



REGULAČNÍ PLÁN KOPŘIVNICE RP.1 DOLNÍ ROLIČKY

text

prosinec 2025

OBJEDNATEL

Město Kopřivnice

Štefánikova 1163
742 21 Kopřivnice
IČO: 002 98 077

POŘIZOVATEL

Městský úřad Kopřivnice,

odbor stavebního řádu, územního plánování a památkové péče
Štefánikova 1163
742 21 Kopřivnice

Oprávněná osoba pořizovatele: Ing. Markéta Kvitová, vedoucí odboru stavebního úřadu,
územního plánování a památkové péče

ZPRACOVATEL

Ing. Petr Šedivý

Na Drážce 1496
530 03 Pardubice
IČO: 015 32 251

atelier SPATIO

Novobranská 544/1

602 00 Brno

tel.: +420 736 258 247, e-mail: sedivy@spatio.cz

Zodpovědný projektant:

Ing. Petr Šedivý
autorizovaný architekt pro obor územní plánování, ČKA 05 572

Projektanti:

Ing. Petr Šedivý a Ing. arch. Eliška Vasko

OBSAH

Textová část

A.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	1
B.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	2
C.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB	5
D.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	7
E.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU	8
F.	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	9
G.	VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH	10

Grafická část

I.1	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 1 000
I.2	VÝKRES TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	1 : 1 000
I.3	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1 : 1 000

A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Vymezuje se **řešené území** totožně se zastavitelnou plochou Z4Dr vymezenou v ÚP Kopřivnice, resp. v Úplném znění Územního plánu Kopřivnice po Změně č. 1.

Řešené území je vyznačeno ve všech výkresech grafické části regulačního plánu RP.1 Dolní Roličky.

B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Vymezuje se **uliční čára** mezi pozemky určenými k umístění zástavby a pozemky veřejných prostranství.

Vymezují se **pozemky určené k umístění zástavby** P.01 – P.57.

Vymezují se **pozemky veřejných prostranství** P.58 – P.61, které slouží obecnému užívání a jsou přístupné každému bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto pozemku.

Stanovuje se pro pozemky P.01 – P.57 způsob využití **SM – smíšené obytné městské**, a to s těmito podrobnými podmínkami:

- odstupy staveb od hranic pozemku musí být minimálně 2 m, příp. dle vymezení ve výkrese č. I.1;
- podíl bydlení musí být minimálně 70 % hrubé podlažní plochy všech nadzemních podlaží hlavní stavby na pozemku;
- vedlejší stavby (garáže, výměnky, kůlny, altány, skleníky apod.) musí být maximálně 4 m vysoké a plocha stavby musí být maximálně 60 m²;
- intenzita využití pozemku musí být maximálně 40 %;
- intenzita zeleně na pozemku musí být minimálně 50 %;
- **přípustné využití:** bydlení v rodinných domech, občanské vybavení (služby) – tímto je přípustnost těchto staveb a činností oproti regulaci stanovené v ÚP Kopřivnice upravena;
- **nepřípustné využití:** občanské vybavení (vzdělávání a výchova, sociální služby, péče o rodinu, zdravotní služby, kultura veřejná správa, ochrana obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubytování pro rekreaci a cestovní ruch, stravování, věda a výzkum) – tímto je přípustnost těchto staveb a činností oproti regulaci stanovené v ÚP Kopřivnice vyloučena.

Stanovuje se pro pozemky P.58 a P.59 způsob využití **PX.v – veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch**, tyto pozemky jsou určené k zajištění dopravní obslužnosti pozemků P.01 – P.57, a to s těmito podrobnými podmínkami:

- **přípustné využití:** sídelní zeleň (veřejná zeleň, stromořadí), mobiliář a drobná architektura - tímto je přípustnost těchto staveb a činností oproti regulaci stanovené v ÚP Kopřivnice upravena.

Stanovují se pro pozemky P.60 a P.61 způsoby využití **PX.z – veřejná prostranství jiná - s převahou nezpevněných ploch**, tyto pozemky jsou určené k zajištění dostupnosti veřejné zeleně, a to s těmito podrobnými podmínkami:

- na pozemku P.61 se v rámci veřejného prostranství vymezuje prostor pro umístění technické infrastruktury - retenční nádrže pro jímání dešťových vod;
- **přípustné využití:** mobiliář a drobná architektura - tímto je přípustnost těchto staveb a činností oproti regulaci stanovené v ÚP Kopřivnice upravena.

Výčet vymezených pozemků a jejich parametrů včetně způsobu využití:

označení pozemku	způsob využití	výměra v m ²	šířka v m	hloubka v m
P.01	SM – smíšené obytné venkovské	825	19	45
P.02	SM – smíšené obytné venkovské	720	16	45
P.03	SM – smíšené obytné venkovské	720	16	45
P.04	SM – smíšené obytné venkovské	720	16	45
P.05	SM – smíšené obytné venkovské	720	16	45
P.06	SM – smíšené obytné venkovské	720	16	45
P.07	SM – smíšené obytné venkovské	826	19	45
P.08	SM – smíšené obytné venkovské	926	23	42
P.09	SM – smíšené obytné venkovské	749	18	42
P.10	SM – smíšené obytné venkovské	751	18	42
P.11	SM – smíšené obytné venkovské	753	18	42

<i>označení pozemku</i>	<i>způsob využití</i>	<i>výměra v m²</i>	<i>šířka v m</i>	<i>hloubka v m</i>
P.12	SM – smíšené obytné venkovské	755	18	42
P.13	SM – smíšené obytné venkovské	939	23	42
P.14	SM – smíšené obytné venkovské	1 036	22	45
P.15	SM – smíšené obytné venkovské	809	18	45
P.16	SM – smíšené obytné venkovské	805	18	45
P.17	SM – smíšené obytné venkovské	804	18	45
P.18	SM – smíšené obytné venkovské	805	18	45
P.19	SM – smíšené obytné venkovské	806	18	45
P.20	SM – smíšené obytné venkovské	1 049	19 – 25	45
P.21	SM – smíšené obytné venkovské	1 134	21 - 27	48
P.22	SM – smíšené obytné venkovské	1 052	22	48
P.23	SM – smíšené obytné venkovské	864	18	48
P.24	SM – smíšené obytné venkovské	867	18	48
P.25	SM – smíšené obytné venkovské	762	16	47
P.26	SM – smíšené obytné venkovské	753	16	47
P.27	SM – smíšené obytné venkovské	858	18	48
P.28	SM – smíšené obytné venkovské	890	18	49
P.29	SM – smíšené obytné venkovské	970	18	51
P.30	SM – smíšené obytné venkovské	991	18	52
P.31	SM – smíšené obytné venkovské	939	20	47
P.32	SM – smíšené obytné venkovské	1 113	16 - 28	56
P.33	SM – smíšené obytné venkovské	918	21	44
P.34	SM – smíšené obytné venkovské	845	19	44
P.35	SM – smíšené obytné venkovské	843	19	44
P.36	SM – smíšené obytné venkovské	841	19	44
P.37	SM – smíšené obytné venkovské	840	19	44
P.38	SM – smíšené obytné venkovské	888	20	44
P.39	SM – smíšené obytné venkovské	843	28	31
P.40	SM – smíšené obytné venkovské	906	27	34
P.41	SM – smíšené obytné venkovské	994	27	38
P.42	SM – smíšené obytné venkovské	794	18	46
P.43	SM – smíšené obytné venkovské	831	18	48
P.44	SM – smíšené obytné venkovské	913	20	48
P.45	SM – smíšené obytné venkovské	712	16	45
P.46	SM – smíšené obytné venkovské	720	16	45
P.47	SM – smíšené obytné venkovské	720	16	45
P.48	SM – smíšené obytné venkovské	712	16	45
P.49	SM – smíšené obytné venkovské	783	24	33
P.50	SM – smíšené obytné venkovské	814	24	34
P.51	SM – smíšené obytné venkovské	829	24	35
P.52	SM – smíšené obytné venkovské	754	24	32
P.53	SM – smíšené obytné venkovské	768	24	32
P.54	SM – smíšené obytné venkovské	768	24	32

<i>označení pozemku</i>	<i>způsob využití</i>	<i>výměra v m²</i>	<i>šířka v m</i>	<i>hloubka v m</i>
P.55	SM – smíšené obytné venkovské	706	41	15 - 18
P.56	SM – smíšené obytné venkovské	740	54	12 - 18
P.57	SM – smíšené obytné venkovské	854	25	35
P.58	PX.v – veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	697	7 - 12	-
P.59	PX.v – veřejná prostranství jiná - s převahou zpevněných ploch	10 789	8 - 12	-
P.60	PX.z – veřejná prostranství jiná - s převahou nezpevněných ploch	1 244	17 - 23	64
P.61	PX.z – veřejná prostranství jiná - s převahou nezpevněných ploch	2 230	57	32 - 45

Poznámka: Parametry pozemků (výměra, šířka a hloubka) jsou zaokrouhleny na celá čísla, u nepravidelných pozemků je uvedeno rozmezí a u liniových pozemků je uvedena pouze šířka. Od těchto údajů se lze odchýlit při realizaci parcelace pouze v odůvodněných případech.

C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Pro **pozemky P.01 – P.57** se stanovují následující podmínky pro umístění staveb:

- Vymezuje se **stavební čára**, která určuje závaznou polohu souvislé hrany hlavní stavby ve výši upraveného terénu v celé ploše průčelí nadzemních podlaží stavby:
 - vymezení stavební čáry je vyjádřena v metrech (z pravidla 6 m) od veřejného prostranství, z kterého je zajištěn přístup na pozemek;
 - od stavební čáry se lze odchýlit ve smyslu natočení hlavní stavby vůči stavební čáře s ohledem na tvar a terén pozemku, natočení může být maximálně o 1 m od stavební čáry;
 - stavební čáru nelze průčelím budovy překročit, a to s výjimkou následujících stavebních prvků:
 - základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení fasády, technická zařízení a dodatečné zateplení budovy, a to vše do vzdálenosti max. 0,3 m;
 - korunní římsa a přesah střechy do vzdálenosti max. 1,0 m;
 - druhé nadzemní podlaží, resp. ustupující podlaží, do vzdálenosti max. 2 m;
 - vedlejší stavby a podzemní části staveb;
 - od stavební čáry lze průčelím budovy ustoupit v rozsahu druhého nadzemního podlaží, a to maximálně o dvě třetiny výšky nadzemních podlaží po celé délce hrany budovy.
- Vymezuje se **prostor pro zástavbu**, který určuje přípustnou plochu na pozemku, ve které je možné umístit hlavní stavbu:
 - vymezení prostoru pro zástavbu je vyjádřeno v metrech od stavební čáry do hloubky pozemku, resp. směrem od veřejného prostranství, z kterého je zajištěn přístup na pozemek;
 - prostor pro zástavbu nelze hlavní stavbou překročit, a to s výjimkou následujících stavebních prvků:
 - základy, sokly, obklady fasád, stavební prvky, které architektonicky člení fasády, technická zařízení a dodatečné zateplení budovy, a to vše do vzdálenosti max. 0,3 m;
 - korunní římsa a přesah střechy do vzdálenosti max. 1 m;
 - vedlejší stavby a podzemní části staveb.
- Stanovuje se výška zástavby maximálně 12 m od upraveného terénu.
- Stanovuje se dodržet **barevné provedení** fasád všech staveb na škále od bílé po světlé tlumené barvy bez použití sytých, výrazných a tmavých odstínů.
- Stanovuje se dodržet **výšku oplocení** pozemků maximálně 1,5 m od upraveného terénu a **s průhledností**, resp. otvory v materiálu oplocení, minimálně 30 % jeho plochy.
- Stanovuje se **konstrukční výška nadzemního podlaží** hlavních staveb maximálně 4 m.

Z hlediska prostorového uspořádání staveb se vymezují dva **regulační celky A a B**, a to:

- regulační celek A na pozemcích P.01 – P.07, P.23 – P.27, P.43 – P.47;
- regulační celek B na pozemcích P.08 – P.22, P.28 – P.42, P.49 – P.57.

Pro **regulační celek A** se stanovují následující podmínky pro prostorové uspořádání staveb:

- Stanovuje se **kapacita** hlavních staveb maximálně 2 bytové jednotky.
- Stanovuje se **podlažnost** hlavních staveb maximálně dvě nadzemní podlaží.
- Stanovuje se **půdorysná velikost** hlavní stavby na pozemku maximálně 160 m².
- Stanovuje se povinné **zastřešení** hlavních staveb:
 - šikmá střecha (sedlová, polovalbová, valbová) v případě podlažnosti jedno nadzemního podlaží a podkroví (1NP+P);
 - plochá střecha v případě podlažnosti dvě nadzemních podlaží (2NP).
- Stanovuje se výška šikmé střechy nad římsou, případně okapovou hranou, hlavních staveb maximálně 6 m.
- Stanovuje se výška atiky ploché střechy hlavních staveb maximálně 1 m nad druhým nadzemním podlažím.

Pro **regulační celek B** se stanovují následující podmínky pro prostorové uspořádání staveb:

- Stanovuje se **kapacita** hlavních staveb maximálně 1 bytová jednotka.
- Stanovuje se **podlažnost** hlavních staveb maximálně jedno nadzemní podlaží a podkroví (1NP+P).
- Stanovuje se **půdorysná velikost** hlavní stavby na pozemku maximálně 180 m².
- Stanovuje se povinné **zastřešení** hlavních staveb šikmou střechou (sedlová, polovalbová, valbová).
- Stanovuje se výška šikmé střechy nad římsou, případně okapovou hranou, hlavních staveb maximálně 6 m.

Stanovené maximální výšky staveb se nevztahují na:

- nezbytná technologická zařízení související s provozem hlavních staveb v případě prokázání nemožnosti umístit či stavebně řešit tato zařízení v rámci stanované maximální výšky;
- stavby a zařízení technické infrastruktury jako jsou komíny, stožáry antény apod., s výjimkou budov pro technickou infrastrukturu.

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

Pro **pozemky P.01 – P.57** se:

- vymezuje **rozmezí pro umístění vjezdu na pozemek**, a to jako závazné;
- stanovuje rezidentní **dopravu v klidu** řešit na vlastních pozemcích staveb;
- stanovuje se další vyhrazená stání pro návštěvníky území řešit v rámci veřejných prostranství s ohledem na zachování bezpečnosti a plynulosti provozu na nich.

Pro **pozemky P.58 a P.59** se:

- vymezují koridory pro umístění technické infrastruktury (vodovod, kanalizace, el. vedení) o šířce 4 m pro umístění jednotlivých sítí a zařízení na nich včetně napojení na tyto systémy mimo řešené území, v grafické části zobrazeny osou koridoru (schématicky) – umístění bude v rámci zpracování podrobnější dokumentace, v plochách veřejných prostranství, zpřesněno;
- stanovuje se umisťovat technickou infrastrukturu hospodárně, resp. její realizaci plánovat společně, a v rámci veřejných prostranství ji umisťovat do co nejméně konfliktních míst tak, aby případná údržba těchto sítí a zařízení nevyvolávala náklady, kterým lze předcházet;
- stanovuje se dopravní obslužnost řešeného území řešit jediným napojením - na silnici I. třídy v případě motorové dopravy, a další napojení území formou veřejných prostranství řešit primárně pro nemotorovou dopravu (pěší, cyklisty apod.);
- stanovuje řešit plochy mimo hlavní dopravní prostor (vozovku, chodník) tak, aby umožňovaly zásak či zpomalení odtoku dešťových vod z území (zeleň, zatravněvací pásy, štěrky apod.).

Pro **pozemek P.58** se stanovuje požadavek na výsadbu liniové zeleně – **stromořadí** tvořené stromy dorůstající výšky minimálně 10 m a s průměrem koruny dorůstající minimálně 6 m. V grafické části vyznačeno linií bodů jejichž umístění je směrné a neurčuje přesné body výsadby jednotlivých stromů.

Pro **pozemek P.61** se stanovuje požadavek na realizaci **retenční nádrže** pro jímání dešťových vod svedených ze zpevněných ploch v řešeném území a následným odvodem do vodního toku Sýkoreček.

Vymezují se **koridory pro přeložky technické infrastruktury** stávajících sítí vodovodu a el. vedení procházejících řešeným územím. Přeložka vodovodu bude řešena realizací nově navržené sítě k zásobování pozemků určených k umístění zástavby a přeložka el. vedení bude řešena nově navrženým koridorem el. vedení, a to v rámci veřejných prostranství na pozemcích P.58 a P.59.

E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

Stanovuje se **hmotovým řešením staveb** formovat význam přílehlých veřejných prostranství, především na pozemcích určených k zastavění v rámci regulačního celku A formou upřednostnění kompaktnější či robustnější zástavby.

Stanovuje se řešením veřejných prostranství posilovat **obytný charakter systému veřejných prostranství**, resp. tímto využitím vytvářet hierarchii v systému veřejných prostranství, s ohledem na jeho napojení na sousední území.

F. 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

Vymezují se následující **veřejně prospěšné stavby**, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

označení VPS	popis VPS	k.ú.
technická infrastruktura		
VT.01	vodovod	Drnholec nad Lubinou
VT.02	kanalizace	Drnholec nad Lubinou
VT.03	el. vedení	Drnholec nad Lubinou
VT.04	retenční nádrž dešťových vod	Drnholec nad Lubinou
veřejné prostranství		
VP.05	místní obslužná komunikace	Drnholec nad Lubinou
VP.06	místní obslužná komunikace	Drnholec nad Lubinou
VP.07	sídelní zeleň (park)	Drnholec nad Lubinou

Vymezují se následující **veřejně prospěšná opatření**, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

označení VPO	popis VPO	k.ú.
zelená infrastruktura		
VZ.08	stromořadí	Drnholec nad Lubinou

G. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Pro účely Regulačního plánu Kopřivnice RP.1 Dolní Roličky se definují **vybrané pojmy** takto:

- **hlavní stavba** – stavba s určujícím způsobem využití v rámci pozemku, zároveň se zpravidla jedná o hmotově (prostorově) dominantní stavbu v rámci daného pozemku;
- **vedlejší stavba** – účelová stavba, která slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případné hlavní stavby nacházející se na pozemku, oproti hlavní stavbě musí jít o hmotově a objemově podstatně podružné stavby, typicky se jedná o garáže, kůlny, altány, pergoly, zahradní bazény, skleníky, domácí dílny apod.;
- **drobná architektura** – objekty dotvářející veřejné prostranství, popř. obdobné rozsáhlejší nezastavěné plochy, zvyšující estetickou či užitelskou hodnotu těchto plochy, typicky jde o městský mobiliář, přístřešky, altány, pergoly, kiosky, turistické informační tabule a rozcestníky, sochy a výtvarná díla, drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka) o maximální výšce 4 m od úrovně upraveného terénu;
- **služby** – druh občanského vybavení určený k zajištění základních potřeb obyvatelstva, zejména služby péče o tělo a zdraví (masáže, kosmetické služby apod.), holičství a kadeřnictví apod.;
- **podlažnost** – počet nadzemních podlaží nad sebou včetně případného podkroví, pokud se počet nadzemních podlaží v různých částech stavby liší, uvažuje se vždy největší počet nadzemních podlaží dosažený v jednom místě stavby při přilehlém veřejném prostranství;
- **nadzemní podlaží** – podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu domu;
- **podkroví** – přístupný a účelově využívaný prostor (k bydlení, práci apod.) ohraničený konstrukcí šikmé střechy nad posledním nadzemním podlažím hlavní stavby, kde převážná část plochy stěn pod šikmou střešou je sešikmená ve sklonu kopírujícím sklon šikmé střechy;
- **šikmá střecha** – typy střech sedlová, polovalbová a valbová, a to s minimálním sklonem 25°;
- **upravený terén** – tvar zemského povrchu (reliéf a jeho výškové poměry) po zahájení terénních úprav souvisejících s novou zástavbou nebo úpravou stávající zástavby.