



# Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech



# Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech

Řešitelský kolektiv:            Ing. arch. Naděžda Rozmanová  
   Ing. arch. Zuzana Pokorná  
   Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D.  
   Ing. arch. Lucie Poláková

Spolupráce:                     Ing. Jakub Kotrla  
   Ing. arch. Hana Šimková, Ph.D.  
   Bc. Ing. Lucie Dobiášová

Oponenti:                        doc. Ing. arch. Ivan Kaplan  
   Ing. arch. Dagmar Saktorová

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
Ústav územního rozvoje

Červen 2022

Publikace je v souladu se stavebním zákonem ve znění účinném od 1. 1. 2021  
a vyhláškou č. 500/2006 Sb. ve znění účinném od 29. 1. 2018

ISBN 978-80-7538-426-3 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, online verze  
ISBN 978-80-7663-029-1 Ústav územního rozvoje, online verze

## OBSAH

<b>1. ÚČEL PUBLIKACE.....</b>	<b>6</b>
<b>2. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA.....</b>	<b>8</b>
2.1. Plošná (půdorysná) struktura sídla.....	10
2.2. Struktura ploch vysoké zeleně.....	27
2.3. Struktura ploch nezastavěného území .....	29
<b>3. STRUKTURA ZÁSTAVBY, JEJÍ CHARAKTER A TRADIČNÍ OBRAZ MĚSTSKÉHO SÍDLA.....</b>	<b>32</b>
3.1. Způsob třídění zástavby a objektů.....	32
3.2. Typ zástavby.....	34
<b>4. DOPORUČENÝ POSTUP A OBECNÉ ZÁSADY A REGULACE URBANISTICKÉ STRUKTURY PŘI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....</b>	<b>53</b>
4.1. Analýza urbanistické struktury města .....	53
4.2. Návrh řešení urbanistické struktury města .....	57
4.3. Urbanistická struktura v územním plánu .....	59
4.4. Urbanistická struktura v regulačním plánu .....	60
4.5. Urbanistická struktura v územní studii.....	60
<b>Literatura a další zdroje .....</b>	<b>61</b>
<b>PŘÍLOHA – Související a další používané pojmy .....</b>	<b>64</b>

## 1. ÚČEL PUBLIKACE

Předložená publikace je pomůckou, která byla vytvořena v souladu s cíli Politiky architektury a stavební kultury ČR, strategického dokumentu s celostátní působností schváleného usnesením vlády ze dne 14. ledna 2015 č. 22, a k naplnění jednoho z jejích opatření.

Implementační část Politiky architektury a stavební kultury České republiky zahrnuje Téma 3 *Začlenění staveb do prostředí*;

cíl 3.1 *Zajistit návaznost nových staveb na charakter a strukturu hodnotné stávající zástavby, respektovat a rozvíjet kulturní a stavební dědictví i hodnoty krajiny*;

opatření 3.1.1 *Zpracovat metodiku zaměřenou na charakter a strukturu zástavby v územních plánech*.

Publikace se zabývá charakterem a strukturou zástavby městských sídel v územních plánech a dalších dokumentech územního plánování. Je určena pořizovatelům, projektantům a zástupcům obcí, zejména určeným zastupitelům.

Dokument Politika architektury a stavební kultury ČR vede k podpoře vzdělávání odborné i laické veřejnosti v oblasti architektury, urbanismu, územního plánování, krajinářské architektury, stavební kultury a kvality prostředí. Publikace spolu s dalšími výstupy implementace Politiky architektury a stavební kultury ČR usiluje o popularizaci oboru. Proto se publikace nejprve věnuje představení a vysvětlení urbanistické struktury města a následně doporučuje postup zpracování urbanistické struktury v rámci územně plánovací činnosti. Součástí publikace je příloha pojmů, které souvisí s problematikou urbanistické struktury.

Publikace vysvětluje, co je urbanistická struktura města a proč je ji třeba respektovat. Představuje základní hlediska, podle nichž by měla být posuzována urbanistická struktura sídla v územním plánu, a předkládá doporučení. Věnuje pozornost historickému jádru města jako rozhodující části, která městu dodává jeho identitu a specifičnost. Neopomíjí historické hradby, které dodnes ovlivňují strukturu města. Představuje historická i současná náměstí jako důležitý prvek v urbanistické struktuře města a významnou příležitost pro zhodnocení území. Seznamuje se základními liniovými prvky utvářejícími urbanistickou strukturu. Publikace se rovněž věnuje plochám vysoké zeleně a volné krajiny. V přehledných tabulkách charakterizuje 13 typů zástavby a předkládá základní doporučení pro podmínky plošného a prostorového uspořádání. Publikaci uzavírá kapitola doporučující postup a obecné zásady regulace urbanistické struktury při územně plánovací činnosti.

Urbanistická struktura sídla je vedle urbanistické kompozice další ze složek urbanistické koncepce a je tedy součástí územního plánu (Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů). Smyslem publikace je seznámit čtenáře se základními informacemi, které jsou potřebné k tomu, aby územním plánem (příp. regulačním plánem nebo územní studií) nebyla porušena urbanistická struktura města, případně, pokud již dříve porušena byla a lze ji napravit, tak jakými kroky a prostředky.



Předložená publikace navazuje na obdobný materiál zpracovaný Ústavem územního rozvoje v roce 2017 a aktualizovaný v roce 2018, věnovaný urbanistické struktuře venkovských sídel. Publikace s názvem **Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech** je dostupná volně ke stažení. O tištěnou podobu aktualizované publikace je možné požádat na e-mailu: publikace@uur.cz

Mnoho principů a zásad urbanistické struktury platí pro města i vesnice společně. Publikace o městě je proto uspořádána ve stejném systému a sledu předkládaných informací jako publikace o vesnici. Neodvolává se však na údaje z předešlé publikace, aby uživatele nenutila přecházet mezi oběma příručkami. Obě publikace jsou zpracovány jako vzájemně obdobné, ale samostatné.

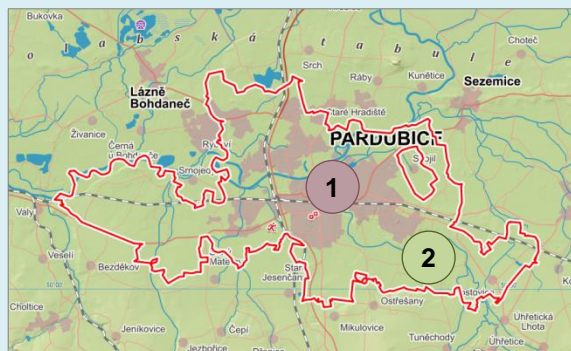
## 2. URBANISTICKÁ STRUKTURA MĚSTA

**Urbanistická struktura města** je historicky se měnící způsob půdorysného a prostorového zastavení jednotlivých částí města. Urbanistická struktura města je dána plošnou (půdorysnou) strukturou sídla, hmotovým a výškovým uspořádáním souborů a jednotlivých objektů, řešením uliční sítě, způsobem zastavení, rozložením volných ploch a ploch zeleně, rozmístěním dominantních staveb, siluetou města a jeho včleněním do přírodního prostředí.

**Urbanistickou strukturu města tvoří:**

**v malém měřítku**

- 1 plošná (půdorysná) struktura sídla
- 2 struktura nezastavěného území



Obr. 1: Dvě základní struktury – zeměpisná mapa malého, tj. celkovějšího měřítka. Pardubice.

**ve velkém měřítku**

- 1 plošná (půdorysná) struktura sídla
- 2 struktura nezastavěného území<sup>1</sup>
- 3 struktura vysoké zeleně



Obr. 2: Tři základní struktury – základní mapa velkého, tj. podrobnějšího měřítka (měřítko územního plánu). Pardubice.

Metodika se bude zabývat především urbanistickou strukturou měst v podrobnosti územního plánu, tj. v měřítku, v němž je urbanistická struktura města rozlišitelná na jednotlivé typy zástavby.

### >>> Specifické rysy městské zástavby

Městskou zástavbu charakterizuje zpravidla:

- větší objemové měřítko zástavby i jednotlivých staveb,
- převažující podíl zástavby bytových domů nad rodinnými,
- větší hustota zástavby,
- malý podíl soukromých zahrad.

*Srovnání zástavby města a vesnice*



Obr. 3: Zástavba ve městě – objemové měřítko bytových domů, malý podíl ploch soukromé zeleně. České Budějovice – sídliště Máj.



Obr. 4: Zástavba na vesnici – převažující podíl individuální zástavby a ploch zahrad. Pištin (okr. České Budějovice).

<sup>1</sup> Tj. volná krajina v okolí města a v okolí administrativně připojených vesnic.



## >>> Význam urbanistické struktury města

Město je komplikovaný organismus. Udržet harmonické prostředí města a zejména jeho centra je náročné. Na centrum působí mnoho různých zájmů, které přetváří jeho strukturu. Centrum města ovlivňuje vysoký počet uživatelů, různorodé využití parteru a přilehlých ploch, tlak na reklamu a zviditelnění, ale také vyšší nároky na udržování čistoty a celkové hygieny prostředí. Všechny tyto aspekty a další zájmy zvyšují dojem chaosu a dynamiky, mění pořadí vnímaných hodnot. Stabilita urbanistické struktury města naopak přináší pocit jistoty a pevných bodů tradičního řádu (hierarchie ulic, obvyklé orientační body představované věží radnice nebo kostela, průchodnost pasáže, vstup do budovy z nejunapravenější části přilehlého prostranství apod.).

Opačně je výhodou, že město má schopnost lépe vstřebávat negativní zásahy do urbanistické struktury. Tato schopnost je ovlivněna dynamičtějším proměňováním města ve srovnání s rychlostí proměňování vesnice. Ani město však není schopno vstřebat negativní vlivy způsobující zásadní narušení urbanistické struktury.

Každé sídlo je specifické a uchování jeho hodnotné urbanistické struktury posiluje identitu sídla a celého regionu. Nelze jednoznačně stanovit (například počtem obyvatel, plochou nebo hustotou zastavěného území), které sídlo posuzovat v územním plánu z pohledu urbanistické struktury jako město a které jako vesnici. Také malá městečka a městyse mohou mít charakter venkovského sídla a je třeba k nim jako k venkovským přistupovat.

Při zpracování územního plánu je třeba vycházet ze dvou základních důvodů, proč respektovat urbanistickou strukturu města:

1. Urbanistická struktura města patří k významným hodnotám území, nejcennější je zejména historické členění sídla, historické jádro a objekty (obytné domy, paláce, kulturní a církevní objekty), které historické jádro vytvářejí, a dochovaná cestní síť.
2. Uchování vhodné urbanistické struktury města ovlivňuje vnímání, kultivovanost a přívětivost prostředí, zvyšuje jeho atraktivitu. Svým pevným řádem umožňuje dobrou orientaci v prostoru, přispívá k vytváření a posilování vztahu k místu. Působí na vyrovnanost a pohodu obyvatel a návštěvníků města.

Zachovalá urbanistická struktura města nebo jeho části je významnou hodnotou, součástí identity města či jeho části. Je jedním z klíčových prvků utváření hmotného městského prostředí, významným prvkem kontextu území, dokladem přístupu tvůrců k území a také ukázkou způsobu života v příslušné době.

Při analýze urbanistické struktury města je důležité **rozpoznat a pojmenovat hodnoty** v území. Stabilizovat vyhovující urbanistickou strukturu města vhodnými **regulativy**. Pamatovat na možné tendence, které by mohly nastat, a předcházet jejich negativním dopadům v území nabídkou lepšího řešení v územním plánu.

Z pohledu územního plánu je nezbytné si uvědomit, že územní plán řeší celé správní území obce (bez ohledu na její rozlohu a statut). Správní území města velmi často zahrnuje také katastrální území vesnic, které jsou jeho součástí. Jako k vesnicím je třeba k těmto částem řešeného území přistupovat.

Zcela nedokonalý by byl územní plán, který by se nezabýval strukturou nezastavěného území. Nedokonalý by byl také územní plán, zabývající se vesnicemi ve správním území města jen jako součástmi nezastavěného území. Urbanistickou strukturu města je tedy třeba posuzovat podle principů platících pro město. Stejně poctivě je třeba posuzovat urbanistickou strukturu každé jednotlivé vesnice ve správním území řešeného města podle principů platících pro vesnici. Nejobtížnější pro řešení jsou vesnice, jejichž zástavba navazuje na zástavbu města.

## 2.1. Plošná (půdorysná) struktura sídla

**Plošná (půdorysná) struktura sídla** je jednou z částí **urbanistické struktury města** – vedle struktury ploch vysoké zeleně a ploch nezastavěného území.

Je nutno rozlišovat tři úzce související pojmy:

1. *plošná (půdorysná) struktura sídla,*
2. *struktura zástavby,*
3. *charakter zástavby.*

1. **Plošná (půdorysná) struktura sídla** je soustava (seskupení) zastavěných ploch podle zvoleného hlediska.
2. **Struktura zástavby** je tvořena různými **typy zástavby** – obdobnými způsoby zastavění plochy pozemku (například rostlá městská zástavba, bloková zástavba apod.).
3. **Charakter zástavby** je dán spolupůsobením struktury zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů a volných ploch (např. parkových).<sup>2</sup>

Je třeba, aby **plošná (půdorysná) struktura sídla** byla posuzována v územním plánu z více hledisek, a to podle:

- a) **vymezení historického centra** města a **dalších prostorových celků** zástavby a jejich vzájemných vztahů,
- b) **rastru sítě liniových prvků** (hlavních komunikací, železniční sítě, vodních toků),
- c) **ploch s rozdílným způsobem využití,**
- d) **typů zástavby.**

Plošnou strukturu sídla výrazně ovlivňuje členění terénu. Na následujících obrázcích jsou zastavěné plochy členěny **rastrem hlavních pozemních komunikací, železnice a vodního toku**.



Obr. 5a, 5b, 5c, 5d: Ukázka zeměpisných map různých měst. Vždy platí stejné principy – plochy zástavby jsou ovlivněny členěním terénu, polohou při vodním toku, vedením pozemních komunikací a železničních tratí.

### 2.1.1 Plošná (půdorysná) struktura sídla z hlediska historického jádra a dalších prostorových celků zástavby a jejich vzájemných vztahů

#### >>> Historické jádro města a jeho struktura

Téměř v každém městě lze identifikovat historické jádro (historické centrum) města.

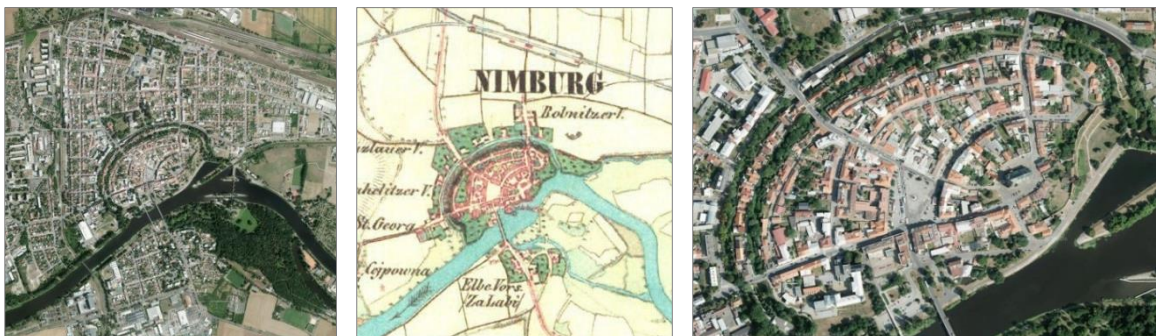
Slovník soudobého urbanismu<sup>3</sup> definuje historické jádro jako nejstarší část města, která byla obvykle vymezena hradbami. Ve městě představuje nejen soubor architektonických a kulturních památek, ale také rozhodující článek města, který mu dodává jeho identitu, specifčnost a převážnou většinu estetických hodnot. Tyto hodnoty historického jádra nespočívají pouze v jednotlivých objektech, ale v jejich celých souborech, dispozici prostorů a uliční sítě, celkovém členění, měřítku a siluetě, terénních podmínkách, poloze a tvaru vodního toku, situování parků a dalších přírodních prvků.

<sup>2</sup> Více viz VOREL, Ivan a kol. *Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz.*

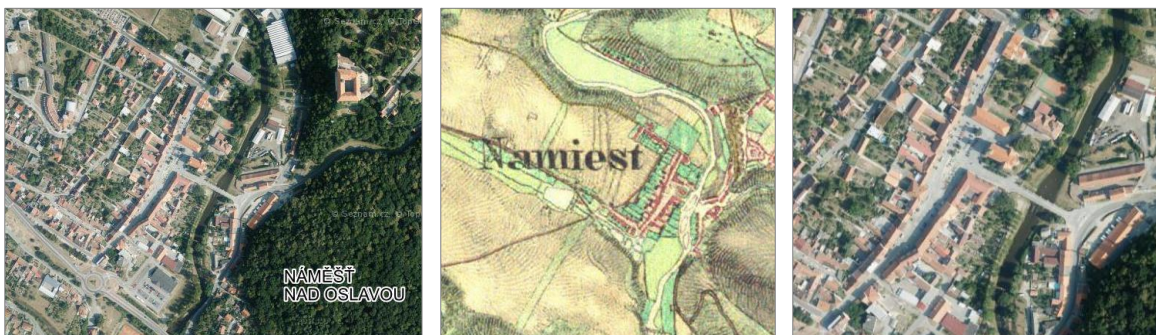
<sup>3</sup> HRŮZA, Jiří. *Slovník soudobého urbanismu.*

Ve struktuře města lze historické jádro poměrně jednoznačně identifikovat. Obvykle se jedná o velmi hustě zastavěné území, které bylo obeprnuté hradbami v sevřeném uličním profilu s úzkou parcelací a minimem veřejné zeleně. Historické jádro zahrnuje pravoúhlé nebo nepravidelné náměstí, které dříve sloužilo jako tržiště. Po stranách náměstí historických jader měst jsou obvykle situovány veřejné budovy, radnice, kostely a paláce, bývá čitelná hlavní uliční osa od brány na tržiště.

Následující ukázky představují historické centrum několika měst s jejich okolím, podobu stejného území v 19. století a detailní pohled na historické centrum vybraného města.



Obr. 6a, 6b, 6c: Nymburk.

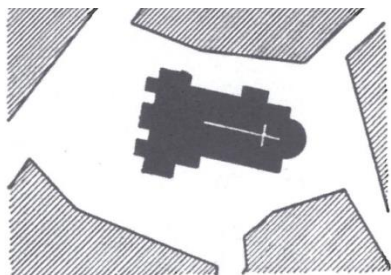


Obr. 7a, 7b, 7c: Náměšť nad Oslavou.



Obr. 8a, 8b, 8c: České Budějovice.

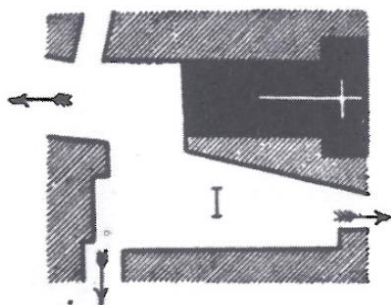
Gotický kostel na náměstí bývá převážně volně stojící, příčinou je dřívější existence hřbitova kolem kostela. Pozdější kostely bývaly obestavovány – tvořily stěnu náměstí spolu s dalšími veřejnými budovami. Častým identifikačním prvkem struktury bývá poloha kostela vůči tržišti.



Obr. 9: Schéma náměstí s gotickým kostelem.



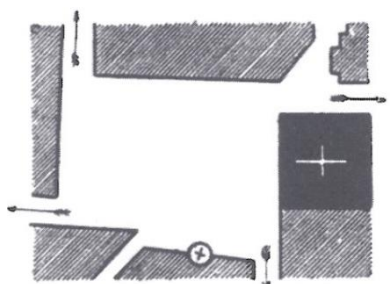
Obr. 10a, 10b: Náměstí republiky v Plzni a gotická katedrála sv. Bartoloměje.  
Zdroj: <https://www.plzen.eu/>.



Obr. 11: Schéma náměstí s obestavěným kostelem.

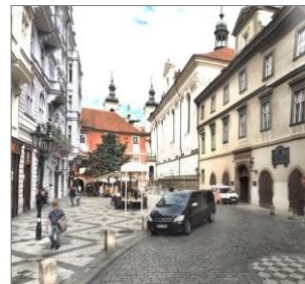


Obr. 12a, 12b: Náměstí A. Jiráska v Lanškrouně a kostel sv. Václava.  
Zdroj: <http://www.unesco-czech.cz/>.



Obr. 13: Schéma náměstí s lopatkovitě vyběhajícími ulicemi.

Zdroj obrázků 9, 11, 13: SITTE, Camillo. *Stavba měst podle uměleckých zásad.* [27]



Obr. 14a, 14b: Důležitý byl pro historická náměstí dojem uzavřeného prostoru. Ulice ústíly z náměstí „lopatkovitě“. Malá historická náměstí vyvolávají útulný pocit.<sup>4</sup> Praha, Karlova ulice.

Ve vymezení historického jádra města nelze opomenout městské hradby nebo jejich dochovaná torza a stopy. Hradby tvořily od středověku opevnění městských sídel. Měly bezpečnostní a obrannou funkci a současně vymezovaly území města – zviditelňovaly hranici v prostoru. Vytvářely obranný, urbanistický a architektonický prvek, který usměrňoval a významně ovlivňoval růst města jako živého organismu. Po zániku obranné funkce v období 19. století docházelo k vykupování hradeb, rušení a snášení jejich částí případně celých hradeb. V některých městech zůstávaly jako součást městského prostoru nebo byly hradební areály postupně využívány pro jiné účely.<sup>5</sup>

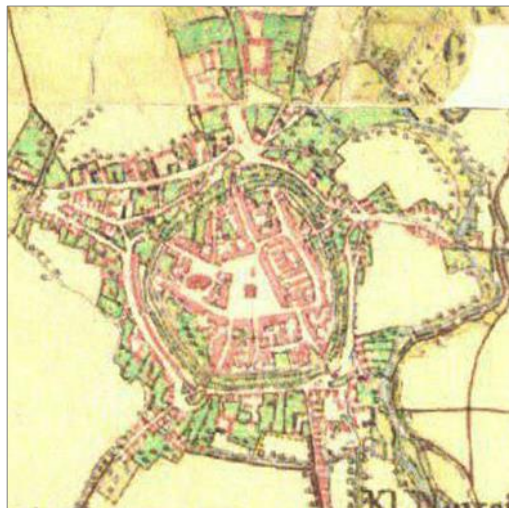
<sup>4</sup> Městskými prostory se zabýval Camillo Sitte ve své knize *Stavba měst podle uměleckých zásad*: Radniční náměstí vznikala jako šířková náměstí – radnice, palác na dlouhé straně náměstí. Kostelní náměstí jako hloubková náměstí – kostel na krátké straně náměstí. Proporce náměstí jsou důležitější než absolutní velikost, prvořadí je dobrý poměr velikosti náměstí k velikosti budovy. Skutečný účinek prostoru náměstí závisí na pozici pozorovatele, čtvercová náměstí a náměstí s větší než trojnásobnou délkou než je jejich šířka nepůsobí dobře, rozhodujícím faktorem je také šířka ústících ulic. Malebnost a architektonické působení není podmíněno přísnou symetrií a geometrickou pravidelností, ta se objevovala až v plánech, protože v reálu není geometrická nepravidelnost příliš patrná, například tupé úhly působí jako pravé. [27]

<sup>5</sup> Problematikou hradeb se mimo jiné zabývá konferenční sborník v rámci řady *Documenta Pragensia* vydaný k 36. mezinárodní konferenci nazvané *Město a jeho hradby* (Praha, 10. a 11. října 2017).

V řadě měst tak zanikla většina středověkých bran, jimiž se vjíždělo a vstupovalo do města. Veškeré dochované úseky středověkých opevnění a jejich částí nebo objektů v hradebním pásmu představují významnou historickou hodnotu. Uplatňují se v mnohdy v panoramatu města<sup>6</sup> a dodnes ovlivňují strukturu města. Dokonce ji ovlivňují i v případech, že fyzicky již neexistují, protože jejich zrušením vznikl prostor pro městské parky nebo okružní komunikace.



Obr. 15: Městské hradební zdi v Uničově. První písemná zmínka o městském opevnění pochází z roku 1327. Zbytky středověké městské fortifikace jsou zachované na obvodu historického jádra města. Hradby byly tvořeny okružní zdi s polokruhovými baštami, dvanáct metrů hlubokým příkopem s parkánem a valem, který na vnější straně končil nižší hradební zdi se čtyřhrannými věžemi.



Obr. 16: Mapa z 19. století dokládá zachovalost historického jádra města. Porovnáním obrázků 15 a 16 lze sledovat neporušenou strukturu historického jádra města Uničova (okr. Olomouc).

Zdroj: <http://www.unicov.cz/> a <http://www.hrady.cz/>.



Obr. 17: Městské hradby v Nymburku. Pozůstatek hlavní hradby s pravidelně rozmístěnými věžemi, otevřenými směrem do města, původně jich bylo asi 50. Byly vystavěny i se čtyřmi vstupními bránami z velmi pevných pálených cihel. Hradební zeď byla téměř 1 600 m dlouhá a dosahovala výšky 7 až 8 m, věže byly ještě o tři metry vyšší. Hradební zeď obíhala město v oblouku a byla zesílena dvojitým pásem vodních příkopů a menší vnější parkánovou zdi.

Zdroj: Roman Šulc, <http://www.cestyapamatky.cz/>.  
Foto: <https://commons.wikimedia.org/>.



Obr. 18: Litoměřice – městské hradby a parkány. Původní litoměřické hradby zanikly beze stop. Dnešní gotický systém vznikl ve dvou etapách. Vnitřní hradba opatřená zubatým cimbuřím a hranolovitými věžicemi pochází z doby kolem roku 1360–1380. Vnější parkánová zeď s baštami ve tvaru podkovy byla postavena kolem roku 1513.

Zdroj: <https://www.litomerice.cz/>.  
Foto: Zuzana Pokorná.



Obr. 19: Skalická brána ve Strážnici (okr. Hodonín). Z rozsáhlého opevnění města a přilehlého hradu zbyly mohutné válcové dvoupátrové bašty.

Zdroj: <http://www.hrady.cz/>. Foto: <https://mapy.cz/>.

<sup>6</sup> Více viz ROZMANOVÁ, Naděžda a Zuzana GAJDIKOVÁ. *Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech*.

### >>> Další prostorové celky

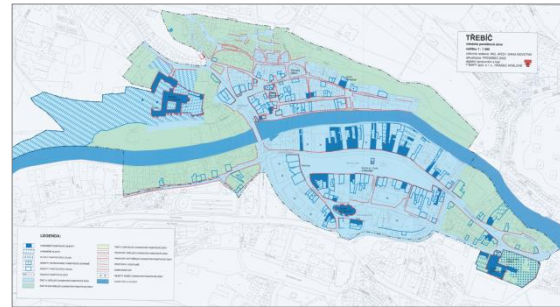
Na historické centrum města navazují **další prostorové celky**, o něž se město postupně rozrůstalo. Úkolem územního plánu je tyto **prostorové celky vymežit a pojmenovat ve vztahu k typům městských struktur** a stanovit v nich vhodné regulace.

Každý celek je jinak založen, má jiné terénní podmínky, pochází z jiného období, má jiné využití, a tedy pro něj platí jiné požadavky na další stavební rozvoj.



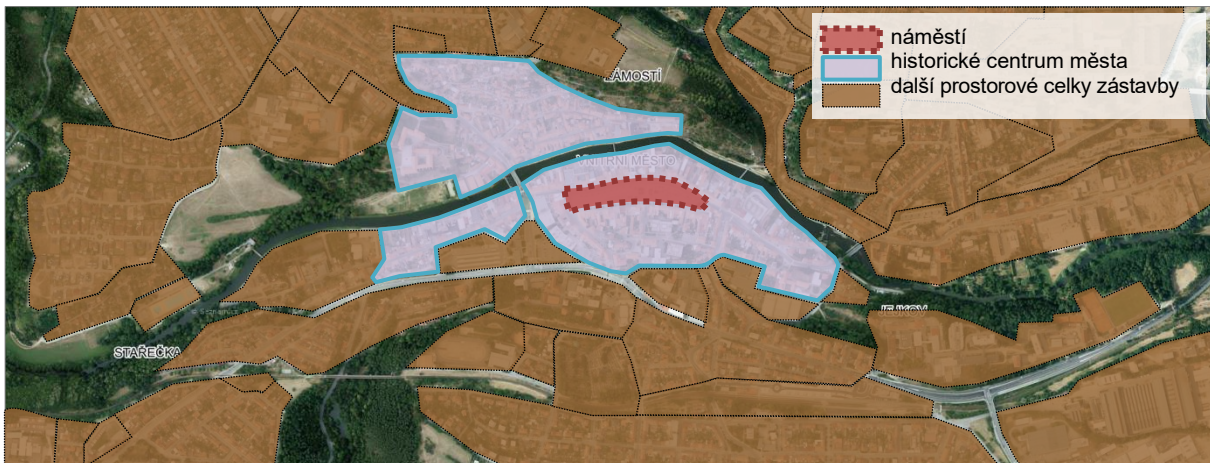
Obr. 20: Třebíč na mapě II. vojenského mapování.

Zdroj: <https://mapy.cz/>.

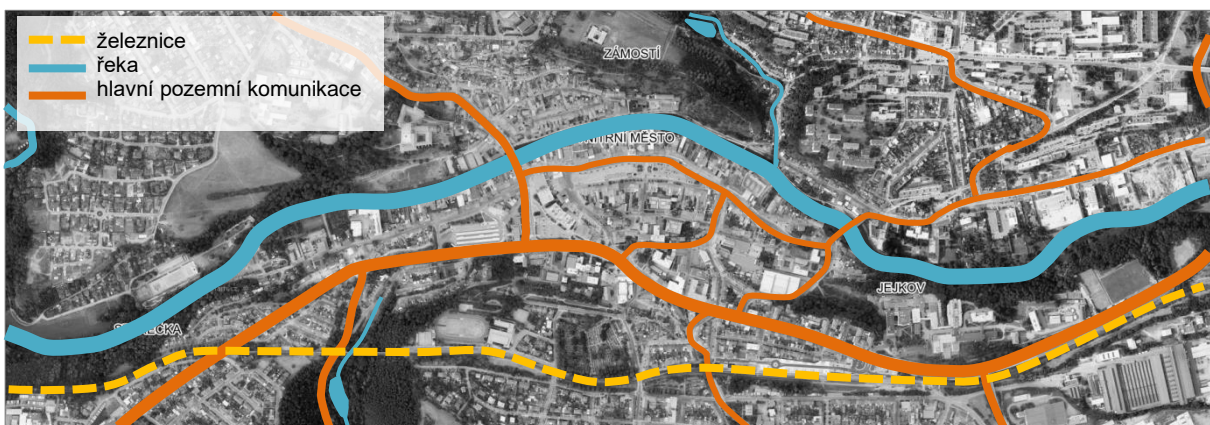


Obr. 21: Městská památková zóna Třebíč.

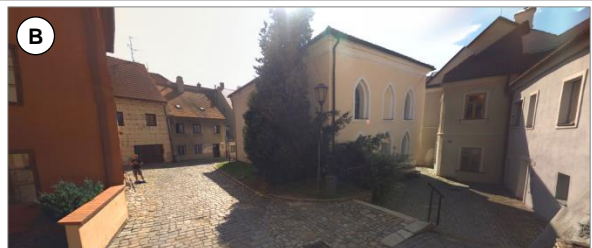
Zdroj: <https://www.kr-vysocina.cz/>.



Obr. 22: Schéma prostorových celků zástavby podle vymezení historického centra. Třebíč.



Obr. 23: Prostorové celky zástavby podle rastru sítě pozemních komunikací, železnice a vodního toku.



Obr. 24, 25 A–H: Ukázky různých typů zástavby.

**Doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii):**

- *identifikovat historické centrum města,*
- *graficky vymežit plochu historického centra města,*
- *respektovat a zachovávat historickou cestní síť,*
- *vymežit zastavitelné plochy pro doplnění chybějících článků města (vybourané proluky apod.),*
- *vymežit plochy přestavby pro zdevastovaná území (brownfieldy), včetně nevyhovujících veřejných prostranství (např. křižovatka na průjezdní komunikaci v místě, kde bylo dřív náměstí),*
- *charakterizovat historické centrum (založená/roslá městská zástavba, podlažnost, dominanty apod.),*
- *stručně charakterizovat jednotlivá náměstí, jejich systém – vazby, propojení a hierarchii,*
- *respektovat dochované úseky středověkých hradeb a jejich částí nebo objektů v hradebním pásmu, neboť představují významnou historickou hodnotu,*
- *respektovat a zachovávat v území připomínku dřívější existence hradeb pro zvýšení identity a atraktivity území,*
- *chránit a posilovat strukturu historického centra města pro zachování siluety města a dalších kompozičních hodnot,<sup>7</sup>*
- *chránit a posilovat strukturu historického centra města, jeho architektonické dominanty pro usnadnění orientace návštěvníků v území a jejich pocitu bezpečí,*
- *dbát na vzhled střešní krajiny,*
- *regulativy korigovat úpravu zástavby, případně vybraných objektů a ploch tvořících historické centrum města,*
- *respektovat charakter prostředí historického centra města, například nenarušit komorní náměstí stavbou velkého měřítka nebo odstraněním objektu, který by nevhodně otevřel a zvětšil tím prostor a zrušil uzavřenost malého náměstí,*
- *neporušit charakter náměstí přestavbou nebo úpravou výšky budov, které ho vymezují.*
- *identifikovat a graficky vymežit další prostorové celky sídla, které mají vzájemně odlišnou strukturu zástavby,*
- *v úzké vazbě na jednotlivý prostorový celek a v jeho prolukách upřednostnit obdobnou strukturu zástavby; avšak jen tehdy, pokud prostorový celek nebo jeho významné části nepůsobí negativně na celkovou urbanistickou strukturu města, tj. neposilovat negativní tendence struktury a územním plánem (regulačním plánem, územní studii) jim včas předcházet,*
- *dbát na zachování historické stopy zástavby, zejména u zástavby tvořící ucelený blok, nenarušit ucelený blok prolukou nebo zástavbou jiného charakteru,*
- ⊖ *usilovat o vytvoření prostorových podmínek pro nárožní objekty, tj. aby štítové zdi objektů, které by vymezovaly veřejný prostor, mohly být řešeny jako nárožní objekty,*
- *vyhledávat urbanistické a architektonické hodnoty z pohledu současnosti, ale i budoucnosti (dnešní opomíjené součásti města se mohou stát vyhledávanými v následujících desetiletích),*
- *stanovit pro všechny plochy podmínky využití ploch v podrobnosti územního plánu (ve výrokové části územního plánu). Případně využít možnosti pořídít územní plán nebo jeho vymezenou část s prvky regulačního plánu.*

<sup>7</sup> Více viz ROZMANOVÁ, Naděžda a Zuzana GAJDÍKOVÁ. *Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech.*



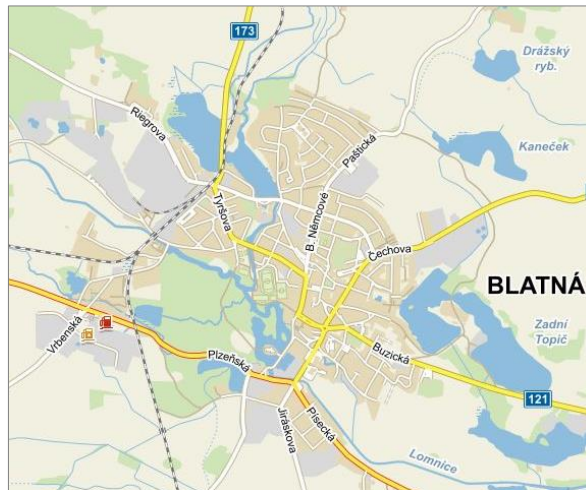
## 2.1.2 Plošná (půdorysná) struktura sídla z hlediska rastru sítě liniových prvků

Síť pozemních komunikací, železničních tratí a vodních toků rozděluje sídlo na menší celky a zásadním způsobem tak ovlivňuje jeho urbanistickou strukturu.

*Plochy zástavby města bývají členěny hlavními komunikacemi, železnicí a vodním tokem.*



Obr. 26: Svitavy.



Obr. 27: Blatná, okr. Strakonice.

### >>> Prostor pozemních komunikací (veřejných prostranství)

**Síť pozemních komunikací** je v kompaktní zástavbě (v zastavěném území) vedena prostorem ulic a náměstí.

#### – prostor ulice

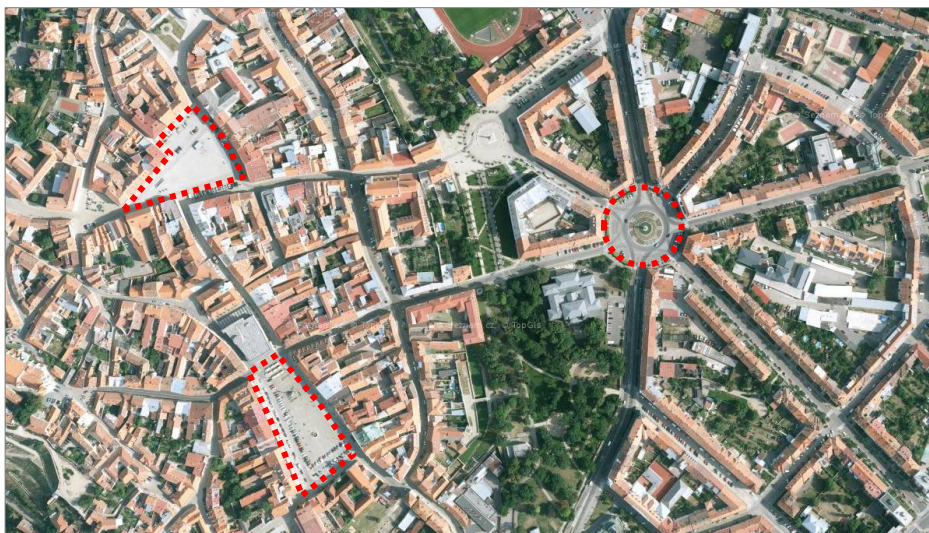
Ulice je jedním z liniových prvků ovlivňujícím strukturu ploch zástavby. Tvoří ji kompaktní bloková či řadová sevřená zástavba nebo volně stojící izolované domy a soubory staveb. Struktura zástavby města je určována rastrem sítě hlavních a vedlejších ulic. Pro analýzu struktury ploch zástavby města je nutné posouzení hierarchie ulic především z pohledu pěší a automobilové dopravy. Základní členění ploch zástavby města přebírají ty ulice, které jsou hlavními dopravními tepnami. Tedy ulice potřebné šířky a směru, propojující a zpřístupňující důležité body v území. Zejména u hlavních ulic se mohou uplatňovat principy urbanistické kompozice.

#### – prostor náměstí

Náměstí jsou součástí uliční sítě celého sídla. Představují v urbanistické struktuře města důležitý prvek a významnou příležitost, neboť zhodnocují působení místa. Náměstí jsou příležitostí pro uplatnění principů urbanistické kompozice. Absencí náměstí nebo porušením jeho vymezení pozbývá území a jeho urbanistická struktura výrazně na hodnotě. Z následujících příkladů jsou patrné různé přístupy k vzniku a vytváření náměstí.

Až na výjimky každé historické centrum města zahrnuje plochu náměstí. Klasické náměstí<sup>8</sup> v historickém centru vymezují stavby navazující štítovými zdmi. Jedná se o významné administrativní budovy a objekty bydlení, zpravidla činžovní domy nebo honosnější měšťanské domy a paláce.

<sup>8</sup> Podrobně se tříděním náměstí zabývá například *Metodika hodnocení hlavních náměstí malých měst pro potřeby krajinářské architektury a rozvoje městského prostředí* Ing. Zuzany AMBROŽOVÉ.

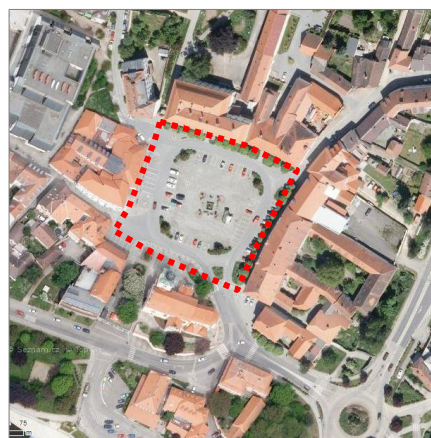


Obr. 28: Historická náměstí tvořená sevřenou zástavbou – Horní a Masarykovo náměstí ve Znojmě (na snímku vlevo) a novodobější náměstí (Mariánské náměstí) vymezené blokovou zástavbou lemující paprscitou sítí ulic.

Náměstí v historických centrech nemusí mít podobu jasně vymezeného tvaru. Často jsou náměstí ohraničena nepravidelně rozmístěnými stavbami v kombinaci s plochami zeleně.



Obr. 29: Náměstí T. G. Masaryka (vlevo) – přesně vymezený tvar náměstí. Klášterní náměstí – dané jednotlivými stavbami a zelení. Moravský Krumlov.



Obr. 30: Náměstí vymezené řadovou sevřenou zástavbou domů ze severní a východní strany a dalšími objekty a navazujícími plochami z východní a jižní strany. Týn nad Vltavou.

Novější zástavba ne vždy zahrnuje náměstí. Často se jedná o plochu dopravního uzlu, tvořeného několika místními komunikacemi, který vytváří nezastavěný prostor. Organizaci takového náměstí napomáhá členění plochami zeleně. Jeho význam jako společenského centra a místa setkávání je však omezen.

Obr. 31: Jiráskovo náměstí (vlevo dole) a náměstí Svobody představují náměstí, jejichž hlavním účelem je dopravní funkce. Kolín.

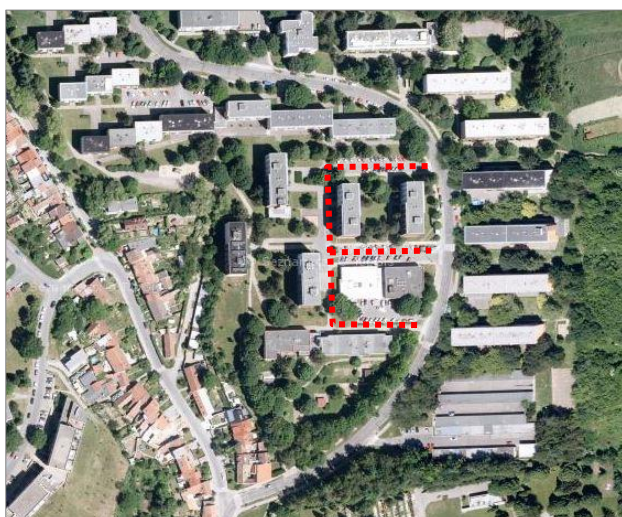


Lze identifikovat i příklady náměstí v novějších částech města, které jsou ukázkou mimořádného urbanistického záměru. U velmi kvalitně koncipovaného území by měly být tyto lokality uvedeny v územně analytických podkladech, konkrétně v jevu č. 11 urbanistické a krajinné hodnoty. Jako sledovaný jev by měly být v územně analytických podkladech popsány jejich hodnoty a rovněž vazby na další území, a to z hlediska prostorového, ale i historického. Zpracovatel územního plánu / regulačního plánu by informace v potřebném rozsahu převzal a v řešení zohlednil – respektoval strukturu zástavby i prvky urbanistické kompozice (například pohledové osy...).



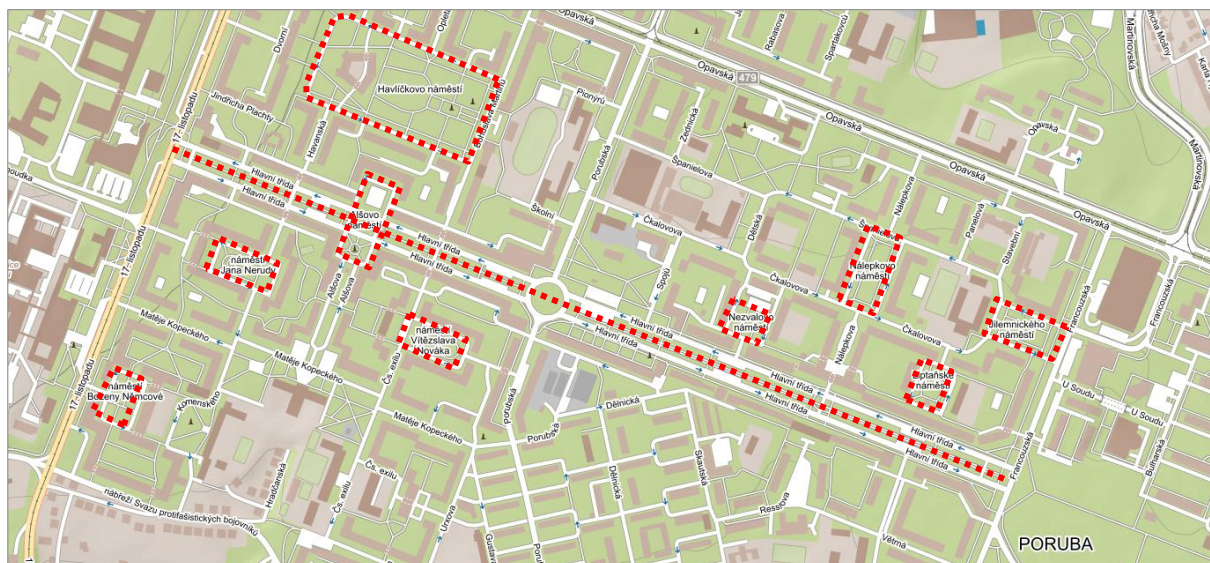
Obr. 32: Roztylské náměstí (vlevo nahoře) nebo Jižní náměstí společně s Východním náměstím dokládají velkorysé řešení plánované zástavby. Praha – Spořilov.

Mnohdy jsou městské prostory nazvané jako náměstí, avšak tomuto druhu veřejného prostranství<sup>9</sup> se nepodobají. Například u sídlištní zástavby její tvůrci pracovali s jinými přednostmi území, zejména s představou bydlení v zeleni a dostatkem oslunění. Obytné domy však klasické náměstí a ulice nevytvářejí.



Obr. 33: Brno – Komín, Olbrachtovo náměstí – v leteckém snímku i v terénu lze obtížně identifikovat, který prostor je považován za hledané Olbrachtovo náměstí. Zadáním názvu náměstí (na stránkách [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)) jsou jako uvedené náměstí vyznačeny čtyři ulice.

<sup>9</sup> Více viz *Principy a pravidla územního plánování – kapitola C.10 Veřejná prostranství. Územní studie veřejného prostranství – Metodický návod pro pořízení a zpracování.*



Obr. 34: I zástavba z 50. let 20. století může zahrnovat kvalitní prostory náměstí. Ostrava-Poruba.



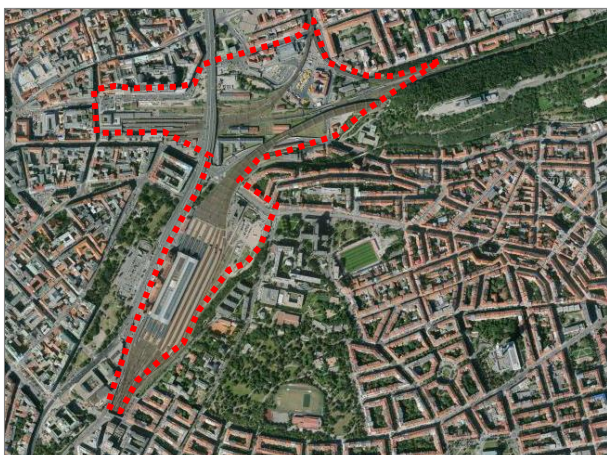
Obr. 35: Osou jádra městské části Poruba je Hlavní třída s velkorysým místem pro stromořadí. Nová Poruba vznikala na konci 40. let a v průběhu 50. let 20. století. Představuje styl socialistického realismu označované jako Sorela. Nejstarší části sídliště se vyznačují řadou městotvorných prvků – uzavřené dvory s parkovou úpravou, podlouhí s obchody, výrazné osy, dominanty ap. Pohled na Hlavní třídu z Alšova náměstí.

Charakter **ulice a náměstí** je určen typickými znaky zástavby, jako jsou:

- vymezení prostoru stavbami, případně plochami zeleně,
- podíl zpevněné plochy náměstí a ploch zeleně,
- využití principů urbanistické kompozice (dominanta, pohledová osa, průhled, akcent apod.),
- umístění stavby na pozemku – uliční a stavební čára,
- vzájemná poloha (odstup a orientace) objektů,
- využití parteru (obchodní či obytný, živé či slepé fasády, vstupy do provozoven z úrovně chodníku či po schodech do polopatra nebo suterénu apod.),
- využití prostranství před stavbou a vedle ní,
- měřítko stavby a její tvarosloví, vč. podlouhí,
- proporce – velikost a umístění oken do veřejného prostoru, počet podlaží, členitost fasády, tvar střechy, její členění a typický sklon (u budov s nejvíce čtyřmi podlažími), proporce prostoru (nejen půdorysné).

## >>> Prostor železnice

Dalším liniovým prvkem ovlivňujícím strukturu ploch zástavby města je železniční trať včetně železničního nádraží. Železniční trať tvoří ve struktuře sídla nepřerušovaný liniový prvek (často mívá bariérový či rozdělující účinek), výjimkou jsou případné krátké úseky vedené v tunelu. Existence železnice v sídle na sebe váže specifické plochy nádraží, manipulační plochy a plochy výroby a skladování vyžadující napojení na železnici. Železnice ve městě proto zásadně ovlivňuje strukturu ploch zástavby. Specifická struktura ploch zástavby kolem železnice mnohdy zapřičiňuje nižší kvalitu prostředí. Tato kvalita prostředí je vnímána cestujícími při průjezdu územím a nelze ji v územním plánu opomíjet a resignovat na vhodné řešení. Nádraží a železniční stanice naopak představují ohniska aktivit, kolem nichž je potenciál vzniku kompaktnější struktury zástavby a intenzivnějšího využití území.



Obr. 36: Strukturu zástavby výrazně ovlivňuje charakteristický tvar nádraží a jeho související plochy. Praha – hlavní nádraží, Masarykovo nádraží, Florenc.



Obr. 37: Pohled na nádraží z leteckého snímku.



Obr. 38: Úsek železnice překonávající terén viaduktem. Hranice (okr. Přerov).



Obr. 39: Viadukt, kultivovaná udržovaná technická stavba je přínosem pro konkrétní místo. Hranice. Zdroj: <http://mic.hranet.cz/>.



Obr. 40a, 40b: Rakouská severozápadní dráha musela v Litoměřicích překonat složitou stavební situaci uvnitř městské zástavby, kterou se podařilo vyřešit stavbou tunelu. Ten vedl pod někdejší jezuitským seminářem a končil těsně pod zdmi kapucinského kláštera. Nedaleko ústí tunelu, vedle kaple sv. Jana Křtitele, stojí původní litoměřické nádraží. Svému účelu sloužilo do roku 1957, kdy byla trať přeložena blíže k řece. Po otevření nové přeložky sloužilo původní nádraží jen pro byty a kanceláře. V současnosti je nádražní budova využita mimo jiné pro stylovou kavárnu.

Zdroj: <http://www.kavasparou.cz/>. Foto: <http://nejnadrazi.cz/> a <https://mapy.cz/>.

## >>> Prostor vodního toku

Strukturu ploch zástavby člení hlavní komunikace a železnice. Obdobně člení město svými liniemi také vodní toky a vodní plochy. Jsou v sídlech příležitostí pro zkvalitnění prostředí. Územní plán by měl na tuto možnost pamatovat a využívat potenciál vodních toků a ploch pro město. Okolí vodních toků se obvykle blíží přírodnímu prostředí a nabízí možnost využití pro rekreační, sportovní a společenské aktivity nebo možnost proložit územím vycházkové trasy a cyklostezky.



*Obr. 41a, 41 b: Příkladem poměrně dobrého urbanistického řešení, jak propojit centrum města, nádraží a řeku, je Ústí nad Labem. Složitou situaci úzkého prostoru mezi centrem města a řekou kromě železnice komplikuje i dopravní tepna. Přesto těleso železnice netvoří bariéru, neboť budova nádraží je součástí podchodu, z něhož jsou přístupná vlaková nástupiště. Podchod ústí na veřejné prostranství s lávkou pro pěší, která umožňuje bezpečně překonat rušnou komunikaci a ocitnout se na nábřeží řeky Labe. Lávka zpřístupňuje nábřeží, ale nábřeží se přirozenou plochou pro relaxaci nestalo.*



*Obr. 41c, 41d, 41f: Prostor mezi rušnou komunikací a železnicí i přes malou šířku zahrnuje téměř vše, co městský prostor vyžaduje: obchůdky, kavárnu, vysokou zeleň poskytující stín, lavičky, vodní prvky, chodník podél komunikace i bezbariérový přístup mezi různými úrovněmi prostranství. Ústí nad Labem.*

*Foto: Naděžda Rozmanová*



*Obr. 42a, 42b: Dobrý příklad zapojení ploch nábřeží do organismu města – příležitost pro pohyb i posezení. Bratislava.*

*Foto: Milada Chroboczková*

### **Doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii):**

- *stručně charakterizovat prostorové celky včetně sítě ulic (pravoúhlá, organická apod.), určit pro ně zásady v podrobnosti pro územní plán, detailnější řešení bude stanoveno následně v navazující dokumentaci; případně využít možnost pořídit územní plán nebo jeho vymezenou část s prvky regulačního plánu.*
- *rozlišit hierarchii ulic z pohledu dopravy a zohlednit hodnoty území, aby nebyly potlačeny na úkor potřeb dopravy,*
- *pamatovat při úpravách charakteru a struktury území na pěší, na jejich bezpečnost a orientaci v prostoru (preferovat klidné korzo s nepřerušenou frontou domů namísto častých křížení s dopravou,*
- *u velkých náměstí s pravidelným kruhovým tvarem a centrálním pohledovým ohniskem pamatovat na záchytný orientační bod pro chodce; při procházení nemá mít chodec před sebou stále stejný obraz, neboť ztrácí orientaci v území,*
- *využívat kvalitně zpracované územně analytické podklady zahrnující popis hodnot a vazeb na další území a tyto okolnosti zohlednit, doplnit vlastními průzkumy a rozbory,*
- *v nově navrhovaných zastavitelných plochách připravit podmínky pro vytvoření náměstí,*
- *zejména u částí města se zachovanou urbanistickou strukturou vyloučit objemově nevhodný typ zástavby, budoucí nevhodné zástavbě zamezit vhodně stanovenými regulačními podmínkami,*
- *požadovat dodržení stavební čáry, tvarů střech, orientace hřebene střechy, výškové hladiny, proporcí zvláště u stávajících a potenciálních proluk historického jádra,*
- *požadovat ve vhodných případech dodržení uliční čáry, příp. respektování půdorysné stopy,*
- *zachovávat malebnost města – jedinečná křivolaká zákoutí, vybrané dvory s průchody a postranní uličky, palácové zahrady,*
- *pamatovat na řešení ploch v sousedství železnice,*
- *hledat vhodná řešení k překonání bariéry v území, kterou vytváří železnice s nádražím,*
- *přednádražním prostorem vytvořit pozitivní první dojem na návštěvníka, umožnit mu intuitivně se orientovat v území,*
- *rekonstruovat nevyužívané nádražní budovy a plochy, vyhledávat pro ně nové vhodné využití, zachovávat jejich stavby jako místní technickou památku,*
- *využívat zrušené železniční trati, například pro pěší a cyklistickou dopravu,*
- *na vhodných místech propojovat území přes řeku pro cyklisty a pro pěší,*
- *umožnit využívání břehů vodních toků pro pobyt a relaxaci,*
- *využít existence ploch při vodním toku a vodní plochy pro zlepšení kvality prostředí,*
- *vodní plochy a vodní toky ve vhodných případech lemovat plochami zeleně se střídajícím se parkovým a přírodním charakterem.*

### 2.1.3 Plošná (půdorysná) struktura sídla z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití

V otázce plošné struktury sídla je nutné se zabývat (vedle prostorových celků a sítě liniových prvků) také strukturou **ploch s rozdílným způsobem využití**. Využití ploch má vliv na strukturu zástavby a je s ní provázáno. Plošnou strukturu sídla zásadně ovlivňují plochy bydlení a výroby.

#### >>> Bydlení

Struktura ploch bydlení ve městě je tvořena převážně zástavbou bytových, případně rodinných domů. Typy zástavby v plochách pro bydlení se mění v závislosti na velikosti města, vzdálenosti od jeho centra a podle období, ve kterém byly plochy zastavovány.

#### >>> Výroba a skladování

Plochy výroby a skladování výrazně ovlivňují urbanistickou strukturu města. Struktura ploch výroby a skladování je zásadně odlišná od struktury ploch bydlení, a to především měřítkem a objemem zástavby (výrobní a skladové haly), ale i mírou vlivu na prostupnost území (uzavřené/oplocené areály). Plochy výroby a skladování vyžadují rozsáhlé území a kvalitní (kapacitní) dopravní připojení – nejen připojení na pozemní komunikaci, ale často i na železnici.

#### >>> Ostatní plochy

Plošnou strukturu sídla (kromě ploch bydlení a ploch výroby) ovlivňují také plochy občanského vybavení, mezi nimi zejména plochy areálů nemocnic, vysokých škol a sportovišť. S významem města narůstá jeho spádové území a tím i nároky na kapacitu těchto zařízení a rozsah potřebných ploch tohoto účelu využití.



Obr. 43: Soběslav – plocha pro sportovní využití v sousedství zimního stadionu (1), základní školy (2) a gymnázia (3).

Město svými funkcemi zpravidla slouží i pro navazující spádové území. Plošná (půdorysná) struktura sídla / města tedy musí reagovat na potřeby spádového území v nadměstských zařízeních (např. střední a vysoké školy, polikliniky, nemocnice, administrativa). S narůstající kapacitou spádového území tak narůstá potřeba zvyšovat kapacitu těchto zařízení. Pro potřeby zvyšování jejich kapacity by měly být využity především stávající plochy, pokud je lze v přijatelné míře zahušťovat.



## **Doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii):**

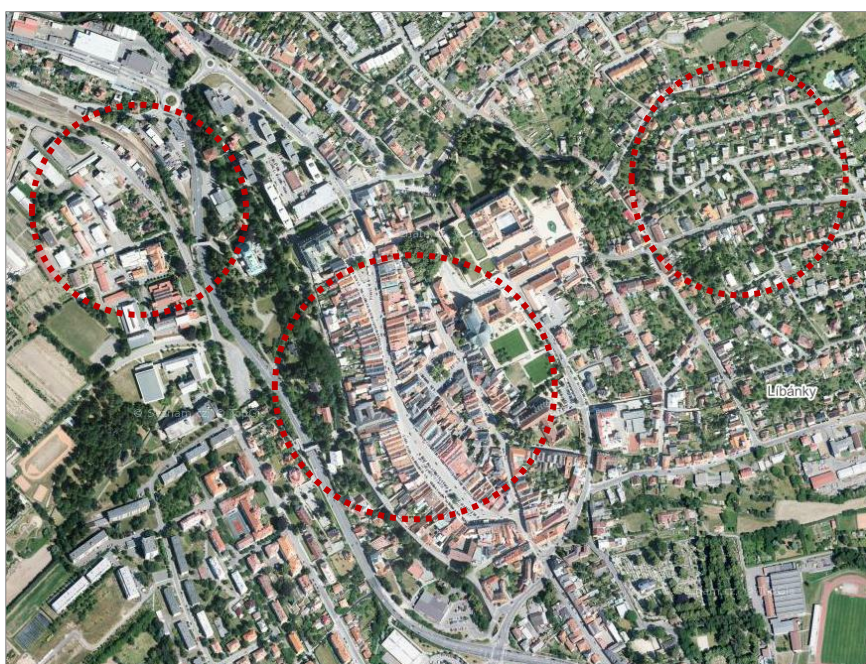
- zvažovat dopady sousedství ploch s rozdílným měřítkem zástavby (například těsné sousedství zástavby rodinných domů a objektů výrobních hal), usilovat o zmírnění nevhodného estetického působení.
- v zastavitelných plochách minimalizovat střety, např. ve vhodných případech vkládáním izolační zeleně

### **2.1.4 Plošná (půdorysná) struktura sídla z hlediska typů zástavby a rozmanitosti prostorů**

Různé **typy zástavby** (například bloková zástavba, sídlištní zástavba apod.) tvoří strukturu zástavby. Základním typům zástavby ve městě se věnuje kapitola 3.1. *Typ zástavby.*



*Obr. 44: Ukázka rozdílných typů zástavby v Třebíči.*



*Obr. 45: Ukázka rozdílných typů zástavby v Litomyšli.*

Sociolog Jiří Musil ve své knize *Lidé a sídliště* uvádí jako velkou změnu ve struktuře města hmotové a prostorové **uvolňování kompaktního feudálního města sevřeného městskými branami**. Jako další podobnou změnu představuje **výstavbu rozvolněných obytných souborů v prostředí zeleně**. Obecně se ptá, zda může mít změna architektury, urbanistické kompozice a prostorové organizace území, kde lidé žijí a zejména bydlí, výrazné důsledky sociální, kulturní a psychologické? Jako řešení viděl možnost převzít z tradičního města princip rozmanitosti prostorů. Některé polouzavřené vnitřní prostory, coby novější formy starých dvorů, spíše navozovaly aktivnější poměr k bezprostřednímu okolí bydliště než značně rozvolněné a plošně rozsáhlé prostory velkých a vysokých obytných objektů. Přesto rozvolněnost obyvatelé chápali a nadále chápou jako komfort. Nicméně přetrvává obliba menších objektů a drobnějších urbanistických struktur. Nedostatek městské atmosféry rozvolněné zástavby vede k návratu k tradiční ulici a náměstí. Nese však s sebou mj. hluk, ztrácí se deviza klidu. Nemalý význam má i vytváření obytného prostředí, které podněcuje a kultivuje estetické schopnosti obyvatel nebo naopak zapříčiňuje citovou frustraci a vandalismus. To je stimulující nebo retardující působení prostředí na člověka. Samotná poloha bydliště, školy a zaměstnání v centru nebo na okraji města modifikuje způsob života. Urbanistická struktura města má mnohem zásadnější dopady na utváření osobnosti jednotlivce a skupin, než je tomu u urbanistické struktury vesnice. Ta svou setrvačností lépe odolává tlaku na porušení hierarchie hodnot a tím má také menší dopad na chování člověka.

Otázkami tvorby městského prostředí se zabývá známý dánský architekt Jan Gehl. Například ve své knize *Města pro lidi* upozorňuje na důležitost **jasné struktury města**. Konstatuje, že člověk má ve městě větší pocit bezpečí, pokud má město jasnou strukturu a člověk bez hledání najde cestu: „Pokud můžeme bez váhání a bloudění najít místo, které hledáme, je to **známka dobré urbanistické kvality**.“ Vybízí ke **kompaktnějším strukturám**, příjemným pro chodce, neboť 500 m je hranice přijatelné ochoty chůze. Od této vzdálenosti se odvíjí velikost městských prostor. Žádá **krátké logické trasy, malá prostranství** s jasnou hierarchií městského prostoru. Podle Jana Gehla jsou města s malým měřítkem intenzivní a srdečná: „Klíkatá ulice se nemusí kroutit hodně, aby chodec neviděl daleko dopředu – stačí, že se dá nepřetržitě kráčet k nárožím a zatáčkám, kde se otevírají nové průhledy. Nesčetná zakřivení a oblouky po cestě dlouhou ulicí působí, že se zdá **prostor útulný a zajímavý**.“ Při poutavém prostředí, se tak zdají vzdálenosti kratší. Význam má i výška budov, protože mezi nižšími budovami (do 5 pater), mají lidé kontakt s děním na ulici. Pomalý provoz chodců znamená živější město, chodci se zastavují, mají čas pozorovat, setkávat se. Gehl sleduje rychlost, velikost a detail z pohledu chodce. Upozorňuje, že úkolem je, aby se principy lidského měřítka staly přirozenou součástí městské zástavby, která bude vybízet lidi k procházkám či jízdě na kole. **Tradiční vědomosti o měřítku a proporcích** se podle dánského architekta vytratily. Nelze než souhlasit s jeho postřehem, který konstatuje, že zatímco v historických městech byly nové budovy připojovány k veřejným prostranstvím, dnes bývají nové městské čtvrtě často sbírkou náhodných, okázalých, osamocených budov mezi parkovišti a širokými silnicemi.

**U všech struktur zástavby lze najít hodnoty – jedna z nich je sama struktura zástavby v její neporušené podobě – tu je nutno zachovat a nepoškodit.**

Odborníkům stále zůstává velký prostor pro **hledání a tvorbu funkčního městského prostředí**, které pozitivně ovlivňuje člověka.<sup>10</sup> Dalším generacím jsme odpovědni za zachování hodnot území, které jsme zdělili. Musíme hodnoty vyhledávat, chránit a vhodně včleňovat do území. Prostorové ztráty společenským děním, ale **geniem loci** ho tímto způsobem neobdaříme. Jsou místa přitažlivá, nikoliv jen tím, že se na nich stále něco děje, ale tím, že mají jisté kouzlo. I v tomto směru zůstává městské prostředí pro odborníky určitým tajemstvím.<sup>11</sup>

<sup>10</sup> Jedním z výstupů implementace dokumentu *Politika architektury a stavební kultury ČR* je shromažďování výsledků výzkumů, které se zaměřují na vliv kvality prostředí na člověka. Tyto výzkumy různých pracovišť však nejsou vzájemně koordinované a nemohou proto nahradit dřívější výzkumy VÚVA, na něž se odvolává starší odborná literatura.

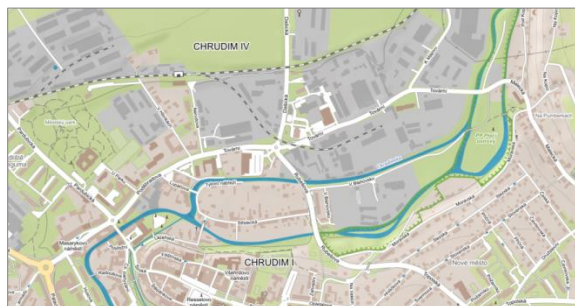
<sup>11</sup> Podrobněji – viz publikace ÚÚR věnovaná mimo jiné génii loci nazvaná **VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ** aneb jak udělat veřejný prostor dobře – ke stažení na [stránkách ÚÚR](#).

## 2.2. Struktura ploch vysoké zeleně

Vysoká zeleň je v urbanistické struktuře města představovaná zejména městskými a zámeckými parky, klášterními zahradami, prostorem kolem městských hradeb či doprovodnou zelení vodních toků. V některých městech se zeleň z volné krajiny protáhla do středu města, v jiných městech jsou ostrůvky zeleně představované plochami drobných parčíků a veřejných prostranství.

Struktura ploch vysoké zeleně je v mnoha městech ohrožena tendencí tyto plochy zastavět. Územní plán je nástrojem, který takovým tendencím může zabránit. O estetickém, hygienickém, psychologickém, ekonomickém, ekologickém a dalším významu zeleně není pochyb.<sup>12</sup> Jednou z mnoha funkcí zeleně je snižovat teplotu v okolí přehřátých zpevněných ploch města.<sup>13</sup> Opatřením, jak omezit působení tzv. tepelných ostrovů, je zvyšování podílu vegetace.

Plochy zeleně nabízí nesčetně příležitostí dobrým projektantům a umělcům k tvorbě příjemného prostředí a k obnovení nebo i vytvoření mnohdy již ztraceného *genia loci* – ducha místa.



Obr. 46a, 46b: Tok řeky Chrudimky, městský park a zeleň doprovázející hradby města oddělují různé struktury ploch zástavby – zástavbu výroby a bydlení. Chrudim.



Obr. 47: Bašta Prachárna. Výsadbou květin je potvrzen vztah k historickému prostředí. Chrudim.

Foto: Irena Stárková, <https://mapy.cz/>.



Obr. 48: Ramena vodního toku vytváří specifické území ostrova ve městě. Přírodní prostředí zůstalo zachováno, přitom je přístupné návštěvníkům. Chrudim. Foto: Petr Skala, <https://mapy.cz/>.



Obr. 49: Parkány nad řekou Dyjí ve Znojmě lákají k procházkám. Ohled na urbanistickou strukturu vytváří podmínky pro kultivované prostředí – obdobně viz Obr. 50.

Foto: Tamara Blatová.



Obr. 50: Komorní náměstí se vzrostlými stromy a obklopené straší udržovanou zástavbou. Příjemnost prostoru zvláště v horkých dnech umocňuje vodní prvek. Lanškroun.

Foto: Naděžda Rozmanová.

<sup>12</sup> Více o funkcích zeleně viz například *Principy a pravidla územního plánování* – kapitola C.5 Zeleň.

<sup>13</sup> LEHNERT Michal a Jan GELETIČ. *Místní klimatické zóny a jejich význam ve městech České republiky* – časopis *UaÚR* č. 2/2017. Článek představuje koncept LCZ (zkratka z anglického Local Climate Zone), tj. rozložení místních klimatických zón, tedy městských lokalit s vyšší teplotou vzduchu. Zabývá se základními zákonitostmi prostorové diferenciacce takových lokalit.



Obr. 51a, 51b, 51c, 51d: Park Kociánka v Ústí nad Orlicí. Přívlastkem Kociánky, parku otevřeného v roce 2010, je neobvyklost a netradičnost. Rozpaky po otevření parku jistě rozehnal čas. Potvrdil zkušenost, že s obyvateli je třeba o budoucí podobě parku diskutovat, ale také fakt, že výsledná podoba parku nevzniká jeho otevřením, ale jeho užíváním pod rozrůstajícími se korunami stromů.

Foto: Zdeňka Kučerová.

### **Doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii):**

- vycházet z prověřeného systému zeleně města nebo jeho částí a zohlednit napojení na krajinnou zeleň v nezastavěném území,
- na vhodných místech vymezit plochy vysoké zeleně a další zeleně, která vhodně doplní urbanistickou strukturu města a urbanistickou kompozici (dálkové pohledy, kompaktnost sídla, urbanistické osy)<sup>14</sup>,
- je-li to účelné a pro město přínosné navrhnout obnovu nevyužitých nebo devastovaných ploch zeleně,
- usilovat o propojení ploch zeleně se systémem ostatních ploch veřejných prostranství tak, aby bylo dosaženo maximální míry pěší prostupnosti území,
- zapojovat do ploch zeleně nevyužitá místa podél vodních toků,
- zvažovat využití ploch brownfieldů a jejich rozčlenění plochami zeleně, aby bylo zamezeno působení areálů jako barier neumožňujících pěší prostupnost v území,
- odlišné struktury zástavby podle vhodnosti a prostorových možností oddělovat plochami vysoké zeleně,
- zvažovat rozlišení nebo vyhrazení ploch zeleně s klidovým režimem pro pohyb malých dětí a seniorů a s volným režimem, tj. včetně cyklistů, in-line apod., plochy zeleně s volným režimem podle možnosti propojit a vytvořit okružní trasu (turistickou, relaxační).

<sup>14</sup> Více viz ROZMANOVÁ, Naděžda a Zuzana GAJDÍKOVÁ. *Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech.*

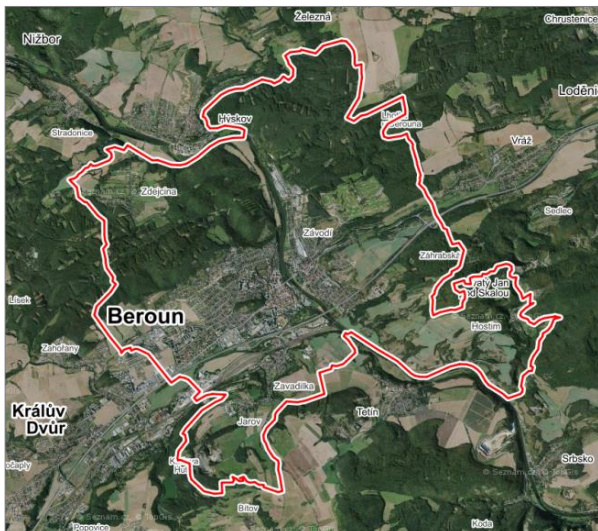
## 2.3. Struktura ploch nezastavěného území

Nezastavěné území tvoří: plochy lesní, plochy zemědělské (orná půda, louky a pastviny, vinice či chmelnice, výjimečně u menších měst a okolních vesnic také sady a záhumenky aj.), krajinná zeleň, aleje a stromořadí, plochy vodní, plochy sítě komunikací, stavby ve volné krajině, plochy těžby nerostů. Struktura těchto ploch spoluvytváří prostorovou strukturu krajiny a podílí se spolu s georeliéfem na jejím charakteru a rázu.

Navrhovaná struktura nezastavěného území v územním plánu musí být v souladu zejména s komplexními pozemkovými úpravami, pokud byly v daném území provedeny.

Nezastavěné území stejně jako zastavěné území a zastavitelné plochy musí splňovat mnoho dalších požadavků, proto se tato publikace omezuje jen na pohled urbanistické struktury.

Většina měst v ČR zahrnuje administrativně také katastry vybraných okolních vesnic. Tyto katastry mívají podíl nezastavěného území větší, než jaký má podíl nezastavěného území samo město. Proto je nezbytné k území s vesnickým charakterem, majícím rysy vesnické zástavby, jako k vesnickému území přistupovat. Pro velkou část správního území města tak mohou platit stejné zásady jako pro venkovská sídla. Pozornost musí být věnována zachovalým zbytkům plužin, formě založení obcí, které jsou součástí správního území řešeného města, prvkům a vazbám komponované krajiny, či případným pozůstatkům předindustriální krajiny nebo zachovalým starobylým částem lesa.<sup>15</sup>



Zdroj: Jan Dudík, <https://commons.wikimedia.org/>.

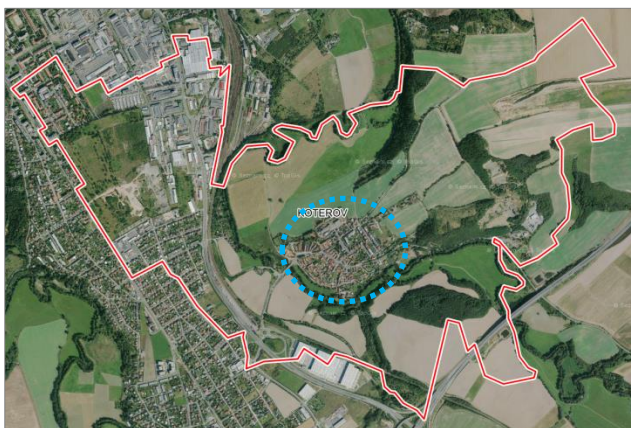
Obr. 52a, 52b: Příklad správního území Berouna – město se skládá ze čtyř katastrálních území (Beroun, Hostim u Berouna, Jarov u Berouna a Zdejcina) a sedmi místních částí.

S rozrůstáním sídel je někdy spojeno jejich postupné srůstání, kdy se do kontaktu dostávají struktury různého charakteru. V mnoha případech se tak již stalo a město obklopilo zástavbu blízké vesnice. Při tvorbě územního plánu je vždy nutné zvažovat, zda je srůstání sídel možné a zda se jím nenaruší základní hodnoty sídel, jejich svébytný charakter, nedojde k nevhodnému kontaktu zcela odlišných struktur zástavby, či nedojde k zásadnímu narušení prostupnosti krajiny.

<sup>15</sup> Více viz ROZMANOVÁ, Naděžda a Zuzana POKORNÁ. *Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech*.



Obr. 53a, 53b, 53c: Městská část Brno-Starý Liskovec – historické centrum vesnice v kontrastu s novější zástavbou v těsném sousedství. Zdroj: j13va, <https://mapy.cz/>.



Obr. 54a, 54b, 54c: Katastrální území vesnice Koterov, okr. Plzeň-město (hranice k. ú. je vyznačena červeně). Vesnice Koterov je součástí Plzně, západní část katastru je využita pro zástavbu odlišného charakteru, než je zástavba samotné vesnice. Historické centrum vesnice od propojení s městem chrání řeka Úslava a těleso komunikace, železnice a jejich ochranná pásma. Poškodit vesnici s tradiční zástavbou by bylo velkým urbanistickým prohřeškem.

### **Doporučení pro územní plán (regulační plán, územní studii):**

- pro nezastavěné území města platí obdobné zásady jako pro nezastavěné území vesnice,
- navrhovat obnovu cest v krajině,
- při tvorbě územního plánu se pečlivě věnovat nezastavěnému území a v odůvodněných případech vyloučit nevhodné stavby, které by jinak mohly být umístěny na základě ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona; případné vyloučení takových staveb je nutné důkladně odůvodnit převažujícím veřejným zájmem,
- pracovat s komplexními pozemkovými úpravami usilujícími o členění velkých půdních celků ve volné krajině a o návrat polních cest s doprovodnou zelení,
- navrhovat obnovu rybníků a návrat přírodního charakteru u rybníků, které byly změněny na technické vodní nádrže,
- navrhovat otevření vhodných zatrubněných částí toků ve vesnických částech správního území řešeného města,
- začleňovat břehy potoků a řek do systému prostupnosti sídla a krajiny,
- podporovat zachování pozůstatků plužin, které zbyly v krajině, například v podobě záhumenků, respektovat zachovalou stabilizaci plužin ve formě dřevinné vegetace (hraniční stromy a keře) a kamenných valů a zídek,
- využít mapy stabilního katastru a další staré mapy, které mohou být vodítkem při obnově některých zaniklých prvků v terénu (zaniklé cesty, rybníky, meze...).
- specifickým přístupem ke struktuře zástavby řešit přechod mezi plochami zástavby města a zástavby vesnice. Zohledňovat sousedství nejen v rámci jednoho správního území, ale i sousedství v rámci různých správních území.

Ideální by bylo, aby struktura nezastavěného území s plošnou strukturou sídla a jeho zeleně vytvářela jeden celek. Propojení vysoké zeleně vesnice s krajinou zelení a lesními plochami zajistí zejména doprovodná zeleň kolem komunikací a vodních toků. Město však je dynamicky rostoucí organismus a přes všechna opatření se zdá, že není dostatečně silná vůle stanovit konečnou mez, za kterou nelze sídla plošně rozšiřovat. Prstenec, obepínající město, netvoří zeleň, nýbrž sídliště nebo v poslední době stále častěji nákupní „centra“ a plochy výroby a skladování. Řešení, které by omezilo zábor půdy, je třeba hledat v prověřování míry využití stávajících ploch zástavby. Toto řešení nemusí nutně znamenat zvyšování podlažnosti objektů.



Obr. 55: Třebechovice pod Orebem – měřítko zimního stadionu v sousedství historického centra města (v obrázku čárkovaně). Poloha supermarketu (vlevo), který odděluje od historického centra řeka a leží v zástavbě podobného měřítka, působí příznivěji. Vedle provozních vazeb území (dopravní dostupnost, plochy pro parkování, inženýrské sítě aj.) je třeba pamatovat v územním plánu také na dopad na strukturu zástavby a urbanistickou kompozici.

### 3. STRUKTURA ZÁSTAVBY, JEJÍ CHARAKTER A TRADIČNÍ OBRAZ MĚSTSKÉHO SÍDLA

V kapitole 2.1 *Plošná (půdorysná) struktura sídla* je rozlišen rozdíl mezi **plošnou strukturou sídla** (soustava, seskupení zastavěných ploch podle zvoleného hlediska) a **strukturou zástavby**.

**Strukturu zástavby** tvoří různé **typy zástavby** – tj. obdobné způsoby zastavění plochy pozemku (například rostlá městská zástavba, bloková zástavba apod.).

**Struktura zástavby** se skládá ze dvou hlavních složek:

- **půdorysného**, tj. plošného uspořádání zástavby (například umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím),
- **prostorového** uspořádání zástavby (například intenzita zastavění pozemků, hmotové řešení – podlažnost, převládající tvary střech a orientace hřebene apod.).

Pozornost je třeba věnovat také pojmům **charakter zástavby** a **tradiční obraz sídla**.

Jak již bylo uvedeno v kapitole 2.1 *Plošná (půdorysná) struktura sídla*, **charakter zástavby** je dán spolupůsobením struktury zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů a nezastavěných ploch (zejména parkových).<sup>16</sup>

Na architektonickém výrazu **zástavby** se podílí zejména **typ domů**, **orientace** domů vůči ulici, náměstí nebo návsí (štítová, okapová), parter objektů a využití přilehlých volných ploch.

Na architektonickém výrazu **stavby** se podílí její osazení do terénu, umístění na pozemku, tvar a měřítko stavby, její členění, tvary prvků stavby, zejména střechy, užití materiálů, barevnost, struktura povrchů aj.

Na **tradičním obrazu městského sídla** se podílí zejména:

1. zachovalé historické centrum města,
2. výškové dominanty města,
3. typ zástavby,
4. vodní tok a jeho navazující okolí,
5. terénní uspořádání.

#### 3.1. Způsob klasifikace zástavby a objektů

O zástavbě a její struktuře bylo v minulosti řečeno i napsáno již mnoho. Jen obtížně lze hledat nějaký jednotný a nezpochybnitelný způsob třídění. Třídít zástavbu, její strukturu a na základě třídění stanovovat jednotlivé typy zástavby lze z mnoha hledisek a mnoha způsoby. Abychom mohli alespoň nějakou klasifikaci provést, musíme si vymezit definiční prostor, ve kterém se budeme pohybovat. Je třeba mít na paměti, že nejde o přísně vědecké třídění na základě exaktně daných měřitelných universálních skutečností, ale o třídění postavené na pozorování a zkušenosti. V následujícím textu tedy půjde o víceméně obecně akceptovatelné skutečnosti a zásady.

<sup>16</sup> Více viz VOREL, Ivan a kol. *Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz*.



**Zástavbu lze třídit** s ohledem na její strukturu například následovně:

#### >>> Zástavba dle vzniku, vývoje a koncepce

- **zástavba založená** – tj. zástavba komponovaná, resp. plánovaná dle jednotného konceptu a plánu, se zřejmými vnitřními souvislostmi a návaznostmi, většinou jednotného výrazu (charakteru);
- **zástavba rostlá** – tj. zástavba většinou neplánovaná, nezaložená, nahodilá, většinou bez jednotného výrazu (charakteru), v průběhu historie rostoucí a vznikající, nežádka bez zřejmých souvislostí a návazností ke stávající zástavbě, někdy však též postupně navazující na stávající zástavbu a její výraz (charakter).

#### >>> Zástavba dle intenzity, hustoty

- **zástavba kompaktní** – tj. zástavba zahuštěná v území, sevřená, vzájemně těsně navazující;
- **zástavba rozvolněná** – tj. zástavba volně rozmístěná v území, otevřená, vzájemně těsně nenavazující.

#### >>> Zástavba dle míry městotvornosti

- **zástavba tvořící typické veřejné městské prostory** (ulice, náměstí) – tj. zástavba vymezující (městský) veřejný prostor, ulici, náměstí, park či jiný stavbami ohraničený veřejný prostor, např. uliční zástavba po obou stranách komunikace, zpravidla podél uliční čáry; tvořící kompaktní či stavebně zřetelné hrany prostorů a aktivní hrany veřejného prostoru s občanským vybavením v přízemí;
- **zástavba netvořící typické veřejné městské prostory** (ulice, náměstí) – tj. zástavba nevymezující (městský) veřejný prostor, ulici, náměstí, či jiný stavbami ohraničený veřejný prostor, zpravidla nestojící podél uliční čáry, zástavba z jednotlivých staveb bez vazeb na okolí.

#### >>> Zástavba dle rozložení v území a tvaru

- **zástavba řadová** – tj. zástavba přímo navazujícími objekty tvořícími řadu (např. objekty řadovými, blokovými);
- **zástavba uliční** – tj. zástavba prostorově definující ulici (např. objekty řadovými, blokovými);
- **zástavba kobercová** – tj. zástavba objekty souvisle pokrývající plochu (např. objekty atriovými, terasovými);
- **zástavba roztroušená** – tj. řídká zástavba pokrývající bez zjevné koncepce značnou plochu dotčeného území;
- **zástavba izolovaná** – tj. zástavba samostatně stojícími objekty např. jako zástavba řetězová (tj. napojení většího počtu objektů – např. rodinných domů – k sobě přes související vedlejší objekty – například garáže), pásová (tj. samostatně stojící objekty stojící v pásu podél komunikace), hnízdová (tj. objekty tvořícími skupinu – hnízdo – uspořádáním tvořícími uzavřenou urbanistickou jednotku);
- **zástavba bloková** – tj. zástavba tvořící bloky (mohou být uzavřené, otevřené, průchozí), zejm. vnitrobloky (tj. objekty s vnitřními veřejně přístupnými, nebo soukromými prostory), bloky mohou být vzájemně navazující (např. navazující v řadě a tvořící ulici) nebo samostatné;
- **zástavba areálová** – tj. zástavba uzavřených či otevřených areálů (většinou areály služeb, skladování a výroby).

>>> **Zástavba dle rozložení v prostoru** je členěna zejm. dle výšky či podlažnosti, tvarů (vč. tvarů střech), orientace v prostoru atd.

### Způsob třídění objektů

Zástavba se skládá z jednotlivých objektů tvořících soubory. Funkce objektů má podstatný vliv na jejich vnitřní i vnější uspořádání, podobu i na způsob jejich umístění v zástavbě a tím i na charakter zástavby. Jednotlivé objekty zástavby je možné třídit, např. následujícím způsobem:

#### >>> Objekty dle typu zástavby

- **řadové** – tj. objekty primárně určené k vytvoření řadové (příp. uliční) zástavby;
- **volně stojící (individuální)** – tj. objekty primárně určené k samostatnému umístění v území;
- **terasové** – tj. objekty primárně určené k vytvoření terasové (příp. kobercové terasové) zástavby.

#### >>> Objekty dle základní funkce

- **objekty bydlení;**
- **objekty občanského vybavení;**
- **objekty výroby a skladování;**
- **objekty dopravní infrastruktury;**
- **objekty technické infrastruktury.**

## 3.2. Typ zástavby

V prostoru, v němž se pohybuje, mnohdy laik nevnímá odlišnost urbanistické struktury. Vnímá odlišnost prostředí, nenadálý přechod, změnu. Pocitově je prostředí náhle jiné. To může být způsobeno přechodem struktur zástavby nebo vložením nové odlišné struktury zástavby do původní (převládající) struktury zástavby.

V možnostech vybraných nástrojů územního plánování je stanovit předpoklady pro uchování a další rozvoj hodnot území tak, aby bylo docíleno harmonie a zkvalitnění prostředí. To se týká i struktury zástavby.

**Strukturu zástavby** tvoří seskupení prostorových celků s různými typy zástavby.

**Typ zástavby** je charakteristický způsob zastavění pozemků v určitém prostorovém celku, např. v bloku či ve skupině několika bloků. Každý typ zástavby má určitý:

- charakter zástavby,
- způsob zastavění pozemků,
- vztah uliční čáry a stavební čáry,
- vztah k veřejnému prostranství,
- typický tvar střech a orientaci hřebene střechy,
- podlažnost,
- intenzitu zastavění pozemků [včetně indexu zastavěné plochy<sup>17</sup> (IZP) a indexu podlažní plochy (IPP)<sup>18</sup>],
- charakter nezastavěných ploch.

Typ zástavby není z principu vázán na funkční využití, např. blokový či sídlištní typ zástavby může být využit jak pro bydlení, tak i pro občanské vybavení či pro výrobu. V mnoha případech je však funkční využití s typem zástavby úzce provázáno, jako např. v případě rodinných domů.

Jednotlivé prostorové celky často nelze v měřítku územního plánu vymezit tak, aby zahrnovaly pouze jeden typ zástavby. Mnohdy jeden prostorový celek zahrnuje kromě převažujícího typu zástavby i malý podíl jiných typů zástavby. Důvodem je především časová posloupnost vzniku zástavby. Ve výjimečných případech mohou být vymezeny i celky, kde nelze převažující typ zástavby určit, jelikož je v rámci malé plochy kombinováno více typů zástavby. V tom případě hovoříme o smíšeném typu zástavby.

<sup>17</sup> Index zastavěné plochy vyjadřuje poměr mezi součtem zastavěných ploch nadzemních částí staveb všech stavebních objektů na pozemku / v ploše a výměrou pozemku / plochy

<sup>18</sup> Index podlažní plochy vyjadřuje poměr mezi celkovou plochou všech nadzemních podlaží (včetně využitých částí podkroví) a podzemních podlaží (kromě ploch obslužných) všech stavebních objektů na pozemku / v ploše a výměrou pozemku / plochy

V městských sídlech České republiky se nejčastěji vyskytují následující typy zástavby:

- 1. zástavba historického jádra,**
  - rostlá,
  - založená,
- 2. zástavba bloková,**
  - uzavřené bloky,
  - polootevřené bloky,
  - otevřené bloky,
- 3. zástavba uliční,**
- 4. zástavba sídlištní,**
- 5. zástavba individuální,**
  - sevřená (řadové domy),
  - volná (rodinné domy individuální, dvojdomy),
  - jednotná (jednotné soubory rodinných domů, např. dělnické kolonie),
  - urban sprawl,
  - viladomy,
  - kobercová (terasová, atriová),
- 6. zástavba solitérní,**
- 7. zástavba areálů občanského vybavení,**
  - monoblokový areál,
  - pavilonový areál,
- 8. zástavba areálů výroby, skladování a zemědělství,**
- 9. zástavba zahrádkových kolonií,**
- 10. zástavba rozvolněná,**
- 11. zástavba rozptýlená,**
- 12. zástavba vesnických jader,**
- 13. zástavba ploch dopravní a technické infrastruktury.**

**ZÁSTAVBA HISTORICKÉHO JÁDRA**
**Tab. 1**
**Charakter zástavby:**

Jedná se o nejstarší část města. Tvar prostorového celku je daný zpravidla dřívějšími hradbami, případně meandrem řeky, využívá intenzivně ploch uvnitř bývalých hradeb. Vysoká hustota zastavění, **zástavba roslá** (nepravidelná síť komunikací) **nebo založená** (pravidelná síť komunikací). Budovy vymezují náměstí, případně i ulice. Prostorový celek zahrnuje vícepatrové obytné budovy a budovy občanského vybavení (zejména administrativa, školství), parter budov je vybaven nejčastěji menšími prodejními plochami a restauračními zařízeními. Ve většině případů je součástí historického středu církevní stavba. Veřejná zeleň je situovaná v místech původních hradeb, případně na pozemcích objektů asanovaných v posledních desetiletích.

Typická obytná hustota je při výšce 3 až 4 nadzemních podlaží a přibližně polovičním podílu bytové funkce 300 až 450 obyvatel na hektar.


*Nové Město nad Metují*

*České Budějovice*
**Charakteristika plošného a prostorového uspořádání:**

<b>Pozemek</b>	Pozemek zastavěný objektem s výjimkou malého dvora nebo vnitrobloku.
<b>Uliční čára a stavební čára</b>	Uliční čára a stavební čára jsou totožné – k průčelí zástavby přiléhá veřejný prostor.
<b>Vztah k veřejnému prostranství</b>	Zástavba formuje ulice různé šířky a náměstí různých velikostí i tvarů. Velkou hodnotu tvoří domy s podloubím.
<b>Tvary střech a orientace hřebene střechy</b>	Sedlové, mansardové střechy, převažující okapová orientace (okap rovnoběžný s komunikací). Orientace okapu kolmo, tj. štítová orientace, je u nejstarší zástavby nebo u specifického charakteru zástavby.
<b>Podlažnost</b>	Vícepodlažní zástavba; u měst střední velikosti obvykle do čtyř nadzemních podlaží, u velkých měst nad čtyři nadzemní podlaží; historicky byla omezena výška pouze měšťanských domů, a to do výšky římsy hlavního kostela.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Vysoký stupeň zastavění – hustě zastavěné plochy, malé plochy dvorů či vnitrobloků. IZP zpravidla 0,7 až 0,9. IPP při výšce 3 až 4 nadzemní podlaží zpravidla 2,5 až 3,0.
<b>Charakter nezastavěných ploch</b>	Veřejná prostranství představují pouze ulice a náměstí. Minimální plochy vnitrobloků, obtížně využitelné pro veřejnou nebo soukromou zeleň. Účelem vnitrobloků je zejména osvětlení a odvětrání vnitřních prostor objektů, při vhodném využití však nabízí zákoutí s příjemnou atmosférou.
<b>Doporučení</b>	Zachovat strukturu, asanovat pouze dočasné přístřešky, využít malebnost dvorů pro vyšší kvalitu bydlení. Dbát na vzhled střešní krajiny. Dodržet stopu uliční čáry. Vyžadovat regulační plány, zvláště u památkově chráněných území. Dbát zásadního zklidnění dopravy. Podpora smíšených využití historického jádra.

**Charakter zástavby:**

Založená urbanistická struktura s pravidelnou, často pravoúhlou sítí ulic jednotné šíře. Vícepodlažní domy tvoří pravoúhlé nebo lichoběžníkové uzavřené nebo polouzavřené, případně průchozí celky – bloky, které oddělují veřejný prostor od poloveřejného vnitrobloku.

Typická obytná hustota je při výšce 4 až 6 nadzemních podlaží a plném využití pro bytovou funkci 450 až 650 obyvatel na hektar.



*Hradec Králové, ulice Čelakovského*

**Charakteristika plošného a prostorového uspořádání:**

<b>Pozemek</b>	Velký vnitroblok zpravidla s plochou zeleně, včetně vysokých dřevin.
<b>Uliční čára a stavební čára</b>	Uliční čára a stavební čára jsou ve většině případů totožné – k průčelí zástavby přiléhá veřejný prostor. V některých případech je uliční čára tvořena oplocením předzahrádek.
<b>Vztah k veřejnému prostranství</b>	Jedná se o nejvelkorysejší strukturu městské zástavby, jak velikostí vnitrobloků, tak šířkou ulic. Větší šířka ulic dovoluje výsadbu stromů a významně zkvalitňuje obytné prostředí.
<b>Tvary střech a orientace okapu</b>	Sedlové střechy s převažující okapovou orientací (okap rovnoběžný s komunikací), případně ploché střechy mnohdy s ustupujícím posledním podlažím.
<b>Podlažnost</b>	Ve městech střední velikosti obvykle dvě nadzemní podlaží, ve velkých městech zpravidla čtyři až osm nadzemních podlaží.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Zhruba polovina plochy bloku je zastavěna domy, ty vymezují plochu vnitrobloku. Zeleň vnitrobloku bývá společně využívána obyvateli domů. IZP zpravidla 0,3 až 0,4, v historické zástavbě s vestavbami ve vnitroblocích může dosahovat až 0,7. IPP při výšce 4 až 6 nadzemní podlaží zpravidla 1,6 až 2,5.
<b>Charakter nezastavěných ploch</b>	Nezastavěné plochy vnitrobloku vytváří obytné prostředí – vnitroblok je izolovaný jak pohledově, tak z hlediska hluku a zplodin z dopravy v přilehlých ulicích. Udržovaná zeleň vnitrobloku nabízí bezpečné prostředí nejvíce doceněné staršími obyvateli domů a rodinami s malými dětmi. Náměstí jasně definovaná, samostatně založené parkové plochy.
<b>Doporučení</b>	Nezastavovat plochy vnitrobloků, nezpevňovat je pro účely odstavení vozidel. Zachovávat a obnovovat zeleň zejména vyšších dřevin. Zachovat obvyklou výšku římsy v území a hřebene střechy do uličního prostoru. Vyžadovat regulační plány, zvláště u památkově chráněných území.

**ZÁSTAVBA ULIČNÍ**
**Tab. 3**
**Charakter zástavby:**

Založená urbanistická struktura, formující městskou ulici, často spojující jádrové město s dalšími ve své době důležitými sídly nebo se železniční stanicí. Zástavbu charakterizují úzké parcely s dlouhými dvorními přístavbami, které netvoří společný vnitroblok. Zástavba vytváří kompaktní uliční průčelí, kdy štítové zdi na sebe navazují, a celá šířka pozemku je zastavěna.

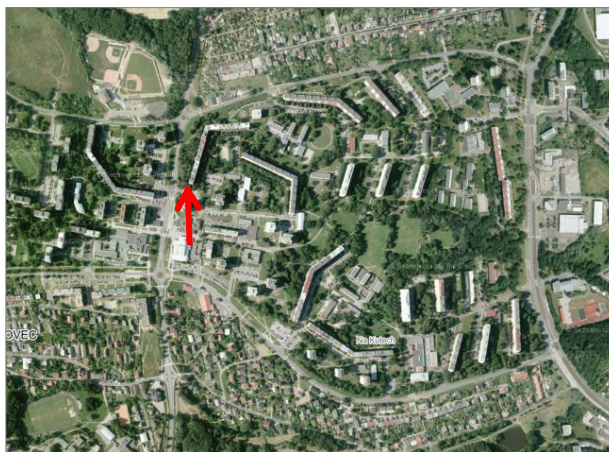

*Brno, ulice Lidická*
**Charakteristika plošného a prostorového uspořádání:**

<b>Pozemek</b>	Úzké pozemky s dvorními přístavbami, kompaktním průčelím.
<b>Uliční čára a stavební čára</b>	Uliční čára a stavební čára jsou totožné – k průčelí zástavby přiléhá veřejný prostor.
<b>Vztah k veřejnému prostranství</b>	Zástavba tvoří kompaktní průčelí ulice, tím posiluje městský charakter sídla. Bez předzahrádek.
<b>Tvary střech a orientace okapu</b>	Sedlové střechy, převažující okapová orientace (okap rovnoběžný s komunikací). Orientace okapu kolmo, tj. štítová orientace, je u nejstarší zástavby nebo u specifického charakteru zástavby. V pozdějším období též ploché střechy.
<b>Podlažnost</b>	Zpravidla dvoupodlažní zástavba, u velkých měst obvykle čtyři podlaží. V novodobých realizacích i vyšší zástavba.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Vyšší stupeň zastavění, domy tvoří úzké dlouhé dvory, v některých případech přecházející v krátké zahrady. IZP zpravidla 0,5, při dalších vestavbách až 0,7. IPP při výšce 4 nadzemní podlaží zpravidla 1,8 až 2,2.
<b>Charakter nezastavěných ploch</b>	Jasně definovaná ulice obklopená vybaveností v přízemí. Dvory zpravidla nepřístupné, případně využité v souvislosti s využitím jednotlivých objektů.
<b>Doporučení</b>	Dodržet stopu uliční čáry, případnými přestavbami nenarušit kompaktnost uličních průčelí. Respektovat plochy zahrad, nezahušťovat stávající zástavbu. Vyžadovat regulační plány, zvláště u památkově chráněných území, ale i u území tvořených objekty památkově chráněnými a nechráněnými.

**Charakter zástavby:**

Typické je volné uspořádání středně a vysoko podlažních objektů organizovaných ve větších celcích. Plochy zeleně prostupují celou strukturou, v rámci kompozice většího celku bývají založeny rozsáhlejší parky. Charakteristická je pro sídliště rozvolněnost zástavby a vynechané rohy bloků způsobené mj. velkými odstupy vícepatrových typových bytových domů tak, aby byly splněny požadavky na oslunění všech bytů a dobré provětrávání. Volná kompozice objektů však mnohdy znesnadňuje orientaci v území. Plochy mezi domy nejsou vymezeny a není tedy patrná jejich náležitost ke konkrétnímu objektu a často ani hierarchie prostorů.

Typická obytná hustota je při průměrné výšce 8 nadzemních podlaží a plném využití pro bytovou funkci cca 600 obyvatel na hektar.


*Ostrava-Poruba*
**Charakteristika plošného a prostorového uspořádání:**

<b>Pozemek</b>	Jednotlivé budovy umístěné v zeleni.
<b>Uliční čára a stavební čára</b>	Uliční čára zpravidla volná, nedefinovaná. Od stavební čáry je ulice oddělena pásy zeleně bez oplocení.
<b>Vztah k veřejnému prostranství</b>	Veřejná prostranství jsou spíše naddimenzovaná, málo strukturovaná a vybavená. <sup>19</sup> Prostor není členěn na veřejný, polosoukromý a soukromý.
<b>Tvary střech a orientace okapu</b>	Ploché střechy s vyčnívajícími strojovými výtahů.
<b>Podlažnost</b>	Zpravidla 4, 8 a 12 podlaží. Kombinace vícepodlažních obytných domů s jedno až dvoupodlažními objekty občanského vybavení (pavilony nákupních center s atrií nahrazujícími náměstí).
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Nízká, důraz je kladen na dostatečné odstupy mezi budovami. IZP kolem 0,2. IPP při výšce 8 nadzemní podlaží cca 1,6.
<b>Charakter nezastavěných ploch</b>	Zeleň, herní plochy. Parkování na ulicích, často v nedostatečné kapacitě.
<b>Doporučení</b>	Zachovat výhody bydlení v zeleni, zatraktivnit volné plochy a partery domů pro společenské a obchodní aktivity. Vhodnými prvky zlepšovat srozumitelnost území a podporovat lepší orientaci v prostoru sídliště. Nenarušit koncepci sídliště dostavkami. Věnovat se rekonstrukcím či přestavbám středisek občanské vybavenosti, zejména komerční, a řešit nedostatek parkovacích míst. Posilovat participaci obyvatel a s ní související sounáležitost k místu. Udržet sociální a věkovou různorodost složení obyvatelstva sídliště.

<sup>19</sup> Podle KOHOUT, M., D. TICHÝ a F. TITTL: *Specifika a možnosti adaptace sídlišť* je u tradičního města poměr veřejných prostranství vůči celku 30 %, u sídliště je 60–80 %.



Více se problematikou sídlišť zabývá například:

- KOHOUT, M., D. TICHÝ, F. TITTL, J. KUBÁNKOVÁ a Š. DOLEŽALOVÁ. *Sídliště, jak dál?* Praha: ČVUT, 2016, 268 s.
- MUSIL, Jiří. *Lidé a sídliště*. Praha: Svoboda, 1985, 333 s.
- SEDLÁK, Matyáš. *Sídliště – kompaktní město, nebo třetí cesta?* In: Bulletin České komory architektů č. 1/2015, s. 55.
- ŠVÁCHA, Rostislav. *Panelová sídliště jako uměleckohistorické téma*. In: Bulletin České komory architektů č. 1/2015, s. 40–46.
- VESELÝ, Martin. *Jak oživit sídliště? Od revitalizace fyzického prostředí k revitalizaci společnosti*. In: Bulletin České komory architektů č. 1/2015, s. 71.



### Charakter zástavby:

Individuální (řadová) zástavba je zpravidla formována do bloků, „vnitroblok“ je využit jako soukromé zahrady. Zástavba, zpravidla nízkopodlažní, tvoří souvislou zástavbu (řadu) nejčastěji rodinných domů a formuje ulici, obvykle s předzahrádkami. Typickým znakem je, že jeden pozemek odpovídá jednomu domu.

Individuální (řadová) zástavba má různé formy:

- sevřená (řadové rodinné domy),
- volná (rodinné domy individuální, dvojdomy),
- jednotná (jednotné soubory rodinných domů, např. dělnické kolonie),
- viladomy (vícepodlažní objekty na vlastním pozemku, v případě využití pro bydlení vícebytové),

Ojediněle se ve městech vyskytuje zástavba

- kobercová (tvořená atriovými domy),
- terasových domů<sup>20</sup>.

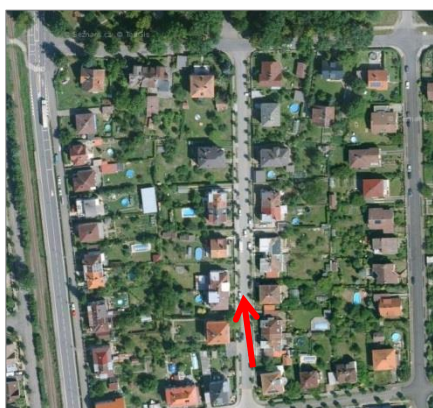
Typická obytná hustota se pohybuje od cca 30 obyvatel na hektar při velmi řídké zástavbě individuálních rodinných domů přes typické hodnoty kolem 60 obyvatel na hektar v běžné zástavbě rodinných domů až po zhruba 120 obyvatel na hektar u zástavby formou viladomů či 200 obyvatel na hektar u kobercové zástavby.



*Vyškov – zástavba řadová sevřená*



*Zástavba řadová sevřená – souvislá zástavba domů, jejichž štítové zdi na sebe navazují, celá šířka pozemku je zastavěna.*

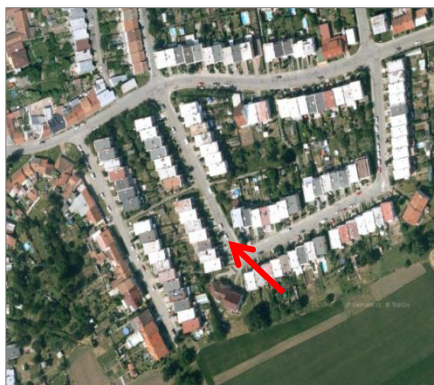


*Písek – zástava řadová volná*



*Zástava řadová volná – izolované domy nebo dvojdomky, kdy pozemek není v celé šířce zastavěn, domy vytváří souvislou zástavbu.*

<sup>20</sup> Více viz *Principy a pravidla územního plánování – kapitola C.3 Bydlení*



Vyškov – zástavba řadová jednotná



Zástavba řadová jednotná – struktura zástavby je výrazná v půdoryse sídla i v uličních pohledech pravidelností a jednotným vzhledem domů (jednotné řešení domu, výškové osazení, stejné umístění na pozemku).



Jesenice (okr. Praha-západ) – zástavba plošná – urban sprawl (sídelní kaše)



Zástavba plošná – urban sprawl (sídelní kaše) – podstatou je členění velké plochy na minimální pozemky se sítí komunikací jen nezbytné šířky.



Praha, Hanspaulka – zástavba viladomů



Zástavba řadová – viladomy – objemnější domy na samostatných pozemcích.

### Charakteristika plošného a prostorového uspořádání:

#### Pozemek

Každý dům stojí na samostatném pozemku. Velikost pozemků se odvíjí zejména od velikosti města, vzdálenosti od centra města, celkové atraktivity lokality, terénních podmínek, ekonomie výstavby apod.

#### Uliční čára a stavební čára

Stavební čára je zpravidla ustoupená, od uliční čáry oddělená oplocenými nebo neoplocenými předzahrádkami.

<b>Vztah k veřejnému prostrování</b>	Zástavba tvoří jasně definované ulice, v kvalitních souborech doplněné dalšími veřejnými prostrováními – náměstími nebo drobnými parkovými plochami a linií zelení, které jsou součástí kompozice lokality.
<b>Tvary střech a orientace okapu</b>	Střechy převažují sedlové, orientace souběžně i kolmo ke komunikaci. Od 30. let 20. století jsou časté ploché střechy. V posledních dvou dekádách se objevují také stanové a valbové střechy s malým spádem střešních rovin.
<b>Podlažnost</b>	Zástavbu rodinných domů tvoří ve starší zástavbě zpravidla přízemní objekty s podkrovím, v novodobé zástavbě buď objekty se dvěma nadzemními podlažími, nebo přízemní stavby. V některých případech (viladomy) mohou mít stavby až 4 nadzemní podlaží.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Nejnižší u individuálních rodinných domů, nejvyšší u řadových rodinných domů. Ve všech případech tvoří dominantní plochu pozemku zahrada. IZP u individuálních rodinných domů 0,15 až 0,3, u řadových rodinných domů zpravidla kolem 0,3, u viladomů 0,2 až 0,3. IPP u individuálních rodinných domů 0,25 až 0,7, u řadových rodinných domů zpravidla 0,5 až 0,8, u viladomů obvykle 0,4 až 1,0.
<b>Charakter nezastavěných ploch</b>	Jasně rozdělení na soukromé zahrady a ulice a další veřejné prostrování.
<b>Doporučení</b>	Dbát na jednotný charakter lokality, nikoliv však nutně na shodný vzhled jednotlivých budov. Doporučuje se využít regulačních plánů. Nezastavovat zahrady; podle velikosti zahrad regulovat doplňkové stavby. Existence soukromých zahrad svádí k podceňování potřeby plochy pro veřejné prostrování, což se negativně projevuje na sociální soudržnosti obyvatel. Při plánování parcelace pamatovat na veřejná prostrování a na tvorbu prostrování podle zásad urbanistické kompozice. Důsledně plánovat pěší prostupy územím.

**ZÁSTAVBA SOLITÉRNÍ**
**Tab. 6**
**Charakter zástavby:**

Soliterní objekty se svým měřítkem a vztahem k okolí výrazně odlišují od okolní urbanistické struktury. Může jít o významné církevní či kulturní stavby, které utvářejí charakter daného sídla, např. kostel či kulturní dům. Ve větších městech se vůči okolní urbanistické struktuře podobně vymezují i monobloky sloužící nejčastěji obchodu a službám. Monobloky jsou objemově jednoduché, půdorysně nečleněné objekty zpravidla o jednom nebo maximálně dvou nadzemních podlažích. Monobloky obvykle vyžadují velké plochy pro vlastní objekty a další pro parkování, proto bývají umísťovány na okrajích měst v území s dobrou dopravní dostupností nebo na plochách uvolněných plošnou asanací jiných areálů a objektů.


*Chrudim, ulice Slovenského národního povstání*

*Jindřichův Hradec*
**Charakteristika plošného a prostorového uspořádání:**

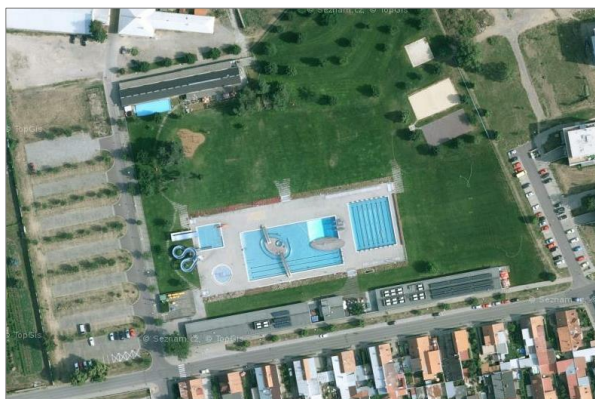
<b>Pozemek</b>	Zpravidla rozsáhlé, monofunkčně využitě plochy.
<b>Uliční čára a stavební čára</b>	Soliterní objekty zpravidla nemají vztah k okolní zástavbě. Pozemky obvykle nejsou oplocené.
<b>Vztah k veřejnému prostranství</b>	Církevní či kulturní stavby jsou zpravidla středobodem okolního veřejného prostranství, které se jim přizpůsobuje. Naopak v případě monobloků je účelem veřejných prostranství zpravidla pouze příjezd k objektu a parkování vozidel návštěvníků.
<b>Tvary střech a orientace okapu</b>	Různé, v závislosti na účelu objektu.
<b>Podlažnost</b>	Atypická. Zpravidla jedno, maximálně dvě nadzemní podlaží.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	V případě monobloků jsou plochy maximálně využity pro objekt a parkování. Nápadná je absence vysoké zeleně.
<b>Charakter nezastavěných ploch</b>	Plochy jsou omezeny pouze na plochy potřebné pro dopravu – dostupnost, parkování a zásobování.
<b>Doporučení</b>	V případě monobloků se snažit o doplnění vzrostlou zelení. Před novostavbami „na zelené louce“ preferovat obnovu stávajících struktur v zastavěném území. Dbát na prostupnost území a dostupnost pro pěší cestující veřejnou dopravou.

**Charakter zástavby:**

**Areály** tvoří zpravidla rozsáhlé soubory ploch, staveb a zařízení. Plocha areálu bývá z části zastavěná, z části volná se založenou zelení, provozními prostranstvími či rezervními plocha pro rozšíření staveb. Areál je často přístupný a prostupný pouze ve vymezených hodinách.

**Monoblokový areál** – jedna hlavní budova občanského vybavení, někdy doprovázená doplňkovými objekty (škola, nemocnice, úřad, objekt či zařízení sloužící sportu, hrad, zámek, klášter, kasárna, lázeňský dům, hřbitov aj.).

**Pavilonový areál** – jednotlivé pavilony téhož zařízení, někdy vzájemně spojované pomocí chodby – krčku. Pavilonovou formu mají často i nákupní centra na sídlišti. V menších městech jsou velmi časté pavilony mateřských a základních škol a nemocnic v případech, kdy kapacitně nestačila stávající zařízení. Časté je využití pavilonové zástavby u výstavišť a novějších areálů sportovních zařízení (na rozdíl od starších monoblokových zařízení tělocvičen, například spolku Sokol apod.).



Znojmo – Městská plovárna Louka



Areál Univerzitého kampusu v Brně-Bohunicích a Fakultní nemocnice Brno; pavilonový areál

**Charakteristika plošného a prostorového uspořádání:**

<b>Pozemek</b>	Rozsáhlý, rozdílný podle funkce. <sup>21</sup>
<b>Uliční čára a stavební čára</b>	Zástavba zpravidla nevytváří uliční čáru, ta je dána oplocením či funkčním vymezením areálu.
<b>Vztah k veřejnému prostranství</b>	Rozsáhlé areály mají vlastní komponovaný systém veřejných prostranství. Vůči okolí jsou areály podle provozu vymezeny oplocením či jsou volně přístupné.
<b>Tvary střech a orientace okapu</b>	Vychází z celkového řešení areálu.
<b>Podlažnost</b>	Nejčastěji jedno a dvoupodlažní objekty nákupních center a mateřských škol; vícepodlažní objekty škol, nemocnic, administrativních objektů.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Různá podle druhu provozu, od velmi malé až po kompaktní značně zastavěné areály. V případě pavilonového řešení je třeba zachovat přednost tohoto způsobu zástavby, tj. dobré osvětlení a oslunění.
<b>Charakter nezastavěných ploch</b>	Areály zahrnují plochy zeleně, většinou i zeleně vysoké.
<b>Doporučení</b>	Při vymezování ploch v územně plánovacích dokumentacích pamatovat na prostorové rezervy pro budoucí rozšíření provozů v rámci areálů. Respektovat nezastavěné plochy potřebné velikosti, které náleží ke konkrétnímu zařízení. <sup>22</sup>  U větších celků je nutno zakládat peší prostupy územím.

<sup>21</sup> Více viz *Principy a pravidla územního plánování* – kapitola C.4 Občanské vybavení C.4.3 Principy řešení v územním plánování (zásady tvorby, územní nároky, limity, ochrana).

<sup>22</sup> Více viz *Principy a pravidla územního plánování* – kapitola C.4 Občanské vybavení – Nároky na území vyplývající z předpokládaného počtu účelových jednotek.

**ZÁSTAVBA AREÁLŮ výroby, skladování a zemědělství**
**Tab. 8**
**Charakter zástavby:**

Areály výroby, skladování a zemědělství zpravidla nejsou veřejnosti přístupné. Pokud jsou rozsáhlé, mohou představovat významnou bariéru prostupnosti území.

Nejstarší zástavba výrobních objektů vznikala ve městech ve vazbě na řeku a na železnici, později na zdroje elektrické energie a silniční dopravu. Bývalé výrobní a dopravní stavby jsou velmi často pozoruhodná díla průmyslového dědictví (například dílny, továrny, mlýny, hutě, sklady, překladiště, vodárenská díla, úpravný a čistírny vod, nádraží, přístavy), které je třeba v odpovídající míře zachovat a začlenit do nových provozů. Pozdější zástavba výrobních objektů, obchodní, logistické, průmyslové, dopravní a jiné podniky vznikají na okrajích měst mimo zastavěná území sídel na zelené louce, při dálničních a kapacitních dopravních tazích.


*Brno-Slatina a Brno-Černovice*
**Charakteristika plošného a prostorového uspořádání:**

<b>Pozemek</b>	Zpravidla rozsáhlé areály s množstvím zpevněných ploch.
<b>Uliční čára a stavební čára</b>	Zástavba zpravidla nevytváří uliční čáru, ta je vymezena oplocením areálu.
<b>Vztah k veřejnému prostranství</b>	Areály obvykle nemají vnitřní systém veřejných prostranství. Okolní veřejná prostranství tvoří zpravidla výhradně ulice, případně náměstí v místech nástupů do areálů.
<b>Tvary střech a orientace okapu</b>	Dle druhu zařízení a využití technologie.
<b>Podlažnost</b>	Zpravidla jednopodlažní haly a zařízení s výjimkou souvisejících administrativních objektů.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Zpravidla vysoký podíl zastavěných ploch, přičemž významná část připadá na zpevněné plochy.
<b>Charakter nezastavěných ploch</b>	Obslužné, manipulační a skladovací plochy. Zeleň v omezené míře.
<b>Doporučení</b>	V případě rozsáhlých areálů umožnit prostupnost území pro veřejnost. V kontaktu s okolní zástavbou zohlednit měřítko sousedící zástavby; členit hmotu objektu pro docílení vhodného měřítka. Uvnitř areálů ponechat dostatečný podíl nezpevněné plochy mj. s ohledem na možnost zasakování srážkových vod. Doplnovat areály vysokou zelení.

**Charakter zástavby:**

Plochy pro individuální pěstování ovoce a zeleniny doplněné zahradními domky pro uskladnění nářadí a pro krátkodobou relaxaci. Zpravidla oplocené areály veřejnosti nepřístupné, s vnitřním systémem pěších cest, ale bez oplocení jednotlivých pozemků.


*Zlín, místní část Malenovice*
*Brno, městská část Veveří*
**Charakteristika plošného a prostorového uspořádání:**

<b>Pozemek</b>	Veřejnosti nepřístupný areál. Může se významně promítat v panoramatu sídla.
<b>Uliční čára a stavební čára</b>	Zástavba zahrádkových kolonií nevytváří uliční ani stavební čáru.
<b>Vztah k veřejnému prostranství</b>	Areály obvykle nemají vnitřní systém veřejných prostranství.
<b>Tvary střech a orientace okapu</b>	Zpravidla jednotné stavby drobného měřítka.
<b>Podlažnost</b>	Maximálně dvě nadzemní podlaží.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Intenzita zastavění pozemků je nízká.
<b>Charakter nezastavěných ploch</b>	Zemědělské využití – záhony, ovocnářství, eventuálně skleníky, trávník.
<b>Další doporučení</b>	Zohlednit existenci zahrádkových kolonií jako zdravou a dostupnou formu krátkodobé relaxace části městského obyvatelstva. Zamezovat zájmu o přeměnu objektů pro účely trvalého bydlení. V případě rozsáhlých areálů zajistit prostupnost území pro veřejnost.

**ZÁSTAVBA ROZVOLNĚNÁ**
**Tab. 10**
**Charakter zástavby:**

Zástavba vyskytující se v okrajových částech měst, nejčastěji v územích s dynamičtějším terénem. Domy na sebe nenavazují štíty, tvary pozemků nevytváří pravoúhlý rastr, objekty jsou umístěny na pozemku nepravidelně vůči sousedním objektům.


*Hejtmánkovice (okr. Náchod)*

*Kateřinice (okr. Vsetín)*

**Charakteristika plošného a prostorového uspořádání:**

<b>Pozemek</b>	Zpravidla rozsáhlý pozemek nepravidelného tvaru. Nepravidelná struktura pozemků.
<b>Uliční čára a stavební čára</b>	Nepravidelné, zástavba netvoří kompaktní ulici.
<b>Vztah k veřejnému prostranství</b>	Zástavba nevytváří pevně definovanou ulici a zpravidla nevytváří ani náměstí.
<b>Tvary střech a orientace okapu</b>	Nejednotné typy zastřešení, zpravidla šikmé střechy. Objekty vůči ulici uspořádány nejednotně, nejčastěji však převažující okapová orientace (okap rovnoběžný s ulicí).
<b>Podlažnost</b>	Obvykle jedno, max. dvě nadzemní podlaží.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Nízká intenzita zástavby daná její rozptýleností. V některých případech existuje potenciál pro dostavbu objektů a tím zahuštění zástavby. IZP zpravidla 0,1. IPP zpravidla 0,2.
<b>Charakter nezastavěných ploch</b>	Zahrady a hospodářské zázemí související s hlavními stavbami. Pozemky někdy nejsou v území zřetelně vymezeny.
<b>Doporučení</b>	Území až na výjimky dále nezastavovat a nezahušťovat. Případné zahuštění zástavby připustit jen zcela výjimečně a vždy s respektem k terénní konfiguraci i k majetkoprávním vztahům.



**Charakter zástavby:**

Zástavba vyskytující se ve městech výjimečně. Samoty nebo drobné shluky budov zpravidla tvoří provázaný celek. Nenavazují na žádnou okolní zástavbu a zpravidla nepředstavují významnou překážku pro prostupnost území.



*Telecí (okr. Svitavy)*



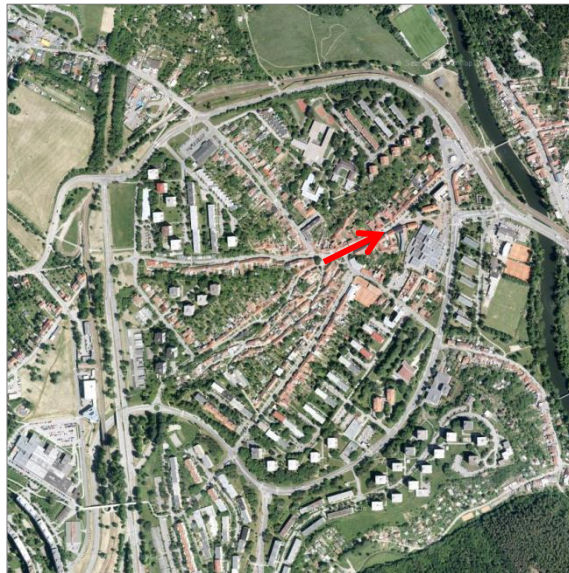
*Kateřinice (okr. Vsetín)*


**Charakteristika plošného a prostorového uspořádání:**

<b>Pozemek</b>	Pozemek či soubor pozemků zpravidla menšího rozsahu, obvykle s jednotným majitelem.
<b>Uliční a stavební čára</b>	Není určena – osazení objektů je dáno terénem pozemku a provozními potřebami. Zástavba nevytváří ulici.
<b>Vztah k veřejnému prostranství</b>	Zástavba nevytváří veřejná prostranství.
<b>Tvary střech a orientace okapu</b>	Nejednotné typy zastřešení, zpravidla šikmé střechy. Objekty nemají zpravidla vztah k ulici.
<b>Podlažnost</b>	Obvykle jedno, max. dvě nadzemní podlaží respektující stávající terén.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Záleží na rozsahu souvisejících pozemků, při jejich větším rozsahu IZP v řádu jednotek procent.
<b>Charakter nezastavěných ploch</b>	Zahrady a hospodářské zázemí související s hlavní stavbou. Pozemky někdy nejsou v území zřetelně vymezeny.
<b>Doporučení</b>	Území dále nezastavovat a nezahušťovat. Zachovat izolovanost stávajících objektů či souboru staveb.

**ZÁSTAVBA VESNICKÝCH JADER**
**Tab. 12**
**Charakter zástavby:**

Městská sídla při svém plošném rozrůstání mnohdy včlenila do svého území také nejbližší vesnice nebo městečka. Pokud nedošlo k zásadní přestavbě území, jsou tyto vesnice podle struktury zástavby dodnes rozlišitelné od ostatní zástavby města. Úkolem územního plánování je chránit a rozvíjet architektonické a urbanistické hodnoty v této části sídla. K těmto hodnotám náleží mj. zachovat strukturu včleněného sídla a charakter jeho prostředí. Strukturu této části sídla je třeba posuzovat jako venkovské sídlo, tj. zohlednit formu založení sídla a typ zástavby – viz publikace *Ústavu územního rozvoje Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech*.


*Brno-Bystrc*


*České Budějovice, místní část Rožnov. Zděné selské objekty s renesančním tvaroslovím pochází ze 16. století. Zachovaly se kamenné renesanční sýpky ze stejného období. Historické jádro vsi bylo prohlášeno v roce 1990 památkovou zónou lidové architektury.<sup>23</sup>*

**Charakteristika plošného a prostorového uspořádání:**

<b>Pozemek</b>	Pozemek zastavěný objektem s výjimkou dvora, případně na něj navazující zahrady. Zástavba nevytváří společné dvory či vnitrobloky.
<b>Uliční a stavební čára</b>	Uliční čára a stavební čára jsou zpravidla totožné – k průčelí zástavby přiléhá veřejný prostor.
<b>Vztah k veřejnému prostranství</b>	Zástavba formuje ulice různé šířky či náves obvykle nepravidelného tvaru.
<b>Tvary střech a orientace okapu</b>	Sedlové, polovalbové střechy, orientace okapová (okap rovnoběžná s komunikací), nebo štítová (okap kolmo ke komunikaci). Orientace okapu kolmo, tj. štítová orientace, je u nejstarší zástavby nebo u specifického charakteru zástavby.

<sup>23</sup> Více viz <http://encyklopedie.c-budejovice.cz/clanek/roznov>.

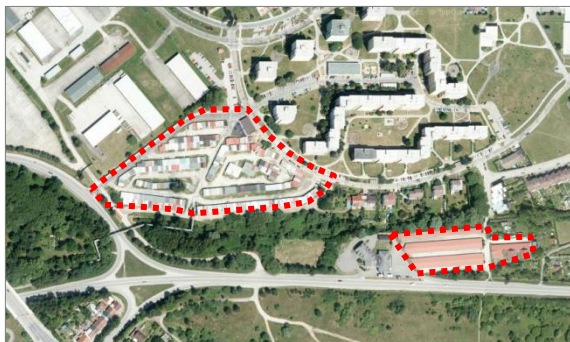
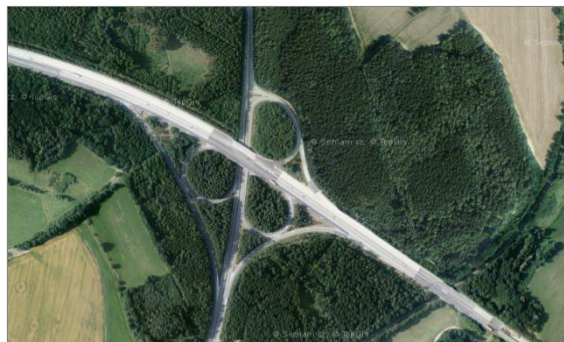
<b>Podlažnost</b>	Obvykle jedno, max. dvě nadzemní podlaží. Hlavní objekt na pozemku je zpravidla vyšší než objekty doplňkové.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Intenzivní zastavění. IZP mnohdy 0,5 i více, podle velikosti pozemků. IPP obvykle do 0,5.
<b>Charakter nezastavěných ploch</b>	Veřejná prostranství představují ulice a náves. Nezastavěné prostory na jednotlivých pozemcích tvoří soukromé dvory nebo zahrady.
<b>Doporučení</b>	Chránit dochovaná vesnická jádra, zejména jejich půdorysné a hmotové uspořádání, kterému se musí podřídít i přístavby a dostavby.

**ZÁSTAVBA PLOCH DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**
**Tab. 13**
**Charakter zástavby:**

Plochy objektů a zařízení pro dopravní infrastrukturu (nádraží, letiště, překladiště, garáže, mimoúrovňová křížení komunikací aj.).

Plochy objektů a zařízení pro technickou infrastrukturu (rozvodny, plynárny, teplárny, zařízení pro odpadové hospodářství aj.).

Plochy, objekty a zařízení, tím i jejich struktura, se tvary a měřítkem výrazně odlišují od ostatní zástavby.


*Jindřichův Hradec – garáže*

*Dálnice D1 a sjezd na 112. km*

*Česká Třebová – nádraží*

*Teplárny Brno*
**Charakteristika plošného a prostorového uspořádání:**

<b>Pozemek</b>	Závisí na účelu stavby a zařízení. Mnohdy vytváří bariéru v území.
<b>Uliční čára a stavební čára</b>	Zástavba a plochy zpravidla nevytváří uliční čáru, ta je případně vymezena oplocením areálu, pokud to jeho účel vyžaduje.
<b>Vztah k veřejnému prostranství</b>	Veřejná prostranství jsou vytvářena u staveb pro cestující (nádraží, letiště).
<b>Tvary střech a orientace okapu</b>	Závisí na účelu stavby a zařízení.
<b>Podlažnost</b>	Závisí na účelu stavby a zařízení.
<b>Intenzita zastavění pozemků</b>	Závisí na účelu stavby a zařízení.
<b>Charakter nezastavěných ploch</b>	Závisí na účelu stavby a zařízení.
<b>Doporučení</b>	Dbát na prostupnost území. Zastavovat a vymezovat pouze nezbytný rozsah ploch. Věnovat se urbanistické kompozici i architektonické kvalitě staveb.

## 4. DOPORUČENÝ POSTUP A OBECNÉ ZÁSADY A REGULACE URBANISTICKÉ STRUKTURY PŘI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

### 4.1. Analýza urbanistické struktury města

Úkolem územně plánovací činnosti je mimo jiné rozpoznat v území hodnoty urbanistické struktury, uchovat je a dále rozvíjet. K nejdůležitějším hodnotám urbanistické struktury města náleží historické jádro města a části města se zachovaným typem zástavby, typická silueta města, nezastavěné zelené horizonty tvořící pozadí siluety města nebo členící město v pohledech. K hodnotám patří rovněž významné objekty symbolické nebo charakteristické pro dané město.

Urbanistická struktura se promítá do urbanistické kompozice a do celkového obrazu a atraktivity města. Jedná se zejména o dálkové pohledy na město jako celek, na historické centrum nebo na vybrané části města. Urbanistická struktura je zásadně provázána s urbanistickou kompozicí.

Při **analýze urbanistické struktury města**, včetně jeho nezastavěného území, je nutné posoudit řešené území podle:

>>> plošné struktury sídla z hlediska

- historického jádra a dalších prostorových celků a jejich vzájemných vztahů,
- rastru sítě hlavních komunikací, železnice a vodního toku,
- ploch s rozdílným způsobem využití,
- typů zástavby,

>>> struktury ploch zeleně,

>>> struktury ploch nezastavěného území.

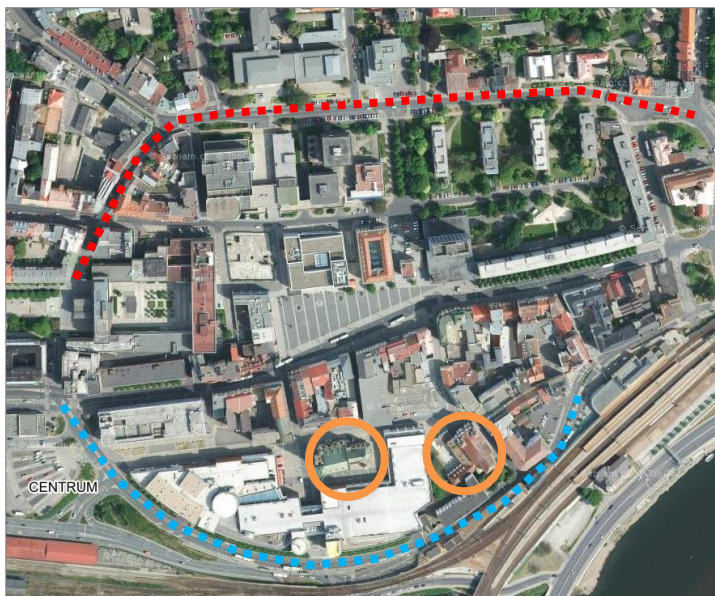
**Prvním krokem analýzy** urbanistické struktury je zpracování schématu s **vymezením historického jádra** (historického centra). To je třeba vymezit včetně jeho přilehlých ploch, tj. náměstí, uličního prostoru a ploch náležících k objektům historického jádra, zejména městských hradeb nebo jejich částí. Pokud není nejstarší část sídla výrazně přestavěná, je zpravidla snadno identifikovatelná. Zásadní přestavby historických center měst jsou poměrně výjimečné.

Pro identifikaci a vymezení historického centra (viz kapitola 2.1.1 *Plošná (půdorysná) struktura sídla z hlediska historického jádra a dalších prostorových celků zástavby a jejich vzájemných vztahů*) si lze pomoci archivními mapami (volně přístupnými na internetu – <http://archivnimapy.cuzk.cz>).

Na historické centrum zpravidla navazují **další prostorové celky**. Pro jejich vymezení pomůže vyznačení **rastru sítě komunikací**, příp. dalších význačných dopravních ploch (například železnice) a přírodních fenoménů jako jsou vodní toky a plochy či výrazné terénní hrany.

Zastavěné území je potřebné rozdělit na jednotlivé prostorové celky. Tyto celky mají stejný **charakter zástavby** daný **strukturou zástavby** a **architektonickým výrazem** domů/objektů. Mohou tedy být usměrňovány stejnými regulativy. Pro strukturu zástavby je určující **typ zástavby** (například bloková zástavba, sídlištní zástavba apod.). Na **architektonickém výrazu** se podílí zejména **typ budov**, jejich parter, i využití přilehlých volných ploch.

Urbanistickou strukturu města výrazně ovlivňují **plochy s rozdílným způsobem využití**, kromě ploch bydlení to jsou zejména plochy výroby a skladování nebo smíšené. Právě tyto plochy se nejčastěji vyznačují odlišnou strukturou, danou jiným prostorovým uspořádáním objektů na pozemku a odlišným měřítkem budov. Uvedené struktury výrazně ovlivňují urbanistickou kompozici, na což je třeba pamatovat při následném vytváření návrhu urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a sídelní zeleně.



Obr. 56a, 56b, 56c, 56d: Příklad města s přestavěným historickým centrem je Ústí nad Labem. Existenci historického centra připomínají názvy ulic – Velká Hradební (červená) a Malá Hradební (modrá). Urbanistická struktura zůstala zachována v podobě rastru ulic a náměstí. Přípomínkou nejstarší části města jsou dva kostely (oranžová).



Foto:  
Naděžda Rozmanová  
a <https://mapy.cz/>.



**Druhým krokem analýzy** urbanistické struktury města je znázornit do schématu **linie hlavních komunikací, železnice a vodního toku**. Uvedené schéma potvrdí plošnou strukturu sídla. Do schématu je třeba zobrazit rozsáhlejší **plochy zeleně a veřejných prostranství**. Dále zvážit jejich funkci a charakter i možnosti jejich vzájemného propojení. Zohlednit důležitost (hierarchii) v systému zeleně a veřejných prostranství pro celé město nebo jeho jednotlivé části. Tento pohled upozorní na potřebnou velikost (kapacitu) plochy a na nutnost rozložení ploch, tedy dostupnost ploch, v rámci města.<sup>24</sup>

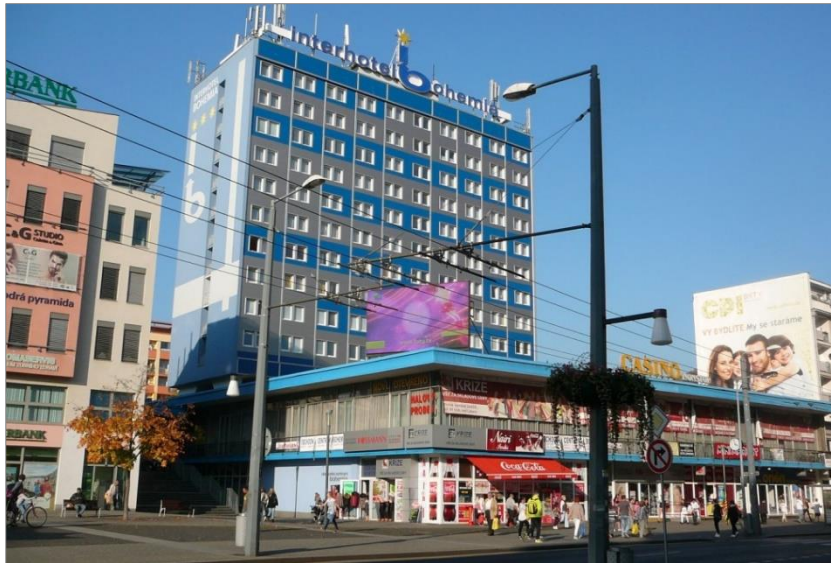
Schéma rovněž zobrazí přechod zeleně sídla do zeleně okolní krajiny. U takových přechodů zeleně je obzvláště závažné pamatovat na současnou nebo výhledovou tendenci rozšiřování sídla a regulativy tyto tendence včas a důsledně usměrnit.

Již v úvodu publikace je zdůrazněna nutnost řešení urbanistické struktury vesnic ve správním území města. Tyto vesnice je třeba posuzovat podle principů pro urbanistickou strukturu vesnic. Není možné jejich řešení opomíjet. Nejobtížnější je řešení vesnic, které zástavbou navazují na zástavbu města, pokud každé z obou území má zcela odlišný charakter. V takovém území je obzvláště důležité posoudit současné urbanistické a architektonické hodnoty, aby nebyly případnými přestavbami poškozeny nebo zničeny.

Je třeba přihlídnout i k vývoji nazírání na urbanistické a architektonické hodnoty, neboť současná „obyčejná“ stavba může být v budoucnu posuzována jako mimořádná. Rovněž je nutné připustit myšlenku, že dynamický rozvoj města zapříčiní, že jeho zástavba brzy pojme vesnici ležící v blízkosti tohoto města. S tímto faktem je nezbytné počítat a včas nastavit regulativy, které budou potřebný vývoj korigovat.

Důležité je také pamatovat na provázanost ploch při hranicích se sousedním správním územím.

<sup>24</sup> Podrobněji – viz metodika Veřejná prostranství v územně analytických podkladech a územních plánech. Metodika navazuje na výsledky dotazníku k veřejným prostranstvím, které zpracoval Ústav územního rozvoje.



*Obr. 57: Nebudeme za tři, čtyři desetiletí nacházet krásu ve stavbách, nad nimiž se nyní ani nepozastavíme, protože se nám zdají všední a obyčejné? Navíc skryté pod nánosem reklam nebo v jednoduchém rastru. Možná zjistíme, že snad byl rastr inspirován dnes již historickými dřevnými štítky počítačů, které se běžně využívaly v 80. letech 20. století. Nebo zjistíme, že tvůrci usilovali o kompozici dvou budov typickou pro určité období – kontrast horizontálního a výškového objektu. Dokážeme již dnes odhadnout, co by mohlo být ceněné v budoucnu, a takové hodnoty nenechat přestavět? Ústí nad Labem.*

*Foto: Naděžda Rozmanová.*

**Třetím krokem analýzy** urbanistické struktury města je identifikace **hodnot**, ale také těch **jevů**, které negativně narušují urbanistickou strukturu. Negativní jevy lze rozdělit do dvou hlavních skupin:

1. výrazně **odlišná struktura** (roztříštěná, neurčitá, nesrozumitelná, neúplná, nepřístupná, nestabilizovaná),
2. **zvláště výrazný objekt netradičního tvaru** a/nebo **výrazně odlišného měřítka** (mimo možnosti ovlivnění územním plánem) vložený do struktury převládající, pokud je tato dochovaná v neporušené podobě nebo se jedná o nejstarší část města, představovanou historickým centrem či městskou rostlou zástavbou),
3. **deficity v území** – chybějící nebo narušené centrální veřejné prostranství (náměstí), omezená průchodnost území v důsledku novodobých bariér (uzavřené areály, kapacitní komunikace), aj.

Oba tyto projevy lze označit jako negativní, pokud mají být nebo již jsou součástí struktury:

- převládající, pokud je tato dochovaná v neporušené podobě,
- nejstarší části města, představované historickým centrem či rostlou městskou zástavbou.

U fádní urbanistické struktury může být naopak změna představovaná jinou strukturou oživujícím elementem. Různorodost může být tedy také přínosná, záleží však na konkrétní situaci a vnímání prostředí.

Při analýze urbanistické struktury je důležité **rozpoznat a pojmenovat hodnoty** urbanistické struktury v území, **pamatovat na možné negativní tendence**, které mohou nastat, a **předcházet jim vhodnými regulativy**. Dílčím nástrojem k předcházení negativních dopadů je v územním plánu **možnost vymežit** architektonicky nebo urbanisticky **významnou stavbu**.<sup>25</sup>

**Základním principem řešení urbanistické struktury je vyhledat hodnoty území, zajistit jejich uchování a rozvoj pomocí regulativů tak, aby bylo udržitelně využito stávající území a nedocházelo k narušení jeho hodnot a neodůvodněnému rozrůstání sídla do krajiny.**

<sup>25</sup> Viz Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. část I odst. 2 písm. f).

## SHRNUTÍ HLAVNÍCH ZÁSAD URBANISTICKÉ STRUKTURY MĚSTA

**Urbanistická struktura města** zahrnuje tři části:

- plošnou strukturu sídla (soustava, seskupení zastavěných ploch),
- strukturu ploch vysoké zeleně (např. parky, doprovodná zeleň toků),
- strukturu ploch nezastavěného území (volná krajina).

**Plošná (půdorysná) struktura sídla** je soustava (seskupení) zastavěných ploch členěná podle zvoleného hlediska:

- historického jádra a dalších prostorových celků a jejich vzájemných vztahů,
- rastru sítě liniových prvků (hlavních komunikací, železniční sítě, vodních toků),
- ploch s rozdílným způsobem využití,
- typů zástavby.

**Struktura zástavby** je tvořena různými **typy zástavby**, tj. obdobnými způsoby zastavění plochy pozemku (například sídlištní zástavba, bloková zástavba apod.).

Struktura zástavby se skládá ze dvou hlavních složek:

- **půdorysného**, tj. plošného **uspořádání** zástavby (například umístění zástavby vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím),
- **prostorového uspořádání** zástavby (například intenzita zastavění pozemků, hmotové a kompoziční řešení – podlažnost, převládající tvary střech a orientace hřebene apod.).

**Charakter zástavby** je dán spolupůsobením **struktury zástavby** a **architektonického výrazu** jednotlivých staveb, stavebních souborů a nezastavěných ploch (zejména parkových), včetně jejich veřejných prostranství.<sup>26</sup>

Na **architektonickém výrazu zástavby** se podílí zejména typ domů, jejich parter a využití přilehlých volných ploch.

Na **architektonickém výrazu stavby** se podílí osazení do terénu, umístění na pozemku, měřítko stavby a její členění, tvary prvků zejména střechy, užití materiálů, barevnost, struktura povrchů, účel stavby aj.

<sup>26</sup> VOREL, Ivan a kol. *Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz.*



## 4.2. Návrh řešení urbanistické struktury města

Z analýzy sídla (městského stejně jako venkovského) vyplynou nejen **hodnoty**, ale i **nedostatky** a **ohrožení hodnot** v území. Úkolem územního plánu (případně regulačního plánu nebo územní studie) je navrhnout řešení, které prostor:

- **upraví – zachová a upevní stav hodnot,**
- **doplní tak, aby zdůraznil a posílil** jeho hodnoty a potlačil nebo napravit negativní stránky území,
- **uchrání od negativních tendencí.**

Všechny tři uvedené úlohy má v územním plánu zajistit vhodná regulace **stanovením podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch.**

Podmínky lze stanovit v rámci urbanistické koncepce, podrobnější podmínky je možné stanovit pomocí regulativů.

Při stanovení regulačních podmínek pro **jednotlivé plochy** je potřebné zohlednit:

- prostorové uspořádání zástavby, tj. mj. polohu historického centra a strukturu zástavby danou typem zástavby (sídlíštní zástavba, bloková zástavba...),
- rozmezí velikosti stavebních pozemků,
- intenzitu zastavění, zejména „index zastavěné plochy“, tj. poměr zastavěná plocha / celková plocha pozemku (plochy),
- kapacitu zástavby, např. „index podlažní plochy“, tj. podíl všech hrubých podlažních ploch / celková plocha pozemku (plochy),
- výškovou regulaci zástavby – podlažnost / výškovou hladinu.

Případně je možné zohlednit též:

- vztah k uliční a stavební čáře,
- tvar střechy, orientaci hřebenů střech zástavby vůči komunikaci.

V **regulačním plánu** lze doporučit dále zohlednit:

- orientaci domů vůči veřejnému prostranství, které vymezují,
- vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb,
- objem a tvar stavby, měřítko a proporce,
- výškovou úroveň vstupního podlaží, výškovou úroveň okapu a hřebene střechy.

Stanovení podmínek urbanistické struktury by nemělo překročit **podrobnost územního plánu**. Upřesnění podmínek lze provést v územní studii nebo v regulačním plánu, případně v územním rozhodnutí. Novela stavebního zákona účinná od 1. 1. 2018 (§ 43 odst. 3) umožňuje pořizovat územní plán s prvky regulačního plánu, tedy umožňuje územním plánem stanovit podrobnější podmínky pro celé řešené území nebo pro jeho vymezenou část. Požadavek pořídit takový územní plán musí zastupitelstvo obce uvést již v rozhodnutí o pořízení územního plánu nebo v zadání územního plánu.

Podmínky je třeba vytvořit pro jednotlivé obce a pro jednotlivé plochy tak, aby se do nich vždy promítla **specifika a jedinečnost každého řešeného území.**

**Při územně plánovací činnosti je z pohledu urbanistické struktury města nezbytné:**

- respektovat a chránit urbanistickou strukturu města, ta patří k významným hodnotám území,
- zohledňovat terén sídla, neboť má určující vliv na urbanistickou strukturu sídla,
- uvědomovat si při územně plánovací činnosti, že urbanistická struktura sídla zásadně ovlivňuje jeho urbanistickou kompozici, zejména dálkové pohledy a siluetu města a že je patrná mimo jiné z vyvýšených míst,
- pamatovat, že nevhodné narušení urbanistické struktury města nebo jeho částí působí negativně na úroveň kulturního prostředí, na jeho vnímání a na pohodu člověka,
- využívat stávající zástavbu a brownfields, která je součástí vhodné urbanistické struktury sídla, a předcházet tím asanacím, jež mnohdy uvolňují plochy pro následnou narušující zástavbu,

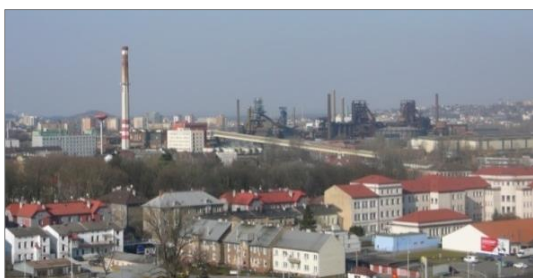
- postupovat citlivě v případě rekonstrukcí spojených s objemově výraznými přístavbami a nástavbami,
- zástavbou, jednotlivými stavbami, vytvářet prostor, nikoliv pouze řadit stavby vedle sebe,
- strukturu zástavby, zeleně a nezastavěného území vnímat a řešit jako jeden celek,
- na vhodných místech zeleň města provázat se zelení nezastavěného území,
- důsledně řešit urbanistickou strukturu vesnic ve správním území řešeného města,
- nezastavěné území vnímat a řešit ve vazbě na nezastavěné území sousedních obcí.

#### **K dalším obecným zásadám zachování a rozvoje urbanistické struktury města lze řadit:**

- zachování charakteristické urbanistické struktury, zvláště v nejstarší části města,
- zachování a obnovu hodnotné historické zástavby, ucelených skupin domů, se zřetelem k půdorysné stopě,
- zachování půdorysné stopy původní zástavby a cestní sítě,
- doplnění deficitů zástavby – náměstí a veřejných prostranství obecně,
- zprůchodnění území,
- respektování regionálních specifických v zástavbě (například městské hrázděné domy),
- uchování charakteristického obrazu města, jeho rázu a ohleduplné začleňování případné nové výstavby do starší,
- zachování obrazu města – výstavby respektující místní výškovou hladinu a užití sedlových příp. valbových a polovalbových střech tradičního sklonu,
- předcházení vzniku tzv. sídelní kaše,
- úpravy a opravy dominantních objektů občanského vybavení, případné zdůraznění jejich dominantní polohy v prostoru příslušné části města,
- objektivní posouzení potřeby ploch zejména výrobních a zpracovatelských areálů a objektů, přispívajících k charakteristickému obrazu města,
- využití proluk v zastavěném území a prázdných objektů,
- zachování vhodné siluety města a dálkových pohledů při stanovování podmínek pro zástavbu a při povolování novostaveb, rekonstrukcí a přestaveb,
- úpravy náměstí, veřejných prostranství a zeleně,
- úpravy travnatých ploch, dětských hřišť a odpočinkových koutů a ploch, včetně vhodné volby zeleně a možností její údržby,
- ochranu a obnovu hodnotných přírodních prvků na území města (vyhlídková místa, městské parky, doprovodná zeleň vodních toků a vodních ploch, skalní výchozy apod.),
- péči o skupiny vysokých dřevin, které se uplatňují v siluetě sídla, zejména dřeviny parků a v okolí vodotečí.

Některé z posledně uvedených bodů lze podcenit v domnění, že nemají vliv na strukturu zástavby. Avšak neudržovaná zeleň vede k jejímu špatnému stavu. To má často za následek odstranění zeleně a následné zastavění a tím i proměnu struktury části sídla.

Hodnoty urbanistické struktury města, které je třeba **zachovat** nebo **upevnit a posílit** vymezením změn v území, nebo **uchránit regulativy** od možných negativních tendencí, jsou předmětem **výrokové části územního plánu** (resp. regulačního plánu). Zdůvodnění navrženého řešení je předmětem **odůvodnění**. Některé výše uvedené zásahy však nelze řešit jen územně plánovací dokumentací.



*Obr. 58a, 58b:  
K charakteristickému  
obrazu místa přispívají  
i výrobní areály se  
svými technologiemi.*

*Foto: Naděžda  
Rozmanová.*

### 4.3. Urbanistická struktura v územním plánu

**Urbanistická struktura** spolu s urbanistickou kompozicí je **součástí urbanistické koncepce**. Je obsahem územního plánu [odst. 1 písm. c) a f) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.].

Textová část zahrnuje problematiku urbanistické struktury **ve výrokové části územního plánu** – stanovuje **cílové** prostorové uspořádání a základní podmínky, které k takovému uspořádání vedou.

Ve výrokové části územního plánu jsou dále stanoveny konkrétní regulační podmínky (podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání).

Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. část I. v odst. 1 dává urbanistické struktuře prostor v následujících kapitolách:

- b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot,
- c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,
- d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití,
- e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně,
- f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

Výrok je třeba opřít v **odůvodnění územního plánu** o stručný popis urbanistické struktury města, (tj. o popis plošné struktury sídla, struktury zástavby, struktury zeleně a struktury ploch nezastavěného území) a o zdůvodnění zvoleného řešení.

Grafické vyjádření urbanistické struktury se promítne do **hlavního výkresu** [odst. 4 písm. b) Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.], případně je lze znázornit v samostatném schématu. Grafická část může být doplněna schématy (odst. 4 Přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.). To je součástí grafické části výroku.

Urbanistickou strukturu ve vazbě na další jevy je nutno vyjádřit graficky v **koordinačním výkrese** územního plánu. Součástí odůvodnění mohou být další schémata. Vazby na správní území sousedních obcí dokumentuje **výkres širších vztahů**.

Podle podrobnosti regulačních podmínek je třeba využít pro zpracování mapový podklad příslušného měřítka:

- pro grafické vyjádření **základní koncepce rozvoje území** je vhodné využít mapový podklad **malého, tj. celkovějšího měřítka 1 : 5000**, aby bylo možné zobrazit jevy, celkové vazby a souvislosti v řešeném území,
- pro grafické vyjádření **urbanistické koncepce** (urbanistické kompozice a urbanistické struktury) a stanovení podmínek pro využití ploch je vhodné využít mapový podklad **velkého, tj. podrobnějšího měřítka – měřítka katastrální mapy**, aby bylo možné zobrazit urbanistickou strukturu města (struktura ploch zástavby, struktura ploch vysoké zeleně, struktura ploch nezastavěného území, tj. volná krajina v okolí města a v okolí administrativně připojených vesnic).

Výkresy grafické části územního plánu se vydávají v měřítku 1 : 5 000 nebo 1 : 10 000.



Při uvedeném zohlednění (viz též kapitola 2. *Urbanistická struktura města*) je nutno respektovat § 3 až § 19 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a Přílohy 7 a 11 k této vyhlášce.

Pro určité území lze stanovit v souladu s § 43 odst. 3 stavebního zákona podrobnější podmínky (prvky regulačního plánu). Vymezení takového území se vyznačí do výkresu základního členění území. Dle potřeby může být součástí územního plánu samostatný výkres části územního plánu s prvky regulačního plánu – viz Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. část I. odst. 4 písm. a) a e). Tento samostatný výkres lze vydat v měřítku katastrální mapy – viz § 13 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Součástí odůvodnění územního plánu je výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení – viz Příloha č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. část II. odst. 1 písm. d).

#### 4.4. Urbanistická struktura v regulačním plánu

Textová část regulačního plánu v jeho **výrokové části** obsahuje vždy mimo jiné podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a pro ochranu hodnot a charakteru území [odst. 1 písm. b), c) a d) části I. Přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.].

Příloha č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v části I. v odst. 1 dává urbanistické struktuře prostor v následujících kapitolách:

- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.

Urbanistická struktura se promítá dále v textové části regulačního plánu podle Přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. v části I. odst. 2 písm. b) jako podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek pro zpracování projektové dokumentace a podmínek ochrany krajinného rázu (například uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami).

Výrok, stejně jako u územního plánu, je třeba opřít v **odůvodnění** o stručný popis a o zdůvodnění navržené koncepce řešení [odst. 1 písm. d) části II. Přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.].

Využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky jsou znázorněny v **hlavním výkrese** regulačního plánu.

Pro potřeby odůvodnění regulačního plánu je nutno nezbytné vztahy vyjádřit graficky v **koordinačním výkrese** regulačního plánu. Vazby na sousední území dokumentuje **výkres širších vztahů**.

#### 4.5. Urbanistická struktura v územní studii

Územní studie slouží buď jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace nebo její změny nebo přímo jako podklad pro rozhodování v území.

Územní studii lze s výhodou využít pro získání podkladu pro vymezení urbanistické struktury v územním plánu. Lze v ní zkoumat vazby urbanistické struktury na urbanistickou kompozici a odvodit eventuelní požadavky na méně obvyklé regulativy v územním plánu.

Podrobnost územní studie a tím i nároky na podrobnost řešení urbanistické struktury vychází z rozsahu řešeného území a požadavků pořizovatele v zadání územní studie.

## Doporučená a použitá literatura

- [1] GEHL, Jan. *Města pro lidi*. Brno: Nadace partnerství, 2012.
- [2] HNILIČKA, Pavel. *Sídelní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domů*. 2. vydání. Brno: Nakladatelství Host, 2012. 207 s.
- [3] HRŮZA, Jiří. *Slovník soudobého urbanismu*. 1. vydání. Praha: Odeon, 1977, 341 s.
- [4] KOHOUT, M., D. TICHÝ, F. TITTL, J. KUBÁNKOVÁ a Š. DOLEŽALOVÁ. *Sídlíště, jak dál?* Praha: ČVUT, 2016, 268 s.
- [5] KOHOUT, M., D. TICHÝ a F. TITTL. *Specifika a možnosti adaptace sídlíšť*. In: Bulletin České komory architektů č. 1/2015, s. 67–69.
- [6] KONVIČKA, Miloslav. *Tvorba městského interiéru*. In: Urbanismus a územní rozvoj č. 3/2005. Dostupné z: [https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2005/2005-03/03\\_tvorba.pdf](https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2005/2005-03/03_tvorba.pdf)
- [7] KUČA, Karel. *Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku*. Libri Praha. 1996–2011. ISBN 80-85983-12-5 (soubor 8 svazků)
- [8] KUČA, Karel. *Typologie sídel, zásady památkového urbanismu*. Metodika přednášky. [online]. Hradec Králové: Muzeum východních Čech v Hradci Králové, 2013, 13 s. Dostupné z: <http://docplayer.cz/1618056-Typologie-sidel-zasady-pamatkového-urbanismu.html>
- [9] KUČA, Karel. *Urbanismus venkovských sídel v českých zemích*. [online]. Dostupné z: <http://elearning.historickededictvi.com/zobraz/materialy/odborne-texty/urbanismus>
- [10] KUČA, Karel. KUČOVÁ, Věra. *Metodika identifikace a klasifikace území s urbanistickými hodnotami*. Praha: Národní památkový ústav, 2015, 163 s. ISBN 978-80-7480-025-2
- [11] KRIÉR, Léon. *Architektura – volba nebo osud*. Academia Praha 2001. ISBN 80-200-0012-7
- [12] LÁZNIČKA, Zdeněk. *Půdorys slezských měst*. Zvláštní tisk slezského sborníku. Ročník 43 (3). Pokrok Opava. 1945
- [13] LÁZNIČKA, Zdeněk. *Typy venkovského osídlení v Československu*. ČSAV Brno. Sešit 3. Spis 338. Ročník XXVIII. 1956
- [14] LEHNERT, Michal a Jan GELETIČ: *Místní klimatické zóny a jejich význam ve městech České republiky*. In: Urbanismus a územní rozvoj č. 2/2017. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2017/2017-02/04-mistni.pdf>
- [15] LOKOČ, Radim a Michaela LOKOČOVÁ. *Vývoj krajiny v České republice*. [online]. 2010, 83 s. Dostupné z: [http://www.lowaspol.cz/\\_soubory/KR\\_kniha.pdf](http://www.lowaspol.cz/_soubory/KR_kniha.pdf)
- [16] LÖW & spol., s.r.o. *Zachování krajinného rázu NP Šumava, část II. Hodnocení kulturní krajiny. Kulturní bezlesí na území NP Šumava*. [online]. Brno, 2009, 20 s. Dostupné z: [http://zkr.npsumava.cz/gallery/1/573-kulturni\\_bezlesi.pdf](http://zkr.npsumava.cz/gallery/1/573-kulturni_bezlesi.pdf)
- [17] MAIER, Karel. *Názvosloví, příklady metodiky a symboliky užívané pro zpracování regulačních plánů. Regulační prvky*. [online]. Praha: ČVUT, 2004, 37 s. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/1-uzemni-planovani-a-stavebni-rad/pojmy-urbanisticke-kompozice/regulPI2004.pdf>
- [18] MUSIL, Jiří. *Lidé a sídlíště*. Praha: Svoboda, 1985, 333 s.
- [19] OBERSTEIN, Ivo a Jan CACH: *Názvosloví urbanismu a územního plánování*. Praha: FA ČVUT, 2001. Materiál z výzkumného úkolu MSM 210000026 „Proměny urbanismu“.
- [20] OKAMURA, Osamu. BÖHM, David. FRANTA, Jiří. *Město pro každého*. Praha: Labyrint 2020, 171 s. ISBN 978-80-86803-67-8



- [21] ROZMANOVÁ, Naděžda a Zuzana GAJDÍKOVÁ. *Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Brno: Ústav územního rozvoje, 2016, 110 s. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=4911>
- [22] ROZMANOVÁ, Naděžda a Zuzana POKORNÁ. *Charakter a struktura zástavby venkovských sídel v územních plánech* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Brno: Ústav územního rozvoje, 2017, 73 s. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=5009>
- [23] SAKTOROVÁ, Dagmar. *Prostorová regulace v územním plánu*. In: Informační bulletin asociace pro urbanismus a územní plánování ČR, č. 92, 2013, s. 27 Dostupné z: [http://www.urbanismus.cz/assets/user/publikace/bulletin\\_aktuality/Aktuality\\_92.pdf](http://www.urbanismus.cz/assets/user/publikace/bulletin_aktuality/Aktuality_92.pdf)
- [24] SAKTOROVÁ, Dagmar a Martina POLÁCHOVÁ. *Územní plán. Základní dokument rozvoje obce*. Ostrava: Moravskoslezský kraj. ISBN 978-80-87503-87-4
- [25] SÁTORA, Josef. *Zeleň v parteru nových obytných souborů*. In: Zahrada – park – krajina 2003, č. 5, s. 15–18.
- [26] SEDLÁK, Matyáš. *Sídlíště – kompaktní město, nebo třetí cesta?* In: Bulletin České komory architektů č. 1/2015, s. 55.
- [27] SITTE, Camillo. *Stavba měst podle uměleckých zásad*. 2. vydání. Brno: Ústav územního rozvoje, 2012.
- [28] ŠVÁCHA, Rostislav. *Panelová sídlíště jako umělekohistorické téma*. In: Bulletin České komory architektů č. 1/2015, s. 40–46.
- [29] ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Principy a pravidla územního plánování* [online]. Brno: Ústav územního rozvoje, 2006–2017. Dostupné z: <http://www.uur.cz/default.asp?ID=2571>
- [30] ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Slovník územního rozvoje* [online]. Brno: Ústav územního rozvoje. Dostupné z: <http://www.uur.cz/?id=3790>
- [31] VAŘEKA, Josef a Václav FROLEC. *Lidová architektura: encyklopedie*. 2. přepracované vydání. Praha: Grada, 2007, 428 s.
- [32] VESELÝ, Martin. *Jak oživit sídlíště? Od revitalizace fyzického prostředí k revitalizaci společnosti*. In: Bulletin České komory architektů č. 1/2015, s. 71.
- [33] *Zásady a pravidla územního plánování: Názvosloví*. Brno: VÚVA, 1983.

## Metodiky

- [M1] *Územní studie veřejného prostranství – Metodický návod pro pořízení a zpracování* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2015, 25 s. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/32-uzemni-studie-verejneho-prostranstvi-03112015.pdf>.
- [M2] *Metodická pomůcka k umístování staveb v prolukách* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Odbor stavebního řádu, červen 2013. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/540ffb4-3586-4351-95ed-7472fa2107d8/Proluka-final.pdf?ext=.pdf>
- [M3] *Veřejná prostranství v územně analytických podkladech a územních plánech*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Brno: Ústav územního rozvoje, únor 2020. 24 s. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/od-01-01-2018/33-verejna-prostranstvi-uap-up-mmr-57381-2020-02.pdf>

[M4] AMBROŽOVÁ, Zuzana. *Metodika hodnocení hlavních náměstí malých měst pro potřeby krajinářské architektury a rozvoje městského prostředí* [online]. Brno: Mendelova univerzita, 2016, 35 s.

Dostupné z: <http://invenio.nusl.cz/record/202348?ln=cs>

[M5] HOLEČEK, Josef. *Metodika pro posuzování nástaveb, půdních vestaveb a ochranu střešní krajiny* [online]. Praha: 2004, 114 s.

Dostupné z:

[http://pamatky.praha.eu/public/13/ba/89/1013423\\_140342\\_Metodika\\_pro\\_realizaci\\_nastaveb\\_pudnic\\_h\\_vestaveb\\_a\\_ochranu\\_stresni\\_krajiny.pdf](http://pamatky.praha.eu/public/13/ba/89/1013423_140342_Metodika_pro_realizaci_nastaveb_pudnic_h_vestaveb_a_ochranu_stresni_krajiny.pdf)

[M6] VOREL, Ivan a kol. *Metodický postup posouzení vlivu navrhované stavby, činnosti nebo změny využití území na krajinný ráz*. [online]. Praha: Nakladatelství Naděžda Skleničková, 2004, 23 s.

Dostupné z: [http://www.krajinnyras.cz/KuKr2008/Metodicky\\_postup\\_2004.pdf](http://www.krajinnyras.cz/KuKr2008/Metodicky_postup_2004.pdf)

[M7] *Závazná stanoviska orgánů územního plánování. Příklady s komentářem* [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2018, 151 s.

Dostupné z: [www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/neaktualni/01-zavazna-stanoviska-2018-01-12.pdf](http://www.uur.cz/images/8-stanoviska-a-metodiky/neaktualni/01-zavazna-stanoviska-2018-01-12.pdf)

## Zákony a vyhlášky

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

## Další internetové zdroje

[34] ABZ.cz: slovník cizích slov.

Dostupné z: <http://slovník-cizich-slov.abz.cz/>

[35] CENIA – typologie krajiny.

Dostupné z: [http://ns.cenia.cz/arcgis/rest/services/CENIA/cenia\\_typologie\\_krajiny/MapServer/legend](http://ns.cenia.cz/arcgis/rest/services/CENIA/cenia_typologie_krajiny/MapServer/legend)

[36] Slovníček.

Dostupné z: <http://www.suburbanizace.cz/slovnicek.htm>

[37] Ústřední archiv zeměměřičství a katastru.

Dostupné z: <http://archivnimapy.cuzk.cz>

Další zdroje:

<http://www.cestyapamatky.cz/>

<http://www.hrady.cz/>

<http://www.kavasparou.cz/>

<https://www.litomerice.cz/>

<http://www.unicov.cz/>



## Zdroje map a fotografií

Zdrojem použitých leteckých snímků a uličních pohledů jsou <https://mapy.cz/>.

Autoři fotografií a obrázků jsou: Tamara Blatová, Jan Dudík, Zdeňka Kučerová, Zuzana Pokorná, Naděžda Rozmanová, Petr Skala, Irena Stárková.

Další zdroje:

<https://commons.wikimedia.org/>

<https://mapy.cz/>

<https://www.google.com/maps>

<http://mic.hranet.cz/>

<http://nejnadrazi.cz/>

<https://www.kr-vysocina.cz/>

<https://www.plzen.eu/>

<http://www.unesco-czech.cz/>

## Použité zkratky

ČR	Česká republika
IPP	Index podlažní plochy
IZP	Index zastavěné plochy
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
OSN	Organizace spojených národů
Sb.	Sbírka zákonů
ÚÚR	Ústav územního rozvoje
VÚVA	Výzkumný ústav výstavby a architektury

## PŘÍLOHA

### Související a další používané pojmy

V hranatých závorkách za definicí pojmu je číslo zdroje dle seznamu výše (Doporučená a použitá literatura, Metodiky, Další internetové zdroje).

#### areál

Soubor ploch, staveb a zařízení. Plocha areálu bývá z části zastavěná, z části volná pro založení zeleně, provozních prostranství, rezervních ploch pro rozšíření apod. [19]

#### blok

Část současně zastavěného nebo zastavitelného území tvořená prostorově souvisejícími stavebními pozemky, popřípadě jediným stavebním pozemkem, vymezená veřejnými prostranstvími nebo veřejnými komunikačními prostory nebo hranicí současně zastavěného či zastavitelného území.

#### extravilán

Nezastavěná část katastru obce obsahující pole (včetně polních sadů, chmelnic, vinogradů), louky, pastviny a lesy. [31]

Nezastavěné území vně hranic sídel. [34]

#### historické jádro

Jako historické jádro je označována nejstarší část města, která byla obvykle vymezena hradbami. Ve městě představuje nejen soubor architektonických a kulturních památek, ale také rozhodující článek města, který mu dodává jeho identitu, specifičnost a převážnou většinu estetických hodnot. Tyto hodnoty



historického jádra nespočívají pouze v jednotlivých objektech, ale v jejich celých souborech, dispozici prostorů a uliční sítě, celkovém členění a měřítku, rozložení na terénu a siluetě, včlenění řeky, parků a dalších přírodních prvků. [3]

### **charakter zástavby**

Charakter zástavby je dán spolupůsobením formy (struktury) zástavby a architektonického výrazu jednotlivých staveb, stavebních souborů, nezastavěných ploch (zejména parkových) a terénních a krajinných souvislostí. [M6]

### **charakter a struktura zástavby**

Charakter a struktura zástavby vyjadřují plošné a prostorové parametry zástavby, přičemž jsou dány zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním zástavby na pozemcích vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím (např. určením vztahu zástavby k uliční a stavební čáře), hustotou zástavby a celkovým hmotovým řešením a měřítkem zástavby.

*Zdroj: Návrh definice – viz [Diskuze k pojmům v územně plánovací dokumentaci](#)*

### **index podlažní plochy**

Index podlažní plochy vyjadřuje poměr mezi celkovou plochou všech nadzemních podlaží (včetně využití části podkroví) a podzemních podlaží (kromě ploch obslužných) všech stavebních objektů na pozemku / v ploše a výměrou pozemku / plochy. [MMR]

### **index zastavěné plochy**

Index zastavěné plochy vyjadřuje poměr mezi součtem zastavěných ploch nadzemních částí staveb všech stavebních objektů na pozemku / v ploše a výměrou pozemku / plochy. [MMR]

### **intravilán**

Zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí. [stavební zákon, § 2 odst. 1 písm. d)]

Souborné označení pro území sídliště ohraničené vnějším obvodem zastavěných ploch a k nim přilehlých zahrad. Intravilán je tedy tvořen sídlišti zastavěnou plochou, vnitřními komunikacemi, veřejnou a soukromou zelení, ostatními plochami, jakož i vodními toky a přírodními i umělými nádržemi. [31]

Zastavěná část území obce. [34]

### **krajinný ráz**

Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činnostmi snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. [Zákon o ochraně přírody a krajiny, § 12 odst. 1]

### **náměstí**

Náměstí jsou z hlediska společenského i z hlediska urbanistického nejvýznamnějším místem ve městě (podobnou roli hrají v menších sídlech návsi). Jsou zde soustředěny významné funkce a konají se zde z hlediska společenského i politického nejdůležitější akce. Na náměstích nebo v jejich těsné blízkosti bývají zastoupena centra duchovní (kostel), občanská (radnice, úřady), hospodářská (obchody, trhy) nebo společenská a kulturní. Jednotlivá náměstí mohou mít různý význam, charakter a různou náplň podle převažující funkce. Jsou náměstí tržní, která si dodnes uchovávají tuto historicky nejstarší funkci, náměstí parková s funkcí převážně rekreační a pobytovou, náměstí s bohatou občanskou vybaveností, tedy obchody, restauracemi a kavárnami, náměstí před významnými veřejnými budovami nebo ta, která slučují většinu funkcí dohromady. [20 – kapitola C.10]

## **náves**

Veřejné prostranství obvykle v centru vesnice. Vznik návsi spadá do středověku, ale objevují se také u raabizačních<sup>27</sup> osad. Náves měla důležitou úlohu v hospodářském a společenském životě vesnice. Byla ústředním místem obce, jehož využívali všichni obyvatelé. [31]

## **orientace domu – okapová, štítová**

Okapová orientace = střecha s hřebenem orientovaným rovnoběžně s uliční čarou vymezující pozemek. [17]

Okapová orientace, situování domu, popř. i dalších budov okapovou (delší) stranou ke komunikaci nebo veřejnému prostranství. [31]

Štítová orientace = střecha s hřebenem orientovaným kolmo na uliční čáru vymezující pozemek. [17]

Štítová orientace, postavení domu, popř. i dalších budov štítovou (užší) stranou ke komunikaci nebo veřejnému prostranství. [31]

## **parcelace**

Parcelace je rozdělení bloku na pozemky pro výstavbu. [17]

Parcelace se týká jednotlivých domovních bloků a charakterizuje ji způsob uspořádání a konkrétní podoba jednotlivých parcel. Je předmětem památkového urbanismu, viz struktura sídla. [8]

## **plošná památková ochrana sídel**

Plošně chráněná památková území:

Památková rezervace (PR)

- městská (MPR)
- vesnická (VPR)
- archeologická (APR)
- ostatní (PR)

Památková zóna (PZ)

- městská (MPZ)
- vesnická (VPZ)
- krajinná (KPZ)

Ochranné pásmo památkově chráněného území (OP)

## **proluka**

Prolukou se rozumí dočasně nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě, který je určen k zastavění. Pro nezastavěné nároží (např. při blokové zástavbě) lze použít termín rohová proluka. [M2]

## **rozměrná stavba**

Stavba s výraznou hmotou, která se svým objemem a měřítkem podstatně odlišuje od okolní struktury a uplatňuje se v panoramatických pohledech. [23]

## **sídelní kaše**

viz urban sprawl

---

<sup>27</sup> Raabizací nazýváme **poddanskou a pozemkovou reformu** pojmenovanou podle jejího iniciátora – dvorního rady F. A. Raaba. Podnětem k zahájení reformy byla **neefektivnost zemědělského hospodaření** na vrchnostenských dvorech, které byly odkázány na neproduktivní robotní práci svých poddaných. V reakci na tuto skutečnost došlo **od roku 1775 ke zrušení dvorů** na všech bývalých jezuitských i komorních a městských panstvích. Na nátlak feudální vrchnosti byly raabizační reformy císařem Josefem II. pozastaveny a některá města nebo panství raabizaci odmítla již z počátku.

## sídelní krajina

Osídlené území poznamenané zápasem člověka s přírodními podmínkami, jeho prací, plánovitými záměry, hospodářským snažením, historickými podmínkami a společenskou situací. Proces vytváření sídelní krajiny je patrný zejména v lesních oblastech osídlených v době středověkých a novověkých kolonizací. [20 – kapitola E. osídlení]

Krajinné typy ČR:

- dle **osídlení**,
- dle charakteru **využití** ploch,
- dle charakteru **reliéfu** krajiny. [35]

## sídelní struktura

Sídelní struktura je výslednice dlouhodobého vývoje, ve kterém se uplatnily vnitřní i vnější vlivy. Charakter a uspořádání sídel v osídlení, jejich vztahy a intenzita těchto vztahů vyjadřuje různé úrovně vývoje sídelní struktury a stupně urbanizace: od území pouze s dostředními vazbami spádových sídel a nízkým stupněm urbanizace až po aglomerační území. [20 – kapitola E. osídlení]

## sídlo

Sídlo je společensko-hospodářská jednotka, v níž žijí lidé. Typy sídel bývají vymezovány především na základě jejich půdorysu, s přihlédnutím k tvaru plužiny. [31]

Sídlo je v současnosti prostorový útvar, vymezený katastrálními hranicemi, v jehož zastavěné části plošně dominují stavby pro bydlení a postupně (s jeho rozvojem) pro další účely, v rozsahu a proporcích podle typu, velikosti a poslání sídla. Zástavbu tvoří různá prostorová a funkční seskupení zastavěných a nezastavěných (veřejných, vyhrazených a soukromých) pozemků. Na správním území obce se může nacházet jedno i více různých sídel. [20 – kapitola E. osídlení]

## stavební čára

Přímka spojující přilehlá nároží sousedních domů. [ÚÚR]

– vnější

Rozhraní vymezující zastavění na pozemcích vůči vnějšímu okolí bloku, tj. směrem do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru.

– vnitřní

Vymezení zastavění na pozemcích směrem dovnitř bloku.

– uzavřená

Rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, souvisle a úplně v celé šířce pozemků.

– otevřená

Rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, stavebně přerušované na hranicích sousedních pozemků stavebními mezerami.

– závazná

Rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, jež zástavba musí dodržet v celém svém průběhu (nesmí nikde přesahovat ani ustupovat, pokud to není v upřesnění regulativu výslovně umožněno).

– nepřekročitelná

Rozhraní vymezující zastavění na pozemcích, jež zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu (nesmí však být překročeno směrem ven, zpravidla do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru). [17]

## struktura sídla

**Historická urbanistická struktura sídla** je předmětem zájmu památkového urbanismu. Skládá se ze čtyř hlavních složek: půdorysná struktura sídla, parcelace, půdorysná (plošná) struktura zástavby, hmotová struktura zástavby. [8]

**Půdorysná struktura sídla** je soustava urbanistických (domovních) bloků a jimi vymezených urbanistických prostorů (náměstí / návší a ulic). [8]

## struktura města

Struktura daná vnitřním uspořádáním a vzájemnými vztahy jednotlivých složek, které vytvářejí město jako složitý, dynamický, dlouhodobě se vyvíjející subsystém společenského systému; je tvořena především funkčními a stavebními soubory a jejich vzájemnými vztahy v různých územně organizovaných formách společenského života.

Ve struktuře města lze rozlišovat tyto hlavní, spolu navzájem souvisící dílčí struktury:

- sociální strukturu města,
- ekonomickou strukturu města,
- urbanistickou strukturu města. [33]

## struktura zástavby

Charakter a struktura zástavby vyjadřují plošné a prostorové parametry zástavby, přičemž jsou dány zejména půdorysným uspořádáním zástavby, parcelací pozemků, umístěním zástavby na pozemcích vzhledem přilehlým veřejným prostranstvím (např. určením vztahu zástavby k uliční a stavební čáře), hustotou zástavby a celkovým hmotovým řešením a měřítkem zástavby. [30]

**Půdorysná (plošná) struktura zástavby** udává míru zastavěnosti parcel v rámci urbanistického bloku a způsob umístění staveb na parcele, čímž je dána i míra koncentrovanosti zástavby. [8]

**Hmotová struktura zástavby** je trojrozměrný průmět zástavby, který prozradí nejen charakteristiku výškové hladiny zástavby a její jednotnost či rozrůzněnost, ale rovněž existenci a význam výškových dominant sídla. [8]

Též **forma zástavby**. Je dána vzájemným uspořádáním prvků zástavby – staveb, souborů staveb, motorových a pěších komunikací, nezastavěných městských prostorů (uličních koridorů, náměstí, parkových ploch) a ploch pro další městské funkce (rekreace, výroba, technická infrastruktura). [M6]

## střešní krajina

Střešní krajina je vrstvou městského organismu vytvářející prostorovou a materiálovou kompozici danou charakterem zástavby, je klíčovou součástí panoramatického obrazu města. Zahrnuje střechy a střešní partie staveb, včetně podkrovních prostorů u objektů se šikmými střechami a střešních ploch či teras u objektů s plochými střechami. [M5]

## uliční čára

Hranice mezi pozemky a veřejným prostranstvím nebo veřejným komunikačním prostorem; uzavřená uliční čára vymezuje blok. [17]

Přímka spojující přilehlá nároží sousedních předzahrádek. [ÚÚR]

## urban sprawl (rozpínání města, sídelní kaše)

Nekoordinovaný a živelný suburbánní rozvoj bez respektování zásad správného nakládání s prostředím (krajinou). Pro urban sprawl je typický rozvoj izolovaných ostrůvků s rezidenční nebo komerční funkcí bez návaznosti na technickou, dopravní nebo sociální infrastrukturu a se závažnými dopady na fyzické i sociální prostředí metropolitních regionů. [36]

### **výšková hladina zástavby (též hladina zástavby nebo výšková hladina)**

Pomyslná rovina vedená nejvyššími body převládající zástavby s vyloučením excesů – místních dominant (v členitém terénu se místo roviny jedná spíše o zborcenou plochu). Je dána převládajícím počtem podlaží<sup>28</sup> v charakteristickém vzorku zástavby v dané lokalitě. [23]

### **výšková dominanta drobná nebo místní**

Část stavby, vystupující nad výškovou hladinu okolní zástavby i vlastního objektu, zpravidla nepřesahuje výšku dalšího podlaží; zdůrazňuje pozici objektu v urbanistické struktuře (např. nároží, zdůraznění vstupu schodiště apod.) a zpravidla nepředstavuje nárůst hrubých podlažních ploch objektu. [23]

### **výšková stavba**

Stavba převyšující stanovenou výškovou hladinu okolní zástavby o 3 a více podlaží a zpravidla každá stavba překračující svou výškou 40 m nad přilehlým terénem. [23]

### **zástavba kompaktní**

Zástavba kompaktní je zástavba s vysokou intenzitou zastavění tvořená uzavřenými nebo polootevřenými hmotnými bloky a objekty, tvořící souvislou uliční čáru, pevně spjatá s těsně přiléhajícím veřejným prostranstvím. [30]

### **zástavba rozvolněná**

Zástavba rozvolněná je zástavba s nižší intenzitou zastavění tvořená samostatnými otevřenými bloky a objekty, které nemusí tvořit uliční frontu a jsou převážně nepravidelně uspořádané ve vztahu k / vůči veřejným prostranstvím. [30]

---

<sup>28</sup> Pro tento účel se za podlaží počítají i ustoupená podlaží, podlaží ve svahu, podkroví, vestavěná polopatra bez ohledu na jejich půdorysný rozsah. Podlaží ve svahu je podzemní podlaží mající alespoň část svého vnějšího obrysu nad přilehlým terénem.



**Název:** **Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech**

**Zpracovatelé a vydavatelé:** Ministerstvo pro místní rozvoj  
Staroměstské náměstí 6, 110 15 Praha 1  
Ústav územního rozvoje  
Jakubské náměstí 3, 602 00 Brno

**Místo vydání:** Praha, Brno

**Rok vydání:** 2022

**Vydání:** první

**Počet stran:** 69

**Foto na titulní straně:** České Budějovice, Ústěk, Týn nad Vltavou, Ústí nad Labem

**ISBN 978-80-7538-426-3** Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, online verze  
**ISBN 978-80-7663-029-1** Ústav územního rozvoje, online verze

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR  
Staroměstské náměstí 6  
110 15 Praha 1  
Tel.: +420 224 861 111  
[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

Ústav územního rozvoje  
Jakubské náměstí 3  
602 00 Brno  
Tel.: +420 542 423 111  
[www.uur.cz](http://www.uur.cz)