

REGULAČNÍ PLÁN CENTRÁLNÍ ZÓNY KRNOV – HLEDÁNÍ CESTY K UŽIVATELŮM

Iveta Laštůvková

Článek přibližuje způsob zadávání Regulačního plánu centrální zóny Krnov – základní požadavky zadavatele na obsah a formu zpracování vycházející z úvahy o tom, kdo vlastně bude koncovým uživatelem regulačního plánu. Dále sděluje zkušenosti pořizovatele s projednáním konceptu regulačního plánu s veřejností, s hledáním vhodné metody pro získání zájmu občanů o projednávaný dokument a hodnotí výsledek použité metody. Sděluje také zkušenosti úřadu s požadavky lidí na formu zpracování ÚPD a názor na využití ÚPD v GIS. Článek je zakončen obecným zamyšlením nad procesem územního plánování z pohledu každodenní soustavné práce s ÚPD na úřadě a z pohledu využívání a naplňování již schválené ÚPD v praxi.

Město Krnov s 26 000 obyvateli je největším městem v okrese Bruntál, náleží do Moravskoslezského kraje. Město má schválený územní plán od roku 1994, který je ve znění pozdějších změn stále základní koncepcí jeho rozvoje.

Mnohaletým užíváním územního plánu jsme došli k poznání, že v některých významných částech města bude nezbytné prohloubit územní plán podrobnějším dokumentem – regulačním plánem. Městské zastupitelstvo rozhodlo v roce 1999 o pořízení regulačního plánu centrální zóny, jejíž rozvoj je nutno koncepčně připravit, protože neregulovaným vývojem v minulosti již došlo k negativním zásahům do urbanistické struktury centra a každé oddalování důsledné regulace stavební činnosti tyto škody jen zvyšuje a znemožňuje nápravu tam, kde je ještě možná. Jako **zpracovatel** regulačního plánu byl vybrán **Ing. arch. Jaroslav Haluza**.

Jaké jsme měli požadavky na formu a obsah regulačního plánu:

Vycházeli jsme z prosté úvahy o tom, kdo vlastně bude uživatelem regulačního plánu. Bude to úředník? Samozřejmě. Nelze však zapomenout na to, že **koncovým uživatelem** jakékoliv ÚPD a tedy i regulačního plánu **bude vždy občan** – vlastník pozemku, vlastník objektu, nájemce, podnikatel nebo prostě jen zvědavý občan ... Každý občan je více či méně poučen o platných předpisech a závaznosti územního plánu, ale je vždy nutné počítat s tím, že některý přistoupí k dokumentu jako naprostý laik. I v tomto případě bude naší povinností mu regulační plán vysvětlit a podat tak, aby pochopil jeho význam, možnosti a případná omezení, která ze schváleného dokumentu vyplynou, a to již v průběhu projednávání.

Regulační plán se soustředí na využití jednotlivých pozemků a na umístování staveb na nich ve stejném rozsahu jako územní rozhodnutí a musí být zpracován

v takové podrobnosti, aby vydání územního rozhodnutí nahradil. Dokument, který nesplní tuto funkci, nelze dle našeho názoru označit za „regulační plán“.

Jaký má být regulační plán, aby byl použitelný?

- srozumitelný úředníkům,
- srozumitelný občanům různého vzdělání i věku,
- v podrobnosti odpovídající územnímu rozhodnutí.

K formě zpracování neprobíhaly žádné zvláštní diskuse – požadavkem bylo digitální zpracování tak, aby bylo možné schválený dokument převést do GISu, který je na MěÚ zaveden a používán a je dostupný i na webových stránkách. Zásadním požadavkem bylo spojení grafiky s textem regulativů, protože jedno bez druhého nemá význam. Důležité také je, aby se mapový list vytištěný z počítače příliš nelišil od toho, co občan vidí např. na webových stránkách – každému musí být zřejmé, že se jedná o totéž.

Jakou formou má být regulační plán zpracován?

- digitálně s cílem převedení do GIS,
- grafika musí být svázána s textem regulativů.

Přes fázi průzkumů a rozborů, projednání zadání a jeho schválení městským zastupitelstvem, jsme se dostali ke zpracování konceptu řešení.

Koncept regulačního plánu byl odevzdán:

Zpracovaný koncept splnil naše požadavky na srozumitelnost úředníkům stavebního úřadu i požadavky na podrobnost v rozsahu územního rozhodnutí. Byli jsme si dobře vědomi toho, že jinak k dokumentu přistoupí úředníci, kteří vědí k čemu a jak jej budou používat, jinak k němu přistoupí občané různého vzdělání, profese, věku. Přitom regulační plán může být pro vlastníky pozemků a objektů nejen možností pro další využití nemovitostí, ale také omezením jejich vlastnických či jiných práv k pozemkům a stavbám. Také jsme předpokládali, že rozvoj centrální části města bude zajímat i ostatní občany, kteří v centru nebydlí a nevlastní zde nemovitosti. Bylo zřejmé, že výkresy komplexního urbanistického návrhu nebo prostorové regulace území mohou být pro laiky jen nepochopitelnou a složitou změť barevných ploch a čar, což může vyvolat vcelku obvyklou negativní reakci typu „schválně to děláte tak, abychom tomu nerozuměli a abyste si mohli dělat, co chcete...“

Z těchto mnoha důvodů jsme přikládali zásadní význam projednání konceptu s veřejností a stáli jsme najednou před složitou otázkou:

Jak koncept regulačního plánu představit a přiblížit veřejnosti?

Tady nám po pravdě „pomohla“ předvádavost zpracovatele, který jako součást regulačního plánu zpracoval výkres pracovně nazývaný „střechy“ (viz obrázek). Výkres naznačuje, jak může centrum vypadat, bude-li regulační plán realizován. A právě tento výkres lidí nejvíc zajímal, dokonce do té míry, že mít doma barevnou kopii se stalo téměř prestižní záležitostí a my jsme řešili další problém – úzkostlivě jsme přichoším vysvětlovali, že to, co drží v ruce, není „ten regulační plán“, ale jen ilustrativní malůvka.

První veřejné projednání konceptu s účastí cca 60 lidí ukázalo velký zájem o problematiku centra, proto jsme naplá-

novali ještě druhé projednání s veřejností. Je nutno zdůraznit, že jsme v tomto bodě měli stoprocentní podporu ze strany vedení města a velmi jsme ocenili to, že projednání tak závažného dokumentu byl věnován větší časový prostor i finanční prostředky.

Jak jsme tyto možnosti využili? S vědomím, že někdy je nejlepší přistupovat k věcem z úhlu pohledu „obyčejných“ lidí, jsme mezi lidmi v té době již oblíbený a známý „výkres střech“ využili pro zpracování informačních letáčků – pozvánek na druhé projednání. Letáčky obsahovaly informaci o tom, co je regulační plán, proč se zpracovává, jak probíhá projednávání konceptu, kdy je veřejné projednání, obsahovaly žádost o telefonické nahlášení zájemců o účast na projednání (což bylo důležité pro výběr jednací místnosti s odpovídající kapacitou), dále zmenšený výkres „střech“ s vyznačením a očíslováním nejdůležitějších změn v území, popis těchto míst a navržených změn a upoutávku k minianketě, v níž jsme očekávali vyjádření názoru občanů na zpětnou zástavbu náměstí. Letáčky obdržely všechny domácnosti v Krnově přímo do schránek. Výsledkem bylo množství telefonátů, kterými se lidé hlásili k účasti (během prvních tří dnů jsme měli nahlášenou účast asi 60 lidí).

Jaký byl výsledek? Druhého veřejného projednání se zúčastnilo cca 120 lidí různého věku (nejmladšímu zájemci bylo teprve 12 let). S organizací projednání pomáhala také „Iniciační skupina Místní agentury 21“, která v Krnově pracuje. Výklad zpracovatele, Ing. arch. Haluzy,

spojený s projekcí schémat a fotografií, byl pro velkou většinu přítomných kulturním zážitkem, na který dodnes vzpomínají. Následovala řízená diskuse, do níž se občané hlásili odevzdáním diskusních lístků. Diskuse byla velmi bohatá a kultivovaná – bylo zřejmé, že někteří diskutující si své příspěvky a dotazy doma pečlivě připravili. Krásné pro nás bylo poznání, že to, jak bude centrum vypadat, je pro občany z různých částí města důležité. **Setkání s láskyplným patriotismem a úctou a pokorou lidí k místu, kde žijí, je pro nás vždy povzbuzením a významnou odměnou za naši práci.** Závěrem proběhla anketa o zpětné zástavbě náměstí, která potvrdila náš původní předpoklad, že hlasování bude vyrovnané s mírnou převahou souhlasů se zástavbou (někteří občané již v průběhu diskuse přiznali, že původně přišli vyjádřit svůj nesouhlas se zástavbou, ale důkladné vysvětlení a výklad zpracovatele změnilo jejich názor na věc). Projednání ukrojilo všem přítomným čtyři hodiny jejich volného času, ale doposud jsme se neseťkali s nikým, kdo by to považoval za čas ztracený. Naopak – mnoho lidí využilo následně nabídky zhlédnout celý obsah regulačního plánu na úřadě a zeptat se znovu podrobně na věci, kterým neporozuměli. Někteří z nich se přiznali, že si doma schovali letáček s obrázkem střech (snad proto, aby jejich děti nebo vnuci mohli jednou zkontrolovat, nakolik se podařilo dokument naplnit).

Oblíbená malůvka „střech“ v tomto případě odvedla skvělou práci – přived-



Oblíbené „střechy“

la lidi na veřejné projednání i na úřad a zbavila je strachu z toho, že složité dokumentaci neporozumí. I občané, kteří mají ve zvyku začínat větu omluvou „víte, já tomu tak nerozumím, nemám totiž žádné školy...“, se mohli přesvědčit, že vzdělání či profese mnohdy nehrají tak důležitou roli jako způsob a ochota vysvětlit věci na jedné straně a upřímný zájem naslouchat na straně druhé. Od jednoduchého výkresu přešli občané bez obav a hlavně se zájmem i k těm složitějším částem regulačního plánu.



Druhé projednání konceptu s veřejností

Nezastupitelnou úlohu sehrál také výborně podaný výklad zpracovatele. Kromě popisu předloženého řešení, se totiž poměrně podrobně zabýval historickým vývojem centra i úvahami a dílčími problémy, variantami a závěry, které vedly ke konečné verzi konceptu řešení. Tento způsob výkladu měl nepochybně velký vliv na postoj občanů k předloženému dokumentu – jakoby tím byli vtaženi do složitého procesu tvorby, do vlastního hledání optimálního řešení. Uvědomili si, že zdaleka nešlo jen „o pár škrtnů“ u stolu na papíře, a že věci je nutno nahlížet z různých pohledů a souvislostí, protože jednostranné posuzování, které je nám tak vlastní, nevede v plánování dlouhodobého rozvoje k dobrému výsledku.

Získali jsme důležitý poznatek pro další práci s lidmi:

Pokud lidé něčemu neporozumí, není to jejich chyba, ale spíš doklad o tom, že jsme nezvolili ten správný způsob, jak jim věci vyložit.

Dnes již koncept regulačního plánu slouží svému účelu, i když zatím jen v tištině „papírové“ podobě, protože do GISu

bude převeden až po schválení návrhu. Základem a nepoužívanější částí jsou tabulky funkčních a prostorových regulativů. Součástí každé tabulky formátu A3 je výřez z výkresu prostorové regulace území s plochou, k níž jsou regulace vztaženy. Lidé přicházející na úřad se v tabulkách bez problémů dobře orientují a co je nejdůležitější – berou dokument „za svůj“, protože si uvědomili, jak důležitá je účast veřejnosti v územně plánovacím procesu, a to i tehdy, když se zrovna necítí být povoláni „do toho mluvit“.

P o c h o p i l i , že regulační plán je především významným zdrojem informací o území pro všechny, kteří se podílejí nebo budou podílet na jeho využití.

Jaká je naše zkušenost s požadavky lidí na formu zpracování ÚPD?

Používáme územně plánovací dokumentaci denně, naši kanceláři prošly stovky lidí, ročně napíšeme 200–300 vyjádření k různým záměrům. Proto máme dost příležitostí sledovat a přemýšlet nad tím, jaká forma zpracování ÚPD lidem lépe vyhovuje. Požadavky jsou různé zejména u různých

věkových skupin – studenti středních a vysokých škol, kteří si k nám občas chodí pro témata na zpracování ročníkových či diplomových prací, se většinou ptají po digitální formě zpracování, stejně jako někteří projektanti; překvapivý je i zájem lidí v důchodovém věku, kteří považují za úžasné a zajímavé všechno, co v počítači je.

Základem práce s ÚPD na úřadě a s občany bude zřejmě vždy „papírová“ podoba ÚPD. Přesto považujeme za nezbytné mít ÚPD v grafickém informačním systému a na webových stránkách města.

Proč regulační plán v GIS?

- chceme vyhovět požadavkům některých uživatelů (i to je jedna z cest k uživatelům),
- chceme, aby regulační plán využívali pracovníci ostatních odborů na radnici,
- chceme poskytovat kvalitnější podklady občanům,
- chceme jednat s informovanými investory.

Jak bude vypadat regulační plán centrální zóny v počítačové síti?

Měl by fungovat obdobně jako jeho „papírová“ verze – kliknutím na pozemek nebo objekt ve výkresu prostorové regulace území bude možné vyvolat tabulku regulativů, které se k vybranému objektu vztahují.

Nacházíme cesty k uživatelům ÚPD?

My na obecních úřadech jsme takoví pěšáci v první linii a náš nejtěžší úkol



Živá diskuse pokračovala i o přestávce



Minianketa o zpětné zástavbě náměstí

schválením jakékoliv ÚPD teprve začíná. Být nad tím, aby bylo dodržováno a realizováno, co zastupitelstvo schválilo, je zejména trpělivá každodenní práce s podáváním výkladů a poskytováním informací uživatelům ÚPD – občanům, investorům. Ne úředníci, ale především občané jsou koncovým uživatelem ÚPD a také skutečnou kontrolou její kvality. Jaké informace nám na úřadě nejvíce chybí? Jsou to zejména konkrétní zkušenosti z každodenní praxe na jiných obecních úřadech – jak se dále se schválenými územními a regulačními plány pracuje, jak lidé tyto dokumenty používají, jak jim rozumí, jak fun-

guje komunikace mezi úředníky a občany, jaké způsoby a metody komunikace jsou účinné atd. Rozumný pořizovatel jistě neodmítne cenné informace svých kolegů o úspěšných či neúspěšných pokusech v komunikaci s veřejností – každá taková zkušenost může být přínosem pro zkvalitnění jeho vlastní práce.

Žádná ÚPD totiž není jen omalovánkou do šuplíku nebo na obrazovku počítače. Není-li používána, ztrácí svůj význam. Územní plánování je nikdy nekončící příběh – příběh o dennodenní práci s lidmi, o vývojových tendencích, udržitelném rozvoji, přípravě území,

pozemkové politice... A součástí tohoto příběhu je i neúnavné a soustavné hledání cesty a vztahů k uživatelům ÚPD. Účast veřejnosti v procesu pořizování ÚPD je pouze jednou z kapitol příběhu – další významnou kapitolou je vztah občanů ke schválené ÚPD a jejich podíl na využívání a naplňování ÚPD v praxi. Jestliže přibývá občanů, kteří se chodí na úřad poradit ještě před koupí pozemku nebo objektu k uskutečnění určitého záměru, aby věděli, zda svůj záměr mohou v souladu s ÚPD realizovat, jdeme nejspíš správným směrem.

Při projednávání konceptu regulačního plánu centrální zóny Krnov se nám podařilo objevit jednu z cest k získání zájmu občanů. Jistě, není to mnoho, ale ani málo. Učíme se vzájemně a jsme zase o krůček dál v komunikaci s občany. Snad i tato naše malá zkušenost může být jiným pořizovatelům k užítku...

*Ing. Iveta Laštůvková
MěÚ Krnov, Odbor rozvoje města,
odd.SÚ a ÚP
(pořizovatel ÚPD)*

*Zpracovatel regulačního plánu:
Ing. arch. Jaroslav Haluza, Ostrava*

Použitá literatura:

- *Koncept regulačního plánu centrální zóny Krnov*
- *Zákon č.50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění*