Předkládá: Ing. Jiří Rozehnal

náměstek primátora

Zpracovali: Ing. arch. Jan Mlčoch

vedoucí Odboru územního plánování   
a památkové péče

Ing. Ivana Nováková vedoucí oddělení územního plánování

Odboru územního plánování a památkové péče

Zasedání Zastupitelstva města Prostějova

konané dne 07.12.2021

**Ukončení pořizování Regulačního plánu centra města Prostějova**

Návrh usnesení:

**Zastupitelstvo města Prostějova**

**u k o n č u j e**

**pořizování Regulačního plánu centra města Prostějova**

**dle důvodové zprávy.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| P o d p i s y | | | |
| Předkladatel | Ing. Jiří Rozehnal  náměstek primátora | *19.11.2021* | *Ing. Rozehnal,*  *v. r.* |
| Za správnost | Ing. arch. Jan Mlčoch  vedoucí Odboru územního plánování  a památkové péče | *19.11.2021* | *Ing. arch. Mlčoch, v. r.* |
| Zpracovatel | Ing. Ivana Nováková  vedoucí oddělení územního plánování  Odboru územního plánování  a památkové péče | *19.11.2021* | *Ing. Nováková,*  *v. r.* |

**Důvodová zpráva:**

Zastupitelstvo města Prostějova schválilo na svém 29. zasedání dne 19. 2. 2018 usnesením   
č. 18006 pořízení Regulačního plánu centra města Prostějova (dále jen „Regulační plán“) a uložilo Odboru územního plánování a památkové péče Magistrátu města Prostějova zpracovat návrh zadání Regulačního plánu. Současně byl rušen Územní plán zóny části centra města Prostějova (dále jen „Územní plán zóny“) zpracovaný Ing. arch. Zajícem.

Odbor územního plánování a památkové péče následně zahájil přípravné práce pro vyhotovení zadání regulačního plánu, spočívající ve shromažďování a vyhodnocování dostupných podkladů a dokumentací zpracovaných pro centrum města. Jedná se o různé druhy dokumentací z minulosti i o studie a dokumentace současné (např. zadávané jinými odbory Magistrátu města Prostějova). Tyto práce byly prováděny zaměstnanci odboru a nebyly na ně dosud vynaloženy žádné finanční prostředky.

Regulační plán stanoví závazné regulativy na úrovni podrobnosti jednotlivých pozemků, je tedy nezbytné mít pro jeho zadání a následné řešení co nejvíce podkladů a informací k přesnému využití jednotlivých objektů popř. parcel.

Součástí území, pro které by měl být zpracován Regulační plán, je i lokalita jižní části centra města, na jejíž řešení byla dne 3. 7. 2019 vyhlášena urbanistická soutěž. Výsledky soutěže byly vyhlášeny Radou města Prostějova dne 22. 10. 2019. Na základě vítězného návrhu bylo zadáno zpracování Územní studie jižní části centra Prostějova, která by měla být jedním ze základních podkladů pro zadání Regulačního plánu.

Návrh územní studie byl představen vedení města, zastupitelům a odborným organizacím   
v dubnu a listopadu letošního roku. Dokončení pořizování územní studie a vložení dat   
do evidence územně plánovací činnosti se předpokládá do konce roku 2021. Již samotná územní studie může být dostatečným regulačním nástrojem územního plánování při ochraně dostavované části centra města, popř. může být podkladem pro pořízení regulačního plánu pouze pro území, které řeší. Pořízení takovéhoto regulačního plánu by bylo jistě mnohem snazší i díky předešlému prověření navrženého řešení formou architektonické soutěže.

Regulační plán na řešeném území stanoví velmi podrobné podmínky pro vymezení   
a využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb na nich. Může mimo jiné určit využití přízemí budov (např. pro obchody a služby), stanovit polohu a orientaci staveb vzhledem k ulici nebo náměstí a jejich výšku, míru možného zastavění pozemků, odstupy staveb, tvary střech a případně i požadavky na materiálové a barevné řešení jednotlivých staveb. Kromě prostorové regulace budov je také vhodné regulačním plánem koordinovat obsluhu území technickou a dopravní infrastrukturou, uspořádání veřejných prostranství i jejich materiálové   
a barevné řešení a doplnění zelení. Regulační plán je tak velmi komplexní dokument,   
což komplikuje jeho pořízení.

Již v minulosti byla snaha o pořízení regulačního plánu centra, konkrétně kolem roku 2005, bylo zahájeno pořizování regulačního plánu pro celou plochu městské památkové zóny. Tento regulační plán se však nikdy nepodařilo dokončit, a to právě z důvodu nejasného využití některých pozemků (náklady 2mil Kč).

Regulační plán musí být v souladu s územním plánem, což může vést i k nutnosti pořízení další změny územního plánu.

Před zpracováním zadání regulačního plánu je nezbytné vymezit řešené území   
a definovat důvod pořízení a účel regulačního plánu. Stavební zákon ani jeho prováděcí vyhlášky nestanovují pro regulační plán žádné konkrétní regulativy ani jejich výčet. Obci   
i projektantovi je ponechána možnost použít takové prvky regulace, které jsou pro řešené území a cíl, jehož má být pořizovaným regulačním plánem dosaženo, vhodné a účelné. Požadavky   
na strukturu a obsah regulačního plánu jsou obsaženy ve vyhlášce 500/2006 Sb., v platném znění.

Regulační plán se projednává, obdobně jako územní plán, s dotčenými orgány, obcí, pro kterou je pořizován i s veřejností. Vyjadřují se k němu vlastníci technické a dopravní infrastruktury. Proces pořízení a jeho jednotlivé etapy, včetně lhůt, jsou stanoveny stavebním zákonem (proces je podobný pořízení územního plánu).

Celková doba pořízení se odvíjí od velikosti řešeného území a rozsahu (podrobnosti) řešení, které mají vliv na náročnost zpracování a hlavně projednání.

V případě, že by bylo řešené území vymezeno v rozsahu městské památkové zóny, je odhadovaná doba pořízení regulačního plánu centra 2,5 – 3 roky. Odhadované náklady by činily cca 3,5 - 4mil Kč bez DPH, v případě zúžení území pouze na plochu řešenou Územní studií jižní části centra Prostějova jsou odhadovány na 1,4 - 1,8mil Kč bez DPH.

Převážná část území centra města je tvořena stabilizovanou zástavbou, ležící v městské památkové zóně. Je tak chráněna zákonem o památkové péči. Pořizování další formy regulace v podobě regulačního plánu by byla při výši nákladů kolem 4mil Kč značně neefektivní.

V centru města jsou však i lokality, u kterých není zcela jasná budoucí urbanistická koncepce (jejich využití a prostorové uspořádání) a měly by v budoucnu projít přestavbou. Jedná se především o jižní část centra a dále o ulici Školní.

**Rada města Prostějova** dne 19. 10. 2021 usnesením č. 1887 **doporučila** **Zastupitelstvu města Prostějova ukončit pořizování Regulačního plánu centra města Prostějova** dle důvodové zprávy.

**Stanovisko předkladatele:**

Na základě provedených průzkumů a rozborů, s přihlédnutím k nákladům na zpracování regulačního plánu, **Odbor územního plánování a památkové péče doporučuje ukončit pořizování Regulačního plánu centra města Prostějova** a zaměřit se pouze na lokality vyžadující přestavbu či vykazující dílčí problémy(např. řešení některých veřejných prostranství a výše uvedených lokalit jižní části centra a ul. Školní).

Nabízí se tyto plochy pak řešit formou uspořádání urbanistické soutěže na pořízení územní studie, stejně jako tomu bylo u „jižní části centra“.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Důvodová zpráva obsahuje stanoviska dotčených odborů MMPv (subjektů) | | | |
| Odbor MMPv (subjekt) | | Stanovisko ze dne | Resumé |
| 1. | OÚPPP | *19.11.2021* | doporučuje ukončit pořizování |