

PŘÍKLADY REGULATIVŮ

V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI



MIRIAM PŘINOSILOVÁ
A KOLEKTIV

UUR

1998

PŘÍKLADY REGULATIVŮ

V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI

ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE, BRNO 1998

Autoři doufají, že záměr přispět touto publikací k lepší informovanosti o významu a kvalitě používaných regulativů a k cílevědomému využívání regulativů všemi účastníky procesu územního plánování, pracovníky řízení rozvoje obcí, především však pracovníky stavebních úřadů, se podařilo splnit, a že se publikace stane každému uživateli vítaným pomocníkem.

Autoři publikace

Sborník zpracovaly:

Ing.arch. Zdenka Hladišová, CSc.
Ing.arch. Miriam Přinosilová
Ing.arch. Marie Tomíšková

Spolupráce:

Ing. Vladimír Hyvnar
Ing. Alena Navrátilová
Ing. Zdeněk Přikryl, CSc.
Ing.arch. Eva Rozehnalová

Konzultace:

Ing.arch. Hana Bártová
Ing.arch. Jana Fischerová
Doc. JUDr. Petr Průcha, CSc.
Ing.arch. Martin Tunka, CSc.
Ing.arch. Zdena Umlášková

Vážení čtenáři,

dostává se Vám do rukou další z řady publikací určené všem dotčeným účastníkům ke zlepšení orientace v procesech územního plánování. Na rozdíl od ostatních dosud vydaných publikací však tato měla velmi složitou genezi a proto dovolte několik slov úvodem.

Účelem této publikace je napomoci zpracovávání závazných částí územních plánů, pro které novela stavebního zákona v roce 1992 zavedla nové pojmenování regulativy. Následující léta byla poznamenána hledáním a diskusemi odborné veřejnosti o formě těchto regulativů, často i voláním po katalogu obecně platných a použitelných regulativů, po určité standardizaci funkčního zónování území na části, plochy nebo pozemky pro rozdílné využití a stavby.

Odbor územního plánování MMR proto zadal na toto téma úkol Ústavu územního rozvoje již v roce 1996 v návaznosti na práce na osvědčené příručce „Limity využití území“. Původní záměr byl vypracovat a veřejnosti předložit „*Katalog regulativů v ÚPD*“ - tzn. jakési zobecnění, vytvoření „*správných regulativů*“ pro jednotlivé „*typy*“ funkčních ploch, na základě rozboru stávajících vyhlášek.

V průběhu prací byla několikrát změněna koncepce, byla hledána a ověřována různá pojetí tohoto katalogu a byly prověřovány příklady zahraniční praxe a legislativy. Z některých vycházeli i zpracovatelé, kteří se museli často pracně vypořádat s novým problémem formulace regulativů. Často se střetávaly protichůdné názory a představy o tom, jak podrobné by regulativy měly být, jestli mohou být obecně použitelné, např. pro obec se 100 obyvateli i pro město Prahu, zda by neměly být používány jednotně v celé České republice, nejlépe na základě vyhlášky nebo závazného pokynu ministerstva.

Výsledkem rozdílných a často i protichůdných názorů odborné veřejnosti, zpracovatelů územních plánů, pořizovatelů i odborných oponentů této práce, která byla posuzována i v poradním sboru pro pořizovatelskou praxi odboru územního plánování MMR, je závěr, že *nelze zpracovat vzorové a obecně platné regulativy*, texty nebo formulace, které by byly obecně použitelné.

Práce vyústila do dvou výstupů. Prvním je obecná „*Informace o obsahu a formě regulativů*“, která vyšla nejprve samostatně jako příloha č. 1/1997 časopisu Územní rozvoj a pro úplnost je i součástí předkládaného katalogu. Druhým je katalog „*Příkladů regulativů v územně plánovací dokumentaci sídelních útvarů a zón*“. Pro jeho zpracování byl zvolen postup shromáždit a vybrat příklady ze schválených územních plánů a doplnit je metodickým komentářem. Máte tedy před sebou sborník praktických, ne však závazných příkladů, který by měl být inspirací pro práci odborné veřejnosti i podnětem k hledání nevhodnějších forem regulace využití území.

V praxi se postupně prosazuje povědomí, že regulativy, jako závazná část územně plánovací dokumentace vyhlášená obecně závazným předpisem, musí poskytovat jasnou a srozumitelnou instrukci pro územní rozhodování stavebních úřadů i pro rozhodování jiných správních úřadů. Z tohoto pohledu je nezbytné regulativy vnímat a posuzovat.

Oponentní řízení poukázalo na názorovou odlišnost různých skupin účastníků procesu územního plánování - pořizovatelů, zpracovatelů, popř. stavebních úřadů či vysokých škol na zvolené řešení, která vychází z jejich různého postavení a tudíž i z různé zkušenosti v procesu územního plánování. Katalog může tedy sloužit vedle své nesporné informační hodnoty i k širší diskusi odborné veřejnosti o regulativech, jejich smyslu a způsobu výběru a vyjádření (formulaci), do budoucna k revizi nyní zvoleného přístupu prezentace regulativů a k využití při probíhající přípravě nové právní úpravy územního plánování.

Ing.arch. Martin Tunka, CSc.

Ing.arch. Hana Bártová

Odbor územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj

OBSAH

- 1. ÚVOD**
- 2. INFORMACE O OBSAHU A FORMĚ REGULATIVŮ**
- 3. PŘÍKLADY REGULATIVŮ ZE SCHVÁLENÉ
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**
- 4. TABULKOVÁ ČÁST**
- 5. GRAFICKÁ ČÁST**

1. ÚVOD

Územní plánování je významnou součástí řízení rozvoje obcí a jejich částí. Umístění staveb a různých činností v území a jejich vzájemné vazby, jako jsou vzájemná návaznost, podmínky dopravní dostupnosti, funkčnost souvisejících prvků, vzdálenosti jednotlivých prvků - např. školy a jiná zařízení občanského vybavení a bydlení, mají podstatný vliv na život v obci, na jeho sociální kvalitu, úroveň životního prostředí a na ekonomické důsledky rozvoje obce. Kvalita urbanistického řešení je důležitou složkou atraktivity obce pro obyvatele, návštěvníky i pro ekonomické aktivity.

Základním nástrojem územního plánování je územně plánovací dokumentace (ÚPD), která obsahuje závazné a směrné části řešení. Závaznou část územně plánovací dokumentace tvoří tzv. regulativy funkčního a prostorového uspořádání území. Závazná část ÚPD je po schválení vyhlášována obecně závaznou (obecní, městskou) vyhláškou.

Základním dokumentem územního plánování sídelního útvaru (obce, města), je územní plán, který řeší funkční vymezení a uspořádání ploch a stanoví základní zásady organizace území, postup a limity při jeho využití a podmínky výstavby. Zásady jsou zpravidla formulovány slovně a jsou obsahově širší než limity, které určují nepřekročitelnou hranici nebo rozpětí pro využití a uspořádání území. Zásady a limity se prolínají a nelze je vzájemně ohraničit. Oboje se promítají do územně plánovací dokumentace jako závazné regulativy.

Účelem publikace „*Příklady regulativů v územně plánovací dokumentaci*“ je informovat účastníky procesu územního plánování a řízení rozvoje obcí o významu, použití a způsobu formulace regulativů a uvedením konkrétních příkladů, včetně případných komentářů napomoci ke zlepšování formulace a využívání regulativů nejen v územním plánování, ale v celém procesu rozvoje a řízení měst a obcí.

Vzhledem k tomu, že během přípravy publikace nabyla platnost novela zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), která mění druhy územně plánovací dokumentace, jsou v textové části uváděny termíny z původního i novelizovaného znění zákona. V tabulkové části jsou uváděny příklady z ÚPD zpracované podle původního znění zákona.

Publikace je určena především samosprávným orgánům obcí, které se podílejí na procesu pořizování územně plánovací dokumentace, ale i dalším zájemcům. Byla vypracována na základě analýzy obecně závazných vyhlášek ke schváleným ÚPN SÚ a ÚPN zón, osobních konzultací s pracovníky okresních úřadů a stavebních úřadů, se členy obecních samospráv a anketního průzkumu praktických zkušeností stavebních úřadů s užíváním regulativů a výsledku oponentury.

Ing. Alena Navrátilová

2. INFORMACE O OBSAHU A FORMĚ REGULATIVŮ

REGULATIVY JAKO NÁSTROJ PRO USMĚRŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO ROZVOJE OBCÍ

Regulativy (*funkčního a prostorového uspořádání území*) můžeme charakterizovat takto:

- Regulativy jsou závazná pravidla vyjádřená slovně, číselně nebo graficky, která upravují funkční a prostorové uspořádání území.
- Regulativy se stávají **závaznými** schválením a vymezením závazné části územně plánovací dokumentace.
- Regulativy jsou vyhlašovány **obecně závaznou vyhláškou** (po nabytí její účinnosti jsou regulativy obecně závazné).

V regulativech jsou stanoveny závazné zásady uspořádání území.

Poslání a obsah regulativů

- Regulují využití území pro určitou funkci nebo činnost, např. pro bydlení, pro služby, obchod, školství, sport, technická zařízení, zeleň, jakož i pro veřejně prospěšné stavby a intenzitu jeho využití, např. množství jednotek na řešeném území, výměru podlažních ploch příslušné funkce - m²/ha.
- Regulují umístění staveb a ploch a jejich prostorové vztahy v daném území. Tyto prostorové vztahy jsou vyjádřeny vzájemnou polohou (patří sem např. vzdálenost, odstupy, sousedství, prostorová návaznost).
- Regulují prostorové uspořádání v daném území (např. výška zástavby, tvar střechy).

K čemu regulativy slouží

Regulativy vycházejí z potřeb obce, její části nebo konkrétního místa v obci a z aktuálních poměrů, které se v tomto místě vytvořily, dále z požadavků uplatněných ve stanoviscích orgánů státní správy. Pomocí regulativů funkčního a prostorového uspořádání území je možné ovlivňovat obraz obce, provoz v obci atd. Územně plánovací dokumentace navrhuje budoucí vývoj struktury obcí a jejich částí a pomocí regulativů lze předem regulovat nebo odstranit kolize, které by tento vývoj mohl přinést. Regulativy jako součást závazné části územně plánovací dokumentace stanovují závazné podmínky pro zpracování podrobnějšího stupně územně plánovací dokumentace a pro správní řízení při rozhodování o rozvoji a využití území (územní a stavební řízení).

Regulativy mají řadu souvisejících vlivů, např. mohou ulehčit, ztížit, omezit zastavitelnost, ovlivnit ceny pozemků. Proto je nutné u každého regulativu uvážit všechny důsledky a posoudit poměr přínosů a omezení jeho zavedením pro danou obec (i když toto posouzení je vždy subjektivní). Výběru regulativů a jejich formulování je nutné věnovat velkou pozornost. Každý regulativ musí mít důvod zavedení a jeho formulace nesmí připouštět pochybnosti.

Ve které územně plánovací dokumentaci se regulativy stanovují

Jak jsme již uvedli, regulativy se zaměřují především na regulaci umístování staveb, vymezení ploch a usměrňování činností. Regulace je tím přesnější, čím je územně plánovací dokumentace podrobnější. Tento text se věnuje hlavně regulativům u následujících druhů (*kategorií a stupňů* - dle původního znění zákona) ÚPD:

- a) územního plánu obce (*územního plánu sídelního útvaru* - zpracovaný jako plán využití ploch),
- b) regulačního plánu (*územního plánu zóny* - zpracovaný jako plán regulační),
- c) *územního projektu zóny*.

Kdo navrhuje a formuluje obsah regulativů

Obsah regulativů mohou v zásadě navrhnout všichni účastníci procesu pořízení územně plánovací dokumentace (pořizovatel, zpracovatel, dotčené orgány státní správy, orgány samosprávy, právnické a fyzické osoby vlastníci pozemky a stavby, veřejnost).

Požadavky na stanovení obsahu regulativů jsou zahrnuty již v zadání územně plánovací dokumentace a orgány obce je mohou uplatnit při zpracovávání územních a hospodářských zásad a programu výstavby. Jak vyplývá z našich poznatků, orgány samosprávy se zatím zabývají iniciováním obsahu regulativů málo. Regulativy jsou však jedním z nejučinnějších nástrojů, který transformuje jejich požadavky na využití a uspořádání území obce do ustanovení závazné části územně plánovací dokumentace. Vzhledem k tomu, že územně plánovací dokumentace je výsledkem zainteresovanosti občanů a veřejných institucí na uspořádání a využití území obce, měly by obce více využívat také iniciativu občanů k podávání podnětů pro návrhy obsahu regulativů. Obsah regulativů formuluje zpracovatel územně plánovací dokumentace.

Optimálním přístupem je vzájemná spolupráce samosprávy obce, orgánů územního plánování a dalších orgánů státní správy, občanů, zpracovatelů územně plánovací dokumentace a veřejnosti, včetně vlastníků pozemků a staveb, kteří budou územně plánovací dokumentací v jejím řešení zastavění dotčeni.

Jak a kým jsou regulativy schvalovány

Jak již bylo uvedeno, regulativy jsou nedílnou součástí územně plánovací dokumentace a jsou proto v jejím rámci schvalovány. Územní plán obce a regulační plán (*územně plánovací dokumentaci sídelních útvarů a zón*) schvaluje samosprávný orgán obce - zastupitelstvo.

Schválením ÚPD, vymezením její závazné části a nabytím účinnosti vyhlášky nabývají regulativy právní závaznosti v regulovaném území (pro území řešené v územně plánovací dokumentaci nebo pro jeho určenou část), pro zpracování dalších druhů územně plánovací dokumentace, pro územní rozhodnutí, stavební povolení a pro zpracování předprojektové a projektové dokumentace staveb.

Vyhlášení regulativů

Provádí se obecně závaznou (obecní, městskou) vyhláškou.

Změny závazných regulativů

Jsou možné jen jako změna (*změna a doplněk*) územně plánovací dokumentace.

Předmět regulování

Obsah regulativů je nutné stanovit tak, aby regulativy určovaly v dostatečné podrobnosti parametry, které je nutné respektovat při využití území, návrhu, realizaci a užívání staveb.

Nejčastější typy regulativů uvádíme jako příklad:

- **Určení využití ploch** (v územním plánu obce - *ÚPD sídelního útvaru*) - legenda grafické části ÚPD, obsahující návrh využití ploch.
- **Určení využití pozemků a objektů** (v regulačním plánu - *ÚPD zóny*), např. uliční a stavební čáry, výška zástavby, funkční využití pozemků.
- **Zachování tradičního charakteru sídel** - např. určení zastavěné plochy pozemků, podlažnosti, typu staveb, objemu a situování staveb.

- **Ochrana přírodního prostředí** - např. omezení stavební činnosti, vymezení zejména místních územních systémů ekologické stability.
- **Ochrana zdravých životních podmínek.** Vhodně volenými regulativy lze ovlivnit intenzitu, vyloučit vzájemné negativní spolupůsobení některých aktivit povolených v území, např. upřesnit podmínky pro výrobu, vypouštění a čištění odpadních vod, likvidaci odpadů, omezení hluku, zápachu a jiných exhalací.
- **Určení přijatelného uspořádání dopravy.** Regulativy řeší uspořádání ploch pro dopravu a odstavná stání, včetně jejich vztahů k bydlení, k některým druhům občanského vybavení (nemocnice, školy), některé technické podmínky dopravních staveb apod.
- **Stanovení zásad uspořádání občanského a technického vybavení.** Regulativy stanovují např. podmínky pro rozvoj vybavení ve vztahu k dané lokalitě a ostatním aktivitám, podle potřeby omezují jiné aktivity na území určeném pro vybavení, určují specifické požadavky na stavby občanského a technického vybavení.
- **Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby,** kterými mohou být jen stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejné technické vybavení území podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí.

Podrobnost regulativů je závislá na podrobnosti (měřítku) územně plánovací dokumentace. V případě potřeby je možné stanovit např. druh a tvar oken, dodržení historických fasád, určení materiálů, barevnosti a pod.

Pomocí regulativů je možné v rámci územně plánovací dokumentace vyjádřit požadavek zachování části stávajícího stavu funkčního a prostorového uspořádání území. Stejně tak je možné regulovat i dočasnost využití území. Oba tyto způsoby regulace jsou v určitých situacích velmi potřebné.

Co do regulativů nepatří

V zásadě je rozhodujícím kritériem obsah územně plánovací dokumentace podle platných předpisů, t.j. § 29 stavebního zákona - upřesnění ve vyhlášce o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci. Za regulativy nelze považovat ta omezení, která svým charakterem nepatří do územně plánovací dokumentace, ani omezení, která do ÚPD patří, avšak nesplňují podmínky citovaných právních předpisů. Taková omezení je nutné v případě potřeby zajistit jiným způsobem.

Obsah regulativů nesmí být v rozporu s platnými právními předpisy.

Vyjádření a způsob formulace regulativů

Regulativy musí být v obecně závazné vyhlášce formulovány srozumitelně a přesně, aby vyjadřovaly jednoznačně funkční využití území a omezení v nich obsažená. Formulace regulativu by měla obsahovat:

- místo, kterého se regulace týká (t.j. části území řešené v ÚPD). Regulativy totiž nepostihují vždy celé řešené území, proto je specifikace místa důležitá,
- předmět regulace, (t.j. co se reguluje), např. funkční využití území, druh, výška a tvar objektů, rozsah výroby,
- rozsah regulace - stanovuje meze, v nichž je řešení přípustné nebo v nichž je stanoven zákaz.

Regulativy mohou být formulovány „pozitivně“ nebo „negativně“. Pozitivní formulací rozumíme určení mezí (rozpětí), ve kterých je určitá činnost (akce, stavba apod.) povolena. Negativní formulace určuje buď naprostý zákaz nebo hranici, od které nebo po kterou určitá činnost není povolena. Volíme formulaci, která je v daném případě jasnější a kterou lze dosáhnout přesnějšího a jednoduššího vyjádření.

Legislativní předpisy související s problematikou regulativů

- Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákonů č. 103/1990 Sb., č. 262/1992 Sb., č. 43/1994 Sb., č. 19/1997 Sb., a č. 83/1998 Sb. §§ 10, 11, 13, 14, 20, 21, 22, 25, **29**, 30, 31.
- Vyhláška č. 84/1976 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci ve znění vyhl. č. 377/1992 Sb., §§ 16, 20, **33**, 34, vč. přílohy č. 2 vyhlášky.
- Zásady pro vydávání obecně závazných vyhlášek okresními úřady a obcemi ve věcech státní správy, příloha k usnesení vlády ČR ze dne 10. července 1991, č. 236.

3. PŘÍKLADY REGULATIVŮ ZE SCHVÁLENÝCH ÚPD

(terminologie použita dle původního znění zákona)

V souboru územně plánovacích dokumentací (ÚPD), které byly použity pro výběr regulativů, jsou zastoupeny převážně územní plány sídelních útvarů (ÚPN SÚ), neboť u malých obcí jsou regulativy funkčního a prostorového uspořádání zpravidla stanoveny pro konkrétní lokality v podrobnosti parcely, bloku, objektu nebo jejich částí tak jako u ÚPN Z.

V ÚPD jsou regulativy funkčního uspořádání stanoveny pro územní jednotky (zóna, území, plocha). Vymezení těchto jednotek se u jednotlivých zpracovatelů liší.

Území je nejčastěji členěno na:

- Polyfunkční území a monofunkční plochy. Tento způsob členění umožňuje přijatelné smíšení vhodných funkcí a současně chrání jednotlivé funkce před nepříznivými vlivy.
- Území (zóny) urbanizované (zastavitelné, stavební,) a území (zóny) neurbanizované (nezastavitelné, nestavební, volné,).
- Území stabilizované, přestavbové, rozvojové.

Regulativy zpravidla určují jejich přípustné, výjimečně přípustné a nepřípustné využití. Využití konkrétních pozemků může být ovlivněno dalšími podmínkami.

Regulativy funkčního uspořádání jsou vyjádřeny v závazné části ÚPD slovně, v některých případech i číselně (procento podlažní plochy pro určitou funkci) a graficky (vymezením jednotlivých funkčních zón, území, ploch ve výkresové části).

Regulativy prostorového uspořádání bývají zpravidla vyjádřeny buď limitními hodnotami nebo jednoznačným údajem (koeficienty zastavění pozemku, podlažní plochy, obestavěného prostoru, podlažnost, rozměry parcel, způsob zastřešení, materiály,). Bývají v závazné části ÚPD vyjádřeny slovně, číselně i graficky (stavební čáry, šířky parcel, exponované pohledy,).

Regulativy se vztahují na jednotlivé vymezené zóny, území, plochy nebo celé řešené území. V některých ÚPN SÚ pro malé obce je území členěno na funkčně prostorové celky a každý vymezený celek má svou specifickou regulaci jak z hlediska funkčního, tak prostorového uspořádání.

V územních plánech zón a územních plánech malých obcí vychází regulativy zejména pro památkově cenná území z architektonického hodnocení objektu. Dle hodnoty objektu pak regulativy vymezují způsob úprav, event. jeho odstranění.

Příklady regulativů jsou uvedeny jednak v tabulkové části dle tematických okruhů (bydlení, občanské vybavení, rekreace, lázeňství, zeleň sídelní, smíšené území, zvláštní, výroba, technické vybavení, doprava, zeleň krajinná, vodní toky a plochy, těžba a skládkování, ochranné režimy, prostorové uspořádání, veřejně prospěšné stavby), jednak v grafické části.

Z přehledu regulativů používaných různými zpracovateli je patrné, že způsob členění území, terminologie a formulování regulativů nejsou jednotné, neboť vychází z charakteru obce. (Bylo by však vhodné, aby v budoucnu došlo k sjednocení terminologie, neboť se jedná o základní dorozumívající prostředek oboru). Nejde o vyčerpávající prezentaci, ale o použití nejdůležitějších a nejfrekventovanějších příkladů regulativů. Ne všechny regulativy jsou zcela správně formulovány, ale záměrně byly tyto „nesprávnosti“ v textu regulativu ponechány a okomentovány v samostatném oddílu komentáře. Pro přehlednost jsou ty nejčastější, resp. typické nesprávnosti, uvedeny v samostatné části. Přesto, anebo právě proto, může předložený výběr konkrétních regulativů z již schválených dokumentací sloužit jako inspirující materiál.

Výklad některých pojmů, užívaných při vymezování věcné náplně regulativů v tomto materiálu:

Přípustné - realizovatelné (povolitelné) bez jmenovitého omezení, pouze za podmínek determinace obsahem příslušné platné právní úpravy.

Podmíněně přípustné - realizovatelné (povolitelné) po pečlivém individuálním posouzení povolujícím orgánem (t.j. orgánem územního řízení, nikoliv však jiným orgánem, např. obecní radou, obecním zastupitelstvem či starostou) a shledání, že v konkrétní situaci jsou splněny pro takové případy přímo v předmětném regulativu deklarované podmínky (tento případ tedy vyžaduje jmenovité doplnění příkladů regulativů o zpracovatelem uvažované podmínky a současně v každém jednotlivém povolovacím režimu a jejich „převzetí“ do příslušného povolení), opět současně ještě při respektování podmínek determinace obsahem příslušné platné právní úpravy.

Výjimečně přípustné - realizovatelné (povolitelné) po pečlivém individuálním posouzení povolujícím orgánem (t.j. orgánem územního řízení, nikoliv však jiným orgánem, např. obecní radou, obecním zastupitelstvem či starostou) a shledání, že v dané konkrétní situaci se výslovný, v předmětném regulativu uvedený, předpoklad výjimečného povolení nedostane do rozporu s determinací vyplývající z obsahu příslušné platné právní úpravy a současně se v daném teritoriu nenabízí vhodnější alternativní řešení (je tedy shledána „nezbytnost takového řešení“).

Pozn.: do této podskupiny by případně bylo možné zahrnovat i všechno ostatní situace, jež by v rámci daného regulativu mohly vyvstat (tzv. opomenuté situace či případy), pokud by nebyly výslovně kvalifikovány jinak (t.j. jako „přípustné“, „podmíněně přípustné“ či „nepřípustné“).

Nepřípustné - nerealizovatelné (nepovolitelné) za žádných podmínek (za doby platnosti takto pojaté závazné části schválené územně plánovací dokumentace).

Nejčastější „nesprávnosti“, které jsou v regulativech uváděny:

1. Chybí konkrétní definice „nerušící“, „negativní ovlivňování“, „negativní vlivy“, „obtěžující -neobtěžující“, „menšího rozsahu“, „nezbytnost“, „malá zařízení“, „narušování nad obvyklou úroveň“, „vliv na okolí“.
2. Chybí bližší specifikace některých staveb nebo zařízení.
3. Není uveden rozdíl mezi stavbami doplňkovými a souvisejícími.
4. Nejsou stanoveny podmínky pro stavby podmíněně umisťované.
5. Někdy je v regulativu prostorového uspořádání uvedena jen jedna podmínka, která není dostatečná pro jednoznačnou formulaci regulativu.
6. Regulativ má pouze informativní charakter, nejedná se o regulativ v pravém slova smyslu.
7. Požadavek obsažený v regulativu je zajištěn oprávněným předpisem a je nadbytečné jej citovat.
8. Do regulativů nepatří směrnice pro realizaci.
9. V regulativech nesmí být obsažena podmínka zpracování navazující ÚPD.

4. TABULKOVÁ ČÁST

Tématické okruhy:

bydlení	01
občanské vybavení	02
rekreace	03
lázeňství	04
zeleň sídelní	05
smíšené území	06
zvláštní	07
výroba	08
technické vybavení	09
doprava	10
zeleň krajinná	11
vodní toky a plochy	12
těžba a skládkování	13
ochranné režimy	14
prostorové uspořádání	15
veřejně prospěšné stavby	16

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	56 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	polyfunkční území		
Tématický okruh	bydlení		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Čisté bydlení

- 1) Území je určeno převážně pro bydlení.
- 2) V tomto území je přípustné umisťovat:
 - obytné domy,
 - kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení a zařízení školství,
 - zařízení maloobchodu a veřejného stravování - sloužící pro obsluhu tohoto území,
 - nerušící zařízení drobné výroby a služeb - sloužící pro obsluhu tohoto území,
 - garáže pro bydlení v tomto území.
- 3) V tomto území je výjimečně přípustné umisťovat:
 - zařízení správy, administrativy, vědy a výzkumu,
 - zařízení veřejného ubytování,
 - ostatní zařízení maloobchodu a veřejného stravování,
 - ostatní nerušící zařízení drobné výroby a služeb,
 - zahrádky.

Komentář

Z regulativů je zřejmé, že se nejedná o čisté bydlení, bylo by vhodné změnit název.

Definovat pojem „nerušící“.

Je zapotřebí vymezit horní hranici kapacity přípustnosti sportovních zařízení, aby umístění tohoto zařízení bylo ještě slučitelné s bydlením.

Regulativ je jinak dobře formulovaný.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	5 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	monofunkční plocha		
Tématický okruh	bydlení		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Čisté bydlení

Charakteristika

Dominantní funkcí je bydlení. Veškeré stavby musí odpovídat sociálním a kulturním potřebám obyvatel a nesmí zhoršovat kvalitu a pohodu obytného prostředí.

Přípustné

- obytné budovy,
- stavby občanského vybavení,
- zařízení pro živnosti provozované v rámci bydlení (např. holič, krejčí, hodinář apod.),
- sítě místních komunikací a nezbytné stavby pro dopravu,
- rozvodné sítě a nezbytné stavby technického vybavení.

Nepřípustné

- stavby pro výrobu,
- velkokapacitní stavby občanského vybavení,
- velkokapacitní stavby pro dopravu,
- velkokapacitní stavby technického vybavení.

Komentář

Kdo a jak posoudí požadavek „veškeré stavby musí odpovídat sociálním a kulturním potřebám obyvatel a nesmí zhoršovat kvalitu a pohodu obytného prostředí“.

Přípustnost a nepřípustnost objektů občanského vybavení by měla být blíže specifikována uvedením druhů nebo jejich charakteristikou a rozsahem.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	obec	220 obyvatel
Měřítko	1 : 2 880		
Typ územní jednotky	zastavěné území		
Tématický okruh	bydlení		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Čisté bydlení v rodinných domech

Určené využití

Bydlení v rodinných domech

- o maximálně 2 nadzemních podlažích a podkrovní, vč. garáží,
- se zahradou s rekreační nebo okrasnou funkcí.

Přípustné využití

- stavby a zařízení maloobchodu, veřejného stravování a dalších nerušících služeb sloužící obsluze daného území,
- plochy veřejné zeleně, drobná dětská a sportovní hřiště sloužící obyvatelům daného území.

Podmíněné využití

Stavby pro dočasné ubytování

- mohou mít kapacitu do 10 lůžek (např. penziony), včetně zajištění parkování,
- vliv činností provozovaných na těchto plochách nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky.

Nepřípustné využití

- autokempinky, tábořiště,
- stavby pro chov hospodářských zvířat,
- stavby pro výrobu a skladování,
- stavby pro velkoobchod a supermarkety,
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu obytného prostředí.

Komentář

Bylo by vhodné regulovat stavební objem objektů pro maloobchod.

Je nutno lépe definovat pojmy „nerušící“, „negativní ovlivňování“, „negativní vlivy“ a nahradit je přesnějšími výrazy.

U podmíněného využití by u penzionů mělo být upřesněno, kde musí být zajištěno parkování (např. na vlastním pozemku).

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	6 400 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	území zastavěné a k zastavění určené		
Tématický okruh	bydlení		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Bydlení městského typu

Charakteristika

Slouží pro bydlení a zajištění potřeb obyvatel.

Přípustné

- obytné domy,
- zařízení pro maloobchod, veřejné stravování, služby a řemeslnické provozy nerušící bytovou výstavbu,
- kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení,
- administrativní stavby,
- garáže pro obsluhu území.

Výjimečně přípustné

- ubytovací zařízení,
- garáže sloužící pro obsluhu území.

Nepřípustné

- čerpací stanice pohonných hmot,
- autoopravny a motoopravny,
- truhlářské, strojně kovoobráběcí provozy,
- lakovny.

Regulativy

nízkopodlažní zástavby

- max. 2 nadzemní podlaží a podkroví,
- tvar střechy přizpůsoben charakteru sousedních objektů,
- respektovat stavební čárou v lokalitách, kde je stanovena.

středněpodlažní zástavby

- max. 4 nadzemní podlaží,
- střecha sedlová v rozmezí 35° - 45°,
- výjimku tvoří bodový dům na sídlišti M..... o 7 nadzemních podlažích.

Komentář

Definovat konkrétně pojem „nerušící“.

U zařízení pro maloobchod apod. není vhodný výraz „nerušící bytovou výstavbu“.

U zařízení pro sport by měla být vymezena horní hranice divácké kapacity, aby umístění tohoto zařízení bylo ještě slučitelné s bydlením.

Jaký je rozdíl mezi garážemi v přípustných a výjimečně přípustných funkcích?

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	390 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	stavební plocha (zastavěná, k zastavění určená)		
Tématický okruh	bydlení		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Předměstské bydlení

Charakteristika

Plochy převážně pro bydlení předměstského, případně venkovského charakteru.

Přípustné

- obytné budovy předměstského a venkovského charakteru, které mají odpovídající užitkové zahrady,
- objekty pro vedlejší zemědělské - samozásobitelské hospodářství,
- objekty obchodů a služeb pro obyvatele území,
- drobné nerušící řemeslné provozovny.

Výjimečně přípustné

- obytné budovy s více než 3 byty,
- stavby pro školství a výchovu, kulturu a osvětu, tělovýchovu a sport, zdravotnictví a sociální péči, veřejné stravování, církevní činnost,
- zahradnictví,
- jiné nerušící provozy s pracovními příležitostmi.

Komentář

Přípustné: obytné budovy nahradit pojmem rodinné domy, jelikož ve „výjimečně přípustné“ jsou obytné budovy s více než 3 byty, což jsou bytové domy.

Objekty pro vedlejší zemědělské - samozásobitelské hospodářství nahradit - drobné stavby pro vedlejší zemědělské (drobné stavby ve smyslu § 3 vyhl. č. 85/1976 Sb).

Výjimečně přípustné: obytné budovy nahradit - bytové domy.

Definovat konkrétně pojem „nerušící“.

„Drobné nerušící řemeslné provozovny“ - pokud nejsou „drobné“ myšleny ve smyslu § 3 vyhl. č. 85/1976 Sb, je nutno stanovit jejich rozsah, max. zastavěnou plochu, kubaturu, max. výšku apod.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	obec	1 700 obyvatel
Měřítko	1 : 2 880		
Typ územní jednotky	urbanizovaná plocha		
Tématický okruh	bydlení		
Způsob vyjádření	slovní, číselné		

Věcná náplň regulativu

Příměstské bydlení

Charakteristika

Plochy bydlení v příměstských obcích a lokalitách.

Přípustné využití

- rodinné domy se zahradami a drobným chovem hospodářského zvířectva,
- zařízení pro maloobchod a služby pro obyvatele území,
- veřejná zeleň.

Výjimečně přípustné využití

- školská, zdravotnická, sociální, kulturní a sportovní zařízení obsluhující obyvatele území,
- ubytovací a stravovací zařízení v soukromí,
- nerušící zařízení drobné výroby,
- garáže a parkoviště.

Prostorové uspořádání

Bude respektována stávající uliční síť a stavební čáry. Nové stavby, přístavby, nástavby a stavební úpravy musejí tvarem, měřítkem, členěním i materiálem odpovídat charakteru okolní zástavby. Stavby budou respektovat siluetu sídla a průhledy na dominanty.

Střechy

V území budou preferovány střechy sedlové, resp. valbové, případně jejich kombinace. Možné je využití vikýřů a střešních lodžii, především pro členění velkých ploch střech. Ploché střechy jsou v lokalitách nové zástavby nepřipustné. Střechy budou mít zhruba jednotný sklon a nepřiliš odlišné výšky říms.

Krytiny

Přípustné jsou krytiny keramické pálené, z probarvených betonových tašek, z bonských šindelů, výjimečně plechové či z osinkocementových šablon. Nepřípustné jsou jakékoliv vlnité krytiny. V nových lokalitách obytné zástavby budou použity jednotné střešní krytiny.

Výplně otvorů

Měřítkem i členěním budou přizpůsobeny architektuře objektu i charakteru lokality. Minimálně bude používáno skleněných tvárnic a cihel, zejména v uličních fasádách.

Povrchové úpravy

Základním materiálem pro vnější fasády bude měkká omítka s omezenou kombinací s přírodními obkladovými materiály a keramikou.

Limity využití území:

Max. přípustné počty chovaných hospodářských zvířat jsou stanoveny ve dvou mezních úrovních - v prvním sloupci je přípustný počet hospodářských zvířat bez jakéhokoliv souhlasu či povolení, ve druhém sloupci přípustný počet hospodářských zvířat:

- max. 10 ; 20 slepic,
- max. 20 ; 30 králíků,
- max. 5 ; 10 hus či kachen.

Komentář

Regulativ obsahuje regulaci staveb a zároveň činností, které nelze omezit vyhláškou k ÚPD.

Vhodnější znění:

Přípustné využití:

- rodinné domy s možností integrace provozoven pro maloobchod a služby pro obyvatele řešeného území, se zahradami a drobnými stavbami pro chov hospodářského zvířectva, kůlny na nářadí apod.,
- stavby pro maloobchod a služby s kapacitou do „x“ účelových jednotek,
- veřejná zeleň.

Výjimečně přípustné:

- stavby pro školství, zdravotnickou a soc. péči, kulturu a sport,
- integrace zařízení pro dočasné ubytování a stravování v rodinných domech,
- jednoduché a drobné stavby pro výrobu o ploše do „x“ m²,
- garáže a parkoviště.

Uvádění přípustného počtu hospodářských zvířat není předmětem územního plánu - vychází z hygienických předpisů. V ÚPD je možno regulovat velikostí ploch a objemem staveb.

Podmínka pro použití jednotné střešní krytiny není vhodná, neboť by mohlo dojít k přílišné uniformitě.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	173 000 obyvatel
Měřítko	1 : 10 000		
Typ územní jednotky	urbanizované (zastavitelné) území		
Tématický okruh	bydlení		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Bydlení venkovského typu

Charakteristika

Území bydlení ve spojení s užitkovým využitím zahrad a možností chovu zvířectva, se stavbami a zařízeními drobné výroby, občanského vybavení (zejména obchodu a služeb).

Stavby, objekty a zařízení dominantní

- rodinné domy,
- bytové domy.

Stavby, objekty a zařízení doplňkové:

- obchodu (v přízemí obytných domů, samostatné, stánky),
- veřejného stravování (bufety, občerstvení, jídelny),
- drobné řemeslné výroby a opravárenských služeb,
- nevýrobních služeb,
- sportovní a tělovýchovná (hřiště, sauny, dětská hřiště),
- kulturní a osvětová,
- školská a výchovná
- zdravotnická a sociální,
- církevní,
- pro hromadnou dopravu,
- komunikace pro pěší, cyklistické stezky,
- místní obslužné komunikace,
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily, případně autobusy,
- liniové a plošné keřové a stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny,
- liniové a plošné sadovnické porosty, okrasné a užitkové zahradní kultury,
- drobné vodní prvky a architektura,
- zahradní chaty a altány,
- drobné stavby pro skladování plodin,
- stavby a zařízení pro chov drobného hospodářského zvířectva.

Stavby, objekty a zařízení výjimečně přípustné:

- administrativní,
- velkokapacitní pro obchodní účely,
- dočasné ubytování (do 10 lůžek),
- veřejného stravování (restaurace),
- sportovní a tělovýchovná (tělocvičny),
- veterinární péče,
- garáže řadové,
- čerpací stanice PHM.

Stavby, objekty a zařízení související:

- technického vybavení (trafostanice, hasičská zbrojnice),
- účelové komunikace,
- garáže samostatné,
- pro mechanizační prostředky.

Komentář:

U staveb výjimečně přípustných by bylo vhodné upřesnit, co je považováno za velkokapacitní stavbu pro obchodní účely.

Jaký je rozdíl mezi stavbami doplňkovými a souvisejícími?

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	6 400 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	území zastavěné a k zastavění určené		
Tématický okruh	bydlení		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Bydlení venkovského typu

Charakteristika

Plachy pro bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a s chovem drobného hospodářského zvířectva.

Přípustné

- stavby pro bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a doplňkovými stavbami pro chov drobného hospodářského zvířectva,
- stavby pro maloobchod, služby, veřejné stravování a nerušící řemeslnické provozy,
- zahradnictví,
- sportovní zařízení,
- garáže v souvislosti s rodinným bydlením,
- změna účelu využití stávajících staveb pro rekreaci (rekreační chalupy, chaty a domky).

Prostorové regulativy

- max. 1 nadzemní podlaží a podkroví,
- výjimečně u staveb v návaznosti na vyšší stávající objekty 2 nadzemní podlaží,
- sklon střechy 35° - 45°.

Komentář

Stanovovat jen přípustné funkce nepovažujeme za dostačující.

Konkretizovat pojem „nerušící“.

Podmínku prostorového regulativu doplnit vymezením území s patřičnou výškovou hladinou.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	obec	650 obyvatel
Měřítko	1 : 2 880		
Typ územní jednotky	stavební plocha		
Tématický okruh	bydlení		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Bydlení venkovského typu

Plochy jsou určeny převážně pro bydlení s odpovídajícím zázemím užitkových zahrad a chovem drobného zvířectva v rozsahu pro vlastní potřebu rodiny.

Mohou zde být umístovány stavby pro obchod, služby, veřejné stravování, zahradnictví a drobnou výrobu neobtěžující okolí. Pripouští se využití části obytného objektu pro rekreaci a dočasné ubytování.

Nové objekty rodinných domů budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží, vestavěné garáže a sedlovou střechu, kterou je možno využít pro podkrovní byty.

Komentář

Nutno rozlišit, zda se jedná o bydlení v rodinných nebo bytových domech.

„Neobtěžující okolí“ lze definovat pouze pro konkrétní případy na základě hygienických předpisů apod.

V podmínce „Nové objekty rodinných domů budou mít maximálně dvě nadzemní podlaží, vestavěné garáže a sedlovou střechu, kterou je možno využít pro podkrovní byty“ je nutno stanovit stavební čáry a max. výškovou hladinu zástavby.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	obec	600 obyvatel
Měřítko	1 : 2 000		
Typ územní jednotky	urbanizovaná plocha		
Tématický okruh	bydlení		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Bydlení individuální

Charakteristika

Hlavní funkcí je bydlení v rodinných domech s užitkovými zahradami a chovem drobného hospodářského zvířectva. Výstavba objektů nebo vestavby s jinou funkcí (občanské vybavení apod.) nesmí narušovat hlavní funkci. V rámci výstavby nových objektů je nutno zabezpečit odstavení (garážování) osobních automobilů obyvatel minimálně pro stupeň motorizace 1 : 3,5, a to pokud možno v anebo pod obytnými objekty.

Podmíněně lze umísťovat

- stavby občanské vybavenosti,
- řemeslnické dílny (např. pro jednoduchou montáž, šicí dílny, knihařství apod.),
- stavby pro chovatelství a pěstitelství.

Rodinné domy mohou být

- izolované (solitérní),
- dvojdomy (v odůvodněných případech v návaznosti na charakter stávající zástavby),
- řadové domy (převážně v původní zástavbě).

Charakter novostaveb, vestaveb a přístaveb

Musí být přizpůsoben okolní zástavbě. Zvláštní důraz je třeba klást na podlažnost zástavby, objem objektů, zastavění pozemků, tvar a krytinu střechy. Nově umísťovaná výstavba by měla být převážně jednopodlažní, s podsklepením nebo technickým podlažím, zastřešená sedlovou střechou, krytá keramickými nebo betonovými taškami.

Navazující dokumentace

Pro všechny výhledové plochy bude nezbytně nutné zpracovat zastavovací nebo urbanistickou studii, která bude základním podkladem pro další výstavbu a rozvoj dané lokality.

Komentář

Vhodné blíže specifikovat podmíněně přípustné občanské vybavení dle druhů nebo jejich charakteristikou a rozsahem.

Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny nekonkrétně - „Zvláštní důraz je třeba klást na podlažnost zástavby“.

Nejsou stanoveny podmínky pro stavby podmíněně umísťované.

U charakteru novostaveb, vestaveb a přístaveb se vyskytuje výraz „.....by měla být“, který díky své formulaci nic nereguluje.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	obec	190 obyvatel
Měřítko	1 : 2 00		
Typ územní jednotky	monofunkční plocha		
Tématický okruh	o b ě a n s k é v y b a v e n í		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Charakteristika

Stavební pozemky s přesně definovanou náplní pro každou lokalitu.
Jiné než definované využití není přípustné.

Zahrnují plochy pro výstavbu

- veřejné správy, pošt, požární ochrany,
- školství,
- kultury,
- církevních staveb,
- zdravotnictví a sociální péče,
- policie,
- komunálních služeb.

Komentář

Regulace pro jednotlivé lokality je uvedena pouze v grafické části ÚPD, a to konkrétním vymezením jednotlivých druhů občanského vybavení. Takto vyjádřený regulativ omezuje pružnost ÚPD a je přeурčeným podkladem pro rozhodování v území.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	36 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	polyfunkční zóna		
Tématický okruh	o b ě a n s k é v y b a v e n í		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Charakteristika

Občanské vybavení městského a vyššího významu - areálové.

Funkční využití:

Vhodné a převládající

- střední školy, internáty, výchovné ústavy,
- stavby pro zdravotnictví: nemocnice, polikliniky, zdravotní střediska, hygienické stanice, léčebné ústavy,
- stavby sociální péče: domovy důchodců, ústavy a zařízení pro tělesně a duševně postižené, rehabilitační střediska, ubytovny bezdomovců, charitativní zařízení,
- příslušné komunikace obslužné, pěší, cyklistické, parkoviště, parkovací garáže,
- zeleň veřejná, ochranná.

Přípustné

- stavby pro služby návštěvníkům, pacientům, ubytovaným,
- nezbytná technická vybavenost,
- nezbytné dílny a garáže údržby.

Výjimečně přípustné

- byty majitelů, správců, zaměstnanců,
- doplňující obytná zeleň, sportovní, dětská hřiště, bazén, skleníky.

Komentář

Regulativ je formulován s dostatečnou přesností, ale současně umožňuje volbu mezi několika alternativami. Takto řešená ÚPD zajišťuje náležitou míru pružnosti při dalším rozhodování v území.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	61 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	polyfunkční plocha		
Tématický okruh	o b c h o d a s l u ž b y		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Charakteristika

Plochy oblužných center navrhovaných v rámci nových obytných celků.

Přípustná jsou

- zařízení pro maloobchod, stravování, ubytování,
- zařízení pro zábavu,
- zařízení pro správu - administrativu, církev a kulturu,
- zařízení pro mimoškolní činnost mládeže,
- zařízení pro zdravotnickou a sociální péči,
- zařízení pro spoje, policii a hasiče,
- zařízení pro nevýrobní služby,
- zařízení pro výrobní služby bez negativních vlivů,
- zařízení pro sport menšího rozsahu,
- zeleň veřejná a ochranná,
- komunikace vozidlové i pěší,
- podzemní nebo vestavěné garáže,
- plochy pro příslušné technické vybavení,
- maximální podlažnost 3 NP.

Nepřípustné jsou

- obytná zástavba,
- stavby pro výrobu,
- stavby čerpacích stanic pohonných hmot.

Komentář

Přesný výčet přípustných zařízení obsahuje nepřesné omezení typu „menšího rozsahu“, „bez negativních vlivů“. Zařazení obytné zástavby do jednoznačně nepřipustných funkcí znemožňuje zřízení bytů pro personál.

Zahrnuje-li regulativ jednu podmínku prostorového uspořádání (3 NP), měl by obsahovat i další podmínky pro zástavbu (koeficient zastavění pozemku, podlažní podlahy a obestavěného prostoru).

Definovat konkrétně „negativní vlivy“.

Termín „zařízení pro zábavu“ umožňuje různý výklad.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	173 000 obyvatel
Měřítko	1 : 10 000		
Typ územní jednotky	urbanizované území		
Tématický okruh	o b ě a n s k é v y b a v e n í		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Zoologická a botanická zahrada

Území pro zoologickou a botanickou zahradu s městským, nadměstským a regionálním významem.

Stavby, objekty a zařízení dominantní

- stavby a zařízení pro vystavování a chov zvířat (klece, výběhy),
- liniové plošné sadovnické porosty,
- intenzivní zelinářské a květinářské kultury.

Stavby, objekty a zařízení doplňkové

- stavby pro drobný prodej (stánky),
- zařízení veřejného stravování drobná (bufety, občerstvení),
- zařízení veřejného stravování střední (jídelny apod.),
- dětská hřiště (plochy s prolézačkami a pískovišti, robinzonádními hřišti apod.),
- zařízení pro veterinární péči (ordinace apod.),
- stavby pro veterinární péči (kliniky),
- veřejné WC,
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, meze, keřové pláště apod.),
- drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.),
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.),
- vodní plochy umělé malé (rybníčky, nádrže technického charakteru, koupaliště),
- samostatné skleníky.

Stavby, objekty a zařízení související

- byty služební,
- zařízení administrativní (kanceláře),
- zařízení pro obchodní účely,
- zařízení kulturní (knihovny, galerie, menší kluby apod.),
- zařízení zdravotnická malá (ordinace, laboratoře apod.),
- zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny apod.),
- stavby pro vědu a výzkum (výzkumné ústavy, archivy apod.),
- stavby a zařízení pro správcu a provoz,
- stavby a zařízení technického vybavení (liniové vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičská zbrojnice),
- komunikace pěší,
- účelová komunikace,
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů, případně autobusů,
- garáže samostatné,
- garáže hromadné,
- stavby malé pro skladování plodin (seníky, stodoly),
- stavby pro mechanizační prostředky.

Komentář

Uvádění podrobného výčtu zařízení může mít v některém případě negativní vliv na pružnost ÚPD, někdy naopak jej lze využít při konkrétní specifikaci - použití je nutno vždy pečlivě zvážit.

Není zřejmé, v čem je rozdíl mezi stavbami doplňkovými a souvisejícími.

Termíny „drobné“, „střední“, „malé“ nejsou jednoznačné.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	obec	600 obyvatel
Měřítko	1 : 2 000		
Typ územní jednotky	urbanizovaná plocha		
Tématický okruh	o b ě a n s k é v y b a v e n í		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Charakteristika

Plochy se stabilizovaným funkčním využitím zabezpečující základní potřeby obyvatel obce a návštěvníků.

Na těchto plochách je možno umísťovat stavby a zařízení pro

- školství a výchovu,
- kulturu a osvětu,
- zdravotnictví a sociální péči,
- obchod,
- veřejné stravování a ubytování,
- nevýrobní služby,
- tělovýchovu a sport,
- požární ochranu,
- správu a řízení,
- politickou a zájmovou činnost,
- činnost církví.

Podmíněně je přípustné umísťovat stavby a zařízení pro

- služby výrobního charakteru,
- drobné řemeslné provozy s neobtěžujícím provozem (hluk, prach, zápach apod.).

Komentář

Regulativ „činnost církví“ nutno upřesnit, aby nezahrnoval např. i církevní zemědělský statek.

Bližší specifikovat výrobní charakter; výrazy „drobné“ či „s neobtěžujícím provozem“ jsou nejednoznačné.

Nejsou uvedeny podmínky pro podmíněně přípustné stavby.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	86 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	monofunkční plocha		
Tématický okruh	občanské vybavení		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Hřbitovy

Přípustné

- skupiny hrobů,
- urnové háje,
- rozptylové louky,
- obřadní síně,
- kaple,
- kostely,
- krematoria,
- vysoká, střední a nízká zeleň,
- parkovací plochy,
- nezbytné hospodářské objekty údržby a vybavenosti,
- bude respektována územní rezervace pro rozšíření hřbitova „Š.....“.

Komentář

Regulativ neobsahuje podmínky prostorového uspořádání.

Nutno specifikovat nezbytné hospodářské objekty údržby a vybavenosti.

Podmínka „bude respektována územní rezervace pro rozšíření hřbitova „Š.....“ má pouze informační charakter.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	36 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	polyfunkční zóna		
Tématický okruh	r e k r e a c e , s p o r t		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Charakteristika

Slouží pro sport, rekreaci a trávení volného času.

Funkční využití

1. Vhodné a převládající :
 - zařízení organizované i neorganizované tělovýchovy - otevřená a krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím, kondiční dráhy,
 - zařízení technických sportů, areály kynologické, modelářské, areály dalších zájmových klubů,
 - příslušné komunikace obslužné a pěší, pěší rozptylové prostory, parkoviště,
 - zeleň veřejná, parková, ochranná, travnaté plochy pro oddech a slunění.
2. Přípustné :
 - vybavení sloužící sportovcům a návštěvníkům - obchod, služby, stravování, dočasné ubytování (hotel, administrativa),
 - nezbytné technické vybavení,
 - nezbytné dílny a garáže údržby.
3. Výjimečně přípustné :
 - byty (rodinné domy) majitelů a správců.

Komentář

Regulativ umožňuje náležitou míru variability funkčního uspořádání v následujícím rozvoji zóny.

Není zřejmé, kdo posoudí „nezbytnost“.

Není zřejmé, kdo a jak bude udělovat výjimky pro stavby výjimečně přípustné.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	86 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	polyfunkční území		
Tématický okruh	tělovýchova, sport, rekreace		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Charakteristika

Slouží sportování, denní rekreaci a trávení volného času. Zahrnuje zařízení organizované a neorganizované tělovýchovy. Otevřená a krytá sportoviště s nezbytným příslušenstvím, zařízení technických sportů, areály kynologie, areály zájmových klubů.

Přípustné

Zařízení pro sportovce a návštěvníky včetně stravování a dočasné ubytování.

Podmínky a zásady v tomto území

- drobná sportovně rekreační zařízení pro denní rekreaci a sport umisťovat ve větší míře do části parku při ulici „Y“,
- doplnění stávajícího kynologického areálu o záchytnou stanici,
- upravit kynologický areál v blízkosti hřiště ČSAD.

Komentář

Regulativ se vztahuje k jednotlivým stávajícím lokalitám. Toto řešení je u většího města atypické.

Chybí stanovení podmíněně přípustných a nepřípustných druhů staveb (dle funkcí).

Zařízení pro sportovce je nutno specifikovat.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	6 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	urbanizované plochy		
Tématický okruh	sport a oddech, turistický ruch a rekreace		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Plochy pro sport a oddech:

Charakteristika

Plochy převážně pro organizovaný sport a rekreaci. Tyto plochy nebudou pro město ziskové.

Vhodné využití

- plošné zařízení sloužící sportu a rekreaci,
- zpevněná hřiště, bazény.

Možné využití:

- obslužné stavby sportovišť,
- obchodní, kulturní a klubové zařízení pro obsluhu území,
- malá doprovodná ubytovací zařízení,
- komunikace a parkoviště pro obsluhu území,
- stavby pro kynologický a jezdecký sport.

Zásadně nepřipustné:

Stavby pro:

- bydlení (s výjimkou služebních bytů),
- výrobu,
- pěstivelskou a živočišnou výrobu,
- živnostenské činnosti nesouvisející s organizovaným sportem,
- činnosti produkující škodlivé exhalace.

Plochy pro turistický ruch a rekreaci:

Charakteristika

Plochy převážně pro rekreační a turistické aktivity. Tyto plochy by měly být pro město ziskové.

Vhodné využití

- stavby pro dočasné ubytování,
- stavby a plochy pro rekreaci a turistiku,
- komunikace, parkoviště a plochy technického vybavení pro obsluhu řešeného území.

Možné využití

- stavby pro zábavní funkce,
- stavby pro vzdělávání,
- stavby pro služby pro rekreaci a turistiku.

Zásadně nepřipustné

- výroba a živnostenské provozy.

Komentář

Stanovení, zda plochy budou ziskové nebo neziskové, nepatří do regulativu.

Chybí upřesnění pojmu „malá zařízení“.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	73 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	území určené k zastavění		
Tématický okruh	sport a rekreace		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Charakteristika území

Hlavní funkcí území je rekreace a sport, v kombinaci s dočasným ubytováním.

Přípustné využití území

- plochy pro odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku,
- samostatné účelové stavby a prostory pro podnikání související nebo slučitelnou se sportem a rekreací (nesmí negativně ovlivňovat sousední stavby pro dočasné ubytování),
- stavby pro dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.),
- stavby a plochy pro sport,
- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

Nepřípustné využití území.

- stavby pro bydlení,
- účelové stavby pro zemědělskou a lesní výrobu (prvovýroba),
- účelové stavby pro výrobu, průmysl a skladování.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.)

Budou stanovena dle konkrétního záměru. V území je nutné zřídit zatravněné plochy s keřovou i stromovou zelení.

Komentář

Uspořádání území je omezeno regulativem. Pravidla pro uspořádání území se musí pohybovat v mezích tohoto regulativu.

Rozsah ploch pro odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku by měl být omezen (např. počtem vozidel nebo určením uživatelů).

Konkretizovat pojem „negativně ovlivňovat“.

Požadavek „V území je nutné zřídit zatravněné plochy s keřovou i stromovou zelení“ je prostředky stavebního zákona nevymahatelný.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	56 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	polyfunkční území		
Tématický okruh	l á z e ň s t v í		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

- 1) Území je určeno téměř výlučně pro lázeňství.
- 2) V tomto území je přípustné umísťovat:
 - lázeňská zařízení všeho druhu,
 - byty pohotovostní, služební a majitelů zařízení,
 - kulturní a zdravotnická zařízení,
 - zařízení maloobchodu se zásobováním 1x denně,
 - výběrová zařízení veřejného stravování,
 - zařízení služeb - sloužící pro obsluhu tohoto území,
 - sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území.
- 3) V tomto území je výjimečně přípustné umísťovat :
 - obytné domy,
 - ostatní zařízení maloobchodu,
 - zařízení veřejného stravování,
 - zařízení veřejného pro dočasné ubytování,
 - zařízení církevní,
 - zařízení vědy a výzkumu.

Komentář

Termíny „výběrová zařízení veřejného stravování“ a „církevní zařízení“ nejsou jednoznačné.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	obec	1 100 obyvatel
Měřítko	1 : 2 000		
Typ územní jednotky	polyfunkční území		
Tématický okruh	l á z e ň s t v í		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Přípustné

- lázeňská zařízení všeho druhu,
- výběrové obchody bez nároku na dopravu,
- kulturně společenská zařízení,
- zdravotnická a sociální zařízení,
- byty pohotovostní, majitelů a správců,
- výběrová stravovací zařízení,
- zařízení služeb sloužící pro obsluhu tohoto území,
- veřejná prostranství a zeleň.

Podmíněně přípustné

- stavby pro dočasné ubytování,
- sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území.

Prostorová regulace

- výška zástavby,
- hustota zastavění,
- velikost obestavěného prostoru,
- tvar, sklon a použitý materiál střech,
- barevnost fasád.

Komentář

Termíny „výběrové zařízení bez nároku na dopravu“ a „výběrová stravovací zařízení“ nejsou jednoznačné.

Je nutné vymezit horní hranici kapacity u podmíněně přípustných staveb.

U prostorové regulace se nejedná regulativy.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	73 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	urbanizované území		
Tématický okruh	sídelní zeleň		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Veřejný park, parkově upravené plochy

Charakteristika území

Hlavní funkcí území je každodenní rekreace ve veřejném prostoru, utvářeném intenzivně udržovanou zelení se zahradnickou úpravou. Nutnou podmínkou pro bezpečný pobyt, a tím i využívání těchto ploch, je průchod dostatečně živých pěších cest.

Přípustné využití území

- drobné stavby pro občanské vybavení doplňující rekreační poslání parku,
- plochy pro sport,
- plochy pro rekreační pobyt,
- komunikace pro pěší,
- plochy zahradnický udržované zeleně.

Nepřípustné využití území

- stavby pro bydlení,
- stavby pro výrobu a skladování,
- stavby pro zemědělskou a lesní výrobu,
- stavby pro ostatní podnikatelskou činnost,
- stavby pro individuální rekreaci (v rekreačních chatách, chalupách, domcích),
- komunikace pro průjezdnou silniční dopravu.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemová, plošná apod.)

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je nezbytné vybavení drobnou architekturou, umožňující rekreační pobyt.

Komentář

Regulativ jednoznačně definuje možnosti využívání území ve veřejném parku a parkově upravené plochy.

Drobné stavby - pokud nejsou „drobné“ myšleny ve smyslu § 3 vyhl. č. 85/1976 Sb, je nutno stanovit jejich rozsah, max. zastavěnou plochu, kubaturu, max. výšku apod.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	73 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	urbanizované území		
Tématický okruh	sídelní zeleň		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Městská zeleň

Charakteristika území

Hlavní funkcí území je každodenní rekreace ve veřejném prostoru, utvářeném zelení.

Přípustné využití území

- plochy pro sport,
- plochy pro pasivní a aktivní rekreační pobyt,
- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb,
- louky pro rekreační pobyt,
- zeleň,
- pěší cesty,
- cyklistické cesty.

Nepřípustné využití území

- stavby pro bydlení,
- stavby pro výrobu a skladování,
- stavby pro ostatní podnikatelskou činnost,
- komunikace pro průjezdnou silniční dopravu.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.)

Návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je nezbytné vybavení drobnou architekturou, umožňující rekreační pobyt.

Komentář

U nepřípustného využití území je ke stavbám pro bydlení nutno připojit „s výjimkou bytu správce nebo majitele účelových zařízení“.

Regulativ jednoznačně definuje možnosti využívání území městské zeleně.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	73 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	část území určená k zastavění		
Tématický okruh	smíšené		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Charakteristika území

Území je určeno pro bydlení různých forem, dočasné ubytování, podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu, občanské vybavení.

Přípustné využití území

- bytové domy,
- rodinné domy,
- plochy pro odstavování vozidel na vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory (pro potřeby tohoto území),
- zařízení pro podnikatelskou činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky a obytné budovy),
- stavby pro dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.),
- plochy a zařízení pro sport.

Nepřípustné využití území

- zařízení pěstivelské nebo pro samozásobitelskou chovatelskou činnost s vlastními účelovými stavbami,
- účelové stavby pro zemědělskou a lesní výrobu,
- účelové stavby pro velkovýrobu, průmysl a skladování,
- rekreační chaty, chalupy a domky,
- průjezdná silniční doprava.

Komentář

Požadavek „nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky a obytné budovy“ je nutno konkretizovat.

Požadavek „přípustné využití území musí vyhovovat nárokům na bydlení“ je určen stavebním zákonem a příslušnou vyhláškou.

Termín „narušování nad obvyklou úroveň“ je nekonkrétní.

Je nutné definovat pojem „velkovýroba“.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	61 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	polyfunkční území		
Tématický okruh	smíšené		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Zóna podnikatelských aktivit

Představuje území, v němž lze realizovat zařízení obslužná, zařízení drobné výroby bez výraznějších negativních vlivů, zařízení sloužící dopravě apod. Převážně je situována k frekventované komunikaci. Je vhodná např. pro prodejny s velkými nároky na plochy, pro areály řemesel, servisy, garáže apod.

Přípustné jsou

- zařízení maloobchodu, velkoobchodu, stravování - motoresty, dočasné ubytování - motely,
- drobná výrobní zařízení bez podstatných negativních vlivů na okolí (nevyžadující vyhlášení PHO),
- sběrný surovin,
- zeleň veřejná, ochranná a izolační,
- zahradnictví,
- zařízení správní, administrativní,
- parkoviště, parkovací garáže, hromadné garáže, plochy pro odstavení nákladních automobilů a autobusů,
- čerpací stanice pohonných hmot s příslušným zázemím,
- prodejny aut, servisy,
- technické vybavení,
- výjimečně sportovní zařízení jako součást areálu sloužícího jiné funkci,
- maximální podlažnost 3 NP.

Nepřípustné jsou

- obytné stavby (s výjimkou bytů pro majitele, hlídače nebo správce),
- zařízení školství, zdravotnictví (s výjimkou zařízení pro zaměstnance), sociální péče,
- zařízení církevní, kulturní, pro mimoškolní činnost mládeže,
- výrobní zařízení s negativními vlivy na okolí,
- zahrádkové osady,
- rekreační stavby a zařízení.

Komentář

Základní údaj o max. počtu podlaží do skupiny přípustných zařízení v zóně není logický. Pokud nejsou regulativy prostorového uspořádání uvedeny v dalším textu, je počet podlaží nedostačující údaj. Je zapotřebí doplnit regulativ prostorový.

Definovat konkrétněji pojem „drobná výrobní zařízení“ a požadavek „bez podstatných negativních vlivů na okolí“.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	56 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	polyfunkční území		
Tématický okruh	smíšené		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Smíšené území lázeňství a bydlení

- 1) Území je určeno pro lázeňství a bydlení
- 2) V tomto území je přípustné umisťovat
 - a) lázeňská zařízení všeho druhu,
 - b) obytné domy,
 - c) kulturní, církevní a zdravotnická zařízení,
 - d) zařízení maloobchodu, veřejného ubytování a stravování.
- 3) V tomto území je výjimečně přípustné umisťovat
 - a) nerušící zařízení drobné výroby a služeb - sloužící pro obsluhu tohoto území,
 - b) sportovní a sociální zařízení,
 - c) zařízení školství, vědy a výzkumu,
 - d) čerpací stanice pohonných hmot jako součást garáží.

Komentář

Formulace regulativu umožňuje pružné rozhodování o území.

Regulativ „církevní zařízení“ připouští i církevní zemědělská zařízení, která není v tomto území vhodné umisťovat.

„Nerušící zařízení“ nutno konkretizovat.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	30 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	polyfunkční území		
Tématický okruh	smíšené		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Území výrobních a nevýrobních služeb - živnostenské území

Slouží

pro umístění obtěžujících zařízení drobné výroby a služeb.

Přípustné

- zařízení drobné výroby a služeb všeho druhu, sklady a veřejné provozy,
- obchodní, administrativní a správní budovy,
- sportovní zařízení,
- zařízení pro motoristické služby, včetně čerpacích stanic pohonných hmot.

Výjimečně přípustné

- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení,
- kulturní, zdravotnická a sociální zařízení,
- nákupní centra.

Komentář

Termín „výjimečně přípustné“ by měl být přesně definován, neboť možnost lokalizace zařízení sociálních služeb v území, sloužícím pro umístění obtěžujících zařízení drobné výroby, je nevyhovující.

Požadavek „obtěžujících“ nutno definovat konkrétně.

Definovat pojem „drobná výroba“.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	30 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	území		
Tématický okruh	smíšené		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Centrální území

Slouží

Převážně pro umístění zařízení občanského vybavení místního a nadmístního významu a bydlení.

Přípustné

- bytové domy v kombinaci s občanským vybavením,
- stavby a zařízení pro obchod, veřejné stravování a ubytování,
- stavby a zařízení pro správu a administrativu, peněžní ústavy,
- stavby a zařízení pro kulturu a osvětlu,
- stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální péči,
- stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu,
- stavby a zařízení drobné výroby a služeb,
- hromadná parkoviště a garáže s motoristickými službami,
- byty služební, pohotovostní a majitelů zařízení,
- zábavní střediska.

Výjimečně přípustné

- ostatní bydlení,
- čerpací stanice pohonných hmot.

Komentář

U zařízení přípustných by měl být v některých případech vymezen rozsah a kapacita.

Stanovit min. počet bytů v území.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	10 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	urbanizovaná plocha (zastavěná a k zastavění určená)		
Tématický okruh	smíšené		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Centrální městská zóna

Slouží

Převážně pro umístění obchodních, hospodářských, správních, školských, kulturních a církevních zařízení.

Přípustné

- obchodní, administrativní a správní budovy,
- stavby pro maloobchod, veřejné stravování a ubytování,
- školská, kulturní, sociální, zdravotnická, sportovní a společenská zařízení,
- integrované stavby pro bydlení a občanské vybavení,
- nerušící zařízení drobné výroby a služeb.

Výjimečně přípustné

- stavby pro ostatní bydlení,
- garáže a parkoviště,
- čerpací stanice pohonných hmot ve spojení s garážemi a parkovacími plochami.

Prostorová regulace

Centrum je tvořeno historicky vzniklou sítí ulic a obdélníkového náměstí. Obestavěné náměstí je výraznou dominantou (objekty školy, záložny a kostel sv. Jakuba).

Jednotlivé objekty jsou památkově chráněny a v památkovém zájmu. Celý soubor náměstí a přilehlých ulic má historickou hodnotu, která musí být respektována, aby svébytný genius loci centra P..... byl zachován.

Pro centrální zónu budou respektována tato pravidla

- jakákoliv výstavba nesmí zasáhnout do siluety města,
- síť ulic a náměstí bude zachována v původních liniích,
- hladina výstavby bude limitována třemi nadzemními podlažími (s možností využití podkroví),
- veškeré záměry musí být konzultovány s Památkovým ústavem.

Regulační podmínky pro řešení staveb

Veškeré nové objekty, přístavby, nástavby a stavební úpravy musí být řešeny tak, aby se harmonicky zapojily do stávající zástavby.

Stavby musí tvarem, měřítkem, členěním, materiálem a barvou odpovídat charakteru okolní zástavby.

U stávajících objektů musí být zachovány architektonické články na průčelích, včetně uměleckořemeslných prvků (zábradlí, dveře apod.).

Výstavba provizorních a dočasných staveb je možná pouze ve zcela výjimečných případech.

Hmoty budov

Způsob půdorysného a výškového členění musí odpovídat zástavbě v dotčené ulici či náměstí. Pokud bude stavba většího objemu, musí být její hmota členěna na menší části, a to jak v průčelí, tak ve střeše.

Průběžná pásová okna, pásové balkóny a lodžie jsou nepřipustné. Balkóny a markýzy musí měřítkem odpovídat charakteru stavby.

Vnější stěny

Základním materiálem pro povrchovou úpravu fasád je tradiční omítka, která může být - podle konkrétní polohy objektu - v omezeném rozsahu kombinována s keramikou nebo přírodním kamenem.

Barevné řešení fasád musí odpovídat historickému prostředí.

Střechy

Tvary a sklony střech musí odpovídat charakteru okolní zástavby. Příпустné jsou střechy sedlové, valbové, mansardové nebo jejich kombinace. Doporučuje se použití vikýřů pro členění velkých ploch střech.

Ploché střechy jsou nepřípustné.

Příпустné jsou krytiny břidlicové, keramické pálené, z probarvených betonových tašek, ze šindele, výjimečně z měděného nebo zinkového plechu.

Použití hliníku a pozinkovaného plechu je nepřípustné, použití vlnitých krytin rovněž.

Výplně otvorů

Musejí být měřítkem, materiálem a členěním přizpůsobeny architektuře objektu. Rámy oken, výkladců a dveří nesmějí být z hliníku v přírodní barvě. Výplně ze skleněných tvárců a cihel jsou ve fasádách viditelných z veřejných prostorů nepřípustné.

S přihlédnutím k významu a požadované úrovni centrálního území musejí být citlivě zvoleny a instalovány prvky *jednotného městského mobiliáře* - veřejné osvětlení, lavičky, odpadkové koše, informační tabule, stánky, stejně jako vhodný kultivovaný materiál povrchů komunikací.

Komentář

„Nerušící“ nutno konkretizovat.

Není zřejmé, co je myšleno pod výjimečně přípustným využitím „stavby pro ostatní bydlení“.

Podmínka „musí odpovídat charakteru ostatní zástavby“ je nekonkrétní a lze ji vykládat různým způsobem.

Formulace regulativu „všechny nové objekty, přístavby, nástavby a rekonstrukce stávajících objektů musejí být řešeny tak, aby se harmonicky zapojily do stávající zástavby“ je neurčitá a nadbytečná.

„Veškeré záměry musí být konzultovány s Památkovým ústavem“ stanoví stavební zákon a zákon o památkové péči. Doplnit „a schváleny příslušným orgánem státní správy“.

Text „Centrum je tvořeno historicky vzniklou sítí ulic a obdélníkového náměstí. Obestavěné náměstí je výraznou dominantou (objekty školy, záložny a kostel sv. Jakuba)“ a „Jednotlivé objekty jsou památkově chráněny a v památkovém zájmu. Celý soubor náměstí a přilehlých ulic má historickou hodnotu, která musí být respektována, aby svěbytný genius loci centra P..... byl zachován“ neobsahuje regulační podmínky a je nadbytečný.

Požadavek „S přihlédnutím k významu a požadované úrovni centrálního území musejí být citlivě zvoleny a instalovány prvky *jednotného městského mobiliáře* - veřejné osvětlení, lavičky, odpadkové koše, informační tabule, stánky, stejně jako vhodný kultivovaný materiál povrchů komunikací“ není konkrétní.

U regulativu *Hmoty budov* je uveden nepřesný výraz „stavby většího objemu“.

V případě prostorové regulace je na úkor konkrétních regulativů mnoho zbytečného, někde nic neříkajícího textu.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	64 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	urbanizované území		
Tématický okruh	smíšené		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Centrální zóna

Přípustné

- kancelářské a správní budovy,
- maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení, zařízení nevýrobních služeb,
- drobné zcela nerušící výrobní provozovny (řemeslnické dílny),
- zařízení kulturní, církevní, zdravotnická, sociální péče, sportovní, zařízení mimoškolní činnosti mládeže,
- veřejná a obytná zeleň,
- bytové domy s vestavěnou občanskou vybaveností,
- příslušné komunikace vozidlové i pěší, parkoviště podzemní i nadzemní,
- příslušná technická vybavenost.

Jakákoliv změna účelu stávajících objektů nesmí snížit stávající počet bytů, pokud územní plán zóny nestanoví jinak.

Nepřípustné

- veškerá zařízení výrobní s výjimkou výše uvedených,
- zařízení služeb výrobního charakteru,
- čerpací stanice pohonných hmot.

Maximální podlažnost je 3 NP.

Komentář

„Drobné zcela nerušící“ - konkretizovat.

Zařízení církevní a sportovní je nutno specifikovat.

Regulativ, zpracovaný pro centrální území, obsahuje i podmínku regulace prostorového uspořádání (3 NP). Chybí další podmínky prostorového uspořádání, pro centrální území nezbytné.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	1 400 obyvatel
Měřítko	1 : 2 000		
Typ územní jednotky	urbanizované území		
Tématický okruh	smíšené		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Bydlení a obchod

Hlavní využití

- bytové a rodinné domy,
- maloobchodní prodejny, komerční služby a řemeslnické provozovny, pokud nadměrně neobtěžují okolí hlukem, prachem, zápachem anebo nezneškodňují prostředí esteticky.

Jiná vhodná využití

- zařízení pro rekreační ubytování penzionového typu do 15 lůžek,
- zařízení občanského vybavení,
- plochy veřejné zeleně,
- rekreační chaty, chalupy a domky,
- drobné plochy veřejné zeleně a dětských hřišť,
- garáže vozidel obyvatel bytových domů (u rodinných domů se předpokládá garážování na pozemku, nejlépe ve vestavěných nebo přistavěných garážích),
- nezbytné technické vybavení.

Charakteristická podlažnost

- 2 nadzemní podlaží, popř. s využitím podkrovní; v části se sídlištní zástavbou bytových domů - nejvýše 4 nadzemní podlaží.

Zvláštní podmínky

- pro zásobování a parkování návštěvníků komerčního vybavení zajistit vhodné plochy:
 - buď na pozemcích těchto zařízení,
 - nebo trvalým pronájmem potřebného počtu stání při veřejné komunikaci (pro auta návštěvníků - zákazníků),
 - nebo upraveným časovým režimem zásobování dohodnutým s obecním úřadem pro zásobovací vozidla.

Komentář

Požadavek „pokud nadměrně neobtěžují uživatele staveb v okolí“ - je nutno konkretizovat.

V textu regulativu musí být plochy pro parkování určeny jednoznačně, poslední dvě varianty nelze stanovit jako regulativ ve vyhlášce k ÚPD.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	obec	220 obyvatel
Měřítko	1 : 2 880		
Typ územní jednotky	urbanizované území		
Tématický okruh	smíšené		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Bydlení a drobná výroba

Určené využití

Stavby pro bydlení s možností umístování zařízení pro výrobu a skladování v omezeném rozsahu.

Přípustné využití

- zařízení pro nevýrobní služby, maloobchod a stravování,
- zařízení pro sezónní nájemní ubytování - agroturistiku.

Podmínky

- umístění obytných a výrobních staveb v rámci ploch je nutné řešit u nové zástavby dalším stupněm dokumentace,
- zařízení pro výrobu nesmějí mít negativní vliv nad přípustnou míru na stavby pro bydlení a občanskou vybavenost na sousedních pozemcích,
- musí být zajištěno parkování vozidel na vlastním pozemku nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích.

Nepřípustné využití

- zařízení školství, kultury a zdravotnictví,
- výrobní, skladovací a dopravní stavby a zařízení, která svými negativními vlivy působí nad přípustnou mez na stavby pro bydlení a stavby občanského vybavení na sousedních pozemcích.

Komentář

Rozsah staveb pro výrobu a skladování musí být upřesněn. Pojem „omezený rozsah“ lze vysvětlovat různě.

Požadavky „negativní vliv nad přípustnou míru“, „nad přípustnou mez“ je nutno konkretizovat.

Nutnost zpracování dalšího stupně dokumentace je u tak malé obce snad zbytečný.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	173 000 obyvatel
Měřítko	1 : 10 000		
Typ územní jednotky	polyfunkční území		
Tématický okruh	ú z e m í z v l á š t n í h o z á j m u		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Armáda, vězeňství

Obsah

Území pro armádu a vězeňství s městským, nadměstským regionálním nebo nadregionálním významem.

Stavby, objekty a zařízení dominantní

- stavby pro ubytování zvláštní (ubytovací bloky).

Stavby, objekty a zařízení doplňkové

- liniové a plošné sadovnické porosty,
- drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.),
- drobná sadovnická architektura, plastiky, informační panely, altány apod.).

Stavby, objekty a zařízení související

- budovy obytné služební,
- byty služební,
- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny),
- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez podstatného vlivu na okolí (zámečnictví apod.),
- sklady a skladovací plochy,
- zařízení administrativní (kanceláře),
- zařízení pro obchodní účely malá (prodejny),
- zařízení veřejného stravování drobná (bufety, občerstvení),
- zařízení veřejného stravování střední (jidelny apod.),
- zařízení sportovní nekrytá (jednotlivé tenisové kurty, hřiště na odbíjenou apod.),
- zařízení sportovní v objektech (fit centra, sauny apod.),
- zařízení kulturní (knihovny, galerie, menší kluby apod.),
- zařízení zdravotnická malá (ordinace, laboratoře apod.),
- stavby a zařízení pro církevní účely (kostely, kaple, modlitebny),
- stavby a zařízení pro správce a provoz,
- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice),
- komunikace pěší,
- účelové komunikace,
- cyklistické stezky,
- odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů,
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů, případně autobusů,
- garáže samostatné,
- garáže řadové,
- garáže hromadné,
- čerpací stanice PHM (včetně plnicích stanic PB), prostranství pro shromažďování (nástupiště vojska),
- okrasné a užitkové zahradní kultury,
- drobné zahradní stavby (přístřešky, malé skleníky apod.).

Komentář

Uvádění podrobného výčtu zařízení může mít v některém případě negativní vliv na pružnost ÚPD, někdy naopak jej lze využít při konkrétní specifikaci - použití je nutno vždy pečlivě zvážit.

Chybí upřesnění pojmů „malá, drobná a střední zařízení“.

Konkretizovat pojmy „bez vlivu na okolí“, „bez podstatného vlivu na okolí“.

Vysvětlit rozdíl mezi stavbami doplňkovými a souvisejícími.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	86 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	polyfunkční území		
Tématický okruh	průmyslová výroba a těžba		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Charakteristika území

Slouží průmyslové výrobě, u níž nelze vyloučit negativní vlivy na okolí.

Zahrnuje těžké průmyslové provozy, uhelné doly, elektrárny, závodní vlečky, seřazovací nádrže, příslušné komunikace, manipulační plochy, parkoviště, včetně doplňujících provozů údržby, dopravy, skladů aj.

Podmínky a zásady uspořádání území

- stabilizovat plochy důlních závodů uvnitř dobývacích prostorů hlubinné těžby černého uhlí,
- vymezit plochy pro ostatní výrobu (plynárna),
- postupně vymístit nevhodná zařízení (sběrna surovin, sklady Benziny),
- stanovit pásma hygienické ochrany formou územního rozhodnutí o ochranném pásmu (o stanovení požádají uživatelé průmyslových areálů odbor územního rozvoje),
- postupně rekultivovat formou zalesnění území devastované důlní činností. Při rekultivaci území bude v maximální míře chráněna stávající vzrostlá zeleň.

Komentář

Regulativ se týká území, ve kterém se prolíná těžba s navazující těžkou průmyslovou výrobou a technickým vybavením.

Vztahuje se převážně ke konkrétním lokalitám a nevymezuje jednoznačně možnosti funkčního využití území.

Chybí stanovení přípustných, podmíněně přípustných a nepřípustných druhů staveb (dle funkcí).

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	obec	1 250 obyvatel
Měřítko	1 : 2 880		
Typ územní jednotky	urbanizovaná zóna		
Tématický okruh	výrobní a skladové aktivity		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Vymezení

Rozvojové plochy:

- na okraji katastru v návaznosti na opravárenský závod ČSAD,
- u státní silnice v návaznosti na ČS PHM jako zóna smíšená (výroba + služby).

Přípustné druhy funkčního využití území

- výrobní zařízení, skladovací prostory, zpracovatelské provozy zemědělských podniků nebo jiné podnikatelské aktivity, jejichž provoz nebude mít negativní vliv na životní prostředí obce a jejich případná ochranná pásma nezasáhnou stávající zástavbu,
- stavby technického vybavení.

Výška staveb

- stavební objekty budou max. dvoupodlažní, max. výška hřebene střechy 9 m, střechy sedlové.

Komentář

Regulativ upravuje i prostorové uspořádání - výšku staveb, tvar střech. Neřeší však další podmínky prostorového uspořádání - (koeficient zastavění pozemku, obestavěného prostoru).

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	73 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	území určené k zastavění		
Tématický okruh	průmyslová výroba, výrobní služby, sklady		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Charakteristika území

Hlavní funkcí území je průmyslová výroba hromadného, továrního a velkosériového charakteru. Území je určené pro umístění provozoven průmyslové výroby, výrobních služeb a pro skladování.

Přípustné využití území

- zařízení pro podnikání ve vlastních účelových stavbách a prostorách, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy na území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany),
- zařízení pro výrobu, průmysl a skladování s účelovými stavbami nesmí negativně ovlivňovat území za hranicí PHO (pásma hygienické ochrany),
- odstavné plochy pro vozidla na vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory.

Nepřípustné využití území

- rodinné domy
- bytové domy,
- rekreační chaty, chalupy, domky,
- stavby pro ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely a pod.).

Pravidla uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.)

Budou stanoveny dle konkrétního záměru. V území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení, která bude chránit okolní území před negativními účinky staveb, realizovaných v tomto území.

Komentář

Regulativ je formulován tak, že zajišťuje náležitě funkční využití území při současném zabezpečení ochrany okolního území.

Nepřípustné využití území je omezeno pouze na bydlení, rekreaci a ubytování. Nutno doplnit o bližší specifikaci přípustnosti či nepřípustnosti pro školství, sociální péči apod.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	173 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	polyfunkční plocha		
Tématický okruh	průmyslová výroba, věda a výzkum		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Technocentrum

Obsah

Území pro rozvoj podnikání a výzkum s městským a nadměstským významem.

Stavby, objekty a zařízení dominantní

- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez podstatného vlivu na okolí (zámečnictví apod.),
- stavby pro výrobu a služby malé, s omezeným vlivem na okolí (malovýrobní pekárny, autoservisy, pneuservisy apod.),
- stavby pro vědu a výzkum (výzkumné ústavy, archivy apod.).

Stavby, objekty a zařízení doplňkové

- provozovny drobné řemeslné výroby a služeb bez vlivu na okolí (ateliéry, krejčovské dílny),
- zařízení administrativní (kanceláře),
- zařízení pro drobný prodej (stánky),
- zařízení veřejného stravování drobná (bufety, občerstvení),
- zařízení veřejného stravování střední (jidelny apod.),
- zařízení pro vědu a výzkum (laboratoře, dílny),
- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice),
- komunikace pěší,
- cyklistické stezky,
- místní obslužné komunikace motoristické,
- zařízení a objekty sloužící pro hromadnou dopravu (zastávky, ostrůvky, točny),
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů případně autobusů,
- garáže hromadné,
- liniové a plošné sadovnické porosty,
- drobné vodní prvky (fontány, jezírka, kašny apod.),
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely, altány apod.).

Stavby, objekty a zařízení výjimečně přípustné

- stavby pro ubytování malé (do 10 lůžek - penziony, malé ubytovny),
- zařízení sportovní nekrytá (jednotlivé tenisové kurty, hřiště na odbíjenou apod.),
- zařízení sportovní v objektech (fit centra, sauny apod.),
- zařízení kulturní (knihovny, galerie, menší kluby apod.),
- stavby a zařízení pro církevní účely (kostely, kaple, modlitebny),
- odstavné a parkovací plochy nákladních automobilů,
- čerpací stanice (včetně plnicích stanic PB).

Stavby, objekty a zařízení související

- budovy obytné služební,
- byty služební,
- zařízení pro obchodní účely malá (prodejny),
- zařízení zdravotnická malá (ordinace, laboratoře apod.),
- stavby a zařízení pro správce a provoz,
- účelové komunikace.

Komentář

Uvádění podrobného výčtu zařízení může mít v některém případě negativní vliv na pružnost ÚPD, někdy naopak jej lze využít při konkrétní specifikaci – použití je nutno vždy pečlivě zvážit.

Chybí upřesnění pojmů „podstatný vliv na okolí“, „omezený vliv na okolí“, „malé stavby“, „bez vlivu“.

Není zřejmé, kdo a jak bude udělovat výjimky pro stavby výjimečně přípustné.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	73 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	část území určená k zastavění		
Tématický okruh	plochy výroby s rostlinnou produkcí		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Charakteristika území

Území je určeno převážně pro výrobu - rostlinná produkce, zaměřená na pěstování a zpracování průmyslových, zemědělských a okrasných rostlin a plodin, na poskytování souvisejících služeb veřejnosti.

Přípustné využití území

- plochy pro odstavování vozidel na vlastním pozemku,
- účelové stavby pro zemědělství a chovatelství,
- účelové stavby pro zahrádkářství,
- účelové stavby pro zahradnictví,
- stavby pro bydlení správce nebo majitele účelových staveb.

Nepřípustné využití území

- bytové domy,
- rekreační chaty, chalupy a domky,
- stavby pro podnikání a výrobu, která nesouvisí s rostlinnou produkcí.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.)

Budou stanovena dle konkrétního záměru.

Limity území

Součástí dokumentace jsou územní limity (stávající a navrhované), které vyplývají ze zákonů, vyhlášek a norem nebo jsou stanoveny v územním plánu grafickým zákresem a textovou definicí ve vyhlášce.

Komentář

Regulativ je dobře zpracován.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	6 500 obyvatel
Měřítko	1 : 2 000		
Typ územní jednotky	urbanizované území		
Tématický okruh	zemědělská výroba		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Charakteristika

Zařízení a stavby zemědělské výroby, které mají negativní účinek na životní prostředí.

Přípustné

- stavby a zařízení zemědělské výroby,
- čerpací stanice PH.

Výjimečně přípustné

- byty pohotovostní a majitelů nebo správců,
- byty stávající.

Regulační zásady

- max. výška 3 NP nebo 10 m po římsu objektu,
- šikmé střechy,
- respektovat ochranná pásma dle předpisů hygienických a požárních. Počty zemědělských zvířat dle možností ochranných pásem,
- nařizovat ochrannou zeleň,
- předpisovat oplocení a architektonické úpravy.

Komentář

Podmínka „respektovat ochranná pásma“ je nadbytečná. Ochranná pásma a činnosti v nich určuje příslušný právní předpis.

Podmínka „šikmé střechy“ je nepřesná, je zapotřebí určit rozmezí sklonu střešní roviny, tvar střechy (např. valba, polovalba apod.).

Podmínka „předpisovat oplocení a architektonické úpravy“ je nekonkrétní.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	30 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	urbanizované území		
Tématický okruh	zemědělská a lesnická výroba		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativ

Slouží

pro umístování zařízení zemědělské a lesnické výroby a to zejména těch, která nemohou být umístěna v jiných územích.

Přípustné

- veškerá zařízení zemědělské a lesnické velkovýroby,
- zařízení výroby a služeb, související se zemědělstvím a lesnictvím.

Výjimečně přípustné

- byty pohotovostní, majitelů a správců zařízení,
- ostatní zemědělská zařízení a služby.

Komentář

Chybí bližší popis výroby.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	61 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	celé území obce		
Tematický okruh	technické vybavení		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Plochy vymezené na území obce slouží k umístování staveb, zařízení a sítí technického vybavení na úseku vodního hospodářství, energetiky a spojů.

Na těchto plochách se připouští pouze výstavba zařízení bezprostředně souvisejících s danou funkcí.

Regulativy platí i pro zóny výhledové, bude-li výstavba v těchto zónách realizována ještě v návrhovém období.

Do doby realizace navržených záměrů lze výhledové zóny využívat pro dočasné zařízení - drobné podnikatelské aktivity, zahrádky, malá sportovní zařízení apod.

Komentář

Regulativ upravuje uspořádání ploch technického vybavení obecně. Pro jednotlivé druhy technického vybavení vyžaduje zpodrobnění.

Stanovování regulativů pro výhledové zóny (po návrhovém období) přísluší změnám a doplňkům ÚPD, ale v žádném případě ne závazným regulativům.

Je dobré, že se pamatuje i na dočasné využití, ale je nutno stanovit dobu trvání.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	73 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	území určené k zastavění		
Tématický okruh	doprava		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Pěší zóna

Charakteristika území

Území je určeno pro pěší pohyb. Slouží výhradně chodcům jako hlavní pěší trasa v území, k přístupu a využívání obchodních zařízení, služeb a dalších občanských zařízení. Jedná se o významný společenský prostor.

Přípustné využití území

- komunikace pro pěší,
- veřejná zeleň.

Nepřípustné využití území

Jiná než hlavní funkce území je nepřípustná.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.)

- bezbariérové uspořádání povrchů (s ohledem na to je nutné volit použité materiály),
- vybavení zóny drobnou architekturou, drobnými stavbami (kiosky, sezení, kašny apod.) umístěnými tak, aby nenarušovaly hlavní pěší trasy v zóně,
- vymezení ploch pro příležitostné obchodní, společenské a kulturní akce.

Komentář

Věta „Jedná se o významný společenský prostor“ má informativní charakter, nejedná se o regulativ v pravém slova smyslu.

Funkční a prostorové uspořádání území je jednoznačně určeno.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	17 400 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	celé území		
Tématický okruh	d o p r a v a		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

D o p r a v a

Silniční

- chránit dopravní koridor pro silnici „x“, včetně mimoúrovňového křížení se silnicí „y“,
- zachovat koridory pro dopravní obsluhu navržené obytné zóny „Z“; příjezd přes „V.....“ je uvažován až po roce 2010,
- upravit silnici „s“,
- ve vymezených lokalitách vybudovat halové garáže.

Železniční

- plošně zůstává beze změny, výhledově je uvažováno s koridorem pro vysokorychlostní vlaky.

Cyklistická síť

- je nově navržena.

Komentář

Trasy koridorů jsou v textu regulativů lokalizovány konkrétními názvy.

Chybí bližší specifikace silnice „s“ a vymezení cyklistických stezek.

Požadavky „upravit silnici“, „vybudovat halové garáže“ nepatří do regulativů.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	1 600 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	celé území obce		
Tématický okruh	d o p r a v a		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Doprava

1. Vedení hlavní průjezdné komunikace „x“ je výhledově odkloněno západní přeložkou, jejíž ochranné pásmo vedené vně energetického koridoru bude respektováno jako nezastavitelné (podnikatelská výrobní zóna „jih“).
2. Příčná komunikace „y“ bude vzhledem k průchodu územím značných kvalit („S.....“) dopravně potlačena (event. zařazení do sítě III. tříd).
3. Silnice „z“ („N.....“) bude již v etapě odkloněna mimo nevyhovující profil ul. „T.....“ nejlépe severní přeložkou, sloužící mj. i k zpřístupnění bytové zóny „sever“.
4. Vnitřní komunikační síť bude upravována dle schváleného ÚPN SÚ s důrazem na etapové dořešení centra města („P.....“) i úpravy sloužící pěší a cyklistické dopravě.
5. Uliční síť bude dovybavena plochami parkovišť a odstavných stání včetně lokalit řadových garáží dle ÚPN SÚ.

Komentář

Doporučuje se blíže specifikovat lokalizaci alespoň u významnějších parkovišť.

Výraz „nejlépe severní přeložkou“ je v závazné části ÚPD nepřipustný.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	73 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	neurbanizované území		
Tématický okruh	k r a j i n n á z e l e ň		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Zemědělsky využívaná půda

Obsah

Plochy orné půdy, trvalých travních porostů a speciálních kultur, včetně nezbytných staveb a objektů sloužících zemědělské výrobě.

Stavby, objekty a zařízení dominantní

- orná půda,
- intenzivně využívané travní porosty,
- trvalé a speciální kultury (sady, chmelnice apod.).

Stavby, objekty a zařízení doplňkové

- intenzivní zelenářské a květinářské kultury,
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.),
- stavby a zřízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice),
- polní cesty,
- komunikace pro pěší,
- cyklistické stezky,
- místní obslužné komunikace.

Stavby, objekty a zařízení výjimečně přípustné

- stavby po skladování plodin,
- skleníky,
- hnojiště a silážní jámy.

Stavby, objekty a zařízení související

- obytné stavby se služebními byty,
- stavby a zařízení pro správu a provoz,
- účelové komunikace.

Komentář

Regulativ umisťující stavby se služebními byty a další stavby v krajinné zeleni, která je považována zpravidla za nezastavitelné území, je sporný.

Ve stavebách, objektech a zařízeních doplňkových chybí přípustnost staveb meliorací.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	obec	1 200 obyvatel
Měřítko	1 : 2 880		
Typ územní jednotky	neurbanizované území		
Tématický okruh	krajinná zeleň		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Plochy, na nichž jsou uplatňována protierozní opatření

Způsoby protierozní ochrany půdy

- zlepšit oseední postupy na orné půdě (zavedením většího podílu trvalých pícein, využíváním meziplodin a omezením kukuřice na erozí ohrožených pozemcích),
- při pozemkových úpravách provést novou parcelaci a rozčlenit dnešní rozsáhlé pozemky orné půdy sítí polních cest, mezí, zatravněných průlehů a jiných vegetačních pásů tak, aby docházelo k většímu rozptýlení a vsakování srážkových vod, případně k neškodnému odvedení přívalových srážek a ke snížení větrné eroze,
- snižovat podíl orné půdy na erozí ohrožených pozemcích (např. zatravněním, výsadbou extenzivních sadů apod.),
- při pozemkových úpravách realizovat územní systém ekologické stability (ÚSES),
- pozemky orné půdy ohrožené zhutněním obhospodařovat pomocí vhodné mechanizace v agrotechnicky vhodných termínech.

Komentář

Regulace obsažená v první a poslední odrážce nesouvisí s územním plánováním.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	173 000 obyvatel
Měřítko	1 : 10 000		
Typ územní jednotky	neurbanizované území		
Tématický okruh	vodní toky a plochy		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Obsah

Řeky a drobné vodní toky, přehrady, rybníky, jezera a ostatní vodní nádrže, které plní funkce ekologicko stabilizační, rekreační, estetické a hospodářské.

Stavby, objekty a zařízení dominantní

- přirozené, upravené a umělé vodní toky,
- přirozené, upravené a umělé vodní plochy.

Stavby, objekty a zařízení doplňkové

- vodohospodářské stavby a zařízení (jezy, jímání vody, výpusti, hráze, čepy aj.),
- stavby a zařízení pro chov ryb,
- zařízení pro rybaření a vodní sporty,

Stavby, objekty a zařízení související

- obytné stavby se služebními byty,
- stavby a zařízení pro správu a provoz,
- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice).
- účelové komunikace.

Komentář

Umísťování obytných staveb se služebními byty do ploch vodních toků není správný regulativ..

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	61 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	neurbanizované území		
Tématický okruh	těžba a skládkování		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Skládky odpadů

Charakteristika

Plochy určené pro zpracování a likvidaci odpadů.

Připouští se

- stavby a zařízení bezprostředně související s provozem skládky,
- stavby a zařízení na další zpracování odpadů,
- stavby pro administrativu a sociální zařízení,
- komunikace a parkoviště,
- technická zařízení,
- ochranná a izolační zeleň.

Nepřipouští se

- obytné objekty,
- rekreační objekty,
- zařízení občanského vybavení,
- výrobní objekty, kromě zařízení pro recyklaci odpadů.

Komentář

Regulativ vymezuje velice dobře možnosti využití území.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	173 000 obyvatel
Měřítko	1 : 10 000		
Typ územní jednotky	neurbanizované území		
Tématický okruh	těžba a skládkování		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Plochy aktivní těžby

Charakteristika

Plochy s probíhající aktivní povrchovou těžbou nerostných surovin. Po ukončení těžební činnosti budou tyto plochy upraveny dle schváleného plánu rekultivace.

Stavby, objekty a zařízení dominantní

- stavby, objekty a zařízení bezprostředně související s těžbou a zajištěním těžebního provozu.

Stavby, objekty a zařízení doplňkové

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.).

Stavby, objekty a zařízení související

- sklady a skladovací plochy,
- stavby pro mechanizační prostředky,
- zařízení administrativní (kanceláře),
- zařízení pro obchodní účely (prodejny),
- zařízení veřejného stravování (bufety, občerstvení),
- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice),
- účelové komunikace,
- odstavné a parkovací plochy,
- garáže,
- umělé vodní plochy (nádrže technického charakteru).

Komentář

Dobře zpracovaný regulativ.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	173 000 obyvatel
Měřítko	1 : 10 000		
Typ územní jednotky	neurbanizované území		
Tématický okruh	těžba a skládkování		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Složistiště popelovin

Charakteristika

Plocha odkaliště pro ukládání popílku a strusky z městské teplárny. Po ukončení ukládání popílku bude plocha vhodně začleněna do krajiny dle plánu rekultivace.

Stavby, objekty a zařízení dominantní

- zařízení a objekty související bezprostředně s ukládáním popílku, strusky a zajištěním odkaliště.

Stavby, objekty a zařízení doplňkové

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.).

Stavby, objekty a zařízení související

- stavby a zařízení pro správu a provoz,
- stavby a zařízení technického vybavení (liniová vedení, trafostanice, regulační stanice, měřicí stanice, hasičské zbrojnice),
- účelové komunikace,
- odstavné a parkovací plochy.

Komentář

Regulativ je dobře formulován.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	obec	4 300 obyvatel
Měřítko	1 : 2 880		
Typ územní jednotky	celé území obce		
Tématický okruh	o c h r a n n é r e ž i m y		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Převést co největší počet lokálních topenišť na ušlechtilá paliva - zemní plyn nebo na vytápění elektrickou energií.

Likvidovat tuhé komunální odpady jsou povinni vlastníci objektů dle obecně závazné vyhlášky obce.

Tuhé komunální odpady ukládat na povolenou místní skládku.

Likvidovat a rekultivovat černé skládky v obce.

Rozšiřovat plochy vysoké zeleně výsadbou vhodných přirozených druhů dřevin, především v páslech ochranné zeleně v okolí skládky, průmyslových objektů, podél vodních toků a ploch.

Realizovat navržená pásma hygienické ochrany formou územních rozhodnutí.

Respektovat pásma hygienické ochrany zdrojů vody.

Komentář

Územní plán může vytvořit podmínky pro převedení co největšího počtu lokálních topenišť na ušlechtilá paliva - zemní plyn nebo na vytápění elektrickou energií tím, že navrhne dostatečně kapacitní zařízení a sítě pro dodávku ušlechtilých paliv; o připojení rozhodnou občané sami - jedná se o nevymahatelné doporučení, ale ne o regulativ.

Regulace, týkající se nakládání a likvidace komunálního odpadu, má pouze informativní charakter.

Respektování pásem hygienické ochrany vodních zdrojů je zajištěno právním předpisem a je nadbytečné citovat tento požadavek v textu regulativu.

Převážně se jedná o směrnice pro realizaci, ne o regulativy.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	17 400 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	celé území		
Tématický okruh	o c h r a n n é r e ž i m y		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Ochrana ovzduší

- odstraňovat postupně lokální zdroje znečištění plynofikací,
- postupně změnit palivovou základnu kotelen,
- exhalace z dopravy omezit vybudováním obchvatu silnice „X“.

Ochrana vodních zdrojů a toků

- respektovat ochranná pásma stávajících zdrojů,
- provést úpravu koryta řeky „S.....“.

Hluk z pozemní dopravy

- je nutno eliminovat jednak vymístěním dopravy, jednak technickými opatřeními.

Likvidace odpadů

- tuhý komunální odpad likvidovat na skládce „B.....“.

Komentář

Regulace „postupně změnit palivovou základnu kotelen“ - jedná se o nevymahatelné doporučení, ale ne o regulativ.

Úprava koryta řeky „S.....“ by měla být blíže specifikována.

Bližší by měl být specifikován požadavek vymístění dopravy. Požadavek eliminace hluku z dopravy technickými opatřeními je zcela nekonkrétní.

Respektování ochranných pásem vodních zdrojů je zabezpečeno právním předpisem - jedná se o limit využití území.

Převážně se jedná o směrnice pro realizaci, ne o regulativy.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	36 400 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	území obce		
Tématický okruh	o c h r a n n é r e ž i m y		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Čistota ovzduší

Pro zlepšení čistoty ovzduší podporovat centrální zásobování teplem, plynofikaci města a jeho částí, používání kvalitnějších paliv. Nepovolovat výstavbu nových zdrojů emisí, které by měly za následek zhoršení kvality ovzduší. Proti prašnosti z komunikací chránit okolí výsadbou izolační zeleně.

Ochrana vod

Zajistit dobudování a obnovu kanalizační sítě.

Rozšířit kapacitu čistírny odpadních vod u dolu „F.....“.

Pro lokality, které nelze odkanalizovat do městské ČOV nebo ČOV dolu „F.....“ vybudovat malé ČOV.

Ke zlepšení čistoty vodních toků vysadit a udržovat vegetační pásy, upravit břehy vodních toků přírodě blízkým způsobem, revitalizovat povodí vodních toků.

Ochrana před hlukem

Ochranu před nadměrným hlukem z dopravy zajistit u stávající zástavby podél nejzatíženějších úseků hlavní komunikační sítě dodatečnými protihlukovými opatřeními. Nově navrhovanou obytnou zástavbu situovat v navrhovaných odstupech s případnými dalšími protihlukovými opatřeními (zeleň, zemní valy apod.).

Komentář

Ochrana ovzduší, vod a protihluková je regulována návrhem konkrétních opatření vztažených přímo k jednotlivým lokalitám v obci.

Požadavky typu „Zajistil dobudování a obnovu kanalizačních sítě“ jsou směrnici pro realizaci a ne regulativem.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	obec	200 obyvatel
Měřítko	1 : 2 000		
Typ územní jednotky	celé území obce		
Tématický okruh	prostorové uspořádání		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

1. Veškerá nová výstavba, nástavby a přístavby nebudou vyšší než dvě nadzemní podlaží, popř. s podkrovím; u zástavby na svahu se počet podlaží počítá od nejnižší úrovně terénu; výjimečně vyšší zástavba je jmenovitě povolena v regulativech příslušné lokality.
2. Veškerá nová výstavba, s výjimkou přístaveb garáží a drobných staveb, bude mít klasickou sedlovou, valbovou nebo polovalbovou střechu o sklonu minimálně 38°; rovné, pultové, mansardové nebo stanové (jehlanové) střechy jsou nepřipustné; u větších staveb pro podnikatelské aktivity jsou v regulativech příslušné lokality jmenovitě povoleny jiné tvary střech.
3. Čtvercový půdorys nových domů je nepřipustný.
4. Všechny stavební úpravy vnějšího vzhledu roubených neomítnutých staveb a jejich okolí budou posouzeny a schváleny orgánem památkové péče.
5. Všechny nové stavby na volných plochách i v prolukách stávající zástavby budou mít samostatný přístup z veřejné komunikace po vlastním pozemku.
6. Na území sídelního útvaru není přípustná výstavba řadových rodinných domů ani dvojdomů, s výjimkou případů, kdy je to jmenovitě povoleno v regulativech příslušné lokality.
7. Výstavba, nástavby a přístavby všech neobytných budov na
 - obytném území malých sídel budou hmotou a tvarem odpovídat izolované rodinné výstavbě; objekty většího půdorysu budou členěny na hmoty odpovídající tomuto požadavku,
 - ostatním území budou hmotou a tvarem přizpůsobeny charakteru dané lokality.
8. Minimální velikost pozemků pro výstavbu nových rodinných domů na volných plochách i v prolukách se stanovuje na 800 m².

Komentář

Není určena horní hranice sklonu střechy .

V podmínkách chybí orientace střechy k uliční čáře.

„Všechny stavební úpravy vnějšího vzhledu roubených neomítnutých staveb a jejich okolí budou posouzeny a schváleny orgánem památkové péče“ - stanoví stavební zákon a zákon o památkové péči.

Bod 5. je zbytečné uvádět; je dán § 6 vyhl. č. 83/1976 Sb.

Definovat, co je to „větší půdorys“.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	5 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	centrální území obce		
Tématický okruh	prostorové uspořádání		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

V centrální městské zóně je nutno dodržet zachování stávajících uličních a stavebních čar, tzn. v případě přestavby nebo dostavby proluky bude objekt respektovat návaznost na sousední domy, výška bude odpovídat okolní výškové hladině a tvar střechy bude sedlový, s možností využití podkroví pro obytné nebo jiné účely.

U objektů památkově chráněných a vzhledově hodnotných, které vytvářejí charakteristický obraz města, je při stavebních úpravách nutno zachovat původní objem, vzhled fasád a střech.

Veškerá stavební činnost na území navržené památkové zóny podléhá schválení příslušného orgánu památkové péče.

Komentář

Podmínky pro zástavbu městského centra by bylo vhodné uvádět konkrétními údaji (číselnými).

„Veškerá stavební činnost na území navržené památkové zóny podléhá schválení příslušného orgánu památkové péče“ - požadavek stanoví stavební zákon a zákon o památkové péči.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	56 000 obyvatel
Měřítko	1 : 5 000		
Typ územní jednotky	celé území města		
Tématický okruh	prostorové uspořádání		
Způsob vyjádření	slovní a číselné		

Věcná náplň regulativu

Prostorové uspořádání území

- Ve stabilizovaném území zůstane zachováno stávající prostorové uspořádání.
- Území památkové zóny bude rozvíjeno v souladu s historickým charakterem urbanisticky a architektonicky nejvýznamnější části města. Budou respektovány uliční čáry a hladina zástavby.
- V rozvojových a přestavbových územích, ve kterých dojde ke změně funkce a struktury zástavby, budou zásady prostorového uspořádání řešeny v podrobnější územně plánovací dokumentaci nebo podkladech.

Regulace prostorového využití území

- Objekty je možno stavět, přistavovat a nastavovat jen v takovém objemu a hmotě, aby nebyly překročeny limity prostorového využití území.

Limity prostorového využití území

Pro regulaci prostorového využití území se stanoví tyto limity prostorového využití území:

- koeficient zastavění pozemku, podlažní plochy, obestavěného prostoru a maximální podlažnost,
- koeficient zastavění pozemku udává maximální procentní podíl zastavěné plochy objektu k celkové ploše pozemku.
- koeficient podlažní plochy vyjadřuje maximální poměr součtu všech podlažních ploch k celkové ploše pozemku,
- koeficient obestavěného prostoru vyjadřuje maximální poměr obestavěného prostoru (m³) k celkové ploše pozemku (m²),
- maximální podlažnost udává maximální počet nadzemních podlaží objektu (bez podkroví).

Pro jednotlivé druhy polyfunkčních území se stanoví tyto limity :

funkční území	koeficient zastavění pozemku	koeficient podlažní plochy	koeficient obestav. prostoru	maximální podlažnost
BM	60	1,8	-	6
Bč	40	1,2	-	6
Bv	20	0,4	-	2
Sc	100	3	-	6
Sm	60	1,8	-	6
Sv	40	1,2	-	3
Vd	80	2,4	10	4
Vp	80	2,4	10	4
Vp	60	1,2	5	2

Komentář

Stupeň ÚPD	ÚPN Z	město	20 000 obyvatel, z toho 2 100 v řešeném území
Měřítko	1 : 1 000		
Typ územní jednotky	urbanizované území - centrální zóna		
Tématický okruh	funkční a prostorové uspořádání		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

Blok 1 - „.....“

je vymezen nám. a ulicemi

U objektů čp. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 bude zachována v patrech bytová funkce. Nutná je rekonstrukce objektů v havarijním stavu - čp. 5, 9, 10. V současné době jsou dokončovány celkové rekonstrukce čp. 11, 12. U domů čp. 5, 6 a 7 je navržena obnova původního podloubí. Uliční fronta z ulice je navržena k zástavbě na místě dnešní proluky objektem se smíšenou funkcí, přes který bude průjezdem zásobován Dům potravin. Vjezd do vnitrobloku s parkováním pro zákazníky je navržen bránou vedle čp. 5. Průchod do nám. je pak umožněn realizovanou pasáží Domu potravin.

Dostavba proluky v ul. musí respektovat měřítko okolní zástavby, objekt bude opatřen sedlovou nebo valbovou střechou, bude mít dvě nadzemní podlaží a podkroví s možností využití.

Blok 2 - „.....“

Prostor dnešního provizorního parku je určen jako významná a jedinečná rezervní plocha pro výstavbu objektu občanského vybavení s funkcí velkého obchodně kulturního, sportovního a společenského centra celoměstského významu.

Komentář

Podmínka „rekonstrukce objektů v havarijním stavu“ nepatří do regulativů.

V regulativu pro blok 1 jsou uvedeny nadbytečné informace, např. „V současné době jsou dokončovány celkové rekonstrukce čp. 11, 12“.

V regulativu pro blok 2 chybí regulace prostorového uspořádání navrhované nové výstavby.

Prostorovou regulaci je nutno označit za nedostatečnou, zvláště pro přestavby a nástavby.

Stupeň ÚPD	ÚPN SÚ	město	56 000 obyvatel
Měřítko	1 : 2 000		
Typ územní jednotky	celé území města		
Tématický okruh	veřejně prospěšné stavby		
Způsob vyjádření	slovní		

Věcná náplň regulativu

A. Objekty, zařízení a plochy občanské vybavenosti

- 1) školský areál - „D.....“,
- 2) základní škola - mateřská škola - obytný soubor „U.....“,
- 3) rozšíření penzionu pro důchodce - „D.....“,
- 4) dům pečovatelské služby - celý soubor „Z.....“,
- 5) dům pečovatelské služby - obytný soubor „U.....“,
- 6) termální lázeňsko-rehabilitační centrum „K.....“,
- 7) propojení „Z.....“ a „T.....“ kolonády,
- 8) rychlá zdravotní služba „D.....“,
- 9) sportovní areál „T.....“,
- 10) sportovní areál u „C.....“,
- 11) rozšíření dostihového závodiště „D.....“,
- 12) sportovní areál obytný soubor „U.....“,
- 13) okresní a regionální správní a kulturní zařízení „K.....“,
- 14) okresní a regionální správní a kulturní zařízení „L.....“.
- 15) vysoká škola - severní satelit,
- 16) základní škola + mateřská škola - severní satelit,
- 17) výstaviště - severní satelit,
- 18) sportovní areál - severní satelit.

B. Doprava

- 1) malý obchvat - „B.....“,
- 2) průtah „x“ - západ,
- 3) komunikační napojení „S.....“ na průtah „x“,
- 4) rozšíření průtahu „x“ v lokalitě „O..... - D.....“
- 5) propojení ulice „A.....“ a ulice „F.....“,
- 6) záchytné parkoviště - „P.....“,
- 7) parkovací dům - „S.....“.

Komentář

Regulativ může vymezovat jen ty druhy veřejně prospěšných staveb, které splňují ustanovení § 108 stavebního zákona (jedná se o stavby určené pro veřejně prospěšné služby a pro veřejné technické vybavení území, podporující jeho rozvoj a ochranu životního prostředí - stavby pro zneškodňování odpadů, pro zásobování vodou, odvádění odpadních vod a jejich čištění, pro veřejnou dopravu, pro veřejné školství, pro veřejnou správu, apod.).

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné služby je nezbytné i v grafické části, kde se zpracovává také informativní vymezení etapizace výstavby těchto staveb.

Z regulativu není patrné, zda se jedná o lokality nové nebo stávající. Vzhledem k tomu, že stavební zákon ve svém ustanovení § 108 umožňuje vyvlastnění pouze pro uskutečnění stavby a nepřipouští dodatečně vyvlastňovat pozemky pro stavby již uskutečněné, u kterých nebyly ani po jejich dokončení vypořádány majetkoprávní vztahy k pozemku na kterém stojí, nelze takovéto existující stavby v ÚPD jako stavby veřejně prospěšné vymezovat.

Dále je sporné zařazení zařízení, uvedených pod body A. 11), 18, do veřejně prospěšných staveb.

5. GRAFICKÁ ČÁST



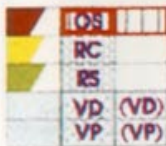
ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ SÍDLA

STAV NÁVRH VÝHLED



BYDLENÍ

FUNKČNÍ SMÍŠENÉ ZÓNY



OBSLUŽNÁ SFÉRA

REKREACE, SPORT

VÝROBNÍ SFÉRA



NEZASTAVITELNÉ POZEMKY

- HROMADNÉ
- INDIVIDUÁLNÍ MĚSTSKÉHO TYPU
- VENKOVNÍHO TYPU

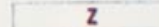
- CENTRALNÍ
- MĚSTSKÉHO TYPU

- NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

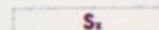
- ČISTA
- SMÍŠENÁ
- DROBNÁ VÝROBA, SLUŽBY
- PRŮMYSL, SKLADY

- MĚSTSKÁ ZELEN (STABILIZAČNÍ
- INTERAKČNÍ PRVEK SEŠ)

NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ – KRAJINA (KATASTRY MĚST)

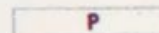


ZEMĚDĚLSKÁ ZÓNA



SMÍŠENÁ ZÓNA

- Z – ZEMĚDĚLSTVÍ
- L – LESNICTVÍ
- P – PŘÍRODNÍ FUNKCE
- R – REKREACE
- U – VÝHLEDOVĚ URBANIZOVATELNÉ ÚZEMÍ
- D – DOPRAVNÍ OBSLUHA
- V – VODOHOSPODÁRSKÉ FUNKCE



PŘÍRODNÍ ZÓNA

Autor: Miriam Přinosilová a kolektiv
Název katalogu: Příklady regulativů v územně plánovací dokumentaci
Vydává: Ústav územního rozvoje
Spolupráce: Ministerstvo pro místní rozvoj, odbor územního plánování
Místo a rok vydání: Brno 1998
Vydání: první
Náklad: 1 200 výtisků
Stran:
Litografie: GRAFEX spol.s r.o.
Distribuce: Ústav územního plánování, Jakubské nám. 3, 601 00 Brno
