

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ  
V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra urbanismu a územního plánování



**Nástroje prostorové regulace v územním  
plánování (míra využití území)**

Diplomová práce

Autor práce: Bc. Dagmar Svobodová

Vedoucí práce: Ing. Arch. František Pospíšil, Ph.D.

2023, ČVUT v Praze

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE  
Fakulta stavební  
Thákurova 7, 166 29 Praha 6



## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Bc. Svobodová	Jméno: Dagmar	Osobní číslo: 477499
Zadávající katedra: K127 - Katedra urbanismu a územního plánování		
Studijní program: Stavební inženýrství		
Studijní obor/specializace: Inženýrství životního prostředí		

### II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Nástroje prostorové regulace v územním plánování (míra využití území)	
Název diplomové práce anglicky: Regulatory tools in physical planning (measurement of area using)	
Pokyny pro vypracování: Diplomová práce bude zaměřena na analýzu nástrojů regulace prostorového uspořádání zástavby v územně plánovací dokumentaci, konkrétně v regulačních plánech. V analytické části práce bude identifikován výskyt jednotlivých typů regulativů nejméně ve třech regulačních plánech. Práce přehledně popíše jednotlivé prvky regulace, jejich definice, způsob odůvodnění a podrobněji se zaměří na analýzu ukazatelů a koeficientů míry využití území. Návrhová část práce bude obsahovat návrh soustavy prvků regulace pro regulační plán zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech.	
Seznam doporučené literatury: ÚUR Brno: Principy a pravidla územního plánování, (dostupné na <a href="http://www.uur.cz">www.uur.cz</a> ); Ústav územního rozvoje, Naděžda Rozmanová, Zuzana Pokorná: Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech, ISBN 978-80-7538-173-6; Knop a kol.: Vesnice. Stavby a krajina mají svůj řád; Maier: Názvosloví, příklady metodiky a symboliky užívané pro zpracování regulačních plánů; Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.	
Jméno vedoucího diplomové práce: Ing. arch. František Pospíšil, Ph.D.	
Datum zadání diplomové práce: 22.9.2022	Termín odevzdání DP v IS KOS: 9.1.2023 <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i>
Podpis vedoucího práce	Podpis vedoucího katedry

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

*Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.*

Datum převzetí zadání	Podpis studenta(ky)
-----------------------	---------------------

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně pod vedením vedoucího práce. Veškeré literární prameny a zdroje informací, které byly využity, jsou uvedeny na konci práce v seznamu použité literatury a zdrojů.

V Praze dne 6. 1. 2023

.....

#### Poděkování

Ráda bych poděkovala především panu Ing. arch. Františkovi Pospíšilovi, Ph. D. za vedení této práce, veškeré rady, názory, objektivní připomínky a čas, který mi věnoval během samotné tvorby práce, ale i během diplomního semináře. Děkuji také své rodině a příteli za plnou podporu při studiu.

## Anotace:

Tato práce popisuje základní legislativní východiska a nástroje územního plánování v České republice. Podrobněji se věnuje problematice zabývajícím se regulačními plány, jejich tvorbě a pořizování. Přesto, že se jedná o podrobnou a závaznou územně plánovací dokumentaci, neexistuje jednotná metodika pro tvorbu, obsah ani míru regulací, která se pro různé typy území liší. Analytická část se zaměřuje na vybrané regulační plány a jejich zpracování. Porovnává použití a definice jednotlivých regulací, způsob odůvodnění a v neposlední řadě grafickou podobu. Práce poukazuje na nesrovnalosti mezi různými způsoby tvorby a soustřeďuje se na regulace ovlivňující míru využití území (koeficienty), jejich hodnoty, způsob odůvodnění a možnosti jejich využití.

Výstupem je výčet regulativů, jejichž použití je vhodné pro regulační plán zástavby rodinnými domy. Součástí je i vzorový výkres sjednocující grafické znázornění regulativů, který může sloužit jako vzor pro tvorbu regulačního plánu zastavitelné plochy rodinnými domy.

## Klíčová slova:

územní plánování, regulační plán, prvky regulace, míra využití území, koeficienty využití území, zastavitelné plochy

## Abstract:

This thesis describes the basic legislative background and tools of spatial planning in the Czech Republic. It deals in detail with the issues of regulatory plans, their creation and procurement. Despite the fact that it is a detailed and binding spatial planning documentation, there is no uniform methodology for the creation, content or level of regulation, which varies for different types of territories. The analytical part focuses on selected regulatory plans and their elaboration. It compares the use and definitions of each regulation, the method of justification and, last but not least, the graphical form. The thesis points out the differences between the various methods of development and focuses on the regulations affecting the rate of land use (coefficients), their values, the method of justification and the possibilities of their use.

The result is a list of regulations whose application is appropriate for the regulatory plan of the development of family houses. It also includes a sample drawing unifying the graphic representation of the regulations, which can serve as a model for the creation of a regulatory plan of a development area with family houses.

## Keywords:

spatial planning, regulatory plan, elements of regulation, measurement of area using, land use rate coefficients, development areas

## OBSAH

1	ÚVOD.....	5	7	NÁVRHOVÁ ČÁST.....	45
2	CÍL PRÁCE .....	5	7.1	Standard vybraných částí regulačního plánu pro zástavbu rodinnými domy .....	45
3	TEORETICKÁ ČÁST .....	6	7.1.1	Vybrané prvky regulace .....	45
3.1	Systém územního plánování v ČR .....	6	7.1.2	Vzorový výkres modelového území.....	47
3.1.1	Legislativní východiska .....	6	7.1.3	Shrnutí doporučení při tvorbě regulačního plánu pro zástavbu rodinnými domy.....	51
3.1.2	Územně plánovací dokumentace a Politika územního rozvoje.....	7	8	ZÁVĚR .....	52
3.1.3	Územně plánovací podklady .....	10	9	ZDROJE .....	53
3.2	Regulační plán.....	11			
3.2.1	Požizování a vydávání regulačního plánu a jeho změny.....	11			
3.2.2	Metodiky a příručky pro tvorbu regulačních plánů.....	13			
3.2.3	Regulační plány pro různé typy území .....	13			
3.2.4	Regulační plány v evropských zemích .....	15			
4	METODICKÁ ČÁST.....	17			
4.1	Evidence územně plánovací činnosti .....	17			
4.2	Regulační plány na území vybraných krajů ČR.....	17			
4.3	Metodika výběru regulačních plánů pro podrobnější rozbor .....	18			
4.3.1	Kritéria a způsob výběru RP .....	18			
4.3.2	Návrh pracovního listu pro analýzu RP .....	18			
4.4	Metodika návrhu standardu vybraných částí regulačního plánu pro zástavbu rodinnými domy .....	18			
5	ANALYTICKÁ ČÁST .....	21			
5.1.1	Vydané regulační plány na území ČR .....	21			
5.1.2	Vybrané regulační plány a jejich analýza .....	23			
6	VYHODNOCENÍ ZÁVĚRŮ.....	38			
6.1	Srovnání jednotlivých regulačních plánů a použitých regulativů.....	38			
6.2	Podrobnější vyhodnocení poznatků o regulativech určených zadáním .....	41			
6.2.1	Koeficient zeleně .....	41			
6.2.2	Koeficient zastavěných ploch .....	41			
6.2.3	Určování hodnot koeficientů v závislosti na vnějších podmínkách území .....	42			

## 1 ÚVOD

Územní plánování je důležitým oborem, který určuje možnosti využití území od základní kostry dopravní infrastruktury až po hranici jednotlivých pozemků a možnosti jejich využití. Jedná se o systém nástrojů, které mají velký vliv na rozvoj a zároveň ochranu území. Se zvyšující se podrobností jednotlivých dokumentů je možné více ovlivnit míru využití území, a tak i samotné vlastníky, investory a developery. Kontrola nad územím je důležitá pro základní koncepci udržitelného rozvoje sídel, a nevhodná změna využití území může mít neblahý vliv na životní prostředí i kvalitu bydlení. Pro zachování trvale udržitelného rozvoje je třeba rozhodovat o území zodpovědně ve vztahu k ochraně přírody a krajiny, ale i k ochraně kulturních a sociálních hodnot, což je podle zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, jedním z hlavních cílů územního plánování. Zároveň je nutné vyhovět i současné potřebě obyvatelstva a je nutné kombinovat jednotlivé ovlivňující faktory pro rozhodování o využití území.

Teoretická část práce popisuje systém územního plánování v České republice, jednotlivé nástroje a jejich rozsah. Podrobněji se zaměřuje na regulační plány, které jsou nejdetailnějším nástrojem, který prochází plnohodnotným schvalovacím procesem a je závazný pro rozhodování v území.

Regulační plány, ačkoliv zasahují do mnohem podrobnějších měřítek a ovlivňují prostorové možnosti pozemků, nejsou na rozdíl od územních plánů nijakým způsobem standardizovány, neexistuje jasná definice toho, jak by regulační plán měl vypadat. Oproti územním plánům jsou bohatší o prvky prostorové a architektonické regulace a ovlivňují vizuální charakter oblasti.

Regulační plány se vydávají pro různé typy území jako např. zastavitelné plochy pro bydlení, výrobu a skladování, plochy přestavbové, jako brownfieldy, průmyslové areály, anebo historická jádra měst a historické zóny. Pro každé z těchto území jsou důležité jiné priority a využívají i jiné regulativy. Také jsou ovlivněny různými limity, ať už je to ochrana krajinného rázu, nároky na maximalizaci využití území, ochrana urbanistických a architektonických hodnot nebo limit v podobě staré ekologické zátěže apod. Mimo to vstupují do návrhu další vnější faktory jako okolní zástavba a terénní a morfologické podmínky.

Smyslem práce je analýza vydaných regulačních plánů a zjištění používaných prvků regulace, jejich definice i grafická podoba a míra odůvodnění, protože regulační plány v současné době nemají jasně danou grafickou podobu, ani regulativy, které je povinné, nebo alespoň doporučené, určovat. Stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami je dán pouze základní rámec obsahu textové a grafické části obecně pro všechny typy regulačních plánů. Proto pak každý vydaný regulační plán vypadá odlišně, regulativy mají různé definice a při otevření každého dalšího regulačního plánu je nutné se nejprve zorientovat v použitých prvcích regulace.

Snahou této práce je mimo jiné poukázat na tyto odlišnosti, ale i případné shody, a navrhnout vzorový výkres regulačního plánu pro zástavbu rodinnými domy, který by mohl sloužit jako podklad pro grafické zpracování nových regulačních plánů pro zastavitelné plochy pro bydlení.

## 2 CÍL PRÁCE

Cílem diplomové práce je stručné teoretické uvedení do systému územního plánování v České republice a podrobnější zaměření na konkrétní nástroj územního plánování, kterým je regulační plán. Jedná se o závazný dokument podléhající plnohodnotnému schvalovacímu procesu, přímo ovlivňující možnosti využití pozemků. I přesto, že se jedná o nejpodrobnější závazný nástroj územního plánování, není stanovena jednotná forma zpracování. Oproti územním plánům, pro které kromě základního obsahu daného legislativou, existuje i „Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů“, tzv. MINIS nebo Standard vybraných částí územního plánu, pro regulační plány podobná celorepubliková metodika či standard neexistuje. Proto bude kromě analýzy nástrojů prostorové regulace, výstupem této práce i návrh soustavy prvků regulace pro regulační plán zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech.

V analytické části práce bude mimo základních informací o vydávání regulačních plánů v Čechách analyzováno několik vybraných regulačních plánů do větší podrobnosti, za účelem zjištění využití jednotlivých regulativů i jejich grafického znázornění. To vše pomocí metodického postupu určeného pro tuto analýzu. Následně budou jednotlivé prvky regulace definovány a okomentovány i z hlediska odůvodnění. Práce se podrobněji zaměří na analýzu ukazatelů a koeficientů míry využití území.

Návrhová část bude obsahovat soustavu vybraných prvků regulace včetně jejich definice a doporučené grafické podoby, která bude vhodná pro regulační plány individuální zástavby rodinnými domy. Na vybraném modelovém zastavitelném území bude vytvořen modelový výkres obsahující vybrané regulativy v doporučeném grafickém zpracování včetně určení hodnot regulativů pro dané území a stručný příklad odůvodnění těchto hodnot.

### 3 TEORETICKÁ ČÁST

Před samotným rozbořením regulačních plánů je potřebný vhled do celkového fungování územního plánování v České republice. Dále je také nutné definovat si, co regulační plán je, a proč se vydává, co obsahuje, a jak ovlivňuje možnosti využití území.

Regulační plán jako takový musí respektovat nadřazenou dokumentaci a nesmí s ní být v rozporu. Obecně pak tvorba a obsah podléhá zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Je nutné zmínit postupný přechod na nový stavební zákon (283/2021 Sb.), jehož podstatná část má nabýt účinnosti 1. 7. 2023. Celá práce nicméně vychází ze současně platného zákona a tím je již zmíněný zákon č. 183/2006 Sb.

#### 3.1 Systém územního plánování v ČR

V České republice se územní plánování řídí stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění a vyhláškami týkající se územního plánování. Všechny dokumenty lze rozdělit mezi územně plánovací dokumentaci a územně plánovací podklady, které vzájemně souvisí a postupně upřesňují podmínky využití území. V celorepublikovém měřítku vychází územní plánování z Politiky územního rozvoje, krajská úroveň vychází ze Zásad územního rozvoje daného kraje, které jsou zpracovány na základě územně analytických podkladů kraje a nadřazené dokumentace. V rámci SO ORP jsou řešeny územně analytické podklady, podle kterých se zpracovává územní plán obce, který musí být v souladu se všemi nadřazenými dokumenty. Pro podrobnější řešení části území obce se vydává regulační plán, případně územní studie. [12]

Všechny zmíněné nástroje územního plánování musí být ve souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a Politikou územního rozvoje. Hierarchie nadřazenosti jednotlivých dokumentací je přehledně vyobrazena ve schématu níže. Hlavní úrovně územního plánování jsou státní úroveň, krajská úroveň a obecní úroveň. [12]

Tabulka č. 1: Přehled nástrojů územního plánování

úroveň		Územně plánovací dokumentace (ÚPD)	Územně plánovací podklady (ÚPP)
stát	Politika územního rozvoje (PÚR)	Územní rozvojový plán (ÚRP)	-
kraj	-	Zásady územního rozvoje (ZÚR)	Územně analytické podklady (ÚAP)
ORP	-	Územní plán (ÚP)	Územní studie (ÚS)
obec	-		

Pozn.: Jedná se o zjednodušené schéma nástrojů územního plánování pro účely této práce. Územně analytické podklady může například vydat i Ministerstvo obrany pro území vojenských újezdů. Podrobně je problematika popsána zákonem č. 183/2006 Sb.

Mezi aktéry, kteří se účastní procesu územního plánování patří:

- Pořizovatelé a prováděcí orgány (Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo obrany, krajské úřady územního plánování, obecní úřady obecního plánování)
  - Projektant
  - Orgány samosprávních jednotek obcí a krajů (zastupitelstva)
  - Stavební úřad a úřad územního plánování
  - Dotčené orgány státní správy
  - Veřejnost, oprávněný investor
- [12]

#### 3.1.1 Legislativní východiska

Proces tvorby, schvalování a vydávání jednotlivých nástrojů územního plánování je definován zákonem a jeho prováděcími vyhláškami. Je určen postup pořízení i obsah dokumentace. Pro územní plánování v České republice jsou zásadní zejména následující zákony a prováděcí vyhlášky.

##### Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a vyhlášek v části třetí územní plánování stanovuje cíle a úkoly územního plánování, obecná ustanovení a společenské postupy v územním plánování a popisuje nástroje územního plánování včetně jejich navrhování, projednávání a vydávání. [1]

Tento zákon bude nahrazen k 1. 7. 2023, kdy nabude účinnosti v největším rozsahu nový stavební zákon 283/2021 Sb., stavební zákon. [2]

##### Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Prováděcí vyhláška ke stavebnímu zákonu upravuje náležitosti obsahu jednotlivých územně analytických podkladů, územně plánovací dokumentace a náležitostí dalších dokladů spojených s pořizováním (vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, aktualizace územně plánovacích podkladů). Dále upravuje podklady a podmínky pro evidenci územně plánovací činnosti. Přílohou této vyhlášky je například seznam sledovaných jevů v územně analytických podkladech, náležitosti obsahu jednotlivých územně plánovacích dokumentací nebo registrační listy pro evidenci územně plánovací činnosti. [3]

##### Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Vyhláška stanovuje základní pojmy a požadavky na vymezení jednotlivých ploch a pozemků a stanovování podmínek pro jejich využití a umístění staveb. Určuje základní možnosti využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a umístění a druh staveb. [4]



### 3.1.2 Územně plánovací dokumentace a Politika územního rozvoje

Vzhledem k probíhající novelizaci stavebního zákona je nutné popsat současnou i plánovanou územní dokumentaci. Dle současně platného zákona č. 183/2006 Sb. je nástrojem územního plánování na republikové úrovni Politika územního rozvoje, která není územně plánovací dokumentací. Od 1. 7. 2023, kdy vejde v platnost nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. se územně plánovací dokumentací na republikové úrovni stane Územní rozvojový plán. Pořizování, obsah a význam jednotlivých dokumentací je dán zákonem č. 183/2006 Sb. (283/2021 Sb.) a jeho prováděcími vyhláškami, zejména vyhláškou č. 500/2006 Sb.

#### Politika územního rozvoje

Náležitosti dokumentace jsou dány §32 až §35 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Jedná se nástroj územního plánování na celostátní úrovni sloužící pro koordinaci územního rozvoje a územně plánovací činnosti krajů, dále také pro prosazování důležitých celostátních argumentů a zájmů na úrovni Evropské unie. (URL 2)

Dokument udává požadavky na konkretizaci úkolů územního plánování v celorepublikovém, nadregionálním a mezistátním měřítku s ohledem na udržitelný rozvoj území. Stanovuje také republikové priority, významné oblasti se specifickými problémy a hodnotami a významné koridory a plochy pro technickou a dopravní infrastrukturu. Vymezuje pro ně podmínky a kritéria pro rozhodování v jejich využití. (URL 2)

Politika územního rozvoje je závazný dokument nadřazený Zásadám územního rozvoje krajů, Územním plánům obcí a Regulačním plánům.

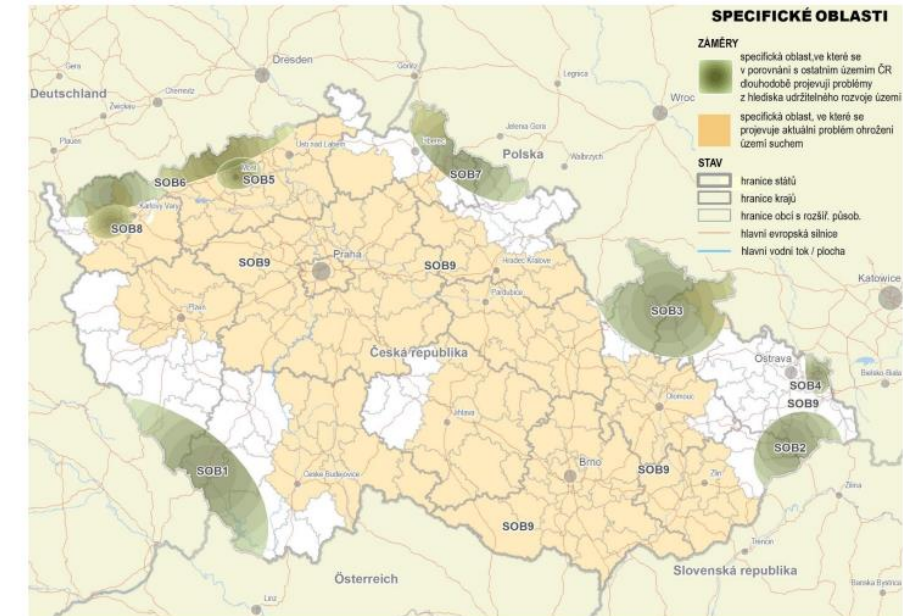
Je pořizována a vydávána ministerstvem pro místní rozvoj a schvalována vládou ČR. Ke schválení je předkládáno i stanovisko Ministerstva životního prostředí k vyhodnocení vlivů na životní prostředí a také vyhodnocení vlivů na udržitelný územní rozvoj. Současně platným zněním (k 10. 8. 2022) je Úplné znění po Aktualizaci č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády 12. 7. 2021 ve znění závazném od 1. 9. 2021.

Dokumentace je aktualizována minimálně každé 4 roky na základě Zprávy o uplatňování politiky územního rozvoje. Aktualizace může proběhnout i na základě rozhodnutí vlády z důvodu naléhavého veřejného zájmu.

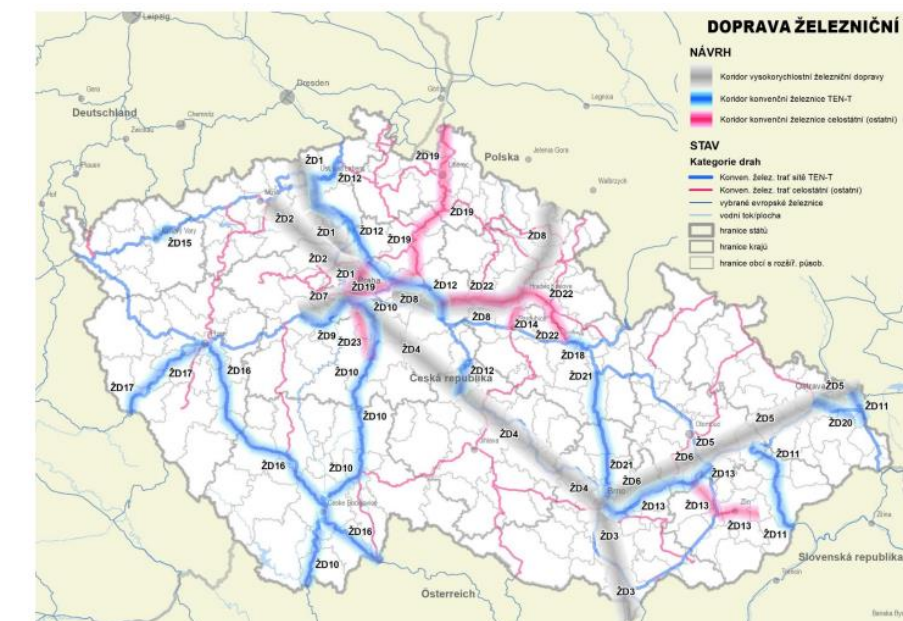
Obsah dokumentace:

Dle zákona 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu [1] obsahuje Politika územního rozvoje například následující body:

- Stanovuje republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje území,
- Vymezuje oblasti změny v území pro soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu,
- Schematicky vymezuje plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury republikového nebo mezinárodního významu a podmínky pro rozhodování o změnách v těchto plochách,
- Vymezuje specifické oblasti, rozvojové oblasti a osy a vztahy mezi nimi.



Obrázek 1: Schéma specifických oblastí dle PÚR ČR



Obrázek 2: Schéma koridorů železniční dopravy dle PÚR ČR

#### Územní rozvojový plán

S postupnou novelizací stavebního zákona se zavádí nový typ dokumentace a tím je územní rozvojový plán, který by měl později nahradit stávající politiku územního rozvoje. Náležitosti dokumentace jsou dány jednak §35a až §35h zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a §74 až §76 zákona č. 283/2021 Sb. Stavebního zákona. Územní rozvojový plán je součástí územně plánovací dokumentace. Vydává jej, stejně jako PÚR, Ministerstvo pro místní rozvoj. [1] [2]

Územní rozvojový plán obsahuje podobně jako ostatní územně plánovací dokumentace výrokovou část a odůvodnění. Mezi hlavní rozdíly oproti PÚR je stanovení měřítka pro grafickou část. Ta se zpracovává v měřítku 1 : 100000 a může být doplněna schémata. [2]



Textová část Výroku vymezuje zejména plochy a koridory mezinárodního a republikového významu nebo veřejně prospěšné stavby, opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Grafická část obsahuje výkres ploch a koridorů, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a případně výkres pořadí provádění změn v území. Grafická část odůvodnění doplňuje výkres koordinační a případně schéma širších vztahů.[1]

#### Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje jsou součástí územně plánovací dokumentace a vydávají se v rozsahu celého kraje. Součástí je i vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Náležitosti dokumentace jsou v současné době (do 1. 7. 2023) dány §36 až §42b zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a §6, §8 a §9 a přílohou č. 4 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti. Mimo jiné obsahují vyhodnocení předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území.

Dokumentace zpřesňuje požadavky, plochy a koridory na krajské úrovni nadmístního významu. Stanoví základní požadavky na uspořádání území kraje a zpřesňují a rozvíjejí cíle územního plánování v souladu s politikou územního rozvoje. Nesmí obsahovat informace v detailu územních nebo regulačních plánů. Vychází nejen z politiky územního rozvoje, ale také z územně analytických podkladů kraje.

Zásady územního rozvoje se pořizují pro území kraje a jsou závazné pro vydávání územních a regulačních plánů. Jsou pořizovány krajským úřadem a schvalovány a vydávány zastupitelstvem kraje formou opatření obecné povahy. Výkresová část se vydává v měřítku 1:100 000, v odůvodněných případech v měřítku 1:50 000. Aktualizace Zásad územního rozvoje je dána zákonem nejpozději do 5 let od prvního vydání na základě zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje.

Obsah dokumentace:

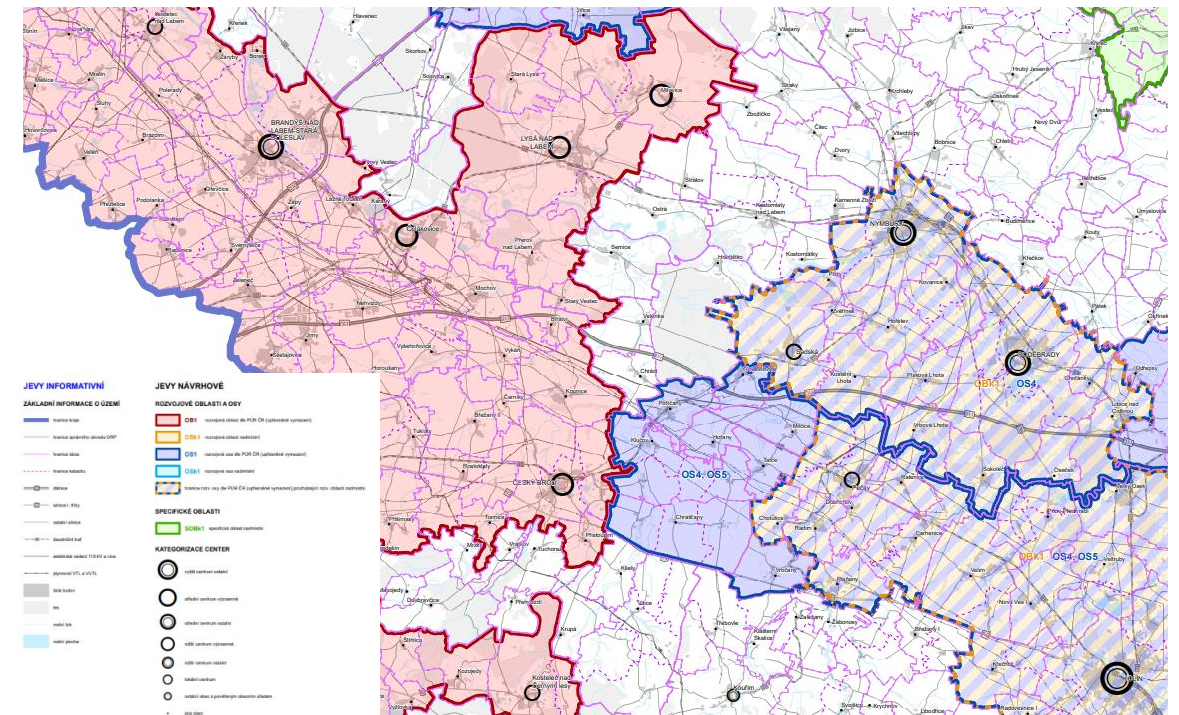
Textová část Zásad územního rozvoje dle vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti [3] obsahuje koncepci rozvoje území kraje určující jeho účelné a hospodárné uspořádání a to například:

- Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit dle politiky územního rozvoje,
- Zpřesnění rozvojových oblastí, os a specifických oblastí na základě vymezení v politice územního rozvoje,
- Zpřesnění vymezení ploch a koridorů dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu ovlivňujících území více obcí včetně plocha koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv,
- Upřesnění územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot kraje,
- Vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a staveb k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá pořizování regulačního plánu, včetně jeho rozsahu.

Grafická část zpracovaná na odpovídající státní mapové díly obsahuje například:

- Výkres uspořádání území kraje obsahující zejména rozvojové oblasti a osy a specifické oblasti
- Výkres ploch a koridorů včetně ÚSES

- Výkres krajin, pro které stanovují cíle kvality
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- Výkres oblastí, ploch a koridorů, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií nebo pořizování regulačního plánu
- koordinační výkres



Obrázek 3: Výřez výkresu Uspořádání území kraje ZÚR Středočeského kraje

#### Územní plán

Územní plán je územně plánovací dokument obce, který usměrňuje a stanovuje koncepci rozvoje území obce, ochranu hodnot, koncepci plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Vymezuje plochy přestavby, koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu, zastavitelné a zastavěné plochy, územní rezervy a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. Náležitosti dokumentace jsou v současné době (do 1. 7. 2023) dány §43 až §47, §50 až §55b, §56 až §60 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a dále §11, §13, §14 a §15 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Pořízení a vydání územního plánu je na rozhodnutí zastupitelstva obce. Územní plán musí být v souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje. Zpřesňuje a zpodrobňuje záměry rozvoje vycházející z cílů a úkolů územního plánování v podrobnosti obce. Nesmí obsahovat podrobnosti náležející územní studií nebo regulačnímu plánu.

Změna územního plánu se pořizuje na základě zprávy o uplatňování územního plánu po 4 letech od vydání územního plánu, z vlastního podnětu, na návrh občana obce nebo fyzické či právnické osoby



s vlastnickými právy na území obce, na návrh orgánů veřejné správy nebo oprávněného investora. Dokumentace se vydává v měřítku 1 : 5000 nebo 1 : 10000 (výjimečně lze vydat část dokumentace v měřítku 1 : 25000).

Obsah dokumentace:

Obsah je dán přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů [3].

Textová část výroku obsahuje například tyto kapitoly:

- Vymezení zastavěného území, včetně stanovení data, k němuž bylo vymezeno
- Základní koncepce rozvoje území obce
- Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a zeleně
- Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro umístování a využití
- Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro využití těchto ploch (výškové regulace, koeficient zeleně, koeficient zastavěnosti, nakládání s dešťovými vodami apod.)

Grafická část obsahuje například:

- Výkres základního členění území
- Hlavní výkres
- Výkres veřejně prospěšných staveb
- Koordinační výkres
- Výkres širších vztahů
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

#### Územní plán s prvky regulačního plánu

Územní plán nesmí obsahovat náležitosti podrobnější územně plánovací dokumentace, nicméně je možné pořizovat tzv. územní plán s prvky regulačního plánu, kdy se pro vybranou část území obce stanovují podrobnější regulace jinak náležející regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. O pořizování tohoto druhu dokumentace rozhoduje zastupitelstvo obce. Proces pořizování a vydávání je shodný s procesem pro územní plán, tento dokument ovšem nemůže nahradit územní rozhodnutí. Důvody pro pořizování tohoto typu dokumentace mohou být především z hlediska finanční a časové náročnosti pořizování územního a regulačního plánu odděleně, obzvláště pro malé obce, které často regulační plány vůbec nepořizují. Územní plán s prvky regulačního plánu může být dle vyhlášky 500/2006 Sb. doplněn o výkres části území, pro které se stanovují podrobnější prvky regulace v měřítku katastrální mapy (URL 4, URL 5)

#### Regulační plán

Jeden z nástrojů územního plánování, který v řešené ploše části obce stanovuje podrobné podmínky pro využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakteru území a vytváření příznivého životního prostředí. Stanovuje také podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezuje veřejně prospěšné stavby a opatření. Jedná se o dokumentaci závaznou pro rozhodování v území. Regulační plán může nahrazovat územní rozhodnutí. Náležitosti dokumentace jsou v současné době (do 1. 7. 2023) dány §61 až §74 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu, a

dále §17 až §20 a přílohou č. 9, 10 a 11 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Pořízení regulačního plánu může být na žádost nebo z podnětu a může jej pořádit zastupitelstvo obce i kraje. Regulační plán lze také měnit nebo rušit rozhodnutím příslušného zastupitelstva. Dokumentace se dělí na část výrokovou a část odůvodnění. Grafická část se vydává v měřítku 1 : 1000, výjimečně 1 : 500, s výjimkou výkresu veřejně prospěšných staveb, který se vydává v měřítku katastrální mapy. [1]

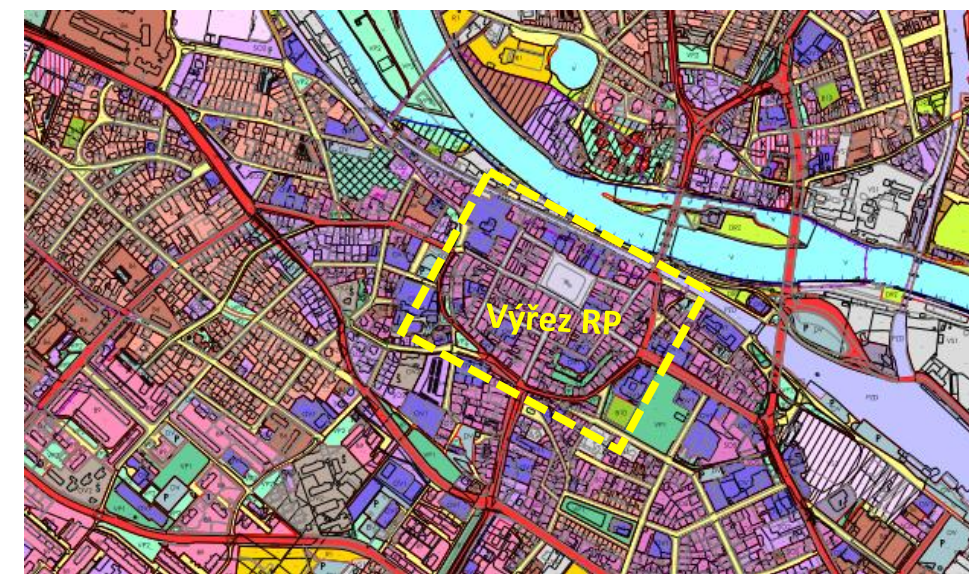
Obsah dokumentace:

Přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 SB., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů [3] jsou dány náležitosti obsahu regulačního plánu, mezi které patří obsah a struktura textové části, například:

- Vymezení řešené plochy
- Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků
- Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury (architektonické podmínky, podmínky pro ochranu krajinného rázu, vzdálenosti stavby od hranice pozemků, tvar stavby aj.)
- Zdůvodnění navržené koncepce řešení

Grafická část výroku a odůvodnění obsahuje například:

- Hlavní výkres
- Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- Koordinační výkres
- Výkres širších vztahů
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu



Obrázek 4: Výřez Hlavního výkresu Územního plánu města Kolín s naznačeným výřezem lokality RP





Obrázek 6: Výřez Regulačního plánu městské památkové rezervace Kolín

### 3.1.3 Územně plánovací podklady

Nástroj územního plánování, který zjišťuje a vyhodnocuje stav a vývoj území, hodnoty, limity využití území. Slouží jako podklad pro tvorbu územně plánovací dokumentace. Do této skupiny nástrojů patří územně analytické podklady a územní studie. Náležitosti územně analytických podkladů jsou v současné době (do 1. 7. 2023) dány §26 až §29 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a dále §4, §5 a přílohou č. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti. Náležitosti územní studie jsou v současné době (do 1. 7. 2023) dány §30 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

#### Územně analytické podklady krajů

Jedná se o nástroj územního plánování, který je územně plánovacím podkladem pro tvorbu zásad územního rozvoje kraje a další územně plánovací dokumentace. [12]

Obecně zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj daného území, jeho hodnoty a omezení (limity) využití území vyplývající z vlastností území nebo právních předpisů. Zjišťují a vyhodnocují udržitelný rozvoj území a určuje problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci.[1]

Územně analytické podklady kraje pořizuje úřad územního plánování daného kraje v podrobnosti nezbytné pro pořizování zásad územního rozvoje v měřítku 1:100 000. Pořizování probíhá na základě údajů o území, jako jsou data o stavu území, omezení, povinnosti vázajících se k určité části dotčeného území. Údaje poskytují orgány veřejné správy, a vlastníci dopravní a technické infrastruktury.[1]

Aktualizace probíhá průběžně na základě nových údajů o území a průzkumů. Nejpozději do 4 let se však musí provést úplná aktualizace, pro kterou se pořizuje do 42 měsíců návrh nové úplné aktualizace. [1]

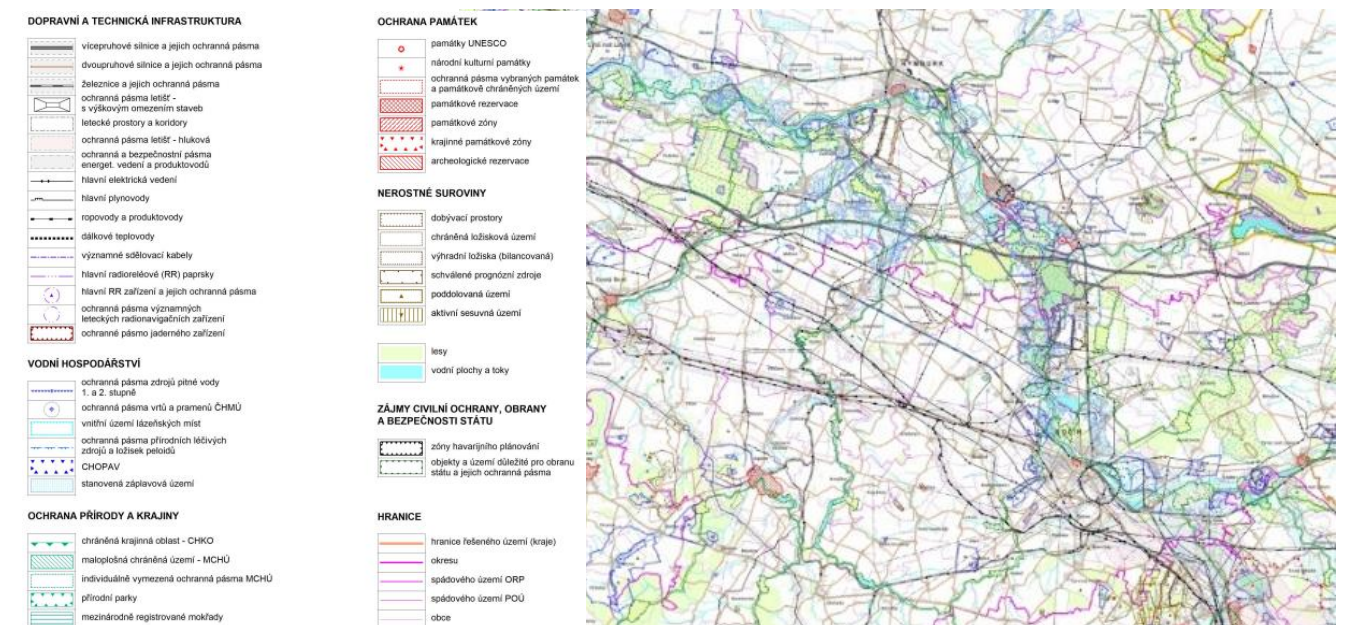
Obsah dokumentace:

Podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů [3] obsahují územně analytické podklady:

- Podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území
- Rozbor udržitelného rozvoje území
- Údaje o území, zjištění vyplývající z průzkumu území, další důležité informace a data

Grafická část územně analytických podkladů obsahuje:

- Výkres hodnot území
- Výkres limitů využití území
- Výkres záměrů na provedení změn v území
- Výkres problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích (v rámci rozboru udržitelného rozvoje území)



Obrázek 5: Výřez výkresu limitů využití území ÚAP Středočeského kraje

#### Územně analytické podklady obcí s rozšířenou působností

Jedná se o nástroj územního plánování, který je územně plánovacím podkladem pro tvorbu územních a regulačních plánů.

Obecně zjišťují a vyhodnocují stav a vývoj daného území, jeho hodnoty a omezení (limity) využití území vyplývající z vlastností území nebo právních předpisů. Zjišťují a vyhodnocují udržitelný rozvoj území a určuje problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci.[1]

Územně analytické podklady obcí pořizuje úřad územního plánování pro svůj správní obvod v podrobnosti nezbytné pro pořizování územních a regulačních plánů. Pořizování probíhá na základě údajů o území, jako jsou data o stavu území, omezení, povinnosti vázajících se k určité části dotčeného území. Údaje poskytují orgány veřejné správy, a vlastníci dopravní a technické infrastruktury.[1]



Aktualizace probíhá průběžně na základě nových údajů o území a průzkumů. Nejpozději do 4 let se však musí provést úplná aktualizace, pro kterou se počítá do 42 měsíců návrh nové úplné aktualizace.

Obsah dokumentace:

Podle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů [3] obsahují územně analytické podklady:

- Podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území
- Rozbor udržitelného rozvoje území
- Údaje o území, zjištění vyplývající z průzkumu území, další důležité informace a data

Grafická část územně analytických podkladů obsahuje:

- Výkres hodnot území
- Výkres limitů využití území
- Výkres záměrů na provedení změn v území
- Výkres problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích (v rámci rozboru udržitelného rozvoje území)

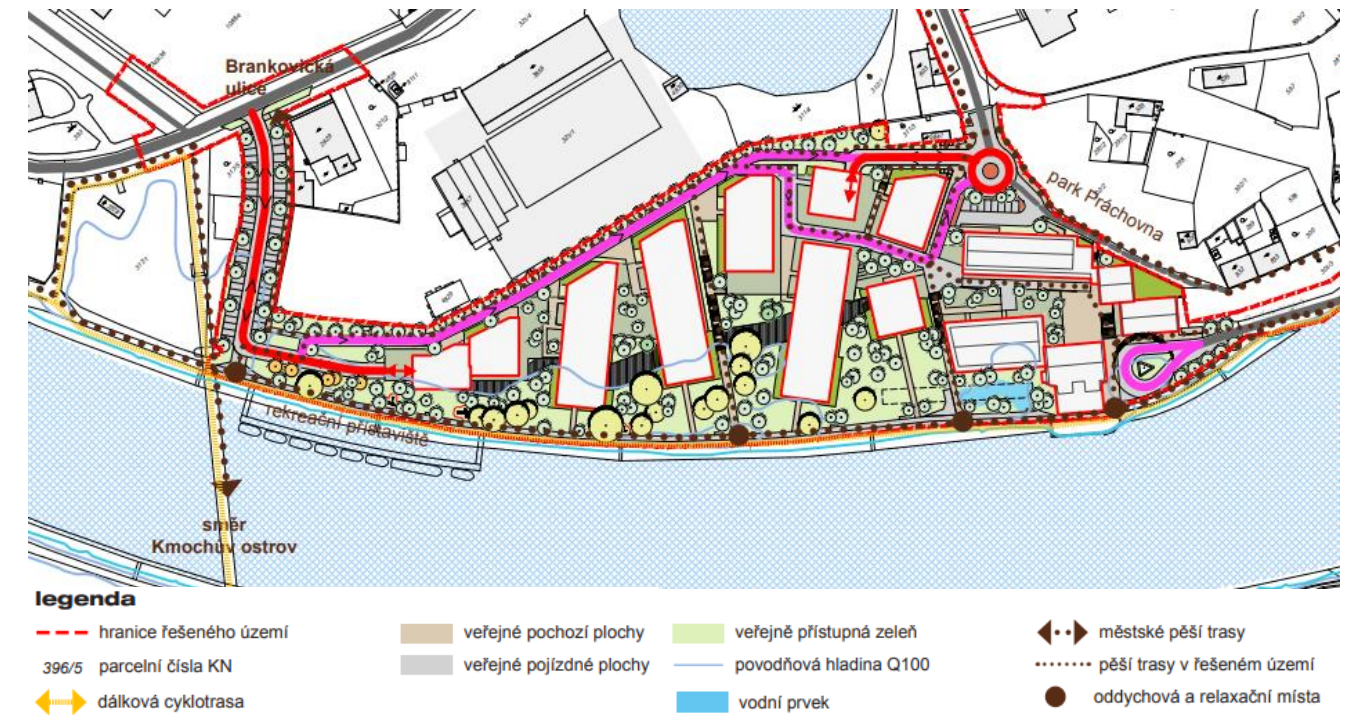
Rozbor udržitelného rozvoje území obsahuje 3 kapitoly:

- a) Zjištění a vyhodnocení pozitiv a negativ v území
- b) Vyhodnocení územních podmínek a potenciálů jednotlivých pilířů (sociální, ekonomický, ekologický)
- c) Určení problémů k řešení v územně plánovacích dokumentacích

Územní studie

Územní studie je územně plánovacím podkladem ověřujícím možnosti a podmínky změn v území, který slouží jako podklad k pořizování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace a jejich změně nebo rozhodování v území. Navrhuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů nebo úprav veřejné infrastruktury, ÚSES, zastavitelného území apod. Nejedná se o právně závazný podklad pro rozhodování v území.

Územní studii pořizuje Ministerstvo pro místní rozvoj, újezdni úřad pro území vojenského újezdu, krajský úřad, obecní úřad s rozšířenou působností pro obec s rozšířenou působností nebo obec ve správním obvodu, nebo obec zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, pro obec ve stejném správním obvodu obce s rozšířenou působností, a to v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, nebo z vlastního či jiného podnětu. Obsah, rozsah a účel územní studie je jasně stanoven v zadání. [12]



Obrázek 7: Výřez Územní studie – Lokalita u Radimského mlýna v Kolíně

## 3.2 Regulační plán

Jelikož se analytická část této práce zabývá rozбором regulačních plánů, je nutné tento nástroj územního plánování popsat podrobněji. Jak již bylo zmíněno, jedná se o územně plánovací dokumentaci, která podrobně vymezuje a určuje využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Jedná se o podrobnou dokumentaci týkající se části obce. Základními jednotkami regulačního plánu jsou pozemky. [12]

### 3.2.1 Pořizování a vydávání regulačního plánu a jeho změny

Pořizování, obsah, vydávání a další náležitosti regulačního plánu popsané níže jsou v současné době (do 1. 7. 2023) dány §61 až §74 zákona č. 183/2006 o územním plánování a stavebním řádu, a dále §17 až §20 a přílohou č. 9, 10 a 11 vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti. Regulační plán je závazný pro rozhodování v území a může nahrazovat územní rozhodnutí. Pořizování regulačního plánu může být z podnětu nebo na žádost.

Regulační plán pořizovaný z podnětu

O pořizování RP z podnětu může kdykoliv rozhodnout zastupitelstvo obce z vlastního nebo jiného podnětu (občana obce, vlastníka nemovitosti v obci), a to v ploše nebo koridoru vymezeném v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Pořídí RP z podnětu tedy může zastupitelstvo kraje nebo obce v ploše nebo koridoru vymezeném právě ZÚR nebo ÚP. Tato dokumentace již musí obsahovat zadání a stanovovat lhůtu pro vydání RP. (URL 5)

Dále může zastupitelstvo obce pořídí regulační plán z podnětu, pokud není vydán územní plán obce, v případě, že se nezmění charakter nezastavěného nebo zastavěného území. Z podnětu může pořídí regulační

plán i Ministerstvo obrany v ploše vojenského újezdu. V těchto případech, kdy není zadání součástí nadřazené územní dokumentace, vyhotoví zadání pořizovatel. K tomuto zadání mohou dotčené orgány uplatnit požadavky na úpravu zadání do 15 (výjimečně 30) dnů od doručení zadání. Zadání upravené pořizovatelem na základě požadavků schvaluje zastupitelstvo kraje nebo obce. [7]

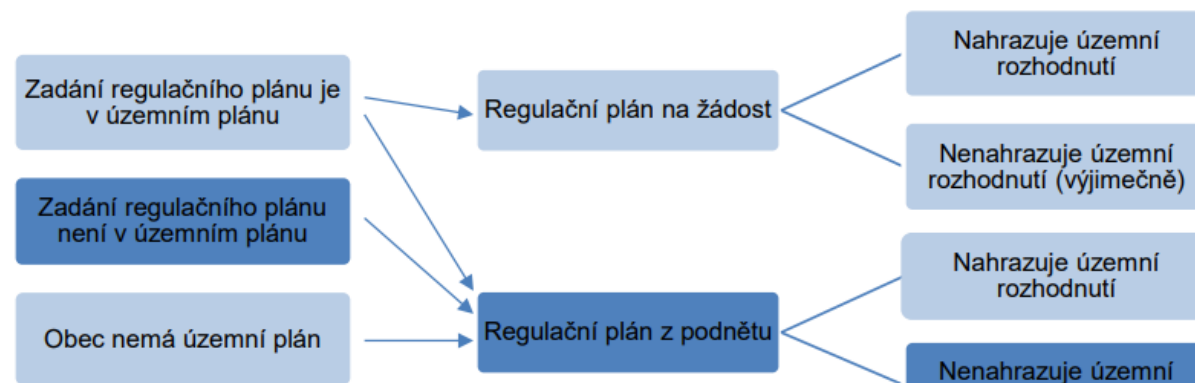
Po vyhotovení návrhu regulačního plánu nastává společné jednání, které musí být oznámeno dotčeným orgánům minimálně 15 dní před konáním tohoto jednání. Současně mají dotčené orgány nárok na uplatnění svých stanovisek k tomuto návrhu do 30 dní ode dne společného jednání. Pořizovatel také doručuje návrh regulačního plánu veřejnou vyhláškou a 15 dní od doručení může každý uplatnit písemné připomínky u pořizovatele, který následně zajistí úpravu regulačního plánu podle uplatněných připomínek. [1]

#### Regulační plán pořizovaný na žádost

Regulační plán na žádost lze pořídit na žádost fyzické nebo právnické osoby, nebo stanoví-li to zásady územního rozvoje nebo územní plán. V takovém případě je součástí této dokumentace zadání regulačního plánu. Hlavním rozdílem oproti pořizování z podnětu je proces pořizování a způsob úhrady nákladů na pořízení RP. Výlohy na pořízení návrhu RP hradí vždy žadatel, který také po převzetí zadání zajistí vyhotovení tohoto návrhu. (URL 5), [7]

Žádost o vydání regulačního plánu se podává u pořizovatele a obsahuje:

- základní identifikační údaje o identifikaci pozemků, současném využití, důvodu a účelu pořízení regulačního plánu
- stanoviska dotčených orgánů
- návrh regulačního plánu upravený na základě stanovisek dotčených orgánů
- seznam územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- vyhodnocení souladu se zadáním
- údaje o vlivu záměru na území a jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury
- doklady prokazující vlastnické právo žadatele nebo doklad o právu založeném smlouvou provést stavbu nebo opatření k pozemkům nebo stavbám v řešené ploše, nebo souhlas vlastníků pozemků a staveb v řešené ploše
- návrh plánovací smlouvy, nebo smlouvy s příslušnými vlastníky veřejné dopravní nebo technické infrastruktury zajišťující vybudování této infrastruktury potřebné pro uskutečnění záměru



Obrázek 8: Schéma pořizování regulačního plánu

#### Řízení o regulačním plánu

Po společném jednání a úpravě návrhu regulačního plánu přichází řada na veřejné projednání. Upravený návrh a oznámení o konání veřejného projednání doručuje pořizovatel veřejnou vyhláškou nejpozději 15 dní před konáním veřejného projednání. Obec a dotčené orgány jsou k veřejnému projednání přizváni jednotlivě nejpozději 30 dnů předem. [1]

Ode dne veřejného projednání může nejpozději do 7 dnů každý uplatnit připomínky, případně námítky s odůvodněním a údaji podle katastru nemovitostí o dotčených právech. Ve stejné lhůtě uplatňují stanoviska dotčené orgány k částem, které byly od společného jednání změněny. [1]

Po vyhodnocení výsledků projednávání pořizovatelem ve spolupráci se zastupitelstvem je zpracováno rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek. Ten je odeslán dotčeným orgánům, které mají 30 dní na uplatnění stanovisek. [1]

Pokud je to nutné, zařídí pořizovatel úpravu návrhu regulačního plánu z podnětu podle výsledků projednání. Úprava regulačního plánu na žádost je zajištěna na základě výsledků projednání žadatelem. [1]

#### Vydání regulačního plánu

Pořizovatel předloží příslušnému zastupitelstvu návrh na vydání regulačního plánu s odůvodněním. U regulačního plánu na žádost předloží i schválenou plánovací smlouvu. Zastupitelstvo ověří soulad návrhu pro vydání s výsledky projednání a vydá regulační plán. Pokud zastupitelstvo s návrhem nebo výsledky projednání nesouhlasí, může návrh vrátit s pokyny pro přepracování k novému projednání, nebo ho může zamítnout. [1]

#### Platnost regulačního plánu a jeho změny

Regulační plán pořízený z podnětu, který nenahrazuje územní rozhodnutí nemá stanovenou platnost. Pokud regulační plán z podnětu nahrazuje územní rozhodnutí 3 roky ode dne nabytí účinnosti, v odůvodněných případech může být stanovena delší lhůta, nejdéle však 5 let. [1]

Příslušné zastupitelstvo může regulační plán z podnětu změnit nebo zrušit. Obec/kraj je také povinna uvést regulační plán z podnětu do souladu s vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací a Politikou územního rozvoje. [1]

Regulační plán na žádost je platný podobně jako z podnětu 3 roky (výjimečně 5 let) a může pozbýt platnosti, pokud stavební úřad obdrží sdělení žadatele o upuštění od záměru. [1]

#### Zkrácený postup pořízení změny regulačního plánu

Zkrácený postup je možné použít pouze u změn regulačních plánů, které nenahrazují územní rozhodnutí pro záměry podléhající posuzování vlivů na životní prostředí. Zkrácený postup musí být výslovně uveden příslušným zastupitelstvem při rozhodnutí o pořízení změny. O pořízení změny a jejím obsahu rozhodne zastupitelstvo z vlastního podnětu nebo na návrh. Zadání se v tomto případě nepožizuje. [1]

Návrh na pořízení změny regulačního plánu mohou podávat dotčené orgány, orgány veřejné správy, občané obce, fyzické nebo právnické osoby, která mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce, a oprávněný investor. Tento návrh se podává u obce, pro kterou se změna pořizuje a musí obsahovat:

- identifikační údaje o navrhovateli, včetně skutečnosti prokazující oprávnění k podání návrhu
- důvody pořízení změny



- návrh obsahu změny regulačního plánu
- návrh úhrady nákladů na zpracování změny a vyhotovení úplného znění po změně

[3]

Po vypracování návrhu změny regulačního plánu se přistupuje rovnou k veřejnému projednání a dále obdobně jako při pořizování klasickým způsobem.

### 3.2.2 Metodiky a příručky pro tvorbu regulačních plánů

Legislativně je dán způsob pořizování, rušení a obsah regulačního plánu, nicméně grafická podoba (kromě měřítka), ani míra odůvodňování není plošně platnou metodikou nebo standardem, na rozdíl od územních plánů, daná. Existují však metodiky tvorby regulačních plánů pro některá města, případně metodiky a standardy doporučené pro tvorbu regulačních plánů. Následuje výběr a krátký popis některých z těchto dokumentů.

#### Metodika pro zpracování regulačních plánů 2015 [8]

Tato metodika byla vytvořena za účelem vytvoření jednotné metody a zajištění jednotné podoby regulačních plánů a územních studií na území statutárního města Brna. Kromě rámcového obsahu vycházejícího z platné legislativy určuje metodika i práci s datovým modelem dokumentace, charakteristiku pozemků, podmínek pro prostorové uspořádání staveb a obsahuje i vzorové výkresy včetně tabulek s konkrétní grafickou podobou prvků.

#### Názvosloví, příklady metodiky a symboliky užívané pro zpracování regulačních plánů, Regulační prvky [6]

Dokument z roku 2004 vytvořený pro výzkumný úkol „Proměny urbanismu“ na ČVUT Karlem Maierem shrnuje základní typy regulačních plánů a typy regulativů vhodné pro použití. Prvky regulace definuje a určuje grafickou podobu. Vychází z existujících regulačních plánů a jiných územně plánovacích dokumentací užívající regulativy náležející regulačním plánům.

### 3.2.3 Regulační plány pro různé typy území

Regulační plán lze vydat pro různé typy území s různými specifiky a požadavky. Nejčastěji se navrhuje a vydávají regulační plány pro nové, nezastavěné lokality s funkčním využitím pro bydlení. Dalším typem jsou regulační plány historických nebo městských památkových zón, regulační plány území brownfieldů, případně regulační plány výrobních lokalit a mnoho dalších. Každý z těchto typů regulačních plánů zástavbu navrhuje odlišně, jinak chrání průhledy a charakter sídla, používá jiné prvky regulace a jiné hodnoty. Navíc obsah nebo seznam regulativů není jasně stanoven a každý projektant si může použít regulativy jaké chce.

Následuje stručný popis regulačních plánů jednotlivých typů území a důležitost regulací různých jevů. Jedná se o rozdělení pouze podle typu území, které není zákonem či vyhláškami definováno. [6]

#### Regulační plán pro zástavbu rodinnými a bytovými domy

Prvním a nejrozšířenějším typem je regulování plochy pro novou výstavbu rodinnými a bytovými domy. Účelem těchto regulačních plánů je koordinace zástavby a zamezení vzniku tzv. sídelní kaše, ale zároveň dosáhnout co nejefektivnějšího využití území. I přes to, že se jedná o využití pro bydlení, je jasné, že mezi rodinnými a bytovými domy budou odlišnosti. Regulační plány pro tato území vznikají na nezastavěných

plochách a v závislosti na terénu lze využití území pojmout variantně a kreativně. Co se týče regulativů architektonických, není třeba výstavbu příliš omezovat, je možné a vhodné určit maximální výšku zástavby, ale například typ střechy, nebo barva či materiál fasády je v tomto ohledu poměrně zbytečný zásah do možností realizace. Mnohem zásadnější je určení šířky a podoby uličního prostoru a závazné stavební čáry. Tyto regulativy tvoří podobu a otevřenost veřejných prostranství. Vliv může mít i samotná velikost pozemků pro zástavbu, která ovlivňuje hustotu zástavby. U rodinných domů je důležitým faktorem spojeným s velikostí pozemku i fakt, zda se jedná o solitérní domy, dvojdomy, nebo například řadovou zástavbu. Řadová zástavba má mnohem nižší nároky na pozemky oproti samostatně stojícím domům a zcela odlišným způsobem uzavírá veřejné prostranství.

Mezi další důležité regulativy patří koeficienty využití území, ovlivňující zastavěné a zpevněné plochy. Ty mají vliv i na již zmíněnou hustotu, a tedy i kompaktnost zástavby. Hodnota koeficientu zastavění se pohybuje většinou kolem 30 %. Vliv má i výška a průhlednost oplocení.

U zástavby bytovými domy je koeficient zastavění pozemku pochopitelně vyšší, často kolem 80 %. U tohoto typu zástavby by se měl klást důraz na podobu, a hlavně dostatek veřejných prostranství a otevřenost tohoto prostoru. Oproti zástavbě rodinnými domy je potřeba ve větší míře řešit dopravu v klidu i plochy zeleně nejen pro zasakování dešťové vody. Šířka uličního prostoru bude i v závislosti na výšce budov větší, chodníky i komunikace širší. Vyšší zástavba má ovšem vyšší vliv na charakter stávajícího sídla, krajinu, průhledy nebo pohledové horizonty, proto je potřeba tyto hodnoty chránit například omezenou výškou nebo odstupy mezi stavbami. Oplocení v těchto plochách se nepředpokládá a nenavrhuje, a je tedy zbytečné ho regulovat.

#### Regulační plán historického jádra města

Regulování stabilizované zástavby se soustředí spíše na přestavby a dostavby v tomto území, prvky prostorové regulace jako uliční, či stavební čáry jsou již dané stávající zástavbou, stejně tak architektonické regulativy, na které je třeba klást důraz za účelem zachování historické podoby a jednotnosti lokality. V tomto případě je žádoucí regulovat typy střech a jejich materiálové provedení, barva fasády, orientace štítu střechy a tvar a výplň otvorů. Koeficienty zastavění bývají vzhledem ke kompaktnosti centrální zástavby vyšší, záleží ovšem vždy na konkrétním území. Tyto regulační plány se vydávají za účelem ochrany architektonických a urbanistických hodnot, a je proto pochopitelné, že právě tyto regulativy je nutné používat. Celkově jsou tato území regulována ve velké míře a detailu.

#### Regulační plán brownfieldu a přestavbových ploch

Přestavbová území brownfieldů s sebou nesou jistá omezení. Cílem je zlepšit využití území a odstranit současné problémy. Může se jednat z hlediska polohy o atraktivní plochy v centrech sídel, i na odlehlejší plochy na okraji zástavby. Může nastat problém se starými ekologickými zátěžemi nebo zástavbou. Využití těchto prostorů může být pro plochy občanského vybavení i bydlení. Staré budovy mohou být zbourány, nebo zrekonstruovány. To vše ovlivňuje nutnost použití regulativů. Záleží i na velikosti a typu sídla. Mezi stávající městskou zástavbou bude již určena uliční, nebo dokonce stavební čára, ale pokud se nejedná o historickou zástavbu, je to příležitost pro výstavbu architektonicky hodnotných budov, urbanisticky kvalitních veřejných prostranství, nebo využití proluky pro doplnění bydlení. V menších sídlech mohou být brownfieldy (často staré

zemědělské areály) využity pro doplnění chybějící veřejné infrastruktury nebo občanského vybavení. Hlavní regulativy budou výška a typ zástavby, a koeficient zastavění, pro zachování dostatku zeleně a volnosti zástavby. Regulační plán výrobního areálu/logistického centra

Při návrhu nových průmyslových center, která se velmi často nacházejí v blízkosti již existujících výrobních nebo skladových ploch, není třeba dbát na architektonické prvky zástavby. Ani uliční či stavební čáry nejsou důležité z hlediska veřejných prostranství, která jsou převážně využita pro dopravní infrastrukturu k obslužení těchto areálů. Nepředpokládá se výskyt velkého množství obyvatel, jelikož kromě pracovních cest, není důvod do těchto lokalit zavítat. Koeficient zastavění je zde poměrně důležitý z hlediska zachování zeleně a ochrany krajinného rázu, který podobnými plochami může být znehodnocen. Zároveň není důvod proč pozemky nevyužít ve větší míře, namísto vymezování dalších nových pozemků a zabírání půdy. Oplocení pozemků má účel bezpečnostní a ochranný, ploty by měly být spíše vyšší (1,5 m a více).

Karel Maier ve svém *Názvosloví, příklady metodiky a symboliky užívané pro zpracování regulačních plánů*, Regulační prvky vytvořil tuto tabulku s doporučenými regulativy pro různá území. Mezi prvky doporučené v individuální zástavbě doporučuje například prvky jako tvar, sklon, orientace střechy, které mohou být pro individuální stavebníky velmi svazující, hlavně v případě určení pouze jednoho typu střechy. Například koeficienty využití plochy zařazuje do doplňkových prvků. Jedná se o ojedinělý příklad využití regulativů, které byly během rešerše nalezeny.

Tabulka č. 2: Výběr regulačních prvků pro konkrétní případ regulačního plánu [6]

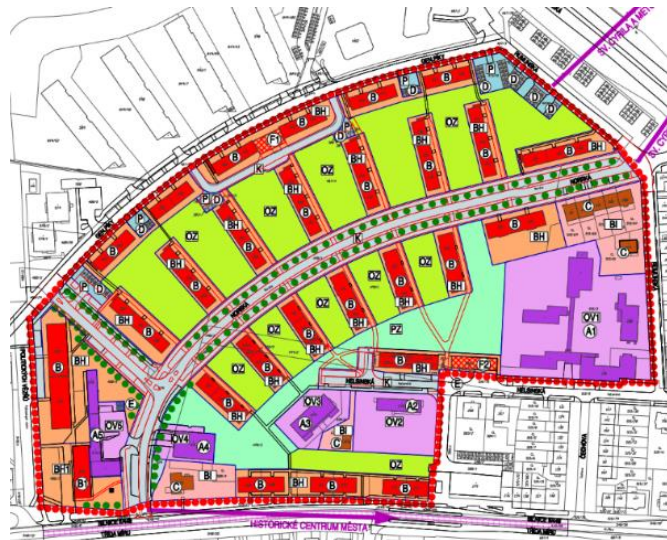
regulační prvek	rozvojové plochy zastavitelného území		přestavba v současně zastavěném území		historická jádra, území zvláštní arch. péče
	developerská výstavba podle jednotného plánu	individuální stavebníci	radikální přestavba	konzervativní přestavba	
uliční čára	○*	●	●	●	●
hranice mezi pozemky	x	●	○	●	●
rozhraní mezi regulovanými okrsky	●	●	●	●	●
šířka pozemku při parcelaci	●	x	○	x	x
plocha pozemku při parcelaci	○	x	○	x	x
části pozemku pro možné využití jednotlivými funkcemi	○	○	○	●	●
části pozemku pro zástavbu budovami	○	○	○	○	x
části pozemku pro zástavbu hlavní budovou / hlavními budovami	○	○	○	○	●
parkování a odstavování vozidel	●	●	●	●	●
šířka uličního prostoru	(●)	x	x	x	x
stavební čára vnější	○	●	●	●	●
stavební čára vnitřní	○	○	○	○	●
hloubka zástavby	●	●	○	○	x
loubí	○	○	○	○	●
průchod, pasáž, průjezd	○	●	●	●	●

regulační prvek	rozvojové plochy zastavitelného území		přestavba v současně zastavěném území		historická jádra, území zvláštní arch. péče
	developerská výstavba podle jednotného plánu	individuální stavebníci	radikální přestavba	konzervativní přestavba	
výška budovy	○	●	○	●	●
výška k hlavní římse	○	●	○	●	●
tvar střechy	○	●	●	●	●
orientace střechy	○	●	●	●	●
sklon střechy	○	●	●	●	●
podlažnost	○	●	●	●	●
možné využití podzemí	○	○	○	○	●
koeficient zastavěné plochy	x	○	○*	○	●
koeficient zastavění pozemku	x	○	○*	●	●
koeficient podlažní plochy	x	○	○*	●	●
koeficient obestavěného prostoru	x	○	○*	○	○
koeficient zeleně	x	○	○*	○	●
index zastavění	●	x	(●)	x	x
hustota podlažní plochy	●	x	(●)	x	x
index zeleně	●	x	(●)	x	x
způsob zastavění	●	●	●	●	x
odchyly v zástavbě	x	x	x	●	●
umístění vstupu na pozemek	x	○	○	●	●
umístění vjezdu na pozemek	x	○	○	●	●
plochy zeleně ve veřejném prostranství	●	●	●	●	●
liniová zeleň	●	●	●	●	●
vybavení a napojení na systémy technické infrastruktury	●	●	●	●	●
poloha napojovacích bodů technické infrastruktury	x	●	x	●	●
významné prostranství	●	●	●	●	●
urbanistická osa	●	●	●	●	●
chráněný průhled	●	●	●	●	●
chráněný pohledový horizont	●	●	●	●	●
dominanta	●	●	●	●	●
drobná výšková dominanta					●
pohledově exponované části průčelí, vhodné pro architektonické zdůraznění	●	●	●	●	●
vikýře, střešní okna a střešní zapuštěné lodžie	○	○	○	○	●
oplocení	○	○	○	○	●
pravidla pro umístování reklam	x	x	x	x	●

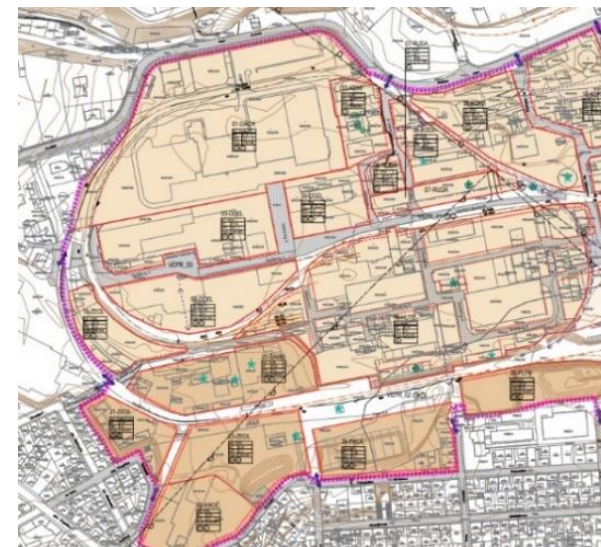
Vysvětlivky značek:

- doporučený regulační prvek
- (●) doporučený regulační prvek; lze jej nahradit prvkem označeným ○\*
- doplňkový regulační prvek
- \* doplňkový regulační prvek; použití není zapotřebí, pokud je použit prvek označený (●)
- x nadbytečný regulační prvek (regulace je zajištěna jiným prvkem nebo není vhodná)





Obrázek 11: Výřez regulačního plánu Sídliště Norská, Olomouc (bydlení)



Obrázek 10: Výřez regulačního plánu Kladno Vojtěšská huť (průmysl)

### 3.2.4 Regulační plány v evropských zemích

Co se týče kontinentální Evropy, existuje variace systémů bez významnějších odchylek. Každá země, obzvláště ty východní, se snaží stále najít optimální řešení, hlavně pro snížení administrativní náročnosti. Ve všech zemích EU se stavební řízení řídí nejnižším stupněm územně plánovací dokumentace, což jsou v části právě regulační plány, které nejsou vydávány všude a platnou dokumentací jsou tak územní plány. (URL 6)

Ve většině zemí EU existuje, stejně jako u nás, tříúrovňový systém správního uspořádání. Závazná územně plánovací dokumentace na úrovni celého státu však není v řadě zemí uzákoněná, toto platí hlavně pro státy s federativním nebo konfederativním uspořádáním (Německo, Švýcarsko, Belgie, Rakousko). Regionální úroveň je až na výjimky velmi podobná, ať už se jedná o kraje, regiony nebo sdružené obce. (URL 6)

Lokální územně plánovací nástroje regulace, jsou používány téměř ve všech evropských zemích kromě Velké Británie a Irsku. Názvy těchto dokumentů se nepatrně liší, i když z podstaty znamenají totéž. Například na Slovensku je to Územní plán zóny, ve Francii Místní urbanistický plán, ve Švédsku Detailní plán apod. (URL 6)

Obecně lze rozdělit používání těchto nástrojů podle toho, jak jsou jednotlivé stupně dokumentace závazné. Hovoří se o tzv. Německém modelu, který spočívá v tom, že územní plány obcí jsou závazné pro správu města, ale vlastníci nemovitostí jsou vázáni podmínkami až v regulačních plánech. Tento model kromě Německa používají i v Belgii, Nizozemsku, kde mají téměř úplné pokrytí zastavitelného území regulačními plány. Dále v také Polsku nebo v Maďarsku. Důležitá jsou legislativní zakotvení územně plánovací dokumentace. Tato změna legislativního nastavení regulačních plánů vedlo v Maďarsku k rychlému pořízení velkého množství regulačních plánů, hlavně ve velkých městech s rychle rostoucí novou zástavbou. Tyto regulační plány vznikly hlavně na popud investorů, jelikož jsou nutností pro získání povolení. Ve Francii jsou tradiční územní plány natolik podrobné, že obsahují regulativy, v jiných zemích často obsaženy až v regulačních plánech. (URL 6)

Oproti tomu situace u nás, nebo na Slovensku je ovlivněna nedostatečným zakotvením regulačních plánů v legislativě a nedošlo ke zdatnému rozšíření používání této dokumentace. Povolování staveb je možné

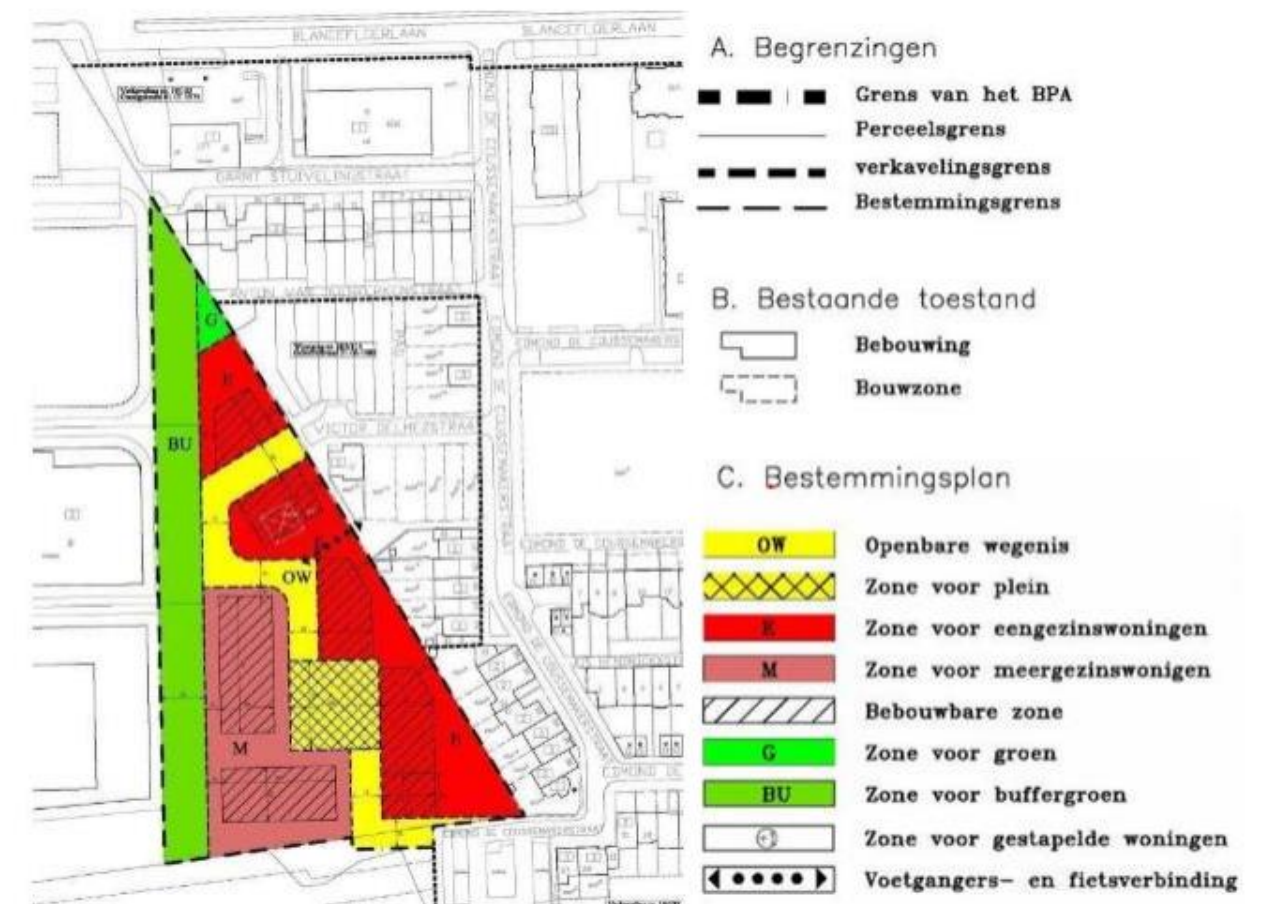
na základě územního plánu. Tento postup je shodný i v Rakousku (kromě Vídně), ve Švédsku i na Slovensku. (URL 6)

Poměrně výjimečným státem, co se týče územního plánování je Belgie (konkrétně Vlámsko), kde vypadá celostátní úroveň plánování a veškeré praktické kompetence v územním plánování jsou převedeny na regiony s vlastními zákony o územním plánování. Stát samozřejmě má své pravomoci v oblasti klíčových dopravních staveb, energetiky a obrany. Plánovací model podtrhuje strategickou roli plánování a interakci a vyjednávání mezi aktéry. Jedná se o nekonfliktní způsob plánování, kde je možné, jak převzít „vizi“ shora a v případě sporů se připouští prostor pro jednání. (URL 6)

Při porovnání příkladů grafické části regulačních plánů, je vidět jistá podobnost. Stejně jako u většiny regulačních plánů v České republice, jsou použity regulační čáry a vymezeny plochy pro zastavění, barevně naznačeno funkční využití i veřejná zeleň.

#### Příklady výkresů zahraničních regulačních plánů

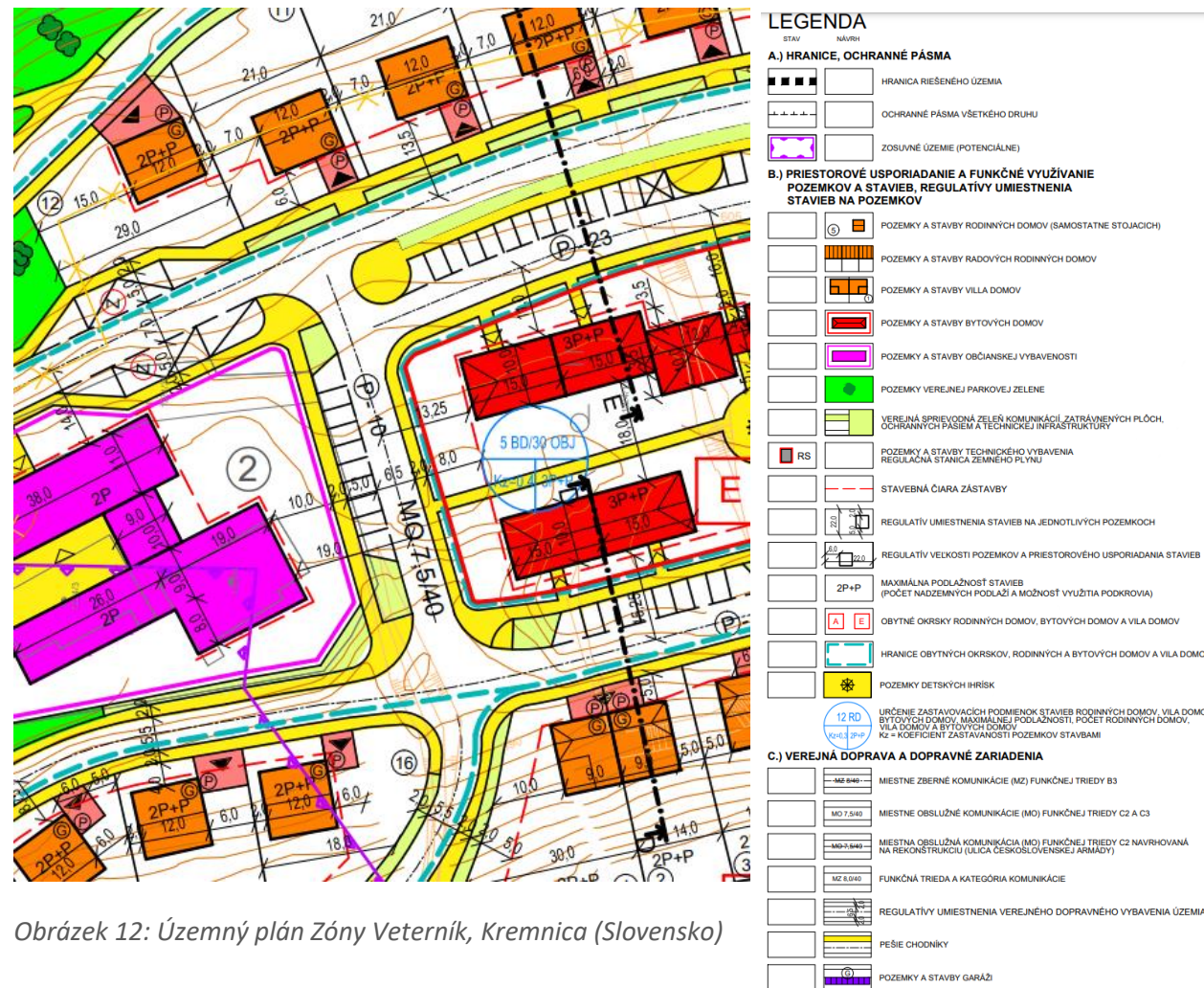
##### Belgie



Obrázek 9: Výřez regulačního plánu Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA's), Antwerpen (Belgie)

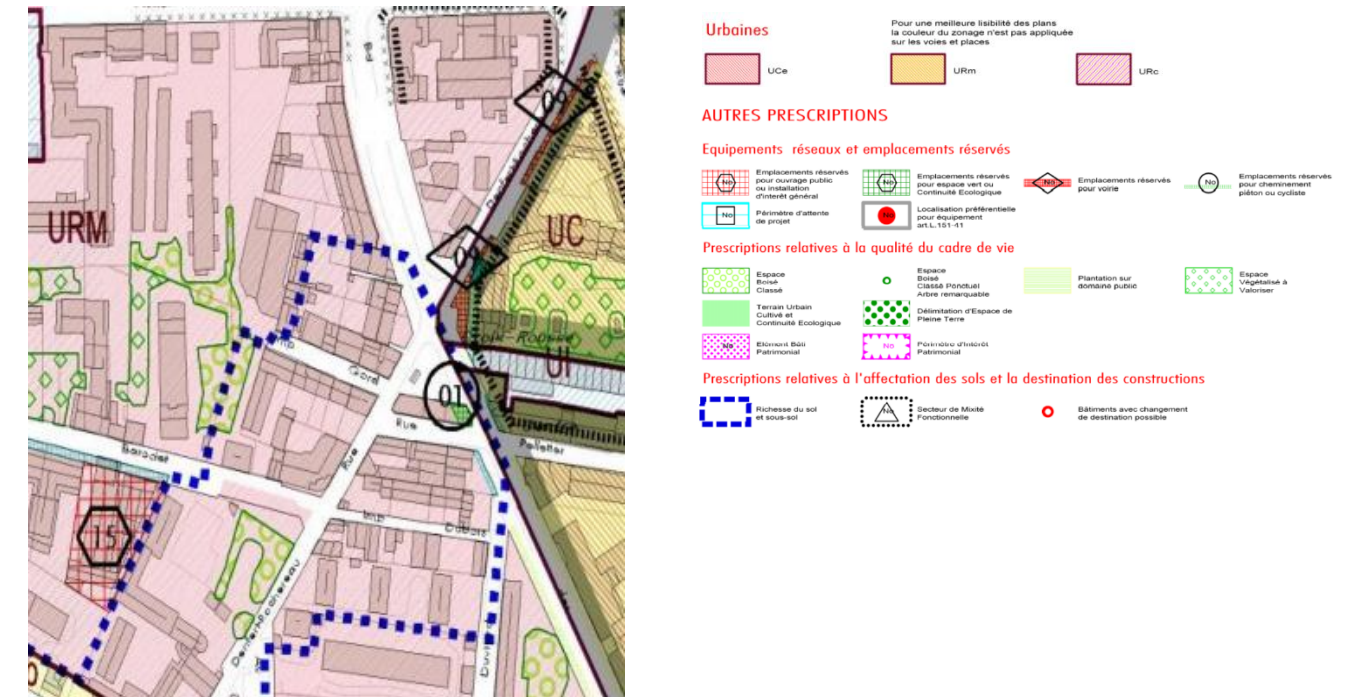


Slovensko



Obrázek 12: Územný plán Zóny Veterník, Kremnica (Slovensko)

Francie



Obrázek 13: Plan local d'Urbanisme, Lyon (Francie)

Německo



Obrázek 14: Bebauungsplan, Hamburg – Altona (Německo)



## 4 METODICKÁ ČÁST

V rámci metodické části je popsán postup práce při vyhledávání a výběru regulačních plánů pro podrobnější analýzu ve vybraných krajích. Na základě zjištěných dat vznikla analýza celkového vydávání regulačních plánů a jejich změn v rámci Čech uvedena v kapitole 5. ANALYTICKÁ ČÁST. Dále je zmíněn stručný způsob a základní východiska návrhu Standardu vybraných částí regulačního plánu pro zástavbu rodinnými domy, který je uveden v kapitole 6. NÁVRH STANDARDU VYBRANÝCH ČÁSTÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PRO ZÁSTAVBU RODINNÝMI DOMY.

### 4.1 Evidence územně plánovací činnosti

Podle zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu jsou předmětem evidence územně plánovací činnosti mimo jiné data o územně plánovací dokumentaci a průběhu jejího pořizování. Samotný postup evidence je upraven metodikou Ministerstva pro místní rozvoj a vyhláškou 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a není v této práci dále řešen.

Systém iLAS, neboli lokální aktualizací systém, slouží k evidenci územně plánovací činnosti obcí. Jedná se o oficiální veřejně dostupnou online databázi s informacemi o územně plánovací dokumentaci a územních studiích. Data jsou aktualizována průběžně prostřednictvím Ústavu územního rozvoje a Ministerstva pro místní rozvoj. Je to základní informační systém pro obce, jejich obyvatele pořizovatele a projektanty. Odevzdání vyplněného evidenčního listu je nedílnou součástí územně plánovací dokumentace. (URL 1)

První jednotná metodika pro upřesnění informací o stavu dokumentace pro jednotlivé okresy vznikla v roce 1995 a byla vydána Ústavem územního rozvoje. O rok později, v roce 1966 vznikl první jednotný systém který byl postupně zdokonalován a aktualizován. Novelou stavebního zákona č. 50/1976 Sb., bylo stanoveno, že podkladem pro evidenci budou takzvané registrační listy se závaznou podobou. V roce 2003 byla zprovozněna samotná aplikace iLAS a iKAS (Krajský aktualizací systém), které jsou v současnosti stále modifikovány a používány. (URL 1)

### 4.2 Regulační plány na území vybraných krajů ČR

V systému iLAS lze vyhledávat a filtrovat územně plánovací dokumentaci podle jednotlivých krajů, ORP i katastrálních území obcí. Je zde možné vyhledávat i podle zhotovitele a projektanta, a kromě územně plánovací dokumentace jsou zde evidovány i zastavitelné plochy nad 10 ha. V rámci této práce probíhalo vyhledávání přes kraje. Systém otevře okno se seznamem veškeré územně plánovací dokumentace týkající se obcí daného kraje. Vzhledem k velkému objemu dat je systém pomalejší a má dlouhé prodlevy při načítání výsledků.

V základním seznamu dokumentace pro daný kraj jsou informace o druhu dokumentace (Regulační plán z podnětu/na žádost), kraji a názvu.

Pro další informace je nutné otevřít registrační list daného např. regulačního plánu. Registrační list obsahuje informace o obci, katastrálním území, projektantovi, pořizovateli, způsobu zpracování a stavu vydání

dokumentace (nabytí účinnosti, schválení zadání atp.) Dále je zde uvedeno měřítko, technologie zpracování a odkaz na stránky dané obce pro stažení nebo zobrazení dokumentace.

REGISTRAČNÍ LIST			
Regulační plán pořízený z podnětu			
Název:	Regulační plán Vichová nad Jizerou - řešená plocha 2		
Řešené území:	k.ú. Horní Sytová, Vichová nad Jizerou, Vichovská Lhota		
Číslo (kód):	14397830		
Pořizovatel:	Městský úřad Jilemnice		
Vydávající orgán:	Zastupitelstvo obce		
Zhotovitel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jméno a příjmení nebo obchodní firma: Ing. arch. Pavel Tomek - architektonický atelier</li> <li>Identifikační číslo: 11602961</li> </ul>		
Projektant	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jméno a příjmení: Ing. arch. ROMAN ŽATECKÝ</li> <li>Číslo autorizace: 2818</li> </ul>		
Etapy	Akce	Datum	Poznámka
Zahájení prací	Rozhodnutí o pořízení	20.10.2009	usnesení č. 309
Zadání	Schválení	05.03.2009	usnesení č. 257
Regulační plán nebo jeho změna	nabytí účinnosti	28.07.2010	
Ukončení platnosti, popřípadě zrušení celého opatření obecné povahy nebo jeho části	ke dni		
Ukončení evidence	ke dni		
Použitá technologie zpracování: CAD			
Měřítko hlavního výkresu: 1 : 1000			
Dokumentace je přístupná na webové adrese: <a href="http://mestojilemnice.cz/cz/infoserver/odbory-uradu/odbor-uzemni-planovani-stavebni-urad/uzemni-planovani/upd-orp/uzemni-plany-platne/p-orpvichova/">http://mestojilemnice.cz/cz/infoserver/odbory-uradu/odbor-uzemni-planovani-stavebni-urad/uzemni-planovani/upd-orp/uzemni-plany-platne/p-orpvichova/</a>			
Záznam proveden dne: 09.01.2019 09:54:15			
Zaznamenal(a): Ing. Gabriela Šípková			
Telefon: 485226651			
E-mail: <a href="mailto:gabriela.sipkova@kraj-lbc.cz">gabriela.sipkova@kraj-lbc.cz</a>			
Za vyplněné informace odpovídají příslušné orgány územního plánování.			
Data mají pouze informativní charakter. Pokud se domníváte, že výpis obsahuje chyby, obraťte se, prosím, na pracovníka pověřeného editací dat – viz kontakty.			

Obrázek 15: Registrační list Regulačního plánu Vichová nad Jizerou

*Pozn.: Nutno dodat že, že během září 2022 došlo k modernizaci aplikace iLAS do současné podoby, ve které je uveden i příklad registračního listu. Vyhledávání platné dokumentace pro účely této práce probíhalo v minulé verzi aplikace, která oproti současné byla pomalá, méně intuitivní, i vizuálně méně přehledná.*

V databázi iLAS jsou evidovány regulační plány v různých fázích procesu od schválení zadání, přes uskutečnění veřejného projednání až po samotné datum nabytí účinnosti. Ne všechny regulační plány jsou však dokončeny a evidovány jako schválené a platné, proto bylo nutné po zjištění celkového počtu evidovaných RP vyselektovat pouze ty, které nabyli účinnosti. Podrobnější analýza probíhala pouze na základně počtu schválených a vydaných regulačních plánů.



### 4.3 Metodika výběru regulačních plánů pro podrobnější rozbor

Následující kapitoly popisují způsob výběru jednotlivých regulačních plánů a jejich další analýzu pomocí analytického listu vytvořeného pro tyto účely, který je také podrobněji popsán a přiložen.

#### 4.3.1 Kritéria a způsob výběru RP

Po celkové analýze a zjištění počtu všech vydaných regulačních plánů v Čechách, byly vybrány regulační plány pro podrobnější analýzu v Libereckém, Královohradeckém, Pardubickém a Ústeckém kraji a v severní části Středočeského kraje. Výběr proběhl dle několika následujících kritérií:

- Zastoupení každého z řešených krajů
- Zastoupení ORP dle frekvence výskytu
- Datum vydání a účinnosti
- Frekventovanost výskytu daného autora/projektanta
- Různé využití území – památkové zóny, nové plochy, přestavby

Kritérium zastoupení všech řešených krajů bylo určeno pro zvýšení rozmanitosti řešených území a ke zjištění, zda se v různých krajích používají různé regulativy více či méně. Výběr ORP proběhl podle počtu vydaných regulačních plánů tak, aby byla vyšší možnost výběru vhodných zástupců. Podobná situace nastala při volbě podle autora/projektanta regulačního plánu, cílem bylo vybrat autory, kteří se tvorbě regulačních plánů věnují, a tedy se jich vyskytuje více v podobném stylu. V rámci snahy o rozmanitost jednotlivých regulačních plánů bylo cílem zařadit do analýzy regulační plány památkových nebo historických zón, přestavbových území, území brownfieldů i nově vznikajících ploch pro bydlení. V neposlední řadě byla určena i spodní hranice vydání regulačního plánu, nebo jeho změny nejpozději na rok 2010, tzn. byly vybírány pouze regulační plány aktuálnějšího charakteru.

#### 4.3.2 Návrh pracovního listu pro analýzu RP

Pro objektivní vyhodnocení používání regulativů ve vybraných regulačních plánech dle výše popsaných kritérií byl vytvořen jednotný analytický list, do kterého byly vyplněny údaje o regulačním plánu. Tento list je rozdělen do tří částí. Nevyplněný vzor analytického listu je na následující straně. Vyplněné listy jednotlivých regulačních plánů se nacházejí v kapitole 5.1.2.

První část obsahuje základní informace o řešeném území, pořizovateli, zpracovateli, vydání a zpracování dokumentace. Obsahuje také informaci o třídě náročnosti území podle kalkulačky dle ČKA (URL 3). Všechny informace jsou veřejně dostupné na stránkách obce, v systému iLas nebo přímo v samotném regulačním plánu.

Druhá část je věnována ukázce grafické i textové části. Vždy je přiložen výstřižek části hlavního koncepčního výkresu, případně i koordinačního výkresu s legendou nebo strana textové části odůvodnění.

Třetí část analytického listu je zaměřena na samotné regulativy, jejich značení, odůvodnění jak v grafické, tak v textové části daného regulačního plánu.

Regulativy jsou rozděleny do několika kategorií:

- Využití území (určení plochy s rozdílným způsobem využití např. bydlení, výroba a skladování)

- Architektonické prvky a výškové regulace (tvar, orientace, materiál střech, oplocení, fasády atd., forma a výška zástavby, podlažnost)
- Prvky prostorové regulace (koeficienty zeleně, zástavby, regulační čáry, odstupy)
- Uspořádání veřejných prostranství (množství a druh veřejných prostranství, uspořádání dopravní a technické infrastruktury)
- Zachování a ochrana hodnot (průhledy, dominanty, ochrana přírodních i kulturních hodnot)

Pokud se regulativ v daném regulačním plánu nachází, je v tabulce uveden podrobnější popis, případně číselné vyjádření. Dále je určen způsob vyjádření, pokud je regulativ zakreslen v grafické části, je označen „G“, pokud se jedná pouze o slovní doplnění, či popis v textu, je označen „T“. V případě, že je daný jev vyznačen graficky, je vložen výstřižek legendy zobrazující způsob grafického vyjádření daného regulativu.

Kromě výskytu a značení daného regulativu, byla sledována i míra odůvodnění v textové části. V tabulce jsou tři možnosti ohodnocení:

##### Detailně

- Daný jev byl podrobně popsán a zdůvodněn, byl uveden důvod k míře regulace. Například: „Koeficient zastavění byl určen 0,2, což vychází z průměrného zastavění okolních, již stabilizovaných ploch se stejnou funkcí (bydlení v rodinných domech) na základě provedené analýzy.“

##### Obecně

- Regulativ je zdůvodněn stroze, jednoduše, bez uvedení příkladu. Například: „Typ střechy v nové zástavbě bude zvolen tak, aby nenarušoval charakter okolní zástavby, sedlová, polovalbová.“

##### Neodůvodněno

- V textové části je pouze uvedená hodnota, množství nebo např. materiál bez dalšího komentáře. Například: „Pohledově exponovaná část fasády bude vyhotovena ve světlých přírodních barvách. Není povoleno používat syté barvy (červená, modrá, zelená).“

Poslední částí je celkový komentář k regulačnímu plánu. Obecně je zde komentována přehlednost a celková grafická úprava, odůvodnění a používání různých regulativů, například míra užívání stavebních čar nebo koeficientů využití území. Je zohledněna velikosti a využití území.

### 4.4 Metodika návrhu standardu vybraných částí regulačního plánu pro zástavbu rodinnými domy

Na základě výsledku analytické části byly stanoveny základní nejpoužívanější a nejdůležitější regulativy pro zástavbu rodinnými domy, jejich jednotná definice, hodnota a grafická podoba. Na modelovém území byl navržen vzorový výkres s legendou, základní možnosti určování hodnot regulativů a jejich odůvodnění na základě analýzy okolí řešené lokality.

## Regulační plán

### I. Základní údaje:

kraj:

ORP:

obec:

katastrální území:

zhotovitel/projektant:

pořizovatel:

datum nabytí účinnosti:

rozloha řešeného území:                    ha

návrh na pořízení:  
(podle §62 – z podnětu/na žádost)

podmínky stanovené zadáním/ÚP:

typ řešeného území:

stručný popis oblasti řešeného území:

třída obtížnosti území dle ČKA:

technologie zpracování:

### II. Ukázky grafické a textové části regulačního plánu

*Výřez výkresů s legendou:*

### III. Použité regulace a jejich odůvodnění

použité regulace		způsob vyjádření		míra odůvodnění	
		(G) graficky / (T) v textu	grafická značka	DETAILNĚ/OBECNĚ/ NEODŮVODNĚNO	
využití území	způsob využití pozemků a možnosti výstavby				
architektonické prvky a výškové regulace	podlažnost				
	výška zástavby				
	střecha	tvar			
		sklon			
		orientace			
		materiál			
	fasáda	barva			
		materiál			
	okna	tvar			
		materiál			
oplocení	výška				
	materiál				
	další požadavky				
prostorové regulace	koeficient zastavěné plochy				
	koeficient zeleně				
	šířka uličního prostoru				
	uliční čára				
	stavební čára závazná				
	stavební čára volná				
	stavební čára další				
uspořádání veřejných prostranství	dopravní prostor				
	veřejná zeleň				
	veřejná prostranství				
zachování a ochrana hodnot	průhledy				
	charakter sídla				

### IV. Komentář:

Použité regulativy

Míra odůvodnění použitých regulativů

Přehlednost výkresů

Celková koncepce řešení

## 5 ANALYTICKÁ ČÁST

Analýza evidovaných a vydaných regulačních plánů na území vybraných krajů v České republice probíhala na základě postupu stanoveného v metodické části. Následuje rozbor množství vydávaných regulačních plánů v Čechách a dále podrobnější analýza vybraných regulačních plánů, které byly vybrány na základě předem zvolených kritérií. Celkem 7 regulačních plánů vydaných v rámci řešených krajů je podrobeno analýze. Údaje byly vyplněny do připraveného analytického listu. Zjištěná data jsou vyhodnocena a zpracována. Cílem je zjistit jaké regulativy jsou použity, a jakým způsobem jsou vyjadřovány jak textově, tak graficky. Řešena je i míra a způsob odůvodnění použití regulativů. Součástí je shrnutí výsledků zjištěných rozbořem těchto regulačních plánů, zdůraznění souladu, či rozdílů v definicích, a způsobu používání regulativů i jejich vyjadřování.

### 5.1.1 Vydané regulační plány na území ČR

Celkem bylo k 10. 8. 2022 v systému iLAS pro území řešených krajů evidováno 461 regulačních plánů, nebo jejich změn. Z tohoto počtu došlo ke schválení a vydání dokumentace u 354 z nich. Celkem bylo v řešeném území vydáno 232 regulačních plánů a 122 změn regulačních plánů. Z těchto hodnot je patrné, že z počtu všech zahájených řízení se k vydání a účinnosti dostane 76,8 %. Důvody nedotažení dokumentace k vydání mohou být různé, během tvorby dokumentace mohou nastat problémy až už se schvalováním návrhu při mnohonásobném veřejném projednání ze strany obce nebo ze strany kraje či ORP jakožto nadřízeného orgánu. Problémy mohou nastat i po stránce finanční.

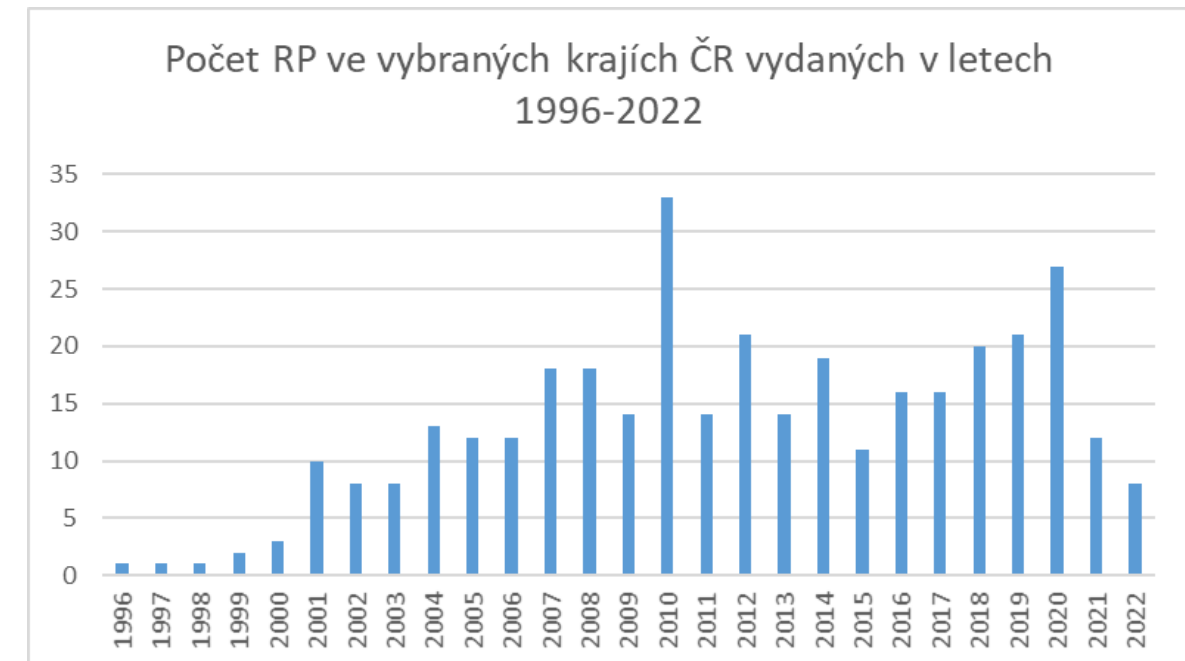
Následující grafy zobrazují průběh vydávání regulačních plánů ve vybraných krajích od roku 1996, kdy byl zaevidován první regulační plán, až do 10. 8. 2022, kdy probíhala analýza evidované dokumentace. Při hodnocení je třeba zdůraznit doba trvání celého procesu od schválení zadání až po vydání dokumentace. Celý proces může trvat i několik let, běžně vydání regulačního plánu probíhá do 1 roku od zahájení prací. Na grafy je tedy třeba nahlížet s určitým odstupem, jelikož ukazují pouze rok vydání, nikoliv rok zpracování dokumentace.

Z grafu o počtu vydaných regulačních plánů je patrný postupný nárůst pořizování regulačních plánů až k rekordnímu roku 2010, kdy bylo vydáno celkem 33 regulačních plánů a změn, nejvíce ve Středočeském kraji. Další vrchol vydávání nastal v roce 2020, kdy bylo vydáno 27 regulačních plánů nebo změn. V tomto roce jich bylo vydáno nejvíce v Jihočeském kraji.

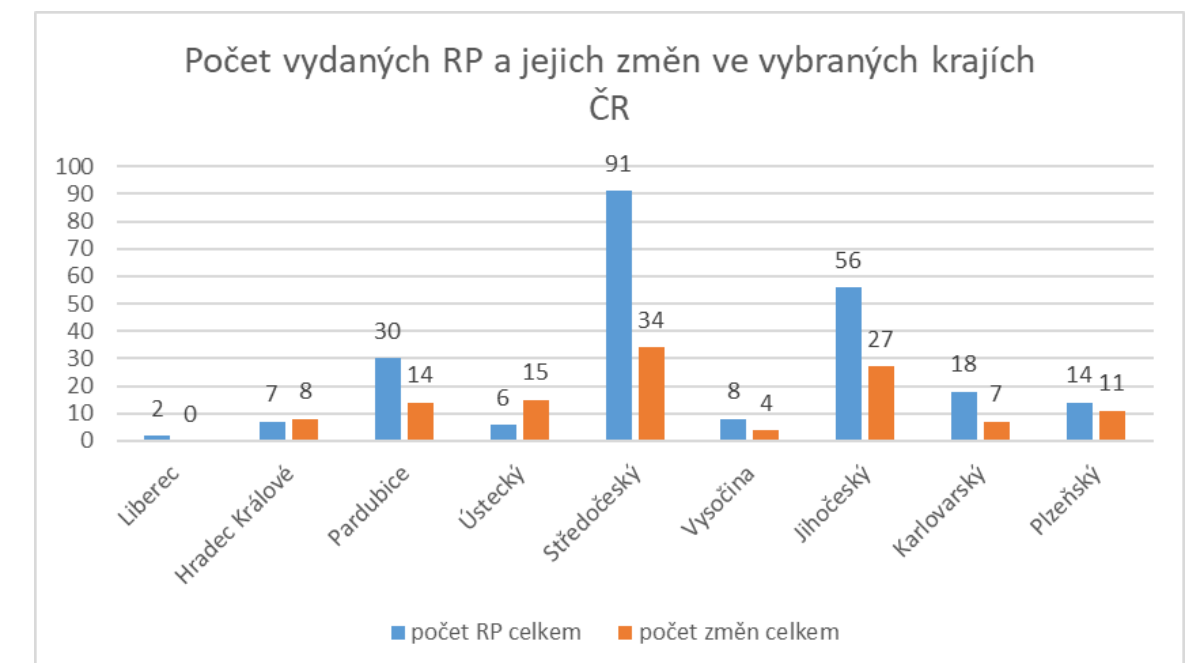
Z grafu počtu účinných RP a jejich změn v ORP v Čechách patrné, že nejvíce regulačních plánů je vydáváno v lokalitách okolo regionálních center a velkých měst. Obecně se nejvíce regulačních plánů a změn vydalo ve Středočeském kraji, který je rozlohou největší, má nejvíce obcí s rozšířenou působností, a díky návaznosti na hlavní město Praha zde docházelo, a stále dochází k prudkému rozvoji zástavby. Regulační plány jsou mimo jiné pořizovány jako ochrana proti vzniku takzvané sídelní kaše a nekoordinovaných satelitů a předměstí plných rodinných domů. Ve Středočeském kraji jsou regulační plány pořizovány hlavně v ORP s přímou návazností na Prahu, důkazem je ORP Černošice, kde bylo vydáno nejvíce regulačních plánů z celého řešeného území, celkem 22 a 8 změn.

Nejméně regulačních plánů bylo vydáno v Libereckém kraji, kde jsou zaevidovány pouze 2 vydané regulační plány. Tato skutečnost může být dána odlivem obyvatel směrem k Mladé Boleslavi a Praze, a tudíž nižší potřebou regulovat novou zástavbu.

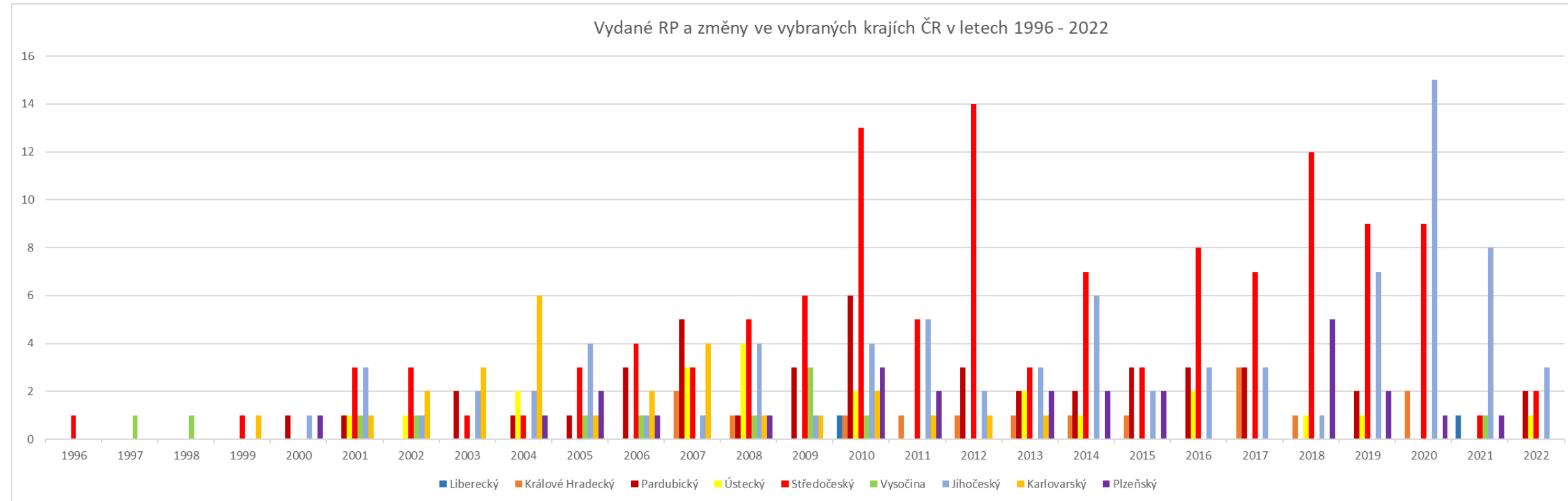
Graf č. 1: Regulační plány vydané mezi lety 1996 a 2022



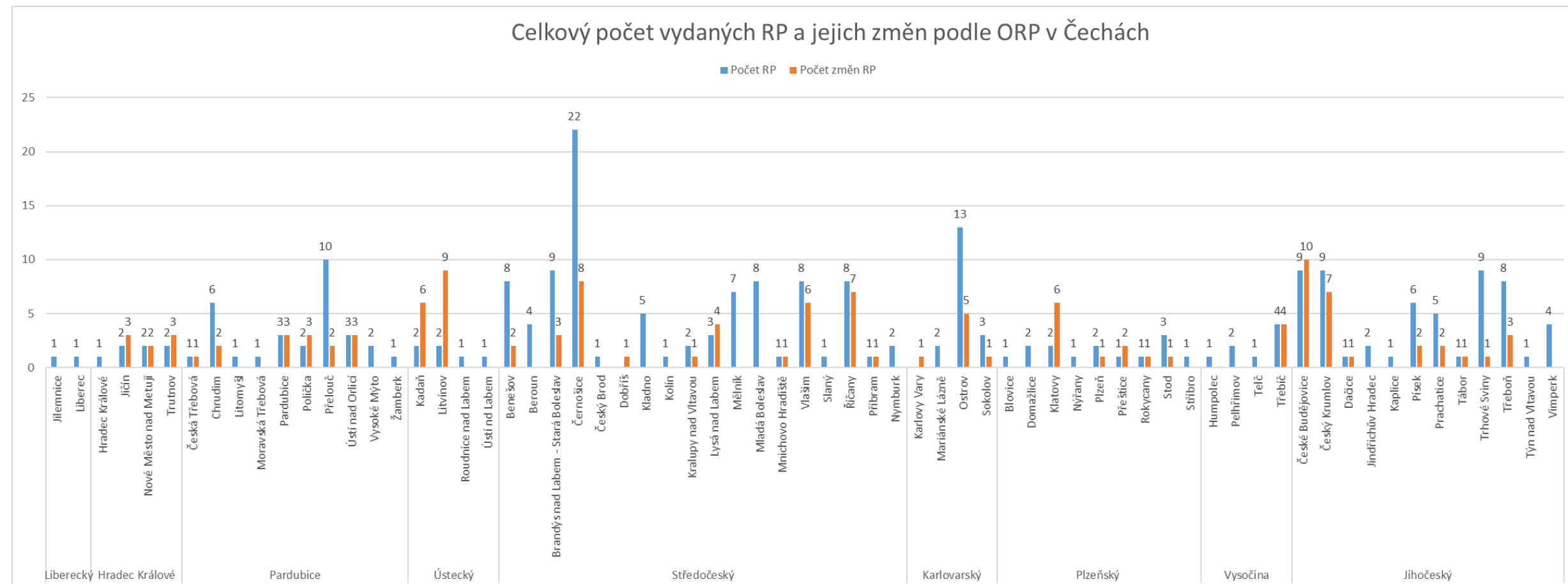
Graf č. 2: Celkový přehled vydaných regulačních plánů podle krajů



Graf č. 3: Regulační plány a změny vydané mezi lety 1996 a 2022 ve vybraných krajích ČR



Graf č. 4: Regulační plány vydané mezi lety 1996 a 2022 v jednotlivých ORP





**Tabulka č. 3:** Zhotovitelé a projektanti RP v analyzovaných krajích

	zhotovitelé/projektanti	počet vydaných RP a změn
1	AGORA STUDIO Ing. arch. Ivan Kaplan, Praha	16
2	Urbanistické středisko Brno	11
3	Atelier Aurum, Pardubice	10
4	Ing. arch. Tadeáš Matoušek, Praha	8
5	PRISVICH s.r.o., Akad arch. Petr Foglar	7
6	Ing. arch. Vladimír Kapička - ARCHITEKT	5
7	Ing. Arch. Pavel Tomek arch. Ateliér	5
8	Ing. arch. Ivana Petřů	4
9	REGIO s.r.o., Hradec Králové	4

Mezi nejčastější autory v podrobněji řešených krajích, kterými jsou Liberecký, Královéhradecký, Pardubický, Ústecký a část Středočeského, patří jednoznačně AGORA STUDIO a Ing. arch. Ivan Kaplan, se sídlem v Praze, tento kolektiv zhotovil 16 vydaných regulačních plánů a změn. Druhou příčku zaujímá Urbanistické středisko Brno s 11 regulačními plány a změnami a třetí, s 10 regulačními plány a změnami, je Atelier Aurum Pardubice.

### 5.1.2 Vybrané regulační plány a jejich analýza

Pro podrobnější analýzu bylo nakonec vybráno 7 reprezentativních regulačních plánů, které byly podrobeny další analýze, která je podrobněji popsána v kapitole 4 Metodická část. V tabulce jsou vypsány vybrané regulační plány a základní údaje o nich. Jedná se o výběr zastoupení všech řešených krajů, různých druhů využití území a zároveň výběr nejčastěji se vyskytujících projektantů/zhotovitelů v dané oblasti. Vzhledem k rozdílnostem ve vydávání regulačních plánů mezi jednotlivými kraji vyplývající z předchozích grafů, bylo v některých krajích podrobena hlubší analýze více regulačních plánů. Například v Libereckém kraji, kde byly vydány pouze 2 regulační plány, byl analyzován pouze jeden z nich, vhodnější pro analýzu. Naopak ve Středočeském kraji je výběr mnohonásobně pestřejší a jsou analyzovány 2 regulační plány. Výběr a počty tak reflektují četnost vydávání regulačních plánů nebo jejich změn v daném kraji.

**Tabulka č. 4:** Výběr regulačních plánů pro podrobnou analýzu

kraj	ORP	název	Účinnost *	zhotovitel/projektant	Typ území
Liberecký	Jilemnice	Regulační plán Víchová nad Jizerou – řešená plocha 2	2010	Ing. Arch. Pavel Tomek arch. Ateliér	nová plocha pro bydlení
	Králové – hradecký Jičín	Regulační plán historického jádra města Jičína	2020	Urbanistické středisko Brno, Ing. arch. Ivana Golešová	historické jádro města
Pardubický	Pardubice	Regulační plán Němčice – jih	2014	REGIO s.r.o., Hradec Králové	nová plocha pro bydlení
	Přelouč	Regulační plán Chvaletice – Hornická čtvrť – západ	2013	Atelier Aurum, Pardubice	nová plocha pro bydlení
Ústecký	Kadaň	Regulační plán jihovýchodního předpolí města Kadaň	2021	AGORA STUDIO Ing. arch. Ivan Kaplan, Praha	nová plocha pro bydlení
Středočeský	Brandýs nad Labem – Stará Boleslav	Regulační plán I. zóny Jih Park Arborea	2019	Archis, Doc. Ing. Arch. Ivan Horký DrSc	nová plocha pro bydlení
	Černošice	Regulační plán Zlatníky – Hodkovice – lokalita H2	2020	PRISVICH s.r.o., Akad arch. Petr Foglar	nová lokalita pro výrobu a skladování

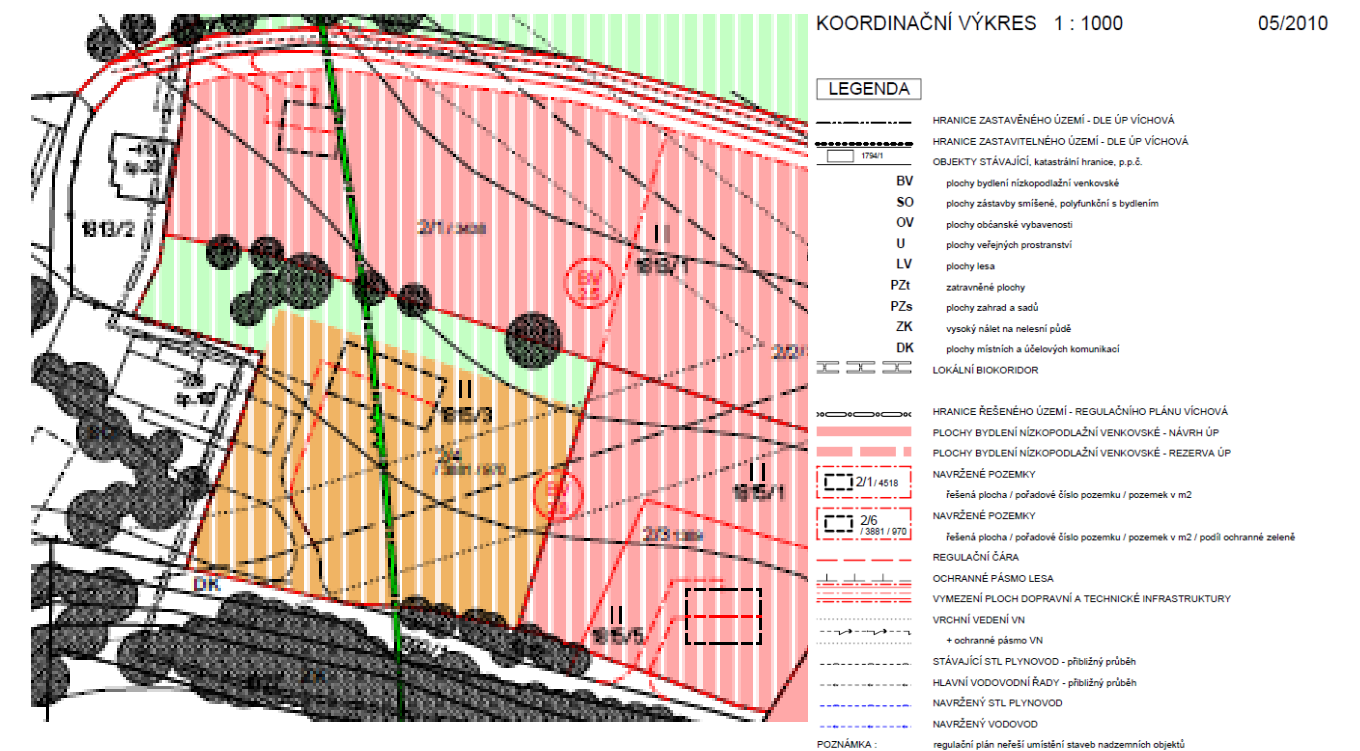
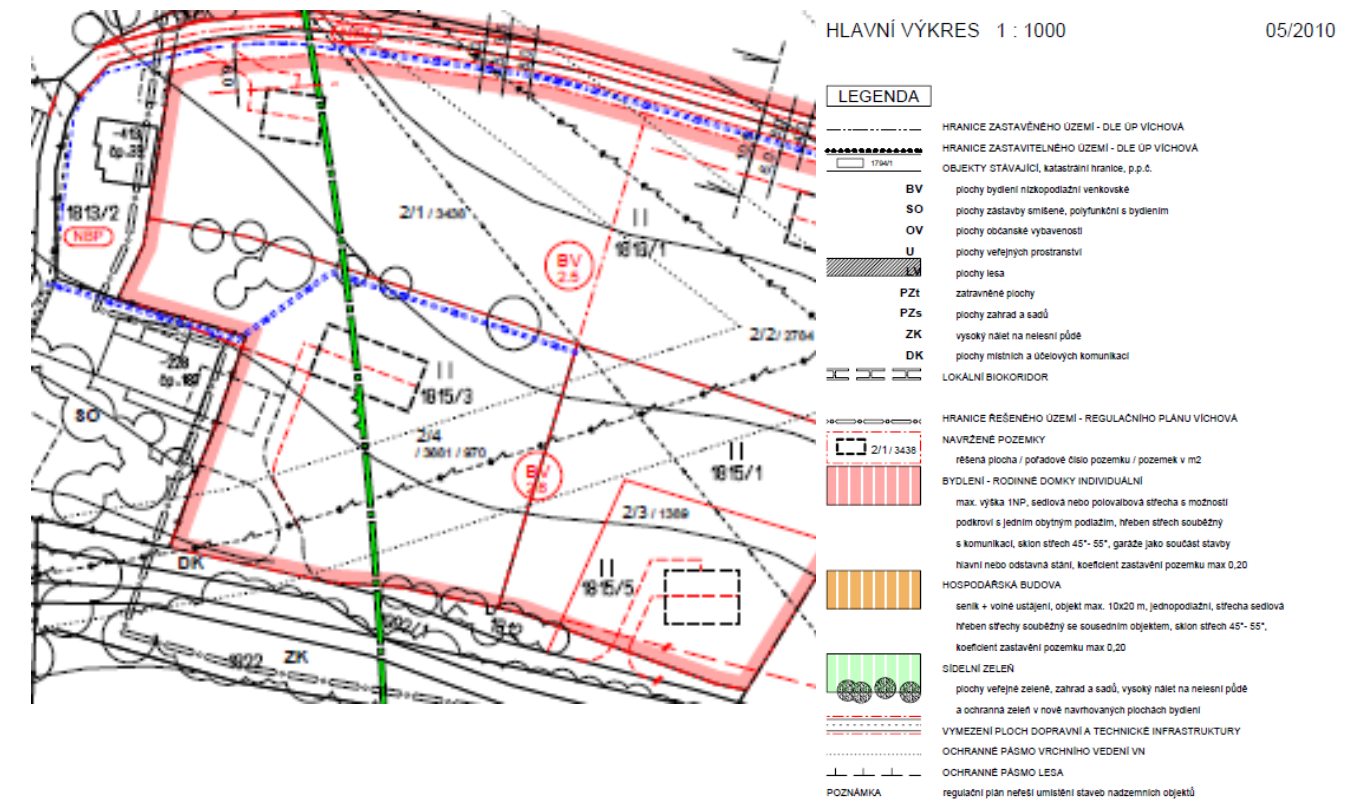
*\*účinnost posledního znění regulačního plánu nebo jeho změny*

## Regulační plán Víchova nad Jizerou – řešená plocha 2

### I. Základní údaje:

kraj:	Liberecký
ORP:	Jilemnice
obec:	Víchova nad Jizerou
katastrální území:	Horní Sytová, Víchova nad Jizerou, Víchovská Lhota
zhotovitel/projektant:	Ing. arch. Pavel Tomek, Ing. arch. Roman Žatecký, Trutnov
pořizovatel:	Městský úřad Jilemnice
datum nabytí účinnosti:	28. 7. 2010
rozloha řešeného území:	0,84 ha
návrh na pořízení: (podle §62 – z podnětu/na žádost	z podnětu - podmínka zhotovení vyplývající z ÚP
podmínky stanovené zadáním/ÚP:	okrajová oblast, plochy bydlení nízkopodlažní venkovské, 1 NP + podkroví
typ řešeného území:	nezastavěné území – nová zástavba
stručný popis oblasti řeš. úz.:	stabilizovaná oblast mezi stávající a novou zástavbou a plochou výroby v blízkosti vzrostlé zeleně, omezeno nadzemním vedením VN, ohraničeno účelovou komunikací
třída obtížnosti území dle ČKA:	třída A/II - zástavba s nižší a střední hustotou a různorodostí zastavění a aktivit, převážně volná obytná nízkopodlažní zástavba
technologie zpracování:	CAD, 1:1000



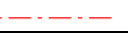


### II. Příklad grafické a textové části regulačního plánu



Obrázek 16: Výřez výkresů regulačního plánu Víchova nad Jizerou

### III. Použité regulace a jejich odůvodnění

**Tabulka č. 5:** Použité regulace (Regulační plán Víchová nad Jizerou – řešená plocha 2)

použité regulace			způsob vyjádření		míra odůvodnění	
			(G) graficky / (T) v textu	grafická značka	DETAILNĚ/OBECNĚ/ NEODŮVODNĚNO	
využití území	způsob využití pozemků a možnosti výstavby	izolované rodinné domy a drobná zemědělská výroba	G + T	 BV	OBECNĚ	
architektonické prvky a výškové regulace	podlažnost	max 1 NP a podkroví	T		OBECNĚ	
	výška zástavby					
	střecha	tvar	sedlová nebo polovalbová střecha	T		NEODŮVODNĚNO
		sklon	45° - 55°	T		NEODŮVODNĚNO
		orientace	hřeben střech souběžný s komunikací	T		NEODŮVODNĚNO
		materiál				
	fasáda	barva				
		materiál				
	okna	tvar				
		materiál				
oplocení	výška					
	materiál					
	další požadavky	garáže jako součást stavby hlavní nebo odstavná stání	T		NEODŮVODNĚNO	
prostorové regulace	koeficient zastavěné plochy	0,2	T		OBECNĚ	
	koeficient zeleně					
	šířka uličního prostoru	8 m	G		NEODŮVODNĚNO	
	uliční čára	Okraj uličního prostoru	G		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára závazná					
	stavební čára volná	Regulační čára - stavba 6 m od hranice pozemku	G		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára další					
uspořádání veřejných prostranství	dopravní prostor	jízdní pás 4 m	G		NEODŮVODNĚNO	
	veřejná zeleň					
	veřejná prostranství					
zachování a ochrana hodnot	průhledy	Ochrana exponované zeleně regulačními čarami	T		OBECNĚ	
	charakter sídla					

### IV. Komentář:

Regulační plán řeší velmi malé a poměrně jednoduché území – řešenou plochu 2, která byla vymezena územním plánem obce Víchová. Obecně jsou použity prvky regulující tvar, sklon a orientaci hřebene střechy, a krmě výšky a podlažnosti nejsou regulovány další architektonické prvky. Celkový vzhled grafické části je velmi jednoduchý a rozhodně nebylo při tvorbě využito všech možností regulace. Umístění stavby na pozemku reguluje pouze regulační čára, nicméně nadzemní vedení a jeho ochranné pásmo limituje zástavbu samo o sobě.

Odůvodnění regulačního plánu je stručné, jedná se převážně o výroky potvrzujících soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Způsob využití území je odůvodněn vzhledem a hustotou stávající okolní zástavby s ohledem na ochranu existující vzrostlé zeleně a celkovou rozdrobenou zástavbou v obci Víchová. Regulativy týkající se střech dávají logický smysl, nicméně nejsou v textu v podstatě vůbec odůvodněny, stejně tak jako regulační čáry a podoba uličního prostoru.

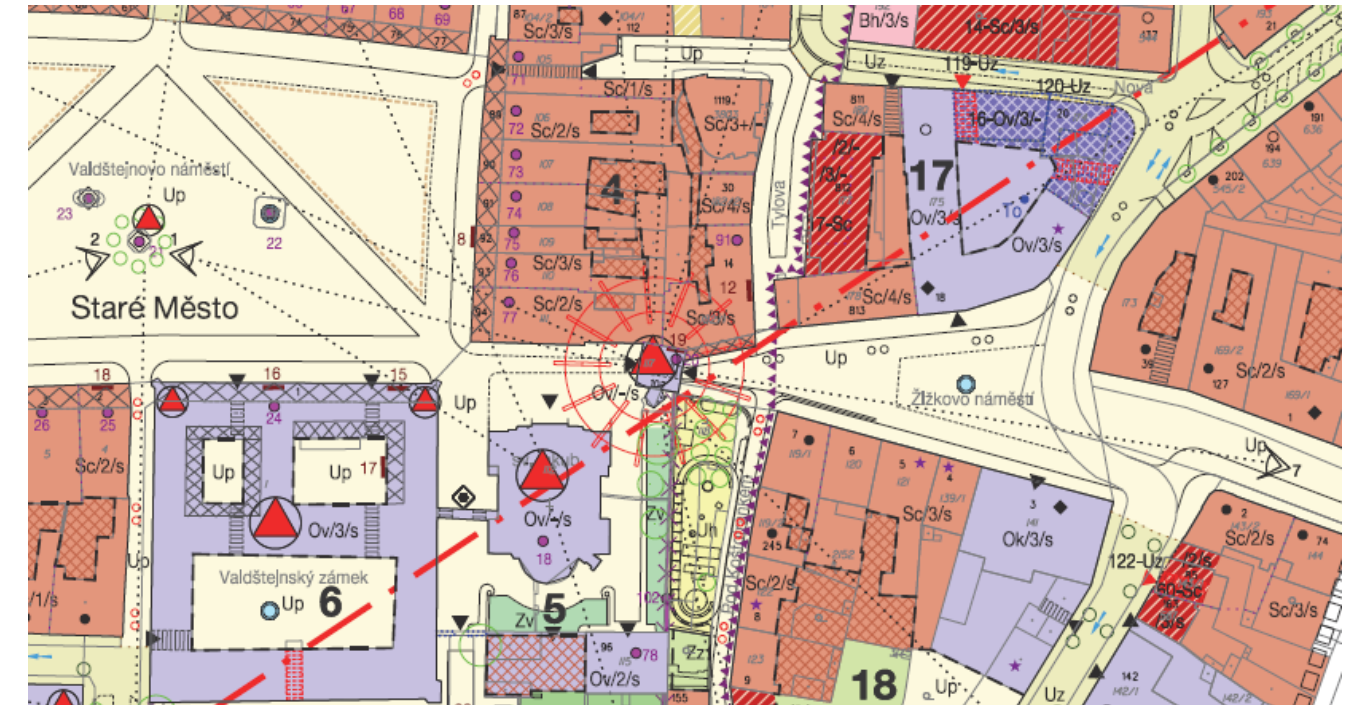
Výkresy grafické části jsou přehledné a jasné. Jedinou nejasností je čára neoznačená v legendě, procházející územím ze severu k jihu. Jedná se o ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru.

## Regulační plán historického jádra města Jičína

### I. Základní údaje:

kraj:	Královéhradecký
ORP:	Jičín
obec:	Jičín
katastrální území:	Jičín
zhotovitel/projektant:	Urbanistické středisko Brno, spol. s r.o., Ing. arch. Ivana Golešová
pořizovatel:	Městský úřad Jičín – odbor územního plánování a rozvoje města – úřad územního plánování, oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Ondřej Bodlák
datum nabytí účinnosti:	26. 11. 2011
změny:	Změna č. 1, Změna č. 2, Změna č. 3
rozloha řešeného území:	43 ha
návrh na pořízení: (podle §62 – z podnětu/na žádost	z podnětu
podmínky stanovené zadáním/ÚP:	zachování historického charakteru zástavby a urbanistické kompozice historického centra města, zachování genia loci, podmínky využívání ploch s rozdílným způsobem využití
typ řešeného území:	historické jádro města
stručný popis oblasti řeš. úz.:	historické jádro města Jičín a navazující a přilehlé části města
třída obtížnosti území dle ČKA:	třída A/V - zástavba s vysokou hustotou a různorodostí zastavění a aktivit, převážně hustá zástavba vnitřních a centrálních částí měst, památková rezervace
technologie zpracování:	GIS, 1:1000

### II. Příklad grafické a textové části regulačního plánu



POZEMKY STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY			
POZEMKY STAVEB	POZEMKY VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	POZEMKY VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	POZEMKY VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
1-	1-	1-	1-
označení pozemků (šesti/šestnácti číslic)			
veřejné občanské vybavení			
		Ov	veřejné občanské vybavení - vzdělání a výchova, sociální a zdravotní služby, kultura, veřejná správa a výzkum
		Os	veřejné občanské vybavení - tělovýchova a sport
veřejná prostranství			
		Uk	veřejné prostranství s malými komunikacemi
		Uz	veřejné prostranství se základní komunikací
		Up	veřejné prostranství s páteřní komunikací
		Uh	veřejné prostranství s odbojnými komunikacemi
		Uc	veřejné prostranství - stezka pro pěší a cyklisty
veřejná prostranství - zeleně			
		Zv	parky, veřejná zeleně
		Zx	zeleně sportovní
dopravní infrastruktura, vodní plochy			
		Ds	dopravní infrastruktura - silniční komunikace
		Dg	dopravní infrastruktura - tramvajová garáž
		Nv	pozemky vodní a vodohospodářské
POZEMKY, KTERÉ NEJSOU ZAHRNUTY DO VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY			
		Sc	pozemky smíšené centrální
		Bh	pozemky bytové - bytové domy
		Br	pozemky bytové - rodinné domy
		Ok	občanské vybavení komerční - obchodní prodej, úbytování, stravování, služby
		Sv	pozemky smíšené vnitřní
		Zz	zeleně zahradní vnitřní

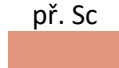




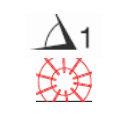

PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	
stav	návrh
	parkování v rámci veřejných prostranství
	směr automobilového provozu - komunikace obousměrná / jednosměrná
	hlavní páteř trasy - nová propojení
	cyklistické trasy
	stezka města v přírodním prostředí
PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	
	vyznámení rozsahu prostorové regulace
	vyznámení rozsahu funkční regulace veřejných prostranství
	úložná čára
	stavební čára pevná
	stavební čára volná
	stavební hranice zástavby vnitřní bloků
	maximální počet příjímů nadzemních podlaží / bez určení počtu podlaží
	maximální počet příjímů nadzemních podlaží s možností výhledu - dvě podlaží a podkrovní - dvě podlaží a třetí podlaží od stavební čáry vstupující
	možnost navýšení budovy - o 1 nadzemní podlaží / o 2 nadzemní podlaží
	návrh střechy budovy o 2 podlaží
	hvar střechy - střecha šikmá, střecha plochá, bez určení tvaru
	hlavní vstupy a výhledy
	průčelí, průchod
	vodní prvek, kalna
	látko
	umístění staveb v navazujících pozemcích
	stavby určené k odstranění
PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	
	území západního významu pro charakter města (MPR)
	území dovnitřního charakteru města (území vymezené hranicí MPR a hranicí federálního území)
	významná kompoziční osa
	místo panoramatických rozhledů
	místní opavění
	významná stavební dominanty - hlavní / doplňující
	místo významných pohledů a průhledů
	hlavní pohledové osy
	historicky významné stavby
	stavby dovnitřního historického charakteru území
	architektonicky cenná stavba
	plnění místa veřejných užívání
	památní desky, domovní znamení
	drobná architektura
	dvory navržené k zachování
	podlaží
	významné solární dvory
	hlavní zeleň
	USEB - lokální telekoridor

Obrázek 17: Výřez výkresů regulačního plánu historického jádra města Jičína



### III. Použité regulace a jejich odůvodnění

Tabulka č. 6: Použité regulace (Regulační plán historického jádra města Jičína)

použité regulace			způsob vyjádření		míra odůvodnění	
			(G) graficky / (T) v textu	grafická značka	DETAILNĚ/OBECNĚ/NEODŮVODNĚNO	
využití území	způsob využití pozemků a možnosti výstavby	Pozemky smíšené centrální, bydlení, občanská vybavenost komerční, smíšené výrobní	T+G		OBECNĚ	
architektonické prvky a výškové regulace	podlažnost	1-3/2-3/2-4,/4+	T+G	/2+	OBECNĚ	
	výška zástavby					
	střecha	tvar	šikmé/ploché/bez určení	T+G	/s /p /-	OBECNĚ
		sklon	Respekt okolí	T		OBECNĚ
		orientace	respekt převažující okapové orientace k veř. prostranství	T		OBECNĚ
		materiál	tradiční (přírodní břidlice, pálené krytiny, hladký plech)	T		OBECNĚ
	fasáda	barva	tradiční materiály nenarušující původní vzhled fasády a okolí	T		OBECNĚ
		materiál	minerální a silikátové nátěry, vápenná pojiva, respekt okolí	T		OBECNĚ
	okna	tvar	soulad s charakterem zástavby, neslučovat zákaz střešních oken, vikýřů	T		NEODŮVODNĚNO
		materiál	tradiční a řemeslný charakter, čiré sklo, dřevo	T		NEODŮVODNĚNO
	oplocení	výška				
materiál		zdi cihelné, kamenné, dřevěné tyčkové	T		NEODŮVODNĚNO	
	další požadavky	antény, svody a odvody spalin neorientovat do veřejných prostranství, max 1 reklamní poutač na provozovnu, zákaz velkoplošných reklam	T		OBECNĚ	
prostorové regulace	koeficient zastavěné plochy					
	koeficient zeleně					
	šířka uličního prostoru					
	uliční čára	Historická uliční fronta, uliční čára	T + G		OBECNĚ	
	stavební čára závazná	Stavební čára pevná	G		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára volná	Stavební čára volná	G		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára další					
uspořádání veřejných prostranství	dopravní prostor					
	veřejná zeleň					
	veřejná prostranství	Průchody, vjezdy	G		NEODŮVODNĚNO	
zachování a ochrana hodnot	průhledy	Pohledy na městskou památkovou zónu Jičín (obr 1) a panoramata (obr 2), ochrana kompoziční osy, zákazu výsadby stromů s korunou v místech průhledů	T+G		OBECNĚ	
	charakter sídla	Území dotvářející charakter města, respekt stávající zástavby	G		OBECNĚ	

### IV. Komentář:

Řešený regulační plán je jediný z vybraných, který reguluje významné plochy historického jádra města. Celé území je rozděleno do několika bloků, je zde větší škála ploch s rozdílným způsobem využití. Celková koncepce se soustředí hlavně na ochranu stávající zástavby a charakteru sídla, velký důraz je kladen na průhledy a historické dominanty, což je výrazně znázorněno i v grafické části. Stavební čára, značená tečkovaně se ve změti ostatních čas ztrácí.

Oproti ostatním regulačním plánům je zde řešeno velké množství architektonických prvků materiálově, barevně i tvarově. Vzhledem k tomu, že se jedná převážně o stabilizované území, není kladem takový důraz na prvky prostorové regulace, například koeficienty zastavění a ni zeleně nejsou vůbec použity, stejně tak uliční prostor ani dopravní prostor není zásadně regulován, jelikož jsou to plochy vymezení stávající zástavbou.

Odůvodnění se vzhledem k předchozímu komentáři velmi soustředí na obecný popis snahy o zachování stávajícího charakteru bez detailnějšího odůvodnění konkrétních regulací.



## Regulační plán Němčice – jih

### I. Základní údaje:

kraj:	Pardubický
ORP:	Pardubice
obec:	Němčice nad Labem
katastrální území:	Němčice nad Labem
zhotovitel/projektant:	REGIO, projektový ateliér s.r.o.
pořizovatel:	Magistrát města Pardubic
datum nabytí účinnosti:	6. 1. 2007
změny:	Změna č. 2 (12. 9. 2014)
rozloha řešeného území:	2 ha
návrh na pořízení: (podle §62 – z podnětu/na žádost	z podnětu
podmínky stanovené zadáním/ÚP:	zachování a zpřesnění funkčního využití území ploch pro novou výstavbu pro bydlení (bydlení venkovského typu a území čistého bydlení – obytné domy) a část již zastavěného území (bydlení venkovského typu)
typ řešeného území:	částečně zastavěné území a nezastavěná plocha – nová lokalita
stručný popis oblasti řeš. úz.:	plochy zastavěné výhradně obytnou zástavbou, proluky a nezastavěné plochy orné půdy západně od silnice III. třídy, napojení na rozvody plynu, vody i elektrické energie celkem tři lokality : Lokalita A – stávající zástavba a proluky – zástavba rodinnými domy Lokalita B – plocha pro 126 RD, převzato dle zpracované dokumentace územním řízením ( řadové domy, dvojdomy, solitérní RD) Lokalita C – ploch apor izolované rodinné domy s návazností na předchozí lokality
třída obtížnosti území dle ČKA:	třída A/II - zástavba s nižší a střední hustotou a různorodostí zastavění a aktivit, převážně volná obytná nízkopodlažní zástavba
technologie zpracování:	CAD, 1 : 1000

[16]

### II. Příklad grafické a textové části regulačního plánu



#### Legenda:

HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ		
HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ LOKALITY "C"		
HRANICE ZASTAVITELNÝCH PLOCH		
HRANICE STAVEBNÍHO POZEMKU RD		
STAVEBNÍ POZEMKY PRO OBYTNÉ ÚZEMÍ		
KOMUNIKACE, OBYTNÉ ULICE, ZPEV.PLOCHY		
CHODNIKY A ZELENĚ V RÁMCI ZPEV.PLOCHY		
VEŘEJNÁ ZELENĚ		
STAVEBNÍ ČÁRA		
HRANICE ZÁSTAVBY		
NEPŘEKROČITELNÁ PLOCHA RD		
NEPŘEKROČITELNÁ PLOCHA ZÁSTAVĚNÍ		
ORIENTACE HŘEBENE STŘECHY		
IZOLOVANÉ RODINNÉ DOMY		
DVOJDOMY A DVOJICE DOMŮ		
ŘADOVÉ RODINNÉ DOMY		
PARKOVACÍ STÁNÍ		
SBĚRNÉ MÍSTO TRÍDĚNÉHO ODPADU		
HŘIŠTĚ		
HŘIŠTĚ PRO DĚTI		
OBJEKT ZÁZEMÍ HŘIŠTĚ		

Obrázek 18:Výřez výkresu regulačního plánu Němčice - jih

### III. Použité regulace a jejich odůvodnění

Tabulka č. 7: Použité regulace (Regulační plán Němčice – jih)

použité regulace		způsob vyjádření		míra odůvodnění		
		(G) graficky / (T) v textu	grafická značka	DETAILNĚ/OBECNĚ/NEODŮVODNĚNO		
využití území	způsob využití pozemků a možnosti výstavby	Obytné území, veřejná prostranství – dopravní infrastruktura, zeleň	T + G	Př. DI, Z	OBECNĚ	
architektonické prvky a výškové regulace	podlažnost	Přízemí s obytným podkrovím, nepodsklepené	T		NEODŮVODNĚNO	
	výška zástavby	Výška hřebene -až 9 m	T		OBECNĚ	
	střecha	tvar	Sedlová	T		NEODŮVODNĚNO
		sklon	Lok A -35° – 45° Lok. B – max. 37,5°	T		NEODŮVODNĚNO
		orientace	Lok. B – samostatné RD – kolmo ke komunikaci, řadová zástavba – rovnoběžně s komunikací	T + G	—	NEODŮVODNĚNO
		materiál	Lok. A - Skládaná tašková, klasické materiály Lok. B – skládaná, pálená krytina	T		NEODŮVODNĚNO
	fasáda	barva	Lok. B – světlý okr, střední hněd' (dřevo)	T		NEODŮVODNĚNO
		materiál	obklad Taurus, dřevo	T		NEODŮVODNĚNO
	okna	tvar				
		materiál	Dřevěné truhlářské výrobky	T		NEODŮVODNĚNO
	oplocení	výška	max 1,5 m	T		NEODŮVODNĚNO
		materiál	Poplastované pletivo a ocelové sloupky	T		NEODŮVODNĚNO
	další požadavky					
prostorové regulace	koeficient zastavěné plochy	nepřekročitelná plocha RD	T + G	■	NEODŮVODNĚNO	
		0,4, 0,5 , nepřekročitelná plocha zastavění	T + G	■	OBECNĚ	
	koeficient zeleně					
	šířka uličního prostoru	10 m	T + G	Kóty	NEODŮVODNĚNO	
	uliční čára	Min. 5 m, hranice pozemku	T + G	Kóty	NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára závazná	Nepřekročitelná plocha zastavění	T	—	OBECNĚ	
	stavební čára volná					
stavební čára další	Hranice zástavby	G	—	OBECNĚ		
uspořádání veřejných prostranství	dopravní prostor	MO 7/30, 6m, 4,5 m	T + G	Kóty	OBECNĚ	
	veřejná zeleň	Doprovodná liniová zeleň podél komunikací 2 m	T + G	Kóty	NEODŮVODNĚNO	
	veřejná prostranství					
zachování a ochrana hodnot	průhledy					
	charakter sídla					

### IV. Komentář

Řešené území je jako většina vybraných RP vymezeno pro zástavbu rodinnými domy. V tomto případě vychází analýza ze změny č. 2, která přidává prvky prostorové regulace oproti původnímu vydání regulačního plánu. Oproti ostatním regulačním plánům je v tomto případě stanoven nejen koeficient zastavění, ale tzv. nepřekročitelná plocha pro RD a nepřekročitelná plocha zastavění pro přidružené doplňkové stavby a s tím související stavební čáry. V grafické části je velmi přehledně zobrazeno umístění RD, a možnosti ostatních staveb, regulační plán tak zajišťuje jednotnost zástavby v ulicích.

V částech řešeného území jsou dány i architektonické prvky regulace, pro novou zástavbu poměrně ojedinělé. Pevně je stanovena i orientace hřebene střechy. Tento regulační plán využívá velké množství regulativů pro sjednocení zástavby, určení podoby uličního prostoru a míry zastavěnosti pro udržení zástavby ve venkovském nebo příměstském měřítku.

Odůvodnění je poměrně strohé, nevěnuje se regulacím detailně, dochází spíše k opakování jednotlivých regulativů než k jejich odůvodnění.

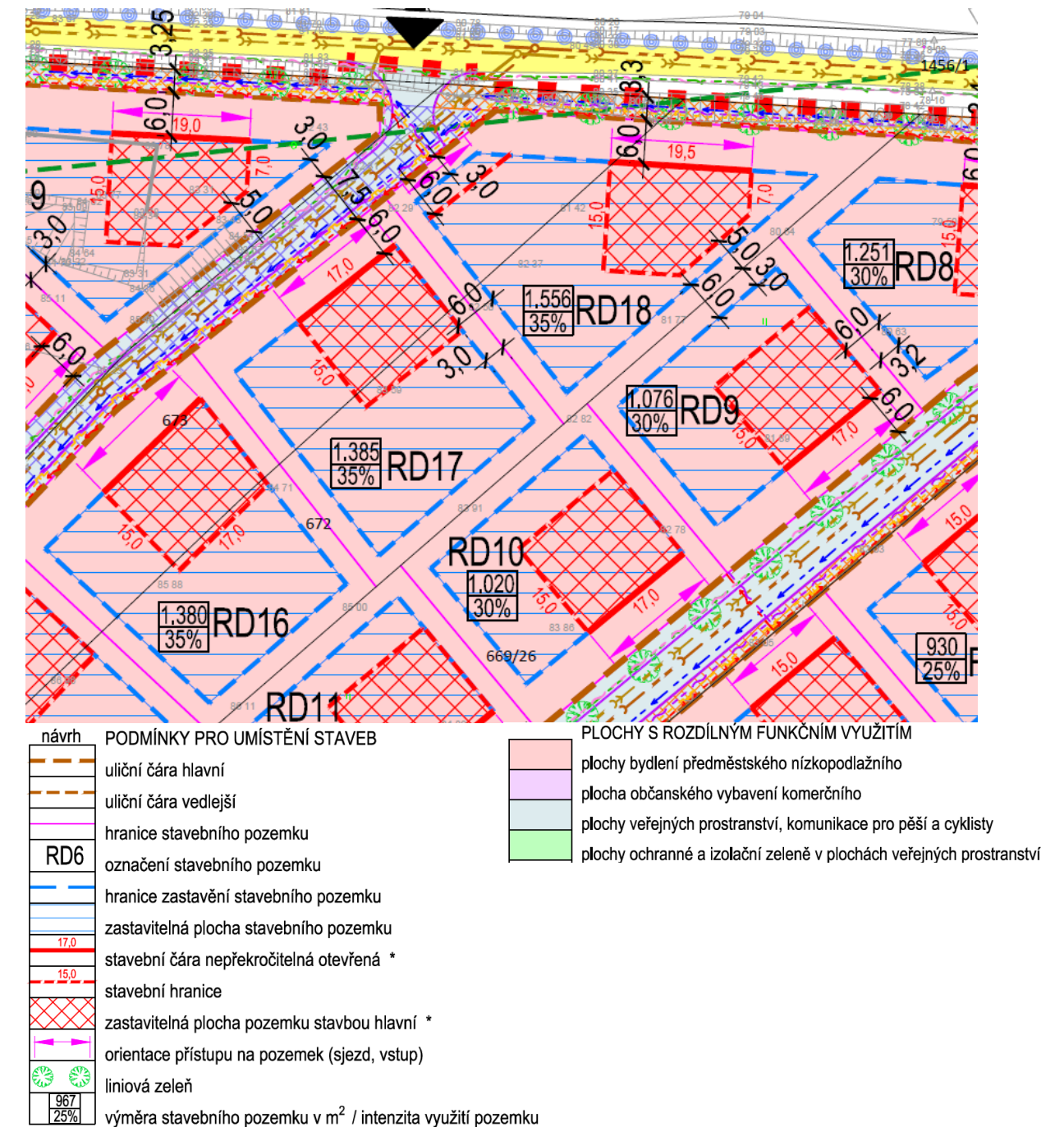


## Regulační plán Chvaletice, Hornická čtvrť – západ „U křižovatky“

### I. Základní údaje:

kraj:	Pardubický
ORP:	Přelouč
obec:	Chvaletice
katastrální území:	Chvaletice, Telčice
zhotovitel/projektant:	Atelier AURUM s.r.o., Pardubice, Ing. arch Ivana Petrů
pořizovatel:	Městský úřad Chvaletice, Odbor stavební a územního plánování
datum nabytí účinnosti:	20. 11. 2013
změny:	Změna č. 1 (29. 3. 2022)
rozloha řešeného území:	3,74 ha
návrh na pořízení: (podle §62 – z podnětu/na žádost	z podnětu (zadání součástí ÚP)
podmínky stanovené zadáním/ÚP:	bydlení předměstské, občanské vybavení komerční, zeleň ochranná a izolační
typ řešeného území:	nová lokalita - bydlení
stručný popis oblasti řeš. úz.:	Nezastavěné území, orná půda na západním okraji stávající zástavby venkovského typu sousedící s navrženou zahrádkářskou osadou
třída obtížnosti území dle ČKA:	třída A/II - zástavba s nižší a střední hustotou a různorodostí zastavění a aktivit, převážně volná obytná nízkopodlažní zástavba
technologie zpracování:	CAD, 1:1000






### II. Příklad grafické a textové části regulačního plánu



Obrázek 19: Výřez výkresu regulačního plánu Chvaletice, hornická čtvrť - západ "U křižovatky"

### III. Použité regulace a jejich odůvodnění

Tabulka č. 8: Použité regulace (Regulační plán Chvaletice, Hornická čtvrť – západ „U křižovatky“)

použité regulace			způsob vyjádření		míra odůvodnění	
			(G) graficky / (T) v textu	grafická značka	DETAILNĚ/OBECNĚ/NEODŮVODNĚNO	
využití území	způsob využití pozemků a možnosti výstavby	Bydlení příměstské nízkopodlažní, občanské vybavení komerční, veřejná prostranství, ochranná a izolační zeleň	T + G		OBECNĚ	
architektonické prvky a výškové regulace	podlažnost	Jednopodlažní, jednopodlažní s podkrovím podle lokality	T		OBECNĚ	
	výška zástavby	Okapní hrana max. 4 m, hřeben hlavního objektu max. 8,5 (6,5) m; Pro OV hřeben max. 11,5 m	T		OBECNĚ	
	střecha	tvar	Sedlová, valbová, polovalbová	T		NEODŮVODNĚNO
		sklon	38° – 42°, pro přízemní RD 22° – 25°	T		NEODŮVODNĚNO
		orientace	Rovnoběžně i kolmo s komunikací v závislosti na lokalitě	T		NEODŮVODNĚNO
		materiál				
	fasáda	barva				
		materiál	Bez zdobných prvků	T		NEODŮVODNĚNO
	okna	tvar				
		materiál				
oplocení	výška	Max. 1,5 m u RD; Optimálně 2,2 m u OV	T		NEODŮVODNĚNO	
	materiál					
	další požadavky	Jednoduché, neutrální solitérní rodinné domy Obdélníkový, L nebo T půdorys,	T		NEODŮVODNĚNO	
prostorové regulace	koeficient zastavěné plochy	Dle velikosti pozemku 25 % (pozemek do 1000 m <sup>2</sup> ); 30 % (pozemek do 1300 m <sup>2</sup> ); 35 = (pozemek nad 1300 m <sup>2</sup> ) Dle lokality i 40 % Pro OV 50 %	T + G		NEODŮVODNĚNO	
	koeficient zeleně					
	šířka uličního prostoru	7,5 – 11,5 m	T		OBECNĚ	
	uliční čára	Hlavní a vedlejší	T + G			
	stavební čára závazná	10 – 20 m podle pozemku, nepřekročitelná otevřená směrem ven; 12 m pro OV	T		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára volná	Hranice zastavění	T + G		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára další	Stavební hranice	T + G			
uspořádání veřejných prostranství	dopravní prostor	Režim obytné zóny nebo místní obslužné komunikace 3,5 – 6 m	T		NEODŮVODNĚNO	
	veřejná zeleň	Doprovodné pásy podél komunikací	T		NEODŮVODNĚNO	
	veřejná prostranství	Šíře 3,6 – 10 m, chodníky 2 m	T		NEODŮVODNĚNO	
zachování a ochrana hodnot	průhledy	Dodržení odstupů, a tedy průhledů do okolní krajiny – souběžně obestavěné ulicovky	T		OBECNĚ	
	charakter sídla	S ohledem na okolí	T		OBECNĚ	

### IV. Komentář:

Regulační plán pro tuto lokalitu vymezuje jak nízkopodlažní obytnou zástavbu, tak i zástavbu pro občanskou vybavenost, většina regulativů je tedy stanovená dvakrát. Velmi podrobně je jak v textu, tak i v grafické části zobrazené možné zastavění pozemků, prakticky rozdělené na umístění hlavní stavby a staveb doplňkových. Tento regulační plán využívá možnosti regulovat do velké podrobnosti, oproti ostatním řešeným regulačním plánům.

Grafická i textová část je běžného vzhledu, tedy i poměrně přehledná. Celková koncepce nijak nevybočuje z běžně navrhovaných parterů. Regulační plán obsahuje samostatné výkresy technické a dopravní infrastruktury, které dodávají na přehlednosti.

Jsou použity regulativy jak architektonické, tak prostorové. Zastavěnost pozemků je určena jednak koeficientem zastavěných ploch, ale i vymezením maximální zastavěné plochy podle velikosti parcel. Viz ukázka textové části odůvodnění. Stavební čáry jsou použity ve velkém množství. Stavební čára nepřekročitelná otevřená je jednoznačně hlavní a musí být dodržena pro obvodovou stěnu ze 70 % a nesmí být ustoupena. Stavební hranicí jsou označeny plochy vně pozemku, na které lze umístit hlavní budovu. Dále je zde použita hranice zastavění stavebního pozemku, která určuje umístění doplňkových staveb vzhledem k okolním parcelám.

Část odůvodnění poměrně dobře a smysluplně, i když velmi obecně, obhajuje celkovou koncepci ve vztahu ke stávající zástavbě i terénním podmínkám. Nicméně žádné další navrhované regulativy nejsou v textové části odůvodněny.

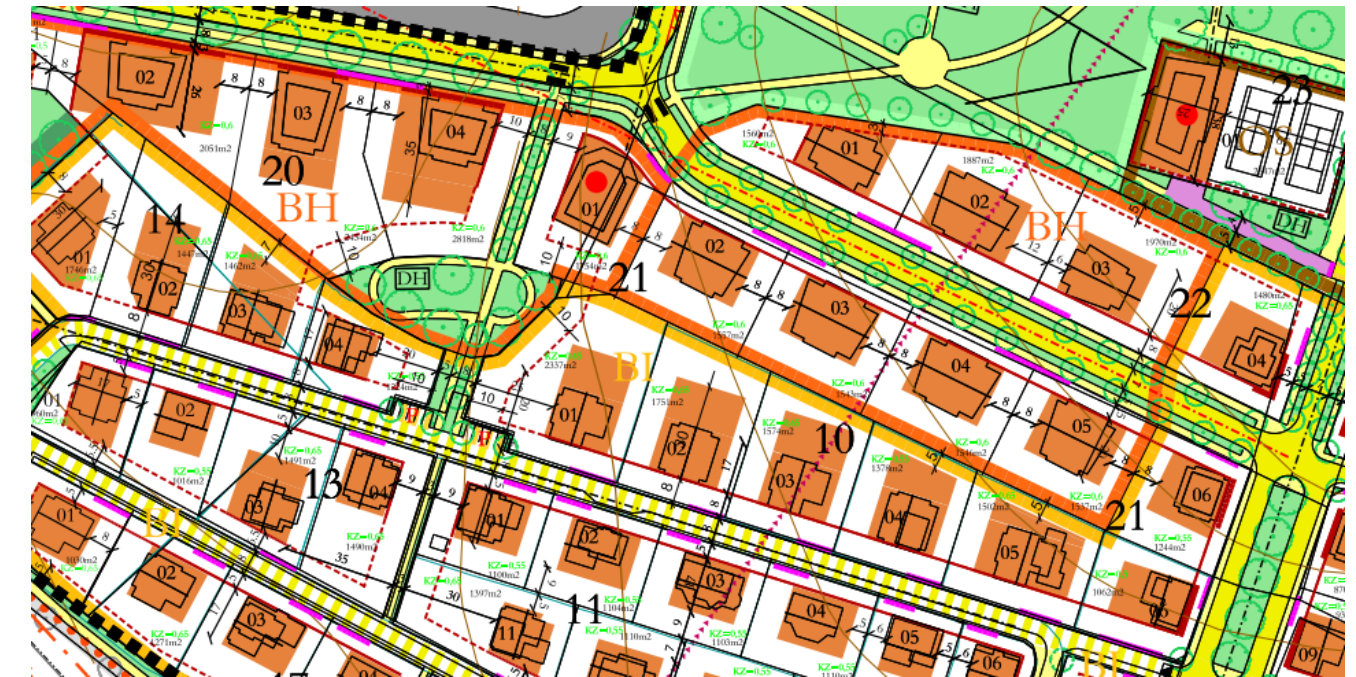


## Regulační plán jihovýchodního předpolí města Kadaň

### I. Základní údaje:

kraj:	Ústecký
ORP:	Kadaň
obec:	Kadaň
katastrální území:	Kadaň
zhotovitel/projektant:	AGORA STUDIO, Ing. arch. Ivan Kaplan
pořizovatel:	Městský úřad Kadaň, odbor regionálního rozvoje
datum nabytí účinnosti:	19. 1. 2007
změny:	Změna č.4 (29. 10. 2021)
rozloha řešeného území:	cca 25 ha
návrh na pořízení: (podle §62 – z podnětu/na žádost	z vlastního podnětu, změna č. 4 na žádost vlastníka nemovitosti
podmínky stanovené zadáním/ÚP:	Bydlení v rodinných domech městské a příměstské, bydlení hromadné, dopravní a technická infrastruktura, plochy zeleně
typ řešeného území:	nová zástavba – bydlení, občanská vybavenost, zeleň
stručný popis oblasti řeš. úz.:	nezastavěné území, orná půda jihovýchodně od zastavěného území s návazností na meandry řeky Ohře
třída obtížnosti území dle ČKA:	třída A/III - zástavba se střední hustotou a různorodostí zastavění a aktivit, převážně částečně volná zástavba s případně až třemi nadzemními podlažními a případnými hustšími formami zastavění
technologie zpracování:	GIS

### II. Příklad grafické a textové části regulačního plánu












<p><b>PŘEHLED PODMÍNEK PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ</b> ZÁVAZNÉ PODMÍNKY:</p>		<p><b>ZÁVAZNÉ PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH:</b></p>	
	<p>ZVLÁŠTĚ VÝZNAMNÁ PRŮČELÍ STAVEBNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ DOMINANTNÍ OBJEKTY PŘÍPUSTNÉ UMÍSTĚNÍ STAVBY HLAVNÍ NA POZEMKU BUDOVA S PLOCHOU STŘECHOU OBJEKT S PLOCHOU STŘECHOU A USTUPUJÍCÍM PODLAŽÍM OBJEKT SE SEDLOVOU STŘECHOU (VÝZNACENÁ ORIENTACE HLAVNÍHO HRÉBENE JE POUZE DOPORUČENÁ) POZEMEK S ČÍSELNÝM KÓDEM, KOEFICIENTEM ZASTAVĚNÍ HRANICE BLOKŮ S OZNAČENÍM (ULIČNÍ ČÁRA) ÚČELOVÁ KOMUNIKACE S VYZNAČENÍM CELKOVÉ ŠÍŘKY V METRECH OBYTNÁ ULICE S VYZNAČENÍM CELKOVÉ ŠÍŘKY V METRECH (S DOPROVODNOU ZELENÍ) PÁTERNÍ KOMUNIKACE DOPROVÁZENÉ LINIOVOU ZELENÍ S VYZNAČENÍM MIN. ŠÍŘEK KORIDORU V METRECH</p>	<p><b>DOPORUČENÉ PODMÍNKY:</b></p>	<p>VÝZNAMNÉ ÚROVŇOVÉ PŘECHODY PRO PĚŠÍ, CYKLISTY VĚTŠÍ PARKOVACÍ PLOCHY ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (V-VODOJEMY, K-KANALIZACE, E-ELEKTRO) ZASTÁVKY BUS S DOCHÁZKOVOU VZDÁLENOSTÍ DO 8 MIN. PRŮCHODY ZÁSTAVBOU DOPRAVNÍ PRAHY NA ZAČÁTKCH ZKLIDNĚNÝCH KOMUNIKACÍ (OBYTNÉ ULICE ATD.) DĚTSKÁ HRŠTĚ</p> <p>VÝZNAMNÉ KOMPOZIČNÍ OSY PANORAMATICKÉ VÝHLEDY DŮLEŽITÝ PŘŮHLED NA CENTRUM MĚSTA VÝTVARNÁ DÍLA DOPORUČENÁ ČÁST ULIČNÍ ČÁRY OPTIMÁLNÍ PRO VJEZD NA POZEMEK PRŮCHODY ZÁSTAVBOU, ZPEVNĚNÉ PLOCHY (CHODNÍKY)</p> <p>PLOCHY BYDLENÍ - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ PLOCHY BYDLENÍ - BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA PLOCHY SYSTÉMU ZELENĚ - ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÝ TRAVNÍ POROST</p>

Obrázek 20: Výřez výkresu regulačního plánu jihovýchodního předpolí města Kadaň

### III. Použité regulace a jejich odůvodnění

Tabulka č. 9: Použité regulace (Regulační plán jihovýchodního předpolí města Kadaň)

použité regulace			způsob vyjádření		míra odůvodnění DETAILNĚ/OBECNĚ/ NEODŮVODNĚNO	
			(G) graficky / (T) v textu	grafická značka		
využití území	způsob využití pozemků a možnosti výstavby	Bydlení v rodinných (BI) a bytových domech (BH), občanská vybavenost – sport (OS)	T + G		OBECNĚ	
architektonické prvky a výškové regulace	podlažnost	Max: BI – 1+P, 2, 2 + P, BH – 2+U, 3+ U, 4 + U, OS – 2 + U	T		NEODŮVODNĚNO	
		Min: BH – 2 + U, 2 + P	T		NEODŮVODNĚNO	
	výška zástavby					
	střecha	tvar	Sedlová, valbová, plochá	T + G		NEODŮVODNĚNO
		sklon	35° – 40°	T		NEODŮVODNĚNO
		orientace	pouze doporučená	T + G		NEODŮVODNĚNO
		materiál				
	fasáda	barva				
		materiál				
	okna	tvar				
		materiál				
oplocení	výška	Podezdívka max 0,6 m, výplň max 1,6 m, OS – max 1,2 m	T		NEODŮVODNĚNO	
	materiál	Zděná podezdívka, částečně průhledná výplň, OS – průhledný plot bez podezdívky	T		NEODŮVODNĚNO	
další požadavky						
prostorové regulace	koeficient zastavěné plochy	0,5 – 0,7	G	KZ=0,5	NEODŮVODNĚNO	
	koeficient zeleně	0,5 – 0,7	T		NEODŮVODNĚNO	
	šířka uličního prostoru					
	uliční čára		G		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára závazná	Závazná – nutnost dodržet v celém rozsahu (5 – 8 m)	T + G		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára volná	Nepřekročitelná – nemusí být dodržena, ale nesmí být překročena směrem ven	T + G		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára další					
uspořádání veřejných prostranství	dopravní prostor	Komunikace B1, C1, C2, C3 a D	G	Kóty	NEODŮVODNĚNO	
	veřejná zeleň	Lesopark a parkově upravené plochy, liniová zeleň	G		NEODŮVODNĚNO	
	veřejná prostranství					
zachování a ochrana hodnot	průhledy	Průhledy a důležité průhledy na centrum města	G		NEODŮVODNĚNO	
	charakter sídla	Významné kompoziční osy doporučené k zachování	G		NEODŮVODNĚNO	

### IV. Komentář

Regulační plán navrhuje novou část města Kadaň jako kombinaci bydlení individuálního v rodinných domech a bydlení v bytových domech. Přesně výškově nejsou stavby regulovány, je určena maximální podlažnost hlavní budovy, která nepřesahuje 4 NP + ustupující podlaží. Navíc je zde uvedena i minimální podlažnost, což poměrně ojedinělé. Minimální podlažnost je stanovena pouze u vybraných staveb BH a její hodnota je 2 + U nebo 2 + P. Skutečnost dává smysl a snahou zřejmě je oddělit výškově rodinné domy od bytových. Sklon a tvar střechy je určen ve všech lokalitách, avšak regulativ se střídá, každý sousední blok má tedy předepsaný jiný tvar.

Grafická část je standartně zpracovaná, a přehledná, v textové části, která je jinak velmi strohá, je třeba upozornit na přehledné tabulky s uvedením hodnoty regulativu pro každý blok. Co se týče odůvodnění, na stránkách města Kadaň není dohledatelné.

Část Odůvodnění Regulačního plánu lze dohledat pouze pro změny, a tudíž i v rozsahu změn, které výrazně nemění koncepci ani používané regulativy. Regulativy jsou tedy zařazeny jako neodůvodněné.

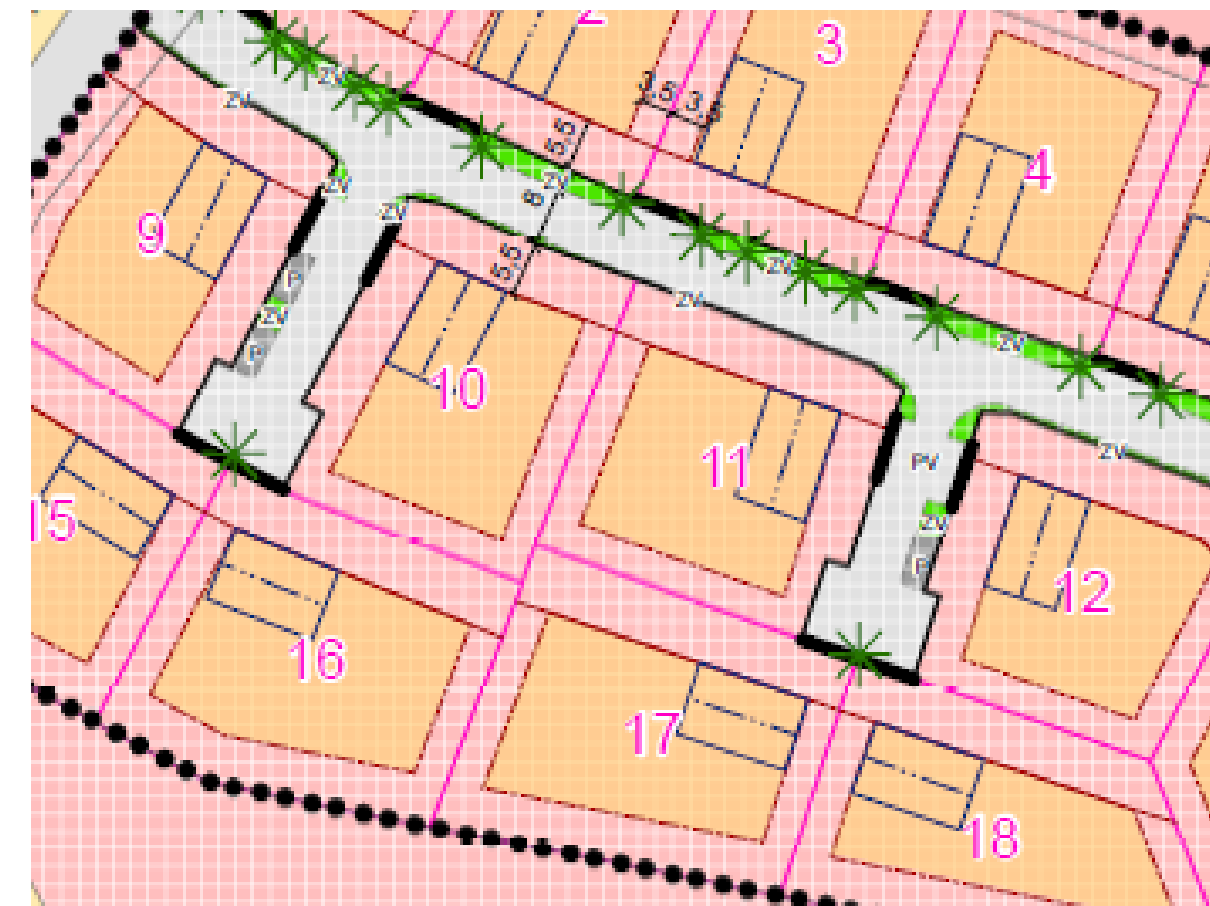


## Regulační plán I. Zóny Jih – Park Arborea

### I. Základní údaje:

kraj:	Středočeský
ORP:	Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
obec:	Záryby
katastrální území:	Záryby
zhotovitel/projektant:	Archis; Doc. Ing. arch Ivan Horký DrSc
pořizovatel:	Obecní Záryby, autorizovaná osoba pořizovatele: Marek Šplíchal
datum nabytí účinnosti:	31. 7. 2019
rozloha řešeného území:	1,76 ha
návrh na pořízení: (podle §62 – z podnětu/na žádost	z podnětu
podmínky stanovené zadáním/ÚP:	všeobecně obytné území, pozemky pro individuální bydlení s možností drobného podnikání
typ řešeného území:	nová lokalita - bydlení
stručný popis oblasti řeš. úz.:	zahrádkářská kolonie bez většího urbanistického významu a orná půda jižně od jádra obce Záryby
třída obtížnosti území dle ČKA:	třída A/II - zástavba s nižší a střední hustotou a různorodostí zastavění a aktivit, převážně volná obytná nízkopodlažní zástavba
technologie zpracování:	CAD, 1:1000

### II. Příklad grafické a textové části regulačního plánu



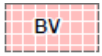


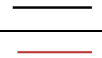

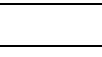
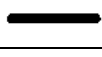

stav	návrh	
		Hranice pozemků dle katastru nemovitostí
		Hranice zastavěného území k 31.10.2017
		Hranice řešeného území regulačním plánem
		Hranice nově vymezených pozemků; kód pozemku
		Stromová zeleň na veřejných prostranstvích
		Uliční čára
		Část uliční čáry vhodná pro vjezd na pozemek
		Stavební čára - závazná
		Stavební čára - nepřekročitelná
		Přípustné umístění objektu na parcele
		Objekt; Hlavní hřeben střechy

Plochy s rozdílným způsobem využití	
	BV - bydlení v rodinných domech - venkovské
	ZV - zeleň - na veřejných prostranstvích
	PV - veřejná prostranství
	P - automobilová stání pro krátkodobé parkování návštěvníků
	TI - technická infrastruktura

Obrázek 21: Výřez výkresu regulačního plánu I. Zóny Jih - park Arborea

### III. Použité regulace a jejich odůvodnění

Tabulka č. 10: Použité regulace (Regulační plán I. Zóny Jih – Park Arborea)

použité regulace		způsob vyjádření		míra odůvodnění		
		(G) graficky / (T) v textu	grafická značka	DETAILNĚ/OBECNĚ/ NEODŮVODNĚNO		
využití území	způsob využití pozemků a možnosti výstavby	Individuální rodinné domy Bydlení v rodinných domech venkovské	T + G		OBECNĚ	
architektonické prvky a výškové regulace	podlažnost	1 NP + podkroví, 2 NP s nízkou střechou	T		NEODŮVODNĚNO	
	výška zástavby	Max. 5 m po římsu, u pultové střechy atika max 7,5 m	T		NEODŮVODNĚNO	
	střecha	tvar	Sedlová, polovalbová, pultová pouze u energeticky úsporných staveb	T		NEODŮVODNĚNO
		sklon	35° – 45°	T		NEODŮVODNĚNO
		orientace	Dle výkresů	T + G		NEODŮVODNĚNO
		materiál				
	fasáda	barva				
		materiál				
	okna	tvar				
		materiál				
oplocení	výška	Max. 180 cm	T		NEODŮVODNĚNO	
	materiál	Průhledné či poloprůhledné	T		NEODŮVODNĚNO	
další požadavky	Půdorys – obdélník 1:1,5, L, U, T, šířka štítové zdi 7 – 11 m	T			NEODŮVODNĚNO	
prostorové regulace	koeficient zastavěné plochy	30 %	T		NEODŮVODNĚNO	
	koeficient zeleně	60 %	T		NEODŮVODNĚNO	
	šířka uličního prostoru	8 m	T + G		NEODŮVODNĚNO	
	uliční čára		G		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára závazná	5,5 m	T + G		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára volná	(boční) min. 3,5 m	T + G		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára další					
uspořádání veřejných prostranství	dopravní prostor	vjezdy	G		NEODŮVODNĚNO	
	veřejná zeleň	Travnaté pásy 2750 mm, alej do výšky 3500 m	T + G		NEODŮVODNĚNO	
	veřejná prostranství	Min. šířka 8 m	T			
zachování a ochrana hodnot	průhledy					
	charakter sídla	Respekt měřítka a členění stávající zástavby lokality	T		OBECNĚ	

### IV. Komentář:

Textová část regulačního plánu reguluje hlavně umístění a tvary objektů, ale i podobu veřejného prostranství a většina regulativů je zobrazena i graficky. Výkresy jsou přehledné a srozumitelně doplňují textovou část výroku. Celková koncepce je jasná. Zastavěnost pozemků je určena stavební čarou závaznou, směrem z ulice, a stavební čarou boční, určující odstupy od hranice pozemku. Co se týče architektonických regulativů, jsou využity obecně nejvíce používání, jako výška a podlažnost a sklon a tvar střechy včetně orientace hřebene. Je omezena i výška oplocení.

Území je navrženo v souladu se stávající zástavbou a výškovými poměry území, jelikož se jedná o rovinaté okolí, nejsou povoleny vysoké stavby. Zastavěnost a velikost pozemků navazuje na venkovskou zástavbu.

Textová část odůvodnění je oproti výroku velmi stručná a v podstatě shrnuje pouze komplexní řešení, kde se obecně odůvodňuje funkční využití vzhledem k charakteru sídla a okolní zástavbě, nicméně jednotlivé regulativy nejsou téměř zmíněny. Koeficienty ani například podlažnost a výška objektů není vůbec odůvodněna.

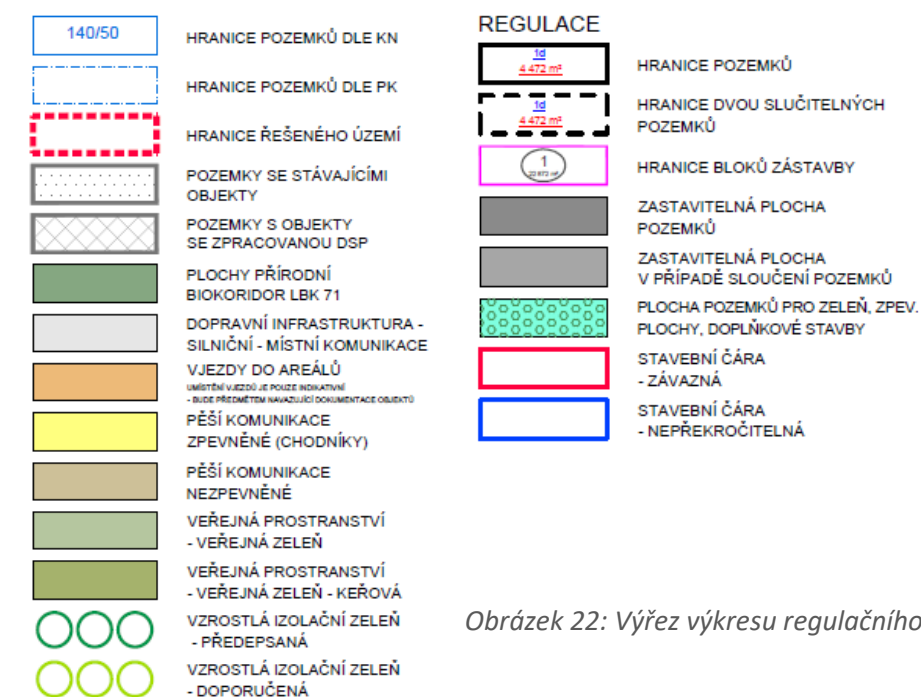
## Regulační plán RP – H2 Zlatníky - Hodkovice

### I. Základní údaje:

kraj:	Středočeský
ORP:	Černošice
obec:	Zlatníky - Hodkovice
katastrální území:	Hodkovice u Zlatníků
zhotovitel/projektant:	PRISVICH, s.r.o., FOGLAR ARCHTECTS, Ing. Akad. Arch. Petr Foglar
pořizovatel:	Obecní úřad Zlatníky – Hodkovice, oprávněná osoba pořizovatele - Ing. Jiří Rezek, starosta obce
datum nabytí účinnosti:	1. 11. 2012
změny:	Změna č. 1, Změna č. 2
rozloha řešeného území:	12,5 ha
návrh na pořízení: (podle §62 – z podnětu/na žádost	z podnětu (zadání součástí ÚP Zlatníky – Hodkovice z r. 2010)
podmínky stanovené zadáním/ÚP:	provozovny průmyslové výroby, stavební výroby a výrobních služeb a skladů
typ řešeného území:	nová lokalita – výroba a skladování
stručný popis oblasti řeš. úz.:	Nová zóna vědeckotechnického areálu navazující na stávající na stávající areály skladů a výroby (zemědělská výroba), nový severní okraj zástavby, v současné době orná půda
třída obtížnosti území dle ČKA:	třída A/I - zástavba s nízkou hustotou a různorodostí zastavění a aktivit, převážně území výrobních a obslužných areálů
technologie zpracování:	GIS, 1:1000

[20]

### II. Příklad grafické a textové části regulačního plánu






Obrázek 22: Výřez výkresu regulačního plánu H2 Zlatníky - Hodkovice



### III. Použité regulace a jejich odůvodnění

Tabulka č. 11: Použité regulace (Regulační plán RP – H2 Zlatníky – Hodkovice)

použité regulace			způsob vyjádření		míra odůvodnění DETAILNĚ/OBECNĚ/ NEODŮVODNĚNO	
			(G) graficky / (T) v textu	grafická značka		
využití území	způsob využití pozemků a možnosti výstavby	Výroba a skladování – věda a výzkum, zemědělská výroba	T		OBECNĚ	
architektonické prvky a výškové regulace	podlažnost	Přízemí, patro, podkroví	T		OBECNĚ	
	výška zástavby	10 – 12 m, 18 m pro technologické či architektonické prvky se souhlasem DO	T		OBECNĚ	
	střecha	tvar	Jsou vyloučeny tvarově expresivní a složité střechy	T		OBECNĚ
		sklon				
		orientace				
		materiál				
	fasáda	barva				
		materiál				
	okna	tvar				
		materiál				
oplocení	výška	Zákaz zdí o výšce 1,6 m	T		NEODŮVODNĚNO	
	materiál	průhledné	T		NEODŮVODNĚNO	
další požadavky						
prostorové regulace	koeficient zastavěné plochy	80 % (zastavěné a zpevněné plochy) (ZM2 65 %)	T		NEODŮVODNĚNO	
	koeficient zeleně	20 % ( ZM2 35%)	T		NEODŮVODNĚNO	
	šířka uličního prostoru		G	Kóty	NEODŮVODNĚNO	
	uliční čára	Hranice pozemku	G	Kóty	NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára závazná	závazná	G		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára volná	Nepřekročitelná, 10 m	G		NEODŮVODNĚNO	
	stavební čára další					
uspořádání veřejných prostranství	dopravní prostor	Šířka převážně 12,5 m, dva pásy, podrobné požadavky na skladbu a materiály	T + G	Kóty	NEODŮVODNĚNO	
	veřejná zeleň	Doprovodný pás zeleně 3 m, krajinotvorné pásy střední a vysoké zeleně, předepsané domácí druhy	T		OBECNĚ	
	veřejná prostranství	Chodník 2 m	T	Kóty	NEODŮVODNĚNO	
zachování a ochrana hodnot	průhledy	Zohlednění svažitého terénu, současné zástavby a regulace výšky nové zástavby	T		OBECNĚ	
	charakter sídla	Návaznost na stávající zemědělský areál	T		DETAILNĚ	

### IV. Komentář:

Regulační plán podrobně rozděluje území na jednotlivé bloky a velmi podrobně navrhuje potřebnou technickou a dopravní infrastrukturu. Výkresy jsou přehledné, celková koncepce jemně navazuje na stávající zemědělský areál.

Ze všech vybraných regulačních plánů se jedná o největší řešenou plochu, ačkoliv vlivem velikosti pozemků, může lokalita působit v určitém měřítku menší a srovnatelná s rozsahem jiných regulačních plánů. Ve výkresech je nejzásadnějším a nejviditelnějším regulativem stavební čára závazná a nepřekročitelná spolu s šrafou zastavitelné plochy. Odstupové vzdálenosti od hranice pozemku jsou 10 metrů. Zároveň je zde dovolená jistá variantnost podobě možnosti sloučení a zastavění dvou pozemků vedle sebe.

Návrhem veřejné zeleně a odstupňováním výšky zástavby podle terénních podmínek je zajištěna ochrana krajinného rázu, která je spolu s celkovou koncepcí řádně odůvodněna, ve výkresech bohužel tato skutečnost není patrná. Detailnější regulativy nejsou zmíněny v odůvodnění vůbec. Odůvodnění je doplněno schématem orientace zástavby stávající, na kterém je demonstrován vzhled budoucí zástavby vůči stávající.

## 6 VYHODNOCENÍ ZÁVĚRŮ

Následující kapitole popisuje schody a rozdílnosti v řešených regulačních plánech, míru a způsob použití jednotlivých regulativů, také srovnává hodnoty těchto regulativů a způsob vyjádření i definici. Snahou je upozornit na rozdílnost vyjadřování téhož jevu v různých regulačních plánech i na nedostatečné odůvodňování některých zásadních regulativů.

### 6.1 Srovnání jednotlivých regulačních plánů a použitých regulativů

Pro porovnání jednotlivých regulačních plánů a regulativů je vytvořena tabulka celkového porovnání, kde je vyplněno pro každý řešený RP, zda regulativ řeší či nikoliv. Na základě této tabulky následuje komentář ke každému prvku regulace, zda se vyskytuje/nevyskytuje a dále také hodnota, míra odůvodnění, způsob vyjádření apod.

**Tabulka č. 12:** Porovnání používaných regulací v řešených regulačních plánech

#### LEGENDA

	Jev není obsažen
✓	Jev je obsažen

regulační plán		Regulační plán Výchová nad Jizerou – řešená plocha 2	Regulační plán historického jádra města Jičína	Regulační plán Němčice – jih	Regulační plán Chvaletice, Hornická čtvrť – západ „U křižovatky“	Regulační plán jihovýchodního předpolí města Kadaň	Regulační plán I. Zóny Jih – Park Arborea	Regulační plán RP – H2 Zlatníky – Hodkovice	
architektonické prvky a výškové regulace	podlažnost	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	výška zástavby			✓	✓		✓	✓	
	střecha	tvar		✓	✓	✓	✓	✓	✓
		sklon	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
		orientace	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
		materiál	✓	✓	✓				
	fasáda	barva		✓	✓				
		materiál		✓	✓	✓			
	okna	tvar		✓					
		materiál		✓	✓				
	oplocení	výška		✓	✓	✓	✓		✓
		materiál		✓	✓		✓		✓
prostorové regulace	koeficient zastavěné plochy	✓		✓	✓	✓	✓	✓	
	koeficient zeleně					✓	✓	✓	
	šířka uličního prostoru			✓	✓		✓	✓	
	uliční čára	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	stavební čára závazná		✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	stavební čára volná	✓	✓		✓	✓	✓	✓	
	stavební čára další			✓	✓				
uspořádání veřejných prostranství	dopravní prostor			✓	✓	✓	✓	✓	
	veřejná zeleň	✓		✓	✓	✓	✓	✓	
	veřejná prostranství		✓		✓		✓	✓	
zachování a ochrana hodnot	průhledy		✓		✓	✓			
	charakter sídla		✓		✓	✓	✓		

Z tabulky výše je patrné, že každý z vybraných regulačních plánů je zaměřen na rozdílnou problematiku v rámci řešeného území. Ačkoliv je průřez poměrně pestrý, co se týče využití i velikosti území, všechny regulační plány jistým způsobem regulují výšku zástavby formou maximální podlažnosti, což je ovšem často jev přejímaný z územního plánu. Obecně nejsou ve velké míře regulovány architektonické prvky jako okna ani fasády, což je pochopitelné u nové zástavby, naopak u regulačních plánů plochy přestavby nebo historického jádra města jsou to regulace naprosto pochopitelné a analýza ukazuje, že jsou regulativy v již stabilizované zástavbě používané (RP historického jádra města Jičín). Nejdůležitější z hlediska prostorové regulace se jeví koeficient zastavěnosti, který je v grafické části vyznačen i pomocí stavebních čar. Samotné stavební čáry jsou používány, minimálně vždy jedna, i když vzhledem k existenci několika typů stavebních čar, nelze přímo určit nejpoužívanější, protože definice v regulačních plánech si často neodpovídají, nebo se kombinují. Velmi málo se objevila cíleně zdůrazněná ochrana průhledů nebo charakteru sídla.

V odůvodnění komplexního řešení bylo několikrát uvedeno, že zástavba zachovává formu stávající zástavby a podobně bez dalších komentářů.

Odůvodnění použití jednotlivých regulativů je velmi stručné nebo se nevyskytuje vůbec. Celková koncepce bývá okomentována ve vztahu k okolí nebo typu lokality a odůvodní regulativy jako výšku zástavby a tvary střech, ale například prostorové regulativy nejsou odůvodňovány. Přitom by postačila věta o velikosti pozemků a zastavěné ploše v blízkém okolí, která by se přebírala i na řešenou lokalitu. Stejně je to s veřejným prostranstvím a dopravní infrastrukturou. Navrhované ulice navazují na původní, a často zkvalitňují pobyt především pro pěší, ale již není zmíněna tato návaznost, která by jako obecné odůvodnění zvolení šířky stačila.

#### Výšková regulace zástavby:

V analyzovaných RP se vyskytuje podlažnost nebo přímo výška zástavby, často v kombinaci obojího. Forma výškové regulace je uvedena v každém zvoleném regulačním plánu. Rozmezí podlažnosti se pohybuje od 1NP s podkrovím po 2 NP s podkrovím. Výjimkou je regulační plán historického jádra města Jičín, kde se podlažnost určuje podle stávající zástavby až na 4 podlažní. Spolu s RP Víchová a RP města Kadaň tento RP neomezuje konkrétní výšku zástavby, která u ostatních RP je stanovena u obytné zástavby do 10 m. Často je výška stanovena jako výška hřebene, případně u plochých střech jako výška atiky.

Regulativ bývá zmíněn v textové části u podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití (kapitola F). Podlažnost se ojediněle objevuje i jako popisek v grafické části.

Odůvodnění výškových regulací reaguje na stávající okolní zástavbu, nicméně pouze v obecném kontextu.

#### Architektonické prvky

Architektonické prvky jsou obecně regulovány zhruba v polovině analyzovaných regulačních plánů. Nejvíce bývá určen tvar, sklon a orientace hřebene střechy.

#### Střecha

Jedná se o nejregulovanější prvek z této kategorie. Tvar střechy je regulován nejčastěji na sedlovou střechu, jsou ovšem povolovány i střechy pultové, občasné se jedná spíše o výčet přípustných typů střech. Materiálově jsou střechy regulovány pouze v některých lokalitách (ve 3/7 RP).

#### Fasáda

Regulativ používaný méně, který se v analýze vyskytl pouze u dvou regulačních plánů, u historického jádra Jičína, kde je tento regulativ očekáván se snahou o zachování uličního prostoru. U regulačního plánu Chvaletice je pouze zmíněno omezení užití zdobných prvků. U regulačního plánu Němčice – jih, je bez zdůvodnění regulována barva fasády i konkrétní typ případného obkladu.

#### Okna

Forma oken je jedním s dalších regulativů, který není u nové zástavby běžně používaný. V analýze se pochopitelně objevuje u regulačního plánu historického jádra Města Jičín, a dále v RP Němčice – jih, kde je pouze určen materiál, a to dřevo.

#### Oplocení

Poměrně užívaný regulativ, stanovující převážně nutnost průhlednosti oplocení a maximální výšku u nové zástavby rodinnými domy. Je stanovována maximální výška oplocení od 1,5 m do 1,8 m.

#### Prvky prostorové regulace

Regulativy určující zastavěné, zpevněné a nezpevněné plochy, odsazení domu od uliční čáry a rozestupy mezi jednotlivými stavbami. Obecně nejsou tyto prvky užívány tak, jak bylo před analýzou očekáváno.

#### Koeficienty

Koeficienty se vyskytují pouze dvojího typu, koeficient zastavění a koeficient zeleně, přičemž koeficient zeleně není často určen. Koeficient zastavění nebo zastavitelnosti je u zástavby rodinnými domy stanovován v rozmezí 0,2 – 0,5, výjimečně i 0,7, přičemž nejčastěji se vyskytuje hodnota 0,3. Tyto hodnoty nejsou nijak odůvodněny.

Koeficient zeleně je přesně stanoven pouze u třech z řešených regulačních plánů, také bez odůvodnění.

Více o koeficientech obsahuje část 6.2 Podrobnější vyhodnocení poznatků o regulativech určených zadáním

#### Šířka uličního prostoru

Uliční prostor je stanovován v grafické části kótami a povětšinou vychází ze stávající zástavby a komunikace, na kterou je nová lokalita napojená. V odůvodnění ovšem není zmíněno. V regulačních plánech určujících tuto šířku, je stanovena na 8–10 m. Kromě textu, je tato šířka často vyznačena v grafické části pomocí kót.



### Uliční čára

Tento prvek prostorové regulace se vyskytuje ve všech regulačních plánech podrobených analýze. Shodují se i definice, které říkají, že uliční čára je zjednodušeně rozhraní mezi veřejným prostorem (komunikace, zeleň, chodník, aj.) a soukromým pozemkem zastavěným nebo k zastavění (parcela pro RD, blok budov ve městě). Často, hlavně v městské blokové zástavbě, může být uliční čára spojena se stavební čarou.

Co se týče grafického značení, uliční čára je v nejvíce případech plná nebo čárkovaná čára tmavé barvy (černá, šedá).

### Stavební čáry

Stavební čáry se v jednotlivých regulačních plánech poměrně dost liší, a je obtížné je díky různorodým definicím přímo porovnávat. Vyskytují se stavební čáry otevřené, uzavřené, nepřekročitelné i volné. Shoduje se skutečnost, že vždy jedna stavební čára reguluje zástavbu směrem do ulice, a druhá směrem na pozemek. Odstupy zástavby se v závislosti na lokalitě a možné velikosti stavby pohybují nejčastěji mezi 6 a 10 metry u rodinných domů a 12–20 m u staveb občanské vybavenosti, bytových domů aj.

#### STAVEBNÍ ČÁRY ZÁVAZNÉ – obvykle plná tlustá červená čára

- Stavební čára závazná – výskyt 3x
  - Čára, kterou je nutno dodržet v celém nebo částečném rozsahu, orientována směrem do ulice.
- Stavební čára pevná – výskyt 1x
  - Určuje závaznou polohu stavby, musí být dodržena v plném rozsahu a nesmí být ustoupena.

#### STAVEBNÍ ČÁRY VOLNÉ – obvykle modrá nebo červená čárkovaná čára

- Stavební čára nepřekročitelná – výskyt 3x
  - Čára, která může být ustoupena směrem na pozemek, ale nesmí být překročena směrem ven (k sousedním parcelám).
- Regulační čára – výskyt 1x
  - Čára určuje minimální odstup stavby od hranice pozemku, nemusí být nutně pevná, lze ustoupit dovnitř pozemku
- Stavební čára otevřená – výskyt 1x
  - Čára, kterou je možno ustoupit na jednu stranu pozemku.
- Stavení čára volná – výskyt 1x
  - Hranice maximálního zastavění, může být ustoupena dovnitř pozemku/bloku, mohou vystupovat arkýře či jiné konstrukce bez narušení veřejných prostranství.
- Stavební čára boční – výskyt 1x
  - Jiný název pro stavení čáru určující maximální hranici zastavění pozemku vůči sousedním parcelám. Lze ji ustoupit směrem do pozemku.

#### STAVEBNÍ ČÁRY DALŠÍ

- Hranice zástavby a stavební hranice
  - V podstatě se jedná o stavební čáry volné, které mohou být ustoupeny směrem na pozemek.

#### Uspořádání veřejných prostranství

Do veřejných prostranství jsou zahrnuty regulativy určující podobu dopravního prostoru, veřejné zeleně a dalších veřejných prostranství. U regulačních plánů menšího rozsahu je patrné, že se soustředí spíše na prostorové regulace využití stavebních pozemků a u veřejného prostranství určí pouze šířku komunikace a případně přiléhající zeleně prostřednictvím kóty v grafické části.

Prvky veřejných prostranství jsou regulovány ve všech analyzovaných regulačních plánech minimálně prostřednictvím regulací jedné z následujících kategorií:

#### **Dopravní prostor**

Alespoň částečně jej řeší většina regulačních plánů. Chybějící regulativ v RP Jičín je však naprosto pochopitelný, jelikož se jedná o stabilizovanou centrální zástavbu a není nutné upravovat šířky komunikací apod.

#### **Veřejná zeleň**

Veřejná zeleň je regulována, i když většinou pouze kótou, také ve všech RP kromě RP Jičína (historického jádra města). Co se návrhu zeleně týče, navrhují RP hlavně zeleně pásy podél komunikací, případně menší plochy zeleně u veřejných prostranství. V grafické části je zeleň kromě barevného označení i kótována.

#### **Veřejná prostranství**

Regulativ se objevuje u více než poloviny analyzovaných RP, většinou ve formě určení šíře chodníků, nebo celkové šíře prostranství včetně komunikací. Jde tedy o kombinaci s předchozími regulativy. Vyznačení v grafické části je obvykle kótou.

#### **Zachování a ochrana hodnot**

Do této kategorie jsou zařazeny regulativy chránící, nebo upozorňující na průhledy a charakter sídla/části obce.

#### **Průhledy**

Ohled na panoramatické průhledy nebo pohledy na dominanty okolí berou 3 ze 7 analyzovaných regulačních plánů. Nejedná se však o přímé regulativy, ale pouze o upozornění na daný jev a přizpůsobení celkové koncepce tak aby byl průhled zachován. Grafická značka pro průhled se shoduje u všech RP, liší se pouze barvou.

#### Charakter sídla

Důraz na zachování charakteru sídla se objevuje u 4 ze 7 regulačních plánů. Podobně jako u průhledů se nejedná o přímé regulativy, ale buď o doporučení, nebo o podmínku. Jev bývá hojně využíván k odůvodnění navržené koncepce ve smyslu např: „Maximální výška zástavby 12 m nepřevyšuje výšku stávajících staveb a zachovává tak charakter sídla.“

## 6.2 Podrobnější vyhodnocení poznatků o regulativech určených zadáním

Míra využití území určuje maximální a minimální možné využití daného pozemku. Takzvané koeficienty, určující tuto míru dělíme nejčastěji na koeficient zastavěnosti nebo koeficient zastavěných ploch, a koeficient zeleně. Občasně se vyskytuje i koeficient zpevněných ploch a používá se i koeficient podlažních ploch, který určuje objem stavby na pozemku. Koeficient podlažních ploch ovšem nebyl u analyzovaných regulačních plánů použit, nelze tedy přesně stanovit určování, hodnotu ani odůvodňování. Jedná se o lehce podceněný koeficient, který ovšem bývá nahrazen maximální podlažností staveb.

Míra využití jednotlivých pozemků je částečně dána stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami. Ten určuje jednak minimální rozestupy mezi stavbami a odstupy od hranice pozemků, čímž vymezuje plochu k možnému zastavění, a dále minimální podíl ploch schopných vsakovat dešťové vody, tedy koeficient zeleně.

Koeficienty jsou udávány v % nebo desetinným číslem vyjadřujícím podíl plochy z celkové plochy pozemku (př. 0,4 nebo 40 %).

### 6.2.1 Koeficient zeleně

V souvislosti se schopností vsakování dešťových vod určuje stavební zákon minimální podíl plochy z celkové plochy pozemku schopného tyto vody vsakovat. U rodinných domů je hodnota stanovena na 0,4, případně 0,3 u řadových domů. (Vyhl. č. 501/2006 Sb., §21, odst. 3). Tento podíl je také nazýván koeficient zeleně. [4]

#### Výskyt v analyzovaných regulačních plánech

V řešených regulačních plánech se koeficient zeleně konkrétně určuje pouze ve třech případech. Tato skutečnost je samozřejmě ovlivněna zákonem danou minimální hodnotou, případně se zřejmě počítá se skutečností, že zeleň bude na pozemku vyplňovat zbývající část plochy mimo plochu zastavěnou.

#### Grafické a textové vyjádření

Koeficient zeleně je v řešených regulačních plánech obsahujících tento regulativ výhradně záležitost textové části.

#### Používané hodnoty

Kromě skutečnosti, že vyhláškou stanovená minimální hodnota koeficientu je 0,4, se v řešených RP vyskytují hodnoty navyšující tento základ. Ve třech RP s určeným koeficientem zeleně se objevují hodnoty „0,5 – 0,7“, „60 %“ a „20 % a 0,35 %“ u lokality pro výrobu a skladování, pro kterou se vyhláškou daných 0,4 nevztahuje, jelikož se nejedná o rodinné domy.

#### Odůvodnění

S přihlédnutím k faktu, že je hodnota daná vyhláškou a často se v RP nevyskytuje, se dá očekávat, že odůvodnění bude odkazovat na vyhlášku, případně na okolní zástavbu a velikost nezastavěných částí pozemků, nicméně v regulačních plánech konkretizujících hodnotu koeficientu není o těchto hodnotách ani zmínka. Odůvodnění je nejen nedostatečné, ale úplně chybí.

### 6.2.2 Koeficient zastavěných ploch

Zřejmě nejdůležitějším ukazatelem míry využití území je koeficient zastavěnosti. Ten určuje podíl plochy pozemku z celkové plochy, kterou je možné zastavět. Tento ukazatel tedy přímo ovlivňuje možnosti realizací staveb na daných pozemcích. Pojem zastavěná plocha je definován stavebním zákonem, podle kterého je zastavěná plocha pozemku součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (plocha jejich pravouhlých průmětů do vodorovné roviny). Započítávají se nadzemní i podzemní podlaží, lodžie a arkýře. (Zákon č. 183/2006 Sb., §2, odst. 7)

Je definována i stavba hlavní, což je stavba určující účel výstavby celého souboru staveb na pozemku. Vedlejší stavbou v tomto souboru je pak stavba, která účelem užívání souvisí, doplňuje účel využití a zabezpečuje udržitelnost stavby hlavní. (Zákon č. 183/2006 Sb., §2, odst. 9)

Pojmy definované legislativou jsou doplňovány dalšími již zmíněnými koeficienty zpevněných ploch a podlažních ploch. Tyto koeficienty nejsou používány běžně ve všech územních nebo regulačních plánech. Koeficient zpevněných ploch zahrnuje plochy příjezdových komunikací, nekrytých teras, parkovacích stání apod. které mohou negativně ovlivnit vsakování dešťových vod a může tak být omezen.

#### Výskyt v analyzovaných regulačních plánech

Koeficient zastavěnosti je určen v 6 ze 7 regulačních plánů. Hodnota není určena u RP historického jádra města Jičín, což je již stabilizovaná zástavba a nová zástavba zde téměř není možná.

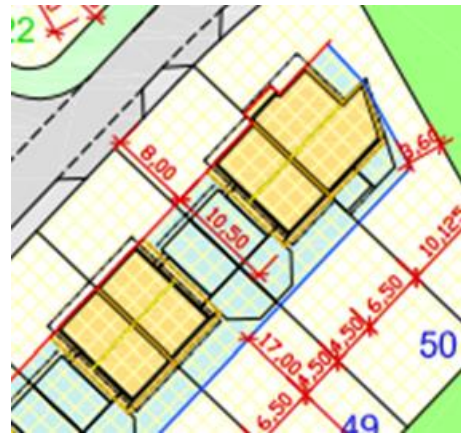
V řešených regulačních plánech se pojem zpevněné plochy užívá pouze u Regulačního plánu RP – H2 Zlatníky – Hodkovice, kde je definován koeficient zastavěnosti zahrnující zpevněné plochy, kterými jsou právě komunikace, parkovací stání apod.

#### Grafické a textové vyjádření

Ačkoliv zastavění pozemku souvisí i s regulačními čarami, které jsou graficky vyznačovány ve všech řešených regulačních plánech, jsou koeficienty určovány především v textové části dokumentace v podmínkách pro využití daných ploch. V grafické části jsou zobrazovány výjimečně, nejčastěji poznámkou v legendě nebo v konkrétní ploše.

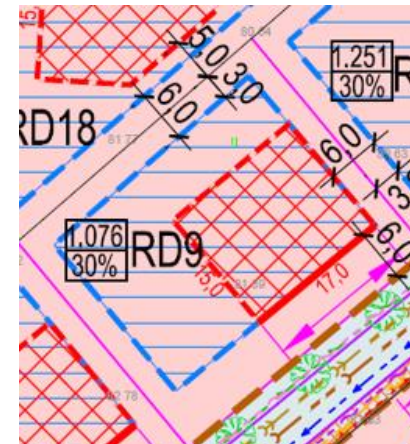
Plošně je zastavitelná plocha graficky znázorněna v Regulačním plánu Němčice – jih, kde je určena nepřekročitelná plocha zastavění a dále nepřekročitelná plocha RD. Je tedy jednoznačně určeno umístění hlavní stavby i doplňkových staveb. Podobně je určena zastavitelná plocha stavbou hlavní v Regulačním plánu Chvalčice – Hornická čtvrť – západ „U Křižovatky“.





NEPŘEKROČITELNÁ PLOCHA RD  
NEPŘEKROČITELNÁ PLOCHA ZASTAVĚNÍ

Obrázek 23: Výřez regulačního plánu Němčice - jih



zastavitelná plocha pozemku stavbou hlavní \*

Obrázek 24: Výřez regulačního plánu Chvaletice, Hornická čtvrť – západ „U křižovatky“

### Používané hodnoty

Pro bydlení individuální, tedy v rodinných domech, se pohybuje koeficient zastavění mezi 0,2 až 0,6, s průměrnou hodnotou 0,36. Hodnoty u občanské vybavenosti nebo zástavby skladovými či výrobními budovami, dosahují hodnot 0,5, 0,65 a 0,8.

### Odůvodnění

Žádný z analyzovaných regulačních plánů neodůvodňuje důvody pro zvolení dané hodnoty koeficientu zastavění na pozemcích. Nejčastěji je odůvodnění zaobaleno do výrazu „zachování stávajícího charakteru území“, což dává smysl, nicméně samotný charakter není více popsán, není přiloženo ani porovnání zastavění ve stabilizovaných lokalitách sídla.

### 6.2.3 Určování hodnot koeficientů v závislosti na vnějších podmínkách území

Koeficient zeleně je u zástavby rodinnými domy daný vyhláškou a jeho minimální hodnota je tedy stanovena, tím pádem i maximální hodnota zastavění pozemku, která vychází u solitérního rodinného domu na 0,6, a u řadového domu na 0,7. Koeficient se většinou stanovuje nižší než tyto maximální hodnoty, viz předchozí analýza, která určila průměrnou hodnotu koeficientu zastavění na 0,36. Při porovnání koeficientu zastavění stabilizovaných lokalit v různých částech republiky, v různých velkých sídlech, v centru i na okraji, koeficienty se výrazně liší. Vlivem je i stáří zástavby, například vesnická smíšená zástavba má větší podíl zastavěných ploch než zástava v horských oblastech. Při určení koeficientu je třeba si uvědomit, zda je v lokalitě běžné, nebo dokonce nutné stavět doplňkové stavby jako samostatné garáže, zahradní domky apod. Velkou plochu může zabrat například bazén. Při porovnávání je nutné přijmout fakt, že s větším pozemkem se zvětšuje i reálná výměra k zastavění. [4] [10]

Pro uvědomění si různé míry využití území je zde porovnáno několik lokalit. Podle ortofoto snímků s vyznačenými zastavěnými plochami a hrubým odhadem této plochy, a tedy koeficientu zastavěných ploch, lze tyto lokality porovnat mezi sebou. Je jasné, že v centrech měst, kde je zástavba velmi kompaktní a pozemky

malé, koeficient zastavění často převyšuje i hodnotu 0,8. naopak koeficient zeleně je velmi nízký. U volné vesnické zástavby, historicky např. návesní sídla, hlavní stavba je doplněna několika přidruženými hospodářskými stavbami, často o větší výměře než hlavní, a ovlivňují tak zastavěnost více než hlavní budova. Naopak u obce původně lánové nebo ulicové, kde je zástavba směrem k veřejným prostranstvím hustší je očekávaný koeficient vyšší. Novodobé téměř typizované satelitní oblasti se často drží okolo hodnot 0,3. Klasicky je pozemek o 1000 m<sup>2</sup> zastavěn rodinným domem s terasou do plochy 200 m<sup>2</sup> s příjezdovou cestou a doplňkovou stavbou o cca 30 m<sup>2</sup>, samozřejmostí je zde bazén o ploše zhruba 20 m<sup>2</sup>. Celkově z 1000 m<sup>2</sup> je zastavěno asi 250 m<sup>2</sup> což odpovídá hodnotě koeficientu zastavění 0,25, nebo 25 %. [5]

Jasný vliv na míru využití území má i typ zástavby. Pokud se soustředíme pouze na zástavbu individuálního bydlení, můžeme porovnat základní typy, kterými jsou solitérní rodinný dům, dvojdům a řadová zástavba. Solitérní rodinný dům běžně stojí na parcele o výměře zhruba 1000 m<sup>2</sup>. Koeficient zastavění 0,2 tedy umožňuje 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Dvojdomek ušetří plochu odstupů od jednoho sousedního pozemku a postačí mu tedy zhruba 800 m<sup>2</sup>. U řadových domů, které mají často plochu pozemku menší než 500 m<sup>2</sup>, je ušetřen o plochu odstupů z bočních stran a zahrada bývá často velmi malá. [10]



Obrázek 25: Původní zástavba v obci Dolní Chvatliny



Obrázek 26: Nové rodinné domy v Bečvárech

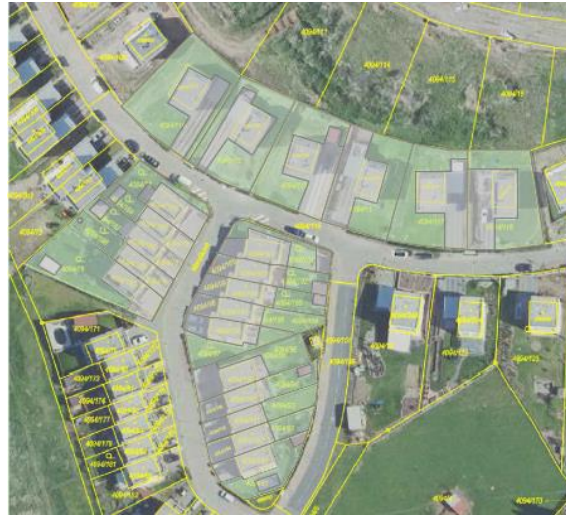


Obrázek 27: Zástavba starších rodinných domů a dvojdůmů v Kolíně



Obrázek 28: Nová zástavba řadových rodinných domů v Kolíně





Obrázek 29: Nová zástavba řadových domů a solitérních domů v Kutné Hoře

#### Porovnání intenzity zástavby a stanovení přibližného koeficientu zastavění a zeleně

Při porovnání lokalit s různou zástavbou (viz obrázky výše), byla dle ortofoto snímku odhadnuta zastavěná a zpevněná plocha a plocha zeleně a následně vypočten koeficient zastavěných ploch. Z následující tabulky je patrné, že nejvíce zastavěných a zpevněných ploch se nachází nové řadové zástavbě, kde jsou zároveň i nejmenší průměrné pozemky pro 1 RD. Naopak nejméně zastavěných ploch se nachází v původní vesnické zástavbě v obci Dolní Chvatliny, kde i přes velké množství doplňkových staveb, které často zabírají větší část plochy než samotný rodinný dům, je hodnota koeficientu zastavění 0,23. To je dáno hlavně vlivem velikosti pozemků, které jsou v této lokalitě často větší než 2000 m<sup>2</sup>. U starší městské výstavby i novodobé výstavby solitérních rodinných domů, kde převažují stavby hlavní byl zjištěn koeficient zastavění shodně 0,37. Tato skutečnost odpovídá současnému trendu výstavby rodinných domů spíše městského typu, tzn. bez většího množství doplňkových staveb. U zástavby řadovými domy v kombinaci se solitérními domy v Kutné hoře (Obrázek č. 29) je koeficient vyšší. To může být dáno tím, že se jedná o typový developerský projekt s hlavním cílem zisku. Koeficient se pohybuje kolem hodnoty 0,5, což ovšem odpovídá předchozím úvahám o zastavěnosti.

Tabulka č. 13: Hrubý odhad koeficientu zastavění stabilizované zástavby

lokality	koeficient zastavěných ploch	průměrná velikost pozemku (m <sup>2</sup> )
Nová výstavba, řadové RD Kolín	0,53	247
Nová výstavba, solitérní RD Kutná Hora	0,51	589
Nová výstavba, řadové RD Kutná Hora	0,45	235
Nová výstavba RD Bečváry	0,37	754
Původní městská výstavba, solitérní a dvojdomy Kolín	0,37	578
Původní vesnická zástavba Dolní Chvatliny	0,23	2 137

Velikost pozemku a možnost zastavění má přímý vliv na hustotu zalidnění. Při současné průměrné obloženosti 2,26 obyvatele na bytovou jednotku (URL 7), lze snadno vypočítat potřebnou plochu v závislosti na typu zástavby a velikosti pozemků. V rámci ochrany zemědělského půdního fondu, krajinného rázu a celkové

ochrany přírody a krajiny je tedy více než nutné se zamýšlet i nad tím, kolik lidí může vymezenou plochu obývat. Souvislosti s možnostmi sídla jsou složité, a záleží na dostatečné veřejné infrastruktuře a občanském vybavení konkrétní lokality. Vzhledem ke krizi bydlení je obzvláště třeba dbát na využití území. Navíc s větší plochou lokality vznikají i vyšší náklady na technickou a dopravní infrastrukturu vlivem vzdáleností mezi jednotlivými stavbami a délkou sítí. [5]

Pro příklad, pokud vezmeme 1 ha orné půdy a rozdělíme ho na pozemky pro zástavbu rodinnými domy, volbou velikosti pozemku a typu zástavby vytvoříme varianty s různým počtem bytových jednotek, a tedy i s různým nárůstem počtu obyvatel. I vzhledem k současným cenám pozemků je téměř nemožné, aby každý vlastnil pozemek 1300 m<sup>2</sup>. Z řešených 10 000 m<sup>2</sup> se 30 % uvažuje pro plochy komunikací a potřebných veřejných prostranství. Zbude nám tedy 7 000 m<sup>2</sup> na které můžeme, podle tabulky níže, umístit 7–18 domů. Počet obyvatel na hektar pak může být 16 u solitérních rodinných domů, nebo až 41 u řadových domů, což je rozdíl o více než 100 %. Je tedy nutné si uvědomit v jaké lokalitě jsou plochy navrhovány a kolik obyvatel navíc zvládnou přijmout např. sítě technické infrastruktury z hlediska jejich kapacity, nebo školky a školy. [11]

Tabulka č. 14: Přírůstek obyvatel a možnosti využití pozemků v závislosti na jejich velikosti a typu zástavby

plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	typ zástavby	počet pozemků (tedy i bytových jednotek)	KZP pro zastavitelnou plochu 200 m <sup>2</sup>	KZP pro zastavitelnou plochu 250 m <sup>2</sup>	KZP pro zastavitelnou plochu 300 m <sup>2</sup>	přírůstek obyvatel
1000	solitérní RD	7	0,20	0,25	0,30	16
800	solitérní RD	9	0,25	0,31	0,38	20
800	dvojdomy	9	0,25	0,31	0,38	20
600	dvojdomy	12	0,33	0,42	0,50	27
600	řadové domy	12	0,33	0,42	0,50	27
400	řadové domy	18	0,50	0,63	0,75	41
800/600 /400	kombinace: 50 % solitérní RD, 30 % dvojdomy, 20 % řadové domy	11	0,25/0,33 /0,50	0,25/0,42/0,63	0,30/0,50/0,75	25

\*KZP – koeficient zastavěných ploch

Ze strany vlastníka nemovitosti je, kromě jiného, velmi důležitá velikost pozemku, jeho cena a možnost využití této plochy. Při současných cenách nemovitostí je podstatný rozdíl, zda člověk kupuje pozemek o výměře 800 m<sup>2</sup> nebo 1200 m<sup>2</sup>. Navíc ne každý chce vlastnit dům s velkou zahradou, aby na ní hospodařil nebo se věnoval okrasné zahradě. Některým lidem zdaleka postačí malá terasa s grilem a například 150 m<sup>2</sup> trávníku na pískoviště nebo bazén pro děti, kterému se nemusí věnovat tolik péče na rozdíl od zahrady se stromy, keři a jedlou zahradou. Je proto nutné nabídnout více variant pozemků a možností zastavění tak, aby byly dostupné pro více lidí. Dostupnost a velikost pozemků je také ovlivněna především lokalitou. Pokud je snahou realizovat rodinný dům ve městě, například v proluce mezi stávající zástavbou bude mnohem náročnější umístit dům se všemi odstupy. Pokud má parcela například pouze 500 m<sup>2</sup> a koeficient zastavění u nových staveb v této lokalitě je

určen jako 0,3, vychází zastavitelná část pozemku na 150 m<sup>2</sup>. Při stavbě rodinného domu 10 x 10 m<sup>2</sup>, s terasou, garáží a příjezdem, je velmi jednoduché zastavitelných 150 m<sup>2</sup> přesáhnout. Pak je třeba celý návrh pozměnit tak, aby zastavění splňovalo podmínky regulačního plánu. Může nastat situace, kdy reálná zastavěná plocha přesáhne koeficient zastavění třeba jen o 2 % (což může reálně znamenat třeba o 10–20 m<sup>2</sup>). Povolovací orgán by mohl mít možnost tolerance, aby nemuselo docházet k předělávání celého projektu a protažení povolovacího řízení.

Samotnou situaci navíc komplikuje skutečnost, že některé stavby dle §79 zákona č. 183/2006 Sb. nevyžadují stavební povolení, územní rozhodnutí ani územní souhlas. Do této skupiny jsou dle zmíněného zákona zahrnuty například skleníky do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, stavby do 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, nebo třeba bazény do 40 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, s dalšími podrobnějšími podmínkami, viz §79 zákona č. 183/2006 Sb. Tyto stavby mohou při vzájemné kombinaci nejvyšších povolených ploch zastavět plochu 105 m<sup>2</sup>. Jelikož stavby nevyžadují schválení, či povolení stavebního úřadu, měl by každý stavebník překontrolovat povolenou hodnotu koeficientu zastavění v územním plánu a až poté se rozhodnout, zda stavbu může realizovat. Reálně však není způsob, jak ověřit a zkontrolovat dodržení koeficientů. Konkrétně u staveb do 25 m<sup>2</sup> stavební zákon určuje, že minimální plocha schopná vsakování dešťových vod bude po umístění této stavby 50 %, ale opět zde není zpětná kontrola o dodržení této hodnoty.

Z hlediska vsakování dešťových vod je například pro 20 rodinných domů na menších pozemcích s vyšším koeficientem zastavění možné na ušetřeném prostoru vybudovat akumulární a retenční nádrž, která může zároveň sloužit jako veřejné prostranství, a navíc výrazně podpoří mikroklima, vzhledem k situaci s klimatickou změnou. V takovém případě není nezbytně nutné, aby koeficient zeleně na pozemcích byl minimálně 0,4. Jedná se samozřejmě o hrubé odhady a při realizaci by bylo třeba přesných výpočtů. Dalším faktorem je geologie a vhodnost podloží pro zasakování, a s tím spojený koeficient zeleně. Při výstavbě na skalnatém podloží je však tak minimální, že nezáleží na tom, zda je plocha pro vsakování dešťových vod u rodinného domu 600 nebo 300 m<sup>2</sup>. V takovém případě není důvod snižovat koeficient zastavění.

Volba nízkého koeficientu bez ohledu na velikost pozemku může pak ochránit průhledy a dálkové pohledy území, zástavba působí volně. I to je prostředek pro zachování charakteru hlavně venkovských sídel a částí měst nebo jejich předměstí. Vždy je třeba přistupovat k lokalitě z hlediska širších vztahů a vazeb na okolní zástavbu a infrastrukturu.

Koeficienty samotné jsou určovány již v územních plánech a při tvorbě regulačního plánu je nutné tuto hodnotu převzít, aby byl zachován soulad s nadřazenou dokumentací. Koeficienty je nutné i důkladně odůvodnit, jelikož se jedná o regulativ zásadně ovlivňující možnosti využití pozemku. V případě určování hodnoty koeficientu zastavění je nutné nalézat objektivní kritéria pro jejich stanovení. Tato kritéria mohou být jako urbanistická, tak i environmentální nebo ekonomická a sociodemografická. Základní otázkou může být to, zda chceme zvětšovat plochy pro zástavbu při nízké hustotě obyvatel, nebo naopak zvyšovat hustotu zastavění a tím i zvýšení hustoty obyvatel v lokalitě. Koeficienty mohou být také rozděleny pro hlavní a vedlejší stavby a tím může být omezena plocha jedné hlavní stavby. V rámci ochrany charakteru území, zemědělského půdního fondu,

zachování kvalitního prostředí pro bydlení a zvýšení dostupnosti bydlení je mnoho způsobů nastavení koeficientu zastavění tak, aby byly splněny požadované podmínky a dosaženo určených cílů.

Zmíněné možnosti využití a různé modifikace koeficientů ať už zastavění, zpevněných ploch nebo zeleně, nejsou téměř vůbec používány. Je pouze určena pevná hodnota koeficientu a v lepším případě stručně odůvodněna a tím práce s koeficienty končí. Potenciál možností tohoto regulativu není využíván tak jak by mohl být a volba hodnoty není dostatečně odůvodňována, a to ani v územních plánech, ze kterých je hodnota často přejímána.

## 7 NÁVRHOVÁ ČÁST

V rámci zadání práce je navržen zjednodušený standard vypracování regulačního plánu pro zástavbu rodinnými domy. Součástí návrhu je seznam a stručná definice nejdůležitějších regulativů, které se pro výstavbu rodinných domů jeví jako nejdůležitější. Dále jsou stanoveny doplňující podmínky využití a vzor grafického zpracování hlavního a koordinačního výkresu regulačního plánu. Lokalitou pro vzorový regulační plán je XY. Je nutné si uvědomit, že každý návrh regulačního plánu je jiný, musí reflektovat konkrétní podmínky v daném území, které jsou rozdílné a každá lokalita je specifická. Jednotlivé prvky regulace a jejich grafická podoba ovšem může být i přes specifičnost jednotná. Za účelem sjednocení části obsahu a podoby regulačních plánů byl vytvořen tento zjednodušený vzor vybraných částí regulačního plánu. Součástí je i zjednodušená ukázka odůvodnění regulativů. Vybrané prvky regulace jsou kombinací výsledků analýzy a inspirací z použitých zdrojů ([6] [8] [9]).

### 7.1 Standard vybraných částí regulačního plánu pro zástavbu rodinnými domy

Následuje návrh regulativů vhodných pro regulační plán zástavby rodinnými domy včetně definice, grafického vyjádření a stručného odůvodnění.

#### 7.1.1 Vybrané prvky regulace

V případě zástavby rodinnými domy individuálními stavebníky byly vybrány následující prvky regulací doporučené i doplňkové, které jsou definovány a je určena jejich hodnota a grafická podoba. Doporučené regulativy jsou voleny podle vlivu na celkový charakter lokality, na blízké i vzdálenější okolí. Mezi doplňkové prvky regulace patří ty, které mohou být důležité v určitém typu území nebo lokalitě, neznamená to, že jsou méně důležité, pouze nejsou potřeba regulovat v každém případě. Důležitou roli při výběru regulativů hraje i měřítko výkresu. V grafické části v měřítku 1:500 je možné graficky znázornit např. různé druhy oplocení, což v měřítku 1:1000 natož v měřítku katastrální mapy je nadbytečné. Vybrané prvky regulace a jejich grafická značka je vytvořena pro výkres v měřítku 1:1000.

Tabulka č. 15: Doporučené regulace pro zástavbu rodinnými domy

kategorie	regulativ	doporučený ● doplňkový ○	regulativ	doporučený ● doplňkový ○
architektonické prvky a výškové regulace	podlažnost	○	orientace hřebene	○
	výška zástavby	●	výška oplocení	●
	materiál a barva fasády	○	materiál výplně oplocení (průhlednost)	●
	tvář střechy	○		
prostorové regulace	uliční čára	○	koeficient zastavění	●
	stavební čára závazná	●	koeficient zpevněných ploch	○
	stavební čára nepřekročitelná	●		
	rozmezí výměry pozemku	○	koeficient zeleně	●
uspořádání veřejných prostranství	šířka uličního prostoru	●	doprovodná a veřejná zeleň	○
	parkovací stání	●	vjezdy na pozemky	○

zachování a ochrana hodnot	charakter zástavby	●	průhledy, urbanistické osy,	●
	panoramatické pohledy, pohledové horizonty	○	dominanty	●

#### Podlažnost nebo výška zástavby

Regulativy důležité pro celkový vzhled a formu zástavby. Výška zástavby je považována za důležitější, jelikož minimální výška stropu je dána vyhláškou, tudíž je maximální počet podlaží částečně určen samotnou výškou.

Tabulka č. 16: Regulativy podlažnosti a výšky

regulativ	MAXIMÁLNÍ PODLAŽNOST	○
definice	Maximální počet podzemních a nadzemních podlaží, ustupující podlaží a podkroví	
příklad určení/hodnoty	V závislosti na terénních podmínkách a okolí (1NP + PP, 2 NP,...)	
grafická značka	Bez grafického vyjádření	
regulativ	MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY	●
definice	u šikmých střech výška hřebene od nejnižšího bodu přilehlého terénu u plochých střech výška horní hrany střešní krytiny	
příklad určení/hodnoty	Pro rodinné domy v závislosti na určení podlažnosti a typu střechy, max 10 m	
grafická značka	Bez grafického vyjádření	

#### Architektonické prvky regulace

U nové zástavby nejsou tyto regulativy shledány jako nezbytně nutné, nicméně je vhodně vymezit alespoň částečné požadavky na materiál nebo barevnost, která nemusí být nezbytně konkrétně určena, ale může být omezena. Například zákaz používání výrazných a křiklavých barev fasád a střešních krytin. Co se týče tvaru a natočení hřebene střechy, jsou lokality, ve kterých určení těchto prvků regulace může chránit charakter zástavby, průhledy apod.

Tabulka č. 17: Architektonické prvky regulace

regulativ	MATERIÁL A BARVA FASÁDY	○
definice	Barevnost a materiál vyhotovení povrchu fasády nebo obkladu stavby	
příklad určení/hodnoty	Vyloučení používání výrazných barev (neonové odstíny, tmavé a plné barvy apod.), případně doporučení vhodných odstínů (pastelové, béžové, šedé)	
grafická značka	Bez grafického vyjádření	
regulativ	TVAR STŘECHY	○
Definice	Pultová, sedlová, mansardová, plochá, valbová	
příklad určení/hodnoty	Dle charakteru okolní zástavby, v závislosti na přírodních a terénních podmínkách	
grafická značka	Bez nutnosti grafického vyjádření, případně piktogramy	
regulativ	ORIENTACE HŘEBENE	○
definice	rovnoběžně nebo kolmo ke stavební čáře	
příklad určení/hodnoty	Dle charakteru zástavby a ulice	
grafická značka	————— ● —————	



V případě oplocení je vhodně určit maximální celkovou výšku oplocení a zároveň průhlednost tohoto oplocení, případně vyloučit nevhodné realizace (betonové panely). Možnost doporučení vhodného materiálu.




**Tabulka č. 18:** Regulace oplocení

regulativ	VÝŠKA OPLOCENÍ	●
definice	Přípustnost výšky horní hrany výplně hlavně vzhledem k veřejným prostranstvím	
příklad určení/hodnoty	Podezdívka max 1,3 m, celková výška max 1,8 m	
grafická značka	Bez grafického vyjádření	
regulativ	MATERIÁL VÝPLNĚ OPLOCENÍ (PRŮHLEDNOST)	●
definice	Přípustnost použitých materiálů a jejich průhlednost a barva hlavně vzhledem k veřejným prostranstvím	
příklad určení/hodnoty	Upřednostnění průhledných a poloprůhledných výplní (dřevěné plaňky, drátěný) a živých plotů udržovaných do max. výšky 1,5 m	
grafická značka	Bez grafického vyjádření	

#### Regulační čáry

Minimální odstupové vzdálenosti staveb od hranice pozemku i od ostatních staveb jsou stanoveny legislativně (stavba 2 m od hranice pozemku a 7 m od vedlejší stavby). V rámci regulace prostorového využití území lze však tyto odstupy zpřísnit následujícími čarami.

**Tabulka č. 19:** Regulační čáry

regulativ	ULIČNÍ ČÁRA	○
definice	Hranice oddělující veřejný prostor ulice a soukromý prostor pozemků rodinných domů	
příklad určení/hodnoty	V grafické části, u zástavby RD shodná s hranicí pozemků	
grafická značka		
regulativ	STAVEBNÍ ČÁRA ZÁVAZNÁ	●
definice	Určuje závaznou polohu stavby směrem do ulice, nesmí být ustoupena a musí být dodržena v blíže určeném rozsahu dle konkrétního případu	
příklad určení/hodnoty	V grafické části, odstup od hranice pozemku 4 – 7 m	
grafická značka		
regulativ	STAVEBNÍ ČÁRA NEPŘEKROČITELNÁ	●
definice	Určuje minimální odstup stavby od hranice pozemku, lze ji ustoupit směrem dovnitř	
příklad určení/hodnoty	V grafické části, dle tvaru parcel, terénu a dalších, min. 3,5 m	
grafická značka		

#### Regulace míry využití území

Při parcelaci je nutné určit i míru využití jednotlivých pozemků vzhledem k samotnému pozemku, ale i okolí. Stanovují se maxima hodnot a je vhodné určit i míru tolerance.


**Tabulka č. 20:** Regulace míry využití území



regulativ	KOEFICIENT ZASTAVĚNÝCH PLOCH	●
definice	Podíl zastavěné plochy z pozemku (součet všech ploch pravouhlých průmětů staveb do vodorovné roviny, včetně lodžii, arkýřů a bazénů)	
příklad určení/hodnoty	Dle typu zástavby a okolí, max 0,6	
grafická značka	Bez grafického vyjádření	
regulativ	KOEFICIENT ZPEVNĚNÝCH PLOCH	○
definice	Podíl ploch upravených tak, že nejsou schopny vsakovat vodu (dlažba, chodník, terasa, beton, parkovací stání), kromě staveb	
příklad určení/hodnoty	Dle koeficientu zastavění a zeleně, cca 0,2	
grafická značka	Bez grafického vyjádření	
regulativ	KOEFICIENT ZELENĚ	●
definice	Podíl ploch zeleně (plocha zeleně schopná vsakovat dešťové vody)	
příklad určení/hodnoty	Legislativně dané minimum 0,4 (0,3 u řadových domů)	
grafická značka	Bez grafického vyjádření	
regulativ	ROZMEZÍ VÝMĚRY POZEMKU	○
definice	Rozmezí (min. a max.) výměry pozemků pro stavbu rodinného domu	
příklad určení/hodnoty	Dle okolní zástavby, požadavku na využití území a typu zástavby, cca 600 – 1500 m <sup>2</sup> (400 - 700 m <sup>2</sup> ) pro rodinné (řadové) domy	
grafická značka	Bez grafického vyjádření	

#### Veřejný prostor

Veřejná prostranství vznikají s každou plochou pro zastavění a jsou jejich přirozenou součástí. Je proto nutné vymezovat jejich parametry tak, aby splňovaly požadavky na obsluhu i kapacitu. Navíc mohou pozitivně i negativně ovlivnit kvalitu života v okolí.

**Tabulka č. 21:** Regulace veřejných prostranství



regulativ	ŠÍŘKA ULIČNÍHO PROSTORU	●
definice	Šířka uličního profilu (plocha veřejných prostranství pro komunikaci, liniovou zeleň, dopravu v klidu a pěší cesty)	
příklad určení/hodnoty	Legislativně daná minima 8 m RD a 12 m BD (při obousměrném provozu), doporučeno minimálně 10 m pro RD	
grafická značka	kóty	
regulativ	DOPROVODNÁ A VEŘEJNÁ ZELEŇ	○
definice	sídelní zeleň v ploše veřejných prostranství, liniová zeleň podél komunikací, travnaté pásy, keře, aleje, stromořadí	
příklad určení/hodnoty	Návrh v okolí občanského vybavení, ochranná zeleň u komunikací a hranice zástavby a otevřené krajiny/jiné plochy s rozdílným způsobem využití	
grafická značka		


<b>regulativ</b>	<b>PARKOVACÍ STÁNÍ</b>	●
definice	Plochy pro parkování a odstavení vozidel rezidentů i návštěvníků	
příklad určení/hodnoty	Vymezení minimálního počtu parkovacích stání na pozemku a doplňující parkovací stání pro návštěvy ve veřejných prostranstvích (př. 2 stání na pozemku RD + návštěvnické stání podél komunikace, min 1 stání na 2 RD)	
grafická značka		
<b>regulativ</b>	<b>VJEZDY NA POZEMEK</b>	○
definice	Místo hlavního vjezdu na pozemek (v tomto případě rodinného domu), umístění brány	
příklad určení/hodnoty	Určení rozmezí vhodného umístění vjezdů vzhledem k požadavkům na veřejné prostranství a umístění hlavních a vedlejších staveb na pozemku	
grafická značka		

#### Ochrana hodnot

Architektonicko-urbanistické a kompoziční prvky regulace zajišťující ochranu přírodních i kulturních hodnot, nacházejících se v blízkosti lokality, v pohledových osách, panoramatických průhledech aj. Regulativy zamezující zastínění nebo narušení těchto hodnot, případně doplňující jejich významnost pomocí tvorby průhledů, směřování ulic, zachování typického vzhledu zástavby apod. Regulativům většinou nelze přiřadit konkrétní hodnoty, ale jsou vyjadřovány pomocí ostatních regulativů za účelem vizuální ochrany, jako např. maximální výška staveb nebo šířka uličního prostoru. Často se objevuje pojem charakter zástavby. Jedná se o jev popisný, který se dá jen obtížně vyjádřit graficky. Při popisu v textové části může popisovat výskyt tradičních jevů nebo způsobu zástavby v dané lokalitě a může tak nepřímo vymezovat zásady pro zástavbu.

Tabulka č. 22: Regulativy chránící hodnoty

<b>regulativ</b>	<b>CHARAKTER ZÁSTAVBY</b>	●
definice	je dán spolupůsobením formy (struktury) zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů a nezastavěných ploch (zejména parkových) [13]	
příklad určení/hodnoty	Dle konkrétní lokality	
grafická značka	Bez grafického vyjádření	
<b>regulativ</b>	<b>PRŮHLEDY, URBANISTICKÉ OSY</b>	●
definice	Linie představující reálnou osu symetrie/asymetrie, pokud je linie pohledově ukončena stává se zvláštní hodnotou – průhledem [8]	
příklad určení/hodnoty	Vizuální ochrana, tvorba nových os a průhledů, návaznost na stávající	
grafická značka		
<b>regulativ</b>	<b>PANORAMATICKÉ POHLEDY, POHLEDOVÉ HORIZONTY</b>	○
definice	Panoramatické pohledy zabírají široký úhel pohledu a rozhledu do okolní krajiny; pohledové horizonty uzavírají vůči obloze nebo vzdálenější krajině (vůči pozadí) vnímanou krajinou scénou a dílčí scenerie, pozorované z určitých stanovišť; při změně stanoviště se pohledové horizonty mění [13]	
příklad určení/hodnoty	pokud se v území jevy nachází: omezení výšky zástavby, šířka uličního prostoru, směřování ulic, omezení vizuálního narušení	
grafická značka		

<b>regulativ</b>	<b>DOMINANTY</b>	●
definice	převládající, vládnoucí prvek v konfiguraci hmotných prvků krajinné scény [13], přírodní i kulturní dominanty	
příklad určení/hodnoty	Vizuální ochrana a podpoření umocnění dominanty v nové zástavbě, vytváření nových dominant,	
grafická značka		

#### 7.1.2 Vzorový výkres modelového území

Cílem návrhu je sjednocení grafické podoby regulačních plánů, a proto návrh částečně vychází z předchozí analýzy regulačních plánů a nejvíce používaných grafických značek. Pro účely standardu byl vytvořen výkres urbanistické koncepce a výkres prostorové regulace s legendou. Modelovým územím je rozvojová plocha v osadě Červený Hrádek spadající pod obec Bečváry v SO ORP Kolín na východě Středočeského kraje. Dle českého statistického úřadu zde žije 300 obyvatel a obec disponuje základní občanskou vybaveností v návaznosti na spádové Bečváry a okresní města Kolín a Kutnou Horu. Územní plán z roku 2010 vymezuje v jižní části sídla rozvojovou plochu smíšenou obytnou venkovskou (1,51 ha), pro kterou byla v rámci této práce navržena grafická část regulačního plánu. (URL 6)

Lokalita ZC 5 Červený Hrádek – regulace vycházející z územního plánu obce

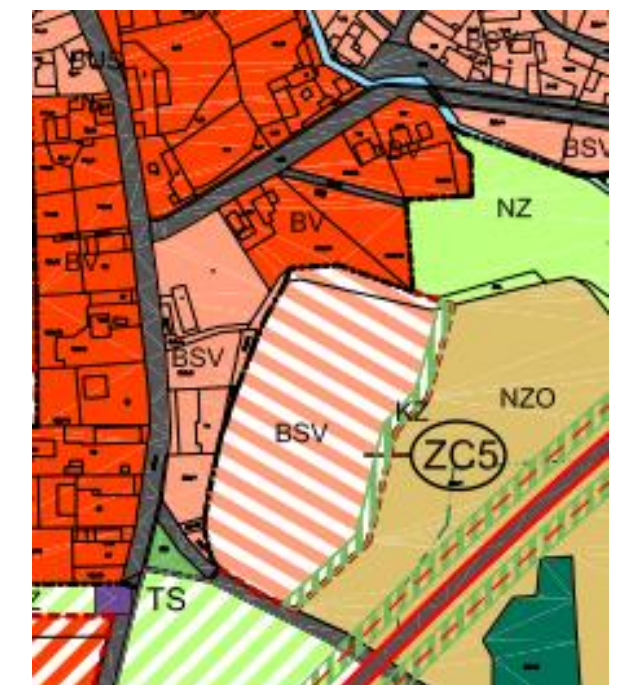
Plochy smíšené obytné venkovské BSV:

Hlavní využití

- bydlení s možností kombinace se zemědělskou nebo výrobní činností a další (podnikání, obchod, služby (URL 6))












Obrázek 30: Výřez ortofoto mapy řešeného území



Obrázek 31: Výřez Územního plánu Bečváry

Tabulka č. 23: Použité regulace – vzorový regulační plán

použité regulace (z ÚP / návrh RP)			doporučený způsob vyjádření		odůvodnění		
			(G) graficky / (T) v textu	grafická značka			
využití území	způsob využití pozemků a možnosti výstavby	-	Plochy bydlení smíšené venkovské	T	-	Přejato z ÚP	
	architektonické prvky a výškové regulace						
	podlažnost	○	2 NP + PP	T	-	Přejato z ÚP	
	výška zástavby	●	max. výška hřebene 10 m nad rostlým terénem	T	-	V závislosti na analýze okolní zástavby (stavby 7-10 m) a maximální podlažnosti	
	střecha	tvar	○	sedlová/ valbová	T	-	Přejato z ÚP
		sklon	-	25–40 °	T	-	Přejato z ÚP
		orientace	○	Kolmo na osu komunikace	G		Doporučená orientace, tradiční vesnický charakter, více oken do zahrady
		materiál	-	tašková krytina	T	-	Přejato z ÚP
	fasáda	barva	○	Nevyskytuje se	-	-	-
		materiál	○	Nevyskytuje se	-	-	-
	oplocení	výška	●	Podezdívka max. 1 m, celkově max 2 m	T	-	Snaha o otevřenost uličního prostoru, zabránění uzavření výhledů do okolní krajiny
		materiál	●	Nad 1 m poloprůhledný materiál (plačky s rozestupy, drátěný, případně zeleň)	T	-	
prostorové regulace	koeficient zastavěné plochy	●	30 %	T + G	-	Přejato z ÚP	
	koeficient zpevněných ploch	○	Nevyskytuje se	-	-	-	
	koeficient zeleně	●	40 %	T	-	Přejato z ÚP	
	šířka uličního prostoru	●	12 m	T + G	Kóty	Vzhledem k navržené skladbě místní komunikace a snaze o otevřenost veřejného prostranství a doplnění liniové zeleně	
	rozmezí výměry pozemku	○	doporučeno min. 1000 m <sup>2</sup>	T	-	Přejato z ÚP	
	uliční čára	○	Hranice pozemků	G		Vychází z definice	
	stavební čára závazná	●	6 m	G		Odstup z ulice tak aby bylo možné na pozemku zaparkovat osobní automobil před hlavní stavbou, dostatečná manipulace při vjezdu do garáží, otevřenost uličního prostoru, soukromí rezidentů	
	stavební čára nepřekročitelná	●	3,5 – 12 m	G		Kombinace dodržení zákonného minima 7 m mezi stavbami a zvýšení volnosti zástavby	
uspořádání veřejných prostranství	parkovací stání	●	Podélné 3x	G		Umístění na straně u chodníku pro pohodlné užívání parkovacích stání	
	doprovodná a veřejná zeleň	○	Nízká a vysoká zeleň podél komunikace	G		Doplnění zeleně pro zvýšení atraktivity prostředí, zvýšení retenční kapacity území, zlepšení mikroklimatu	
	vjezd na pozemek	○	V severní polovině uliční čáry	G		Vjezdy situovány v severní části pozemků, kde je i doporučená výstavba, umístění s ohledem na navržená parkovací stání se snahou o zachování jižních zahrad	
zachování a ochrana hodnot	charakter zástavby	●	Snaha o zachování	T	-	Určené regulace vychází mimo jiné i z charakteru okolní zástavby, díky jednoduché analýze stavu okolí (výška, podlažnost, oplocení, odstupy), hodnoty jsou voleny podobné, tak jako u stávající zástavby, aby byl charakter zachován	
	průhledy, urbanistické osy	●	Středová osa – komunikace	T + G		Vzhledem k tvaru řešeného území se jedná o jednoduché rozdělení lokality na dvě poloviny – přehlednost, jednoduchost	
	panoramatické pohledy, pohledové horizonty	○	Nevyskytuje se	-	-	-	
	dominanty	●	Přírodní dominanty stávající vzrostlé zeleně určená k zachování	G		Pro zachování rozmanitosti lokality a vizuálního oddělení sousedních zahrad je vzrostlá zeleň určená k zachování	

\*doporučeno ● / doplňkové ○ / není určeno -



# Vzorový hlavní výkres regulačního plánu - urbanistická koncepce



## LEGENDA

informativní jevy o území:

- hranice řešeného území
- parcelace dle KN
- parcelace navrhovaná
- stávající budovy dle KN

navrhované funkční využití:

- pozemek pro umístění RD
- veřejná zeleň
- izolační zeleň navrhovaná ÚP
- vozovka
- chodník
- parkovací stání

prostorové regulace:

- uliční čára
- stavební čára závazná
- stavební čára nepřekročitelná
- zastavitelná plocha pozemku
- doporučené umístění vjezdů

architektonicko urbanistické jevy:

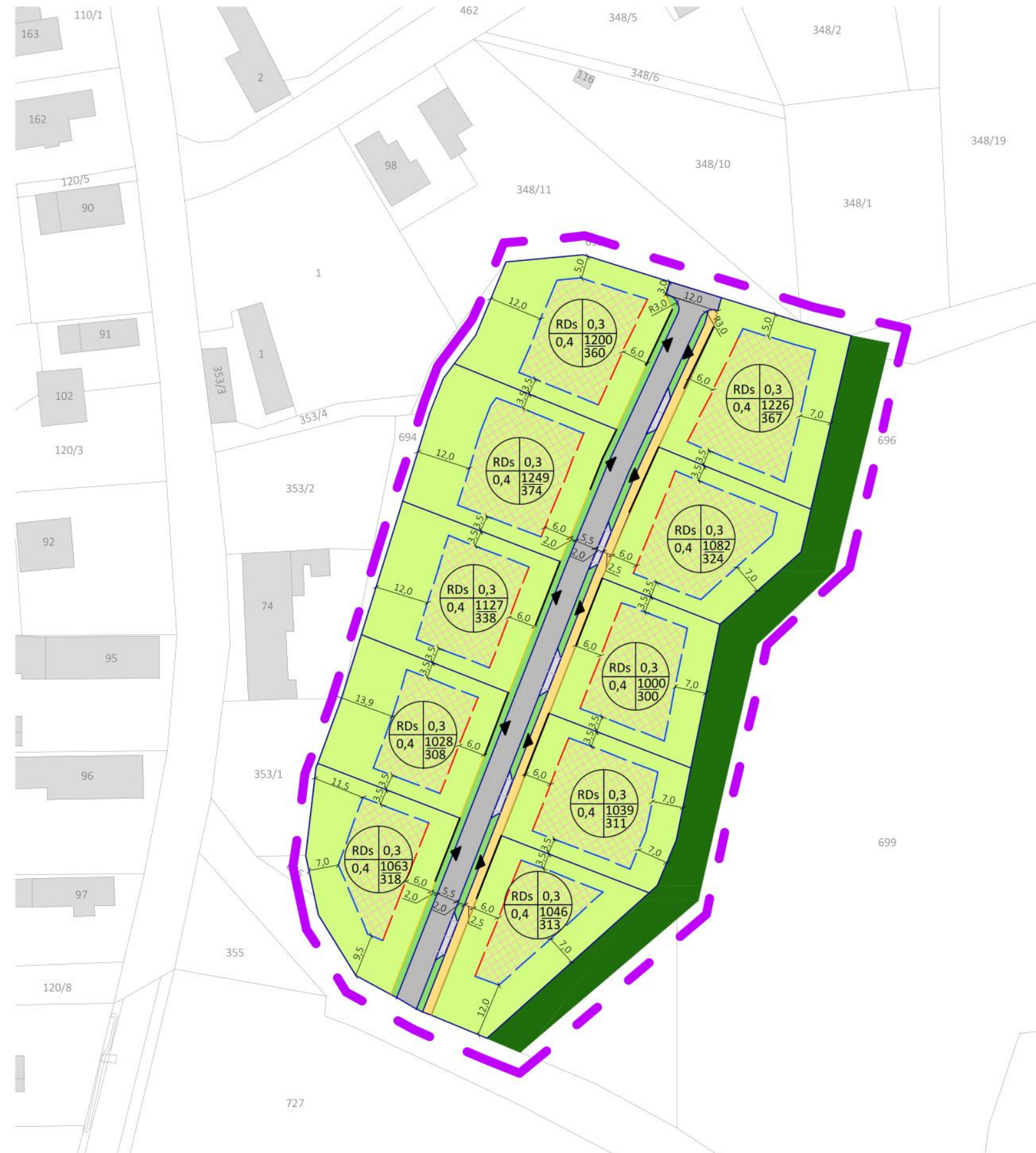
- doporučená orientace hřebene hlavní stavby
- doporučené umístění rodinného domu
- urbanistická osa území
- dominanta - stávající vzrostlá zeleň
- stromy a vzrostlá zeleň



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE Fakulta stavební, Inženýrství životního prostředí K127 Katedra urbanismu a územního plánování			
Diplomová práce: <b>Nástroje prostorové regulace v územním plánování                  (míra využití území)</b>			
Autor:	Dagmar Svobodová	Datum:	2022/2023
Výkres:	Vzorový hlavní výkres regulačního plánu - urbanistická koncepce	Měřítko:	1:1000
		Formát:	A3



# Vzorový hlavní výkres regulačního plánu - prostorové regulace



## LEGENDA

informativní jevy o území:

- hranice řešeného území
- parcelace dle KN
- parcelace navrhaná
- stávající budovy dle KN

navrhované funkční využití:

- pozemek pro umístění RD
- veřejná zeleň
- izolační zeleň navrhaná ÚP
- vozovka
- chodník
- parkovací stání

prostorové regulace:

- uliční čára
- stavební čára závazná
- stavební čára nepřekročitelná
- zastavitelná plocha pozemku
- doporučené umístění vjezdů

typ zástavby \*      koeficient zastavěných ploch

RDs	0,3
0,4	1000
	300

koeficient zeleně       $\frac{\text{výměra pozemku (m}^2\text{)}}{\text{maximální zastavitelná plocha}}$

\*RDs - solitérní rodinný dům, RDd - dvojdom, RDř - řadové rodinné domy

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE  
Fakulta stavební, Inženýrství životního prostředí  
K127 Katedra urbanismu a územního plánování



Diplomová práce:  
**Nástroje prostorové regulace v územním plánování  
(míra využití území)**

Autor:	Dagmar Svobodová	Datum:	2022/2023
Výkres:	Vzorový hlavní výkres regulačního plánu - prostorové regulace	Měřítko:	1:1000
		Formát:	A3

### 7.1.3 Shrnutí doporučení při tvorbě regulačního plánu pro zástavbu rodinnými domy

Na modelovém území je demonstrována určená základní grafická podoba některých zvolených regulací v měřítku 1:1000. Je nutné si uvědomit, že každé území je specifické a je potřeba věnovat pozornost i faktorům vnějším, které mohou ovlivnit už samotný návrh, nebo pozdější kvalitu bydlení. Rozdílný přístup je třeba použít u různých sídel. Při návrhu zástavby v proluce ve větším městě je třeba soustředit se na stávající okolní zástavbu, což naopak u okrajové části města není potřeba v takové míře. U zástavby v menších vesnických sídlech je nutné klást větší důraz na zachování vesnického charakteru a právě to, vhodný návrh a regulace zástavby v regulačním plánu může zajistit. Důležitý je i základní požadavek konkrétního regulačního plánu na míru regulací. Je možné regulovat přímo umístění hlavní stavby na pozemku, jeho orientaci, barevnost, nebo může regulační plán určit parcelaci a podlažnost a tím veškeré regulace končí. Důležité je vyvážení množství regulací tak, aby byla majitelům nemovitostí dopřána určitá míra svobody v rozmístění, a vznikla ulice podobných rodinných domů s mírnými odchylkami, různým oplocením a byl tak vytvořen charakter ulice. Pokud je cílem vytvořit jednotvárnou ulici se stejnými domy, pak ji samozřejmě může regulační plán navrhnout. Při malém množství regulací zůstává otázkou, zda je vůbec nutné regulační plán pořizovat a nelze ho nahradit územním plánem z prvky regulačního plánu, a nebo pouze regulačním plánem s vymezeným funkčním využitím a určením například vedení komunikací a veřejných prostranství.

Při určení jakékoliv regulace je vždy nutné tyto regulace náležitě odůvodnit. Některé odstupové vzdálenosti, ochranná pásma a plochy jsou dány legislativně a jejich hodnota je jasná (vzdálenost stavby od hranice pozemku, od vodní plochy aj.). Součástí odůvodnění by měla být jednoduchá analýza okolní zástavby, která mimo jiné může pomoci ukázat stávající odstupové vzdálenosti, koeficienty zastavění a formu zástavby. Díky této analýze může být snadno určena například míra prostorové regulace zástavby. Při snaze o zachování charakteru sídla ve stejném rozsahu jako u stabilizované zástavby, v případě snahy o intenzivnější zástavbu nebo naopak, což může být součástí zadání, je možné se jednoduše odkázat na zjištěné hodnoty a odůvodnit tak zvýšení, či snížení různých hodnot. Stručná odůvodnění navržených regulací pro modelové území jsou zaznamenána v tabulce č. 23, která vychází mimo jiné i z tabulek analýzy jednotlivých regulačních plánů v analytické části. Zde je také uveden přehled regulativů zvolených pro dané modelové území.

Mezi nejdůležitější regulativy jsou zařazeny výška zástavby, případně podlažnost, které ovlivňují základní vizuální formu zástavby a mají vliv na okolí, průhledy, panoramata a další. Z architektonických prvků regulací je důležitá regulace výšky a materiálu, nebo průhlednosti oplocení. Oplocení má velký vliv na působení veřejných prostranství a je důležité najít vyváženost mezi soukromým rezidentů a otevřeností uličního prostoru. Rozhodně nevhodné jsou betonové monolitické panely, které uzavírají uliční prostor a vizuálně nejsou nijak přínosné. Z prostorových regulací mají velký vliv na zástavbu stavební čáry závazné i překročitelné, které vymezují zastavitelnou plochu, v kombinaci s koeficientem zastavění, který je často přejímán z územního plánu. Doplňkovým regulativem, který se neobjevil v žádném z analyzovaných regulačních plánů, je koeficient zpevněných ploch, který může být navýšen z hodnoty koeficientu zastavění. Rozdělí se tak jasně plocha vymezená pro zástavbu, a plocha pro cesty, terasy apod. Koeficient zeleně vychází z legislativy a měl by být také

určen. Co se týče veřejných prostranství, měl by regulační plán jasně určit šířku uličního prostoru a počet a umístění parkovacích stání.

Z hlediska ochrany hodnot velmi záleží na daném území. Zda se jedná o lokalitu pohledově exponovanou, nebo s výhledem, zda se zde nachází průhledy na významné dominanty, nebo je dominanta přímo v území, a zda není možnost prodloužení nebo napojení na urbanistickou osu, systém sídelní zeleně apod. V této kategorii je zařazen i charakter zástavby ve smyslu snahy o jeho zachování. Samostatně se nejedná o přímý regulativ, ale jak již bylo řečeno, pomocí ostatních regulativů je možné charakter zachovat nebo ochránit. Charakter zástavby nemá vymezenou grafickou značku, jelikož se jedná o jev popisný, a může tak být popsána konkrétní situace a zvyklosti v zástavbě daného území.

Zvolené grafické značky vycházejí částečně z analyzovaných regulačních plánů a kladou důraz na jednoduchost a určitou intuitivnost. Například stavební čára závazná je navržena červená, tak aby vynikla a ukázala svou důležitost, a tedy nutnost dodržení. Oproti tomu stavební čára překročitelná, která je znázorněna modrou barvou, nevystupuje oproti červené a je možné jí ustoupit. Prvky ochrany hodnot jsou zvoleny v červené barvě, aby upozorňovaly na přítomnost jevu v území. Barevnost jednotlivých funkčních ploch vychází z obecných zvyklostí a není konkrétně určována.

Z hlediska informativních jevů o území je nejdůležitější zdůraznit novou parcelaci, která určuje základní koncepci území. Jako podklad je zvolena katastrální mapa doplněná o schwarzplán pro přehled okolní zástavby.



## 8 ZÁVĚR

Regulační plán je nejpodrobnější ze závazných nástrojů územního plánování, a jeho obsah a náležitosti jsou dány zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a také prováděcí vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací dokumentace. Na rozdíl od územních plánů, nejsou vytvořeny celorepublikové metodiky nebo návody pro jejich tvorbu. A to i přes to, že se jedná o závazný dokument přímo ovlivňující jak vzhled krajiny, odtokové poměry území, ochranu a zachování hodnot, příznivé životní prostředí pro bydlení a další, až ke konkrétním možnostem zástavby a využití pozemků jednotlivými majiteli. Důležitá je rovnováha mezi ochranou hodnot a zachováním určité míry variability a možností v rozhodování o zástavbě. To vše v závislosti na konkrétní lokalitě, okolí a dalších vnějších vlivech, kterými mohou být terénní podmínky, ale i typ zástavby a kapacita území.

V Čechách se od roku 1996 vydalo přes 350 regulačních plánů nebo jejich změn. Nejvíce ve Středočeském kraji, kde byla, a stále je, vlivem blízkosti hlavního města Prahy, vysoká poptávka po pozemcích pro stavbu rodinných domů. Lidé hledají kompromis mezi výhodami města ve smyslu vybavenosti a pracovních příležitostí a pohodlím a cenovou dostupností bydlení oproti Praze, na předměstích právě v okolí Prahy. To samozřejmě v určité míře platí i pro další větší města.

Touha po vlastním bydlení v rodinném domě umocňuje riziko vzniku sídelní kaše, nekoordinované zástavby a satelitních měst bez dostatečné občanské vybavenosti a veřejných prostranství. Řešením těchto problémů může být vhodný návrh regulačního plánu.

Územně plánovací dokumentace je pro laiky často nepřehledná, definice pojmů jsou složité, každý grafický výkres je jiný, a je tedy nutné vždy nahlédnout i do textové části pro pochopení grafiky. Jednotlivé definice chybí, obsah je chaotický, grafika nemusí být intuitivní, o čemž vypovídají i výsledky analýzy regulačních plánů této práce.

Regulační plány se vydávají pro různé typy území, nejčastěji se jedná o zástavbu rodinnými domy, o regulační plán historického jádra nebo zóny města, případně o regulační plán brownfieldu nebo výrobního areálu. Každý z těchto typů regulačního plánu má jiný cíl a používají tedy rozdílné prvky regulace pro dosažení těchto cílů. Například regulační plán historického jádra města bude hojně využívat architektonické prvky regulace od barvy fasády až po výplň otvorů, což při vzniku nové zástavby rodinných domů na předměstí menšího sídla není nutné regulovat. Zde je naopak oproti historickým zónám žádoucí určit stavební čáry a koeficienty zastavění, jejichž hodnota bude výrazně nižší než v blokové městské zástavbě. Jaký koeficient by se měl zvolit je čistě na projektantovi, případně je dán územním plánem. Minimální odstupové vzdálenosti staveb jsou dány zákonem, ale projektant může určit větší odstupy a ovlivnit tak umístění stavby na pozemku.

Cílem této práce bylo, pomocí analýzy vybraných regulačních plánů, zjistit základní zvyklosti při tvorbě regulačních plánů, definice pojmů, používané regulace, shody ale i neshody mezi jednotlivými zpracovateli. Na základě zjištěných informací byl vytvořen Standard vybraných částí regulačního plánu pro zástavbu rodinnými domy, který obsahuje soupis základních prvků regulace, které by se měli při tomto typu zástavby používat, včetně

jejich definice a grafického znázornění ve formě výkresů urbanisticko-architektonické koncepce a prostorových regulací.

Regulace jsou rozděleny na doporučené a doplňkové, v kategoriích architektonické prvky a výškové regulace, prostorové regulace, uspořádání veřejných prostranství a ochrana hodnot. Návrh grafického vyjádření prvků spoléhá na jednoduchost, stručnost a určitou intuitivnost při volbě barev nebo tlouštěk čar dle důležitosti. Vybrané regulace byly aplikovány na modelové zastavitelné území v obci Červený Hrádek ve Středočeském kraji. Součástí je i odůvodnění konkrétně zvolených hodnot pro modelové území na základě stručné analýzy okolní zástavby.

Tato práce obecně shrnuje nejdůležitější poznatky o regulačních plánech a díky vytvořeném Standardu vybraných částí regulačního plánu pro zástavbu rodinnými domy může být dále využitelná pro projektanty, ať už jako podklad pro volbu regulativů, tak i pro tvorbu grafické části regulačního plánu. Z tohoto pohledu práce splnila stanovené cíle. Při každém návrhu je vždy důležité brát ohledy i na konkrétní okolní podmínky, typ území, krajinu i potřebu obyvatel, a proto se bude každý regulační plán mírně lišit, nicméně základní struktura a grafické vyjádření by mělo být velmi podobné. Standardizace, nebo metodika by ulehčila práci i úředníkům, kteří podle regulačních plánů rozhodují, a jednotnost vyjádření by zjednodušila přehlednost a čtení výkresů.

## 9 ZDROJE

### Legislativa:

[1] ČESKO, Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) - znění od 1. 1. 2021. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 2. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183#cast1>

[2] ČESKO, Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon – znění od 1. 1. 2023. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 2. 1. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283#f7203086Zakon 283>

[3] ČESKO, Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti – znění od 1. 1. 2023. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 2. 1. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-500#f3142718>

[4] ČESKO, Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – znění od 1. 1. 2023. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010-2023 [cit. 2. 1. 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501#f3142905>

### Literatura, metodiky a příručky:

[5] KNOPP, Alfred a kol. *Vesnice. Stavby a krajina mají svůj řád*. Praha: Výzkumný ústav výstavby a architektury Praha, 1994, ISBN 80-85124-96-3

[6] MAIER, Karel. *Názvosloví, příklady metodiky a symboliky užívané pro zpracování regulačních plánů. Regulační prvky* [online]. Praha: ČVUT, 2004. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“, Dostupné z: [https://docplayer.cz/3880628-Nazvoslovi-priklady-metodiky-a-symboliky-uzivane-pro-zpracovani-regulacnich-planu-regulacni-prvky.html#show\\_full\\_text](https://docplayer.cz/3880628-Nazvoslovi-priklady-metodiky-a-symboliky-uzivane-pro-zpracovani-regulacnich-planu-regulacni-prvky.html#show_full_text) (3. 12. 2022)

[7] MORKUS, Josef a Lucie POLÁKOVÁ. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Regulační plán vydávaný obcí – Otázky a odpovědi* [online]. Praha, 2020. ISBN 978-80-7538-282-5. Dostupné také z: [https://mmr.cz/getmedia/0648df93-0dfa-43e2-a61b-53266cf2ab2a/MMR-20715\\_2020\\_81-Regulacni-plan-otazky-a-odpovedi-2020-07-01.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.cz/getmedia/0648df93-0dfa-43e2-a61b-53266cf2ab2a/MMR-20715_2020_81-Regulacni-plan-otazky-a-odpovedi-2020-07-01.pdf.aspx?ext=.pdf)

[8] PECH, Zbyděk. *Metodika pro zpracování regulačních plánů 2015*, atelier Era. sdružení architektů Fixel&Pech. [online]. Brno. 2015. Metodika pro zpracování podrobnější územně plánovací dokumentace na území statutárního města Brna. Dostupné z: <https://upmb.brno.cz/podrobnejsi-upd/metodika-pro-zpracovani-regulacnich-planu-2015/>

[9] PŘINOSILOVÁ, Mirian a kol. *Příklady regulativů v územně plánovací dokumentaci*. Brno: Ústav územního rozvoje Brno, 1998

[10] ROZMANOVÁ, Naděžda a POKORNÁ, Zuzana, MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech* [online]. 2018, ISBN 978-80-7538-173-6. [cit. 15. 10. 2022]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/publikace-a-odborne-texty/charakter-a-struktura-zastavby-venkovskych-sidel-v>

[11] ŠPIŠKA, Ivan, Juraj HAVAJ a Peter ŠPIČKA, *Rodinný dom: účelné a moderné bývanie*. 2. vyd. Bratislava: Príroda, 1972. ISBN 64-115-72

[12] ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Kapitola D. Územní plánování, jeho orgány, nástroje a vazby*. In: *Principy a pravidla územního plánování* [online]. Brno: Ústav územního rozvoje, 2022. [cit. 21. 12. 2022]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/publikacni-cinnost/aktualizovane-prirucky/>

[13] VOREL, Ivan a kol. *Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz*. Praha: Nakladatelství Naděžda Skleničková. 2004. ISBN 80-903206-3-5. [cit. 5. 12. 2022]. Dostupné z: <http://www.krajinnyras.cz/>

### Regulační plány:

[14] Pavel TOMEK, architektonický ateliér. *Regulační plán Víchová nad Jizerou – řešená plocha 2* [online]. 2010, [cit. 2. 7. 2022]. Dostupné z:

[15] URBANISTICKÉ STŘEDISKO BRNO, Ivana GOLEŠOVÁ. *Regulační plán historického jádra města Jičín* [online]. 2020 [cit. 2. 7. 2022]. Dostupné z:

[16] REGIO, projektový ateliér s.r.o., Robert CHLÁDEK a kol. *Regulační plán Němčice – Jih* [online], 2014 [cit. 2. 7. 2022]. Dostupné z:

[17] ATELIER AURUM s.r.o., Pardubice, Ivana PETRŮ. *Regulační plán Chvaletice, Hornická čtvrť – západ, „U křižovatky“* [online], 2021 [cit. 2. 7. 2022]. Dostupné z:

[18] AGORA STUIDO, Ivan KAPLAN. *Regulační plán jihovýchodního předpolí města Kadaň* [online], 2021 [cit. 2. 7. 2022]. Dostupné z:

[19] ARCHIS, Ivan HORKÝ. *Regulační plán I. zóny Jih Park Arborea* [online], 2019 [cit. 2. 7. 2022]. Dostupné z:

[20] PRISVICH s.r.o., Petr FOGLAR. *Regulační plán Zlatníky – Hodkovice – lokalita H2* [online], 2020 [cit. 2. 7. 2022]. Dostupné z:

## Další internetové zdroje:

**URL 1** ZELINKA, Petr. Evidence územně plánovací činnosti, Ústav územního rozvoje, *uur.cz* [online], © 2022, [cit. 12. 8. 2022]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/uzemni-planovani/evidence-uzemne-planovaci-cinnosti/>

**URL 2** Politika územního rozvoje České republiky, Koncepce a strategie, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, *mmr.cz* [online], ©2022, [cit. 12. 8. 2022]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/koncepce-a-strategie/politika-uzemniho-rozvoje-ceske-republiky>

**URL 3** Regulační plán a územní studie, Specifikace obce/řešeného území, ČESKÁ KOMORA ARCHITEKTŮ, *cka.cz* [online], ©2022, [cit. 15. 8. 2022]. Dostupné z: <https://www.cka.cz/sluzby/clenum/kalkulacky/regulacni-plan-a-uzemni-studie>

**URL 4** HOLCNEROVÁ, Jana, NAWRATHOVÁ, Markéta. Regulační plán, územní plán s prvky regulačního plánu, INVICTA, advokátní kancelář s.r.o., *epravo.cz* [online], Praha, 28. 6. 2022, [cit. 15. 8. 2022]. Dostupné z: [https://www.epravo.cz/top/clanky/regulacni-plan-uzemni-plan-s-prvky-regulacniho-planu-114878.html#\\_ftn5](https://www.epravo.cz/top/clanky/regulacni-plan-uzemni-plan-s-prvky-regulacniho-planu-114878.html#_ftn5)

**URL 5** HARTMANN, JELÍNEK, FRÁŇA. Analýza závaznosti a forem vydávání ÚPD v Evropě, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, *mmr.cz* [online]. 2020, [cit. 20. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/publikace-a-odborne-texty/analiza-zavaznosti-a-forem-vydavani-upd-v-evrope>

**URL 6** VOKROUHLECKÁ, Hana a kol. *Územní plán Bečváry* [online]. 2010, [cit. 21. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.becvary.cz/obecni-urad/uredni-deska/uzemni-plan-becvary-69.html?kshow=6>

**URL 7** ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Sčítání lidí, domů a bytů 2021, Veřejná databáze, *vdb.czso.cz* [online], [cit. 5. 11. 2022]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=SLD21031-KR&z=T&f=TABULKA&skupId=4553&filtr=G%7EF\\_M%7EF\\_Z%7EF\\_R%7EF\\_P%7E\\_S%7E4152\\_null\\_nul\\_l\\_&katalog=all&pvo=SLD21031-KR](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=SLD21031-KR&z=T&f=TABULKA&skupId=4553&filtr=G%7EF_M%7EF_Z%7EF_R%7EF_P%7E_S%7E4152_null_nul_l_&katalog=all&pvo=SLD21031-KR)

## Zdroje ilustrací a obrázků:

### Tabulky:

**Tabulka č. 1:** Přehled nástrojů územního plánování: dle [1] sestavil autor

**Tabulka č. 2:** Výběr regulačních prvků pro konkrétní případ regulačního plánu: [6]

**Tabulka č. 3:** Zhotovitelé a projektanti RP v analyzovaných krajích: dle URL 1 sestavil autor

**Tabulka č. 4:** Výběr regulačních plánů pro podrobnou analýzu: sestavil autor

**Tabulka č. 5:** Použité regulace (Regulační plán Víchová nad Jizerou – řešená plocha 2): dle [14] sestavil autor

**Tabulka č. 6:** Použité regulace (Regulační plán historického jádra města Jičína): dle [15] sestavil autor

**Tabulka č. 7:** Použité regulace (Regulační plán Němčice – jih): dle [16] sestavil autor

**Tabulka č. 8:** Použité regulace (Regulační plán Chvaletice, Hornická čtvrť – západ „U křižovatky“): dle [17] sestavil autor

**Tabulka č. 9:** Použité regulace (Regulační plán jihovýchodního předpolí města Kadaň): dle [18] sestavil autor

**Tabulka č. 10:** Použité regulace (Regulační plán I. Zóny Jih – Park Arborea): dle [19] sestavil autor

**Tabulka č. 11:** Použité regulace (Regulační plán RP – H2 Zlatníky – Hodkovice): dle [20] sestavil autor

**Tabulka č. 12:** Porovnání používaných regulací v řešených regulačních plánech: na základě předchozí analýzy sestavil autor

**Tabulka č. 13:** Hrubý odhad koeficientu zastavění stabilizované zástavby: sestavil autor

**Tabulka č. 14:** Přírůstek obyvatel a možnosti využití pozemků v závislosti na jejich velikosti a typu zástavby: dle [11] a URL 7 sestavil autor

**Tabulka č. 15:** Doporučené regulace pro zástavbu rodinnými domy: dle předchozí analýzy sestavil autor

**Tabulka č. 16:** Regulativy podlažnosti a výšky: dle předchozí analýzy sestavil autor

**Tabulka č. 17:** Architektonické prvky regulace: dle předchozí analýzy sestavil autor

**Tabulka č. 18:** Regulace oplocení: dle předchozí analýzy sestavil autor

**Tabulka č. 19:** Regulační čáry: dle předchozí analýzy sestavil autor

**Tabulka č. 20:** Prvky prostorové regulace: dle předchozí analýzy sestavil autor

**Tabulka č. 21:** Regulace veřejných prostranství: dle předchozí analýzy sestavil autor

**Tabulka č. 22:** Regulativy chránící hodnoty: dle předchozí analýzy sestavil autor

**Tabulka č. 23:** Použité regulace – vzorový regulační plán: dle předchozí analýzy sestavil autor

### Grafy:

**Graf č. 1:** Regulační plány vydané mezi lety 1996 a 2022: dle URL 1 a předchozí analýzy vytvořil autor

**Graf č. 2:** Celkový přehled vydaných regulačních plánů podle krajů: dle URL 1 a předchozí analýzy vytvořil autor

**Graf č. 3:** Regulační plány a změny vydané mezi lety 1996 a 2022 ve vybraných krajích ČR: dle URL 1 a předchozí analýzy vytvořil autor



**Graf č. 4:** Regulační plány vydané mezi lety 1996 a 2022 v jednotlivých ORP: dle URL 1 a předchozí analýzy vytvořil autor

### Obrázky:

**Obrázek 1:** Schéma specifických oblastí dle PÚR ČR: Politika územního rozvoje České republiky. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje, *mmr.cz* [online]. Praha, Brno, 2021. [cit. 5. 8. 2022] Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/koncepce-a-strategie/politika-uzemniho-rozvoje-ceske-republiky/uplne-zneni-politiky-uzemniho-rozvoje-ceske-republ>

**Obrázek 2:** Schéma koridorů železniční dopravy dle PÚR ČR: Politika územního rozvoje České republiky. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Ústav územního rozvoje, *mmr.cz* [online]. Praha, Brno, 2021. [cit. 5. 8. 2022] Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/stavebni-pravo/koncepce-a-strategie/politika-uzemniho-rozvoje-ceske-republiky/uplne-zneni-politiky-uzemniho-rozvoje-ceske-republ>

**Obrázek 3:** Výřez výkresu Uspořádání území kraje ZÚR Středočeského kraje: Atelier T-plan, s.r.o. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, *kr-stredocesky.cz* [online]. Praha, 2022. [cit. 5. 8. 2022]. Dostupné z: <https://www.kr-stredocesky.cz/web/uzemni-planovani/zasady-uzemniho-rozvoje-stredoceskeho-kraje>

**Obrázek 4:** Výřez Hlavního výkresu Územního plánu města Kolín s naznačeným výřezem lokality RP: KROLÁK, Pavel. *Územní plán Kolín*, [online]. 2022, [cit. 5. 8. 2022]. Dostupné z: <https://www.mukolin.cz/uzemni-plan-kolin/d-13556>

**Obrázek 5:** Výřez Regulačního plánu městské památkové rezervace Kolín: KROLÁK, Pavel, Návrh nového regulačního plánu, *mukolin.cz* [online]. poslední aktualizace: 6. 12. 2022, [cit. 9. 12. 2022]. Dostupné z: <https://www.mukolin.cz/navrh-noveho-regulacniho-planu/d-13532>

**Obrázek 6:** Výřez výkresu limitů využití území ÚAP Středočeského kraje: HYDROSOFT VELESLAVÍN, *Územně analytické podklady Středočeského kraje*, [online]. 2021 [cit. 5. 8. 2022]. Dostupné z: <https://www.kr-stredocesky.cz/web/uzemni-planovani/uzemne-analyticke-poklady-stredoceskeho-kraje>

**Obrázek 7:** Výřez Územní studie – Lokalita u Radimského mlýna v Kolíně: CMC ARCHITECTS, *Územní studie Lokalita U Radimského mlýna*, [online]. 2019. [cit. 10. 11. 2022]. Dostupné z: <https://www.mukolin.cz/uzemni-studie/ds-1295>

**Obrázek 8:** Schéma pořizování regulačního plánu: [7]

**Obrázek 9:** Výřez regulačního plánu Sídliště Norská, Olomouc (bydlení): URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA. *Regulační plán RP-23 Sídliště norská* [online], 2019. [cit. 5. 8. 2022]. Dostupné z: <https://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/regulacni-planu/rp-23>

**Obrázek 10:** Výřez regulačního plánu Kladno Vojtěšská huť (průmysl): PATA&FRYDECKÝ ARCHITEKTI s.r.o., *Regulační plán Kladno – Vojtěšská huť (RP2)* [online]. 2021, [cit. 12. 10. 2022]. Dostupné z: <https://mestokladno.cz/regulacni-plan-kladno-vojteska-hut-rp2-po-zmenach-c-1/d-1487835>

**Obrázek 11:** Výřez regulačního plánu Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA's), Antwerpen (Belgie): (URL 5)

**Obrázek 12:** Územný plán Zóny Veterník, Kremnica (Slovensko): (URL 5)

**Obrázek 13:** Plan local d'Urbanisme, Lyon (Francie): (URL 5)

**Obrázek 14:** Bebauungsplan, Hamburg – Altona (Německo): (URL 5)

**Obrázek 15:** Registrační list Regulačního plánu Výchová nad Jizerou: [14]

**Obrázek 16:** Výřez výkresů regulačního plánu Výchová nad Jizerou: [14]

**Obrázek 17:** Výřez výkresu regulačního plánu historického jádra města Jičín: [15]

**Obrázek 18:** Výřez výkresu regulačního plánu Němčice – jih: [16]

**Obrázek 19:** Výřez výkresu regulačního plánu Chvaletice, hornická čtvrť - západ "U křižovatky": [17]

**Obrázek 20:** Výřez výkresu regulačního plánu jihovýchodního předpolí města Kadaň: [18]

**Obrázek 21:** Výřez výkresu regulačního plánu I. Zóny Jih - park Arborea: [19]

**Obrázek 22:** Výřez výkresu regulačního plánu H2 Zlatníky – Hodkovice: [20]

**Obrázek 23:** Výřez regulačního plánu Němčice – jih: [16]

**Obrázek 24:** Výřez regulačního plánu Chvaletice, Hornická čtvrť – západ „U křižovatky“: [17]

**Obrázek 25:** Původní zástavba v obci Dolní Chvatliny: grafika autora na podkladu: Český Úřad Zeměměřičský a Katastrální, Nahlížení do katastru nemovitostí, katastrální mapa s ortofoto, *nahlizenidokn.cuzk.cz* [online]. © 2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální. [cit. 21. 11. 2022]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

**Obrázek 26:** Nové rodinné domy v Bečvárech: grafika autora na podkladu: Český Úřad Zeměměřičský a Katastrální, Nahlížení do katastru nemovitostí, katastrální mapa s ortofoto, *nahlizenidokn.cuzk.cz* [online]. © 2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální. [cit. 21. 11. 2022]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

**Obrázek 27:** Zástavba starších rodinných domů a dvojdomů v Kolíně: grafika autora na podkladu: Český Úřad Zeměměřičský a Katastrální, Nahlížení do katastru nemovitostí, katastrální mapa s ortofoto, *nahlizenidokn.cuzk.cz* [online]. © 2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální. [cit. 21. 11. 2022]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

**Obrázek 28:** Nová zástavba řadových rodinných domů v Kolíně: grafika autora na podkladu: Český Úřad Zeměměřičský a Katastrální, Nahlížení do katastru nemovitostí, katastrální mapa s ortofoto, *nahlizenidokn.cuzk.cz* [online]. © 2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální. [cit. 21. 11. 2022]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

**Obrázek 29:** Nová zástavba řadových domů a solitérních domů v Kutné Hoře: grafika autora na podkladu: Český Úřad Zeměměřičský a Katastrální, Nahlížení do katastru nemovitostí, katastrální mapa s ortofoto, *nahlizenidokn.cuzk.cz* [online]. © 2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální. [cit. 21. 11. 2022]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

**Obrázek 30:** Výřez ortofoto mapy řešeného území: Český Úřad Zeměměřičský a Katastrální, Nahlížení do katastru nemovitostí, katastrální mapa s ortofoto, *nahlizenidokn.cuzk.cz* [online]. © 2004 - 2023 Český úřad zeměměřický a katastrální. [cit. 21. 11. 2022]. Dostupné z: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

**Obrázek 31:** Výřez Územního plánu Bečváry: (URL 6)