**Důvodová zpráva**

Stručně:

Zastupitelstvu města je k rozhodnutí předkládán návrh na zahájení procesu zrušení Regulačního plánu lokality Nám. Jiřího z Poděbrad v Ostravě – Vítkovicích. Podnět ke zrušení tohoto regulačního plánu podala společnost vlastnící pozemek v řešeném území (příloha č. 1). Odbor územního plánování a stavebního řádu se obdrženým návrhem zabýval a zpracoval k materiálu do zastupitelstva města doplňující informace (příloha č. 3). Regulační plán (dále také jen RP) z podnětu je možné zrušit stejným postupem jako jeho pořízení, tedy formou opatření obecné povahy. O zahájení vlastního procesu zrušení (obdobně jako o pořízení RP nebo jeho změny) a následně i o zrušení RP rozhoduje zastupitelstvo města.

Podrobně:

Statutární město Ostravy obdrželo od společnosti GEMINI oční klinika a.s., která je novým majitelem pozemků dotčených Regulačním plánem lokality Nám. Jiřího z Poděbrad v Ostravě – Vítkovicích, návrh na zrušení tohoto RP. Společnost má záměr na výstavbu oční kliky, která bude obsahovat kromě prostor tohoto specializovaného zařízení rovněž byty. Tento záměr je umístěn na pozemku, který je součástí území řešeného předmětným regulačním plánem. Obdržený návrh společnosti je uveden v příloze č. 1 tohoto materiálu, jehož součástí je rovněž přehledná situace a vizualizace zamýšlené stavby.

Regulační plán lokality Nám. Jiřího z Poděbrad v Ostravě – Vítkovicích vydalo Zastupitelstvo města Ostravy dne 25.2.2009. Regulační plán byl pořízen a vydán spolu s dalšími RP v době, kdy platil jiný stavební zákon a jiný územní plán. V dané době územní plány dle platné legislativy jednak nesměly obsahovat podrobnější prostorovou regulaci, současně ale také obsahovaly jiné funkční plochy, než které znal nový stavební zákon. Podrobnější prostorovou regulaci obsahovaly tehdejší existující tzv. územní plány zón, ty však obsahovaly regulaci poplatnou předrevoluční představě o rozvoji města a jeho regulaci. Změna však nebyla jednoduchá, v dané době „nový stavební zákon“ již neznal územní plány zón, a tedy je ani nebylo možno změnit. Současně je ale také, dle tehdejší metodiky, nebylo možno zrušit. Proto byly na území města v obdobných případech pořízeny regulační plány, které mohly nefunkční územní plány zón, avšak pouze na konkrétním stavebním pozemku, „nahradit“. Tyto regulační plány byly nově do stavebního zákona vloženy a jako novinka také trpěly určitými dopředu zákonem nepředpokládanými problémy. Jedním z nich bylo, že RP automaticky nahrazovaly územní rozhodnutí o umístění stavby (povinně). Proto také RP obsahovaly údaje a limity, které jsou typické pro územní rozhodnutí.

Regulační plán tak v dané lokalitě reagoval na záměr městského obvodu urbanisticky dostavět a dotvořit současné náměstí a navrátit mu jeho původní podobu.

Jak bylo uvedeno výše, tehdejší regulační plány musely nahrazovat územní rozhodnutí o umístění řešené stavby (v současné době tomu tak již není). RP v řešené ploše stanovil podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění stavby a její prostorové řešení. Stanovil pro ochranu hodnot a charakteru území. Tento regulační plán na dvou „stavebních“ pozemcích nahradil územní rozhodnutí pro umístění bytového domu s integrovanou občanskou vybaveností a také pro související přípojky inženýrských sítí, komunikace, zpevněné plochy a parkoviště. Stanovil základní prostorovou regulaci, jako jsou stavební čáry, výška stavby, respektive výška římsy, tvar střech a funkční využití stavby. Obdobně byla řešena i druhá zastavitelná plocha, která pohledově uzavírá budoucí podobu náměstí J. z Poděbrad.

Takto zamýšlený původní záměr nebyl do dnešního dne realizován. Vzhledem k tomu, že vymezuje konkrétní funkční využití a limity poplatné konkrétnímu tehdejšímu záměru, neumožňuje jejich přizpůsobení nové době, či záměrům nových majitelů pozemku, kteří hodlají realizovat záměr svůj, tedy s jiným využitím a náplní. Na rozdíl od územního rozhodnutí, které má svou časovou platnost a po jejím marném uplynutí zaniká, regulační plány vydané v dané době, nemají svou platnost omezenu a platí doposud. Je nutno uvést, že v současné době zásadním způsobem limitují a omezují realizaci záměrů nových. RP, který nahrazuje územní rozhodnutí, tak nyní blokuje záměr na výstavbu jiného objektu s odlišným využitím a podobou stavby, což je důvodem pro podaný podnět na zrušení regulačního plánu.

Dle stavebního zákona lze tuto situaci řešit dvěma možnými způsoby, a to buď změnou regulačního plánu, nebo jeho zrušením. Změna RP umožňuje městu rozhodovat o budoucí podobě stavby, je však dlouhodobým procesem, obdobným pořízení změny územního plánu města. Doba pořízení změny RP může způsobit změnu podmínek v území a upuštění od záměru investorem, což opětovně vyvolá potřebu změny RP. Tento proces se tak může opakovat a svou časovou náročností odradit stavebníky pozemek zastavět a ponechat jej po mnoho let (jako doposud) opuštěný. Druhým způsobem je zrušení RP, kdy následně může stavebník připravovat záměr nový. Zde je potřeba doplnit, že nový územní plán města z roku 2014 již veškerou prostorovou i funkční regulaci, kterou RP obsahuje přebírá a obsahuje také. Lze tedy plnohodnotně tento RP nahradit. RP tak v daném místě pouze dubluje územní plán. Územní plán města stanoví podmínky pro umístění stavby, pro stavební čáry, pro výšku zástavby, která je shodně s RP odvozena od okolní zástavby lemující náměstí a stanoví také funkční využití, které zajišťuje bezkolizní začlenění do stávající struktury městského obvodu. Z obdrženého návrhu nového majitele pozemku a investora stavby, který obsahuje vizualizaci záměru je patrné, že je tato regulace plně dodržena. Lze jen dodat, že Územní plán Ostravy obsahuje veškeré potřebné prostorové a funkční limity, kterými je kubatura, umístění a využití stavby plně regulovatelná.

Součástí řešeného území Regulačního plánu je rovněž pozemek, pohledově uzavírající náměstí J. z Poděbrad. I zde je prostorová regulace zakotvena v platném územním plánu města. V současné době se zvažuje, že by tento zastavitelný pozemek mohl být využit pro výstavbu nového divadla. Divadlo jako významná kulturní stavba vhodně doplní stávající náměstí, pohledově jej uzavře a svým umístěním symetricky, tedy na osu, náměstí jej urbanisticky dotvoří. Provoz divadla doplní náměstí o potřebný provoz oživující veřejný prostor a vytvoří novou dominantu městského obvodu. Je i zde potřeba uvést, že s realizací divadla původní záměr obvodu, a tedy i RP nepočítal a není pro jeho výstavbu použitelný. I zde se jeví jako vhodnější varianta zrušení RP a umožnění projekce nové stavby. Ani zde město nepřijde o možnost regulace zástavby, a tak jak z pohledu regulace závazně vymezené územním plánem města, tak také tím, že se jedná o pozemek, který je v majetku města, a to může aktivně podobu stavby z tohoto titulu kontrolovat a ovlivňovat. V příloze č. 2 je uvedena vizualizace z ideové studie nového divadla.

Dle ustanovení § 71 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) lze regulační plán změnit nebo zrušit rozhodnutím příslušného zastupitelstva města, a to formou opatření obecné povahy. Při zrušení regulačního plánu se postupuje přiměřeně podle § 67 a 69 stavebního zákona, kdy je zahájeno řízení, v rámci kterého se koná veřejné projednání, kdy je návrh na zrušení projednán s veřejností a dotčenými orgány. Poté je výsledek projednání předložen zastupitelstvu města a to může, neprokáže-li projednání že je zrušení v rozporu s platnou legislativou, RP zrušit.

Odbor územního plánování a stavebního řádu zastupitelstvu města předkládá k rozhodnutí návrh obdržený od společnosti GEMINI oční klinika a.s., která je novým majitelem popisovaných pozemků (viz. příloha), a to na zrušení Regulačního plánu lokality Nám. Jiřího z Poděbrad v Ostravě – Vítkovicích s tím, že doporučuje rozhodnout o zahájení procesu zrušení.