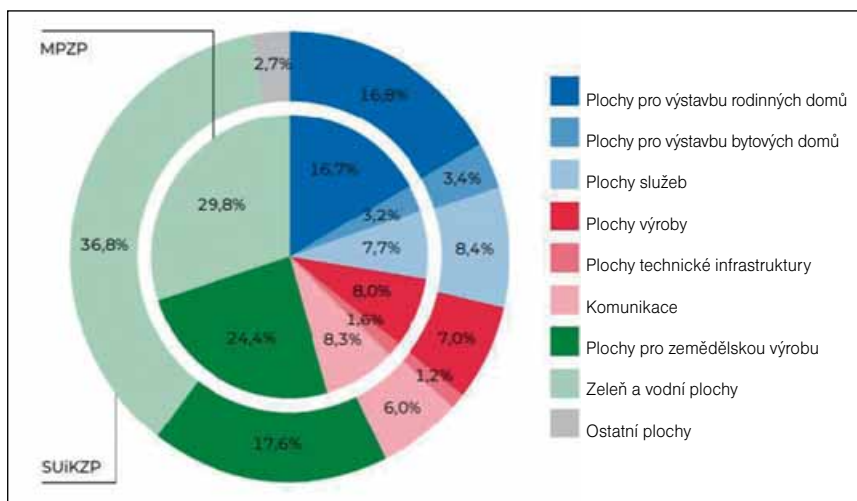
- 1) Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju
- 2) Koncepcja przestrzennego zagospodarowania województwa
- 3) Plan zagospodarowania przestrzennego województwa
- 4) Audit krajobrazowy województwa
- 5) Plan ogólny gminy
- 5) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
- 5) Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

anebo v grafické podobě vyjádřené pomocí znaků a symbolů. Takto jsou definována např. chráněná území či používané regulativy apod. A jelikož regulační plán představuje místní právní předpis, stanovuje také funkční využití území včetně vymezení uličních a stavebních čar. Důležitá je druhá část dokumentu, která definuje hlavní a vedlejší přípustné využití území na dané ploše nebo v dané oblasti. Dále stanovuje parametry a ukazatele např. zastavěné plochy, biologicky aktivní plochy, nebo prostorové regulativy, jako jsou výšky budov, tvary střech a jejich uspořádání. Dále zahrnuje regulativy týkající se umístění staveb, pravidla týkající se dopravní infrastruktury, včetně např. povolení výstavby obslužných komunikací. Obsahuje též další podrobná doporučení a ustanovení, která se mohou upravovat, např. minimální plochy anebo šířky pozemků určených k zástavbě. V závěrečných ustanoveních mohou být informace o tzv. plánovacím poplatku, který se hradí, když se v důsledku regulačního plánu zvýší hodnota nemovitosti. Třetí část opět tvoří odůvodnění.

Jak vypadá pokrytí regulačními plány po 20 letech platnosti zákona? V roce 2021 regulační plány platily pro zhruba 30 % polského území. Nejvíce plochy řešené těmito plány je ve Slezském vojvodství (73,4 %), nejméně pak v Kujavsko-pomořském vojvodství (7,7 %). Z velkých měst je největší pokrytí v Krakově – až 80 %, který se rozkládá na ploše zhruba 327 km² a žije v něm podle údajů z roku 2021 zhruba 800 tis. obyvatel.

Pro lepší představu o práci Odboru územního plánování v Krakově uvádíme, že oddělení má přibližně sto zaměstnanců a z nich asi třicet se věnuje právě tvorbě regulačních plánů, dvacet osob se zabývá územním plánem a zhruba deset osob se zabývá kartografickými pracemi, daty nebo dalšími organizačními záležitostmi.

Pokud regulační plán není pro určité území k dispozici, probíhá povolování staveb na základě jiného dokumentu. Tím může být tzv. rozhodnutí o výstavbě a o územním rozvoji.⁸ Praxe ukazuje, že se používá zejména pro oblast veřejných staveb. Jiným takovým nástrojem je rozhodnutí o podmínkách výstavby, což je v podstatě ekvivalent českého územního rozhodnutí. Na základě tohoto nástroje se staví na hodně místech v Polsku, zejména v menších městech a obcích, které nemají pořízené regulační plány. Vždy přitom platí zásada, že nová výstavba musí svým charakterem odpovídat okolní zástavbě. V řadě případů ovšem dochází k svéráznému výkladu tohoto ustanovení.



Funkční využití území v územních a regulačních plánech v Polsku

Obrázek se týká zajímavého zjištění při porovnání ploch dle funkčního využití území mezi *studii* (územním plánem) a regulačním plánem. Na příkladu Horního Slezska Zagłębie vidíme, že existuje rozdíl mezi tím, kolik ploch je vymezeno ve *studii* (územním plánu) jako obecnější vizi, a kolik ploch v plánech regulačních, které jsou podrobné. Na příkladu zemědělské půdy vidíme, že ve *studii* zabírají zemědělské plochy 17,6 % území, avšak v regulačních plánech dokonce 24,4 %. Je to dáno zpřesněním koncepce v řešeném území díky lepšími znalostem místních podmínek.



Ukázka regulačního plánu

Významnou součástí plánovacího procesu je participace, tedy zapojení obyvatelstva s cílem všeobecného společenského přijetí plánovacích dokumentů. Vždy platí důležitá zásada, že se při určování využití území vyvažuje veřejný a soukromý zájem a při zpřesňování možného rozvoje se poměřují ekonomické, environmentální i sociální aspekty.

Obzvláště v postkomunistických zemích, ale vůbec v demokratických zemích obecně, samozřejmě musí platit, že regulační plán spolu s dalšími zákony a předpisy určují, jakým způsobem budou uplatňována vlastnická práva k nemovitostem. Každý vlastník má právo, pochopitelně v mezích stanovených zákonem a v souladu s územně plánovací dokumentací, rozvíjet nebo obhospodařovat pozemky a chránit své vlastní oprávněné zájmy.

Plánovací proces na místní úrovni začíná rozhodnutím městské rady a následně zastupitelstva obce o tom, že bude pořízen regulační plán. Poté může veřejnost i obec podat náměty na obsah dokumentu. Příslušný úřad žádosti vyhodnotí a zveřejní. Poté mohou zainteresované strany

8) Decyzje lokalizacyjne

podávat připomínky. Následně úřad vypořádá veškeré připomínky a pak se celý proces vrací zpátky na obec, která může případně připomínky, které byly úřadem zamítnuty, ještě komentovat, nebo dokonce implementovat. Výsledkem je schválení regulačního plánu. Celý proces se stává v současnosti obsáhlejší a náročnější, protože se mezi běžnými obyvateli zvedl zájem o to, co se bude v území odehrávat. A opravdu, lidé podávají připomínky a zapojují se do veřejných debat o plánování. Doba na pořízení regulačního plánu je obvykle 1 až 2 roky.

Součástí plánovacího procesu na místní úrovni jsou i příspěvky, tj. platby soukromého sektoru do veřejného, a naopak. Obec musí dle zákona vyhodnotit finanční dopad připravovaného regulačního plánu na svůj provoz. Ten je zpracován v dokumentu nazvaném *Prognóza finančního dopadu při přijetí místního regulačního plánu*.⁹ V něm jsou uvedeny příjmy včetně daní z nemovitostí a další příjmy související s majetkovými transakcemi obcí, dále různé poplatky a náhrady. Prognóza také zohledňuje výdaje spojené s realizací investic do technické infrastruktury.

Poslední téma, ke kterému se dostáváme, je vztah mezi obcí, developery a územním plánováním. Obce a místní samosprávy jsou právně odpovědné za definování politik v oblasti územního plánování a poté za přijetí a schválení plánovacích dokumentů. Developéři jsou ti, kteří se prakticky podílejí na utváření prostoru a mohou k plánovacím dokumentům podávat připomínky a žádosti. Územní rozvoj je pak chápán jako výsledek činnosti jednak obce, místní samosprávy a územní politiky obcí, ale také činnosti dalších zapojených aktérů, tj. laické i odborné veřejnosti a v neposlední řadě developerů. Co je důležité – obce a místní samosprávy jsou největšími veřejnými investory. Ony jsou těmi, kteří budují silnice, veřejnou infrastrukturu a veřejně prospěšné budovy. Investoři a developéři se zaměřují především na budovy určené k bydlení a podnikání.

A nakonec, jaké je vlastně hodnocení regulačních plánů ze strany developerů a stavebníků? Zpočátku nesli nelibě opatření podle zákona z roku 2003, protože byli zvyklí získávat povolení staveb na základě územního rozhodnutí, kdy mohli částečně spekulovat s navýšením stavebního objemu při ad-hoc řízeních. Jakmile ovšem došlo k nasycení trhu, začali klienti vyžadovat kvalitu a měli vyšší nároky na okolí staveb. Takže nyní, po více než dvacetileté zkušenosti, developéři chtějí, aby i nadále vznikaly regulační plány, protože mají zásadní význam pro právní transparentnost a předvídatelnost stavebních projektů. Developéři oceňují krytí tímto právním rámcem i proto, že významným způsobem urychluje připravované

Lp.	Nazwa oznaczenia	Oznaczenie graficzne, wymiary w mm	Grubość linii w mm	Wartości kolorów RGB
1	Obowiązująca linia zabudowy		0,35 dla linii ciągłej, trojkat równoboczny o boku 2 mm	R0 G0 B0
2	Nieprzekraczalna linia zabudowy		0,35 dla linii ciągłej, trojkat równoboczny o boku 2 mm	R0 G0 B0
3	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania		0,7 dla linii ciągłej	R0 G0 B0
4	Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego		1,5 dla linii kreskowej	R0 G0 B0

Výtah z polské vyhlášky č. 204/2021 popisující prvky prostorové regulace

investice. Stavební řízení totiž v případě platného regulačního plánu bývá obvykle vydáno do 60 dnů, což je dnes již standard v zemích s obdobně nastaveným systémem plánování. K tomu je třeba připočítat kratší lhůtu pro návrh koncepce projektu a jeho následné rozpracování pro dokumentaci k povolení záměru, neboť zásadní regulativy pro využití pozemku jsou známy předem. V neposlední řadě sami potenciální kupci nebo obyvatelé lokality také chtějí vědět, jak bude vypadat jejich okolí, a tedy rovněž mají zájem na tom, aby regulační plány byly přijaty. Platí známá zásada, že vytvoření stabilního prostředí přispívá ke stabilitě hodnoty nemovitostí. Tím je, podle našeho názoru, budoucnost regulačních plánů v Polsku zajištěna.

Použité zdroje:

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii, Poz 2404/2021
<https://blog.ongeo.pl/pokrycie-mpzp>
<https://rynekpierwotny.pl/>

D.Sc. Ph.D. Eng.Arch., prof. CUT Rafał Blazy, Ph.D.
 Eng.Arch. Landsc. Arch. Marceł Łasocha
 Krakovská technická univerzita

Překlad: Sylva Jablonská a Vít Řezáč

9) Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

POJETÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ PODLE ZÁKONA Č. 183/2006 SB. A ZÁKONA Č. 283/2021 SB.

Regulační plány by se postupně měly stát, tak jako je tomu ve vyspělých státech Evropské unie základní územně plánovací dokumentací, podle které je rozhodováno o záměrech, především o povolování staveb. Zatím jsou v České republice regulační plány spíše výjimkou. Byl jsem překvapen, kolik lidí působících v našem oboru má jen mlhavé představy o pojetí regulačních plánů ve stavebním zákoně. Mezi odpůrci regulačních plánů slyším dokonce i nesmysly, např. že regulační plán lze pořídit jen se souhlasem všech vlastníků v řešeném území, nebo jen pro území, kde je znám záměr investora.

Změna právních předpisů k 1. červenci 2024 přináší další nejistoty do procesu pořizování a zpracování regulačních plánů. Nová ustanovení po přechodnou dobu, než se vžijí

v praxi, mnohdy odrazují od jejich používání. Účelem této prezentace je vysvětlit rozdíly mezi starým a novým pojetím regulačních plánů a napomoci aplikaci nového stavebního zákona.

Od 1. července 2024 nabývá na úseku územního plánování účinnosti většina ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“). Tento zákon obsahuje některá shodná a některá odchylná ustanovení oproti zákonu č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“). Porovnejme si tedy hlavní ustanovení těchto zákonů vztahujících se k regulačnímu plánu, zejména k jeho obsahu. Rozdíly jsou znázorněny v následujících tabulkách.

Základní pojetí regulačního plánu

Podle nového stavebního zákona	Podle starého stavebního zákona
▪ regulační plán je nepovinným druhem ÚPD ▪ vydává se formou opatření obecné povahy ▪ má závaznou (výrokovou) část a odůvodnění ▪ závazná část i odůvodnění mají textovou a grafickou část ▪ je závazný pro rozhodování v území (a to i pro drobné stavby, které nevyžadují povolení) ▪ nenahrazuje žádné správní rozhodnutí ▪ neposuzuje se jeho vliv na životní prostředí, ani na udržitelný rozvoj území ▪ při pořizování není vyžadováno stanovisko KÚ jako nadřízeného orgánu územního plánování ▪ je jen jeden druh regulačního plánu vydávaný zastupitelstvem obce a zhruba odpovídá dosavadnímu RP z podnětu ▪ po formální stránce je závazné členění obsahu a struktury regulačního plánu	▪ stejné ▪ stejné ▪ stejné ▪ stejné ▪ je závazný nejen pro rozhodování v území, ale „kraj- ský“ RP je závazný i pro územní plány a RP pořizované obcemi ▪ může nahradit územní rozhodnutí ▪ stejné ▪ stejné ▪ druhy regulačních plánů: – vydávaný zastupitelstvem obce – vydávaný zastupitelstvem kraje – pořizovaný z podnětu – pořizovaný na žádost ▪ stejné

Základní ustanovení o obsahu regulačního plánu jsou vždy v textu zákona, v novém stavebním zákoně v § 85 a ve starém stavebním zákoně v § 61. Obsah a struktura regulačního plánu jsou v novém stavebním zákoně uvedeny v příloze č. 9 k zákonu, v dosavadních právních předpisech byly obsah a struktura uvedeny v příloze č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Uvedení obsahu a struktury přímo v zákoně je nutné pro odstranění pochybností, zda vyhláška je závazná pro zastupitelstvo obce.

Textová část regulačního plánu je v obou zákonech rozdělena na minimální povinný obsah a další přípustný obsah regulačního plánu. V novém stavebním zákoně je minimální obsah vyjádřen výrazy „regulační plán stanoví“ (nebo „regulační plán obsahuje“), ve starém stavebním zákoně je použit výraz „regulační plán obsahuje vždy“.

Minimální obsah regulačního plánu

Podle přílohy nového stavebního zákona	Podle dosavadního zákona a přílohy vyhlášky
▪ vymezení řešeného území ▪ podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků ▪ podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb <i>Poznámka:</i> tento text je uvedený v příloze zákona, v textu zákona je rozšířen o: „včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek“. ▪ podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury ▪ podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu	▪ stejné ▪ stejné ▪ jedná se o nové ustanovení, toto nebylo součástí minimálního obsahu, ale až nepovinné části ▪ stejné ▪ část je stejná, jen v dosavadních právních předpisech byly podmínky ochrany krajinného rázu v nepovinné části ▪ v minimálním obsahu regulačního plánu byla uvedena i ustanovení, která jsou nově v další části obsahu, nebo byla povinná vzhledem ke skutečnosti, že regulační plán nahrazoval územní rozhodnutí. Bylo zde i ustanovení, které nový stavební zákon nepřipouští: vymezení předkupního práva pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Nový i starý stavební zákon umožňují stanovit obsah regulačního plánu v konkrétním případě v rozmezí od stanoveného minimálního obsahu až po naplnění všech bodů ustanovení o obsahu regulačního plánu (viz další tabulky). Je-li znám záměr investora, bude zvolený obsah asi podrobnější. Pokud záměr dosud není znám, bude se obsah regulačního plánu pravděpodobně více blížit minimálnímu obsahu podle zákona. Ve všech případech je potřeba stanovovat regulačním plánem podmínky jen v rozsahu, který je pro regulaci řešeného území nezbytný a je zpravidla vyžadován veřejným zájmem (i z hlediska urbanismu a architektury). V současné době trpí podle mého názoru velká část územních i regulačních plánů spíše přeregulovaností, která pak vede k častějším změnám.

Pro praktické uplatňování minimálního obsahu regulačního plánu je vhodné připomenout, že zákon vyžaduje stanovení podrobných podmínek, což neznamená, že např. umístění staveb pro bydlení musí být v grafické části přesně zakresleno a okótováno.

Další (maximálně přípustný) obsah textové části regulačního plánu je v příloze nového stavebního zákona uveden slovy „Je-li to účelné, textová část regulačního plánu dále obsahuje“ a v dosavadních právních předpisech slovy „dále obsahuje“.

Další obsah textové části regulačního plánu (je-li to účelné)

Podle přílohy nového stavebního zákona	Podle dosavadních právních předpisů
a) podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability b) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit c) stanovení pořadí změn v území (etapizaci) d) podmínky pro požární ochranu e) podmínky pro ochranu veřejného zdraví f) stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu	– podmínky pro životní prostředí jsou dosud v části „vždy“, ÚSES v části „dále obsahuje“, zelená infrastruktura nebyla obsahem regulačního plánu – je v příloze k vyhlášce v části „vždy“; navíc stávající předpisy obsahovaly i možnost vymezení předkupního práva, které bylo z nového stavebního zákona vypuštěno – stejné – jsou v části „vždy“ – jsou v části „vždy“ – jako součást regulačního plánu se jedná o nové ustanovení, výjimky však byly možné

g) vymezení architektonicky významný staveb nebo urbanisticky významných celků h) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování i) vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínka pro rozhodování j) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech	– jako součást regulačního plánu se jedná o nové ustanovení – nové ustanovení – nové ustanovení – ustanovení je obdobné dnešnímu – příloha k vyhlášce obsahuje navíc i výčet možností stanovení podmínek (např. uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami; toto nyní není řešeno v příloze nového stavebního zákona (v obsahu a struktuře), ale možnost stanovení podmínek je řešena jinak (viz další část tabulek) – vyhláška obsahuje i další části ve vazbě na nahrazovaná územní rozhodnutí, což už není podle nového stavebního zákona možné
--	---

Přímo § 85 odst. 2 nového stavebního zákona obsahuje ustanovení „Regulační plán dále zpravidla stanoví“, která

nejsou uvedena v obsahu a struktuře regulačního plánu v příloze zákona:

Regulační plán dále zpravidla stanoví

§ 85 odst. 2 nového stavebního zákona a) uliční a stavební čáry, b) vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranic pozemků, c) půdorysnou velikost stavby, výšku, objem a tvar stavby, d) základní údaje o kapacitě stavby, e) určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, nebo zastavitelnost pozemku dalšími stavbami, <i>Poznámka:</i> <i>Další písmena f) a g) § 85 odst. 2 jsou v příloze zákona obsažena, a proto zde nejsou znovu uváděna.</i>	Podle dosavadních právních předpisů – obsaženo v příloze k vyhlášce
---	---

Výše uvedená ustanovení nejsou samostatnými body obsahu a struktury regulačního plánu, ale v případě, že je vhodné je stanovit, budou věcně včleňovány do bodů předepsaných přílohou nového stavebního zákona.

Také **grafická část regulačního plánu** je v novém i starém stavebním zákoně rozdělena na část povinnou

a část dále přípustnou (možnou). V novém stavebním zákoně je část povinná vyjádřena slovy „Regulační plán obsahuje“ a další část slovy „Je-li to účelné“. V dosavadních právních předpisech je minimální povinný obsah vyjádřen slovy „Regulační plán obsahuje vždy“ a další část „Regulační plán obsahuje“, tato druhá část byla vykládána jako nepovinný obsah regulačního plánu.

Obsah grafické části regulačního plánu

Podle přílohy nového stavebního zákona	Podle dosavadních právních předpisů
a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb, b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, c) je-li to účelné, výkres pořadí změn v území (etapizace). ■ Je-li to účelné, lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, zpracovat v samostatných výkresech.	– věcně stejné, jen jinak rozděleno do částí „vždy“ a „obsahuje“ – stejné – stejné – jinými slovy vyjádřeno stejné zmocnění – příloha vyhlášky klade navíc (spíš proklamativně) důraz na obsah ve vazbě na nahrazovaná územní rozhodnutí, překonáno novým stavebním zákonem

Starý i nový stavební zákon obsahují ustanovení o měřících výkresech neumožňující používání libovolných měřítek.

Výkresy grafické části regulačního plánu

Podle přílohy nového stavebního zákona	Podle dosavadních právních předpisů
■ Výkresy, které jsou součástí grafické části regulačního plánu, se zpracovávají a vydávají zpravidla v měřítku 1 : 1 000, popřípadě 1 : 2 000 nebo 1 : 500, s výjimkou výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, který se zpracovává a vydává v měřítku katastrální mapy. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku hlavního výkresu územního plánu. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. <i>Poznámka:</i> <i>Text uvedený proloženě již byl překonán jinou právní úpravou. Katastrální mapa je digitální, nemá měřítko a pokud se tiskne, je uváděno tzv. vztažné měřítko, ve kterém je vytištěna. Je důležité, aby výkres VPS, VPO a asanací byl zpracován a vydán nad katastrální mapou v jednom z přípustných měřítek pro výkresy.</i>	– ve vyhlášce č. 500/2006 Sb. jsou významově shodná ustanovení

Obsah závazné (výrokové) části regulačního plánu ovlivní **změna nového stavebního zákona zákonem o Státním fondu podpory investic**. Změna se týká dostupného nájemního bydlení, byla schválena Senátem 17. dubna 2024 a v době zpracování tohoto příspěvku do sborníku ještě nevyšla ve Sbírce zákonů. Regulačního plánu se týkají tato ustanovení změny stavebního zákona:

§ 13 písm. q) SZ (nový pojem)

q) domem pro dostupné nájemní bydlení (je) bytový dům, k němuž je uzavřena plánovací smlouva o dostupném nájemním bydlení, nebo který je jako dům pro dostupné nájemní bydlení vymezen v regulačním plánu vydaném obcí, která je stavebníkem.

§ 86 odst. 5 SZ

(5) Regulační plán může vymežit stavbu domu pro dostupné nájemní bydlení, včetně stanovení podílu bytů určených pro dostupné nájemní bydlení.

V příloze č. 9 SZ, v části I. odst. 2 (tj. v části „je-li to účelné“)

se vkládá nové písmeno j):
 j) vymezení staveb domů pro nájemní bydlení,

Poznámka:

Tato změna stavebního zákona se týká i dalších ustanovení, mimo jiné stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, stanovisek po opakovaném veřejném projednání, ustanovení o uzavírání plánovacích smluv a několika ustanovení nového stavebního zákona v části týkající se stavebního řádu.

Odůvodnění regulačního plánu má podle nového stavebního zákona i podle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence

územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, textovou a grafickou část. Pojetí odůvodnění se mění jen minimálně.

Textová část odůvodnění regulačního plánu

Podle přílohy nového stavebního zákona Odstavec (1)	Podle dosavadních právních předpisů
a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a požadavky tohoto zákona c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací e) vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty g) odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu h) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory i) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.	– osnova odůvodnění nebyla obsažena v jednom právním předpise, ale bylo nutné ji „vyskládat“ z ustanovení správního řádu, stavebního zákona a přílohy prováděcí vyhlášky – požadavky na textovou část odůvodnění (až na níže uvedené) jsou věcně obdobné, někdy jinak slovně vyjádřené
Další odstavce (2) Součástí odůvodnění je i posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem. (3) V případě změny regulačního plánu je součástí odůvodnění text s vyznačením změn.	– nové ustanovení – navíc odůvodnění dosud obsahovalo rozhodnutí o námitkách, které není novým stavebním zákonem vyžadováno – nové ustanovení – věcně shodné ustanovení

Grafická část odůvodnění regulačního plánu

a) koordinační výkres v měřítku 1 : 1 000 nebo 1 : 2 000 b) výkres širších vztahů v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000 c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 1 000 nebo 1 : 2 000	– dosud bylo přípustné i měřítko 1 : 500, jinak shodné – věcně shodné, jinak slovně vyjádřeno – dosud bylo přípustné i měřítko 1 : 500, jinak shodné
---	--

Jak již bylo v úvodu konstatováno, regulační plány by se měly postupně stát, tak jako je tomu ve vyspělých státech Evropské unie, základní územně plánovací dokumentací, podle které bude rozhodováno o záměrech, především

o povolování staveb. Podle mého názoru by se tak nemělo stát skokově, například nařízením regulačních plánů zákonem a vypuštěním možnosti, aby územní plány obsahovaly prvky regulačního plánu, ale postupným vývojem.

Ing. Tomáš Sklenář

PROSTOROVÁ REGULACE V ÚZEMÍ Z POHLEDU SAMOSPRÁVY

Prospěšnost prostorové regulace pro koordinovaný a efektivní rozvoj území je jednoznačně známá zejména architektům a následně i veřejnosti, bohužel už ne vždy každé samosprávě a už vůbec ne investorům. Ti ji většinou chápou jako nežádoucí omezování jejich svobody a práva tvořit a stavět dle vlastních představ ovlivněných prioritně ekonomickým přínosem.

Není vždy jednoduché přesvědčit samosprávu, tedy starosty, místostarosty, radní a zastupitele o tom, že prostorová regulace je důležitým nástrojem při plánování a řízení města či obce a že pro samosprávu je jedním z velmi užitečných prostředků, jak ovlivnit zástavbu ve svém území. Ještě náročnější je pak samozřejmě přesvědčit investory.

Velice důležité, možná nejdůležitější, je pro každé město a obec vymezení veřejných prostranství potřebné velikosti a proporcí, jejich ukotvení v územním plánu, regulačním plánu, jejich jednoznačná závaznost. Pokud tomu tak není, tak město nemá dostatečně účinné nástroje při jednání s developery, které právě metry věnované veřejným prostranstvím nejvíce bolí. Nemohou je prodat, ale musejí je zainvestovat. Pokud se však veřejná prostranství nepodaří založit hned na začátku, při dělení pozemků a při za investování lokality, pravděpodobně již nikdy nevzniknou. A pokud vzniknou, není jisté, že jimi zůstanou.

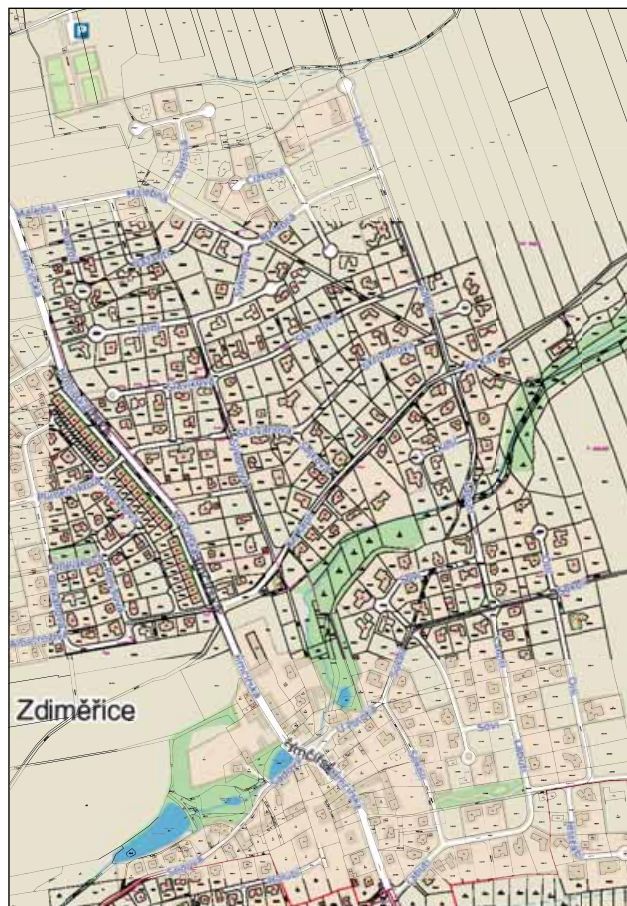
V Jesenici máme opakovanou zkušenost s tím, že pro veřejné prostranství byl sice na základě požadavků města oddělen pozemek potřebné velikosti a proporce odpovídající ustanovení vyhlášky, ale pozemek developer prodal jako stavební. Nový vlastník byl pak překvapený, že má město námitky proti tomu, aby si na takovém pozemku postavil rodinný dům, což byl účel, pro jaký pozemek koupil. Takoví stavebníci pak třeba i pláčou v kancelářích vedení města, nešťastní a bezradní. Jediné, co jim v takové situaci může vedení doporučit, je soudní spor s tím, že kdo jim pozemek prodal jako zastavitelný, tak je podvedl. Druhou možností je veřejné prostranství obětovat a umožnit jim rodinný dům postavit. No, je to přece budoucí volič.

Dalším problémem, se kterým se potýkáme, je, že není zcela jasné, kdo má umístění veřejného prostranství po stavebnících požadovat, zda úřad územního plánování nebo stavební úřad. Reálně tuto povinnost/zodpovědnost shazuje jeden na druhého a výsledkem je, že to po stavebníkovi nepožaduje ani jeden z nich. O to těžší je to pak pro obec.

Kromě vymezení veřejných prostranství je prostřednictvím prostorové regulace možné například ovlivnit maximální výšku budov, jejich tvar, proporce, minimální vzdálenost mezi budovami nebo stanovit požadavky na zachování historického charakteru budov.

Jedině tak mohou vznikat ulice, kde je jasné, která je hlavní. Jinak to dopadne jako u nás, například v městské části Zdiměřice, kde jsou všechny ulice stejně široké, respektive úzké, nejsou v nich stromy a často ani chodník. Developéři

si totiž v minulosti nějak zvykli, že realizují jen vozovku bez chodníků v prostoru o šíři 8 metrů od plotu k plotu (užší už nemohou), pouze s úzkými pásy trávy podél ní a nazvou tyto ulice obytnou zónou. Ve Zdiměřicích je to ještě navíc korunováno tím, že jsou ulice podivně bezdůvodně (je to na rovině) zakroucené a často slepé. Když k tomu přidáte skutečnost, že jsou ulice pojmenovány po ptácích od stejného písmene (Soví, Sokolí, Sýkorová, Skřivanová, Sojková), nemáte šanci se tu vyznat. O nějaké sjednocující architektuře ani nemluvě.



Uliční síť ve Zdiměřicích

V ulicích jsou velice užitečné i regulace jako uliční a stavební čáry. A to nejen v centru obce, ale i v obytné zástavbě. Každá lokalita lépe vypadá, když má nějaký společný jmenovatel, jako je objem a výška budov, a shodný odstup od hranice pozemku. Pro obec je ale také potřeba, aby byla v dostatečném počtu zajištěna parkovací místa. Odstavování vozidel všude, kde se dá a vlastně i nedá, je palčivým problémem asi všech obcí. Velmi může pomoci stavební čára umístěná 6 metrů od uliční čáry, protože do prostoru, který tímto odsazením zástavby vznikne, se pohodlně vejdu parkovací stání.

Samostatnou kategorií a velkým problémem je nemožnost regulace oplocení a terénních úprav. Vznikají tak z důvodu ochrany soukromí nebo před hlukem vysoké zdi a valy směrem do veřejného prostoru.

Město má několik možností, jak regulovat výstavbu. Tím bezesporu nejdůležitějším je územní plán, který definuje, které území má být zastavěné a které ne, určuje funkční využití, svými regulacemi omezuje výšku zástavby a její hustotu, charakter a strukturu.

Ideálním nástrojem pro prostorovou regulaci by mohl být regulační plán. Pro samosprávu má ale několik nevýhod. Tou hlavní je dlouhá doba jeho pořízení. Každá obec je závislá na svém příslušném úřadu územního plánování, které jsou, zejména ve Středočeském kraji, přetížené. Regulační plán je poměrně drahý, tedy varianta, kdy by obec uzavřela smlouvu na jeho pořízení s takzvaným létajícím pořizovatelem a platila kromě zpracování i pořízení, není moc využívaná. U dokumentace regulačního plánu bývá také někdy problém se závazností přesného umístění jednotlivých prvků. Například při zjištění skutečného vedení technické infrastruktury při projednání stavby musí být i malý posun řešený změnou regulačního plánu.

Z těchto důvodů samospráva více využívá územní studie. U ní je ale problém s její závazností, může být nahrazena jiným řešením, které již městu nebude vyhovovat a stavebnímu úřadu (a úřadu územního plánování) bude stačit. Na územní studii se následně často váže plánovací smlouva nebo smlouva o spolupráci s investorem dané lokality.

Město na jednotlivých projektech obvykle kromě veřejných prostranství nejvíce zajímá zatížení technické infrastruktury (čistírny odpadních vod, inženýrské sítě, doprava, parkování) a veřejné občanské vybavenosti (školy, školky). Převažuje názor, že vzhled budov je subjektivní a že do něj nemá město právo mluvit. Pokud ano, tak jsou velice rozdílné názory a představy.

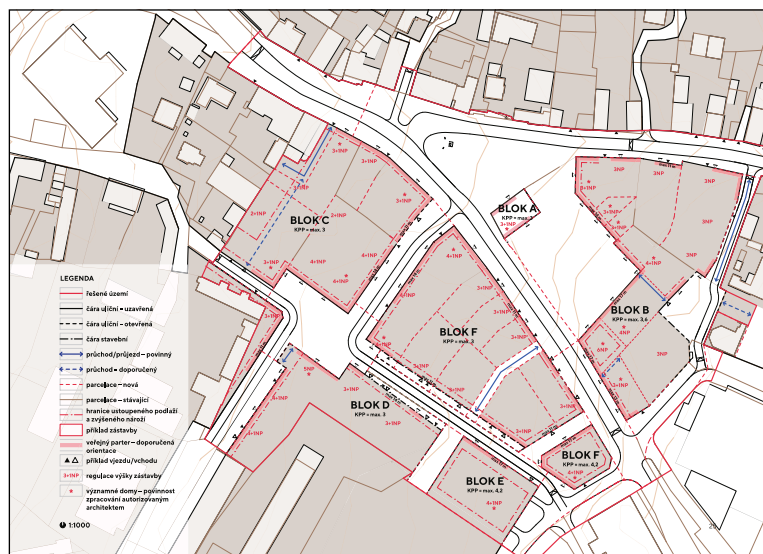
Soubory staveb obvykle investuje developer, s nímž město uzavírá plánovací smlouvu, smlouvu o spolupráci. Lze však požadovat dodržení pouze jednoznačně závazných požadavků, je zde možnost protiplnění (nižší příspěvek obci výměnou za vyšší standard materiálů, mobiliáře, veřejného osvětlení). Některé požadavky a předpisy jsou nejednoznačné, developer si pak vybere, co se mu lépe hodí.

Standards sice může město vydat a vyžadovat, ale problém je se závazností pro stavební úřad. Je třeba dostat dohodnuté standardy do textu rozhodnutí, jinak se po stavebníkovi těžko vymáhají.

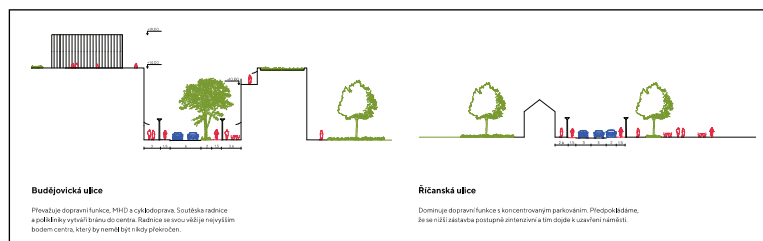
Investoři většinou chápou regulace jako nežádoucí omezování jejich svobody a práva tvořit a stavět dle vlastních představ ovlivněných prioritně ekonomickým přínosem. Jen velice obtížně se jim vysvětluje, proč je chceme nějak omezovat a diktovat jim, co smějí a co nesmějí a proč. Pro developera je ekonomie projektu a stavby na prvním místě, bývá to pro vedení města zkušený partner pro jednání se silným právním zázemím. Město se tedy potřebuje ve svých požadavcích opřít o něco, co je jednoznačné

a závazné, tedy vymahatelné. Jednotliví stavebníci zase hájí své soukromé vlastnické právo, vlastní představy, často omezené finance. Jen velice obtížně se jim vysvětluje, proč je chceme nějak omezovat a diktovat jim, co smějí a co nesmějí a proč.

Město Jesenice aktuálně jedná se zástupci vlastníka pozemků a investora o budoucí podobě záměru a o podmínkách souhlasu města s tímto záměrem. Vzhledem k tomu, že tyto pozemky jsou situovány v centru města, je nejdůležitějším předmětem smlouvy o spolupráci umístění veřejného prostranství, jeho parametry a standardy. Přílohou smlouvy je územní studie nového centra Jesenice, kterou zpracoval vítěz urbanisticko-architektonické soutěže o návrh.



Územní studie – nové centrum obce Jesenice – regulace

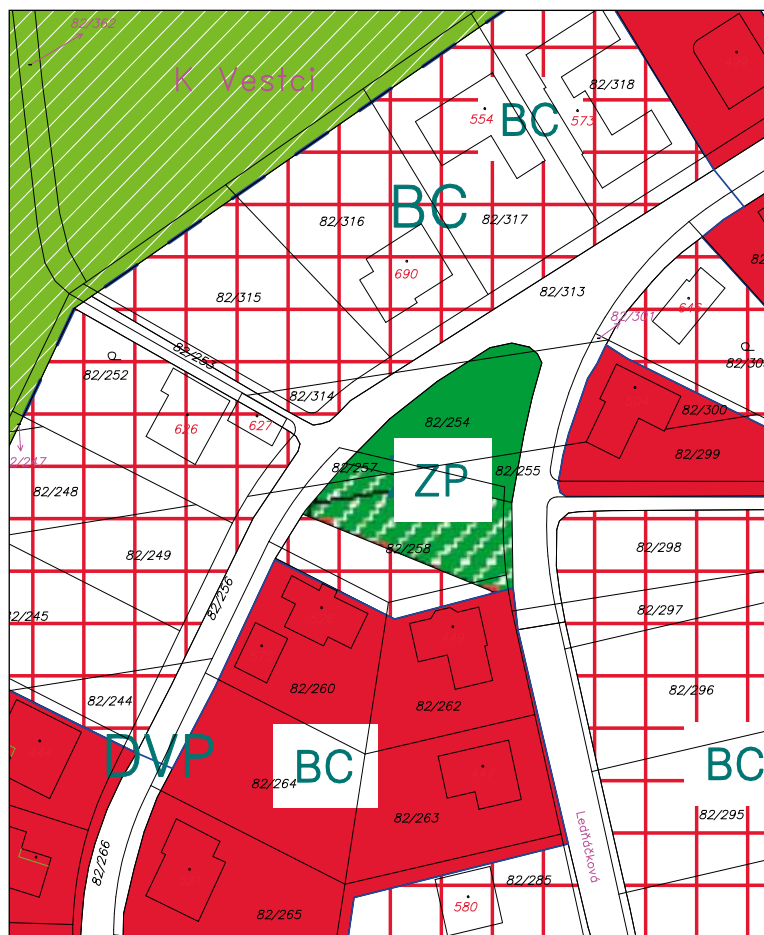


Územní studie – nové centrum obce Jesenice – řezy

Město potřebuje kvalitní územně plánovací dokumentace či podklady a pádné odůvodnění regulace. Zvolení zastupitelé mohou být sice mimořádně schopní a úspěšní ve svých oborech, ale jiných, než je architektura a urbanismus. Je nesmírně důležité, kdo omezení prostorovou regulací vysvětluje, z jaké pozice a na základě jakých argumentů. Zda samospráva, tj. volení zástupci města, nebo úřad územního plánování či stavební úřad. Optimálním řešením by mohl být městský architekt.

Problém je s oprávněním vyžadovat úpravy záměrů. Státní správa, stavební úřad a úřad územního plánování požadují jen to, co musejí, co je závazné. Doporučení je nezajímají, ani nesmějí zajímat. To je princip státní správy, která nesmí požadovat po stavebníkovi víc, než je nezbytné.

Samospráva, zástupci města, komise, městský architekt – ti všichni mohou pouze doporučit. Problémem je i čas, pořízení územně plánovacích dokumentací trvá dlouho. Vol-



Rodinný dům ve Zdiměřicích – územní plán obce Jesenice



Realizovaný rodinný dům ve Zdiměřicích

by jsou každé čtyři roky, je třeba kontinuita, jedno volební období nestačí. Pro znovuzvolení ale není možné prosazovat neatraktivní omezení pro občany.

Dochází tak ke střetu legitimního oprávnění samosprávy danou regulací vyžadovat s neochotou developerů i jednotlivých stavebníků ji dodržovat s častými důsledky, jako je například nedodržení předepsaných regulací skrytých v nepravdivých údajích již v projektu (využití, velikost). Jakmile je na dokumentaci autorizační razítko a podpis projektanta, město ani stavební úřad nemůže údaje rozporovat.

Dalšími velmi častými problémy jsou změny staveb před jejich dokončením, tlaky na dodatečné povolení stavby až po problém černých staveb dodatečně nepovolitelných. V řízení o dodatečném povolení stavby už město těžko prosazuje své požadavky, někdy vznikají i prakticky neřešitelné kauzy.

Ne každá samospráva vnímá regulace pozitivně, nejraději by si každá stanovila svoje, nové, jiné a „lepší“ než jejich předchůdci. Vše je ovlivňováno politickým soubojem mezi zastupiteli a snahou zalíbit se voličům. I proto můžeme pozorovat nejlepší výsledky v plánování a postupu rozvoje obcí tam, kde je stejné vedení déle než jedno volební období. Čtyřleté volební období je totiž moc krátké i pro přípravu jednotlivých záměrů, projektů a staveb, tím spíše pro územní plánování. Navíc kritika přípravy nového územního plánu bývá velice často hlavním tématem předvolebního boje. Pokud vydá zastupitelstvo nový územní plán těsně před volbami, je to špatně, pokud jej nevydá, je to také špatně, protože nekoná dostatečně rychle a účinně. Nové zastupitelstvo má poté obvykle snahu již hotový projednaný návrh znovu rozvrtnout. Ne proto, že by byl špatný, ale proto, že jej připravili jejich předchůdci, tedy ti špatní. Mezi zastupiteli jsou přitom jen málokdy lidé, kteří územnímu plánování rozumí. Většina z nich často zastává názor, že když si obec zpracování dokumentace územního plánu platí, má právo si diktovat, co v ní bude a nebude. Nechápují územní plán jako dohodu v území, ale jako zakázku objednanou a placenou městem.

Z výše uvedených důvodů a vzhledem ke složitosti pořízení by zadavatelem územně plánovací dokumentace měl podle mě být úřad územního plánování a obec či město pouze jedním z účastníků procesu jejího pořízení, byť významným.

Ing. arch. Iva Řehulková
místostarostka města Jesenice
a určený zastupitel pro územní plánování města

METAMORFÓZA DOLNÍCH BŘEŽAN

20letá revitalizace obce Dolní Břežany v hlavní obec

současné české architektury a urbanismu očima její obecní architektky

Dolní Břežany je obec v okrese Praha-západ ležící na jižním okraji hlavního města Prahy (v těsném sousedství území hlavního města). Obcí protéká Břežanský potok, který poté ústí do Břežanského údolí. Název Břežany označuje obyvatele žijící podél břehu (ať už potoka nebo strmého svahu údolí). Obec má nyní cca 4 600 obyvatel.

Osídlení se datuje od mladší doby kamenné, nejvíce nálezů v této oblasti pochází z kultury laténské (cca 5. stol. př. n. l.) díky blízkosti keltského opida Závist. V písemných pramenech se Břežany objevují od 14. století nejdříve stavbou tvrze s kaplí, v 16. století zde existoval spolu s tvrzí i pivovar, sladovna a mlýn. Místokancléř Království českého Krištof Želínský ze Sebusína se svou ženou Magdalenou Voděradskou z Hrušova představili tvrz po roce 1590 na renesanční zámek. Od roku 1715 se Břežany staly majetkem Arcibiskupství pražského, které zámek využívalo převážně jako své letní sídlo. Arcibiskup Václav Leopold Chlumčanský z Přestavlk a Chlumčan nechal postavit v Dolních Břežanech školu (1826). V letech 1885–1887 byla vybudována kaple. Arcibiskupství zůstalo vlastníkem Dolních Břežan i po zrušení poddanství (1848) v rámci stejnojmenného velkostatku až do roku 1945.

Po nástupu komunismu byl zámek zkonfiskován a využíván nejdříve jako školící středisko Ministerstva zemědělství a poté jako cvičné prostory Ministerstva vnitra. Cvičily zde tzv. „červené barety“ – útvar zvláštního určení, který se „proslavil“ nejtvrdším zásahem na Národní třídě 17. listopadu 1989. Stav zámku zůstal po jejich odchodu v dezolátním stavu. V roce 1992 byl zámek vrácen v restituci Římskokatolické církvi.

Dolní Břežany byly na konci devadesátých let 20. století kompletně bez infrastruktury a služeb. I přes absenci koncepcí obce zde ale prudce rostl počet obyvatel.

Obec neměla náměstí (uprostřed obce byla v centrální části vyvezená zemina tunelu Mrázovka –tunel Prahy), neměla chodníky, osvětlení, chyběla základní infrastruktura (kapacitní čistička), nebyl zde ani obchod, škola byla nevyhovující bez tělocvičny, školka jednotřídka v pronajatém domečku arcibiskupství, chyběla poliklinika, uprostřed obce byla benzinová pumpa atd. atd. Původní zámek a jeho zahrada byly zničeny a kontaminovány již zmíněným nakládáním za komunistů, okna a vitráže byly rozbité, střecha padala a v jeho kapli byl sklad stavebního a jiného materiálu. Stavby si určovali stavebníci bez ohledu na širší vztahy a okolí... „já a můj hrad, zeď kolem a po mně potopa“. A obec byla jako většina obcí v devadesátých letech levnou „noclehárnou“ u Prahy. Obec nesplňovala základní funkce a atributy, které by i jakýkoliv laik v obci čekal, jedinou její výhodou byla blízkost Prahy a dálnice

D1 a také to, že bylo levnější zde postavit dům, než koupit byt v Praze.

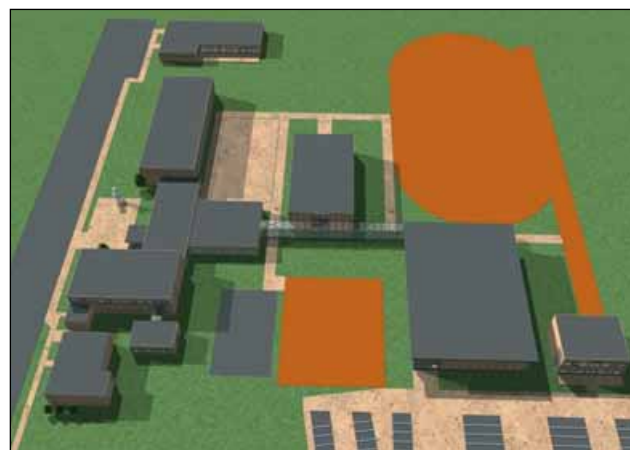
A právě v této době, na přelomu milénia, se začalo formo-



Situace na mapě z roku 2003

vat hnutí nazvané Rozkvět z nově nastěhovaných obyvatel, kterým tato neutěšená situace u jejich domovů vadila. Jejím hlavním zakladatelem a tahounem byl vystudovaný fyzik, vědec a posléze byznysmen Ing. Věslav Michalík, CSc. (1963–2022). Toto hnutí na konci roku 2002 jednomyslně vyhrálo volby a stojí v čele obce doposud.

Byla jsem tedy taktéž součástí nového vedení obce – my všichni jsme měli ohromné nasazení, ideály, a hlavně velmi schopného starostu. Bylo totiž celkem jasné, že to už vypadat hůř (něž jaký byl stav v roce 2003) nemůže. Tato skutečnost byla svým způsobem motorem, neboť každý z nás počítal s horizontem úspěchu a každý měl tendenci si pěknější obcí svou nemovitost zvednout na hodnotě.



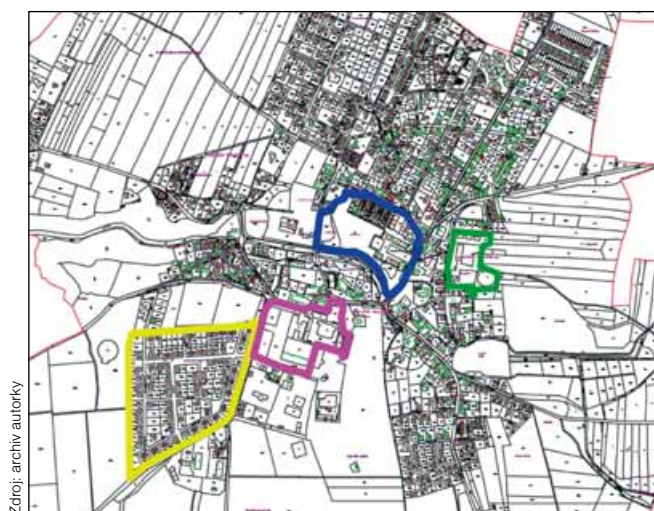
Celková koncepce expanze školského areálu pro ZŠ a MŠ Dolní Břežany 2002

Funkce obecní architektky se tehdy nezakládala, první, co se založilo, byla jakási pracovní architektonicko-urbanistická skupina podléhající přímo radě, především pak starostovi, která konzultovala vize přímo s nimi. Nic to neměnilo na významu, a byť formálně jsme tuto funkci ustanovili v roce 2014, byla to po celou dobu stejná práce a proces jako doposud.

Nejdříve bylo nutné uchopit obec jako celek. Ke konzultacím jsme tehdy přizvali profesora urbanismu Miroslava Bašeho, který nás do praxe zasvěcoval a vize s námi konzultoval. Zjistili jsme, že k vytvoření koncepce se výborně hodí řešerše formou studií nebo mini-soutěží studentů na vysokých školách. A to jsme v hojné míře praktikovali. Ujasnili jsme si tak, co by v daném území šlo realizovat, a co ne, vyřídilo to nápady a pomáhalo poté tvořit zadání vyzvaným architektonickým soutěžím a celkové koncepci obce. Bylo zřejmé, že stavět a vybrat architektky a urbanisty není jako si jít koupit rohlíky do pekárny, a že jsou mezi nimi velké rozdíly. Rozhodli jsme se soutěže dělat „trochu pankáčsky“, neb jsme vždy vyzývali 3–5 architektonických kanceláří a zadávali jim téma formou paralelního zadání, z kterého jsme si vítěze určovali sami.

Nejdůležitější byla podle mého názoru vzájemná důvěra, vůle něco změnit a naslouchat, taktéž nadšení a trpělivost (protože bylo jasné, že se projekty ani za jedno, ba ani za dvě volební období nestihnou realizovat).

Hned v prvním roce (2003) jsme začali řešit tyto zásadní centrální lokace a jejich náplň:



Zdroj: archiv autorky

Centrální nejdůležitější lokace Obce

Za prvé, kam umístit centrum, které obec neměla. Rozhodovalo se podle možností centrálních pozemků a podle potřeb, které jsme vnímali – potřebu komerčního obchodního centra se službami typu restaurace, obchody, kde by se lidé i volnočasově scházeli, kde by probíhaly obecní slavnosti, divadla atd. (na obrázku vyznačeno modrou barvou), ale taktéž centra administrativního – jako poštu, radnici, prostory pro kanceláře, kde by lidé i pracovali (vyznačeno fialově) tak, aby si centra nekonkurovala, ale navzájem se doplňovala a propojovala. Naším hlavním cílem bylo, aby se obec nestala pouhou noclehárnou, ale aby se kladl důraz na veřejný prostor, kde by se lidé mohli potkávat a neutíkali za popracovními aktivitami mimo obec.

Vytypovali jsme jako možná centra dvě místa. Jedno za radnicí blízko zámku (na mapce vyznačeno fialovou barvou) a druhé na místě zavezené bažiny tunelem Mrázovka (modrá).

Druhým významným počinem hned v začátku také bylo, co udělat s developmentem Ekospolu v lokalitě Za Příkopem (označeno žlutě), který přišel s nabídkou, že by rád na 12hektarovém pozemku arcibiskupství (na hranici intravilánu obce) postavil přes 200 domů. Tehdy jsem, coby garant vizí a koncepcí obce, přesvědčila Věslava Michalíka a radu o tom, že existují rozdíly mezi developmenty (např. pozitivní příklad osady Baba – prvorepublikové funkcionalistické vilové kolonie v pražských Dejvicích vzniknuvší z iniciativy Werkbundu na konci 20. a začátku 30. let 20. století) a obec se rozhodla, že development Ekospolu neschválí, ba naopak, že development přebere, zajistí parcelaci i infrastrukturu sama. To se také stalo. Obec vzhledem k časové tísní vyzvala napřímo arch. Michala Bartoška, který v roce 2004 zpracoval regulaci 12ha území, kdy došlo na parcelaci „pouze“ 100 domů, s velkorysým veřejným prostorem (cca 19% z celkové plochy) a jeho ulicemi páteřními a obslužnými – od 9–24 m šíře a zastavěností max. 20% pozemku s velikostí pozemků min 800 m² pro jeden rodinný dům, s regulací odstupů, maximálně stanovených výšek, s jasně danou stavební a uliční čarou, důležitými nárožími, směřováním hřebenů domů, maximálním přesahem balkonů, jakož i regulací průhlednosti a výšky plotů atd. Realizace a prodej první etapy proběhla v roce 2006.



Ukázky realizace lokality Za Příkopem (na mapce ohraničeno žlutou barvou)



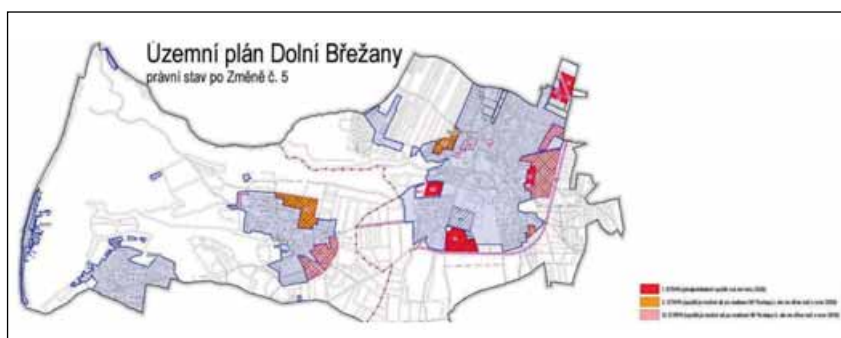
Regulace území

V rámci koncepce školství se právě developmentem parcelace lokality Za Příkopem vydělalo na část nové školky (na obrázku vyznačeno zeleně).

Prvním vytipovaným pozemkem pro obchodní centrum bylo v roce 2004 vybráno místo podél ulice Pražská a sice pozemek o rozměrech cca 200 x 300 m (v místě, kde byla vyvezena zemina z tunelu Mrázovka Praha – vyznačeno modře), který byl majetkem arcibiskupství. Obec slíbila zajištění developmentu s tím, že pozemek arcibiskupství obec zhodnotí a poté část veřejných prostor bude vlastnit a spravovat. Celá akce začala vyzvanou soutěží tří architektonických kanceláří – Michala Bartoška, Davida Průška a dua Ladislava Tichého a Václava Dvořáka. Vítězem se v březnu roku 2004 stali právě duo Dvořák Tichý, kteří jediní orientovali náměstí příčně vůči hlavní ulici Pražská, kde mělo vzniknout náměstí o rozměrech zhruba cca 50 x 75 m. Realizace proběhla v roce 2009. Následně došlo i k realizaci parků Keltského a Mlynářského podle návrhu z dílny arch. Zdeňky Sendlerové realizované v roce 2010.

Výhodou sdružení obce, arcibiskupství a investora náměstí bylo, že se náměstí velmi rychle podařilo dořešit i „papírově“. Celá akce byla řešena pouze územním rozhodnutím o umístění a využití stavby s finální smluvní povinností stavebníka předat vše, co je ve veřejném prostoru, obci. Tím, že majitel pozemku byl jediný (Arcibiskupství pražské), navíc s velkorysou a nadčasovou vizí, se koncepce záměru „na věčnost“ s velkorysým parkem podařila dodržet a udržet.

Jistou výhodou nevýhody bylo taktéž to, že Dolní Břežany mají velmi neúnosné a nevhodné podloží. To vedlo k tomu, že domy/stavby musely být stavěny na masivních pilotech, a tudíž se celá výstavba velmi prodražila. I to bylo „nápomocné“ rozhodnutí pro větší podíl parků versus staveb.



Etapizace obce 2009



První koncepční skica architektů Tichý Dvořák



Letecký snímek, pohled na náměstí a parky 2013

Dalším počinem udržení rozvoje obce byla tzv. „etapizace“. Etapizaci územní plán umožňuje, ale bylo třeba referendem zakotvit nenavyšování zastavitelnosti s povinností zastavění od centrální části intravilánu vně do extravilánu. Referendum v obci proběhlo v roce 2008 a stanovilo, že „nebude dále rozšiřováno zastavitelné území obce a další výstavba v zastavitelném území bude rozložena do tří etap, a to postupně až do roku 2040“, aby každoročně „v průměru nepřibývalo v obci více než 100 obyvatel“.¹

Toto rozhodnutí značně ovlivnilo výstavbu v obci od roku 2009, kdy byla tato změna v územním plánu zavedena. Díky územnímu plánu obce, jasně určeným pravidlům a etapizaci zástavby nedocházelo v obci k negativnímu dopadu suburbanizace.

1) Dolnobřežanský Rozkvět 2008, s. 7.

Centrem administrativně-komerčním se posléze stalo centrum vědecko-technické vzniknuvší vazbami starosty na Fyzikální ústav (v mapce vyznačeno fialovou barvou). Na místě zaniklého zemědělského areálu vyrostla dvě špičková výzkumná centra ELI Beamlines a HiLASE spadající pod Fyzikální ústav Akademie věd ČR.

V roce 2009 se vypisovala soutěž na největší laser na světě a mezi Maďarskem, Rumunskem a Českou republikou nakonec zvítězila lokace Dolních Břežan.² Tomu předcházela stavba menšího centra HiLASE,³ kterou v roce 2009 navrhla arch. Vladimíra Leničková (Len+K) a stavba se realizovala mezi lety 2011–2014. Regulována byla tak, aby její nejvýraznější fasáda držela linii náměstí Za Radnicí v ploše min. padesáti procent.

Budovu pro největší laser na světě vyhrála v rámci mezinárodní soutěže v roce 2009 kancelář Bogle Architects, v čele s architektkou Viktorií Součkovou, a samotná realizace proběhla mezi lety 2012–2015. Stavba byla oceněna jak v českém, tak mezinárodním kontextu, např. cenou Architektonický projekt roku 2014, nebo MIPIM Awards 2016 a další.⁴

Co se týká prostorové regulace, zásadní bylo pro architektu kanceláře Bogle Architects odstínit frekvence záření haly laseru (tlustá betonová masa haly), dále dodržet výšku dle územního plánu, tedy ne vyšší než 14 m, a dále v rámci architektonického rukopisu docílit při tak velké stavbě lidského měřítka a přívětivé stavby. Návrh byl koncipován jako výzkumný kampus skládající se ze čtyř samostatných budov kanceláří, laboratoří, multifunkčního prostoru s přednáškovým sálem a kavárnou. Hlavním prvkem – masivním betonovým boxem (velikostně srovnatelným s fotbalovým hřištěm) – je samotná laserová hala. Nad atriem budovy se vznášá lehká střecha z žaluzií, které tvoří výrazný detail a v létě poskytující stín.

Dalším krokem byla v roce 2009 revitalizace návsi před a za radnicí, které se chopila architektka Hana Zachová. Protože starosta byl velký nadšenec vědy, vymyslel si zde kašnu se slunečními hodinami s názvem Fontána času.⁵ Zároveň došlo k rekonstrukci budovy radnice arch. studiím MFA dokončené 2013, v roce 2015 byla realizována rekonstrukce bývalé jídelny JZD na ZUŠ Harmony architektem Pavlem Hniličkou.



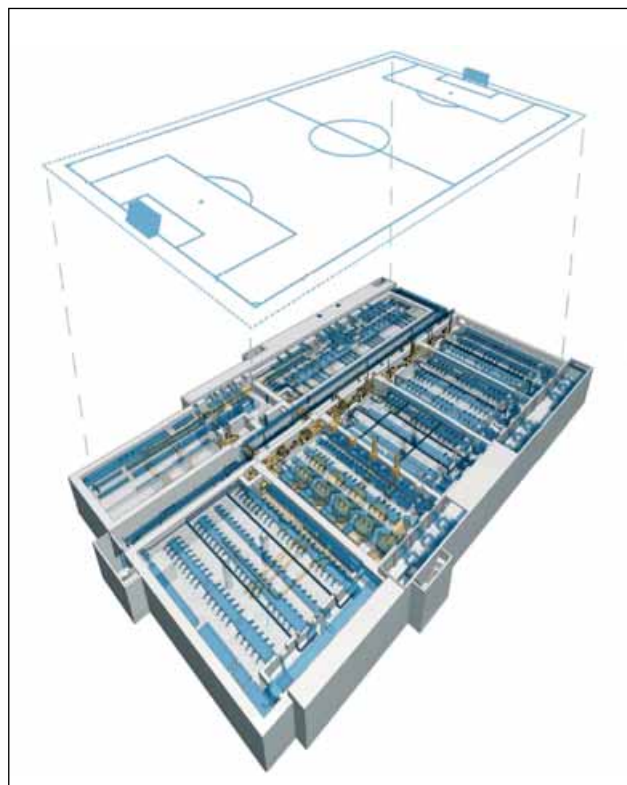
Budovy výzkumného centra ELI a HiLASE

Paní architektka Zachová řešila prostor v měřítku a proporci (šířka, výška, délka). V principu nekonkurovala hlavnímu náměstí, užila přírodní materiály, jako jsou žulové kostky v kombinaci s mlatovým povrchem, a především srovnávala linie a výšky. Dosáhla tak sjednocení (jak prostoru před – tak prostoru Za Radnicí) v maximální bezbariérovosti (původně před Radnicí bylo několik schodů). Vzniknuvší „bulvár 5. května před radnicí“ a náměstí lákají k zastavení Za Radnicí (před objektem zámku). K naplnění očekávání došlo nejen výběrem architekta, ale též udělením „volné ruky“ odborníkovi za přítomnosti obecního architekta a znalostmi o zvyklostech v obci.

Dalším stěžejním úkolem bylo dosáhnout rekonstrukce zámku v centru obce. Arcibiskupský zámek v Dolních Břežanech byl původně měšťanskou tvrzí z počátku 14. století, která prošla zásadními úpravami v renesanční a barokní době. Do sklonku 18. století lze datovat výraznou



Schéma čtyř propojených budov ELI



Hlavní budova ELI – laserová hala

2) <https://www.eli-beams.eu/cs/o-eli-beamlines/>

3) <https://www.hilase.cz/o-nas/>

4) <https://vimeo.com/194836429>

5) Ideový návrh: Věslav Michalík; architektonický návrh: Hana Zachová; výpočet a vytyčení slunečních hodin: Jindřich Traugott.



Náves Před a Za Radnicí



Zdroj: obec Dolní Břežany

Stav před



Zdroj: obec Dolní Břežany

Stav po



Zdroj: foto autorky

přestavbu, která dala zámku dodnes dochované hmotové i dispoziční uspořádání.

Kolem roku 1890 byla dle návrhu architekta Rösnera postavena zámecká kaple. Novorenesanční úpravy východního křídla s arkádami a úpravou interiéru s dochovanými dveřmi a parketovými podlahami jsou poslední hodnotnou historickou etapou úprav zámku.

Arcibiskupství pražské mělo původní projekt na přestavbu na domov pokojného stáří, avšak s vývojem Břežan svoje zadání přehodnotilo a vypsalo soutěž na rekonstrukci zámku, kde jsme se já, jako obecní architektka, a starosta Michalík účastnili výběru jako přizvaní porotci. Soutěž vyhrál v roce 2014 návrh studia Šafer Hájek Architekti, s. r. o. (SHA), Mimolimit, s. r. o. K výstavbě došlo mezi lety 2016–2018.

Pro dominantní budovu byla nalezena nová funkce ve formě luxusního zámeckého hotelu. Všechny funkce nutné pro tuto typologii byly integrovány do původní hmoty zámku. Kolem budovy byl obnoven zámecký park v duchu odkazu původních zahrad. Rekonstrukce získala ocenění Best of Reality 2018 a byla nominována na Stavbu roku Středočeského kraje 2019. Jde hmotově o čtyřkřídlý dvoupatrový objekt kolem čtvercového dvora, s hranolovou věží v západním průčelí. Jedná se o nejceněnější a nejvýraznější stavbu Břežan, k níž odkazuje územní plán a jeho výšková specifikace. Žádná stavba nesmí překročit výšku střechy zámku.



Zdroj: archiv obce

Pohled na zámek od parku

Dalším výrazným počinem naší spolupráce byla rekonstrukce a dostavba školského areálu. K celému areálu se váže následující příhoda: na začátku roku 2002 se začal v obci veřejně přetřásat spor o přestavbu kotelny místní staré školy na tělocvičnu. Já jako čerstvě dostudovaná mladá architektka jsem se tehdy odmítla podepsat pod petici, která přestavbu požadovala. To vzbudilo zájem budoucího starosty Věslava Michalíka (tehdy sestavujícího kandidátku Rozkvětu), který se otázel: „Proč ta mladá architektka petici nepodepíše? Vždyť přece její děti do té školy chodí a tělocvičnu potřebují!“ Sešli jsme se a já tehdy oponovala, že to proto, že by přestavba kotelny na tělocvičnu zabila větší vize a zakonzervovala provizorní stav. Načež on kontroval otázkou: „Jak by sis to tedy sama představovala?“ A tak jsem připravila vlastní koncepci školy a studii rozvoje celého jejího území. Ta se roztáhla v území (tedy ne, jak si všichni mysleli do výšky) – měla mateřskou školku, nový pavilon pro základní školu, tělocvičnu, jídelnu, byt správce, parkoviště i atletický ovál. Tím, že se tato idea starostovi líbila a byla realizována, zůstal mi nad školou patronát i v pozdější době za mého působení v obecní pozici.

Nejprve jsem přistoupila k rekonstrukci fasády a změně proporcí a formátu oken stávající budovy školy, pak jsem postavila novou mateřskou školu (2007) se třemi pavilony, dále nový třípodlažní pavilon učeben se spojovacím krčkem a nástavbu jídelny (2017). Jako výrazný motiv a podprahový učební materiál jsem zvolila označení šaten ve spojovacím krčku panely s názvy významných děl českého umění a jejich tvůrců. Žáci si tak šatny pojmenovávají nikoliv podle svých tříd, nýbrž například podle Mistra Třeboňského oltáře ze 14. století přes italského malíře a dekorátéra Giuseppe Arcimbolda působícího v 16. století mj. na pražském dvoře císaře Rudolfa II. či malíře Josefa Mánese z 19. století až po třeba Josefa Čapka a Emila Filla z 20. století. Za dostavbu pavilonu, nástavbu jídelny a výstavbu spojovacího krčku jsem obdržela i nominaci Stavby roku 2017 Středočeského kraje.

Návrh nové školní tělocvičny jsem však už přenechala jiným architektům, neboť jsem chtěla radním doložit, že změny rukopisů architektů jsou vždy ku prospěchu celé obce. Po dohodě s radnicí jsem však měla tehdy nad vybranou soutěží právo veta.

Na obcí vyzvanou soutěž, spíše tedy paralelní zadání, byly v roce 2015 vyzvány tři týmy: DRNH – arch. Antonín Novák, Burian & Křivinka a ateliér Sporadikal – J. Našinec. Vyhrál tým autorů Sporadikal (Aleš Kubalík, Josef Kocián, Jakub Našinec, Veronika Sávová). Stavba vzbudila ohlas nejen v České republice, ale i v zahraničí, a posbírala bezpočet architektonických cen, např. Stavbu roku 2018, Grand Prix architektů, jakož i cenu Miese van der Rohe (Barcelona). V soutěži byly návrhy z 19., 20., 21. století a my tehdy vybrali to, co bylo kontrastní (kulaté versus hranaté) a přitom vizuálně ladilo k budově stávající školy. Regulovala se pouze výška, aby nepřesáhla 12 m, tedy výšku stávající budovy pavilonu učeben.



Budova školy před rekonstrukcí

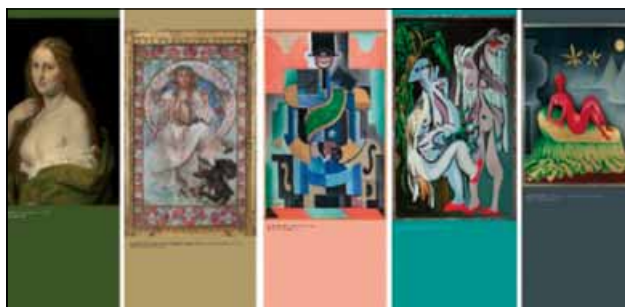


Budova školy po rekonstrukci

Zdroj: archiv autorů



Nový spojovací krček a pavilon ZŠ Dolní Břežany



Zdroj: archiv autorů

ZŠ Dolní Břežany – spojovací krček mezi pavilony učeben. Označení šaten díly umělců tvořících v Čechách od 14. do 20. stol. Mistr Třeboňského oltáře, Madona Svojsínská, Arcimboldo, Karel Škréta, Petr Brandl, Josef Mánes, Alfons Mucha, Josef Čapek, Emil Filla, Jan Zrzavý.

Zdroj: archiv autorky



Pohled na pavilon a spojovací krček z vnitřního dvora školy



Zdroj: archiv autorky

Nová jídelna školy

Zdroj: archiv obce



Rozhledna Závist (Martin Rajniš, 2022)



Zdroj: vizualizace arch. studia Sporadical

Sportovní hala (Sporadical, 2016–2017)



Zdroj: archiv obce

Parkovací dům (Zdeněk Fránek, 2021)

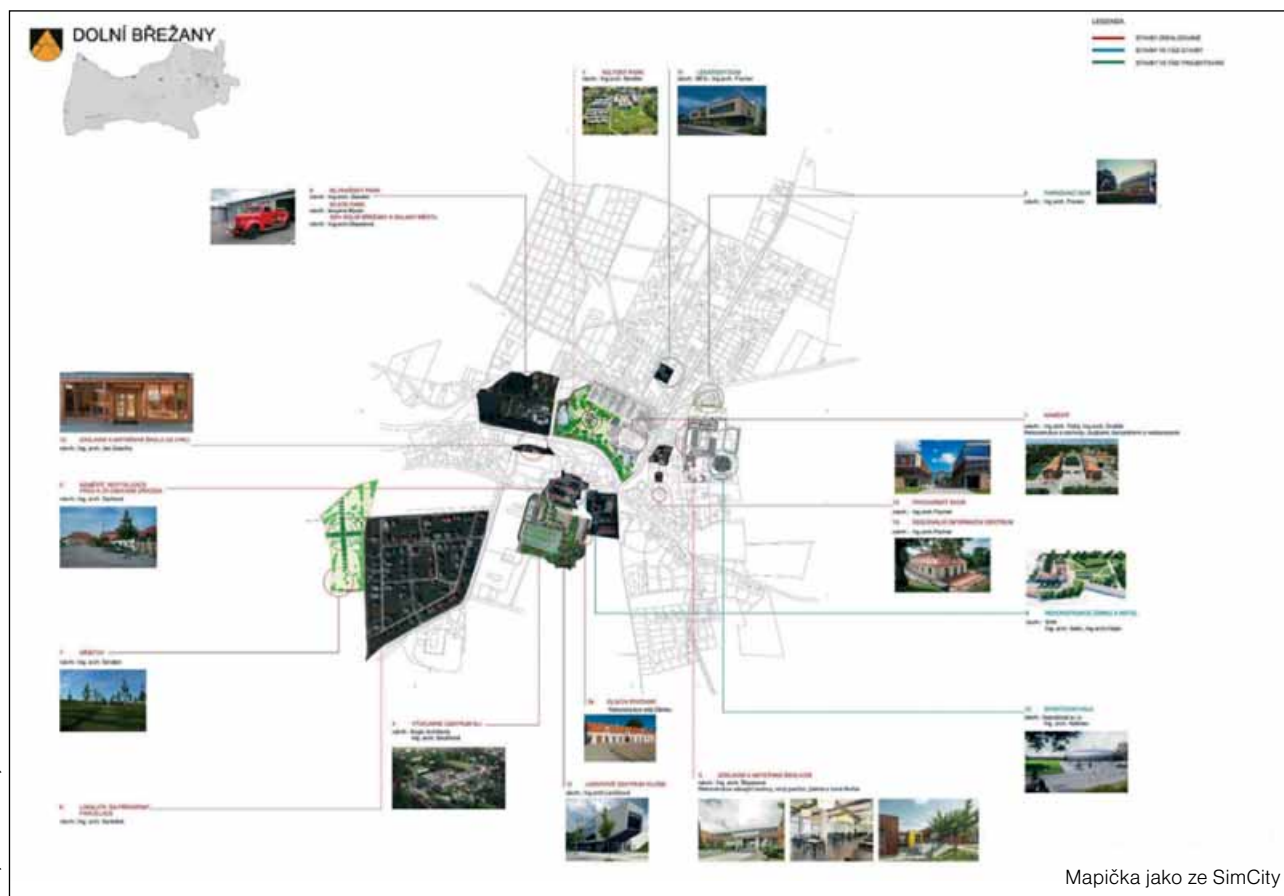
Zdroj: archiv Obce



Hřbitov (Zdeněk Sendler, 2016)



Zdroj: mapy.cz rok 2023



Mapička jako ze SimCity

Na mapě je možné vidět realizované stavby

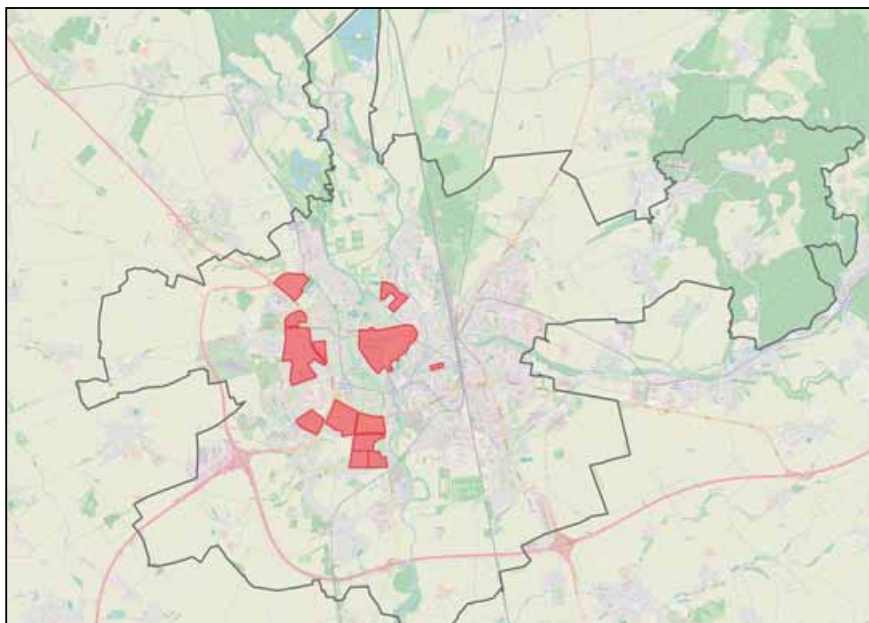
Kromě jiných a dalších staveb realizovaných v Dolních Břežanech si pak dovoluji poukázat na hřbitov od arch. Zdeňka Sendlera. V jeho případě regulace území spočívala v názvosloví, neboť regulativ odpočinková zóna zajistil odpočinek na věčnost a uvolnil výstavbu hřbitova. Další realizovanou stavbou na základě soutěže (paralelním zadáním, z kterého jsme vybrali) byl parkovací dům od architekta Zdeňka Fránka, jehož leitmotivem byla svodidla s nenápadnou a podmanivou hrou světla a stínu – jde o jedinečnou jednoduše čitelnou funkci, která plně podtrhuje výraz stavby. Zde šlo o zajímavost v tom, že stavba kopírovala terén, parkuje se tedy ve spádu. V neposlední řadě došlo i na návrh a stavbu rozhledny od architekta Martina Rajniše Na Závisti s nádherným výhledem na široké okolí.

Architektonické práce pro obec se věnuji již bezmála dvacet let – od vysvětlování a zhmotňování vizí a představ o ideálním místě k bydlení v širších souvislostech se všemi potřebnými funkcemi obce (jako je bydlení, náměstí, služby, poliklinika, hřbitov, parkování, parky, školy, infrastruktura atd.) po řadu úspěšných realizací. Za svoji práci pro obec Dolní Břežany (za podpory a při schopnostech starosty dotahovat projekty a sehnat na ně prostředky) jsem obdržela cenu Architekt Obce 2023.

Ing. arch. Anna Šlapetová
autorizovaný architekt
hlavní architektka obce Dolní Břežany

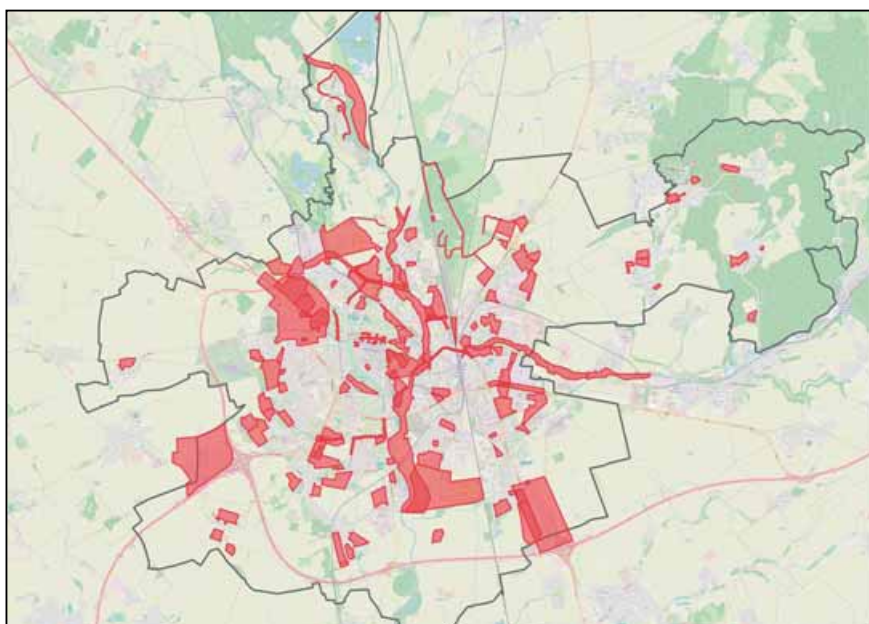
OLOMOUC – ZKUŠENOSTI MĚSTA S REGULAČNÍMI PLÁNY

Z celkem 13 vydaných regulačních plánů pro správní území města Olomouce se 11 regulačních plánů týká stávajících sídlišť, 1 regulační plán je vydán pro významnou zastavitelnou plochu a nejdéle platný je regulační plán pro území městské památkové rezervace. Územní plán podmínil dalších 11 ploch regulačními plány, které zatím nebyly pořízeny, a v rámci aktualizace územního plánu je v převážné většině navrženo jejich vypuštění a nahrazení podmínkou pořízení územní studie.



Přehled platných regulačních plánů

V současné době je pro správní území města Olomouce evidováno přibližně 120 územních studií, které se týkají zejména podrobnějšího prověření podmínek využití rozvojových ploch a řešení veřejných prostranství. V případě přibližně 30 rozvojových území prověřených územní studií dochází v rámci aktualizace územního plánu k návrhu ploch s prvky regulačního plánu.



Přehled evidovaných územních studií

Regulační plán městské památkové rezervace Olomouc

Městská památková rezervace (MPR) Olomouc zaujímá území o ploše přibližně 87 ha. Jde o nejrozsáhlejší historický městský útvar na Moravě. V době vyhlášení se v MPR nacházelo 264 objektů (měšťanské domy, kostely, sochy, kašny, městské opevnění apod.) zapsaných ve státním seznamu nemovitých kulturních památek, dnes se jejich počet blíží k 280. Nejvýznamnější z nich jsou zapsány jako národní kulturní památky: Olomoucký hrad s kostelem sv. Václava, kostel sv. Mořice, soubor barokních kašen a sloupů a vila Primavesi. Od roku 2000 se Olomouc pyšní i pamětihodností zapsanou do Seznamu světového kulturního dědictví UNESCO – čestným sloupem Nejsvětější Trojice. Specifikum řešeného území spočívá nesporně v jeho kulturně-historickém významu, v jeho genu loci. Městská památková rezervace Olomouc je nejcennějším územím města, jehož kulturní, historické, urbanistické a architektonické hodnoty je třeba zachovat, obnovit a využít a předat je autentické a neporušené následujícím generacím. Jedním z prostředků k docílení těchto záměrů je regulační plán MPR Olomouc, vydaný v roce 1999 (zpracovatel Ing. arch. Ma-

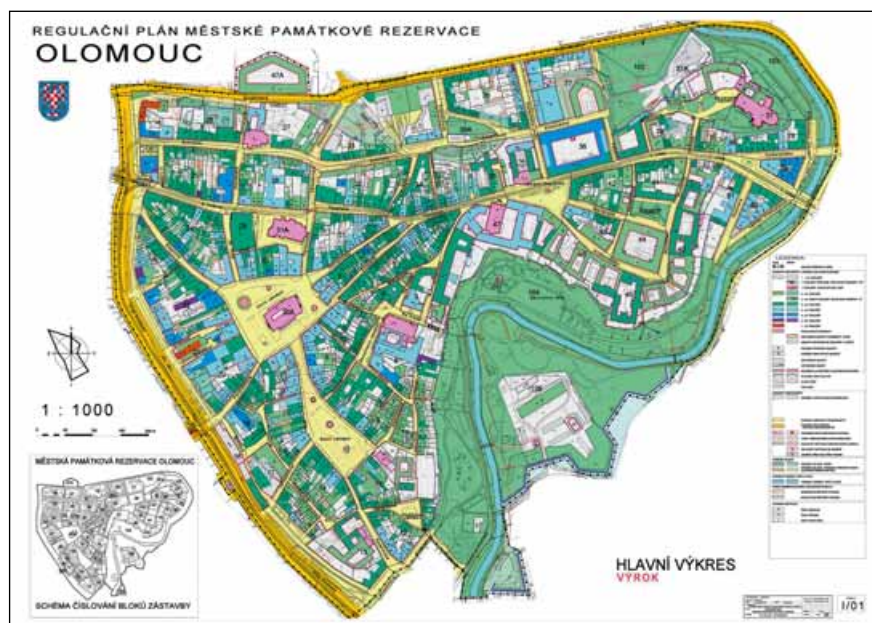
toušek a kolektiv).

Cesta od průzkumů a rozborů (na přelomu let 1995–1996) přes koncept územního plánu zóny k dnes platnému regulačnímu plánu MPR Olomouc schválenému v závěru roku 1999 byla náročná zejména z důvodu neexistence referenčních dokumentů jiných MPR, z jejichž zkušeností by bylo možné čerpat. Základním principem je ochrana

MPR jako jedinečného urbanistického souboru vzácných památkových stavebních fondů, jejichž soustavné zhodnocování upevňuje a posiluje význam historického jádra města jako společenského, kulturního a obchodního centra s neopominutelnou úlohou bydlení. Významnou zásadou uplatněnou v regulačním plánu MPR Olomouc je snaha o zvýšení pěší dostupnosti historického jádra obnovou zaniklých a podporou vzniku nových propojení jednotlivých městských prostorů (zejména budováním průchodů a pasáží) a snaha o zachování nezastavěných nádvoří a dvorů. Významnou součástí řešeného území jsou nezastavitelné plochy zeleně – zahrady a parky. Cílem

regulačního plánu MPR Olomouc (spolu s územním plánem) je dobudování systému městských parků v podobě uzavření „zeleného prstence“ zejména na severním okraji řešeného území.

Regulační plán je platný bezmála 25 let a je oporou pro dlouhodobé transparentní rozhodování v MPR Olomouc na úrovni urbanistické koncepce. Po dobu jeho platnosti město obdrželo řadu podnětů na změny, z nichž některé nebyly kladně projednány nebo proces jejich projednání vedl k podstatným úpravám jednotlivých záměrů. Z následujícího přehledu změn je nejvýznamnější soubor změn č. IX, který předcházal úpravě regulačního plánu postupem dle §188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.



Regulační plán městské památkové rezervace Olomouc – hlavní výkres

Přehled změn regulačního plánu MPR Olomouc

Změna č. I byla schválena v roce 2002.

Změna č. II byla schválena v roce 2005.

Změna č. VI byla vydaná v roce 2010, předmětem změny byl záměr SEFO – Středoevropské fórum.

Změna č. VII byla vydaná v roce 2011, předmětem změny byl záměr obchodní galerie MORITZ – původně OD PRIOR.

Soubor změn č. VIII byl vydán v roce 2019, předmětem souboru změn byl zejména záměr dostavby ve vnitřním nádvoří Vlastivědného muzea.

Soubor změn č. IX byl vydán v roce 2019 a předcházal úpravě regulačního plánu postupem dle §188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. Předmětem souboru změn byla aktualizace stavu – vyznačení již realizovaných záměrů, vypuštění již realizovaných veřejně prospěšných staveb, přidání veřejně prospěšných staveb pro dopravu (propojení tramvajové trati), změna označení z objektu nevhodný (k dožití a zbourání) na stav umožňující opravy a stavební úpravy nebo novostavbu v objemu stávajícího objektu v areálu letního kina, změna limitu výšek pro objekty ve dvorní části pozemku na ul. Sokolská.

Úprava dle § 188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. byla vydána v roce 2021 – regulační plán MPR Olomouc byl

zpracován dle předchozí zákonné úpravy (stavební zákon č. 50/1976 Sb.), regulační plán bylo třeba upravit a v rozsahu provedené úpravy projednat, aby nepozbyl platnosti. V rámci úpravy byl obsah jednotlivých částí a jejich řazení upraven dle požadavků platného stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, přílohy č. 11. Závazná část obecně závazné vyhlášky byla upravena na výrokovou část, ve skladbě dané legislativou, věcné řešení se nijak neměnilo.

Odůvodnění regulačního plánu, směrné a doporučující části byly upraveny na odůvodnění, ve skladbě dané legislativou. Text původního odůvodnění regulačního plánu nebyl měněn a odpovídá době schválení regulačního plánu.

Dále došlo k úpravě použitých pojmů v souladu s platnou legislativou, především regulačním plánem užívaný pojem „plocha“ byl v souladu s § 61 odst. 1 platného stavebního zákona nahrazen pojmem „pozemek“. Bylo-li třeba pro smysluplnost regulačního plánu ponechat vžitý užívaný název, pro který není v současných předpisech opora, byl zařazen do pojmů ve výrokové části.

Soubor změn č. X byl vydán v roce 2023, předmětem změny byl záměr dostavby proluky na tř. Svobody a záměr dostavby doplňkového objektu v ul. Křivá.

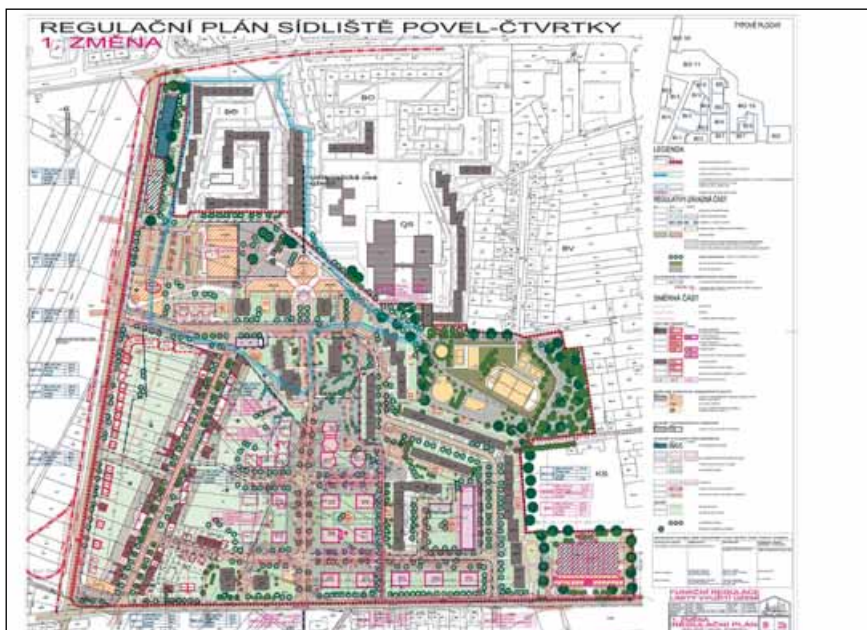
Soubor změn č. XI a změna č. XII se v současné době pořizuje, nejvýznamnější je změna týkající se přístavby objektu bývalé Jednoty na tř. Svobody.

Regulační plán sídliště Povel Čtvrtek

V jižní části města v katastrálním území Nové Sady nebyla po roce 1989 realizována část plánovaného panelového sídliště a se změnou společenských poměrů se změnily i podmínky pro dokončení zástavby. Konkrétně bylo upuštěno od záměru zbourat část původní vesnické zástavby podél ul. Teichmannova a na dokončení zástavby bytových domů byla vypsána v roce 1994 urbanistická soutěž „Obytná zóna v Olomouci Nových Sadech – jih“. Na výsledky soutěže navázalo zpracování regulačního plánu (zpracovatel Stavoprojekt Olomouc, a. s.), který byl schválen v roce 2002.

Největší hodnotou v území, která výrazně ovlivňuje jeho celkový charakter, je historická urbanistická struktura části původní obce Povel, dochovaná podél ulic Teichmannova a Na Pažitu. Jedná se o souvislou řadovou zástavbu rodinných domů v jednotné stavební a uliční čáře, se sedlovými střechami, narušenou ale celou řadou proluk a necitlivými stavebními úpravami.

V letech 2005 a 2009 byly vydány dvě dílčí změny regulačního plánu, podstatná část zástavby byla postupně realizována. V roce 2019 byl regulační plán zrušen



Regulační plán sídliště Povel Čtvrtky – výkres funkční regulace

a v části řešeného území (o výměře 14,72 ha) byl nahrazen regulačním plánem Teichmannova – Peškova. Části řešeného území regulačního plánu sídliště Povel Čtvrtky byly dle platného územního plánu vydaného v roce 2014 podmíněny pořízením regulačních plánů sídlišť RP-19 a RP-20.

Cílem regulačního plánu Teichmannova – Peškova je zachování a dokončení koncepce navržené regulačním plánem sídliště Povel Čtvrtky, zejména dotvoření veřejných prostranství, dokončení zástavby v přechodových plochách mezi řadovou zástavbou rodinných domů v ulici Teichmannova a zástavbou bytových domů podél ulice Peškova, doplnění zástavby podél ulice Teichmannova a Schweitzerova.

Regulační plány sídlišť

Aktuálně platný územní plán Olomouce, vydaný v roce 2014, podmiňuje celkem ve 22 územích rozhodování o změnách pořízením regulačních plánů. Z toho 10 regulačních plánů se týká stabilizovaných ploch, konkrétně se jedná o území sídlišť, převážně panelových. Důvodem pro podmínění rozhodování o změnách pořízením regulačních plánů z podnětu je v těchto plochách především deficit statické dopravy (sídlíště vznikla v době se zcela jinými nároky na parkování) a s tím související nutnost regulovat novou výstavbu, která by tento deficit dále zhoršovala. Podrobnost regulačního plá-

nu současně umožňuje řešit problematiku území sídlišť jako celku, nikoliv jen statické dopravy.

Podmínka pořízení regulačních plánů sídlišť byla do územního plánu zapracována po jeho veřejném projednání na základě podaných námitek jak občanů, tak odborné veřejnosti. Námitky směřovaly zejména k tomu, že v případě pořízení regulačních plánů sídlišť bude mít veřejnost možnost připomínkovat budoucí navrhované záměry v rámci jejich veřejného projednání.

Jednotlivé regulační plány sídlišť se mimo jiné podrobně zabývají architektonickými a urbanistickými hodnotami území a nastavují podmínky pro jejich ochranu a rozvoj. Cenným zdrojem informací byla výstava *Příběh paneláku* v Olomouckém kraji pořádaná v roce 2015 Umělec-

koprůmyslovým muzeem v Praze ve spolupráci s Muzeem umění Olomouc, která představila tři olomoucká sídliště – Norská, Lazce a sídliště na Nové Ulici (ul. Brněnská), pro které byly následně pořízeny regulační plány. V případě dalších tří regulačních plánů (sídlíště Kosmonautů, sídlíště Na Vozovce – Dvořákova, sídlíště Neředin – Nová ulice) byla podkladem analýza stavebněhistorického vývoje sídliště na tř. Kosmonautů a sídlíště III. pětiletky (zpracovatel Mgr. Mertová, 2015).

Pro město se pak ukázaly regulační plány jako cenný podklad v případě přípravy investičních akcí (zejména úprav veřejných prostranství), nakládání s majetkem (zejména v případě kotelen a výměňkových stanic) a pro přípravu dalších městských koncepcí (např. parkovací politiky města).



Regulační plán sídliště Nové Sady-Trnkova – hlavní výkres

Výběr zpracovatele a zpracování návrhu

Původní harmonogram po vydání územního plánu Olomouce předpokládal postupné pořizování regulačních plánů sídlišť a v roce 2015 byly zadány první dva regulační plány RP-13 a RP-21. V roce 2016 ale díky možnosti čerpat na pořízení regulačních plánů dotaci z IROP bylo vypsáno výběrové řízení na zpracování osmi regulačních plánů. Po dohodě s dotačním orgánem byla nastavena kritéria hodnocení 80 % cena a 20 % kvalifikace. Uchazeči přitom měli ve výběrovém řízení možnost podat nabídku jak na zpracování všech osmi regulačních plánů, tak na zpracování jednotlivých regulačních plánů. Výsledkem bylo, že sedm regulačních plánů (rozlohou menších) mělo stejného zpracovatele (Urbanistické středisko Ostrava, s. r. o.), který pro město zpracovával rovněž dva regulační plány sídlišť, které byly zadány již v roce 2015. Regulační plán s největším řešeným územím RP-22 (cca 70 ha) zpracovával Atelier Archplan Ostrava, s. r. o.

I přes počáteční obavy z časové náročnosti zpracování sedmi regulačních plánů jedním zpracovatelem se nakonec tento výsledek výběrového řízení ukázal jako výhoda. Jeden zpracovatel většiny regulačních plánů, a tedy jejich jednotné pojetí, znamenal pro pořizovatele výraznou výhodu, která se projevila zejména v rámci připomínkování rozpracovaných návrhů – vyřešili se nějaký obecný problém, automaticky se zapracoval do všech ostatních regulačních plánů. Řešená území pěti regulačních plánů na sebe navíc vzájemně navazují, přičemž v plochách sídlišť s modernistickou strukturou není hranice řešeného území vždy jednoznačně dána – i z tohoto hlediska byl tedy jeden zpracovatel navazujících regulačních plánů výhodou. Jednotné grafické zpracování představovalo výhodu i pro veřejnost a pro určeného zastupitele.

Mírně odlišný přístup i grafické pojetí se projevil už při počtu dvou zpracovatelů, ale v některých případech byli dva různí zpracovatelé naopak výhodou, neboť přinesli různé pohledy na věc, a pořizovatel tak měl možnost výběru lepšího řešení některých obecných problémů, které ve specifických územích sídlišť vyvstaly.

Veřejné projednání

V podrobnosti regulačního plánu řešící využití jednotlivých pozemků mohou být zásahy do faktických či domnělých práv jejich vlastníků či jiných dotčených osob větší než v případě územního plánu. Podrobnější měřítko regulačního plánu má však i další důsledky. Veřejnost často není schopna rozeznat hranici, na níž podrobnost regulačního plánu končí. Celá řada námitek a připomínek se týkala věcí, které jsou zcela pod podrobnost regulačního plánu, např. výsadeb a kácení zeleně, umístění mobiliáře, osazení dopravního značení, úprav dopravního režimu komunikací. Část připomínek pak s problematikou územního plánování nesouvisela vůbec, týkala se např. nedostatečné zimní údržby chodníků. Město nicméně díky tomu získalo celou řadu dále využitelných podnětů.

Měřítka regulačního plánu dále svádělo část veřejnosti k mylné představě, že se jedná o projektovou dokumentaci, tudíž že pořizování, respektive veřejné projednání

návrhu regulačního plánu, je přípravou konkrétní investiční akce.

V případě regulačních plánů řešících území z velké míry stabilizovaná se rovněž výrazně projevil intuitivní odpor obyvatel vůči jakémukoliv zásahu do stávajícího stavu, i když je problematický. Typickým příkladem byla snaha o eliminaci slepých dopravních závleků, které jsou pro panelová sídliště poměrně charakteristické. V souvislosti s navrženými propojeními slepých ulic obdržel pořizovatel celkem 319 námitek a připomínek, město dále obdrželo 2 petice občanů. Jednotlivá propojení tak byla znovu posuzována na základě kritérií závažnosti stávající dopravní závady a počtu došlých námitek. V jednom případě, kdy nebylo námítkám vyhověno, byla následně na základě došlé petice pořízena změna regulačního plánu a navržené propojení bylo vypuštěno. Dalšími zásadními tématy bylo budoucí využití stávajících staveb kotelen a výměňkových stanic (případně jejich odstranění) a možnosti přestavby, nástavby a dostavby stávajících center občanské vybavenosti.

Z celkem 11 regulačních plánů sídlišť, včetně regulačního plánu Teichmannova Peškova, došlo v 7 případech k opakovanému veřejnému projednání, v případě regulačního plánu RP-22 s největším řešeným územím proběhlo opakované veřejné projednání dvakrát. Celý proces pořízení regulačních plánů sídlišť trval přibližně 5 let.

V současné době jsou pořizovány dvě změny regulačních plánů sídlišť, v případě RP-13 se jedná o možnost využití stávající stavby kotelny pro dětskou skupinu (dle platného regulačního plánu je objekt navržen k odstranění), v případě RP-19 se jedná o změnu podmínek pro přestavbu území stávajícího centra občanské vybavenosti na ul. Zikova na základě podrobnějšího prověření územní studií. Pro pořizování změn regulačních plánů využívá pořizovatel zkrácený postup dle stavebního zákona. Jako problematické se ale v poslední době ukazuje najít zpracovatele změn regulačních plánů.

Regulační plán RP-24 Pražská-východ

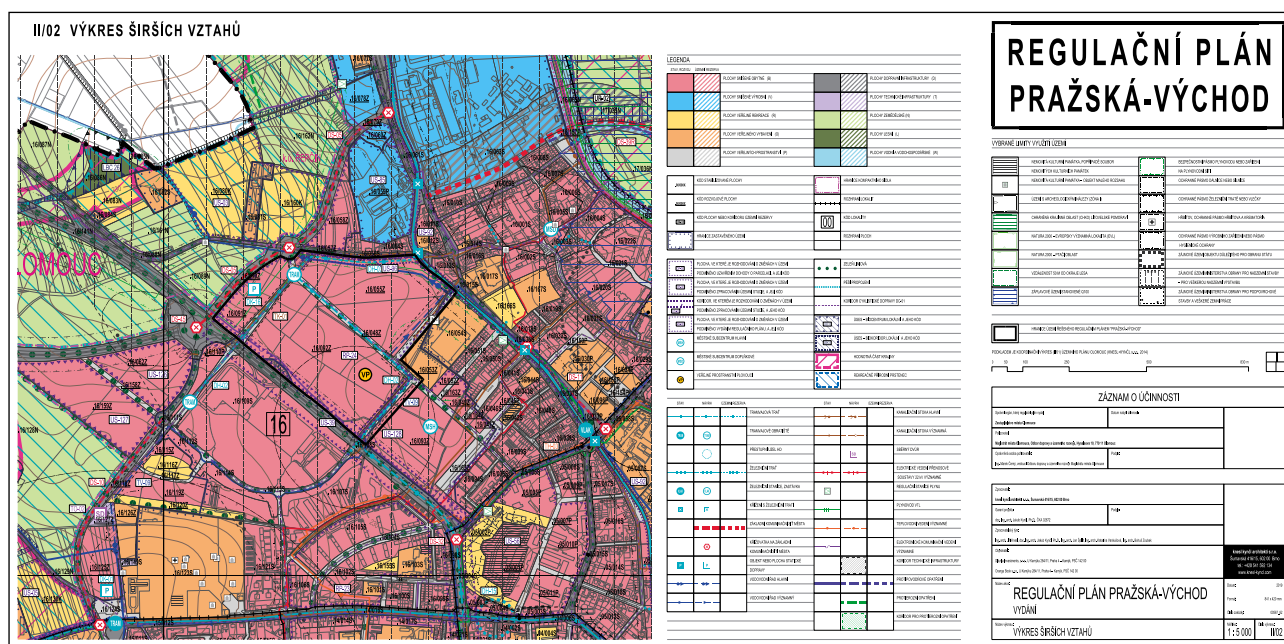
Pražská-východ je rozvojová lokalita na severozápadním okraji města určená převážně pro bydlení, jejíž vymezení bylo do platného územního plánu převzato z předchozího územního plánu, ve kterém byla v současném rozsahu zastavitelných ploch a principu řešení základní komunikační sítě vymezena změnou schválenou v roce 2002. Pro území bylo zpracováno několik studií včetně studií prověření dopravního napojení a pro další kroky byla lokalita rozdělena na dvě na sebe navazující části, pro které byly zpracovány evidované územní studie „Pražská-východ – Díly“ (zpracovatel Alfaprojekt Olomouc, a. s., 2014) a „Pražská-východ – Ovesníka“ (zpracovatel Alfaprojekt Olomouc, 2015).

Plocha řešená územní studií „Pražská-východ – Díly“ je jednou z rozvojových ploch, která byla v územním plánu Olomouce podmíněna pořízením regulačního plánu na žádost. Regulační plán RP-24 Pražská-východ byl vydán v červnu 2019 (zpracovatel knesl kynčl architekti, s. r. o.), jeho zadavatelem byly dvě právnické osoby vlastníci pod-



Regulační plán Pražská-východ – hlavní výkres

V současné době došlo ke sjednocení vlastnictví, převážnou část pozemků vlastní jedna právnická osoba a zbývající část město. Investor tak po více než 20 letech od vymezení zastavitelných pozemků v územním plánu zahájil projektovou přípravu pro realizaci zástavby, která se předpokládá v několika etapách. Nicméně regulační plán na žádost dle § 321 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon) přestane ke konci roku 2025 platit. Město a investor jsou tedy po veškerém vynaloženém úsilí a finančních prostředcích v situaci, kdy přichází změnou legislativy o oporu danou regulačním plánem. Lokalita Pražská-východ je tak jedním z území,



Regulační plán Pražská-východ – výkres širších vztahů

statnou část pozemků v rámci řešeného území o celkové výměře 27,8 ha.

Regulační plán převzal z územní studie nezbytný rozsah daný přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění, a územní studie je tak daleko podrobnější např. v řešení dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství. V praxi to znamená, že pro rozhodování v území slouží jako podklad jak regulační plán, tak územní studie.

kde je v rámci aktualizace územního plánu navržena plocha s prvky regulačního plánu.

Použité zdroje:

Územní plán Olomouce.
Regulační plány <http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/regulacni-plany>.
KŘENKOVÁ, Jana, RŮŽIČKOVÁ, Petra a ŠOBR, Jiří. Olomoucká zkušenost s IROP. In: *Urbanismus a územní rozvoj*, č. 6/2018, s. 13–18. ISSN 1212-0855.

Ing. arch. Jana Křenková
Útvar hlavního architekta
Magistrát města Olomouce

PROSTOROVÁ REGULACE V ÚZEMÍ

Panelová diskuse

Moderátor:

doc. Ing. arch. **Petr Durdík** (PD) – pedagog FSv ČVUT

Panelisté:

Ing. arch. **Jana Křenková** (JK) – vedoucí oddělení, Útvar hlavního architekta, Magistrát města Olomouce; Ing. arch. **Iva Řehulková** (IŘ) – 1. místostarostka obce Jesenice; Ing. arch. **Josef Starý** (JS) – Atelier S2, Český Těšín; Ing. arch. **Anna Šlapetová** (AŠ) – obecní architektka obce Dolní Břežany; Ing. **Roman Vodný**, Ph.D. (RV) – ředitel Odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj

Po představení panelistů moderátor uvedl diskutované téma – prostorová regulace v území ve vztahu k územnímu plánování a k její potřebnosti pro rozhodování v území. Bylo zmíněno, že při počtu 6 253 obcí v republice máme v současné době asi 200 vydaných regulačních plánů. To je poměrně málo. Vypadá to tak trochu, že vlastně nemáme akutní potřebu území regulovat. První otázka tedy směřovala k tomu, zda opravdu potřebujeme prostorovou regulaci a jestliže ji potřebujeme, proč je tak málo vydaných regulačních plánů?

(JS) Já si myslím, že je regulace potřebná. Když se setkáme s představiteli obcí, většinou nevědí, jak by měli rozvoj území usměrňovat. Často v územních plánech chybí i základní regulace. Řešením je, mít v územních plánech podrobnější prvky regulace formou územního plánu s prvky regulačního plánu. Podkladem by mohly být územní studie. Tam, kde jsou komplikovaná území, tam bych preferoval regulační plány.

(RV) Asi se shodneme, že regulační plány potřebujeme. Proč se jich tak málo zpracovává je otázka složitá. Bude třeba více vysvětlovat benefity, které nám jejich zpracování přináší. Slyšeli jsme tady příklady jak ze zahraničí, tak i z našeho území, že pořizovat regulační plány jde. Jedná se tedy o potřebu větší osvěty, zejména mezi samosprávami.

(IŘ) Ano, samosprávy by to měly chtít, ale ony to nechťejí. A ony vlastně nevědí, proč by to měly chtít. U nás máme dva regulační plány, ale ony vlastně fungují jako stavební uzávěra. V území je tam spousta vlastníků, kteří nejsou ochotni se domluvit, nebo to jeden vlastník zcela zablokuje. Bylo by potřeba, aby úřad územního plánování tlačil na samosprávu, aby se regulační plány pořizovaly. Ale asi bych tuto pravomoc celou předala pořizovateli. Pokud to zůstane na samosprávě, musí na ni být vyvíjen potřebný tlak.

(AŠ) My máme územní plán s regulačními prvky a za mě si myslím, že to stačí, protože někdy miň je víc. Když se to pak komplikuje přes právníky, ty vstupní strany si mnohdy nerozumí, protože architekti více čtou v plánech, což zase právníci tolik neumí a obráceně. Texty právníků jsou mnohdy nesrozumitelné architektům. Jinak obecně by měla být stanovena základní regulace – zastavěnost, výš-

ky (od nejbližšího veřejného prostoru), stavební a uliční čára, odstupy atd. Oplocení je úplně samostatná kapitola. Je potřeba ke každému území přistupovat jinak, podle podmínek v území.

(JK) V Olomouci jsou v územním plánu nastaveny regulace prostorového charakteru a je na ně kladen důraz, protože jsme měli v tomto směru špatné zkušenosti s předchozím územním plánem. Žádná rozvojová plocha nemůže být kvalitně zastavěna bez podrobnějšího prověření. Diskuse se vedou o postavení územní studie, která je pružnějším nástrojem než regulační plán. Jsme ale v situaci, kdy úřady územního plánování přestanou vydávat závazná stanoviska, a je otázkou, jak budou stavební úřady schopny pracovat s územní studií, která je nezávazná.

K této otázce se vyjádřili i účastníci konference. Z pléna zaznělo, že regulaci potřebujeme jako pořizovatelé, ale poslední slovo má samospráva, která ji nechce. Dále, že chybí pro samosprávu motivace regulační plány chtít. Bylo by možné vázat dotaci peněz z veřejných prostředků na existenci regulačního plánu. Dále zaznělo, že pokud bude územní plán sloužit pro rozhodování v území, pokud budeme mít územní plán s prvky regulačního plánu, potom se ukazuje regulační plán jako nadbytečný.

(PD) Ano, máme tři typy dokumentací, které jsou všechny závazné pro stavebníka a slouží pro rozhodování v území. Je opravdu v současné době územní plán, nebo územní plán s regulačními prvky dostatečný? Je tedy regulační plán nadbytečný a zbytečně by jeho pořízení zatížilo obecní rozpočet?

(JS) Pokud by v územním plánu byly prvky regulačního plánu, které by stanovily základní stavební čáry a veřejná prostranství, můžeme hmotu definovat pouze obecně. Víc pro fungování organismu nepotřebují. Pokud je nutné podrobnější ověření, můžeme použít územní studii, která není tak náročná na zpracování a není tak drahá jako regulační plán. Na tom se mohou podílet i občané, říkáme tomu taková dohoda o využití pozemku nebo lokality. To je pak možné implementovat do územního plánu s prvky regulačního plánu. U komplikovaných míst nebo památkových oblastí, tam by měly být regulační plány. Spolupracujeme s některými samosprávami, které o to mají zájem, a tam jim radíme, zda použít územní studii nebo regulační plán.

(RV) Já budu mít asi odlišný názor, já nejsem příznivcem územních plánů s prvky regulačního plánu. Územní plán by měl být koncepčním dokumentem pro usměrňování rozvoje obce. Regulační plán už není o koncepci, ale o usměrnění rozvoje konkrétního rozvojového území. Smícháním do jednoho dokumentu směšujeme hrušky s jablky a není to dobře. Na druhou stranu, smícháním těchto prvků do jedné dokumentace se plán stává velmi těžko-

pádným a zahlceným přílišnou podrobností údajů. Výhodou regulačního plánu je, že jeho zpracování je omezeno na určitou lokalitu a neotevívá se tím celé území řešené územním plánem.

(IŘ) Já souhlasím s tím, co řekl Roman Vodný. Neumím si představit, jak by takový územní plán vůbec vznikl. Vždyť my dopředu nevíme, co v některých územích vlastně bude. Dále je nutné konstatovat, že lidé si většinou prohlédnou hlavní výkres a vůbec je nezajímá, co je v textové části nebo v dalších dílčích výkresech. My právě připravujeme změnu stávajícího plánu ve smyslu územního plánu s prvky regulačního plánu, ale na základě územní studie, která území podrobněji prověřila. Tam si myslím, že to smysl má.

(AŠ) Jak už jsem říkala, myslím si, že to, co máme, nám stačí. Ale je pravda, že já jsem všechno spíš dohodla ústním jednáním. Upřednostňuji totiž formu konzultací v odborné rovině (architekt dila s architektem obce).

(JK) Rozvoj města je vždy dlouhodobá záležitost. Když si uvědomíte, že v prezentaci zmíněná zastavitelná plocha má horizont realizace cca 25 let, tak je potřeba územní plánování vnímat v dlouhodobém časovém horizontu. Nejhorší jsou časté změny legislativních podmínek, které vyvolávají potřebu změn územně plánovací dokumentace. My zatím nemáme zkušenosti s územním plánem s prvky regulačního plánu. Aktualizace územního plánu, která je navrhuje, je před veřejným projednáním a jsme v očekávání, jak bude na prvky regulačního plánu reagovat veřejnost.

Názory z pléna přinesly vyrovnanou bilanci hlasů mezi regulačním plánem a územním plánem s prvky regulačního plánu. Územní plán jako dokument pro prostorovou regulaci nezískal v plénu výraznou podporu.

(PD) Když hovoříme o prostorové regulaci, samozřejmě to vztahujeme k zastavěnému území nebo zastavitelným plochám. Ale co to nezastavěné území? Je možné navrhovat prostorovou regulaci i mimo vlastní sídla do okolní krajiny?

(RV) I v nezastavěném území to asi bude potřeba a asi víc, než jsme zvyklí, protože se nám budou objevovat stavby typu obnovitelných zdrojů energie. Obecně samosprávy příliš nezajímá to, co se odehrává v okolní krajině, je zajímavější zejména zastavitelné plochy a jejich vymezení. V okolní krajině je to spíš vázáno na dotace pro zemědělskou výrobu. To ale rozhodně není důvod vzdávat se regulace nezastavěného území. Vzhledem k tomu, že se do nezastavěného území budou umisťovat další prvky, nejen obnovitelné zdroje energie, měli bychom této součásti našich sídel věnovat větší pozornost, protože by se nám mohlo stát, že tam pak budou umisťovány bez jakékoli regulace.

(JS) To je velice komplikovaná záležitost, protože regulovat něco přírodního je velmi problematické. Příroda si sama určuje cestu svého rozvoje a od nás se teď chce, abychom ji dirigovali. My dnes v územních plánech navrhujeme prvky ÚSES a určitou průchodnost území. Už jenom návrhem prvků ÚSES upravujeme krajinu. Co se

týká obnovitelných zdrojů, tak moje zkušenost je taková, že se vždy začne okamžitě připravovat změna územního plánu, která by umístění těchto zařízení zamezila. Pro mě je tato otázka velmi komplikovaná, asi bude nutná nějaká regulace, ale v tuto chvíli nevím jaká.

(IŘ) Já to zkusím opět z naší praxe. Naše obec je složená z několika částí a je třeba jejich propojení přes zelené pásy pěšími cestami, cyklostezkami a podobně. Začínají se nám ale bouřit zemědělci, protože se vymezí nová zastavitelná území a okolo nich se navrhne pás zeleně, který je opět na úkor orné půdy. A tady oni tvrdí, že je to cena orná půda, která tu byla dřív, a když budeme dělat ty zelené pásy, které mají oddělit obdělávanou půdu od zastavby, tak by měly být na úkor zastavitelných ploch. A já si myslím, že asi mají pravdu. Je tedy třeba myslet na tyto přechodové prvky do krajiny už při vymezování zastavitelných ploch a počítat s pásem oddělovací zeleně na jejich úkor, nikoliv na úkor orné půdy. Nám by se také líbilo, kdyby místo řepky byla louka, ale to bohužel regulovat nelze.

(AŠ) Pro mě je regulace krajiny hodně abstraktní záležitost a po pravdě na otázku neumím moc odpovědět. U nás toto řeší zahradní architektka a v širších souvislostech se tomu věnuje ÚSES. Mě spíše asi zajímá průchodnost krajiny a propojenost sídel krajinou mezi sebou.

(JK) Je otázkou, do jaké míry. S krajinou je potřeba určitě pracovat a důraz na krajinu se objevuje čím dál tím víc i na úrovni vedení města. Například právě připravujeme na pozemcích města projekty ÚSES, které se budou realizovat. Tedy i ty požadavky z územního plánu, které se týkají krajiny, se začnou naplňovat. V územním plánu máme stanovené např. hodnotné prvky krajiny a přírodně rekreační prstenec, což považuji za dobrý nástroj, mimo jiné v okamžiku, kdy se požaduje rozšiřování zastavitelných ploch.

(PD) Je pravda, že na našem území už vlastně nemáme čistou přírodu, všechny naše krajinné plochy jsou pozměněné člověkem. Jedním z našich úkolů je navrhovat plochy změn v krajině. To přece není jen o obnovitelných zdrojích energie. Podívejme se třeba do baroka, jak se pracovalo s krajinou, s prostorovým uspořádáním a velkými kompozicemi v krajině. Máme se k tomu vrátit, nebo to považujeme za zbytečné?

Z pléna zaznělo velké množství příspěvků, které se týkaly řešení krajiny. Jedním z témat byla připravovaná otázka společenství obcí, které by mohly v rámci svých strategických plánů řešit i problematiku krajiny v širších souvislostech. V této souvislosti zazněla i podpora regulačních plánů, které mohou urychlit výstavbu. Pokud bude společenství obcí mít společný územní plán, který bude jednoduchý a koncepční, mohou jednotlivé obce připravovat pro své rozvojové plochy regulační plány, které budou nabídkou pro investory s jasnými podmínkami a rychlým povolováním staveb. Tím by se stal regulační plán nástrojem motivačním. Dále zazněla podpora regulace krajiny, které se málo věnujeme, včetně protierozních opatření, a reakce na klimatickou změnu.

PROSTOROVÁ REGULACE V PRAXI K NESL KYNČL ARCHITEKTI

Systém, respektive sada jevů, jsou zpracovány především pro výkres prvků regulačního plánu jako součást územních plánů. Současně je obdobný systém využíván i při zpracování územních studií jako jejich extrakt i jako jejich hlavní výstup. Systém je založen na jasné definici dvojic pojmů „zastavěný x nezastavěný“ a „veřejný x soukromý“ a na definování jejich vzájemných rozhraní, případně jejich prostorové kvality.

Kdo jsme a co děláme?

Jsme více než třicetihlavá architektonická kancelář, která se už téměř čtvrt století zabývá architekturou, urbanismem i územním plánováním. Proto jsme zvyklí „přepínat“ mezi oběma způsoby myšlení – navrhováním konkrétního řešení a vytvářením pravidel pro někoho, kdo přijde po nás. Obě tyto zcela odlišné polohy se skvěle doplňují a nám snad pomáhají v každé z nich být o trochu lepší, než bychom byli bez té druhé zkušenosti. Následující text je tudíž výsledkem toho, jak o prostorové regulaci přemýšlíme v naší kanceláři a kam jsme doposud dospěli. Toto časové a věcné ukotvení je důležité, protože diskusi nepovažujeme za ukončenou v podstatě nikdy. Odráží se v ní, obdobně jako je tomu v architektuře obecně, mnoho faktorů počínaje daností a unikátností každého místa až po aktuální stav a směřování společnosti.

Máme právo regulovat?

Proč vlastně prostorová regulace? Proč regulujeme? Co regulujeme? Co nám dává morální právo regulovat? Jaká míra regulace je akceptovatelná a kde už překračujeme pomyslnou hranici samolibého diktátu? To a mnoho dalších jsou otázky, které si klademe pokaždé a znovu. Jistá míra zodpovědnosti vůči místu a pokory vůči těm, kteří regulaci budou naplňovat, je nezbytná. Současně je důležité si stále uvědomovat, že regulace, stejně jako celé územní plánování, má stavění podporovat, nikoliv mu bránit.

Přeneseně je možné i zde použít definici Formula Vitruvia, podle které musí struktura stavby vykazovat tři základní vlastnosti (firmitas, utilitas, venustas), tzn. že musí být silná (trvanlivá), užitečná a krásná. Obdobně lze toto pravidlo uplatnit i na navrhování prostorové regulace, kdy je důležité pro krásu nezapomenout na užitečnost (užitnost, smyslnost) či trvanlivost (dlouhodobou udržitelnost).

Krátký exkurz do nedávné historie

Pokusím se to vzít pěkně popořádku, i když ne úplně od začátku. O historii regulace na této konferenci jistě hovořil někdo jiný. Já začnu nedávnou historií. Od roku 2006, respektive 2007, tedy od doby platnosti tehdy nového a dnes již starého stavebního zákona, bylo možné prostorovou regulaci řešit pouze v rámci regulačních plánů či v případě potřeby i v územních studiích. Regulační plány nikdo moc nechtěl, tudíž se moc nedělaly. U územních studií je to naštěstí jiné, ale formát územní studie, která je ze své podstaty velmi volná a nepředurčená, dávala jednotlivým architektům možnosti různého zpracování i různé věcné regulace. Nevýhodou je samozřejmě nezávažnost územních studií, která byla překážkou systematictějšího uplatňování jakékoliv prostorové regulace. Územní plány samotné pak umožňovaly v převážné míře pouze funkční regulaci. S postupnou novelizací zákona se situace měnila a možnosti prostorové regulace přibývalo – od definice výšek až po různé typy či struktury zástavby. Co však stále chybělo, byla možnost přesného půdorysného ukotvení zástavby, například formou stavební či uliční čáry. Skutečná změna přišla až v roce 2018 s prvky regulačního plánu v rámci poslední velké novely stavebního zákona. Od té doby je možné podrobnější výkresy kótovat a rozhraní mezi jednotlivými stavebními strukturami přesně definovat (umísťovat).



Územní studie Milovice – nové centrum, 2019–2021 (regulační výkres / urbanistický výkres)



Územní studie Milovice – nové centrum, 2019–2021 (letecký pohled / hlavní veřejné prostranství)

Co jsme dělali a co děláme

Ve vazbě na zmíněnou legislativu jsme používali různé typy prostorové regulace i my. Před rokem 2018 jsme ji aplikovali především v územních studiích. Ty jsme, po vzoru územních plánů, začali dělit na dvě části – výrok a odůvodnění. Výrok obsahoval regulační výkres v mnohém se podobající dnešnímu výkresu prvků regulačního plánu a textovou část s definicí použitých prvků včetně definice toho, co a jak mají regulovat. Odůvodnění pak bylo pouze průkazem jednoho z možných řešení, kterým lze danou regulaci naplnit a současně dokladem, že minimálně jedno takové řešení existuje.

Odtud už byl jen krůček k dnešnímu výkresu prvků regulačního plánu. Pro tento výkres jsme si vytvořili vlastní systém, který uplatňujeme jak v územních plánech měst, tak přiměřeně i v územních plánech menších obcí.

Ideově vycházíme z historických případů, ale i ze součas-

ných domácích i zahraničních příkladů, které jsou nám kulturně blízké (např. Vídeň). Původně jsem používali definice jednotlivých prvků tak, jak jsme se je naučili za studií na naší alma mater u profesora Jiřího Gřegoričky. Dnes se, kvůli všeobecné srozumitelnosti, snažíme více pracovat s pojmy používanými v Pražských stavebních předpisech.

Veřejný versus soukromý

Co při tvorbě prostorové regulace sledujeme? Snažíme se primárně řešit parametry veřejného prostoru a pro „privátní“ část, domy veřejný prostor utvářející, definovat jen nezbytně nutná pravidla. Nezbytně nutná jsou přitom ta, která mají zásadní vliv na charakter samotných přilehlých veřejných prostranství.

Při zpracování územního plánu je naší ambicí popsat všechny rozvojové (zastavitelné či přestavbové) plochy prvky regulačního plánu. To však vzhledem k podkladům, nad kterými

územní plán zpracováváme, není vždy možné. Proto se snažíme tyto nástroje uplatnit pouze tam, kde máme dostatek informací, kde jsme schopni prostorovou regulaci jednoznačně definovat a kde je to účelné a smysluplné.

Je to podstatně jiná situace než v případě územních studií, které jsou „pouze“ neopominutelným územně plánovacím podkladem a při srovnatelném či lepším řešení lze regulaci v rámci rozhodování v území změnit. Prvky regulačního plánu jsou závazné a jejich změna je časově náročná. Proto v místech, kde nemáme jistotu, dáváme raději podmínku územní studie, která dává možnost vyřešit danou lokalitu ve chvíli, kdy jsou k dispozici lepší podklady či podrobnější znalost místa a jeho vazeb, a následně toto řešení vtělit do územního plánu při jeho nejbližší změně.

Celý systém se pokusím demonstrovat na příkladu systému prvků regulačního plánu, který v současné době zpracováváme v rámci změny č. X územního plánu Olomouc. Územní plán je platný od roku 2014 a tato změna vzešla ze zprávy o jeho uplatňování. A protože územní plán ovlivňuje stavění v Olomouci už téměř deset let a máme tudíž silnou zpětnou vazbu, troufli jsme si ve spolupráci s pořizovatelem a určeným zastu-



Územní studie Kroměříž – Hanácká pole, 2015 (regulační výkres / urbanistický výkres)



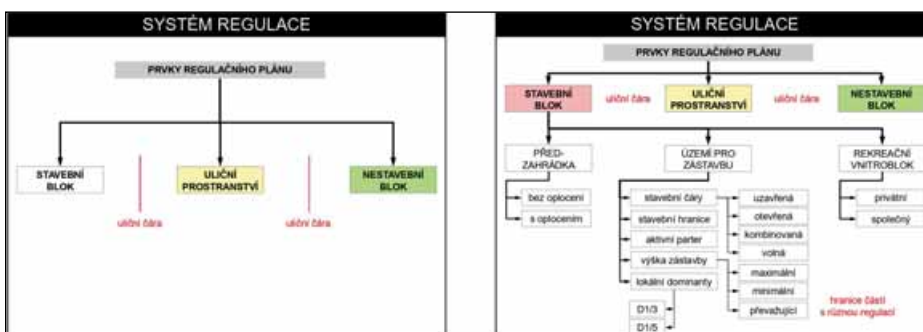
Územní studie Moravské Knínice – Pod hřbitovem, 2019 (regulační výkres / urbanistický výkres)



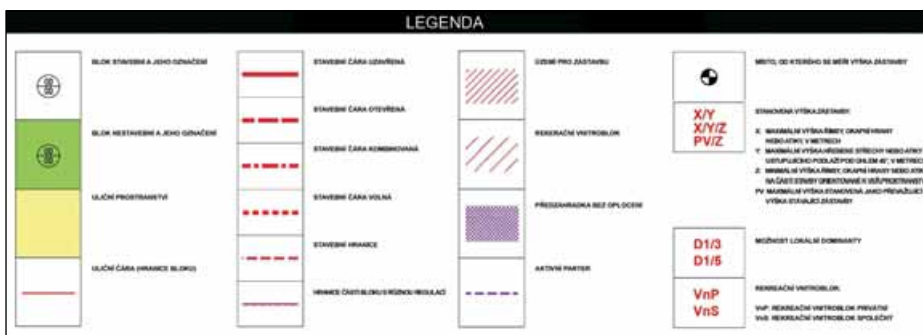
Územní studie Kuřim – U statku, 2021 (regulační výkres / urbanistický výkres)



Vídeňské stavební předpisy / Pražské stavební předpisy



Celkové schéma systému regulace PRP v ÚP Olomouc, 2022



Legenda systému regulace PRP v ÚP Olomouc, 2022

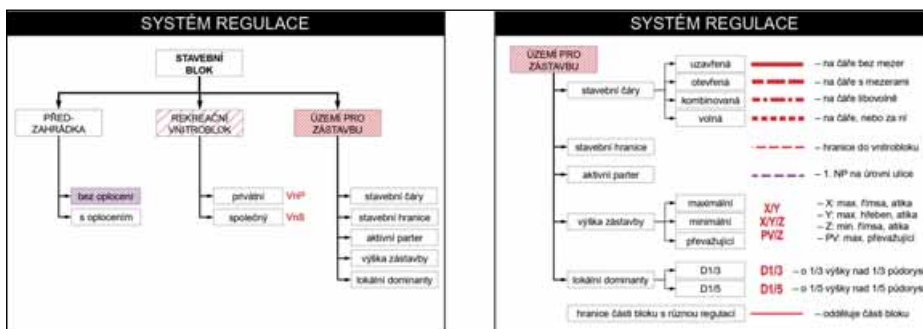


Schéma systému regulace stavebního bloku v PRP v ÚP Olomouc, 2022



Příklady PRP ÚP Olomouc, 2022 (U.001 Nové sady – Andělská / U.004 Rolsberk)

piteltem na zásadnější úpravu. Její součástí je i nový výkres prvků regulačního plánu. Základem je rozčlenění řešeného území na tři typy ploch – uliční prostranství, nestavební blok a stavební blok. Rozhraním těchto ploch je vždy uliční čára.

Uliční prostranství je jasně popsáno a okótováno. Nestavební blok většinou žádné podmínky nemá, protože jsou již obsaženy v rámci ostatních částí územního plánu. Detailnějšími pravidly je pak popsán stavební blok, který může být tvořen až třemi rozdílnými typy území – předzahrádka, území pro zástavbu a rekreační vnitroblok. Jednotlivé typy jsou jasně popsány a jsou jim přiděleny různé podmínky a charakteristiky.

Co musíme a co bychom rádi

Co nás čeká v nejbližší budoucnosti? Budeme muset sladit námi používané pojmy s pojmy definovanými v novém stavebním zákoně. A snad se dočkáme i sladění jednotlivých pojmů – vytvoření jednotného slovníčku (jazyka) prvků regulačního plánu. A co bychom rádi? Budeme doufat, že se nám podaří „popisovat“ jednotlivé územní plány smysluplnou regulací, která přispěje k pozitivnímu rozvoji a napomůže vytvářet kvalitní prostředí v duchu Formula Vitruvia.

doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D.
knesl kynčl architekti, s. r. o.

PROSTOROVÁ REGULACE V ÚROVNI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zkušenosti a postřehy z let 2012 až 2023

Topografie zástavby spolu s topografií terénu vytváří jedinečnost prostředí, charakter a atmosféru každého sídla. Proto je stanovení zásad plošného a prostorového uspořádání jedním z prvních cílů oboru územního plánování. Ve středoevropském prostředí každý nový záměr využití (přestavba nebo nová zastavitelná plocha) navazuje v území na již existující a historicky danou strukturu osídlení a zastavění. Nové záměry je proto třeba hodnotit podle toho, zda navazují nebo vhodně reagují na původní strukturu zástavby, na prvky lokální identity a dominanty prostředí.

Města a obce bohužel v současné době nedisponují, ale pravděpodobně nikdy ani nebudou disponovat takovým rozsahem regulačních plánů, který by beze zbytku pokryl rozvojové plochy změn v území stanovením prostorové regulace. Územní plán by proto měl poskytnout základní podklady a pravidla pro regulaci prostorového uspořádání správním orgánem – úřadem územního plánování, městským architektem, příslušným stavebním úřadem apod. – a to nejen v rozvojových plochách, ale i pro záměry a stavební úpravy v plochách stabilizovaných.

Územní plány dnes zahrnují (nebo mají zahrnovat) návrh prostorového uspořádání za pomoci stanovení tří veličin:

- hladiny zástavby,
- výměry a intenzity využití pozemků,
- charakteru a struktury zástavby.

Hladina zástavby bývá obvykle stanovena počtem podlaží – někdy s přidanou možností využití podkroví nebo ustoupeného podlaží. Intenzita využití pozemku je nejčastěji omezena pomocí některého z koeficientů (KZP – koeficient zastavěné plochy, KPP – koeficient podlažní plochy, KZ – koeficient zeleně, tj. nezastavěné a nepevněné plochy apod.). Využití těchto nástrojů skrývá jistá úskalí, ke kterým se dostaneme později.

A ohledně charakteru a struktury zástavby – posuďme sami, jak často se pro regulaci prostorového uspořádání v územním plánu tento nástroj využívá. Přitom, je-li úkolem územního plánu ochrana přírodních a kulturních hodnot území, je rozbor topografie terénu a stanovení **typu struktury zástavby** (a z ní odvozených objemů staveb) základním prostředkem, který je v přímém vztahu k tomuto úkolu a je schopen ve vazbě na urbanistický kontext a urbanistickou kompozici zastat řídicí roli prostorové regulace.

Identifikaci typů struktur zástavby je žádoucí vztáhnout vždy ke konkrétnímu řešenému sídlu – vzorové srovnávací struktury (typy zástavby) proto přednostně vycházejí z příkladů zástavby v daném místě. Není potřebné ani vhodné vytvářet obecnou typologii (standard) struktur zástavby. Jednak se vyvarujeme rizika zjednodušeného chápání směřujícího k unifikaci stavebních forem, ale současně bude vzorová srovnávací struktura v územně plánovací informaci pro stavebníka a jeho projektanta vodítkem a od-

kazem na známý typ zástavby a prostředí. Stavební úřad při posuzování záměru pak může lépe argumentovat příkladem objemů staveb ve vlastním správním území.

Podkladem pro vymezení vzorových typů struktur zástavby je doplňující průzkum pro územní plán nebo jeho změnu. Průzkum je zaměřen na analýzu a členění území nejen podle způsobu využití, ale hlavně podle struktury zástavby. Jde tedy jen o prohloubení nového úhlu pohledu a dílčího členění ploch – poněkud asi podrobnějšího než jen v případě vymezení ploch podle jejich využití. Bonusem za podrobnější průzkum ale může být podstatně vyšší hodnota informací poskytovaných koordinačním výkresem. Pokud by totiž každá plocha obsahovala současně kód využití i kód charakteristické struktury zástavby, bude přínosem vyšší efektivita práce s dokumentací.

SCHÉMA PROSTOROVÉ REGULACE však zatím představujeme v podobě samostatné přílohy k územnímu plánu, která je podkladem pro práci architekta města nebo pracovníka úřadu územního plánování, stavebního úřadu apod.

K interpretaci této přílohy je potřeba využít textovou část územního plánu:

- V regulativu každé plochy je kromě specifikace „hlavní – přípustné – nepřípustné a podmíněně přípustné využití“ ... obdobně specifikováno i prostorové uspořádání: „vzorový typ struktury zástavby“ jako řídicí regulativ – a podpůrné regulativy: „hladina zástavby“ a „koeficient zeleně KZ“.
- V případě, že je třeba řídicí roli „struktury zástavby“ doplnit podpůrným regulativem „intenzity využití pozemku“, musíme mít na mysli, že koeficient vždy vyjadřuje podíl součtu ploch sledovaného jevu (zeleně) z celkové výměry vztahné plochy. Podstatným problémem je pak velikost plochy, ke které se koeficient vztahuje: jde o stavební parcelu, plochu stavebního záměru (tj. několik parcel, ...), stavební blok, plochu vymezené lokality (několika záměrů, ...) nebo celou plochu s rozdílným způsobem využití? Investor realizující svůj záměr na větší ploše sice plní daný koeficient, ale může realizovat větší obestavěný prostor (větší výměru podlažní plochy, ...) než investoři na sousedních menších plochách. Pokud koeficient nebude doplněn regulací objemu zástavby, bude výsledkem nevyvážená struktura zástavby.

Závěr: koeficient sám o sobě neříká nic o objemech zástavby a struktuře zastavění. Má proto vždy jen doporučující (podpůrný) charakter. Nad hodnotou koeficientu by měly převažovat zásady kontextuálního pojetí zástavby. Je tedy nezbytné, aby řídicím regulativem prostorového uspořádání byla struktura zástavby, resp. z ní odvozené objemy staveb. Objem obestavěného prostoru je třeba odvodit z takových typů struktury zástavby, které budou na hodnoty daného místa navazovat nebo na ně budou vhodně reagovat – nikoli z velikosti plochy.

Doporučený postup řešení (výňatek z textu ÚP):

Soulad s podmínkami prostorového uspořádání:

- 1) Navrhovaná stavba, úprava stavby nebo výrobek plnící funkci stavby musí objemem a architektonickým řešením odpovídat typu struktury zástavby stanovenému pro danou plochu, musí s ním být v souladu nebo na něj vhodně reagovat;
- 2) ... pokud je při dodržení struktury a charakteru zástavby respektován podíl (výměra) nezastavěné a nezpevněné plochy pozemku stanovený koeficientem zeleně (KZ), platí dále:
 - a) stanovený typ zástavby (objem, struktura a charakter zastavění) bude určujícím řídicím prvkem, který bude uplatněn i v případě, kdy velikost plochy pozemku (resp. KZ) by umožňovala vyšší výměru zastavěné a zpevněné plochy;
 - b) další zpevnění plochy pozemku (např. odstavná a parkovací stání) nebo doplňkové stavby (garáž, altán, bazén, sklad zahradnických potřeb, ...) je možné realizovat v takovém rozsahu, aby nedošlo ke snížení hodnoty stanoveného „KZ“;
- 3) ... pokud by dodržení struktury a charakteru zástavby došlo ke snížení podílu (výměry) nezastavěné a nezpevněné plochy stanoveného koeficientem zeleně (KZ), platí dále:
 - a) stanovený typ zástavby (objem, struktura a charakter zastavění) bude i přesto určujícím řídicím prvkem, ale nebude již možné na daném pozemku realizovat jakékoli doplňkové stavby (garáž, altán, bazén, sklad zahradnických potřeb, ...). Využití poskytované doplňkovými stavbami je možné v požadované kapacitě realizovat jen jako součást objemu stavby hlavní, ale za podmínky, že bude dodržen stanovený typ struktury zástavby (objem a charakter zastavění).

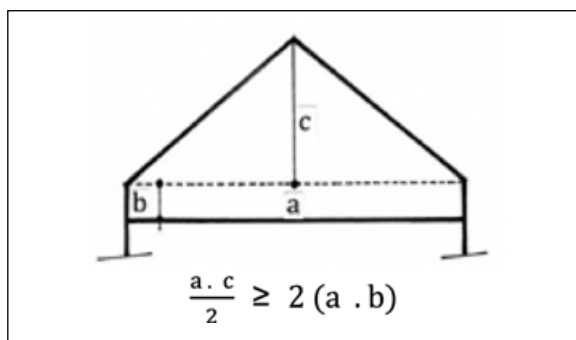
- V případě, že je třeba řídicí roli „struktury zástavby“ doplnit podpurným regulativem „hladiny zástavby“, musíme mít na mysli, že význam řady souvisejících pojmů již definován je (např. „podzemní podlaží“, „podkroví“, ...). Současně je však nutno dodat, že výklad těchto definic často není zcela jednoznačný a je stavebníky a žel i projektanty zkreslen a zneužíván do té míry, že se zcela míjí účinkem. Nejčastěji používaný pojem „podlaží“ („podlažnost“) je častým předmětem sporů s ohledem na konkrétní konstrukční výšky technických nebo polyfunkčních podlaží v parteru objektu apod.

Z těchto důvodů jsme od takových pojmů v úrovni územního plánu ustoupili – nikoli však zcela: do výrokové části územního plánu je vložena kapitola „Vybrané použité pojmy“, která uvádí, v jakém smyslu mají být daným územním plánem vybrané pojmy pro potřebu rozhodování o způsobu využití území uplatněny. Pro stanovení podpurného regulativu „Hladina zástavby“ z této kapitoly vyjímáme:

- **Struktura a charakter zástavby** – určujícími prvky struktury a charakteru zástavby jsou: měřítko, objem a členění staveb, umístění staveb na pozemku a jejich orientace – vazba průčelí k veřejnému prostoru, hladina zástavby, sklon a tvar střechy, orientace hřebene apod. Území s obdobnými cha-

rakteristickými znaky a způsoby zastavění vytváří „typ“ struktury zástavby, který má nová stavební úprava objektů nebo novostavba v daném místě respektovat nebo na něj z hlediska kompozičních vztahů vhodně reagovat.

- **Virtuální podlaží** – pomyslná zprůměrovaná (nikoli konstrukční) výška podlaží, jejímž násobkem je stanovena celková výška objektu, resp. hladina zástavby nad nejnižším místem přilehlého terénu při obvodu stavby (údaj se nevztahuje k vlastní konstrukci objektu). Pro vnější působení stavby a dodržení stanovené hladiny zástavby je klíčovým údajem úroveň střešní římsy nebo atiky v rovině fasády (viz též pojmy „ustupující podlaží“, „podkroví“). Údaj je uveden vždy ve specifikaci prostorového uspořádání regulativu příslušné plochy s rozdílným způsobem využití. Soulad záměru s hladinou zástavby, popř. se strukturou a charakterem zástavby, je obvykle doložen projektem nebo studií sledovaného záměru.
- **Podkroví** – z urbanistického hlediska je podstatné působení celkového objemu stavby na její okolí a její vliv na krajinný ráz nebo na kontext ve vztahu k okolní zástavbě. Určujícím prvkem vnímání výšky stavby je proto výška hlavní okapové římsy nebo atiky v rovině fasády objektu. Při hodnocení vhodnosti využití podkroví objektu jsou proto nepominutelnými faktory právě tyto prvky vymezující výšku stavby a dále zachování původního klasického sklonu střechy v dané lokalitě (zpravidla 35° až 45°). V příčném řezu podkroví musí stavebník doložit, že plocha průřezu vymezená spojnici mezi hlavními okapovými římsami a krokveří krovu šikmé střechy je větší nebo alespoň rovna dvojnásobku plochy průřezu mezi spojnici hlavních okapových říms a podlahou podkroví (viz obr.), resp. že plochy zmíněných průřezů zachovávají poměr min. 2 : 1.



- **Ustupující podlaží** – z urbanistického hlediska je podstatné působení objemu stavby jako celku na její okolí a její vliv na kontextuální vztah k okolní zástavbě. Určujícím prvkem vnímání výšky stavby je výška hlavní okapové římsy nebo atiky podél obvodu fasád objektu. Jestliže tzv. ustupující podlaží navazuje na podlaží pod ním přímo v lici fasády nebo ustupuje za lici fasády o vzdálenost menší, než je jeho výška – a to v rozsahu větším než 30 % šířky fasády, pak římsa nebo atika nad ustupujícím podlažím přejímá roli hlavního prvku vymezujícího výšku stavby. Při posouzení kontextu hladiny zástavby pak bude objekt hodnocen jako stavba o celé jedno podlaží vyšší.

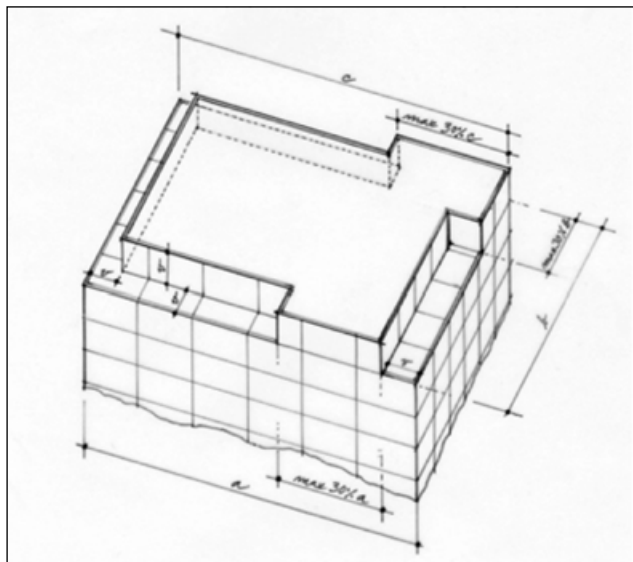


Schéma zásad stanovení přípustného rozsahu ustupujícího podlaží

Schéma prostorové regulace, členění ploch s vyznačením kódu vzorové struktury zástavby jako hlavního řídicího regulativu prostorového uspořádání spolu s dalšími podpůrnými regulativy a vysvětlením jejich aplikace je podkladem pro práci architekta města nebo pracovníka stavebního úřadu. Není materiálem, který určuje finální výsledek prostorového uspořádání, ale spolu s textovým komentářem poskytuje v úrovni zpracování územního plánu podklady, zásady a pravidla, podle kterých má správa území rozhodovat a přispívat k ochraně přírodních a kulturních hodnot, lokální identity a charakteru jedinečnosti každého jednotlivého sídla.

Závěrem nutno shrnout, že tato prezentace obsahuje zkušenosti a postřehy, které vycházejí z diskusí s praxí ze stavebních úřadů a úřadů územního plánování. Pokud může být inspirací a přispět k řešení aktuálních problémů prostorové regulace, patří poděkování právě jim.

Ing. arch. Pavel Koubek
UK 24 urbanistický ateliér

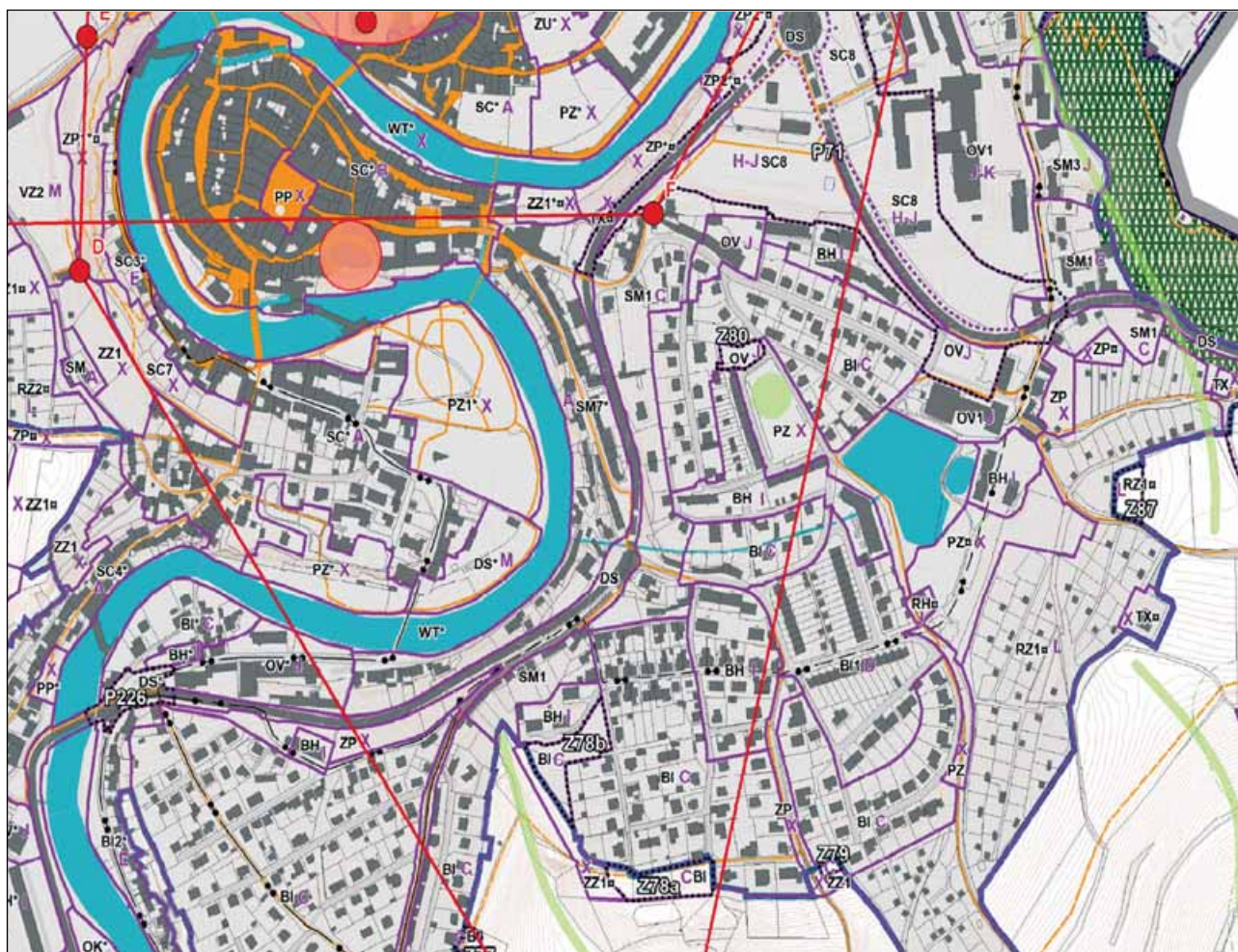


Schéma prostorové regulace

LEGENDA

- **KÓDY PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**
ODPOVÍDAJÍ STANDARDU ÚP (MMR 2019)

- **VYBRANÉ VZOROVÉ TYPY STRUKTURY ZÁSTAVBY:**

B) Historická zástavba s prvky založení



Známkou středověké lokace (umělého založení sídla) je pravidelný půdorys náměstí většinou tvaru čtyřúhelníku, na které podle možnosti navazuje síť ortogonálních komunikací vytvářející prvotní strukturu kompaktní blokové zástavby města. Nové městské

jádro bylo založeno pány z Krumlova ve druhé polovině 13. století jako obchodní, společenské a řemeslnické ohnisko sídla (vnitřní město).

Stavební úpravy stávajících objektů nebo nová ojedinělá zástavba musí respektovat vymezení blokové struktury, přizpůsobit se objemem navazujícím objektům a hladině zástavby. Nové stavby nebo úpravy stavebního fondu v MPR nebo v MPZ se musí podřídit podmínkám památkové ochrany – stavební činnost v prostoru jádra města je třeba posuzovat s ohledem na stav završení hmotové a objemové struktury zástavby a střešní krajiny.

C) Bloková zástavba nízkopodlažní izolovaná



Pravidelná – zpravidla šachovnicová uliční síť blokové parcelace pro nízkopodlažní zástavbu izolovanými domy (výjimečně dvojdomy).

Nová zástavba nebo stavební úpravy původních objektů musí respektovat vymezení blokové struktury,

navázat na založenou strukturu zastavění, přizpůsobit se nebo vhodně reagovat na objem objektů a hladinu stávající zástavby.

D) Kompaktní zástavba nízkopodlažní – řadová, ko-bercová (atriové domy, ...)



Novodobá parcelace nízkopodlažní zástavby s vyšší intenzitou a hustotou zastavění – řadové domy, dvojdomy, atriové domy – kobercová zástavba apod.

Nová zástavba nebo stavební úpravy původních objektů musí respektovat, navázat nebo vhodně rea-

govat na založenou strukturu zastavění, objemové sestavy objektů a hladinu zástavby.

I) Solitérní volná zástavba středo- až vysokopodlažní



Novodobá zástavba z období funkcionalismu a zejména z druhé poloviny 20. století – středopodlažní a vysokopodlažní domy vytvářejí na pozemcích volné kompozice otevřených nebo polootevřených sestav a solitérů někdy o rozdílné hladině zastavění.

Od poslední třetiny 20. stol. se někdy sekce domů sestavují do podoby bloků ve snaze opět přehledněji rozčlenit veřejné a poloveřejné prostory.

Nová zástavba nebo stavební úpravy původních objektů musí respektovat, navázat nebo vhodně reagovat na původní charakter zastavění a přizpůsobit se objemem existující kompozici objektů a hladině zástavby.

L) Zástavba zahrádkových kolonií



Zástavba malých parcel tzv. zahrádkových kolonií drobnými objekty určenými pro uskladnění zahradního nářadí a nezbytné zázemí uživatelů. Pro charakter lokality je určující limitovaná zastavěná plocha a objem objektů.

Rozšíření nebo založení nové zahrádkové kolonie musí za-

chovat obdobný charakter využití území a strukturu zástavby objekty obdobného objemu.

X) Plochy s omezením nebo vyloučením zástavby

Plochy s různým stupněm omezení nebo s úplným vyloučením stavební činnosti nebo zástavby na základě limitů a podmínek prostorového uspořádání stanovených v regulativu dané plochy. Jedná se o ...

- plochy **PP, PZ, PZ1, PZ2, ZZ, ZZ1, ZO, ZP, ZP1, ZP2, SC7, TX, NP, NP1, MNx**;
- plochy a objekty v režimu správy památkové péče: **OV2, OV3, OV7, ZU, BI6, OS4**.

Bližší údaje o limitech a podmínkách případné stavební činnosti – viz podmínky prostorového upořádání uvedených ploch v kap. f.04.

REGULAČNÍ PLÁN MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE NOVÝ JIČÍN

ÚVOD

Regulační plány historických center jsou specifickými regulačními plány, kde rozhodující skutečností je co největší respektování historických souvislostí a hodnot. Historické jádro města Nového Jičína je typickým příkladem. Nezbytnou podmínkou památkové ochrany byla a je proto dobrá spolupráce nejen s objednatelem a městem Nový Jičín, ale také s orgány památkové ochrany.

Město Nový Jičín mělo od r. 1995 schválený regulační plán zóny MPR Nový Jičín včetně změny č. 1 schválené v r. 2001, ale v důsledku zcela jiného pohledu na památkovou ochranu i úpravy legislativy bylo v r. 2015 rozhodnuto o pořízení zcela nového regulačního plánu.

Regulační plán (RP) navazuje na řadu opatření, kterými město Nový Jičín podporuje úsilí o celkovou regeneraci městské památkové rezervace (MPR) a zachování životaschopnosti historického jádra jako přirozeného centra města. V rámci těchto opatření byla zpracována řada studií, projektů a koncepčních řešení, které se staly rovněž podkladem pro řešení RP. Jedním z podkladů byl také Program regenerace MPR, z něhož byly do RP převzaty záměry, které odpovídají koncepční náplni této územně plánovací dokumentace.

Snaha o vytvoření co nejlepších podmínek pro další rozvoj historického jádra při současném zachování historických hodnot byla ze strany města Nový Jičín patrná také při společných konstruktivních jednáních, a to zejména s pracovníky odboru územního plánování a stavebního řádu.

Celý proces zpracování regulačního plánu trval téměř čtyři roky, a to především v důsledku nutnosti sladění odlišných představ zpracovatele a města s názorem Ministerstva kultury – zejména na dostavbu doposud volných ploch v centru města, způsob zajištění alespoň základních kapacit pro parkování, umístění podzemních kontejnerů na tříděný odpad aj.

Při tvorbě koncepce prostorového a plošného uspořádání, respektive při dotváření již existujícího plošného uspořádání, bylo nezbytné prostudování všech dostupných materiálů o urbanistickém a stavebním vývoji města.

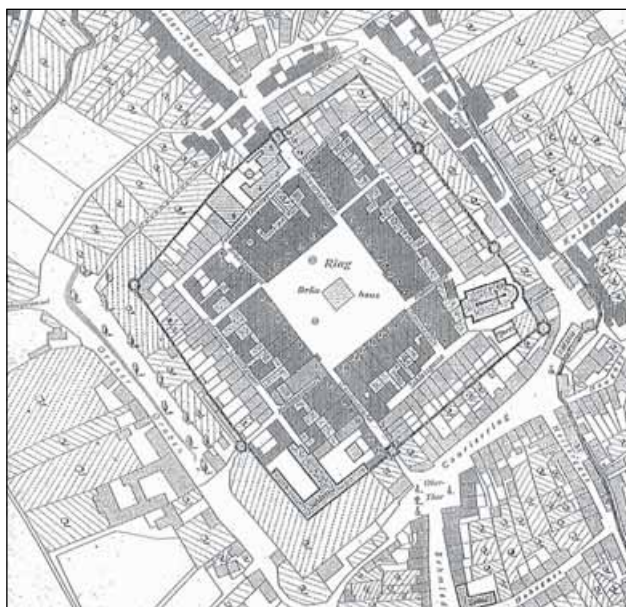
Kromě běžných požadavků na obsah regulačního plánu bylo specifickým požadavkem objednatele zpracování výkresů pohledů na všechny fasády ulic a náměstí. Za tímto účelem byl proveden velmi podrobný terénní průzkum a pořízena rozsáhlá fotodokumentace stávajícího stavu vnějšího vzhledu objektů. Městem Nový Jičín byl poskytnut značný podkladový materiál, zejména z původní územně plánovací dokumentace. Původní vyobrazení fasád však vykazovalo značné nepřesnosti, a proto bylo potřeba všechny pohledy fasád aktualizovat a veškeré chybějící pohledy doplnit. Zcela nezbytným podkladem (nejen pro tvorbu uličních pohledů) se stalo geodetické polohopisné a výškopisné zaměření (technická mapa) historického centra včetně jeho nejbližšího okolí. Dle technické mapy byly zakresleny šířky fasád v uličních pohledech a jejich výškové osazení v terénu.

Technická mapa také pomohla k upřesnění umístění nových objektů, zejména v severozápadní části řešeného území, kde byl navržen celý nový blok domů.

KONCEPCE A ZÁKLADNÍ REGULACE PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Řešené území představuje historické jádro města Nový Jičín, které patří k neoriginálnějšímu a nejautentičtějšímu ukázkám renesančně-barokního města se zachovaným středověkým urbanismem a s řadou významných historických budov zapsaných v seznamu nemovitých kulturních památek.

Rozsah území řešeného regulačním plánem je totožný s rozsahem území městské památkové rezervace Nový Jičín, která byla vyhlášena dne 21. 12. 1987 výnosem Ministerstva kultury ČSR. Ochranné pásmo bylo vyhlášeno v r. 1991. Hranice řešeného území vede ulicemi po obvodu historického jádra: ul. Štefánikovou, Sokolovskou, Generála Hlady a Tyršovou a zahrnuje také prostor těchto ulic. Celková výměra řešeného území činí 14,27 ha.



Mapa stabilního katastru z r. 1833 s vyznačením průběhu městského opevnění



Letecký snímek na historické centrum s vyznačením hranic městské památkové rezervace (červená čára)

Území řešené regulačním plánem je z hlediska plošného uspořádání v zásadě členěno na následující plochy:

- plochy zástavby
- plochy dvorů a vyhrazené zeleně
- plochy veřejných prostranství

Regulační zásady pro úpravy veřejných prostranství, stavební úpravy stávajících a výstavbu nových objektů a úpravy ploch dvorů jsou stanoveny s cílem zachovat historické hodnoty MPR a vhodným způsobem dotvořit zachovanou urbanistickou strukturu zástavby s historicky danou sítí ulic a náměstí.



Hlavní výkres regulačního plánu

Plochy zástavby

Většinu objektů v MPR lze považovat za hodnotné stavby, u nichž není potřeba žádných stavebních úprav nebo pouze menších úprav uličních fasád domů.

Z hlediska zástavby je proto regulační plán soustředěn z velké části na řešení, která mají dotvořit historické prostředí v místech, kde v minulosti došlo k demolicím a k nevhodné zástavbě. Týká se to zejména lokality v severozápadní části MPR, kde je navržen zcela nový blok domů. Nová zástavba je koncipována tak, aby co nejvíce respektovala historickou strukturu zástavby dle zachovaných mapových podkladů. Přesná obnova území dle původní parcelace již není s ohledem na stávající zástavbu možná.

Nová zástavba jednotlivých domů je navržena v místech pro luk s cílem dotvoření uličních front domů. Její umístění, objemové a výškové uspořádání se odvíjí od navazující stávající zástavby a nutnosti zachování proporcí korespondujících s okolní zástavbou.

Objekty, které zásadním způsobem narušují historické prostředí MPR a genia loci MPR, a to jejich objemem, hmotovým uspořádáním, architektonickým vzhledem a v některých případech také umístěním, jsou určeny pro nutnou zásadní přestavbu s možností asanace.

Vymezení zastavitelných ploch nové výstavby je dáno liniemi uličních a stavebních čar. U stávající zástavby, u nichž je stanovena nutnost zachování stávajícího stavu, nejsou tyto čáry stanoveny, protože nutnost zachování stavu předpokládá také zachování půdorysných linií ve vztahu k uličnímu prostoru.

Plochy dvorů a vyhrazené zeleně

Plochy dvorů s množstvím drobných a doplňkových staveb jsou ponechány beze změny, protože nemají žádný vliv na podobu veřejných prostranství a pouze omezený vliv na historickou podobu města. U dvorů nejsou navrženy žádné úpravy, stávající objekty je možno přestavět nebo demolovat. Pro potřebu zachování funkčnosti a nutnosti hmotového zvýraznění stávajících historických uličních objektů a také městských hradeb je však korigováno další využití ploch dvorů, a to omezením výšky případné nové zástavby na jedno podlaží, úplné zastavění dvora není přípustné. Veškeré umísťování nových staveb ve dvorech je přípustné pouze na základě posouzení historické souvislosti zástavby dle dochovaných historických mapových podkladů. Nezastavitelné plochy dvorů jsou stanoveny zejména na plochách dvorů sloužících pro zásobování více okolních objektů, z menší části též z důvodů zachování pohledů na hradební okruh z veřejných prostranství.

Pro zachování a obnovu co největší části hradebního okruhu jsou ve vnitroblocích s částmi hradebních zdí na soukromých pozemcích vymezeny plochy pro vyhrazenou zeleň bez možnosti realizace jakékoliv stavby.

Plochy veřejných prostranství

Plochy veřejných prostranství, kromě území mezi ul. Tyršovou a Úzkou, jsou územně stabilizované. V souvislosti s návrhem nového bloku domů v ul. Úzké došlo k návrhu dvou malých prostranství s přístupem pouze pro pěší. Navržené malé náměstí vně hradebního okruhu zohledňuje volný prostor dle historických půdorysů, druhé náměstí vytváří klidový prostor před objektem, který má být upraven jako multifunkční kulturní zařízení města.

Systém dopravně zklidněných komunikací (pěší zóna) uvnitř MPR je vyhovující a byly zde navrženy jen mírné korekce. Také prostor Masarykova náměstí, který byl v nedávné době náročně zrekonstruován, zůstává beze změny. Pro sjednocení architektonického výrazu uličních prostor v historickém jádru bylo stanoveno respektovat při úpravách ulic stávající koncepci materiálového řešení dlažby a používání svítidel jednotného designu a stejného typu, která již byla uplatněna v prostoru náměstí a části přilehlých ulic.

Regulačním plánem byly navrhovány pouze dílčí úpravy uličních prostorů z důvodu nezbytnosti odstranění dopravních závad a potřeby zabezpečení bezpečného pohybu chodců a cyklistů.

Nejvýraznější úpravy se dotkly obvodových komunikací v ul. Generála Hlaďo a Tyršova. Naprosto předimenzované dopravní prostory většiny křižovatek a zčásti také vozidlových komunikací byly navrženy ke zmenšení na úkor nově navržených ploch zeleně a chodníků.

Velký problém představovalo řešení komplikované křižovatky ulic K Nemocnici a Generála Hlaďo, kde se jako nejvhodnější dopravní řešení ukázalo vybudování okružní křižovatky. Jelikož nedošlo do doby schválení regulačního plánu ze strany Ministerstva kultury k souhlasu s výstavbou okružní křižovatky, byl dopravní prostor v dané části území koncipován pouze s dílčími úpravami a způsobem, aby zde tato okružní křižovatka mohla být následně realizována bez potřeby změny regulačního plánu. Toto řešení se ukázalo při projednávání regulačního plánu jako schůdné a nalezení vzájemného konsenzu

mezi městem a orgány památkové ochrany se tak přesunulo do procesu územního a stavebního řízení.

Hlavním dopravním problémem je však zajištění potřebného počtu parkovacích stání pro potřebu MPR. Prostorové podmínky v MPR s hustou blokovou zástavbou skýtají pouze omezené možnosti na zabezpečení veškeré potřeby parkování. Možnosti zřízení parkovacích stání na terénu jsou v rámci této lokality vyčerpané, navíc velké parkoviště není v tomto historickém prostoru žádoucí, protože ho zcela degraduje.

Regulační plán vytváří podmínky pro zajištění alespoň části potřebných parkovacích ploch návrhem hromadné garáže. V řešeném území byla vybrána pouze jedna lokalita s ohledem na co nejmenší narušení historického prostředí. Původně navrhovaná výstavba podzemních garáží pod novým veřejným prostranstvím u ul. Úzké a pod navazujícím objektem L1 byla z důvodu zásadního nesouhlasu Ministerstva kultury z RP vypuštěna. Koncepce řešení hromadných garáží odpovídá podmínkám v daném místě – v severní části řešeného území je využita značně velká proluka na okraji MPR pro nadzemní vícepodlažní garáže s příjezdem ze Štefánikovy ulice. Výstavbou parkovacího domu PG1 s omezenou kapacitou bude zabezpečen pouze nárůst potřeb parkování v souvislosti s navrhovanou novou výstavbou a nebude tím zabezpečeno parkování pro potřeby ostatních částí MPR. Bude proto nutné vybudovat další parkovací zařízení v blízkosti MPR.

Koncepce zeleně se soustřeďuje především na rehabilitaci stávajících ploch veřejné zeleně, které jsou doplněny návrhem dalších menších ploch.

V rámci historického jádra jsou podmínky zřízení nových ploch veřejné zeleně velmi omezené vlivem koncentrované zástavby a úzkých ulic. Stávající plochy veřejné zeleně jsou proto na vhodných místech důsledně respektovány.

Velký význam mají plochy veřejné zeleně v návaznosti na zástavbu historického jádra – vně bývalého hradebního okruhu na západě a jihozápadě řešeného území. Jedná se o plochy vytvářející zelený okruh (ring) a zvýrazňující historickou část města. Součástí těchto ploch je park u zámku, který je využíván jako odpočinkové místo ke každodenní rekreaci obyvatel. Vzhledem k nevyhovujícímu stavu (nutná obnova stávající zeleně, potřebné úpravy pěších tras a odpočinkových míst) jsou tyto plochy zeleně určeny k revitalizaci.

V regulačním plánu jsou navrženy pouze základní vstupy do zelených ploch, s doporučeným průběhem některých pěších tras bez další přesnější regulace úprav. Koncepce celkové úpravy zeleně a zpevněných ploch jsou ponechány na podrobnějším řešení konkrétní plochy. Stanovení přesnějších regulativů přesahuje svou podrobností měřítko regulačního plánu. V rámci ploch zeleně určených k revitalizaci jsou regulovány pouze parametry případných stánků, které mohou hmotovým řešením a jejich počtem nepříznivě ovlivnit celkový charakter prostředí parků.

PROSTOROVÁ REGULACE, POHLEDY NA ULIČNÍ FASÁDY DOMŮ

Architektonický vzhled domů prezentující se proporcemi domů, jejich výškou, způsobem zastřešení a ztvárněním fasád, charakterizuje ráz historického centra.

MPR je charakterizována poměrně klidnou výškovou hladinou zástavby tvořenou dvou a třípodlažními domy, které dávají vy-

niknout dvěma významným výškovým dominantám (kostelní a radniční věži). Ojedinelé čtyřpodlažní domy tuto hladinu výrazně nenarušují. Výškovou hladinu narušují zejména proluky a ojedinelé jednopodlažní objekty, které jsou umístěny mezi dvou až třípodlažními domy. Výška objektů vychází z historického vývoje, kde podél důležitých veřejných prostranství byly realizovány honosné objekty s vyšší podlažností a směrem od náměstí a mimo hlavní ulice pak objekty s nižší výškovou hladinou, většinou dvoupodlažní. Zachování téměř jednotné podlažnosti objektů v dané ulici je pro MPR velmi charakteristické. Princip zachování jednotné výškové hladiny zástavby v konkrétních lokalitách je proto v regulačním plánu respektován.

U stávajících objektů s nutností zachování stávajícího stavu nejsou stanoveny žádné další regulativy, protože u nich není přípustná směrem k uličnímu veřejnému prostoru změna půdorysné stopy, výšky ani úprava tvaru a objemu stavby a do dvora je povolena za určitých podmínek pouze úprava v přízemním podlaží.

U nové zástavby se výška objektů v konkrétní ulici odvíjí od výšky zachovaných historicky hodnotných objektů. Stávající jednopodlažní domy v historickém jádru dotvářejí charakter MPR a jsou proto ponechány v původní výšce. U dvou jednopodlažních stávajících domů, které vlivem realizovaných stavebních úprav již nevykazují historickou hodnotu a nacházejí se po obvodu MPR je možné zvýšení jejich podlažnosti na úroveň sousedních domů.

Návrh způsobu zastřešení u nové zástavby nebo u objektů určených ke stavebním úpravám je řešen v RP formou stanovení směru hlavního hřebene střechy, u požadovaných valbových střech také vyznačením valbového zakončení. Návrh respektuje jednotný charakter zastřešení s přihlédnutím ke stylové charakteristice dané lokality. V ulici Kostelní v její severovýchodní části je podporován charakter barokní zástavby s hlubokými sedlovými střechami formovanými do průčelí štítem. V ostatních částech MPR je u nové zástavby stanovena sedlová, resp. valbová střecha, paralelně s uličním průčelím jako u většiny stávajících domů v MPR, u nichž byly realizovány klasicistní a historizující přestavby. Pro zachování historického rázu MPR je regulováno také použití vikýřů a střešních oken. Předkládané návrhy podlažnosti nové zástavby, možnost zvýšení podlažnosti u stávajících domů a možnost případných úprav střech u konkrétních domů byly posouzeny a korigovány orgány památkové péče již v průběhu zpracování navrhovaných řešení.

V regulačním plánu byly stanoveny pouze základní zásady, které mají vést k zachování historického rázu stávající zástavby a vysoké estetické hodnoty prostředí, k odstranění dříve nevhodně provedených úprav a k realizaci nové výstavby korespondující s okolní zástavbou.

Základní regulace plošného uspořádání území je v hlavním výkrese doplněna o prvky prostorové regulace (směr hlavního hřebene střechy, podloubí, akcent nároží, prezentace zaniklých částí hradeb aj.).

U nových staveb (každý objekt je vždy označen písmenem příslušného bloku a číslem) je grafické ztvárnění doplněno v textové části o stavebně architektonické požadavky na stavby.

Pro každý nový objekt nebo soubor nových objektů jsou stanoveny samostatné podmínky obsahující:

- objemy a tvary zástavby (členění na jednotlivé domy, možnost vikýřů),



Výřez z hlavního výkresu se zobrazením téměř všech použitých prvků plošné a prostorové regulace RP. Červeně jsou vyznačeny navrhované objekty a úpravy veřejných prostranství. Nezastavitelné plochy dvorů jsou vyšrafovány.

- podlažnost, výška zástavby (vyjádřená výškou římsy),
- střecha (sklon střešních rovin, tvar střechy),
- jiné regulační podmínky (specifické požadavky zohledňující konkrétní podmínky daného místa).

Podmínky pro výstavbu stanovují pouze základní rámec nové výstavby – je u nich ponechán dostatečně velký prostor pro architektonické ztvárnění jednotlivých domů.

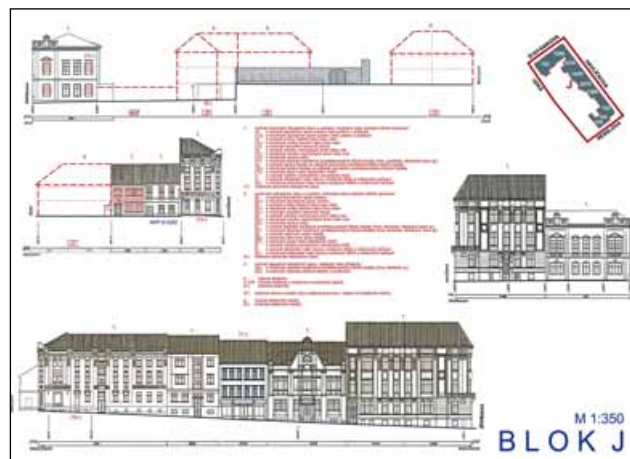
Další regulace prostorového uspořádání je vyjádřena ve výkresech uličních fasád.



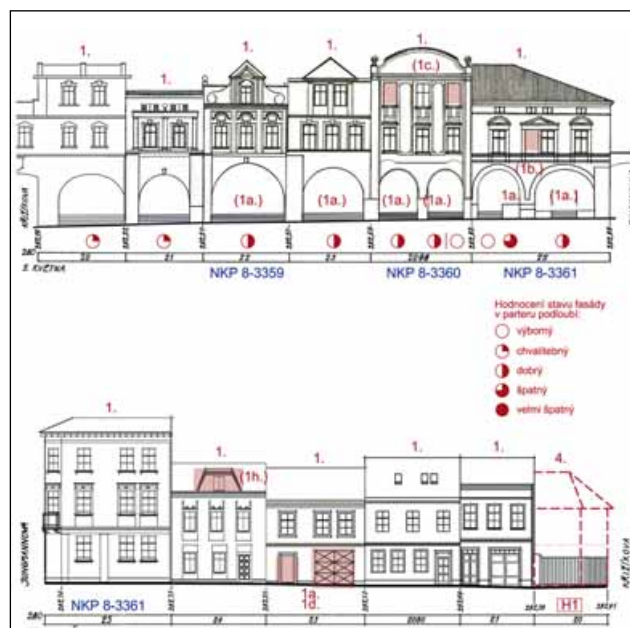
Členění řešeného území na bloky za účelem snadné orientace a přehlednosti

Výkresy fasád zachycují nejen stávající zástavbu, ale zobrazují také výškovou hladinu nové zástavby.

Ve výkresech pohledů jsou zachyceny potřebné úpravy, které je vhodné nebo nutné u jednotlivých stávajících objektů postupně provést. Úpravy jsou odstupňovány podle rozsahu zachování architektonického vzhledu objektu. Stavby s číslem 1 jsou hodnoceny jako nejhodnotnější – bez potřeby úprav nebo pouze s minimem možných nebo nutných úprav. U značné části objektů se požadované úpravy týkají zejména nutnosti nebo možnosti výměny nevhodných dveří nebo oken, změny členění nebo tvaru oken, úpravy vikýřů apod.



Výkres fasád bloku J – fasády každého bloku jsou vyznačeny na samostatných výkresech. Červeně jsou vyznačeny siluety nově navrhovaných objektů.



Výřez z výkresu pohledů na fasády bloku H. Podbarvené části fasád stávajících domů jsou určeny pro možnou nebo nutnou úpravu. Číselné označení úpravy odkazuje na textové upřesnění v příložené legendě.

Zásady pro úpravy vyznačených (podbarvených) částí:

- 1a – nutnost stavebních úprav parteru
- 1d – nutnost výměny nevhodných dveří nebo vrat
- 1h – vhodnost úpravy nebo odstranění vikýře

Hodnocení stavu parteru má informativní charakter a upozorňuje na nutnost úpravy.

SLOVO NA ZÁVĚR

Dle aktuálního vyjádření Odboru územního plánování a stavebního řádu Městského úřadu Nový Jičín je regulační plán velmi přínosným materiálem nejen při jednáních se stavebníky, ale také při projednávání záměrů s památkovým ústavem. Velmi často jsou používány zejména výkresy fasád. Názorně zachycují objekty a investoři umožňují lépe pochopit požadované úpravy. Především grafická část regulačního plánu pomáhá při vysvětlování záměrů vlastníkům nemovitostí i samotnému památkovému ústavu při úvahách předcházejících jednotlivým vyjádřením.

Ing. arch. Josef Starý
Ing. arch. Eva Stará
Ateliér S2, Český Těšín

PROSTOROVÁ REGULACE V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI V ZAHRANIČÍ

V příspěvku je představena část výstupů projektu TA ČR *Standardizace prostorové regulace v územně plánovací dokumentaci pro potřeby digitalizace územního plánování a stavebního řízení* (číslo projektu: TITSMMR101), která se týká územního plánování v zahraničí. Společně s JUDr. Janem Marečkem jsme analyzovali dokumentaci pěti států střední Evropy, které ovšem vykazují odlišnou tradici plánování, mají různé státoprávní uspořádání, a především pracují s rozdílnou rolí územně plánovací dokumentace v povolovacím procesu. Ve všech plánovacích systémech se postupně prosazuje potřeba jednotného náhledu na regulativy v území omezující ve svém důsledku práva občanů, resp. vlastníků nemovitostí. Standardy se hledají v rámci státu, resp. spolkových zemí či kantonů, aby se zvýšila transparentnost předpisů a zamezilo různorodé interpretaci a manipulaci s regulativy.

Míra prostorových regulativů v územně plánovací dokumentaci závisí především na roli, jakou v jednotlivých plánovacích systémech mají územní plán a regulační plán. Kromě Slovenska, všechny analyzované země, naši sousedé, prostorovou regulaci v územních plánech prakticky nepoužívají, zato je velmi podrobná a standardizovaná na úrovni regulačních plánů, které v těchto zemích mají prakticky výlučnou roli dokumentace, která je závazná pro stavebníky a pro povolování staveb. Náš přístup (a slovenský) se od většiny evropských zemí liší v tom, že územní plán je současně dokumentem koncepčním i závazně regulativním pro stavebníky.

Stručná charakteristika systémů územního plánování vybraných zemí

V Německu není centrální plánovací instituce. Stát definuje vize (Leitbild) a principy a cíle územního plánování (např. Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland, 2006). Těžiště územně plánovací činnosti v Německu leží na spolkových zemích, které přijímají vlastní plánovací legislativu, a obcích. Obce pořizují územní plány (Flächennutzungsplan), které jsou závazné pro úřady, nikoli pro stavebníky, a regulační plány (Bebauungsplan), které jsou závazné pro vlastníky a stavebníky a jsou podkladem pro povolování staveb.

Rakousko nemá spolkový zákon o prostorovém plánování. Stát organizuje v oblasti prostorového plánování pouze tzv. Planungskonferenz. Jejím výstupem jsou doporučení, metodiky apod., ale ty jsou nezávazné. Zákony v oblasti územního plánování vydávají spolkové země. Ty se v de-

tailech liší, takže je složitější vzájemná koordinace. Těžiště územně plánovací činnosti leží na obcích. Obce musí dodržovat zemské zákony o územním plánování a vyšší územně plánovací dokumentace je pro ně závazná. Obce pořizují pro celé své území obvykle tzv. místní koncept rozvoje a plán rozvoje, tzv. místní program rozvoje „Das Örtliche Entwicklungskonzept“ a „Entwicklungsplan“ (Local Development Programme), dále územní plán („Flächenwidmungsplan“) a pouze na vybraná území regulační plán („Bebauungsplan“).

Švýcarské územní plánování se liší ve své hierarchii od všech ostatních vybraných zemí v míře podrobnosti. Ve Švýcarsku platí na úrovni konfederace od roku 1980 zákon o územním plánování (Raumordnungsgesetz). Ve Švýcarsku je územní plánování silně ovlivněno federalistickým uspořádáním a zvláštnostmi přímé demokracie (referendum) a dalšími formami ovlivňování veřejného dění občany. Roli na pomezí strategického plánu a územního plánu má tzv. Richtplan, který je závazný pouze pro úřady a není závazný pro vlastníky pozemků. Pro občany je závazný územní plán (Zonenplan) a regulační plán (Sondernutzungsplan nebo Gestaltungsplan), které pořizují obce.

Polský systém územního plánování je definován zákonem o prostorovém plánování a rozvoji z roku 2003.¹ Zákon popisuje dva typy územně plánovacích dokumentů na úrovni obce. Tzv. *Studie podmínek a směrů územního rozvoje* (tzv. „studium“),² což je vlastně územní plán, a tzv. místní plán rozvoje,³ což je regulační plán. *Studie* se zabývá prostorovou strategií rozvoje obce na celém jejím území. Je to převážně koncepční dokument, který není zamýšlen pro povolování staveb (i když stanovuje podmínky, za nichž je to možné). Regulační plán, tzv. místní plán rozvoje, přebírá regulativy ze studie, které dále rozvádí, a je tudíž klíčovým nástrojem konkrétního řízení nebo usměrňování prostorového rozvoje sídla a pro povolování staveb.

	Německo	Rakousko	Švýcarsko	Polsko	Slovensko
Existuje celostátní předpis pro standardizaci?	●	●	●	●	●
Existuje celostátní předpis závazný pro celý stát?	●	●	●	●	●
Je jednotná regulace v celém státě?	●	●	●	●	●

Přehled legislativy v oblasti prostorové regulace, zdroj: vlastní šetření

Na Slovensku existuje hierarchicky uspořádaný systém územně plánovací dokumentace od státu přes kraje po obce. Obecně platí, že nižší stupeň územně plánovací dokumentace musí být v souladu se závaznou částí vyššího stupně a současně vycházet ze směrné části

1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

vyššího stupně, tj. směrná část není závazná. Obce pořizují *územné plány* obce nebo detailní *územné plány* zóny (regulační plány). Obce s více než 2 000 obyvateli mají povinnost územní plán pořídit. Územní plány se mohou pořídit společně pro dvě i víc obcí najednou (mikroregionální územní plán). Od 1. dubna 2024 byl původní stavební zákon nahrazen dvěma zcela novými právními předpisy – zákonem o územním plánování a stavebním zákonem.

Prostorové regulativy v územních plánech

Prostorové regulativy jsou v územních plánech sledovaných zemí obsaženy spíše výjimečně, protože územní plány mají koncepční charakter a jsou závazné pro úřady (Německo, Rakousko, Polsko). Švýcarské územní plány obsahují pravidelně výškovou regulaci. Slovensko novou právní úpravou nakročilo k rozšíření škály prostorových regulativů i v územních plánech.

V Německu je územní plán (Flächennutzungsplan) koncepční dokument a prostorovou regulaci neobsahuje. Územní plán je závazný pro úřady, není závazný pro vlastníky a stavebníky.

Také v Rakousku je územní plán (Flächenwidmungsplan) koncepční dokument (vyjma územního plánu Vídně, který je kombinací územního a regulačního plánu). Plán reguluje především funkční využití ploch, avšak může za určitých podmínek obsahovat i některé prvky prostorové regulace (výška zástavby).

	Německo	Rakousko	Švýcarsko	Polsko	Slovensko
Územní plán					
Výška	●	● ●	●	●	●
Struktura	●	● ●	●	●	●
Intenzita zastavění	●	● ●	●	●	● ●

Přehled hlavních prvků prostorové regulace obsažené v územních plánech, zdroj: vlastní šetření

Ve Švýcarsku řeší územní plán (Nutzungsplan) zejména vymezení zastavitelných ploch, veřejná prostranství a regulativy pro konkrétní stavební využití pozemků. Územní plán velmi podrobně člení funkční plochy včetně některých prostorových regulativů (výška staveb).

V Polsku má každá obec povinnost pořídit územní plán („studium“).^{4,5} Obdobně jako v Německu neobsahuje prostorové regulativy.

Na Slovensku obce pořizují *územné plány obce*. Nová vyhláška definuje několik vybraných prvků prostorové regulace, které může územní plán obsahovat. Jedná se o takové prvky, které lze vyjádřit číslem a koeficientem. V tomto ohledu se slovenský přístup od ostatních analyzovaných zemí liší.

(2) Základními regulativními priestorového usporiadania územia pre územný plán mikroregionu a územný plán obce sú regulatívy

- a) zastavanosti alebo podlažných plôch
- b) výšky zástavby
- c) vegetačných polôch

základní –
tj. regulativy s čísly

Základní prvky regulace v územních plánech, výtah z vyhlášky

Prostorové regulativy v regulačních plánech

Všechny sledované země uplatňují prostorové regulativy v regulačních plánech. V Německu a významně v Rakousku a v Polsku jsou regulační plány podmiňujícím dokumentem pro povolování staveb. Ve Švýcarsku se pořizují v odůvodněných případech a svým charakterem se blíží územnímu rozhodnutí. Na Slovensku jsou regulační plány zákonem ponechány ve stínu plánů územních, obdobně jako u nás.

V regulačních plánech se ve všech zemích důsledně řeší výška staveb (počet podlaží), struktura a charakter zástavby (každý používá jinou formu) a umístění staveb na pozemku zejména vzhledem k veřejnému prostoru (různé typy stavebních a uličních čar). Ostatní regulativy se používají v různé míře, nejvíce standardizované v detailech je mají asi v Rakousku, poté v Německu, pak Švýcarsku. Nejméně v Polsku a nejnověji na Slovensku.

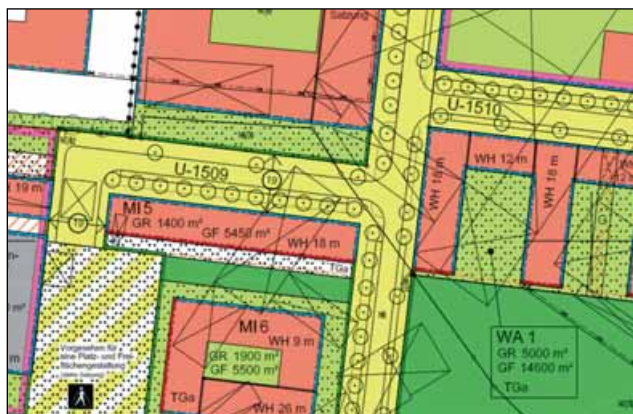
V Německu pořizují obce regulační plán (Bebauungsplan) jako hlavní nástroj na kontrolu rozvoje a charakteru výstavby. Ten je právně závazný pro vlastníky pozemků. Kromě

toho je podkladem pro vyvlastňování, kompenzace, veřejné investice apod. Určuje regulativy s přesností na jednotlivé parcely. Některé regulační plány mohou nahradit stavební povolení. Regulační plán zobrazuje závazným způsobem druh

a míru stavebního využití a jiných způsobů využití a napojení pozemků. Ve zdůvodnění regulačního plánu jsou převzaty cíle plánování a nadřazená vymezení ploch vyplývající z územního plánu a plánu krajiny. V odůvodnění se kromě toho uvádějí údaje o stavu, resp. o začátku plánování, o realizaci plánu, jakož i o výsledcích studií o dopadech na životní prostředí a z nich vyplývajících povinných zásazích a kompenzačních opatřeních. Ústředním pojmem v regulačním plánu je tzv. uvážení zájmů v území (Abwägung). Pořizovatel plánu je povinen zjistit všechny zájmy podstatné pro plánování – to znamená zájmy občanů, vlastníků pozemků, státu, resp. obce, jakož i subjektů hájících veřejné zájmy – a také zájmy ochrany přírody a životního prostředí, spravedlivě je posoudit a vzájemně je vůči sobě vyhodnotit s návrhem kompenzačních opatření.

4) Zákon č. 200/2022 Z.z. ze dne 27. dubna 2022 o územním plánování.

5) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



Regulační plán Mnichova

Také v Rakousku je regulační plán klíčovým závazným dokumentem, nepořizuje se ovšem tak často jako v Německu, protože se omezuje na vytipované lokality – povinně na komerční centra a chráněné přírodní území a dále volitelně na nové rozvojové plochy, brownfieldy nebo historická jádra.

Ve Švýcarsku se regulační plány (Sondernutzungsplan, nebo se používají jiné názvy jako Gestaltungsplan, Überbauungsordnung, Bebauungsplan) používají ve složitějších případech. Zpřesňují zejména prostorové požadavky na novou výstavbu. Regulační plán ve švýcarském pojetí je v podstatě v podrobnosti našeho územního rozhodnutí. Sondernutzungsplan nebo Gestaltungsplan jsou dokumenty upřesňující a prohlubující regulativy Zonenplanu.

Polsko přešlo v podstatě na německý model regulačních plánů již v roce 1994, což stvrdilo novým stavebním zákonem v roce 2003. V souladu s územním plánem může každá městská část nebo část obce vypracovat místní dokument o uspořádání území, který se nazývá *místní plán rozvoje*.⁶ Ve své koncepci se podobá regu-

lačnímu plánu německému (Bebauungsplan). Tento dokument je právně závazný pro všechny. Cílem stavebního zákona je maximálně pokrýt regulačními plány klíčová města a výhledově pořídit regulační plány pro celé Polsko. V současné době je pokryto 30 % území, ve velkých městech je pokrytí 60–90 %, což je účtyhodný výkon samosprávy.

(5) Základními regulativmi priestorového usporiadania územia pre územný plán zóny sú regulatívy

- a) zastavanosti alebo regulatív podlažných plôch
- b) výšky zástavby
- c) vegetačných polôch
- d) verejného priestoru
- e) uličnej čiary
- f) hranice umiestnenia stavby

základní

(6) Voliteľnými regulatívmi priestorového usporiadania územia pre územný plán zóny sú regulatívy

- a) veľkosti stavebného pozemku
- b) stavebnej čiary
- c) zastrešenia
- d) farebnosti
- e) liniových a pásmových limitov
- f) podzemnej stavby
- g) vodopriepustných plôch
- h) prepojenia verejných priestorov
- i) aktívneho parteru
- j) urbanistickej formy zástavby
- k) urbanistickej dominanty
- l) významného priehľadu
- m) hodnotnej panorámy
- n) ekvivalentného uhla tienenia
- o) informačných konštrukcií

voliteľné

Základní a volitelné prvky regulace v regulačních plánech, výtah z vyhlášky

Zdroj: vyhláška č. 392/2023 Z.z.



Ukázka regulačního plánu St. Gallen

6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Územní plán zóny se na Slovensku pořizuje pouze v případě, že je požadavek obsažen v územním plánu obce nebo jedná-li se o území, které je klíčové pro rozvoj obce. Pojetí územních plánů zóny je obdobné jako v České republice. V souvislosti s novým zákonem o územním plánování vyšla nová vyhláška, které zavedla standardizaci prvků regulace.

Shrnutí

Analýza zahraničních příkladů potvrdila trend ke standardizaci regulativů, včetně prostorové regulace. Standardizace existuje tradičně v Německu a Rakousku, nověji k ní přistoupilo Švýcarsko v mnohem systematictější a podrobnější formě. V Polsku a na Slovensku se činí první kroky standardizace, nejdále postoupilo Polsko, nová legislativa právě vstoupila v platnost na Slovensku.

Obecně lze konstatovat, že škála regulovaných prostorových jevů se soustřeďuje na základní regulativy (výšková regulace, struktura zástavby a řídicí čáry), prostorová regulace je v grafické části jednoduchá a srozumitelná. Regulace je upřesněna v textové části, ve které se může reagovat na specifické místní podmínky lokality. Historicky ověřené systémy regulace (Německo, Rakousko) zachovávají jednoduchost, novější systémy (Švýcarsko, Polsko) jsou pestřejší a složitější.

Každá z analyzovaných zemí má svá odlišná specifika. Přístup v analyzovaných zemích lze rozdělit do tří skupin.

První tvoří země s dlouhou tradicí regulačních plánů, které mají ustálený systém regulativů, který je legislativně taxativně vymezen, tj. standardizován, ve vyhláškách. Tak je tomu v Rakousku a Německu. V Německu mají navíc i vyhlášku na spolkové úrovni, což v Rakousku není.

Druhou skupinu představuje Polsko a Švýcarsko se stejnou úlohou regulačních plánů jako v první skupině, avšak standardizace prvků prostorové regulace byla zavedena nedávno a územně plánovací dokumentace se standardizovanými regulativy právě vznikají. Švýcarsko se zemím z první skupiny přibližuje obsahem dokumentace, předbíhá je ovšem v komplexitě přístupu spočívající v propojení s katastrem nemovitostí a mírou digitalizace (pozn. v Rakousku k propojení s katastrem přistoupili také, avšak v menším rozsahu). Polsko ponechávalo dlouhé roky (nový stavební zákon platí od roku 2003) regulativy regulačních plánů na pořizovateli, teprve v roce 2021 schválilo vyhlášku, která jen velice nesměle prostorové regulační prvky standardizuje (4 prvky na úrovni stavebních čar).

Třetí typ představuje Slovensko. V souvislosti s nedávno schváleným novým zákonem o územním plánování⁷ dokončilo vyhlášku,⁸ která regulativy v územních plánech a regulačních plánech také standardizuje. Jejich přístup je velice obdobný českému pojetí problematiky.



Porovnání počtu prvků prostorové regulace v územně plánovací dokumentaci vybraných zemí

Máme-li ze zahraničních příkladů formulovat doporučení pro naši praxi, musí se týkat vlastně dvou sfér: regulace v rámci systému územně plánovací dokumentace a regulace v rámci procesu povolování staveb.

Díváme-li se na zahraniční příklady optikou role různých úrovní územně plánovací dokumentace, tj. územního plánu a regulačního plánu, pak je vhodné územní plán posílit ve své koncepční části a prostorové regulativy pokud možno do něj nezavádět, protože jen zvyšují komplexitu dokumentace. Naopak bychom měli posílit jejich roli v plánech regulačních jako všude jinde v Evropě. Vložením prostorové regulace do územních plánů se jen prohloubí a ukotví systém, který máme, a který je v Evropě spíše výjimečný a navíc prokazatelně snižuje naši konkurenceschopnost při rozhodování v území.

Díváme-li se ovšem na zahraniční příklady jako na pravidla posilující roli plánování v procesu povolování staveb, tak vzhledem k současnému pojetí našich územních plánů v nich základní prostorové regulativy smysl mají. Jejich počet a obsah doporučujeme omezit na takové, které nebudou předmětem výrazných sporů v procesu projednávání územních plánů. Regulační plány pak tyto regulativy rozvedou do větší podrobnosti.

Pro další práci na standardu prvků prostorové regulace v územních a regulačních plánech je podstatné, že analýza zahraničních příkladů prokázala, že státy s kontinuitou územního plánování pokládají standard prvků prostorové regulace zakotvený v legislativních nástrojích za potřebnou součást srozumitelného a vymahatelného systému územního plánování. Z mezinárodního kontextu vyplývá, že státy volí standardizaci v oblasti územního plánování proto, aby se transparentně a demokraticky odůvodnilo omezování práv občanů: vytváří se rovné podmínky pro vlastníky, ať jsou v jakékoli obci. Dále je nutno konstatovat, že i státy bývalé východní Evropy tento trend následují a připravují obdobné způsoby standardizace prvků prostorové regulace do svých legislativních nástrojů. Nejtěžší bude najít právě onu optimální míru výběru standardizovaných jevů a navrhnout základní strukturu prvků prostorové regulace, včetně vysvětlujících definic, které by se staly součástí stavební legislativy.

Ing. arch. Vít Řezáč
Fakulta architektury ČVUT v Praze

7) Zákon č. 200/2022 Z.z., zákon o územnom plánovaní (v znení č. 69/2023 Z.z.).

8) Vyhláška č. 392/2023 Z.z. o obsahu a spôsobe spracovania územnoplánovacej dokumentácie a o územnoplánovacích podkladoch a všeobecných požiadavkách na priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia.

STANDARD PROSTOROVÉ REGULACE

Standard prostorové regulace v územních a regulačních plánech byl zpracován jako výsledek projektu Technologické agentury České republiky (TA ČR) vypsany pod číslem TITSMR101. Projekt probíhal od září roku 2022 do února roku 2024 v trvání 18 měsíců. Výstupem je návrh metodiky jednotného standardu prostorové regulace vybraných částí územního a regulačního plánu, návrh části prováděcí vyhlášky jednotného standardu územně plánovací dokumentace a zpracování definic pojmů pro Slovník územního rozvoje.

Vlastní návrhové části předcházela rozsáhlá analytická práce zaměřená na výzkum v oblasti zahraničních zkušeností se standardem prostorové regulace (Německo, Rakousko, Švýcarsko, Polsko a Slovensko), dále na analýzu současné územně plánovací praxe v České republice (20 územních plánů, 10 regulačních plánů a 2 územní plány s prvky regulačního plánu) a prověření souvisejících pojmů v legislativě a Slovníku územního rozvoje. V další fázi byl uskutečněn workshop k dané problematice a rozsáhlé dotazníkové šetření.

VÝCHODISKA

Zahraniční příklady

Z analýzy zahraničních příkladů vyplynulo, že státy s kontinuitou územního plánování pokládají standard prvků prostorové regulace, zakotvený v legislativních nástrojích, za potřebnou součást srozumitelného a vymahatelného systému územního plánování. Pozornost se soustřeďuje na oblast regulačních plánů, které slouží pro rozhodování v území. Míra podrobnosti a četnost standardizovaných prvků se v jednotlivých zemích liší. Dále je nutno konstatovat, že i státy bývalé východní Evropy tento trend následují a připravují obdobné způsoby standardizace prvků prostorové regulace do svých legislativních nástrojů.

Vybrané územně plánovací dokumentace v České republice

Z analýzy územně plánovacích dokumentací v České republice je patrné, že v územních plánech je pozornost soustředěna na koeficienty využití ploch, výškovou regulaci, rozmezí výměr pozemků a stanovení charakteru a struktury zástavby. Naprosto ojedinělým jevem je stanovení kompozice a měřítka krajiny.

Územní plány s prvky regulačního plánu jsou hybridní dokumentací, která kombinuje prvky prostorové regulace ve dvou různých úrovních podrobnosti. Pozornost byla věnována podrobnější kategorii a je vyhodnocena společně s regulačními plány.

Analyzované regulační plány vykazují poměrně velkou pestrost použitých prvků. Jedná se zejména o základní regulační čáry, výšky objektů, tvarosloví střešních rovin, objemu stavby a koeficienty využití pozemku pro stanovení zastavěné plochy. Poměrně málo jsou používány regulativy ve vztahu k veřejným prostranstvím, zejména oplocení a vjezdy na pozemky.

Obecným problémem posuzovaných vzorků je výrazná roztržitost používaných pojmů a jejich výkladových definic. Mnoho prvků se stejným výkladem má jiný název a mnoho prvků se stejným názvem má jiný výkladový smysl. Tato skutečnost je jednoznačně jedním z největších negativ používaných prvků prostorové regulace v územně plánovacích dokumentacích.

Souhrnný přehled použitých prvků prostorové regulace v územních plánech		Číslo dokumentace územního plánu - xA																			
Skupina prvků	Středový prvek prostorové regulace	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Výšková regulace	podlažnost																				
	hladina zástavby																				
	výška objektů																				
	tvar střechy																				
Rozmezí výměr pozemků	zastavěná plocha																				
	rozmezí výměr pozemků																				
	výměr budov																				
	rozmezí výměr střešních ploch																				
Intenzita využití ploch	koeficient zastavění																				
	koeficient zeleně																				
	koeficient zeleně MINIMÁLNÍ ZASTOUPENÍ ZELENĚ																				
	zastavěná plocha																				
Charakter a struktura zástavby	charakter zástavby																				
	struktura zástavby																				
	hierarchizace																				
	zastavěná plocha																				
Výškové regulace	výškové vymezení																				
	zastavěná plocha																				
	rozmezí výměr pozemků																				
	zastavěná plocha																				
Kompozice a měřítka krajiny	kompozice																				
	kompozice																				
	kompozice																				
	kompozice																				
Jiné																					

Souhrnný přehled prvků prostorové regulace v územních plánech

Souhrnný přehled použitých prvků prostorové regulace v územních plánech a v regulačních plánech		Číslo dokumentace ÚPD - xB a xC															
Skupina prvků	Středový prvek	xB		xC													
		1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Výšková regulace	výška objektů - výška hlavní římsy, výška vřetena, atice																
	tvar a sklon hlavní střešní roviny																
	ostatní																
	regulace výšky a střešních okén																
Rozmezí výměr pozemků	orientace hřebenu střechy																
	maximální výška UT - vztah k terénu																
	ostatní - doplnit																
	rozmezí výměr pozemků																
Intenzita využití ploch	výměra plochy budov																
	omezení výměr střešních ploch																
	podíl výměr ploch obytných/obchodních ploch																
	ostatní - doplnit																
Regulační čáry	koeficient zastavění																
	koeficient zeleně																
	ostatní - doplnit																
	válce čáry																
Regulační čáry	čáry vymezení stavebních bloků či funkčních ploch																
	parcelsní čáry závazné navrženy																
	parcelsní čáry doporučené																
	ostatní - doplnit																
Regulační čáry	stavební čára uzavření, otevření																
	čára hranice zástavby																
	čára hranice podzemní části staveb																
	čára představení balkonů, anýlů																
Regulační čáry	čára oddělení přízemí od podzemního podlaží (podlaží a vstupující podlaží)																
	doporučená podlaží domů																
	ostatní - doplnit																
	ostatní - doplnit																
Technické požadavky architektonické regulativy st. zón	typologické určení budov																
	proporce (plochy) budov, parametry dispozice																
	dominanty																
	architektonické požadavky - tvary, materiál, rozměry barevnosti																
Technické požadavky architektonické regulativy veřejných prostranství	přístupnost a parametry oplocení																
	přístupnost a parametry oplocení																
	podrobná dispozice veřejných prostranství																
	podlehlé střešní komunikace																
Technické požadavky architektonické regulativy veřejných prostranství	rozmezí tržeben																
	určení závazné plochy vjezdu na pozemky (do garáží)																
	parkovací stání - počet																
	ostatní - doplnit																
Měřítko pro umístění řešení	charakteristika podhopeného podlaží (K1, zaměření)																
	identifikace návrhu souřadnicemi x, y																
	válce oby																
	rozměrové kóty																
	podlehlé a přímé řezy																
	ostatní - doplnit																

Slovník územního rozvoje a další dokumenty

Pro ucelený přehled pojmů a definic týkajících se prostorové regulace, byl kromě Slovníku územního rozvoje výběr rozšířen na základní legislativu – stavební zákon a prováděcí vyhlášky, Pražské stavební předpisy a příručku Názvosloví, příklady metodika a symboliky užívané pro zpracování regulačních plánů [Karel Maier – materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“].

Porovnáním těchto materiálů bylo zjištěno, že i zde dochází k nejednotnému výkladu pojmů a dále k jejich duplicitám s různým výkladem.

Workshop a dotazníkové šetření

Workshopu se zúčastnilo celkem 37 osob, zahrnující široké spektrum odborné veřejnosti (zpracovatelé projektu, akademičtí pracovníci, zástupci Ministerstva pro místní rozvoj, Agentury ochrany přírody a krajiny, Národního památkového ústavu, krajských úřadů, Magistrátu hlavního města Prahy, orgánů územního plánování a projektanti – zpracovatelé ÚPD).

Dotazníkového šetření se zúčastnilo 122 respondentů zahrnující 82 pracovníků úřadů a obcí, 33 právnických a fyzických osob a 7 osob bez identifikace.

Závěry obou akcí byly velmi podobné. Většina účastníků se shodla na tom, že standardizace prvků prostorové regulace je nutná, i když se vyskytly i ojedinělé názory k úplnému uvolnění, bez unifikace prvků i definic. Jako největší problém byly napříč spektrem respondentů vnímány nepřehlednost, nejednoznačnost a roztržitost definic, názvosloví i provedení jednotlivých prvků regulace s tím, že tento stav vede k obtížné vymahatelnosti a srozumitelnosti požadavků na využití území i na stavby samotné.

Územní plánování v České republice

Česká republika setrvává u svého systému územního plánování i 35 let po sametové revoluci a stává se tak do jisté míry územně plánovacím skanzenem Evropy. Naděje, které byly vkládány do nového stavebního zákona, jehož účinnost nastane v polovině tohoto roku, se nenaplnily. Státy západní Evropy považují územní plán za koncepční dokument, který je závazný pro veřejnou správu, ale není podkladem pro rozhodování v území, zatímco tuto roli zastává plán regulační. Tento systém pomalu přebírají i státy střední a východní Evropy, pouze Česká republika a Slovensko zachovává územní plán jako základní dokument pro rozhodování v území a odsouvá tím regulační plán do jisté míry na vedlejší kolej. Územní plán je proto složitý, příliš podrobný a pomalu ztrácí svoji koncepční roli a srozumitelnost.

Zavedení územního plánu s prvky regulačního plánu, původně míněného jako dokument pro nejmenší obce, avšak posléze s obecnou platností, tuto situaci ještě zhoršilo. Mnoho měst a obcí využívá této možnosti s tím, že jej aplikují ne na vybranou část sídla, ale na celé správní úze-

mí a do územního plánu vnášejí další vrstvu podrobných regulací. Dochází tím vlastně k obcházení zákona, který požaduje, aby územní plán neobsahoval podrobnost regulačního plánu nebo územního rozhodnutí.

Dalším negativním aspektem, který se začíná hojně používat, je nahrazení regulačního plánu územní studií a snaha o její „zezávaznění“, i když se ze zákona jedná o nezávazný dokument, který ani nepodléhá projednání. Navrhujeme tedy územní studii ponechat pouze jako podklad pro ověření řešení území, ale vyjmout ji z možnosti podmínění rozhodování v území v rámci územně plánovací dokumentace.

Všechny tyto výše zmíněné jevy vedou k tomu, že regulační plán je v našich podmínkách velmi málo využíván a jeho role je v podstatě zanedbatelná.

I když se v současné době objevuje snaha o změnu systému územního plánování (směřovaná k roku 2030), je zatím naprosto nejasné, k jaké změně bude směřovat, protože názory jednotlivých aktérů a skupin jsou poměrně značně rozdílné. Doufejme však, že dojde k posílení role regulačních plánů a ke zjednodušení územních plánů z hlediska podrobnosti ve prospěch jejich koncepčního poslání.

Z tohoto pohledu na současnou situaci a perspektivu systému územního plánování vychází i návrh standardu prostorové regulace, který sice zavádí prvky regulace i do územních plánů a územních plánů s prvky regulačního plánu, ale chápe je jako nepovinné s možností výběru, zatímco hlavní regulační vrstvu vkládá do úrovně plánů regulačních.

STANDARD PROSTOROVÉ REGULACE

Prostorová regulace v územních a regulačních plánech je navržena ve dvou úrovních. Jedná se o prvky regulace základní, které jsou vyžadovány, a prvky regulace doplňující, které jsou nabídkou možného použití. Oba druhy jsou standardizovány a pokud budou použity, musí být použity v navržené standardizované podobě. Pro úroveň územních plánů a územních plánů s prvky regulačního plánu jsou navrženy pouze doplňující prvky, pro úroveň regulačních plánů jsou navrženy prvky jak základní, tak doplňující.

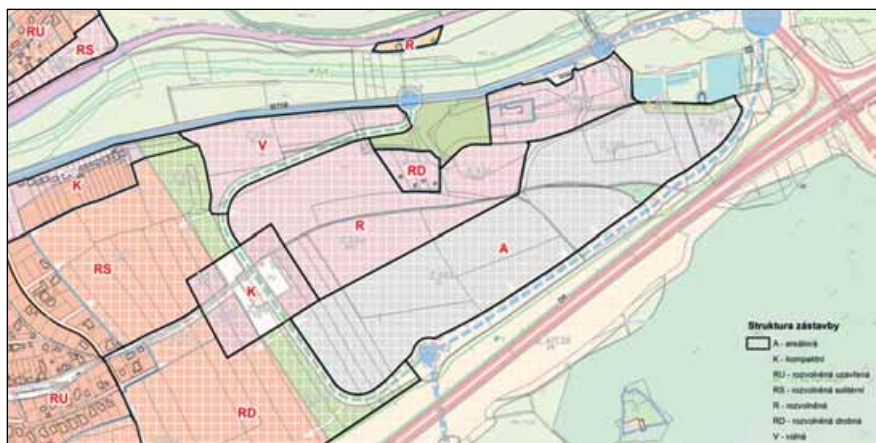
Jedná se o otevřený nabídkový systém, kde základní úroveň zahrnuje nejčastěji používané regulativy, které by měly být použity pro stanovení srozumitelného a jednoznačného definování prostorových možností území nebo pozemků. Nemusí být použity vždy v úplném rozsahu, protože jsou v některých případech zaměnitelné, jejich výsledný obsah však musí být vždy dodržen. Doplňující regulativy zahrnují škálu dalších volitelných prvků jako nabídkový katalog, který nemusí být použit v celém rozsahu, volit lze prvky, které jsou pro daný typ dokumentace a povahu území relevantní prostým výběrem. Rozsah prvků může být v konkrétních případech doplněn dalšími regulativy nad rámec nabídky. Nově navržené prvky regulace však nemohou nahrazovat jiným pojetím stejný druh standardizovaného doplňujícího regulativu.

Územní plán

Pro územní plán jsou navrženy prvky prostorové regulace ve třech skupinách. První se týká kapacity území a zahrnuje koeficient zastavěné plochy – KZP, koeficient podlažní plochy – KPP, koeficient zeleně – KZ, podlažnost – Vp a výškovou hladinu – Vh.

U koeficientů zastavěné plochy, podlažní plochy a zeleně je nutno konstatovat, že se jedná o koeficienty vztahované k vymezené ploše, a proto musí být aplikovány v každé části vymezené plochy tak, aby připravovaný záměr splňoval požadované hodnoty koeficientu bez ohledu na využití okolních navazujících ploch. To znamená, že v každé části vymezené plochy bude požadován stejný stanovený koeficient, i když v některé části plochy nebude využit. Hodnota koeficientu bude tedy použita i pro posouzení záměru na pozemku vymezeném správním rozhodnutím. Redistribuce požadovaných hodnot v dané ploše je možná pouze zpracováním regulačního plánu, kde řešené území musí opět ve svém součtu respektovat celkový koeficient daný územním plánem pro příslušnou plochu.

Ve druhé skupině, která se týká začleněné zástavby do území, je navržena struktura zástavby a rozmezí výměr



Ukázka možného grafického vyjádření struktur zástavby

stavebních pozemků. Obě skupiny mají standardizované definice, nemají ale standardizovaný grafický průmět. Pro strukturu zástavby však platí doporučení znázornění prostřednictvím samostatného schématu.

Třetí skupinou se standardizovaným grafickým průmětem jsou prvky regulace nezastavěného území – krajiny, které jsou však obsahem dalšího článku tohoto sborníku, a proto se jim nebudeme dále věnovat.

Územní plán s prvky regulačního plánu

Tento druh dokumentace považujeme do budoucna za slepou uličku, pokud však bude zachován, měl by pro podrobnější regulaci vždy vymezit část území, pro kterou bude navržen, a měl by být doprovázen grafickým výstupem v podrobnějším měřítku. Na celé území by byly použity regulativy pro územní plán a ve vymezené části v po-

drobnějším měřítku regulativy pro regulační plán. Všechny regulativy obou úrovní by měly být považovány v tomto typu dokumentace za doplňující.

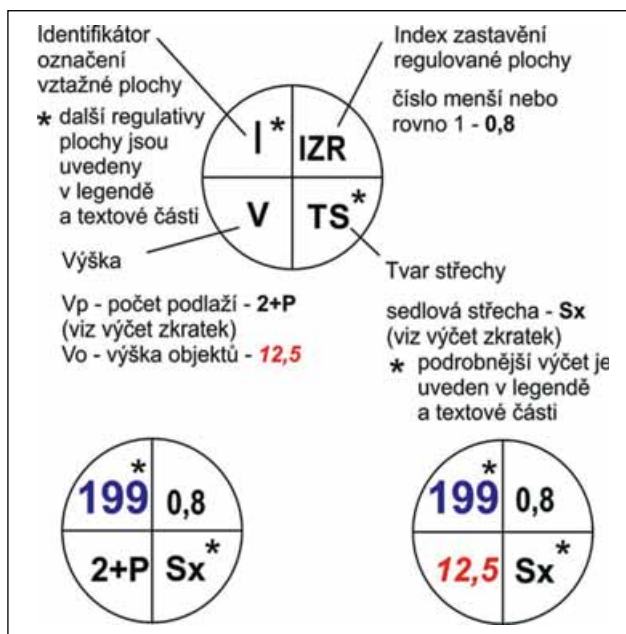
Regulační plán

Pro regulační plán je navržena soustava prvků základní regulace, která stanoví nejpoužívanější prvky půdorysné a prostorové regulace staveb. Na úrovni půdorysu se jedná o uliční čáru, stavební čáru a stavební hranice. Pro stanovení kapacity stavby a vymezení stavební obálky slouží index zastavění regulované plochy – IZR, index zastavění vymezeného pozemku – IZP, podlažnost – Vp, výška objektů – Vo a tvar střechy. Základní údaje jsou pak shrnuty v regulačním štítku, kdy bude možné volit výběrově mezi IZR a IZP podle povahy použité regulace, která může být stanovena přímo regulačními čarami, které vymezí regulovanou plochu, nebo volněji pro vymezený pozemek. Stejně tak je možné zvolit způsob regulace výšky objektu mezi počtem podlaží a konkrétní výškou. Pro rozlišení územních jednotek bude použit identifikátor.

Index zastavění regulované plochy je poměr součtu všech zastavěných ploch staveb k ploše vymezené podrobnými regulačními čarami, stavební čarou, stavební hranicí nebo kombinací obou regulačních prvků.

Index zastavění vymezeného pozemku je poměr zastavěné plochy pozemku k jeho celkové výměře. Vymezený pozemek je pozemek navržený regulačním plánem.

Zde je nutno upozornit, že nelze zaměnit koeficient zastavěné plochy z územního plánu, který je stanoven pro vymezenou plochu, s indexem zastavění regulované plochy nebo vymezeného pozemku. Tyto hodnoty se mohou lišit. Pokud bude zpracován regulační plán, je velmi



Příklad regulačního štítku s indexem zastavění regulované plochy

pravděpodobné, že při zachování koeficientu zastavěné plochy z územního plánu bude intenzita zastavění vlastního vymezeného pozemku vyšší, než jaká by byla stanovena ve správním řízení podle územního plánu.

Z tohoto pohledu bude určitě pro investory zajímavější vést řízení podle regulačního plánu než podle územního plánu a dojde tak k vyšší podpoře zpracování podrobnějších územně plánovacích dokumentací.

Doplňující regulativy zahrnují prvky, které upřesňují charakter vlastní stavby i vazby do veřejných prostranství a jejich uspořádání. Jedná se o sklon střechy – S, směr střešního hřebene, podlouhí, ustupující podlaží, vykonzolvání, dominantu stavby, linii oplocení,



Regulační plán – příklad regulace v kombinaci intenzity zastavění regulované plochy a vymezeného pozemku

Grafický standard prvků prostorové regulace						
kód	Název jevu	Zobrazení		Vrstva GIS	Vrstva CAD	Poznámka
		RGB obrys RGB vyplň	symbol / vizualizace			
0-0-0	uliční čára	—	—	UliciCars_f	UliciCars_f	tloušťka linie 1,8
255-0-0	stavební čára uzavřená	—	—	StavbniCars_f	StavbniCars_f	tloušťka linie 5,5
255-0-0	stavební čára otevřená	—	—	StavbniCars_f	StavbniCars_f	tloušťka linie 5,5
0-112-255	stavební hranice	—	—	StavbniHranice_f	StavbniHranice_f	tloušťka linie 5,5
130-130-130	hranice vymezeného pozemku	—	—	VymezovPozemek_p	VymezovPozemek_p	tloušťka linie 3,5
0-0-0	směr střešního hřebene	—	—	SmernHreben_f	SmernHreben_f	tloušťka linie 1,3
110-110-110	podlaží	—	—	Podlazi_p	Podlazi_p	tloušťka linie 2, obvodové linie 2, vnitřní linie 1,5
0-112-255	ustupující podlaží	—	—	UstupujiPodlazi_f	UstupujiPodlazi_f	tloušťka linie 1,5
255-0-0	vykonzolvání	—	—	Vykonzovani_f	Vykonzovani_f	tloušťka linie 2
0-112-255	dominantu stavby	—	—	DominantaStavby_p	DominantaStavby_p	tloušťka linie 10
255-170-0	linie oplocení	—	—	LineOploceni_f	LineOploceni_f	tloušťka linie 10
0-0-0	průchod	—	—	Pruchod_p	Pruchod_p	tloušťka linie 0,7
0-0-0	průjezd	—	—	Prujezd_p	Prujezd_p	tloušťka linie 0,7
0-112-255	poloha vstupu	—	—	Vstup_p	Vstup_p	tloušťka linie 0,7
0-0-0	poloha vjezdu	—	—	Vjezd_p	Vjezd_p	tloušťka linie 0,7
0-0-0	vjezd do území	—	—	UzemniVjezd_p	UzemniVjezd_p	tloušťka linie 0,7
0-0-0	rozmezí vjezdu	—	—	Rozmezivjezdu_f	Rozmezivjezdu_f	tloušťka linie 3
0-112-255	komunikační propojení	—	—	KomunikaciPropojeni_f	KomunikaciPropojeni_f	tloušťka linie 2,2
0-0-0	pěší propojení	—	—	PesiPropojeni_f	PesiPropojeni_f	tloušťka linie 2,2
56-168-0	stromořadí	—	—	StromoRad_f	StromoRad_f	tloušťka linie 2,2
56-168-0	alej	—	—	Alej_f	Alej_f	tloušťka linie 2,2
56-168-0	vzrostlá zeleň	—	—	VzrostlaZelen_f	VzrostlaZelen_f	tloušťka linie 2,2
0-255-170	výsadbový pás	—	—	VysadbovyPas_f	VysadbovyPas_f	tloušťka linie 8
168-56-0	kompoziční osa	—	—	KompoziciOsa_f	KompoziciOsa_f	tloušťka linie 2,5
0-0-0	hrana	—	—	Hrany_f	Hrany_f	tloušťka linie 2,5
0-0-0	umělecké dílo	—	—	UmleckeDilo_f	UmleckeDilo_f	tloušťka linie 2,5

Grafický standard prvků prostorové regulace pro regulační plán

průchod, průjezd, polohu vstupu, polohu vjezdu, rozmezí vjezdu, rozmezí výměr pozemků – Rp, rozmezí výměr budov – Rb, vjezd do území, komunikační propojení, pěší propojení, kompoziční osa, stromořadí, alej, výsadbový pás, vzrostlou zeleň, hřiště a umělecké dílo.

Doplňující prvky jsou katalogem možností prvků regulace, které je možné použít, ale jejich výběr je plně na zpracovateli, kdy musí posoudit, do jaké hloubky je potřeba v daném území regulaci navrhnout. Podstatné je, že pokud prvek použije, musí být použit ve standardizované podobě.

Obecně je možné použít další nestandardizované prvky prostorové regulace podle potřeby území, musí však mít jiný význam než prvky již standardizované.

Prvky prostorové regulace byly ověřeny na modelovém příkladu, který zahrnoval jak kompaktní zástavbu, tak zástavbu rodinnými domy. Byly ověřeny různé způsoby regulace od velmi podrobné až po velmi volnou.

ZÁVĚR

Standard prvků prostorové regulace je v současné době připraven a bude projednán Ministerstvem pro místní rozvoj. Pro jeho ověření bude nutné zpracovat v navrženém standardu několik územních a regulačních plánů různého charakteru. Teprve potom je možné standardizované prvky prostorové regulace ukotvit v legislativě a doplnit tak již zahájenou cestu ke standardizaci územně plánovacích dokumentací.

V článku byly použity výstupy z výzkumného úkolu TAČR TITSMMR101 „Standardizace prostorové regulace v územně plánovací dokumentaci pro potřeby digitalizace územního plánování a stavebního řízení“, financovaného z programu Beta 2.

doc. Ing. arch. Petr Durdík
Fakulta stavební ČVUT v Praze

STANDARD PROSTOROVÉ REGULACE KRAJINY

Územní plánování má mimo jiné za úkol posuzovat přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel a ochrany volné krajiny a její prostupnosti (zákon č. 183/2006 Sb.). Ve vztahu ke krajině tak zahrnuje jednak ochranu stávajících hodnot území, jednak tvorbu nové krajinné struktury, která přispívá k udržení, zlepšení nebo obnově funkcí krajiny. Pro smysluplné, systematické a plnohodnotné krajinné plánování v územních plánech je tak potřeba mít k dispozici nástroje pro zachování stávajících hodnot území a nástroje pro návrh nových prvků prostorové skladby, které nemají stavební charakter. Ve smyslu standardizace prostorové regulace území je proto důležité položit si otázku, zda máme k dispozici takové nástroje v územně plánovací dokumentaci a jakým způsobem (zda vůbec) jsou tyto nástroje využívány. Příspěvek shrnuje provedenou analýzu využívání prvků prostorové regulace v územně plánovací dokumentaci obcí a představuje návrh standardizovaných prvků prostorové regulace zajišťující ochranu a rozvoj prostorového uspořádání krajiny v územních plánech, které byly součástí výstupu výzkumného projektu TA ČR TITSMMR101 „Standardizace prostorové regulace v územně plánovací dokumentaci pro potřeby digitalizace územního plánování a stavebního řízení“, financovaného z programu Beta 2.

Úvod

Krajinné plánování je složitý systém, který zahrnuje velké množství vědních oborů, systémový a holistický přístup, zkoumání prvků, vazeb, procesů a principů. Územní plánování v tomto ohledu plní významnou koordinační roli funkčních a prostorových systémů krajiny. Zpracovatel územního plánu má za úkol zastřešit různé vědní obory a zapracovat je v ucelenou a vzájemně propojenou koncepci chránící hodnoty území, vytvářející prostředí pro naplnění potřeb obyvatel a uživatelů území a umožňující udržitelný rozvoj území. Přijetím Úmluvy Rady Evropy o krajině se Česká republika zavázala zahrnout ochranu krajiny a udržitelnost rozvoje krajiny do svých (územně plánovacích) politik [Úmluva Rady Evropy o krajině, 2023]. Potřeba řešit krajinu v nástrojích územního plánování byla zakotvena již v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a je součástí i zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. V minulých letech se krajině nevěnovalo výrazné pozornosti, územní plánování se orientovalo zejména na rozvoj zastavěného území. V současné době se umocňuje zájem o péči o krajinu a intenzivně se prostřednictvím územního plánování hledají způsoby, jak efektivně nakládat s územím, chránit nezastavěné území (s ohledem na možnost umísťování některých druhů staveb a zařízení v něm) a vytvářet podmínky pro zlepšení funkcí krajiny, zejména pro zmírnění negativních dopadů klimatických změn.

V tomto ohledu vznikl i v rámci projektu TA ČR TITSMMR101, který byl zpracován v letech 2022–2024, spe-

cifický výzkumný úkol prověřit využití nástrojů prostorové regulace v nezastavěném území s ohledem na ustanovení § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (§ 122 dle zákona č. 283/2021 Sb.) a stanovit možná řešení prostorové regulace krajiny (a její standardizace) v územních plánech. Následující text představuje výsledky tohoto výzkumného projektu.

Analýza prostorové regulace krajiny v územních plánech

Na základě specifického požadavku prověření využití nástrojů prostorové regulace krajiny byla provedena analýza vybraných územních plánů z hlediska uplatnění prvků prostorové regulace v nezastavěném území. Bylo analyzováno celkem 20 územních plánů dle předem stanovených kritérií tak, aby vzorek pokrýval území z různých částí České republiky, s různou velikostí sídel a od různých zpracovatelů. V rámci analýzy byl proveden rozbor grafické i textové části týkající se regulace krajiny, zejména uplatnění vyloučení nebo omezení umístění staveb a zařízení dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. a regulace zahrnující kompozici a měřítko krajiny. Byly zaznamenány všechny prvky regulace užívané ve vybraném vzorku, včetně zaznamenání četnosti užití tohoto prvku regulace, způsobu vyjádření a případných definic. Souběžně bylo provedeno anketní šetření, které mělo za úkol zmapovat mimo jiné i názory respondentů na prvky prostorové regulace v krajině. K dotazníkovému šetření byli přizváni pracovníci úřadů územního plánování, členové Asociace pro urbanismus a územní plánování ČR a účastníci workshopu na téma prostorové regulace. Anketu se zúčastnilo 122 respondentů.

Z hlediska vyloučení/omezení umístění staveb dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. se daný prvek prostorové regulace uplatnil ve třech případech. V souvislosti se skupinou prvků prostorové regulace zahrnující kompozici a měřítko krajiny se nejčastěji objevovala regulace kompozičních pohledových os a krajinných a kulturních dominant (stávajících), která byla uplatněna zejména textově, a to v různých částech dokumentace, grafický průmět se vyskytoval zcela výjimečně (liniovou, popř. bodovou značkou). Úskalím je, že daný prvek vyjadřuje v textové části regulaci, která se nevztahuje na daný jev, ale na prostředí, které by mohlo daný prvek (který je hodnotný) ovlivnit. Daná regulace proto nemá jasný územní průmět a je subjektivní, neměřitelná, a tedy složitě využitelná a prosaditelná, jak potvrdilo i anketní šetření. Občasným prvkem regulace byla také prostupnost krajiny, která byla definována ve třech analyzovaných dokumentacích, a to zejména slovně v textové části. Ojedinelé se vyskytovaly další prvky prostorové regulace krajiny, jako jsou specifické krajinné struktury, specifická prostorová regulace, místa krajinných výhledů apod. Téměř ve všech těchto ojedinělých případech se jednalo o regulaci stanovenou v textové části, bez územního průmětu, a v různých kapitolách textové části.



Zdroj: Mapa státního katastru, ČÚZK; www.mapy.cz

Příklad části území krajinné památkové zóny Zahrádecko s barokní krajinnou kompozicí z počátku 19. století (nahore) a aktuální ortofoto (dole) se zaniklými alejemi a zástavbou rodinných domů narušující prostředí hodnotných komponent komponované krajiny. V současné době se projednává územní plán obce, kde je jižně od obce v místech kompozice historických alejí veden koridor pro obchvat silnice I/15 dle ZÚR (zpracováno).

V dotazníkovém šetření se jedna otázka směřem k respondentům týkala přímo regulace krajiny. Respondenti odpovídali na otázku, zda se setkali v ÚPD s prvky prostorové regulace krajiny. Z odpovědí vyplynulo, že necelá polovina odpovídajících se s prvky prostorové regulace v ÚPD nesetkala. Z těch, co odpověděli kladně, nejvíce z nich (74 %) jmenovalo konkrétně omezení/vyloučení staveb dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., 46 % prostupnost krajiny a méně než 30 % pohledové osy, dominanty a horizonty. V cca 12 % odpovědí se vyskytovala regulace týkající se obnovy historických cest a alejí. V poznámkách byly často uvedeny pochybnosti a rozpaky s aplikací prostorové regulace krajiny v územních plánech, často byly důvodem obecně definované požadavky.



Krajinné prostředí města Žamberka s dominantou barokního kostela sv. Václava, zalesněným vrchem Rozálka a zástavbou v údolí Divoké Orlice – charakteristická silueta města pozorovatelná z protějšího svahu údolí. Územní plánování by mělo identifikovat stávající hodnoty území, které přispívají ke kvalitě vizuálního projevu sídla, a stanovit takové podmínky územního rozvoje, které dané hodnoty nenaruší a které umožní případně vytvoření nových hodnot.

Analýza potvrdila absenci řešení prostorové regulace krajiny ve většině analyzovaných územních plánech. V rámci analyzovaných územních plánů byly v rámci regulace krajiny využívány prvky, které nejsou prvky prostorové regulace, ale nositeli hodnoty, ke které se vztahuje regulace určitého dotčeného prostoru (typickým příkladem jsou krajinné dominanty, terénní horizonty apod.). Anketní šetření potvrdilo roztržitost využívání prvků prostorové regulace v územně plánovací dokumentaci a nejednoznačnost pojmů a způsobů jejich regulace, resp. její vymahatelnost. Způsoby regulace krajinné struktury a hodnot krajiny nemá v současné době v územně plánovací dokumentaci jednotný charakter. Pro potřeby sestavení prvků prostorové regulace krajiny byly proto využity i zkušenosti zpracovatelského týmu s identifikací a klasifikací krajinných hodnot a stanovením koncepcí uspořádání krajiny v územních plánech.

Návrh prostorové regulace krajiny v územních plánech

Na základě provedené analýzy byly navrženy prvky prostorové regulace krajiny, které jsou uplatnitelné v územních plánech. Návrh vycházel z následujících tezí:

- Prostorová regulace musí odrážet hodnoty území a vytvořit podmínky pro žádoucí a přínosný rozvoj.
- Důležitá hlediska ochrany a rozvoje hodnot krajiny mají plošný charakter a charakter systémových nebo prostorových vazeb (ÚSES, vizuální vazby, historické krajinné struktury, protierozní opatření, vodohospodářské opatření, ...).
- Krajinné plánování zahrnuje jednak ochranu stávajících hodnot krajiny, jednak návrh nových struktur a částí krajiny (zahrnující obnovu historických prvků nebo návrh nových krajinných prvků a struktur).
- Prostorová regulace krajiny musí zahrnovat pouze způsoby regulace vztahující se k prostorovému uspořádání krajiny, nikoli k jednotlivým funkcím krajiny (např. biodi-

verzita, ochrana před erozí, suchem), ačkoli se jedná o od sebe vzájemně neoddelitelné vlastnosti krajiny.

Je tedy nutné disponovat prvky prostorové regulace, které zajišťují ochranu krajinných hodnot, a zároveň prvky prostorové regulace pro návrh krajinných prvků a struktur (bod, linie, plocha).

Z hlediska prostorové regulace v územních plánech je v území důležitá ochrana stávající hodnotné prostorové skladby. Mezi ochranné prvky prostorové regulace se řadí ochrana hodnotné prostorové skladby (zastavěného i nezastavěného území), která může zahrnovat ochranu jak bodových, liniových i plošných hodnot území, tak jejich prostředí a vzájemných vazeb. S ní souvisí regulace stavebních (ale i nestavebních) záměrů, které by se dotkly významu důležitých prvků krajinné scény a změnily tak charakter obrazu krajiny a snížily jeho hodnoty, či prostorová regulace staveb podléhajících § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. Tato skupina prvků zahrnuje:

- území s vyloučením/omezením umístění staveb dle § 18, odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (§ 122 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb.),
- ochranu hodnotné prostorové skladby.

Území s vyloučením/omezením umístění staveb dle § 18 odst. 5 SZ (§ 122 odst. 3 NSZ) udává na vztahné ploše výčet staveb, zařízení a jiných opatření dle § 18 odst. 5 SZ (§ 122 odst. 1 NSZ), jejichž umístění v nezastavěném území je výslovně vyloučeno. Regulativ je stanoven pro ochranu významných otevřených prostorů, charakteristické prostorové skladby či jiných konkrétních hodnot částí krajiny (prostorů), které by mohly být umístěním staveb uvedených v daném paragrafovém znění sníženy. Omezení či vyloučení umístění některých staveb či zařízení v nezastavěném území je legitimní úlohou územně plánovací dokumentace, jedná se o nástroj chránící explicitně nezastavěné území, vychází z koncepce uspořádání krajiny. Je nutné mít na paměti, že je vždy nutný diferencovaný a řádně odůvodněný přístup k regulaci nezastavěného území.



Krajina Náměšťska s Velkopolským Dvorem a krajinářskou kompozicí – propojení dvora alejemi s Kralickou oborou a Kralicemi nad Oslavou

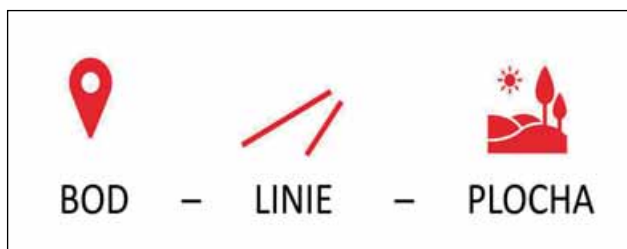


Schéma uspořádání prvků prostorové regulace v krajině pro návrh nové krajině kompozice. Prostorové uspořádání (skladba krajiny) je vyjádřeno uspořádáním bodů, linií a ploch.

Je potřeba identifikovat a ochránit takové konkrétní veřejné zájmy, které převažují nad veřejným zájmem umístění některých typů staveb či zařízení dle § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. (resp. dle § 122 odst. 1 NSZ).

Ochrana hodnotné prostorové skladby slouží pro ochranu historických krajinových a cenných sídelních a urbanistických struktur (např. záměrných architektonicko-krajinářských úprav, historických stop hospodářské činnosti, typické urbanistické struktury území, cenné sídelní nebo krajině zeleně, kompozice). Zpravidla se jedná o část nebo části území, které zahrnují konkrétní hodnotnou prostorovou skladbu, a jejich okolí, které s ní souvisí. Jedná se o překryvnou vrstvu nad plochami s rozdílným způsobem využití, která může být vymezena pro různé předměty ochrany. Tento plošný prvek je vymezován v ploše, která obsahuje daný předmět ochrany a zahrnuje i plochy, které souvisí s danou hodnotou (vytváří prostředí hodnoty) a ke kterému je vztažena stanovená regulace. Může se uplatnit pro zajištění ochrany významu terénních horizontů a terénních hran ohraničujících prostor krajinových dominant v krajině scéně

viditelných z otevřené krajiny, ochranu vizuálního významu kulturních dominant (i drobných dominantních prvků), ochranu cenných a charakteristických siluet sídel apod.

Druhou skupinou prvků jsou nástroje umožňující krajině plánování. Tvorba krajiny je zajišťována návrhem prvků prostorového uspořádání krajiny (či doplnění nebo obnovy kompozice krajiny) – prostorové uspořádání (skladba krajiny) je vyjádřeno uspořádáním bodů, linií a ploch.

V rámci návrhu nového prostorového uspořádání území jsou zejména pro nezastavěné, ale i zastavěné území navrženy prvky bodové, liniové a plošné, které jsou prostředky pro tvorbu (případně obnovu) kompozice území (urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny). Tato skupina prvků obsahuje:

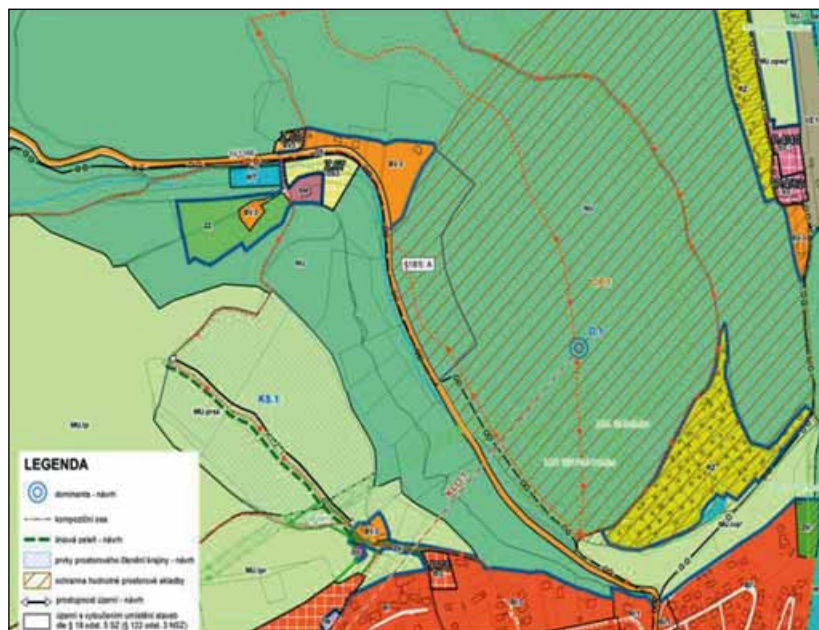
- dominanta – návrh,
- liniová zeleň – návrh,
- kompoziční osa,
- návrh prostorového členění krajiny,
- návrh propustnosti území.

Bodovým prvkem krajině povahy je *dominanta – návrh* (vymezená v zastavěném i nezastavěném území), *liniovým prvkem je liniová zeleň – návrh, kompoziční osa a návrh propustnosti území*. Plošné prvky jsou v územním plánu zpravidla saturovány návrhem ploch změn v krajině (určené pro změnu využití území). V případě, kdy není účelné, případně není možné v měřítku územního plánu vymezit plochu změny v krajině, je stanoven plošný překryvný prvek – návrh prostorového členění krajiny, který vymezuje plochu nebo koridor, ve kterém je žádoucí vytvoření nebo obnova prostorového členění krajiny.



Ochrana stávajících dominant je návrhem prostorové regulace krajiny umožněna prvkem „ochrana stávající prostorové skladby“, který zahrnuje území dominanty včetně krajiněho prostředí, které dominanta vizuálně významně ovlivňuje. Zároveň je navržen nový standardizovaný prvek prostorové regulace „dominanta – návrh“ pro vytvoření nových dominant v krajině (pozitivně přijímaných).

Návrhem dominanty se rozumí nový bodový prvek v území, pohledově významný (výškou, uplatněním) nebo mající symbolický význam. Jedná se o návrh pozitivně přijímané dominanty. Může se použít souběžně s prvkem ochrana hodnotné prostorové skladby, který vymezuje prostředí dominanty, ke kterému je vztažena regulace chránící vizuální či významové uplatnění navrhované dominanty. Liniovou zelení se rozumí souvislá řada, více řad nebo nepravidelné uskupení stromů v lineárním uspořádání. Návrh liniové zeleně určuje její polohu linií, a to v případech, kdy není účelné pro ni vymezit plochu nebo koridor. Zpravidla se jedná o doprovodnou vegetaci podél komunikací a cest a podél vodních toků a ploch, formy interakčních prvků, případně o záměrně založenou nebo obnovenou kompozici uspořádání krajiny/sídla (stromořadí, aleje). S kompozicí krajiny souvisí i kompoziční osy. *Kompoziční osou* se v tomto případě rozumí liniová prostorová vazba významná pro rozvoj, uspořádání a zachování vztahů v území. Významná, historickým vývojem vzniklá nebo záměrně založená linie vytvářející kompozici sídla/krajiny, pohledovou osu směřující na určitý cíl a/nebo propojující určité body. Jedná se o vymezení stávajících, případně navrhovaných kompozičních os. Může se jednat o pohledové osy či prostorové vazby apod. Zpravidla mají i asociativní význam. Ve specifických případech je možné návrh liniové zeleně či kompoziční osy také využít současně s prv-



Ukázka možného grafického vyjádření navrhovaných prvků prostorové regulace krajiny (projekt TITSMMR101)

kem prostorové regulace *ochrana hodnotné prostorové skladby*, ve kterém bude stanovena prostorová regulace zajišťující ochranu navrhovaného liniového prvku v území související se navrhovanou kompozicí území.

Návrh nových plošných prvků prostorové skladby krajiny je zajištěn v územních plánech zpravidla plochami změn v krajině. V některých případech však vymezení konkrétních ploch není účelné nebo možné. V takovém případě je možné využít návrh prostorového členění krajiny. Tím se rozumí vymezení plochy/koridoru především v neza-

stavěném území, ve kterém je žádoucí vytvoření krajinné mimolesní zeleně, zejména za účelem rozdělení nepřiměřeně velkých půdních bloků a zmenšení měřítka krajiny, a to v případech, kdy není účelné toto členění navrhnout v konkrétních plochách změn v krajině. Je vymezen z důvodu eliminace (nápravy) negativních dopadů lidské činnosti, jako je např. nepřiměřené zcelování pozemků, zhoršení propustnosti (pro zvěř a/nebo pro člověka), případně za účelem vytvoření funkčně a esteticky kvalitního krajinného prostředí (obrazu krajiny) s harmonickým měřítkem. Jedná se o nástroj, který striktně neurčuje polohu krajinné zeleně, ale určuje její rozsah a plochu/koridor, ve kterém má být umístěna. Je prvkem překryvným, návodným pro uživatele zemědělské krajiny, ve kterých částech je vhodné řešit mimoprodukční aktivitu území, a pro následnou projekční činnost (např. komplexní pozemkové úpravy, regulační plán apod.).



Foto © S. Vondráčková

Rozdělení nepřiměřeně velkých půdních bloků v krajině je otázkou nejen funkčních složek krajiny (biodiverzita, ekostabilita), ale také harmonického měřítka a vztahů v krajině. Ilustrativní příklady způsobů členění zemědělské krajiny (Chrášfánsko, Kyjovsko)



Charakteristická silueta města Telče

Návrh *prostupnosti území* pak definuje části území, mezi kterými je nezbytné umožnit volný pohyb osob, zvíře nebo dopravních prostředků bez přírodních a technických bariér. Jedná se o liniový prvek spojující veřejně přístupné plochy. Prvek prostorové regulace obsahuje plošné požadavky (rozsah) pro vytvoření prostorové vazby v území pro volný pohyb osob, zvíře, případně dopravních prostředků, a parametry dané vazby – prostorové požadavky včetně požadavků na doprovodnou krajinnou zeleň.

Závěr

Výzkumný úkol potvrdil, že prostorová regulace krajiny nemá v současné době v územně plánovací dokumentaci standardní podobu a její využívání je výjimečné.

Přitom vedle funkčních složek krajiny hraje prostorové uspořádání krajiny důležitou roli, která zajišťuje kvalitní prostředí a estetické hodnoty přispívající k identitě místa. Územní plánování představuje koncepční přístup k řešení krajiny, který by měl zahrnovat i aspekty prostorového uspořádání území. S ohledem na sílící tlak společnosti na udržitelné zacházení s krajinným prostředím, zvláště v souvislosti s klimatickými změnami, musí územní plán řešit komplexně krajinné plánování, minimálně se stejnou pozorností (ne-li s větší), než jaká je věnována zastavěnému území, resp. zastavitelným plochám. Domnívám se, že

krajině dlužíme odbornou péči, která jí nebyla v minulých letech kontinuálně dopřána.

V článku byly použity výstupy z výzkumného úkolu TA ČR TITSMMR101 „Standardizace prostorové regulace v územně plánovací dokumentaci pro potřeby digitalizace územního plánování a stavebního řízení“, financovaného z programu Beta 2.

Použité zdroje:

Úmluva Rady Evropy o krajině, 2023. Ministerstvo životního prostředí [online]. [cit. 2024-05-08]. Dostupné z: https://www.mzp.cz/cz/umluva_rady_evropy_krajina.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Ing. arch. Simona Vondráčková, Ph.D.
Fakulta stavební ČVUT v Praze

AKTUÁLNÍ INFORMACE Z MINISTERSTVA PRO MÍSTNÍ ROZVOJ

Jako již tradičně je poslední část konference věnována aktuálním informacím z Ministerstva pro místní rozvoj na úseku územního plánování. Co tedy je aktuálně řešeno v této oblasti zejména v legislativě?

Zákon č. 465/2023 Sb.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“) nabyl účinnosti 1. ledna 2024, přičemž je třeba vzít v úvahu přechodné období, které podle § 334a nového stavebního zákona skončí 30. června 2024.

V této souvislosti je třeba konstatovat, že nový stavební zákon doznal již celkem tří novel. Poslední byla provedena zákonem č. 465/2023 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony. Tento zákon, který nabyl účinnosti 1. ledna 2024, novelizoval nejen nový stavební zákon, ale také zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „starý stavební zákon“).

Původně se však jednalo o jednoduchou novelu zákona č. 416/2009 Sb. (dále jen „liniový zákon“), která měla celkově sedm novelizačních bodů a nenavrhovala se změna žádného jiného právního předpisu (vedeno jako sněmovní tisk č. 410). V Poslanecké sněmovně došlo k poměrně velké legislativní smršti, když výsledek představoval jen v liniovém zákoně 73 novelizačních bodů a změny v dalších 13 zákonech. V samotném liniovém zákoně došlo k několika zásadním úpravám. V první řadě došlo k přejmenování celého zákona na „zákon o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury“. Novelou byl do tohoto zákona zaveden také tzv. dílčí územní rozvojový plán, jehož pořizovatelem bude Ministerstvo dopravy pro vybrané stavby dopravní infrastruktury, rozhodne-li tak vláda. Kompetence k pořízení tohoto nástroje však bude ukončena po vydání územního rozvojového plánu, který bude závazný pro rozhodování v území. Vydání dílčí územní rozvojový plán pak bude do tohoto celostátního nástroje integrován a jako samostatná dokumentace nebude nadále existovat.

Zákonem č. 465/2023 Sb. došlo také ke změně starého stavebního zákona. Rozšiřuje se okruh záměrů uvedený v § 79 a návrh také zaváděl větší využití plánovacích smluv. Tato pro územní plánování významná úprava však nikdy nenabyla účinnosti, protože v pozměňovacím návrhu byla obsažena hrubá chyba, která se týkala nabytí účinnosti. Účinnost tohoto pozměňovacího návrhu byla totiž nastavena na 1. ledna 2024, přičemž tohoto dne již byl starý stavební zákon zrušen, a tudíž nemohlo dojít k jeho novelizaci. V kontrastu s tím je pak pozměňovací návrh k § 79 starého stavebního zákona, kde byla účinnost nastavena na 31. prosince 2023, tedy na poslední den účinnosti starého stavebního zákona. Je tedy s podivem, že si

autoři předmětného pozměňovacího návrhu této disproporce nebyli vědomi a nebyli schopni ji odstranit.

Změna byla provedena i v novém stavebním zákoně. V tom se jednalo spíše o dílčí úpravy, které neměly zásadní dopad do celkového nastavení nového stavebního zákona a úpravy směřovaly spíše k jeho lepší aplikovatelnosti. Zejména se jednalo o tyto úpravy:

- Upřesnění u zástupce pořizovatele (pouze pro obce, které nejsou obcemi s rozšířenou působností, nikoliv paušálně pro kohokoliv).
- Rozšíření § 122 (o zvláštní zásahy do zemské kůry.)
- Projektant obdrží data z neveřejné části digitální technické mapy (vztahuje se na projektanty obecně).
- Zrušení odst. 3 v § 216 (neposuzování souladu s územně plánovací dokumentací při dělení nebo scelování pozemků).
- Přechodné ustanovení k přezkumu závazných stanovisek podle § 96b starého stavebního zákona.
- Schémata u územního a regulačního plánu.
- Zrušení odkazu na zprávu o uplatňování v příloze č. 9 (u regulačního plánu se zpráva o uplatňování nevyhотovuje).

Další novely aneb co lze očekávat

Je potřeba uvést, že v legislativním procesu (v různých jeho fázích) jsou aktuálně minimálně tři další novely nového stavebního zákona, a sice:

- Novela zákona o Státním fondu podpory investic (ST č. 564 – již podepsáno prezidentem).
- Novela zákona o ochraně zemědělského půdního fondu (ST č. 579 – aktuálně před 3. čtením).
- Implementační zákon ke směrnici RED III (obnovitelné zdroje energie).

Co se týká první navrhované novely, tak změny prováděné i v novém stavebním zákoně souvisejí se zaváděním pojmu dostupné nájemní bydlení. Nový stavební zákon obsahuje zejména tyto změny:

- Zavedení pojmu „dům pro dostupné nájemní bydlení“.
- Regulační plán bude moci vymezit stavbu domu pro dostupné nájemní bydlení, včetně stanovení podílu bytů určených pro dostupné nájemní bydlení.
- Úprava lhůt pro uplatňování stanoviska nadřízeného orgánu (u změny územně plánovací dokumentace nebude moci dojít k prodloužení lhůty).
- Úprava lhůt pro uplatňování stanovisek po opakovaném projednání (lhůta se pro všechny orgány sjednocuje na 15 dnů).
- Uzavřené plánovací smlouvy budou uveřejňovány v národním geoportálu územního plánování.
- Nebude-li stavebníkem domu pro dostupné nájemní bydlení obec, bude nutné k jeho povolení doložit uzavřenou plánovací smlouvu, jejíž stranou je příslušná

obec a zákon stanovuje obsah této specifické plánovací smlouvy.

- Kvalifikační požadavky bude splňovat i úředník, který je zaměstnancem obecního úřadu (úprava v přechodných ustanoveních).
- Upraveny jsou také plánovací smlouvy, jejichž řešení se nezdařilo v zákoně č. 465/2023 Sb. (opět formou přechodného ustanovení).

Druhá zmíněná novela (ST č. 579) je prováděna v souvislosti se změnou zákona o ochraně zemědělského půdního fondu. Výsledek tohoto procesu ještě není znám, protože v době přípravy tohoto příspěvku byl proces v Poslanecké sněmovně stále ještě neukončen. Z pohledu územního plánování však jde o významné úpravy u zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu (zejména nový požadavek, podle kterého nebude možné půdu I. a II. třídy ochrany odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení pro přeměnu energie slunečního záření na elektřinu s výjimkou záměrů podle § 8a. Právě zmíněný § 8a pak zavádí nový pojem – agrovoltaiku. Tomuto pojmu byla věnována jedna z minulých konferencí, proto není nutné jej zde blíže rozebírat. Součástí pozměňovacích návrhů k tomuto zákonu jsou i ty, které zasahují do procesů územního plánování, či přímo do nového stavebního zákona. Zda dojde k jejich přijetí, je v tuto chvíli předčasné spekulovat, jde však o tyto návrhy:

- Návrh k neposuzování souladu s charakterem území u agrovoltaiky.
- Zahrnutí agrovoltaiky do § 122 nového stavebního zákona.
- Úpravy zákona č. 416/2009 Sb. ve vazbě na strategické investiční stavby (budou ze zákona považovány za veřejně prospěšné stavby).

Pro územní plánování a jeho procesy bude zásadní také úprava, která bude obsahem implementačního zákona ke směrnici Evropského parlamentu a Rady (EU) 2023/2413 ze dne 18. října 2023, kterou se mění směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/2001, nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/1999 a směrnice Evropského parlamentu a Rady 98/70/EC, pokud jde o podporu energie z obnovitelných zdrojů, a zrušuje nařízení Rady (EU) 2015/652. Obecně je tato směrnice známější pod názvem „směrnice RED III.“

Na jejím základě bude nezbytné (a po její transpozici) vymezovat tzv. nezbytné oblasti a oblasti pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie. Aktuálně je připraven návrh zákona, který bude tuto směrnici implementovat do českého právního prostředí. Procesy v zákoně navržené zasahují výrazně také do procesů územního plánování. Mj. je navržena také změna nového stavebního zákona. Blížší podrobnosti a výsledek celého procesu není zatím znám, nicméně harmonogram přípravy tohoto zákona předpokládá, že v květnu 2024 bude návrh předložen do meziresortního připomínkového řízení tak, aby mohl být do konce června 2024 předložen vládě. Účinnost tohoto zákona se pak předpokládá k 1. lednu 2025. Co všechno tato novela přinese územnímu plánování bude záležet na legislativním procesu, nicméně navrženo je zejména následující:

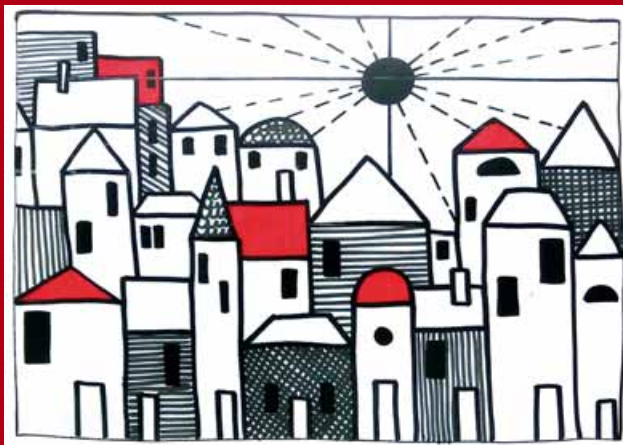
- Politika územního rozvoje bude vymezovat tzv. nezbytné oblasti.
- Územně plánovací dokumentace budou vymezovat tzv. oblasti pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie.
- Nový typ územního opatření o podmínkách pro oblast pro urychlené využívání obnovitelných zdrojů energie, které bude nutnou podmínkou vymezení oblastí pro urychlení výstavby obnovitelných zdrojů energie.

Další aktivity

V oblastech, které se dotýkají procesů územního plánování, aktuálně probíhá množství nejrůznějších aktivit. Opakovaně je třeba konstatovat, že stavební legislativa dozná v následujících letech dalších zásadních úprav. Současně se také otevřeně hovoří o nezbytnosti provést zásadnější rekodifikaci části týkající se územního plánování. Tyto náměty se otevřely již v minulém volebním období a souvisely zejména s požadavkem velkých měst na samostatnou působnost v oblasti pořizování územně plánovací dokumentace. Zde je nutné poznamenat, že má-li se skutečně jednat o zásadnější úpravu oblastí územního plánování, je samostatná působnost pouze okrajovým, byť pro některá města možná významným, tématem. Potřeba bude zamyslet se zejména nad zásadním posílením role regulačních (či možná zástavbových) plánů, a to i s ohledem na skutečnost, že nový stavební zákon zcela upouští od územního rozhodování. Tento kurs se Ministerstvo pro místní rozvoj snaží pro pracovní skupinu vytýčit jako jednoznačně přednostní.

Ing. Roman Vodný, Ph.D.
ředitel Odboru územního plánování MMR

Poznámky:



PROSTOROVÁ REGULACE V ÚZEMÍ

Sborník z konference AUÚP ČR, Nové Město na Moravě 25.–26. 4. 2024

Vydání:	První
Místo vydání:	Brno
Vydává:	Ústav územního rozvoje jako mimořádnou přílohu časopisu Urbanismus a územní rozvoj č. 3/2024
Redakce, layout:	Tamara Blatová
Obálka:	Kresby žáků I. stupně základní školy Brno Rašínova
Rok vydání:	2024
Počet stran:	69
Sazba a tisk:	Grafex-Agency, s. r. o. Helceletova 16, Brno
Náklad:	1 600 ks
ISBN:	978-80-7663-060-4



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR



ÚSTAV
ÚZEMNÍHO
ROZVOJE

