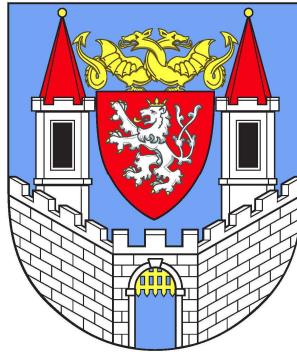


Město Kolín

**REGULAČNÍ PLÁN MĚSTSKÉ
PAMÁTKOVÉ REZERVACE KOLÍN**



**PRO PROJEDNÁNÍ
DLE ~~§67-68~~ ZÁKONA Č.183/2006Sb.**

REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NENAHRAZUJÍCÍ
ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

TEXTOVÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU
TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ
GRAFICKÁ ČÁST

ČERVEN 201921

Zadavatel : Město Kolín
Karlovo náměstí 78, 280 12, Kolín I.

Pořizovatel dokumentace: Městský úřad Kolín, Odbor regionálního rozvoje, odd.
územního plánu

Zpracovatel: Ing. arch. Pavel Krolák
Zázvorkova 1998
155 00 Praha 5
IČO: 66896274, Číslo autorizace ČKA 03 - 539

Autorský tým: Ing. arch. Pavel Krolák, autorizovaný architekt
Ing. arch. Radana Jarolímová

Speciální profese: Ing. Jan Šteflíček, autorizovaný pro ÚSES, zahradní tvorbu
Ing. František Medek, CSc., autorizovaný pro technickou infrastrukturu
Ing. Stanislav Janoš, autorizovaný pro dopravní stavby

Červen 201921

SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Grafická část regulačního plánu

čís.	Název	měřítko
1	Hlavní výkres	1: 1 000
2	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 1 000
3	Výkres koncepce veřejné infrastruktury	1: 1 000

Grafická část odůvodnění regulačního plánu

čís.	Název	měřítko
O1	Koordinační výkres	1: 1 000
O2	Výkres hodnot	1: 1 000
O3	Výkres širších vztahů	1: 5 000

OBSAH

REGULAČNÍ PLÁN

TEXTOVÁ ČÁST

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY	6
2. PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	6
3. PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	10
4. PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ	15
5. PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	19
6. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU ...	20
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO AŠANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TĚŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM	20
8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODSŤ. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	21
9. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE	22
10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI 22	

GRAFICKÁ ČÁST REGULAČNÍHO PLÁNU- viz samostatná příloha grafické části

ODŮVODNĚNÍ

11. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	24
12. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO KRAJEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE, U OSTATNÍCH REGULAČNÍCH PLÁNŮ TĚŽ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM MOKALITA HŘIŠŤĚ AFK PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ ZŮSTANE SOUČÁSTÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 3 DO DNE ZASEDÁNÍ ZASTUPITELSTVA, KTERÉ PŘÍPADNĚ SAMOSTATNÝM HLASOVÁNÍM ROZHODNE, ZDA LOKALITA BUDE ČI NEBUDE SOUČÁSTÍ VYDANÉ DOKUMENTACE.	32
13. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO JEHO PŘEPRACOVÁNÍ (§ 69 ODSŤ. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA)	34
14. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ	36
15. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA ...	37
16. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ	37

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU – viz příloha

REGULAČNÍ PLÁN

Textová část

dokumentace

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

Řešené území regulačního plánu (RP) zahrnuje plochy v Městské památkové rezervaci Kolín (dále „MPR“), rozšířené o okolní plochy veřejné infrastruktury, plochy smíšené obytné, anebo jejich části, které bezprostředně s Městkou památkovou rezervací sousedí. Toto rozšíření je rozšířeným pásmem RP MPR. Hranice řešeného území, která je upřesněna v grafické části dokumentace regulačního plánu, vede na severní straně opěrnou zdi při železniční trati podél řeky Labe, na východní, jižní a západní straně ulicemi Mostní, Politických vězňů, Na Valech a Sokolskou a v severozápadní části ohradní zdi areálu pivovaru až po hranici pozemkové parcely č. 27/4. Rozšířené pásmo RP MPR je navrženo jako rozdíl rozsahu řešeného území Regulačního plánu a rozsahu území MPR Kolín.

2. POBROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Regulační plán nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy ani nemění využití ploch s rozdílným způsobem využití (dále „funkční využití“). Toto je stanoveno platným územním plánem Kolín po úpravě ve znění pozdějších změn (dále „Územním plánem“). Regulační plán MPR (dále „Regulační plán“) v návrhu zohledňuje úpravy zahrnuté do změny č.4 územního plánu. Výsledné funkční využití je zobrazeno ve schématu Hlavního výkresu s výřezem řešeného území regulačního plánu v příloze textové části, současně platné funkční využití včetně návazností je zobrazeno ve výkrese širších vztahů.

Vymezení pozemků je dáno platnou katastrální mapou, nad kterou Regulační plán vymezuje regulované celky. Další dělení pozemků je možné, avšak díky rozdělení území jiným způsobem než na pozemky (viz definice níže) nedojde ke změně stanovených podmínek Regulačního plánu. Tyto mohou nastat jedině pořízením změny Regulačního plánu.

Regulační plán zpřesňuje využití pozemků v souladu se stanovenými podmínkami Územního plánu. Dále člení stabilizované řešené území a vymezuje části pozemků dle možnosti jejich další zastavitelnosti.

Regulační plán pro vymezení a využití pozemků definuje pomocné termíny pro jednoznačnější určení regulovaných částí dle textové a grafické části dokumentace:

PARCELA STAVBY je jak zastavěný stavební pozemek, tak nezastavěný pozemek a další prostorově anebo majetkově související pozemky nádvoří, zahrad apod., pokud mají tvořit se stavebním pozemkem jeden funkční a provozní celek a prostorově na sebe navazují – pro potřeby regulačního plánu se vyhodnocují dohromady.

KOEFICIENT ZELENE představuje minimální podíl zeleně na Parcele stavby, který je pro celé území Městské památkové rezervace určen ve výkresové části. Parcel, které jsou pouze částí ploch v rozšířeném pásmu RP MPR se koeficient zeleně netýká - zde platí koeficienty dle platného Územního plánu.

NEZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCEL je zobrazena v grafické části dokumentace regulačního plánu jako promítnutí koeficientu zeleně do Parcely stavby tam, kde je zachování či obnova zeleně regulačním plánem přímo vyžadována.

OMEZENĚ ZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCEL je vyjádřena v grafické části dokumentace regulačního plánu jako přechodová plocha mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí parcel (pokud je určena) a má rozsah do úrovně stanovené stavební čáry. Je zde mimo plochy kulturních památek možné realizovat pouze vedlejší stavby určené v regulačním plánu jako přípustné, a to do rozsahu zastavění Parcely stavby respektující historickou situaci, která bude vycházet z historicky doložitelných pokladů (např. map stabilního katastru).

STAVEBNÍ ČÁRA je zobrazena v grafické části dokumentace regulačního plánu jako stanovená limitující hranice, která nesmí být stavbami uvedenými v

nepřípustným využití překročena.

ZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCEL je prostorem pro realizaci zástavby dle platného Územního plánu s upřesněním funkčního využití a prostorového uspořádání dle Regulačního plánu, a to mimo plochy kulturních památek do rozsahu zastavění Parcely stavby respektující historickou situaci, která bude vycházet z historicky doložitelných podkladů (např. map stabilního katastru)

ZASTAVĚNÁ PLOCHA PARCEL zahrnuje zastavěné stavební pozemky, na nichž je již zástavba zrealizována, a je dělena po parcelách na stavby Hlavní a Vedlejší.

STAVBA HLAVNÍ je pouze budova s číslem popisným na zastavěném stavebním pozemku Parcely stavby, která je upřesněna v grafické části dokumentace. Výjimku tvoří dosud nevyužitá proluka po odstraněné zástavbě, kde se bude zástavba nově obnovovat.

STAVBA VEDLEJŠÍ je objekt na pozemku, který je součástí Parcely stavby se stavbou Hlavní, který doplňuje anebo podmiňuje její využití.

VEŘEJNÝ PROSTOR je veřejné prostranství nebo část zástavby přístupná veřejnosti (např. průchody, průjezdy, podloubím).

VEŘEJNÝ PARTER je 1. nadzemní podlaží (dále „NP“), které má úroveň podlah ne níže než 0,80m pod úrovní okolního neupraveného terénu ve styku s lícem zástavby orientovaným směrem do veřejného prostoru.

NEVEŘEJNÝ PARTER je jako parter veřejný, ale neorientovaný směrem do veřejného prostoru.

ZVÝŠENÉ PŘÍZEMÍ je 1. NP s úrovní podlahy více jak 1m nad terénem.

PATRA jsou všechna nadzemní podlaží mezi 1. nadzemním podlažím a podkrovím.

PODKROVÍ je poslední nadzemní podlaží pod střešní konstrukcí, která je využita (např. půdní vestavbou). Nevyužitý prostor půdy se za podkroví nepovažuje, stejně jako podlaží pod plochou střechou (bez šikmého stropu).

SUTERÉN je 1. podzemní podlaží (dále „PP“), které má úroveň podlah níže než 0,80m pod úrovní okolního neupraveného terénu ve styku s lícem zástavby

ULIČNÍ ČÁRA je linie na rozhraní zastavěných a zastavitelných ploch parcel a prostorů veřejných prostranství.

PODLOUBÍ je přesahem veřejného prostranství za uliční čáru v parteru zástavby, jedná se o veřejný prostor.

ARCHITEKTONICKÉ PRVKY jsou pro účely regulací v této dokumentaci rámy a křídla oken, dveří, výkladce, římsy, balkony, arkýře, vikýře, komíny, typy střech a jejich provedení, apod.

STAVEBNÍMI PRVKY jsou myšleny např. schodiště, výtahy a podloubí.

Funkční využití a prostorové uspořádání dle platného Územního plánu je pro řešené území Regulačního plánu upřesněno v následujících kapitolách dle jednotlivých druhů staveb. Neveřejný prostor a plochy pro zástavbu jsou regulovány funkčně níže, prostorově pak v kapitole 4. a 5. Veřejný prostor je regulován v kapitole 3.

Územní rozvoj MPR a jejího rozšířeného pásma RP není dále možný, jedná se o stabilizovanou zástavbu, která může být pouze dostavována v místech proluk původní zástavby nebo doplňována do úrovně stanovené zastavitelnosti a výšky na vymezených Parcelách staveb.

V rámci řešeného území bude chráněna dochovaná cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem rozvoje jejich vzájemných harmonických vztahů. Mezi ně se řadí pohledové horizonty, panoramata, urbanistické a pohledové osy, průhledy, dominanty, přiměřené měřítko a proporce zástavby dle dále uvedené charakteristiky a zobrazení ve výkresu hodnot a ve výkresu hlavním.

FUNKČNÍ REGULACE

FUNKČNÍ VYUŽITÍ NAD RÁMEC ÚZEMNÍHO PLÁNU je stanoveno pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití podle omezení zastavitelnosti Parcel staveb následovně:

NEZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCEL

- Přípustné využití - mobiliář
technická infrastruktura podzemní a nadzemní bodová
kamenná dlažba vodě propustná, zdi a schody
ploty s kamennou podezdívkou, výplně průhledné litinové nebo kované a celková výška max. 2 m (neuplatní se uvnitř parcely)
zeleň nízká (trávníky, keře, záhonky)
zeleň vysoká (solitérní stromy)
- Nepřípustné využití - ostatní, zvláště např. odstranění stávající zeleně (stromů, zelených ploch) bez její náhrady novou (týká se i zeleně po dožití)

OMEZENĚ ZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCEL

- Přípustné využití - vše z ploch parcel nezastavitelných, dále níže uvedené do rozsahu zastavění Parcely stavby respektující historickou situaci, která bude vycházet z historicky doložitelných pokladů (např. map stabilního katastru):
přistavěné nebo samostatně stojící pergoly, přístřešky a zimní zahrady do velikosti 50m² bez možnosti spojování obdobných, vše pouze mimo plochy kulturních památek, pokud nejsou jejich historickou součástí
terasy, kamenná dlažba vodě nepropustná
- Nepřípustné využití - ostatní, zvláště např. odstranění stávající zeleně (stromů) bez její náhrady novou (týká se i zeleně po dožití)

ZASTAVITELNÁ PLOCHA PARCEL (VČETNĚ ZASTAVĚNÝCH)

- Přípustné využití - vše z ploch parcel omezeně zastavitelných, dále také využití pro zástavbu v souladu s plošnými a prostorovými požadavky Územního plánu, které jsou upřesněny v Regulačním plánu, a to (mimo plochy kulturních památek) do rozsahu zastavění Parcely stavby respektující historickou situaci a bude vycházet z historicky doložitelných pokladů (např. map stabilního katastru).
- Nepřípustné využití - ostatní Regulačním plánem zakázané, zvláště např. :
odstranění staveb Hlavních, pokud nebudou nahrazeny

obdobnou dostavbou ve vzniklé proluce, která vyhoví požadavkům památkové ochrany

odstranění staveb Hlavních i Vedlejších, pokud jsou součástí památkové ochrany

odstranění stávající zeleně (stromů) bez její náhrady novou na nezastavitelné ploše parcel (týká se i zeleně po dožití)

FUNKČNÍ VYUŽITÍ NAD RÁMEC ÚZEMNÍHO PLÁNU je stanoveno pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití po jednotlivých podlažích zástavby na parcelách, které jsou **ZASTAVĚNÉ NEBO ZASTAVITELNÉ**, a to jako jejich kapacitní podmínky:

Plocha SO5 - SMÍŠENÉ CENTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Podmínkou využití v této ploše je, že na každé Parcele stavby minimálně jedno celé podlaží stavby Hlavní slouží bydlení, pokud se nejedná o stavby občanského vybavení (veřejné, městské a církevní). Při přestavbě provozoven v případě změny využití je nutno respektovat prostorové možnosti historických objektů a jejich památkovou hodnotu.

Funkční využití po podlažích:

VEŘEJNÝ PARTER

Přípustné využití - provozovny podnikatelské činnosti (např. maloobchodní zařízení do 500m² prodejní plochy, kanceláře, přechodné ubytování turistů v hotelech a penzionech, apod.) anebo veřejné služby (tj. občanské vybavení a služby veřejnosti) anebo odstavování vozidel v souladu s kapacitními možnostmi objektů. U objektů kulturních památek pouze pokud to dovoluje původní dispoziční řešení. Zřizování nových vstupů u objektů lze pouze v místech stávajících okenních os v souladu s podmínkami ochrany hodnot MPR, a pokud to dovoluje historická situace.

Nepřípustné využití (prostorová regulace) - ostatní, zvláště např. parkování ve veřejných průjezdech (viz další

ZVÝŠENÉ PŘÍZEMÍ A NEVEŘEJNÝ PARTER

Přípustné využití - provozovny podnikatelské činnosti anebo veřejné služby anebo odstavování vozidel v souladu s kapacitními možnostmi objektů. U objektů kulturních památek pouze pokud to dovoluje původní dispoziční řešení. Podmíněně přípustné využití

- bydlení, pokud jsou splněny hygienické požadavky stanovené pro bytovou zástavbu

Nepřípustné využití - ostatní

PATRA

Přípustné využití - provozovny podnikatelské činnosti anebo veřejné služby anebo bydlení

Nepřípustné využití - ostatní

PODKROVÍ

Přípustné využití - provozovny podnikatelské činnosti anebo veřejné služby anebo bydlení, pouze pokud je Regulačním plánem povoleno jeho využití (viz grafická část)

Nepřípustné využití - ostatní včetně střešních teras

SUTERÉN A DALŠÍ PODZEMNÍ PODLAŽÍ

Přípustné využití - provozovny podnikatelské činnosti anebo veřejné služby jako v parteru, pokud jsou z něj přístupné anebo funkce doplňující nebo podmiňující využití ostatních nadzemních podlaží (např. garáže) v souladu s kapacitními možnostmi objektů. U objektů kulturních památek pouze pokud to dovoluje původní dispoziční řešení. [U dostavby proluky na rohu ulic Pražská a Kovářská bude v návaznosti na uliční parter umožněn vstup do podzemních prostor, které nebudou využity pro parkování.](#)

Nepřípustné využití - ostatní

Plocha OV1 - OBSLUŽNÁ SFÉRA

Podmínkou využití v této ploše je, že na každé Parcele stavby je umístěna stavba sloužící občanskému vybavení s možnou příměsí bydlení ve druhém anebo vyšším nadzemním podlaží a maximálně jedno celé podlaží stavby Hlavní slouží bydlení. Při přestavbě provozoven v případě změny využití je nutno respektovat prostorové možnosti historických objektů a jejich památkovou hodnotu.

Plocha VS1 - PRŮMYSLOVÁ VÝROBA, VÝROBNÍ SLUŽBY, SKLADY

Podmínkou využití v této ploše je, že stavba bude mít veřejnou funkci, dále bude mít zajištěno parkování ve veřejném prostoru, neboť pozemek není oddělen, zároveň spolu s okolním areálem bývalého pivovaru bude nadále chránit navazující obytné území před negativními účinky výroby a stavba zůstane jednou z jeho dominant. Při přestavbě provozoven v případě změny využití je nutno respektovat prostorové možnosti historických objektů a jejich památkovou hodnotu.

3. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Veřejné infrastruktura je regulována v Územním plánu a je dále upřesněna v Regulačním plánu v řešeném území následovně:

OBČANSKÉ VYBAVENÍ je řešeno v kapitole 2.

FUNKČNÍ A PROSTOROVÁ REGULACE

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Podmínky pro veřejný prostor:

Při obnově jednotlivých veřejných prostranství bude postupováno dle výsledků stavebně

historického průzkumu a historických podkladů a bude respektována dochovaná půdorysná struktura včetně historických povrchů doplněných v zaniklých plochách dle historické fotodokumentace.

Stavby a zařízení ve veřejném prostranství se sdružují a umisťují tak, aby nepřiměřeně neomezovaly pěší pohyb a aby byl zachován průchod o čisté šířce nejméně 1,5 m, nevylučuje-li to prostorové uspořádání uličního profilu. Zejména se sdružují prvky technické a dopravní infrastruktury na stožárech, v kolektorech.

V grafické části dokumentace jsou stanoveny trasy pro hendikepované a cyklisty.

Veřejná prostranství budou vybavena veřejným osvětlením a ozeleněna.

Ve veřejném prostranství je zakázáno viditelné používání plastových materiálů na jeho úpravy a doplnění.

Územní plán zahrnuje ve svých regulativech do veřejného prostranství pouze plochy veřejné zeleně, Regulační plán díky své větší podrobnosti zahrnuje do veřejných prostranství i parcely dopravní infrastruktury a další specifické stavební prvky, které jsou přirozenou součástí veřejného prostoru, a dělí je nikoli pouze funkčně, nýbrž i prostorově:

NÁMĚSTÍ

= přípustné

- pěší zóna mezi zklidněnými komunikacemi po obvodu náměstí, lemovaného vzrostlou zelení
- materiálové řešení komunikací kamenné
- inženýrské sítě nezasahující do zelených ploch
- městský mobiliář (viz dále)
- předzahrádky (viz dále)
- dočasné stavby tržiště a stavby a zařízení pro krátkodobé akce na pěší zóně na základě povolení městského úřadu

| = nepřípustné

- reklama vyjma doprovodné na krátkodobé akce [na pěší zóně](#)
- světelná reklama vyjma povolené zvláštními právními předpisy

ULICE (včetně komunikací pro automobilovou, pěší, cyklistickou, ... dopravu)

= přípustné

- uvnitř hranice Městské památkové zóny (MPR) pouze zklidněné komunikace s upřednostněním pěší a cyklistické dopravy a vzrostlé zeleně
- v místech nedostatečných šířek chodníků dle ČSN jsou možné pouze obytné ulice
- materiálové řešení komunikací kamenné, mimo MPR kámen napodobující na chodnicích, vozovky možno i asfaltové
- inženýrské sítě nezasahující do zelených ploch
- doprovodná zeleň
- městský mobiliář (viz dále)

= nepřípustné

- ostatní

VEŘEJNÉ PRŮCHODY A PRŮJEZDY (veřejný prostor na parcele)

= přípustné - přístup do veřejných vnitrobloků a ke vstupům do objektů bez časového omezení dle grafické části dokumentace
- materiál podlah pouze dřevěná nebo kamenná dlažba

= nepřípustné - parkování

PODLOUBÍ (přesah veřejného prostoru za uliční čáru na parcelu stavby Hlavní)

= přípustné - předzahrádky (viz dále)
- městský mobiliář (viz dále)
- veřejné průchody a průjezdy (viz dále)
- materiál podlah pouze dřevěná nebo kamenná dlažba

= nepřípustné - ostatní

MĚSTSKÝ MOBILIÁŘ

= přípustné - pomníky, kašny, lavičky, koše, mobilní zeleň, osvětlení, informační, kamerový a varovný systém apod. je oprávněno umísťovat do veřejného prostranství pouze Město Kolín po odsouhlasení orgánem památkové péče, a to v jednotném provedení pro celou památkovou rezervaci a navazující prostory,
- materiál pouze dřevo, kov, kámen, sklo a jejich kombinace
- osvětlení, informační, kamerový a varovný systém bude umístěn sdruženě na společných tyčích nezasahujících do dopravního prostoru (jak výškově, tak šířkově)

= nepřípustné - nádoby na separovaný sběr odpadu ve veřejném prostoru nadzemní

PŘEDZAHRÁDKY

= přípustné - volně kladené sezení přímo na dlažbu bez budování pódíí a jiných doplňkových dřevěných a kovových konstrukcí, pokud to nevyžaduje sklon terénu (tehdy možná minimalistická dočasná dřevěná anebo kovová konstrukce do rozsahu 25m² bez zábradlí, odsouhlasená orgánem památkové péče), vždy ve vzdálenosti min. 2m od uliční čáry a nezasahující do průjezdného profilu komunikací, v případě podloubí musí být zachován volný průchod podél fasády parteru uvnitř podloubí v šířce min. 2m. Zastřešení formou bezbarvých deštníků či markýz zabudovaných přímo do výkladce dle historicky doložitelné situace.

= nepřípustné - budování samostatných konstrukcí, zastřešení jiné než látkové, vymezení prostoru doplňkovými konstrukcemi např. ohraničení řetězy, zasklením či sdružováním mobiliáře, a ostatní než výše uvedené

ZDI A PLOTY NA HRANICI VEŘEJNÉHO PROSTRANSTVÍ (BEZ HRADEB MĚSTA)

= přípustné - ploty s kamennou podezdívkou, výplně litinové nebo kované na základě historicky doložené situace, pokud nebude doložitelná, tak celková výška max. 2 m nad vyšší z obou úrovní přilehlého terénu, v případě zdi jako náhrady a napodobeniny fasády

již neexistujícího objektu možno i vyšší na základě historické situace, vždy ale po posouzení památkové péče

= nepřipustné - ostatní

VEŘEJNÁ ZELEŇ je součástí veřejného prostoru, který je v území řešeném Regulačním plánem členěn na Zeleň parkovou (odpovídá rozlehlému veřejnému parku ozn. v Územním plánu VP1), Zeleň uliční (odpovídá plošné veřejné zeleni v návaznosti na veřejná prostranství ozn. v Územním plánu VP2) a Zeleň doprovodnou (v rámci veřejných prostranství u komunikací, plošná i solitérní). Podmínky pro zeleň jsou následující:

ZELEŇ PARKOVÁ

= přípustné

- oddělený provoz pěších (chodníky, cesty) a jedoucích (stezky cyklo, in-line, skate apod.)
- městský mobiliář (viz dříve)
- stavby a zařízení pro krátkodobé akce
- zahradnická úprava zeleně

= nepřipustné

- stavby povolované jako dočasné nesmí být navzájem spojovány
- hřiště jiná než dětská
- výstavba a rekonstrukce veřejné infrastruktury ohrožující dřeviny

ZELEŇ ULIČNÍ

= přípustné

- společný provoz pěších a jedoucích při dostatečné šířce komunikace dle ČSN
- městský mobiliář (viz dříve)
- stavby a zařízení pro krátkodobé akce
- skupinové výsadby zeleně

= nepřipustné

- plochy a zařízení pro sport nad rozsah 16m², hřiště
- zahrady nepřístupné veřejnosti
- výstavba a rekonstrukce veřejné infrastruktury ohrožující dřeviny

ZELEŇ DOPROVODNÁ

= přípustné

- městský mobiliář (viz dříve)
- skupinové i solitérní výsadby zeleně
- ochrana dřevin zamříváním

= nepřipustné - výstavba a rekonstrukce veřejné infrastruktury ohrožující dřeviny

VEŘEJNÁ TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Podmínky pro technickou infrastrukturu jsou následující:

Pro kontejnery určené pro sběr tříděného odpadu je žádoucí zvolit adekvátní technické řešení, tj. umístění sběrných míst pro komunální směsný a separovaný odpad upravit podrobnější dokumentací. Umístění podzemních kontejnerů, lze akceptovat pouze v místech se zaniklou historickou strukturou, tzn. v blízkosti objektů z 2. poloviny 20. století, v

pohledově vhodných polohách (např. u domů čp. 110, 111 a 112 v Husově ulici), v místech s poničeným archeologickým terénem, zásadně po projednání s odbornou organizací státní památkové péče a následném schválení MěÚ Kolín.

Podzemní stavby (zařízení technické infrastruktury, apod.) musí být v uličních prostranstvích umístěny tak, aby umožňovaly vysazení stromů. Uspořádání sítí technické infrastruktury musí respektovat stávající stromořadí a umožnit jeho obnovu a doplnění.

Sítě technické infrastruktury se v území umísťují pod terénem. U dočasných staveb zařízení stavenišť lze v odůvodněných případech umístit tato vedení a zařízení nad terén jako stavby dočasné, nesmí však vyvolat kácení dřevin.

Podzemní i nadzemní vedení sítí technické infrastruktury se soustřeďují ve společných trasách (koridorech, kolektorech). Je-li v území zřízen kolektor, přednostně se dle technických možností umísťují nové a rekonstruované sítě technické infrastruktury do tohoto kolektoru.

Napojení Parcel staveb na hmotové systémy zahrnuje kanalizaci splaškovou, dešťovou nebo jednotnou a vodovod.

Zásobování Parcel staveb energiemi zahrnuje připojení na elektřinu, plyn anebo centrální rozvod tepla. Alternativní zdroje energie vyjma biomasy jsou v území MPR vyloučeny.

Na vodovodní síti v ulicích budou osazeny hydranty (odběrná místa pro požární vodu) ve vzdálenosti max. 100m, které budou též doplněny na obou koncích Zlaté uličky a uvnitř veřejně přístupných vnitrobloků (přístupy skrze veřejné průchody a průjezdy).

U vjezdu do areálu pivovaru je navržena vestavba nové podzemní trafostanice. Všechny trafostanice budou v území MPR upraveny do podoby, která bude z veřejného prostranství vizuálně připomínat běžnou kamennou zeď s otvory krytými historicky členěnými kovovými vraty v tmavě šedé barvě.

VEŘEJNÁ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Podmínky pro dopravní infrastrukturu jsou následující:

Dopravní infrastruktura je součástí veřejného prostoru, který je v území MPR členěn na veřejná prostranství s místními komunikacemi (Náměstí, Ulice, Veřejné průchody a průjezdy – tyto jsou regulovány navíc v dalším textu), parkováním a v navazující části rozšířeného pásma RP MPR je to místní komunikace páteřní.

Všechny komunikace pro automobilovou dopravu slouží jako příjezdové komunikace pro techniku Integrovaného záchranného systému (IZS), proto nebudou vytvářeny pevné překážky znemožňující průjezd techniky ulicemi.

Při stavebních úpravách se zachovávají stávající výsadbové prostory pro stromy a vytváří se prostory pro výsadbu nově navrženou. Zeleň bude doplňována dle návrhu v grafické části Regulačního plánu.

Podmínka dostupné vzdálenosti 200m pro odstavování vozidel na konkrétním vyhrazeném pozemku mimo veřejné prostory z územního plánu se v území MPR s ohledem na ztížené podmínky historického centra neuplatní, parkování je však nutno zabezpečit v rámci města Kolína.

Parkování a zásobování je možné pouze v uličním prostoru, který je na to přizpůsoben. Místa pro ně musí být v území vyznačena jiným typem dlažby a vodorovným nebo svislým dopravním značením, nesmí zasahovat do průjezdných profilů komunikací, cyklostezek ani chodníků pro pěší, pokud se nejedná o obytnou ulici.

Parkovací kapacity pro neveřejné objekty budou řešeny přednostně na parcelách domů, parkovací kapacity nového občanského vybavení bude zabezpečovat nové parkoviště. To je navrženo v severozápadní části MPR v bývalém areálu pivovaru. Prostor s parkováním bude oddělen od prostoru mezi bránou a pivovarem zdí připomínající původní hradbu s otvory ve formě bran a branek pro pěší, cyklistickou a automobilovou dopravu.

V rámci MPR a jejího rozšíření RP jsou stanoveny bezbariérové trasy pro hendikepované a cyklotrasy v grafické části Regulačního plánu. Tyto budou při stavebních úpravách realizovány dle příslušných ČSN.

4. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Narušení urbanistických a architektonických hodnot stávající zástavby v MPR je nepřipustné. Charakter území v rozšířeném území RP MPR bude respektovat jednotu zástavby na obou stranách veřejného prostoru, kterým hranice MPR prochází, a bude ve vymezeném řešeném území podléhat stanovené regulaci v Regulačním plánu. V rámci řešeného území bude chráněna dochovaná cílevědomá skladba vybraných prostorů, částí urbánních a krajinných prvků za účelem rozvoje jejich vzájemných harmonických vztahů. Mezi ně se řadí pohledové horizonty, panoramata, urbanistické a pohledové osy, průhledy, dominanty, přiměřené měřítko a proporce zástavby dle dále uvedené charakteristiky a zobrazení ve výkresu hodnot a hlavním výkresu.

PROSTOROVÁ REGULACE

Pohledové horizonty – jedná se o ochranu důležitých rozhledů ze stanovených bodů v území, ze kterých bude hodnocena úprava zástavby v panoramatických pohledech ohraničených zástavbou či terénem zahrnutých do regulačního plánu v dalších fázích projektové přípravy. Tyto body jsou stanoveny v grafické anebo textové části dokumentace RP MPR, jedná se např. o panorama centra města z Kmochova ostrova, ze Zálabské bašty – Práchozny, z Masarykova mostu, z Komenského parku, z parčíku v Sokolské ulici, z náměstí Republiky, z křížení Kmochovy a Václavské ulice, z křížení Politických vězňů a Zahradní ulice, ze středu Karlova náměstí, atd.

Panoramata – jedná se o chráněné pohledy na historickou zástavbu centra města. Stanovení hodnotících bodů viz Pohledové horizonty.

Urbanistické a pohledové osy – jedná se o utvářené, pohledově svázané veřejné prostory propojující či směřující k souboru zástavby. Z hlediska regulačního plánu se jedná o všechny uliční prostory v MPR i na MPR navazující, které mají v jednotlivých částech ukončení komponovaným cílem (objektem), na něhož nesmí být znehodnocen pohled anebo tento cíl nesmí být upravován bez souhlasu orgánu památkové péče.

Průhledy – pohledy skrze zástavbu na dominanty jsou určeny v grafické části dokumentace, v jejich místě je činnost omezena - pouze se souhlasem orgánu památkové péče.

Dominanty – významné stavební a architektonické dominanty jsou určeny v grafické části dokumentace a jejich poloha, souvislosti a význam nesmí být ohroženy činnostmi v řešeném území RP MPR.

Přiměřené měřítko a proporce zástavby – stav historického centra města umožňuje pouze doplňování zástavby v tradiční velikosti a tvaru objektů, vycházejícího z určité historické zkušenosti v daném prostoru tak, aby nenarušilo stávající urbanistickou kompozici.

Všechny předchozí body zabývající se urbanistickou kompozicí posoudí orgán památkové péče při zásazích do stávající struktury řešeného území.

Půdorysná velikost a podlažnost (počet nadzemních podlaží a případně podkroví) staveb na zastavěných plochách parcel nebo na zastavitelných plochách parcel je určena v grafické a textové části Regulačního plánu.

Bude dodržována ULIČNÍ ČÁRA (bez možnosti odchýlení se od ní fasádou stavby), a STAVEBNÍ ČÁRA (bez možnosti jejího překročení některými stavbami) – tyto čáry smí přesahovat pouze výkladce, balkony, římsy, arkýře a markýzy v souladu s další regulací těchto architektonických prvků a dále stavební prvky schodiště, výtahu a podloubí, pokud vyhoví požadavkům památkové ochrany.

Stavby HLAVNÍ

Budovy staveb Hlavních budou zachovány bez objemových změn (vnější prostorový rozsah včetně tvarového uspořádání), tedy není možné ani jejich odstranění, pokud toto není konkrétně navrženo Regulačním plánem. Pouze v případě dostavby proluky je možno realizovat nové zastavění stavbou Hlavní na Parcele stavby podle stanovených regulativů, pokud vyhoví požadavkům památkové ochrany.

Stávající VÝŠKA, OBJEM a TVAR a dále POZICE ŘÍMS A OTVORŮ ve fasádách staveb Hlavních bude směrem do veřejných prostranství zachovávána, pokud Regulační plán nestanoví jinak.

Stavby VEDLEJŠÍ

Tyto stávající objekty je možno přestavět či odstranit, pokud nejsou součástí památkové ochrany. Jejich výška je omezena na max. 2 nadzemní podlaží a podkroví, pokud vyhoví požadavkům památkové ochrany.

Nové objekty staveb Vedlejších na konkrétních parcelách mají stanovenou výšku v grafické části Regulačního plánu.

Stavby obecně

Možné nové stavby Hlavní v prolukách a nové stavby Vedlejší na zastavitelných plochách parcel mají určenu VÝŠKU KORUNNÍ ŘÍMSY a VÝŠKU HŘEBENE STŘECHY dle již existující zástavby v grafické části Regulačního plánu.

STŘECHY

SKLON STŘECH stávajících nebo navržených je 40 – 45°, se zakreslením typu střech – plochých a šikmých, které mají navíc určeny i pozice hřebenů (vrcholů), úžlabí (spojnic) a okapů (ukončení) v grafické části Regulačního plánu – stávající výšky a přesahy korunních říms nebudou měněny. Podle stávajících výšek jsou také určeny výšky střešních prvků v místech navržené dostavby proluk v grafické části dokumentace [\(pomocí čárkovaného protažení šipky k hřebeni nebo korunní římsy\)](#). U dvorních staveb lze akceptovat výjimku sklonu střechy po souhlasném vyjádření památkové péče.

Střechy mohou mít ÚZKÉ VIKÝŘE nebo SDRUŽENÁ (ATELIÉROVÁ) STŘEŠNÍ OKNA (nepřesahující 15% šířky střechy) do plošného rozsahu 50% po odsouhlasení orgánem památkové péče, pokud je na objektu přípustné využití podkroví, označené v grafické části dokumentace. Obecně přípustná jsou střešní okna velikosti střešních výlezu 50 x 60cm.

Materiál STŘEŠNÍCH KRYTIN – pálené, kamenné skládané krytiny a cementovláknité šablony, u dvorních objektů případně falcované plechové krytiny bez použití plastu. Náhrada nepůvodní krytiny jiným typem tašek je možná v případě nízké únosnosti krovu a historické opodstatněnosti. Nepřípustné jsou krytiny s netradiční barevností a povrchovou úpravou.

PŮDNÍ VESTAVBY jsou umožněny mimo objekty národních kulturních památek a kulturních památek v objektech vyznačených ve výkresové dokumentaci.

V objektech národních kulturních památek a kulturních památek je pro úvahy o využití jejich podkroví nutné posouzení památkové péče na podkladě stavebně historického průzkumu vývoje krovu, [s podmínkou souhlasného stanoviska dotčeného orgánu památkové péče v dalším stupni projektové dokumentace.](#)

V případě potřeby nadměrného počtu a velikost vikýřů (střešních oken) pro půdní vestavbu, vizuálně znehodnocující střešní krajinu MPR Kolín jako celku, (tj. k poškození celkového působení střešní krajiny, která je exponovaná nejen pohledům běžného chodce, ale i pohledům z přístupných věží, z oken okolní zástavby a s odstupem vzdálenějším pohledům z MPR i mimo ni, v panoramatech) je jejich umístění nepřipustné. Dále není přípustná půdní vestavba, která vyžaduje změnu tvaru střechy.

KOMÍNY jsou umožněny pouze v historicky doložitelných nebo tradičních umístěních v provedení dle doby vzniku dochované architektonické formy objektu odsouhlasené orgánem památkové péče.

KLEMPÍŘSKÉ PRVKY budou provedeny z materiálů zinek, pozink s možností akceptování novodobých materiálů titan-zinek a měď, vše bez poplastovaného povrchu, v tradiční barevnosti a povrchové úpravě pouze na místech, kam dle dochované architektonické formy objektu odsouhlasené orgánem památkové péče historicky patří.

FASÁDY

V grafické části Regulačního plánu jsou určeny části fasád staveb s podmínkou nového ztvárnění fasád při jejich REKONSTRUKCI podle požadavků památkové ochrany.

BAREVNOST, MATERIÁL A STRUKTURA bude vycházet ze zjištěného provedení v době vzniku dochované architektonické formy objektu odsouhlasené orgánem památkové péče.

V úrovni parteru schodiště a výtah přesahuje a podloubí ustupuje od roviny fasády, což není v rozporu s regulací Uliční a Stavební čáry. Nová provedení těchto prvků jsou podmíněna souhlasem orgánu památkové péče.

Je nepřipustné provádět VNĚJŠÍ TEPELNÉ IZOLACE staveb Hlavních i Vedlejších do veřejných prostor anebo na objektech kulturních památek. Je přípustné provádět vnější tepelné izolace staveb Hlavních i Vedlejších na málo pohledových štítových zdech tloušťky menší než 40 cm a výjimečně u dvorních fasád stejné tloušťky po posouzení památkové péče.

FIREMNÍ NÁPISY, REKLAMNÍ NÁPISY A VÝVĚSNÍ ŠTÍTY

= přípustné

- pouze při odsouhlasení orgánem památkové péče:
- pouze mimo architektonické a stavební prvky vystupující z roviny fasády mohou být provedeny písmem provedeným přímo na fasádě – malovaným nebo štukovým nebo plasticky vystupujícím s případným podsvětlením v materiálu dřeva, kovu, v plastu jediné samostatná písmena
- reklamní polepy vstupních dveří a výkladců jsou možné pouze bez použití ostře kontrastních barev max. do 1/3 výšky jejich horní části s možností jediné celkového tlumeného osvětlení otvoru
- zavěšené vývěsní štíty pouze do rozsahu 0,6 x 0,6 m uchycené na řemeslně provedené konzole, kovové anebo dřevěné v jednotném provedení – umístěné kolmo ke zdi nebo na oplocení v jeho rovině

= nepřipustné

- reklamní polepy oken, využití výkladců pro reklamu nesouvisející s provozovnou
- jiné než stálé osvětlení s časovačem den/noc

- umístění prvků na konstrukci podloubí, na značení dopravním a informačním (turistickém)

INFORMAČNÍ PRVKY NA OBJEKTECH

- = přípustné - pouze jeden prvek stejného druhu (skříňky, poštovní schránky, dvířka přípojek, zvonky, cedulky), a to vždy nevystupující z roviny fasády, s možností podsvětlení a max. plochou jednoho prvku 0,2m²
- = nepřípustné - plastové prvky, pokud nemají stejnou podkladovou (převažující) barvu jako okolní fasáda

PŘENOSNÁ REKLAMNÍ ZAŘÍZENÍ (VÝSTRČE)

- = přípustné - instalace časově omezených (se souhlasem orgánů státní památkové péče) atypických mobilních informačních zařízení, jejichž kultivované provedení není v rozporu s prostředím historického centra, v umístění, které neomezí pohyb pěších, nezabrání výhledům a průhledům v památkovém a mezilehlém prostředí MPR, ani dopravním rozhledům na komunikacích. Reklamní výstrče smí být odsazeny od průčelí domů o max. 0,8 m a nesmí mít plochu větší než 0,6 m², výšku max. 100cm – vždy jeden na jednu provozovnu umístěný dočasně pouze v otevírací době provozovny před ní
- = nepřípustné - plastová konstrukce anebo použití ostře kontrastních barev
- umístování výstrčí na objektech evidovaných jako kulturní památka a nemovitá kulturní památka

VÝKLADCE (VÝLOHY)

- = přípustné - dřevěná architektonicky členěná plocha u provozovny se zasklením dle historických vzorů vystupující z roviny fasády o max. 30cm pouze v PARTERU po odsouhlasení orgánem památkové péče
- = nepřípustné - ostatní, zvláště např. plastové markýzy, zřizování nových otvorů pro realizaci výkladců tam, kde to nedovoluje historická situace a tektonika fasád.

OKNA, DVEŘE

- = přípustné - dřevěné lakované s členěním dřevěnými prvky dle dochované architektonické formy, šíře rámu bude do veřejných prostor odpovídat historickému členění, zvenku možnost zasklení pouze jednoduchým průhledným sklem, v případě vjezdů do dvorů nebo garáží je možné provedení krytí pouze historicky členěnými dřevěnými vraty
- = nepřípustné - ostatní, zvláště např. plastové anebo kovové obložení nebo rámy, předokenní žaluzie a rolety do veřejného prostoru, jiné provedení povrchů před vstupy než ve veřejném prostranství, zřizování nových vstupů u objektů kulturních památek a u ostatních objektů pouze v místech stávajících okenních os v souladu s podmínkami ochrany

hodnot MPR, a pokud to dovoluje historická situace.

TECHNOLOGICKÁ ZAŘÍZENÍ

- = přípustné
- klimatizace, tepelná čerpadla, antény a satelity apod. včetně vedení k nim je možné umístit na stavbě HLAVNÍ pouze v místech, kde zařízení není viditelné z veřejného prostoru, případně s fasádou, střechou anebo komínem barevně splývá (viz také nepřípustné využití)
 - na stavbách VEDLEJŠÍCH buderegulace aplikována v případě jejich památkové ochrany stejně
 - prvky veřejného osvětlení
- = nepřípustné
- ostatní, zvláště např. vedení kabelů a trubek přímo po povrchu fasád či střech, nádoby na odpad mimo parcely vyjma tvořícího základní schválený mobiliář, osvětlení fasád ve veřejném prostoru (pokud se nejedná o veřejné osvětlení)
 - dále technologické zařízení vizuálně znehodnocující střešní krajinu MPR Kolín jako celku, (tj. k poškození celkového působení střešní krajiny, která je exponovaná nejen pohledům běžného chodce, ale i pohledům z přístupných věží, z oken okolní zástavby a s odstupem vzdálenějším pohledům z MPR i mimo ni, v panoramatech)
 - dále umístění vysílačů operátorů a umístění alternativních zdrojů energie včetně solárních a fotovoltaických panelů v území Městské památkové rezervace Kolín

5. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ pozemků sdružených do Parcel staveb podléhá požadavkům *Stavebního zákona a prováděcích vyhlášek (vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území z hlediska umístění staveb na nich, vyhlášky o obecných požadavcích na stavby,...)*

VZÁJEMNÉ ODSTUPY STAVEB

Vzdálenost staveb od hranic pozemků se neurčuje, budou ale dodrženy platné právní předpisy a ČSN. Obytné objekty se 4 nadzemními podlažími jsou považovány pro účely regulace v Regulačním plánu (dle platných právních předpisů) za bytové domy. Rodinné domy, které se nalézají v MPR, mají výjimku z obecných požadavků na využívání území v tom smyslu, že je u nich možno po dohodě všech zúčastněných stran stanovit v územním řízení odstup staveb od společných hranic nižší než požadovaný vyhláškou o obecných požadavcích na využívání území, je-li takový způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území nebo vyplývá ze způsobu parcelace. Rodinné domy v rozšířeném území RP MPR této výjimce nepodléhají, pro její aplikaci je nutná změna využití území a zápis jiného způsobu využití budovy do katastru nemovitostí.

Kde mezi sebou stavby tvoří VOLNÝ PROSTOR, musí být tento přístupný k provedení údržby.

ZELEŇ bude realizována na nezastavěných plochách parcel souvisejících se stavbou Hlavní, každé parcela stavby v MPR je z části nezastavitelná dle funkční regulace (viz dříve), včetně nezastavitelných ploch bývalých parkánů, hradebního příkopu a parcel domů tvořících severní frontu Karlova náměstí.

Je nepřijatelné zastřešení nezastavěných ploch Parcely stavby (vnitrobloků) určených pro realizaci zeleně (např. ATRIA, ZIMNI ZAHRADY).

DOSTAVBY PROLUK

V grafické části jsou určeny přesné pozice obnovy a dostavby staveb Hlavních a Vedlejších na zastavitelných plochách parcel. Minimální podlažnost je stanovena na dvě nadzemní podlaží a podkroví, maximální podlažnost, výška hlavního hřebene střechy a korunních říms je stanovena dle označených okolních budov, uvedených v grafické části dokumentace. Výjimkou z výše uvedeného jsou dvě zastavitelné plochy v areálu zámku, jedná se o plochu pro parkování na p.p.č. st. 189/1 a plochu v místě bývalých ječných půd p.p.č. 184/1 pro novou městskou knihovnu, které jsou podmíněny zpracováním zastavovací studie s konkrétními regulativy v podrobnosti určené orgány památkové péče, bez jejichž souhlasu není změna využití uvedených lokalit přípustná.

Parter navazující na veřejná prostranství bude výškově navazovat na uliční úroveň a nebude využitelný pro bydlení.

Pokud bude stavba na hranici pozemku, nesmí být ve stěně umístěvané stavby orientované k sousednímu pozemku žádné stavební otvory a musí být zabráněno stékání vody a pádu sněhu na sousední pozemek.

6. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Všechny komunikace pro automobilovou dopravu slouží jako příjezdové komunikace pro techniku Integrovaného záchranného systému (IZS), proto nebudou vytvářeny pevné překážky znemožňující průjezd techniky ulicemi.

Na vodovodní síti v ulicích budou osazeny hydranty (odběrná místa pro požární vodu) ve vzdálenosti max. 100m, které budou též doplněny na obou koncích Zlaté uličky a uvnitř veřejně přístupných vnitrobloků (přístupy skrze veřejné průchody a průjezdy).

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT, V PŘÍPADĚ, ŽE NAHRAZUJE PRO TYTO STAVBY ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ, TĚŽ S UVEDENÍM KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ A PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ DOTČENÝCH VYMEZENÍM

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a dalších staveb, opatření a asanací (dále „VPS“) je v Regulačním plánu MPR provedeno pouze pro VPS nad rámec platného Územního plánu v podrobnosti náležící územnímu rozhodnutí, přestože pro tyto VPS územní rozhodnutí nenahrazuje.

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

číslo lokality	vymezení pro	č. parcely	kód katastrálního území
V 01	trafostanice k areálu zámku na vjezdu k pivovaru	st.184/1	668150
V 02	protihluková opatření na železnici	3029/1	668150
V 03	veřejný průjezd a průchod do vnitrobloku	st.113/1	668150

VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI

číslo lokality	vymezení pro	č. parcely	kód katastrálního území
A 01	obnova volného přístupu k opěrné zdi nad železnicí	1/3	668150
A 02	statické zajištění objektu, revitalizace	st.51	668150
A 03	odstranění zbytků přístavby divadla	st.184/1, st.184/4	668150
A 04	odstranění garáží u hradební zdi	st.184/4	668150
A 05	revitalizační úpravy objektu bašty a přilehlých hradeb	st.228, st.231	668150
A 06	odstranění podjezdu u hradební zdi	st.7220/1	668150
A 07	snížení přístavby budovy o jedno patro	st.381	668150
A 08	obnova volného přístupu k opěrné zdi nad železnicí	st.12	668150
A 09	statické zajištění objektu, revitalizace	st. 170, st.231	668150
A 10	statické zajištění historických stok, revitalizace	st.184/1, 2805/2, 2805/3, 2805/4, 2805/5, 2805/9, 2805/14, 2806/2	668150

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Regulační plán předkupní právo nezřizuje.

9. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE:	11
POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:	<u>78</u>
POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE:	3
POČET VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:	3

ODŮVODNĚNÍ

1. VÝSLEDEK POSOUZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

1.1 ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

ZADÁNÍ:

Pořízení regulačního plánu

- Zastupitelstvo města Kolína schválilo na zasedání dne 26.9.2016 usnesením č. 373/13/ZM/2016 pořízení regulačního plánu z podnětu nenahrazujícího územní rozhodnutí.

Zpracování, projednání a schválení zadání

- Byl vypracován návrh zadání, veřejnou vyhláškou ve dnech 7.10.2016 až 8.11.2016 oznámeno jeho projednání a poté upraveno na základě uplatněných požadavků, podnětů a připomínek.
- Zadání regulačního plánu bylo schváleno Zastupitelstvem města Kolína na zasedání dne 12.12.2016 usnesením č. 444/15/ZM/2016.

NÁVRH:

- Návrh (grafická a textová část) byl odevzdán v říjnu 2018.
- Společné jednání o návrhu regulačního plánu bylo oznámeno veřejnou vyhláškou dne 18.1.2019
- Společné jednání se uskutečnilo dne 5.2.2019 na MěÚ Kolín

- Návrh k veřejnému projednání (grafická a textová část) byl odevzdán v červnu 2019.
- Veřejné projednání návrhu regulačního plánu bylo oznámeno veřejnou vyhláškou v srpnu 2019
- Veřejné projednání jednání se uskutečnilo dne [23.9.2020](#) na MěÚ Kolín

- [Návrh k opakovanému veřejnému projednání byl odevzdán v červnu 2021](#)

1.2 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Regulační plán MPR vytváří rámce pro zabezpečení trvalého souladu a rozvoje přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, v souladu se společenským a hospodářským rozvojem a ochranou architektonických a urbanistických hodnot v území. Toho dosahuje zejména:

- regulací využití celého řešeného území s cílem stabilizovat a posílit udržitelné využívání, komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území
- vytvořením územně technických podmínek pro rozvoj výstavby tak, aby uspokojil potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích
- s ohledem na ochranu a rozvoj hodnot území určením podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištěním ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků

1.3 VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Regulační plán MPR Kolín vychází z územně analytických podkladů ORP Kolín a platného

Územního plánu Kolín po úpravě ve znění pozdějších změn, které spolu s předchozími zpracováními Regulačního plánu městského historického jádra Kolín zjistily a posoudily stav území a jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Výsledky byly shrnuty v rozboru udržitelného rozvoje území a jeho SWOT analýze, která prověřila přínosy, příležitosti, problémy a rizika ve všech rovinách hospodářského a sociálního rozvoje a přírodního a životního prostředí. Na základě nich Regulační plán stanovuje koncepci rozvoje území, potřebu změn v území především pro kvalitní bydlení, veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území (zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství) a stanovuje podmínky pro provedení změn včetně obnovy a rozvoje sídelní struktury s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využití navazujícího území. Pořadí provádění změn v území navazuje pouze na nezbytnost vybudování veřejné infrastruktury před samotnou zástavbou pozemků proluk. Územní plán vytváří podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to v rámci vyvážení všech pilířů udržitelného rozvoje, tedy i z hlediska vytvoření podmínek pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn. Komplexním řešením území včetně zajištění podmínek civilní ochrany, rekonstrukčních a rekultivačních zásahů do území a ochrany území před negativními vlivy záměrů zajišťuje podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území. Snaží se uplatňovat poznatky z oborů architektury, urbanismu, územního plánování, ekologie, památkové péče a dalších v rámci možností daných regulačním plánem prováděcími vyhláškami ke stavebnímu zákonu.

1.4 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

V dokumentaci regulačního plánu je užíváno pojmů definovaných stavebním zákonem a dalšími právními předpisy pro podrobnost územního rozhodnutí. V podrobných podmínkách Regulačního plánu jsou navíc zakotveny pomocné termíny, které upřesňují jinak známé pojmy tak, aby nedocházelo k jejich dezinterpretaci. Nejpodstatnějším rozdílem je stanovení regulace nikoli na jednotlivé pozemky, ale na soubory pozemků tvořících jednotlivé Parcely staveb, které náleží k budově s číslem popisným (Hlavní budova). Od tohoto se následně odvíjí regulace po běžných parcelách, které ale mají jasně definovanou celkovou plochu pozemků (plocha parcel), z nichž část je zastavěná. Nezastavěná plocha Parcel staveb je Regulačním plánem rozdělena na části, které se označují jako Zastavitelná plocha parcel, Omezeně zastavitelná plocha parcel a Nezastavitelná plocha parcel. Pojmy územního plánování zastavitelná plocha nebo nezastavitelný pozemek se v Regulačním plánu ve smyslu stavebního zákona nepoužívají.

1.4.1 PLOCHY S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, KTERÉ NEJSOU STANOVENY VYHLÁŠKOU O OBECNÝCH POŽADAVCÍCH NA VÝSTAVBU

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou v Územním plánu navrženy v souladu s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a Regulační plán je nemění. Dochází k upřesnění těchto ploch v Regulačním plánu v podrobnosti dané územnímu rozhodnutí.

1.5 VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Regulační plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

Během procesu pořizování nedošlo k dohodovacímu řízení s dotčenými orgány, tudíž ani k řešení rozporů s nimi.

Požadavek na vyhodnocení vlivů Regulačního plánu na životní prostředí nebyl požadován,

zpracován a projednán, významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast byl vyloučen.

Požadavky podle zvláštních právních předpisů tak, jak byly uvedeny v jednotlivých stanoviscích dotčených orgánů, byly průběžně během procesu pořizování do návrhu Regulačního plánu zapracovávány.

1.5.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ PODMÍNEK A STANOVISEK PO FÁZI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

Na základě společného jednání byly podány stanoviska dotčených orgánů státní správy, které byly souhlasné, vyjma následujícího, které požadovalo doplnění podmínek do návrhu:

Na základě obsáhlého stanoviska Ministerstva kultury ČR k návrhu regulačního plánu byly provedeny všechny požadované úpravy vyjma následujících:

Ochranné pásmo MPR není návrhem regulačního plánu dotčeno, tedy není navrženo ani jeho rozšíření. Úprava jeho rozsahu bude řešena samostatně.

Je doplněna tabulka objektů s památkovou ochranou níže, přičemž všechny pozemky řešeného území RP MPR Kolín jsou součástí území s předpokládanými archeologickými nálezy I. kategorie.

PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

část obce	č. ÚSKP	popis	anotace	památková ochrana
Kolín I, II, III, IV	1047	Kolín - městská památková rezervace	historické jádro města	PR(OP)
Kolín I, II, III, IV	4465	ochranné pásmo souboru kulturních památek a historického jádra města Kolín	-	ochranné pásmo

PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ AREÁLY

č. ÚSKP	popis	adresa	část obce	parcely KN ČR dotčené ochranou	památková ochrana
19709/2-735	kostel sv. Bartoloměje	Brandlova	Kolín I	11 , st.107 , st.108 , st. 109 , st. 103 , st.106, 2805/6 (část pozemku)	kulturní památka, národní kulturní památka, PR(OP)
17688/2-741	děkanství	Brandlova č.p. 25	Kolín I	st.92	kulturní památka, PR(OP)
24158/2-769	měšťanský dům	Karlovo náměstí č.p. 46	Kolín I	st.41 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
34961/2-3046	měšťanský dům U Černého kříže	Karlovo náměstí č.p. 71	Kolín I	st.13 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
40067/2-779	měšťanský dům	Karlovo náměstí č.p. 76	Kolín I	st.8 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
26365/2-740	radnice	Karlovo náměstí č.p. 77, č.p. 78	Kolín I	st.6, st.7	kulturní památka, PR(OP)
46523/2-3435	měšťanský dům U bílé labutě	Karlovo náměstí č.p. 89	Kolín I	st.46 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
23746/2-780	měšťanský dům U zlatého lva	Karlovo náměstí č.p. 90	Kolín I	st.45/4 (jen část pozemku), st.45/3 (jen část pozemku)	kulturní památka, PR(OP)
31583/2-781	měšťanský dům	Karlovo náměstí č.p. 91	Kolín I	st.44 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
17138/2-760	měšťanský dvojdům	Karoliny Světlé č.p. 140, č.p. 162	Kolín I	st.122/1, st.122/2	kulturní památka, PR(OP)

č. ÚSKP	popis	adresa	část obce	parcely KN ČR dotčené ochranou	památková ochrana
37342/2-761	měšťanský dvojdům	Karoliny Světlé č.p. 141, č.p. 163	Kolín I	st.123/2, st.123/1, st.123/3, st.123/4	kulturní památka, PR(OP)
10156/2-4298	měšťanský dům	Kouřimská č.p. 14	Kolín I	st.110 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
25122/2-750	měšťanský dvojdům	Kouřimská č.p. 18, č.p. 19	Kolín I	st.65, st.66	kulturní památka, PR(OP)
33780/2-3048	měšťanský dům Chvorovský	Kouřimská č.p. 20, č.p. 115	Kolín I	st.83/2, st.83/1	kulturní památka, PR(OP)
18760/2-784	měšťanský dvojdům	Kutnohorská č.p. 106, č. p. 41	Kolín I	st.96/2, st.96/1	kulturní památka, PR(OP)
18254/2-757	měšťanský dům U tří bažantů	Kutnohorská č.p. 31	Kolín I	st.86	kulturní památka, PR(OP)
17621/2-758	měšťanský dům zv. Vyletělovský	Kutnohorská č.p. 33	Kolín I	st.94 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
16993/2-744	měšťanský dvojdům	Na Hradbách č.p. 126, č.p. 157	Kolín I	st.152, st.153	kulturní památka, PR(OP)
20997/2-742	měšťanský dům U zlatého hroznu	Pražská č.p. 3	Kolín I	st.57 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
42234/2-3050	měšťanský dům	Pražská č.p. 4	Kolín I	st.58 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
41349/2-3051	měšťanský dům	Rubešova č.p. 55	Kolín I	st.29/1 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
26768/2-3047	měšťanský dům U jelena	Zámecká č.p. 88	Kolín I	st.47 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
31870/2-739	městské opevnění	-	Kolín I	-	kulturní památka, PR(OP)
32795/2-4102	zámek a část kulturní památky - jižní brány navazující na severní fasádu divadla	Sokolská, Zámecká č.p. 160, č.p. 545, čp. 161	Kolín II	42, 27/1, 21, st.184/5 (pozemek chráněn jen s částí staveb), st.184/1, st.184/13	kulturní památka, PR(OP)

PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY

č. ÚSKP	popis	adresa	část obce	parcely KN ČR dotčené ochranou	památková ochrana
19709/2-735	ohradní zeď s branou	-	Kolín I	st.103	kulturní památka, národní kulturní památka
19709/2-735	kostnice	-	Kolín I	st.106	kulturní památka, národní kulturní památka
19709/2-735	kostel sv. Bartoloměje	Brandlova	Kolín I	st.107	kulturní památka, národní kulturní památka
19709/2-735	zvonice	Brandlova č.p. 100	Kolín I	st.108	kulturní památka, národní kulturní památka

č. ÚSKP	popis	adresa	část obce	parcely KN ČR dotčené ochranou	památková ochrana
16231/2-749	měšťanský dům	Brandlova č.p. 17	Kolín I	st.67	kulturní památka, PR(OP)
32117/2-3045	měšťanský dům U růže	Husova č.p. 48	Kolín I	st.39/2	kulturní památka, PR(OP)
14197/2-753	měšťanský dvojdům	Karlova č.p. 23	Kolín I	st.68	kulturní památka, PR(OP)
17227/2-754	měšťanský dům	Karlova č.p. 27	Kolín I	st.90	kulturní památka, PR(OP)
25793/2-4103	městský dům	Karlova č.p. 28	Kolín I	st.89	kulturní památka, PR(OP)
34138/2-4104	měšťanský dům U zlatého soudku	Karlova č.p. 30	Kolín I	st.87	kulturní památka, PR(OP)
30613/2-789	kašna	Karlovo náměstí	Kolín I	-	kulturní památka, PR(OP)
46308/2-787	mariánský sloup	Karlovo náměstí	Kolín I	-	kulturní památka, PR(OP)
29968/2-751	měšťanský dům	Karlovo náměstí č.p. 21	Kolín I	st.84 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
41624/2-3433	měšťanský dům	Karlovo náměstí č.p. 47	Kolín I	st.40	kulturní památka, PR(OP)
22153/2-778	měšťanský dům	Karlovo náměstí č.p. 72	Kolín I	st.12 (jen část pozemku)	kulturní památka, PR(OP)
14411/2-3434	měšťanský dům	Karlovo náměstí č.p. 75	Kolín I	st.9	kulturní památka, PR(OP)
17788/2-747	měšťanský dům zv. Veigertovský	Karlovo náměstí č.p. 8	Kolín I	st.62	kulturní památka, PR(OP)
17788/2-747	dvorní přístavba	Karlovo náměstí č.p. 8	Kolín I	st.62	kulturní památka, PR(OP)
38556/2-759	měšťanský dům	Karoliny Světlé č.p. 139	Kolín I	st.120 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
45630/2-763	měšťanský dům	Karoliny Světlé č.p. 146	Kolín I	st.160	kulturní památka, PR(OP)
46576/2-764	městský dvojdům	Karoliny Světlé č.p. 147	Kolín I	st.159	kulturní památka, PR(OP)
41375/2-766	městský dvojdům	Karoliny Světlé č.p. 148	Kolín I	st.157/1 (jen část pozemku chráněno), st.158 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
46237/2-768	městský dům	Karoliny Světlé č.p. 150	Kolín I	st.157/1, st.158 (jen část pozemku chráněno)	kulturní památka, PR(OP)

č. ÚSKP	popis	adresa	část obce	parcely KN ČR dotčené ochranou	památková ochrana
23413/2-767	městský dům	Karoliny Světlé č.p. 151	Kolín I	st.157/2, st.156	kulturní památka, PR(OP)
35382/2-772	městský dům	Karoliny Světlé č.p. 156	Kolín I	st.130/1	kulturní památka, PR(OP)
33544/2-755	měšťanský dům	Kouřimská č.p. 136	Kolín I	st.117	kulturní památka, PR(OP)
41707/2-3049	měšťanský dům	Kovářská č.p. 84	Kolín I	st.51	kulturní památka, PR(OP)
40436/2-765	měšťanský dům U tří korun	Kutnohorská č.p. 42	Kolín I	st.32/1 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
29556/2-774	měšťanský dům U bílého anděla	Kutnohorská č.p. 54	Kolín I	st.31	kulturní památka, PR(OP)
34261/2-738	synagoga	Na Hradbách	Kolín I	st.151	kulturní památka, PR(OP)
31172/2-3043	měšťanský dům	Na Hradbách č.p. 122	Kolín I	st.172	kulturní památka, PR(OP)
44998/2-3044	měšťanský dům	Na Hradbách č.p. 123	Kolín I	st.171	kulturní památka, PR(OP)
39176/2-743	měšťanský dům zv. Rabínův	Na Hradbách č.p. 124	Kolín I	st.169	kulturní památka, PR(OP)
23784/2-745	měšťanský dům	Na Hradbách č.p. 127	Kolín I	st.150 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
30218/2-748	městský dům	Na Hradbách č.p. 128	Kolín I	st.149	kulturní památka, PR(OP)
44876/2-770	městský dům	Na Hradbách č.p. 152	Kolín I	st.165	kulturní památka, PR(OP)
32796/2-771	městský dům	Na Hradbách č.p. 154	Kolín I	st.167	kulturní památka, PR(OP)
32146/2-762	městský dům	Parléřova č.p. 35	Kolín I	st.105 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
28394/2-3052	měšťanský dům	Rubešova č.p. 56	Kolín I	st.28	kulturní památka, PR(OP)
38953/2-3053	městský dům	Rubešova č.p. 57	Kolín I	st.27	kulturní památka, PR(OP)
35939/2-3054	městský dům	Rubešova č.p. 58	Kolín I	st.26	kulturní památka, PR(OP)
18628/2-3055	městský dům zv. V Pekle	Rubešova č.p. 59	Kolín I	st.25	kulturní památka, PR(OP)

č. ÚSKP	popis	adresa	část obce	parcely KN ČR dotčené ochranou	památková ochrana
23546/2-746	měšťanský dům U zlaté štičky	Zlatá č.p. 7	Kolín I	st.61 (pozemek chráněn jen s částí staveb)	kulturní památka, PR(OP)
32795/2-4102	západní brána	Zámek	Kolín II	st.184/1	kulturní památka
33526/2-736	zídka před kostelem	Kutnohorská	Kolín IV	st.377	kulturní památka

Část kulturní památky - jižní brány navazující na severní fasádu divadla čp. 161 není v památkovém katalogu uvedena a nebyla spolu s požadavkem institucí dodána. Proto byla přiřazena k areálu zámku.

Regulace střech požadovaná do hlavního výkresu je již součástí návrhu, ale v jiné formě – buď přípustné podkroví je nebo není včetně střešních oken a vikýřů, a to na kulturních památkách možné není (ukončený vývoj), na ostatních objektech je uveden konkrétní návrh (možnost či nemožnost podkroví) zhodnocující i exponovanost střech.

Požadavek na úpravu zastavitelnosti MPR je splněn, vychází ze všech dochovaných mapových podkladů řešeného území od 18. století do současnosti. Bohužel podle nich nelze rozumně rozhodnout o budoucím vývoji území bez konkrétního vyjádření památkové péče, neboť některé objekty byly v minulosti odstraněny za jistým účelem a jejich návrat do zástavby by nebyl přínosný, a naopak je množství míst, které v budoucnosti přinesou nové poznatky o vývoji území v minulosti, a tyto se pak stanou podkladem pro možnost obnovy zástavby v MPR.

Na základě výše uvedeného vydalo Ministerstvo kultury Upravené stanovisko k návrhu, jehož podmínky jsou v upraveném návrhu splněny:

Ochranné pásmo MPR je zobrazeno v koordinačním výkresu i ve výkresu hodnot.

Architektonické prvky jsou doplněny o křídla oken. Využití pro veřejný parter upraveno.

Zastavitelnost parcel staveb i veřejných prostranství upravena dle dohody, včetně podmínek pro technickou infrastrukturu, zdi a ploty.

Doplněny charakteristiky hodnot v území včetně jejich určení ve výkresu hodnot.

Upraveny podmínky pro půdní vestavby dle dohody. Materiálové provedení u klempířských prvků a podmínky pro tepelné izolace upraveny.

Podmínky pro reklamu, výlohy, technologie upraveny.

Vymezení VPS, VPO a asanací doplněno dle požadavku.

Zastavitelnost některých parcel dle dohody zrušena či omezena.

Doplněny prvky do koordinačního výkresu dle požadavků upraveného stanoviska MK ČR.

Dále byly podány připomínky, které jsou dořešeny následovně:

Připomínka Symon – současné poznatky o zastavění proluky mezi č.p.64 a č.p. 68 v minulosti nejsou, nebyly zjištěny mapové podklady, kde by byl dům zakreslen a předložená fotodokumentace ukazuje v té době také prázdnou proluku - bez prokázání historické zastavěnosti není možné na základě stanoviska Ministerstva kultury novou zástavbu povolit.

Připomínka Garancia, Charon, Pokorná – připomínka se týká současného stavu zástavby

č.p. 90 a jeho rozporu s platným Regulačním plánem městského centra a vydaným stavebním povolením, což řeší stavební úřad jako přestupek – do doby rozhodnutí o výsledku řízení respektuje nový Regulační plán MPR vydané stavební povolení.

Připomínka Hniličková – připomínce v bodě 1 je vyhověno, dle bodu 4 provedena oprava pro jednoznačnost v grafické části. Bodům 2 a 3 a 5 není vyhověno, vjezd do domu přes chodník je v pořádku, doprovodná zeleň do něj nezasahuje a reklama je regulována dle přání města Kolína. Bod 6 týkající se změny regulace č.p. 90 se týká právě probíhajícího řízení dle předchozí připomínky a dle jeho výsledku bude Regulační plán MPR upraven.

Připomínka Southern Whale – připomínce v bodech 1 a 2 je vyhověno, v bodě 3 je využití podkroví, dle bodu 5 jeho zpřístupnění a v bodě 4 nástavba v rozporu se stanoviskem Ministerstva kultury, proto nemůže být vyhověno.

Připomínka Garancia – připomínce je vyhověno vyjma možnosti využití podkroví, které není dle stanoviska Ministerstva kultury přípustné.

2. VYHODNOCENÍ ŘEŠENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE VÝSLEDKŮ VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ DLE § 53 ODS. 1) ZÁK. 183/2006 SB.

[Na základě veřejného projednání byly podány námitky a připomínky, které byly po konzultaci s Ministerstvem kultury ČR a městem Kolín dořešeny následovně:](#)

[Námitka Garancia – možnost půdní vestavby byla posouzena s ohledem na dodání zhodnocení stavu krovu - půdní vestavba v novodobém krovu je přípustná. Řízení o odstranění stavby na vedlejším pozemku domu č.p.90 je samostatným procesem, regulační plán respektuje vydané stavební povolení. Možnost zástavby parcel st. 46 a 17 na parcele stavby žadatele do úrovně vedlejší přístavby č.p.90 Ministerstvo kultury vyloučilo. Reklama na náměstí byla upravena a zákaz se vztahuje pouze na středovou část náměstí s pěší zónou, nikoli na obvodové komunikace, další regulace prvků reklamy zůstala zachována.](#)

[Námitka Southern Whale – možnost půdní vestavby byla posouzena s ohledem na dodání stavebního povolení na jeho provedení, které již zhodnotilo stav krovu - půdní vestavba v současném krovu je dle Města Kolín přípustná. Možnost zástavby parcely st. 47 v jiném výškovém a plošném rozvržení Ministerstvo kultury vyloučilo. Reklama na náměstí byla upravena a zákaz se vztahuje pouze na středovou část náměstí s pěší zónou, nikoli na obvodové komunikace, další regulace prvků reklamy zůstala zachována.](#)

[Námitka Strnadovi a připomínka Města Kolín – podmínka architektonické zastavovací studie je uplatnitelná pouze na pozemcích města, kde je garantováno jasné splnění podmínek dotčených orgánů nad rámec zákonem stanovených při veřejné soutěži, proto ji nelze na soukromé pozemky stanovit. Na základě detailního prověření lokality Ministerstvem kultury ČR je proveden nový návrh regulací, které zvyšují zastavitelnost pozemků a zvyšují podlažnost možných staveb včetně podkroví, zároveň ale také vylučují možnost parkování v podzemních prostorech.](#)

[Námitka Hniličková – byl upraven rozsah nemovité kulturní památky na pozemku 45/4 dle](#)

[podkladů Ministerstva kultury ČR. Zadní část přístavby č.p. 90 je dle platného stavebního povolení dvoupodlažní s podkrovím, což je i maximální rozsah staveb vedlejších na parcele stavby dle návrhu regulačního plánu. Umisťování výstrčí se týká pozemků nemovitých kulturních památek dle požadavku Ministerstva kultury ČR.](#)

3. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO KRAJEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE, U OSTATNÍCH REGULAČNÍCH PLÁNŮ TÉŽ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

3.1 SOULAD S POŽADAVKY Z ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

Městská památková rezervace Kolín je historickým i současným centrem města Kolín. Navazuje na řeku Labe a Zálabí v severní části a na Kutnohorské, Kouřimské a Pražské předměstí v ostatních směrech. Hranici centra tvoří silniční okruh v místech v minulosti zrušených obraných příkopů a valů, kudy vede dnešní hranice Městské památkové rezervace Kolín. Ta kromě středověké struktury zástavby uvnitř hradeb zahrnuje také hradní areál (dnes zámek a pivovar) v západní části a novodobou zástavbu, která vznikla při budování okružní komunikace (strana ulice Mostní, Politických vězňů, Na Valech směrem do centra). Zahrnutí této jedné části zástavby, viditelné z veřejných prostranství, do regulačního plánu městského historického jádra a neregulování druhé strany uličního prostoru, přestože zahrnutého do ochranného pásma MPR, způsobuje dosud zásadní problémy při snaze o zachování kulturních hodnot MPR v širších územních vztazích a při snaze o ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území MPR. Využívání centra města je zároveň přímo závislé na navazující veřejné infrastruktuře, která je přítomna na okruhu, z něhož je napojeno nejen historické jádro skrze navazující veřejné prostory, ale přímo i budovy v MPR u okruhu stojící. Z hlediska koordinace využívání řešeného území bylo proto nezbytné rozšířit řešené území o celý uliční prostor okruhu v rámci rozšířeného území RP MPR.

3.2 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z hlediska Politiky územního rozvoje ve znění aktualizace č.1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15.4. 2015 (PÚR) se město Kolín nachází v rozvojové ose OS4 Praha-Chvaletice – Pardubice (podél železničního spojení Praha – Kolín – Pardubice) a ve schválené rozvojové ose OS5 Praha – (Kolín) – Jihlava – Brno. Pro vymezené osy nejsou vymezeny konkrétní úkoly pro územně plánovací dokumentace. Platí však obecný úkol, který požaduje možnost intenzivnějšího využívání území pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu, a tím přispívat k zachování charakteru mimo rozvojové oblasti a osy.

Regulační plán proto rozvíjí veřejnou infrastrukturu a bydlení uvnitř zastavěného území při současném zachování a respektování hodnot území, předcházení prostorově sociální segregaci a zachování a rozvoji společenské funkce centra města. Zároveň brání fragmentaci a zaborům ploch veřejně přístupné zeleně pro využití rekreačního potenciálu. Řeší nové využití nevyužívaných průmyslových, skladových, dopravních a jiných ploch, přičemž v rámci budoucího využití plochy pivovaru bude postupováno s ohledem na výsledky posouzení EIA, v případě, že dojde k překročení limitních hodnot zakládajících potřebu zpracování vyhodnocení. Další rekultivace ani revitalizace opuštěných areálů a ploch se nepředpokládají, neboť nejsou v území přítomny. Jsou však navrženy asanace jednotlivých staveb.

Při konkrétním rozhodování o změnách v území bude přihlíženo zejména k zájmům ochrany kulturních a civilizačních hodnot území. V území bude stejně podrobně dodržován návrh ochrany městské zeleně před záměry do ní zasahující. Před zastavěním jsou chráněny i pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně. Navržené prvky jsou předpokladem k rozvoji cestovního ruchu, dále je zlepšena veřejná infrastruktura s výsledkem příznivějšího životního prostředí uvnitř sídel (emise, hluk,...). Podmínky pro preventivní ochranu území jsou zapracovány do návrhu Regulačního plánu z hlediska hluku od železnice. Území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod se v řešeném území nenachází. Veřejná infrastruktura a zastavitelné plochy parcel v záplavových územích nejsou Regulačním plánem navrhovány. Z hlediska technické infrastruktury jsou voleny technologie zajišťující vysokou kvalitu života, včetně doporučení využívání obnovitelných zdrojů.

3.3 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Regulační plán respektuje záměry ZÚR Středočeského kraje (dále ZÚR). V Územním plánu jsou již zohledněny požadavky týkající se stávajících tras a koridorů nadmístního krajského významu v souvislosti se zpřesněním rozvojových os republikového významu, dále také veřejně prospěšná opatření, přičemž žádný z těchto prvků do řešeného území Regulačního plánu nezasahuje.

Na návrh řešení Regulačního plánu se vztahují pouze požadavky vyplývající ze širších vztahů v území, v návaznosti na **Rozvojovou oblast OBk1 Střední Polabí**, a to z hlediska zásad usměrňování územního rozvoje, přičemž pro řešení Regulačního plánu je relevantní:

- a) posilovat rozvoj regionálního centra republikového významu blízkých měst Kolín - Kutná Hora;
- g) rozvoj bydlení sledovat zejména ve městech Kolín, Kutná Hora, ...
- i) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do větších měst a do lokalit s napojením na železnici;
- j) využívat ve významném rozsahu možnosti transformace dřívějších výrobních a jiných areálů (brownfields) a dostavby volných ploch ve stávajících výrobních či komerčních zónách.

Tyto požadavky jsou v Regulačním plánu řešeny, a proto je plní, stejně jako relevantní úkoly pro územní plánování:

- b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy, dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny; (rozděleny plochy parcel dle možnosti zastavitelnosti)
- d) respektovat požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, městských památkových rezervací Kolín; národních kulturních památek Kolín (areál chrámu sv. Bartoloměje), (to je podstatou celého Regulačního plánu)

Tím je dosaženo na úrovni vyššího centra osídlení splnění zásad ZÚR pro Kolín:

- a) posílit roli prostoru Kolín-Kutná Hora v území mezi Pražským metropolitním regionem a Hradecko pardubickou aglomerací rozvojem obslužných funkcí školství, vědě a výzkumu, zdravotnictví a kultuře pro východní část Středočeského kraje;
- b) rozvíjet bydlení a ekonomické aktivity, zejména aktivity v oblasti služeb a znalostní ekonomiky;
- f) chránit kulturní a přírodní hodnoty a využít je pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu.

Následující stanovené úkoly pro územní plánování Regulační plán plní:

- a) zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj vyšších obslužných funkcí; (upřesňující regulace ploch pro smíšená území se stanovaným podílem bydlení)

- b) vytvářet podmínky pro integrovaný systém hromadné dopravy; (nová organizace obsluhy centra)
- c) prověřit rozvojové možnosti obcí mezi oběma jádrovými městy; (obytná a další území jsou koncepční pouze v zastavěném území)
- d) ověřit rozsah přestavbových území a možnosti jejich nového využití. (regulace proluk v zástavbě)

3.4 SOULAD S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Regulační plán nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy ani nemění využití ploch s rozdílným způsobem využití, neboť to je stanoveno platným Územním plánem po změně č.4. Výsledné funkční využití je zobrazeno ve schématu Hlavního výkresu s výřezem řešeného území regulačního plánu v příloze textové části, dále je funkční využití včetně návazností zobrazeno ve výkrese širších vztahů.

Úpravy ve změně č.4 zahrnovaly sjednocení funkčního využití v řešeném území Regulačního plánu. Byl zde totiž výjimečně používán regulativ pro plochy učený nikoli pro centrum (SO5), ale pro předměstí (SO2), a to zcela nahodile, podobně byla plocha parkánu vedena jako zahrada (B10) místo veřejného parku (VP1) a malé plochy zeleně na okruhu (VP1) jsou správně uliční zelení (VP2) a ne veřejným parkem. Dále plocha na okruhu již není dopravní vybaveností (DV), nýbrž parkovištěm na místní komunikaci (MK) a plocha střední zdravotnické školy (SO5) je správně občanským vybavením (OV1).

Územní plán stanovil pro celé správní území jednotnou míru zastavěnosti pozemků na 60%, přestože v řešeném území dle regulačního plánu historického jádra města platí zastavěnost vyšší. Regulační plán proto zachovává zastavěnost dle Územního plánu pro stavby Hlavní a Vedlejší, v souvislosti s vymezením nezastavitelné plochy parcel ale umožňuje omezenou zastavitelnost přechodových ploch Parcel staveb uvedenými drobnými stavbami.

Regulační plán je zpracován pro Městskou památkovou rezervaci, kde všechny stavby podléhají povolení stavebního úřadu. Odstupové vzdálenosti dle Stavebního zákona a prováděcích vyhlášek platí dle uvedeného typu zástavby pouze pro rodinný dům, přičemž výjimky jsou možné pouze z vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území. Proto je doporučeno převedení staveb do jiných kategorií, např. bytových domů, a to většinou podle skutečného stavu, který je již v území dlouhodobě.

4. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY PRO JEHO PŘEPRACOVÁNÍ (§ 69 Odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA)

4.1 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Regulační plán je zpracován pro Městskou památkovou rezervaci Kolín jako regulační plán z podnětu nenahrazující územní rozhodnutí. Hranice MPR je Regulačním plánem překročena zejména pro napojení veřejné dopravní a technické infrastruktury do úrovně celých veřejných prostranství vytvářejících okruh kolem historického jádra města včetně částí navazující zástavby tvořící uliční prostor v rozšířeném území RP MPR. Odůvodnění vymezeného řešeného území je součástí kapitoly 3.1, požadavky z širších územních vztahů.

Regulační plán nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy ani nemění využití ploch s rozdílným způsobem využití, neboť to je stanoveno platným Územním plánem. Regulační plán ale zohledňuje regulativy územního plánu po změně č.4 a zpřesňuje využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch v textové části Územního plánu.

Pozemky jsou vymezovány do navržených Parcel staveb, které jsou tvořeny jednoznačně

identifikovatelnými hranicemi v katastru nemovitostí a zahrnují všechny funkčně a prostorově související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb jsou rozděleny dle vyhlášky na stavby veřejné infrastruktury a stavby ostatní, kterým se věnují jiné kapitoly Regulačního plánu, všechny ale mají stanoveny podrobné podmínky pro upřesněné funkční využití, zahrnující údaje o kapacitě staveb, rozdělení plochy Parcel staveb na zastavěnou, zastavitelnou, omezeně zastavitelnou a nezastavitelnou část, a podmínky pro prostorové uspořádání, zahrnující stanovení uliční a stavební čáry, půdorysné velikosti staveb, podlažnosti včetně podkroví a možnosti půdní vestavby, objemu a tvaru staveb, sklonu (tvaru) střech. Vzdálenosti staveb od hranic pozemků (parcel) a sousedních staveb jsou uvedeny ve Stavebním zákoně a prováděcích právních předpisech (Obecné požadavky na využívání území, obecné požadavky na stavby), z kterých jsou možné výjimky, které Regulační plán připouští a upřesňuje. Regulační plán v grafické části ale zároveň stanovuje přímo části parcel, které lze pro stavby využít včetně konkrétní zastavitelnosti, výšky korunní římsy a hřebene střechy včetně jeho orientace. U stávajících budov Hlavní Regulační plán požaduje dodržení současného tvaru, sklonu střech a výšek hřebenů a výšek korunních říms zakreslených v grafické části a evidovaných ve fotodokumentaci.

Dále Regulační plán stanovuje podrobnější regulaci střešních krytin, umístění různých zařízení včetně obnovitelných zdrojů, úpravy fasád a prvků na nich, úpravy veřejných prostranství, jejich využití pro reklamu atd. V území MPR jsou vyloučeny alternativní zdroje energie vyjma obnovitelných zdrojů, které jsou v textové části konkretizovány.

Urbanistické a architektonické podmínky na stavby jsou uvedeny ve všech kapitolách Regulačního plánu. Dále jsou stanoveny podrobné podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území včetně zásad pro zachování panoramatu a obrazu MPR.

Z hlediska dopravy jsou stanoveny obecné podmínky pro zajištění koordinace jednotlivých druhů dopravy ve společném uličním prostoru. V grafické části jsou pak stanoveny konkrétní úpravy a doplnění (včetně umístění parkování v areálu pivovaru) a vedení tras pro hendikepované a cyklisty.

Vnitřní část náměstí má speciální režim s podmínkou povolení staveb a zařízení (nevyžadujících ohlášení stavebnímu úřadu) městským úřadem Kolín.

Řešení veřejné infrastruktury v Regulačním plánu zahrnuje na rozdíl od Územního plánu komplexní řešení veřejných prostranství včetně dopravní a technické infrastruktury, souvisejících staveb a kompoziční zeleně. Občanské vybavení je naopak regulováno stejně jako ostatní stavby bydlení, výroby,...

Regulační plán vymezuje veřejné průchody a průjezdy v případě nezbytnosti zajištění přístupů k nemovitostem přes parcely jiných vlastníků, případně přístupů do veřejných vnitrobloků. V místech komplikovaných řešení, kde selhávají běžné právní postupy, jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby pro dopravu.

Regulační plán nepředpokládá vymezení ploch asanací, pouze staveb pro obnovu. Během zpracování Regulačního plánu ale byla zjištěna potřeba vymezení asanací částí staveb kvůli jejich stavebně-technickému stavu (týká se bašty u č.p.3, přístavby u divadla a domu č.p. 84, domu č.p. 125) anebo ohrožení panoramatu historického jádra města, který je architektonicko-urbanistickou hodnotou (obnova stavu před provedením novodobých přístaveb).

Návrh regulačního plánu respektuje vyhlášku o technických podmínkách požární ochrany staveb a vyhlášku k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Ochranné pásmo MPR není navrženo s ohledem na záporné stanovisko Ministerstva kultury ČR.

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí, neuplatňuje žádné požadavky na

plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci.

Dokumentace Regulačního plánu plní požadavky na obsah a rozsah návrhu a odůvodnění textové a grafické části dle zadání.

5. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Přijaté řešení Regulačního plánu plní požadavky schváleného zadání (viz předchozí kapitola)

Zároveň řeší soulad Regulačního plánu s Územním plánem, jeho zněním po změně č.4, se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a s Politikou územního rozvoje. Regulační plán respektuje platné právní předpisy vztahující se k územnímu plánování a stavebnímu řádu.

Urbanistická koncepce se soustředí na koexistenci Územního plánu a Regulačního plánu v jednom řešeném území. Regulační plán proto nezasahuje do koncepce Územního plánu, pouze ji rozvíjí do větší podrobnosti stanovené pro územní rozhodování tak, aby zajistil potřebnou ochranu a jasné mantinely udržitelného rozvoje Městské památkové rezervace a jejího rozšířeného území RP.

Parcela stavby je pojem definovaný Regulačním plánem jako všechny prostorově anebo majetkově související pozemky, které tvoří s Hlavní stavbou (budova s číslem popisným, v některých případech zaniklá) jeden celek (musí na sebe navazovat) a vyhodnocují se tedy společně dle podmínek Regulačního plánu (nahrazuje se tedy pojem pozemek dle stavebního zákona přesnějším výrazem potřebným pro zahrnutí všech pozemků do jednotného řešení celého Regulačního plánu, který neřeší novou parcelaci na pozemky, nýbrž regulaci stávajícího středověkého uspořádání MPR Kolín). Parcela stavby je zobrazena ke všem číslům popisným v grafické části Regulačního plánu. Výjimkou je více čísel popisných na jedné Parcelě stavby např. v případě městských pozemků (areál Zámku, Divadla,...), kde se uplatňuje pravidlo vyhodnocování všech čísel popisných dohromady k té Parcelě stavby, na které stojí. Katastrální mapa zobrazená v Regulačním plánu je informativním jevem, tedy neobsahuje konečné rozdělení pozemků – tyto mohou být děleny dále, ale pouze při změně vymezení Parcely stavby v Regulačním plánu se mohou změnit stanovené podmínky pro tyto soubory pozemků. (např. pokud dojde ke změně vlastnictví odděleného pozemku, který je součástí jedné Parcely stavby, nelze ho použít k prokazování splnění regulativů u jiné Parcely stavby do doby změny v Regulačním plánu).

Koeficient zeleně, omezení zastavitelnosti ploch parcel, ... jsou další definované pojmy pro stanovení podrobných podmínek Regulačního plánu upřesňující možnosti využití Parcel staveb a veřejné infrastruktury jak plošně, tak prostorově, a to stanovením přípustných a nepřípustných využití, činností, materiálů, způsobů provedení, postupů a dalších podmínek.

Podstatné je rozdělení uplatnění některých podmínek pouze v Městské památkové rezervaci a ne v jejím rozšířeném pásmu – týká se např. materiálů, neboť rozšířené pásmo RP MPR není památkově chráněno. Většina podmínek je však společná pro celé řešené území, ty které nejsou, to mají výslovně uvedeno. Podmínkou Regulačního plánu je zachování staveb Hlavních bez objemových změn, pokud tyto nejsou přímo Regulačním plánem navrženy, což je uplatněno především u proluk a navržených asanací. Změny výšky, objemu, tvaru, pozice říms a otvorů ve fasádách nesmí být směrem do veřejných prostranství u staveb Hlavních povolovány, jsou zde však možné změny Regulačního plánu v rovině přizpůsobení se vedlejším objektům. Stavby Vedlejší mají regulaci volnější a obecně všechny stavby mají určeny podlažnosti, možnosti využití podkroví pro půdní vestavby, a případná nová zástavba pak výšku korunní římsy a výšku hřebene střechy dle konkrétních okolních budov stávajících.

Uliční čára je stanovena jako poloha fasády stavby vyjma podloubí, Stavební čára jako

nepřekročitelná stavbami, které nejsou uvedeny v přípustném využití nezastavitelné plochy parcel. Obě mohou překračovat pouze vyjmenované architektonické nebo stavební prvky.

Součástí Regulačního plánu je podrobná regulace dalších prvků střech, fasád, veřejných i neveřejných prostor, veřejné infrastruktury, atd. takovým způsobem, aby byly naplněny požadavky zadání Regulačního plánu a zájmy chráněné podle zvláštních právních předpisů.

6. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, BYL-LI REGULAČNÍ PLÁN POSUZOVÁN, SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVANÉ STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU DLE ZVLÁŠTNÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

V rámci projednávání zadání Regulačního nebyl stanoven požadavek na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí spolu s požadavkem na posouzení vlivu na významné evropské lokality nebo ptačí oblasti, proto není kapitola relevantní.

7. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Návrh Regulačního plánu vychází z platného Územního plánu, který v řešeném území Městské památkové rezervace a okolí vyhodnotil předpokládané důsledky navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené pro plnění funkce lesa, a to tak, že žádné důsledky nejsou. Proto není ani součástí grafické části odůvodnění příslušný výkres.

8. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí, proto není kapitola relevantní.