

**ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA
V PRAZE
FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
KATEDRA PLÁNOVÁNÍ KRAJINY A SÍDEL**

**ZASTAVĚNÉ PLOCHY POZEMKŮ S OHLEDEM
NA REGULATIVY FUNKČNÍHO
A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ A DRUHY
POZEMKŮ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ
NA ÚZEMÍ MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 15
DIPLOMOVÁ PRÁCE**

Vedoucí práce: Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

Diplomant: Bc. Tomáš Exner

2024

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Tomáš Exner

Regionální environmentální správa

Název práce

Zastavěné plochy pozemků s ohledem na regulativy funkčního a prostorového uspořádání a druhy pozemků v katastru nemovitostí na území městské části Praha 15.

Název anglicky

Built-up area with regard to the regulations of the functional and spatial arrangement and land use in Cadaster of real estates in the territory of the city district Prague 15.

Cíle práce

Cílem práce je zjistit vypovídací schopnost dat katastru nemovitostí pro stanovení koeficientu zastavěných ploch a koeficientu zeleně při posuzování dodržení limitních hodnot stanovených nástroji územního plánování. Dalším cílem je vliv změn rozhodných hodnot na daňovou zátěž poplatníka daně z nemovitostí. Součástí práce bude ověření navrženého postupu na vhodném vzorku dat na území hlavního města Prahy.

Metodika

Popis veškerých stanovených podmínek pro zastoupení zastavěné plochy na pozemcích území hlavního města Prahy dle Územního plánu, Regulativu funkčního a prostorového uspořádání území, včetně způsobu výpočtu tzv. koeficientu zastavěné plochy a koeficientu zeleně dle Metodického pokynu. Vysvětlíte souvislost výše uvedených hodnot se stanovením daně z nemovitostí. V praktické části práce na vybraném řešeném území zjistíte hodnoty výše uvedených koeficientů s využitím dat katastru nemovitostí, na základě leteckých snímků a porovnáte je se stanovenými limity dle podkladů územního plánování včetně srovnání změn vstupních hodnot na daňovou zátěž poplatníka daně z nemovitostí.

Doporučený rozsah práce

dle Nařízení děkana č. 02/2020 – Metodické pokyny pro zpracování diplomové práce na FŽP

Klíčová slova

Formulace klíčových slov je úkolem autora práce

Doporučené zdroje informací

- Angel, S.; Parent, J.; Civco, D. L. 2012. The fragmentation of urban landscapes: global evidence of a key attribute of the spatial structure of cities, 1990-2000. ENVIRONMENT AND URBANIZATION, 24}1], p. 249-283.
- Jedwab, R.; Loungani, P.; Yezer, A. 2021. Comparing cities in developed and developing countries: Population, land area, building height and crowding. REGIONAL SCIENCE AND URBAN ECONOMICS, 86.
- Kolektiv Autorů (2018). Pražské stavební předpisy 2018 s aktualizovaným odůvodněním. ISBN 978-80-87931-88-2.
- Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy, ve znění opatření obecné povahy č. 55/2018.
- Rehachova, T.; Pauditsova, E. 2004. Evaluation of urban green spaces in Bratislava. BOREAL ENVIRONMENT RESEARCH. 9}6], p. 469-477.
- Šustrová D., Borovička P., Holý J. (2018). Katastr nemovitostí. Praha: Wolters Kluwer ČR ÚZ č.1365 – Katastr nemovitostí, Zeměměřictví, Pozemkové úpravy a úřady. Vydal: Sagit, a.s., ISBN: 978-80-7422-400-9, Počet stran: 288.

Předběžný termín obhajoby

2023/24 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra plánování krajiny a sídel

Elektronicky schváleno dne 25. 10. 2023

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 15. 11. 2023

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 06. 03. 2024

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma: Zastavěné plochy pozemků s ohledem na regulativy funkčního a prostorového uspořádání a druhy pozemků v katastru nemovitostí na území městské části Praha 15 vypracoval samostatně a citoval jsem všechny informační zdroje, které jsem v práci použil a které jsem rovněž uvedl na konci práce v seznamu použitých informačních zdrojů.

Jsem si vědom, že na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, především ustanovení § 35 odst. 3 tohoto zákona, tj. o užití tohoto díla.

Jsem si vědom, že odevzdáním diplomové práce souhlasím s jejím zveřejněním podle zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a to i bez ohledu na výsledek její obhajoby.

Svým podpisem rovněž prohlašuji, že elektronická verze práce je totožná s verzí tištěnou a že s údaji uvedenými v práci bylo nakládáno v souvislosti s GDPR.

V Praze dne

.....

Bc. Tomáš Exner

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu práce Ing. Josefu Vlasákovi, Ph.D. za vedení mé práce, cenné připomínky, odborné rady a čas věnovaný diskuzi nad touto problematikou. Dále bych chtěl poděkovat rodině a nejbližším za podporu a trpělivost, kterou mi poskytovali po dobu mého studia.

Abstrakt

Práce se zabývá zastavěnými plochami, zpevněnými plochami a plochami pro zeleň, které jsou dále rozděleny na kategorie dle katastru nemovitostí a dle reality. Cílem této práce je analýza skutečného stavu zastavěných ploch, zpevněných ploch a ploch zeleně vůči regulativům na modelovém území, porovnání s evidencí v katastru nemovitostí a jejich dopad na daň z nemovitosti.

Řešenou oblastí jsou celkem 3 lokality nacházející se v Městské části Prahy 15 v katastrálním území Hostivař a Horní Měcholupy. Hlavním metodickým postupem byl sběr zdrojových dat a vlastní metodika měření skutečných výměř.

Hlavním výsledkem je konstatování, že na zkoumaných lokalitách je ve skutečnosti oproti evidenci v katastru nemovitostí o přibližně 15 % více zastavěných a zpevněných ploch. Ty mají poté dopad i na stanovené regulativy v území, které mohou překračovat. Na dani z nemovitých věcí se výsledek zároveň neprojeví z toho důvodu, že většina zkoumaných pozemků má nesprávně evidovaný druh pozemku ostatní plocha namísto zahrady.

Přínos práce spočívá v syntéze poznatků, propojení evidence katastru nemovitostí s územním plánováním a dopadem na odvod daně z nemovitých věcí.

Klíčová slova:

koeficient zeleně, parcela, zpevněné plochy

Abstract

The work deals with built-up areas, paved areas and green areas, which are further divided into categories according to the cadastre and according to the reality. The aim of this thesis is to analyse the actual status of built-up areas, paved areas and green areas in relation to the regulations in the model area, comparison with the land registry records and their impact on property tax.

The addressed area is a total of 3 sites located in the Prague 15 municipal district in the cadastral area of Hostivař and Horní Měcholupy. The main methodological procedure was the collection of source data and the methodology of measuring actual areas.

The main result is that the surveyed sites in reality have approximately 15% more built-up and paved areas compared to the land registry records. These then have an impact on the established regulations in the area, which may be exceeded. At the same time, the result is not reflected in the property tax because most of the sites examined are incorrectly registered as other land instead of garden.

The contribution of the thesis lies in the synthesis of the findings, the linking of the land registry with the spatial planning and the impact on the real estate tax.

Keywords:

green coefficient, parcel, paved areas

Obsah

1.	Úvod	1
2.	Cíle práce	2
3.	Literární rešerše	3
3.1	Katastr nemovitostí	3
3.1.1	Vymezení základních pojmů	4
3.1.2	Předmět evidence a obsah	6
3.1.3	Katastrální operát	9
3.1.4	Poskytování údajů	10
3.1.5	Revize katastru nemovitostí	11
3.2	Daň z nemovitých věcí	13
3.2.1	Daň z pozemků	14
3.2.2	Daň ze staveb a jednotek	16
3.2.3	Koeficienty	16
3.3	Územní plánování	17
3.3.1	Nástroje územního plánování	18
3.3.2	Územní plán	19
3.3.3	Regulativy funkčního a prostorového uspořádání	21
3.3.4	Pražské stavební předpisy	22
3.3.5	Udržitelný rozvoj území	22
4.	Charakteristika studijního území	24
4.1	Horní Měcholupy	25
4.1.1	Lokalita 1	27
4.1.2	Lokalita 2	28
4.2	Hostivař	29
4.2.1	Lokalita 3	30
5.	Metodika	31
5.1	Výběr lokalit	31
5.2	Sběr dat	31

5.3	Skutečné výměry	34
5.4	Konsolidovaná tabulka	36
5.5	Analýza zkoumaných jednotek	37
5.6	Daň z nemovitosti	37
6.	Současný stav řešené problematiky	38
7.	Výsledky práce	39
7.1	Lokalita 1	39
7.2	Lokalita 2	46
7.3	Lokalita 3	52
8.	Diskuse	58
8.1	Lokalita 1	58
8.2	Lokalita 2	60
8.3	Lokalita 3	61
9.	Závěr a přínos práce	63
10.	Přehled literatury a použitých zdrojů	65
10.1	Odborné publikace	65
10.2	Internetové zdroje	66
10.3	Legislativní zdroje	68
10.4	Ostatní zdroje	68
11.	Přílohy	72

Seznam použitých zkratk

ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

DNV – Daň z nemovitých věcí

IPR – Institut plánování rozvoje

KN – Katastr nemovitostí

KN-ZB – Zastavění budovami dle katastru nemovitostí

KN-ZE – Zeleň dle katastru nemovitostí

KN-ZP – Zpevněné plochy dle katastru nemovitostí

k.ú. – Katastrální území

RE-ZB – Zastavění budovami dle reality

RE-ZE – Zeleň dle reality

RE-ZP – Zpevněné plochy dle reality

UP – Územní plán

ÚÚR – Ústav územního rozvoje

ZPF – Zemědělský půdní fond

1. Úvod

Bydlení je jednou z nejdůležitějších funkcí, které člověk potřebuje. Zajišťuje základní lidské potřeby, a to hlavně soukromí, bezpečí, hygienické zázemí atd. Poslední dobou se stává stále ožehavějším tématem, a to především jeho dostupnost a kvalita.

Základním rozdělením je bydlení hromadné a individuální. Tato práce se bude zabývat individuálním bydlením, které zahrnuje rodinné domy samostatně stojící, dvojdomy a řadové domy. Zkoumaným objektem bude především jejich plošný rozsah na pozemku, a to nejen samotné stavby, ale také příslušenství k dané budově a zpevněné plochy.

Z hlediska lepší využitelnosti nemovitosti dochází ve velké míře k zastavování a zpevňování dalších částí pozemku, tím dochází k úbytku zeleně. Zmenšováním těchto výměr však dochází ke zhoršení místního životního prostředí, přehřívání okolí a úbytku ploch, kde by mohla zasakovat voda, to všechno má vliv např. na kapacity veřejné technické infrastruktury atd. Vlastník nemovitosti by měl respektovat dané zákony, předpisy, opatření a usnesení, které se k dané nemovitosti vztahují. Podobu veřejného prostoru dokáže jednotlivec ovlivnit jen stěží, ale svůj soukromý pozemek již ano. Převažují tedy na soukromých pozemcích spíše zastavěné a zpevněné plochy, nebo je větší část "ozeleněna"? A nezasahují drobné stavební úpravy již do limitů daných regulativů?

Každá nemovitost má také spojitost s daňovou soustavou. V minulém roce došlo k výrazným změnám v dani z nemovitosti. I tímto tématem se bude tato práce zabývat. Účelem této diplomové práce je poskytnout čtenáři ucelený přehled o evidenci katastru nemovitostí, regulativech, která se na pozemky mohou vztahovat a dopadech na daň z nemovitosti.

2. Cíle práce

Hlavním cílem této diplomové práce je analýza skutečného stavu zastavěných ploch, zpevněných ploch a ploch zeleně vůči regulativům na modelovém území, porovnání s evidencí v katastru nemovitostí a jejich dopad na daň z nemovitosti.

Práce si dále klade za cíl zjistit odpovědi na tyto výzkumné otázky:

- O kolik procent jsou ve skutečnosti zastavěné plochy oproti katastru nemovitostí?
- Mají vlastníci nemovitostí motivaci narovnat stav v katastru nemovitostí?
- Jsou zkoumané zástavby navrženy na dané funkční a prostorové regulativy?

3. Literární rešerše

3.1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí v České republice je definován zákonem č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Dle Šustrová a kol. (2018) se jedná o veřejný seznam, který slouží k evidenci, ochraně a zaznamenávání veškerých právních vztahů k nemovitostem. Z hlediska tématu této práce je důležité zmínit výrok Tischlerová (2019), která tvrdí, že nejdůležitější účel katastru nemovitostí je evidenční charakter, díky němuž dochází k transparentnosti a možné kontrole, jak ze strany samotných vlastníků, tak také orgánů státní správy.

To potvrzuje i publikace Mučková a kol. (2016), která uvádí, že katastr nemovitostí, (dále jen „KN“), slouží hlavně:

- k ochraně práv k nemovitostem,
- pro účely daní, poplatků a jiných podobných peněžitých plnění,
- k ochraně životního prostředí, nerostného bohatství, zájmů památkové péče,
- k rozvoji území,
- k oceňování nemovitostí,
- ale třeba také pro vědecké, hospodářské a statistické účely.

V této práci bude KN využit hlavně ke statistickým účelům a k výpočtu daní z nemovitých věcí.

Každý vlastník nemovité věci má určité povinnosti. Z těch nejzásadnějších je nutno zdůraznit, že dle § 37 zákona č. 256/2013 Sb. má vlastník či jiný oprávněný povinnost zúčastnit se na výzvu katastrálního úřadu jednání, doplňovat chybějící údaje, odstraňovat chyby, předkládat listiny, ale především ohlásit katastrálnímu úřadu změnu údajů, týkajících se jeho nemovitosti, a to do 30 dnů od jejich vzniku. Nedodržením některých z těchto povinností se dopouští přestupku. Dle Šustrová a kol. (2018) má díky tomuto katastrální úřad v zákoně oporu a nástroj, jak přimět vlastníky ke spolupráci.

Ve světě roste poptávka po jednotném katastrálním systému. Ten by měl umožňovat lepší komunikaci na základě stejných pojmů a umožňovat tak efektivnější spolupráci mezi zúčastněnými stranami, jak v rámci jedné země, tak mezi různými zeměmi (Seifrt a Salzman, 2022). V posledních letech je v souvislosti s KN spojován tzv. Blockchain. Jedná se speciální druh decentralizované databáze, která je chráněna jak z vnější, tak i z vnitřní strany sítě. Krishnapriya a Sarath (2020) se domnívají, že katastrální systémy jsou v tuto chvíli zranitelné a tato navrhovaná implementace pomocí Blockchainu by mohla přinést zároveň velkou úsporu manuálního úsilí vynaloženého na vedení záznamů.

3.1.1 Vymezení základních pojmů

Pozemek

Pozemek je část zemského povrchu oddělený od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje... (§ 2 zákon č. 256/2013 Sb.).

Tomuto však částečně oponuje Coufalík (2020), kterému přijde definice nedostatečná pro využití v soukromém právu. Za účelné by považoval značit pozemky, tedy ucelenou část zemského povrchu, zejména hraničními body či rozhradami. Rozhradou může být plot, zeď, mez, brázda či vodní tok.

Plocha pozemku je pozemek, respektive jeho část nebo soubor pozemků tvořící souvislý celek zpravidla pod společným oplocením. Oplocení však není rozhodujícím faktorem, pozemek by měl být v souladu s provozní, fyzickou a také vlastnickou stránkou věci (MSK, ©2021). Zajímavý pohled na hranice pozemku má Baudyš (2010), ten konstatuje, že pozemek nelze vyrobit a prvotní vlastnictví vzniklo zábořem neboli okupací. Dále také vyzdvihuje důležitost pozemků a legislativní rámec věci. Pokud chce v ČR vlastník pozemku pozemky dělit či scelovat, potřebuje k tomu souhlas či rozhodnutí stavebního úřadu. Zemský povrch je totiž nenahraditelný, máme ho omezené množství a není možného ho dále vyrobit, proto se státy brání jeho znehodnocování a na rozdíl od jiných věcí jsou zde dle právních řádů a předpisů omezené možnosti v nakládání. Je to však také poměrně velký zásah do vlastnického práva.

Parcela

Jedná se o pozemek, který je geometricky a polohově určen a spolu s označením parcelního čísla, známé taktéž pod zkratkou p.č., je zanesen v KN.

K jednotlivým parcelám je vždy přiřazen druh, způsob využití a výměra (§ 2 zákon č. 256/2013 Sb.). Máme dané dvě číselné řady parcel, a to pozemkovou a stavební, přičemž v některých katastrálních území je používána pouze pozemková (Šustrová a kol., 2018). Baudyš (2010) potvrzuje výše uvedené a dodává, že předmětem realitního obchodu, by měly být pouze parcely či parcela, nikoliv však pozemek.

Stavební parcela

Barešová (2020) konstatuje, že pozemky se evidují buď jako pozemkové, nebo stavební, dodává však, že katastrální zákon nezná termín stavební pozemek. Pokud tedy není na dané parcela stavba, správný termín pro označení je pozemková parcela. Dle § 2 zákona č. 256/2013 Sb. by tato parcela měla být vždy v kategorii druh pozemku pod označením zastavěná plocha a nádvoří.

Výměra parcely

Jedná se o vyjádření plošného obsahu průmětu hranic pozemku do zobrazovací roviny, určuje se zaokrouhlením v metrech čtverečních. Může k tomu být dospěno různými měřickými metodami, na práva k pozemku to však nemá vliv (§ 2 zákon č. 256/2013 Sb.).

Šustrová a kol. (2018) zmiňují v tomto ohledu důležitost kódů kvality, ty se pohybují v rozmezí 3 až 8. Hranice parcel v KN značeny zelenou barvou (kód 3) mají spolehlivé údaje, zatímco hranice červenou barvou (kódy 4-8) jsou méně spolehlivější a některé jsou převzaty z původního měření v 19. století.

Geometrický plán, geometrické a polohové určení

Geometrický plán je technický dokument a je výsledkem geodetické činnosti. Jeho vyhotovení zpracovává úředně způsobilá osoba, ověřuje autorizovaný zeměměřický inženýr a poté potvrzuje katastrální úřad. Geometrický plán je zapotřebí např. k vydání kolaudačního souhlasu/rozhodnutí u stavby, která podléhá evidenci v KN. Slouží také jako podklad pro zápis změn v KN, vypracování listin, k rozdělení či scelení pozemků, zapsání věcného břemena apod. (Šustrová a kol., 2018). Parcela se definuje jak geometricky, tak i polohově. Geometrickým určením získáme tvar a rozměr, polohovým určením pozici parcely např. vzhledem k okolním nemovitostem a umístění v daném k.ú. (§ 2 zákon č. 256/2013 Sb.). V tomto odstavci je také zapotřebí zmínit, Jednotnou trigonometrickou síť katastrální, zkráceně S-JTSK, která vychází z tzv. Křovákova zobrazení, v níž se geodetickými metodami určují pravoúhlé rovinné souřadnice Y a X (Šustrová a kol., 2018).

Katastrální území

Dle § 2 zákona č. 256/2013 Sb. je katastrální území technicko-správní jednotka, která eviduje soubor nemovitostí v uceleném místě. Údaje v KN jsou uspořádány dle jednotlivých katastrálních území, stejně tak parcely se číslují vždy v rámci daného katastrálního území.

Zajímavostí je, že každé katastrální území v České republice má svůj vlastní název i šestimístní kód, nemůže se tak stát, že by existovali dva stejné názvy katastrálních území, jako je tomu u obcí. Samotná obec či město se může skládat z více katastrálních území (Šustrová a kol., 2018). K 31.12.2023 bylo evidováno 13 076 katastrálních území a 6 258 obcí (ČÚZK, ©2024).

Budova a drobná stavba

Budovou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí (§ 2 zákon č. 256/2013 Sb.).

Každá stavba má v KN umístěn definiční bod, který by měl odpovídat středu souřadnic. Díky tomuto bodu je z mapy snadno identifikovatelné, zda se dle KN jedná o stavbu či nikoliv.

Drobné stavby, nejsou předmětem evidence v KN. Drobnou stavbou se dle § 2 zákon č. 256/2013 Sb. rozumí stavba do 16 m² a 4,5 m výšky, musí však splňovat požadavek na funkci. Šustrová a kol. (2018) zmiňují, že k posouzení nejsou tedy rozhodujícím faktorem parametry, ale funkce. Za stavbu drobnou se dá stavba považovat pouze tehdy, pokud je na společném pozemku se stavbou hlavní a plní doplňkovou funkci. Pokud k této drobné stavbě neexistuje na společném pozemku stavba hlavní, je tato stavba evidována jako samostatná budova, i přestože nepřesahuje výše uvedené parametry. Za drobné stavby se dále **nepovažují** stavby garáží, vodních děl, stavby související s nebezpečnými materiály a stavby pro civilní obranu.

3.1.2 Předmět evidence a obsah

Předmětem evidence jsou pozemky v podobě parcel, budovy (ne však všechny stavby splňují definici budovy), jednotky vymezené dle občanského zákoníku a dle zákona č. 72/1994 Sb., dále práva stavby a nemovitosti o nichž to stanoví jiný právní předpis (§ 3 zákon č. 256/2013 Sb.).

Obsahem KN je poměrně rozsáhlý soubor informací. Nalezneme zde geometrické a polohové určení nemovitostí a katastrálních území, druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje č.p./č.e. i těm, kterým se nepřiděluje, pokud jsou na pozemku stavbou hlavní, cenové údaje a údaje sloužící pro daňové účely. Dále stojí za zmínění také údaje o fyzické či právnické osobě (§ 3 zákon č. 256/2013 Sb.). Baudyš (2010) zmiňuje, že KN obsahuje soupisy a popisy nemovitostí, způsoby ochrany, údaje o bonitované půdně ekologické jednotce (v případě, že se jedná o zemědělský pozemek).

Každá parcela má přidělený druh pozemku, jedná se o závazně stanovenou charakteristiku. Pozemky rozdělujeme na 10 druhů viz tabulka 1. Pozemky dále členíme na zemědělské a nezemědělské. Zemědělské pozemky slouží k obhospodařování – orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost. Všechny tyto druhy pozemků spadají do zemědělského půdního fondu (ZPF). Naproti tomu nezemědělské pozemky svým složením nebo stavem nejsou vhodné k obdělávání. Do této skupiny patří – lesní pozemek, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. (Mučková a kol., 2016). Zemědělský půdní fond je jednou z hlavních a nejdůležitějších složek životního prostředí. K jeho ochraně slouží nástroje, které by měly pomoci zlepšovat stav životního prostředí. Jedním z nich je např. odvod za odnětí ze ZPF. Ústředním orgánem státní správy pro ochranu ZPF je Ministerstvo životního prostředí. (§ 1 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu)

Kód	Název	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
2	orná půda	Pozemek obdělávaný za účelem produkce plodin nebo pozemek, který je k dispozici pro rostlinnou výrobu, ale je ponechán ladem, případně pozemek, který je dočasně zatravněn v rámci systému střídání plodin.
3	chmelnice	Pozemek, na kterém se pěstuje chmel a který je opatřen opěrným zařízením pro jeho pěstování, včetně plochy souvisejícího manipulačního prostoru, který netvoří součást cesty.
4	vinice	Pozemek rovnoměrně a souvisle osázený keři vinné révy opatřený opěrným zařízením, včetně plochy souvisejícího manipulačního prostoru, který netvoří součást cesty.
5	zahrada	Pozemek, a) na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu, b) souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři, který zpravidla tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, c) funkčně spojený a užívaný s budovou, s charakterem okrasné zahrady, na kterém převládá travnatá plocha, zpravidla doplněná trvalými porosty většinou okrasného charakteru, ke kterým lze přiřadit i dřeviny charakteristické pro ovocné a lesní porosty.
6	ovocný sad	Pozemek souvisle osázený ovocnými stromy nebo ovocnými keři nebo pozemek tvořící s okolními pozemky takto osázený souvislý celek.
7	trvalý travní porost	Pozemek využívaný k pěstování trav nebo jiných bylinných píceň, který nebyl zahrnut do systému střídání plodin a na kterém se mohou vyskytovat rozptýlené stromy a keře, případně jejich skupiny, pokud trávy a jiné bylinné píceň i nadále převažují.
10	lesní pozemek	Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů [§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.].
11	vodní plocha	Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.
13	zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek, na němž je a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který jev katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, a vyjma budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha, b) společný dvůr, c) zbořeniště, d) vodní dílo.
14	ostatní plocha	Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků.

Tabulka 1: Druhy pozemků (Katastrální vyhláška, ©2024).

Pro tuto práci je důležité zaměřit se především na charakteristiku zahrady a zastavěné plochy a nádvoří. Podrobnější popis druhu pozemku určuje tzv. způsob využití pozemku, jichž je 29. Patří mezi ně např. neplodná půda, zeleň a vodní plochy, které jsou zde podrobněji členěny, dle toho, zda se jedná o rybník, přírodní či umělý tok, vodní nádrž apod. Způsob využití mají také jednotky. Nejčastěji se lze setkat s byty, garážemi a jinými nebytovými prostory (Zákon č. 256/2013 Sb.).

3.1.3 Katastrální operát

Jedná se o ucelený soubor geografických, výpočetních a písemných informací a dokumentačních materiálů potřebných pro vedení a obnovu katastru (Mučková a kol., 2016). Operát se zakládá a vede dle jednotlivých katastrálních území. V rámci katastrálních pracovišť se vedou sbírky listin a protokoly o řízení, na jejichž základě se změny v katastru provádějí (Šustrová a kol., 2018). Dle § 3 zákon č. 256/2013 Sb. tvoří operát:

- Soubor geodetických informací (SGI), který zahrnuje katastrální mapu a její číselné vyjádření,
- Soubor popisných informací (SPI),
- Dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací,
- Sbírká listin, která obsahuje rozhodnutí orgánů veřejné moci, smlouvy a jiné listiny na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru,
- Protokoly o vkladech, záznamech, poznámkách, dalších zápisech, opravách chyb, námitkách proti obnovenému katastrálnímu operátu, výsledcích revize katastru a o záznamech pro další řízení.

Soubor popisných informací (SPI) obsahuje především údaje o parcelách, budovách a katastrálních území. Soubor geodetických informací (SGI) reprezentují především mapy katastru. Katastrální mapa je mapou státní, velkého měřítka, obsahující polohopis a popis. Rozlišujeme hlavně dva druhy map, digitální a analogové (Šustrová a kol., 2018).

DKM – digitální katastrální mapa v souřadnicovém systému S-JTSK, vyhotovena obnovou katastrálního operátu.

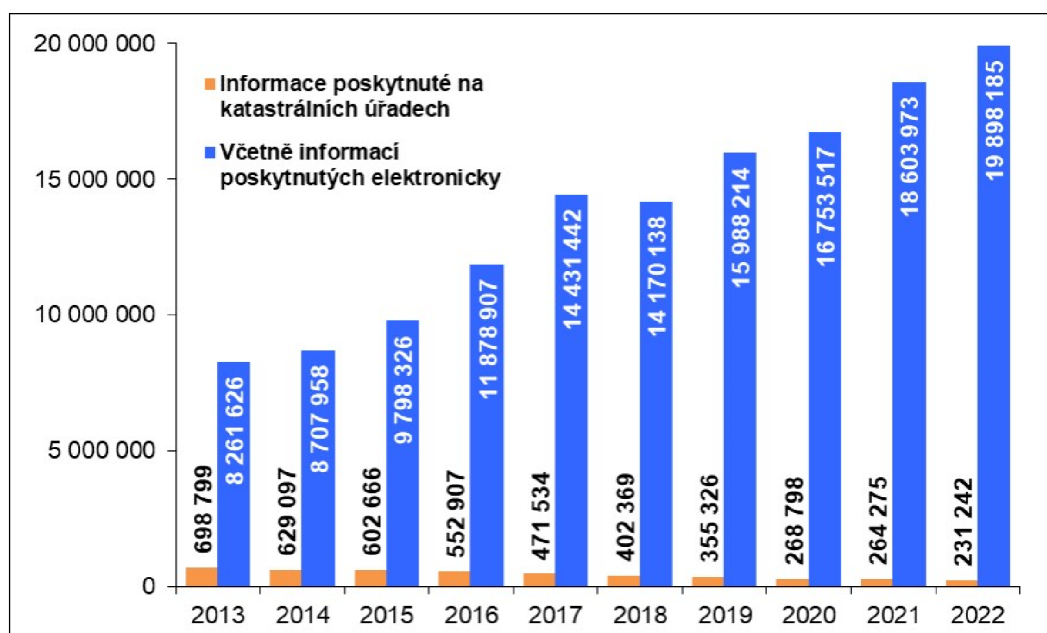
KMD / KM-D – katastrální mapa digitalizovaná, vznikla překlopením analogových map do digitální formy.

Analogová **KM** – mapa na plastové fólii, svou přesností odpovídá době vzniku (ČÚZK, ©2010).

Převod do digitální podoby je jedním ze stěžejních cílů, v tuto chvíli je v digitální podobě 99 % katastrálních území (ČÚZK, ©2023).

3.1.4 Poskytování údajů

Katastr je veřejný seznam, veřejnost má tedy možnost do něj nahlížet. Pokud není stanoveno jinak může si každý pořizovat opisy, výpisy či získávat údaje ze sbírky listin. Nahlížení je bezúplatné, poskytování výpisů, opisů nebo kopií ve formě veřejných listin však již nikoliv (Mučková a kol., 2016). Některé údaje byly vedeny v elektronické podobě již v roce 1972, přelom však nastal schválením zákona č. 120/2000 Sb., který stanovil, že katastr nemovitostí má být veden převážně elektronickými prostředky. Od začátku nového tisíciletí je tedy možné získávat údaje dálkovým přístupem (ČÚZK, ©2013). Dle výroční zprávy ČÚZK (©2023) se počty informací poskytnuté elektronicky každoročně zvyšují (s výjimkou roku 2018) a úměrně tomu se každoročně snižují informace poskytnuté na pobočkách katastrálních úřadů.



Obrázek 1: Počet poskytnutých informací z katastru nemovitostí (ČÚZK, ©2023).

3.1.5 Revize katastru nemovitostí

Revize, tedy aktualizace katastrálního operátu, je neodmyslitelnou součástí katastru. Podle § 35 zákon č. 256/2013 Sb. „*katastrální úřad reviduje soulad údajů katastru se skutečným stavem v terénu. Revizi údajů katastru (dále jen „revize katastru“) vyhláší příslušný katastrální úřad podle potřeby zajištění souladu údajů katastru s jejich skutečným stavem v terénu a provádí ji za součinnosti obcí, popřípadě též orgánů veřejné moci, a za účasti vlastníků a jiných oprávněných. Zjistí-li nesoulad v údajích katastru, projedná způsob jeho odstranění“.*

V případě nesouladu zápisu rozlišujeme dva typy, a to technický a právní. V případě technického nesouladu se jedná o technickou chybu, která vznikla například při měření, ve výpočtu apod. Naproti tomu právní nesoulad byl proveden technicky správně, existuje však rozpor, zda právní a skutkové realitě odpovídají podané podklady (Doležal, ©2020).

Zápisy do katastru se evidují na základě předložených listin. Platí zde zásada konstitutivnosti, tedy že právo vzniká až zápisem. Motivace vlastníků neodkládat zápis právních vztahů je v tomto ohledu silná, protože se zde vztahuje ochrana dobré víry. U ostatních zápisů například druhy pozemku, způsoby využití, tomu tak již není. Zde platí pouze princip evidence a motivace vlastníků může být spíše opačná. To má za následek neplnění svých povinností, důvodem může být i případný nárůst daně z nemovitosti. To však negativně ovlivňuje aktuálnost a využitelnost KN (ČÚZK, ©2023).

Hlavním cílem revize je dosažení co možná největšího souladu mezi skutečným stavem a stavem evidovaným v katastru. Předmětem revize jsou obzvláště obvody budov, hranice pozemků, druhy pozemků a jejich způsoby využití (ČÚZK, ©2020). Cílem však není dosáhnout například co nejpřesnějších výsledků průběhu hranic pozemků, jako tomu je u nového mapování (Housarová, 2021). Celkový cíl ČÚZK je provést revize ve všech katastrálních územích do roku 2030, poté přerozdělit kapacity tak, aby bylo v silách katastru uskutečňovat 10letý cyklus v jednotlivých katastrálních územích (Hylas, 2016).

Postup revize

Místně příslušný katastrální úřad nejprve vyhlásí zahájení revize a definuje její rozsah. Oznámení musí být provedeno minimálně 2 měsíce před zahájením. Na úvodním jednání dojde k seznámení zástupce obce s dalším průběhem (ČÚZK, ©2020). Pověřený zástupce katastru započne přípravné práce. Porovnáním ortofoto mapy s katastrální mapou dojde k hrubé přípravě podkladů potenciálních nesouladů,

keré se pochůzkou v terénu poté potvrdí či vyvrátí. Dle Müllerová (2021) se cca 90 % všech nesouladů odhalí tzv. „od stolu“. Z důvodu snahy nezatěžovat vlastníka řeší zástupce katastrálního úřadu danou věc nejprve s orgány veřejné moci. Dle Housarová (2021) může spolupráce s obcí přispět k lepší dohodě s vlastníky, a to hlavně v případě, když pracovník potřebuje umožnit vstup na danou nemovitost. Katastrální úřad se pokusí projednat zjištěné nesoulady s vlastníkem.

Každý nesoulad je protokolárně zaznamenáván, výsledkem je tedy protokol o revizi, z něhož rozlišujeme hlavně tyto závěry:

- Zápis z moci úřední – provede se bez dalších podkladů, vlastník je pouze informován.
- Zápis na základě potvrzení – úřad si vyžádá potvrzení od příslušných orgánů veřejné moci, vlastníka informuje.
- Zápis vyžadující listinu – vlastník je povinen doložit příslušnou listinu.

Příklady

Níže jsou zobrazeny typové příklady ze společného pokynu, který vydal v roce 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální společně s Ministerstvem životního prostředí pro spolupráci katastrálních úřadů a orgánů ochrany zemědělského půdního fondu.

Na obrázku 2 je vlevo zobrazen stav před revizí a vpravo stav po revizi. Na pozemku p.č. 4337/8, veden jako orná půda, jsou zpevněné plochy, bazén a případně drobné stavby. Parcela z větší míry nesplňuje definici orné půdy ani zahrady. Dle ČÚZK a MŽP by měl být stav po revizi následující: mělo by dojít ke sloučení do parcely číslo 4337/49 s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Vlastník by tedy měl celý pozemek veden jako zastavěnou plochu s nádvořím. Žlutou barvou je vedena vnitřní kresba, která značí půdorysný průmět budovy.



Obrázek 2: Typový příklad revize KN (ČÚZK a MŽP, ©2017).

Na druhém typovém příkladu (obrázek 3) je parcela číslo 4337/58 opět evidována jako orná půda a také tuto definici nesplňuje. V tomto případě však většina parcely splňuje, nebo se alespoň přibližuje definici zahrady, došlo by tedy pouze k oddělení. Vlastník by měl být vyzván k doložení geometrického plánu na oddělení části p.č. 4337/58 a sloučení do 4337/136. Dle tohoto pokynu by odnětí ze ZPF nemělo být po vlastníkově požadováno, protože se nejedná o zastavěnou část pozemku. Výsledkem by tedy bylo p.č. 4337/58 – zahrada, p.č. 4337/136 – zastavěná plocha a nádvoří s vnitřní kresbou, která značí půdorysný průmět budovy.



Obrázek 3: Typový příklad revize KN (ČÚZK a MŽP, ©2017).

3.2 Daň z nemovitých věcí

Daň z nemovitých věcí je u nás definována Zákonem č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí. Jedná se o tzv. přímou, majetkovou daň, dle rozpočtového určení daní plyne její výnos ze sta procent do obecního rozpočtu, na jejímž území se daná nemovitost nachází. Správou daně je pověřen místně příslušný finanční úřad, v jehož územní působnosti se nemovitost nachází. Poplatník je povinen podat daňové přiznání do 31.1. zdaňovacího období. Pokud nedojde k žádné změně, která by měla vliv na daňové přiznání, v dalších letech je daň vyměřována dle posledního podaného přiznání.

Daň z nemovitosti je poměrně rozsáhlé téma. Pro účely této práce je důležité zaměřit se především na provázanost s KN. Přehled vlastnictví a z něj vyplývající daňové povinnosti byly jedním z hlavních úloh předchůdců současného katastru. Pro současné daňové účely to platí již jen částečně (Baudyš, 2010). Dle publikace Novotná a Koubovský (2015) vychází tato daň ze zásady tzv. autoaplikace, poplatník si sám vypočítá základ a sazbu daně, případně uplatňuje korekční prvky. To potvrzuje i Baudyš (2010), který zmiňuje, že současný KN tvoří podklad pro daňové

přiznání. Větší využitelnost vidí v tomto případě pro finanční úřady, které jej využívají pro kontrolu správnosti a úplnosti přiznání. Pro výpočet je zásadní správné určení daného pozemku do příslušného druhu. Existuje mnoho případů, kdy reálný stav neodpovídá evidenci v KN. Dle §1a zákona č. 338/1992 Sb. však rozhoduje aktuálně evidovaný druh pozemku, bez ohledu na to, zda tomu skutečný stav odpovídá.

Česká republika je členem tzv. OECD. Jedná se o mezinárodní organizaci pro hospodářskou spolupráci a rozvoj. Spolu s dalšími aktéry hledá řešení v sociálních, ekonomických a enviromentálních problémech a stanovuje například mezinárodní standardy (OECD, ©2024). Ve srovnání vládních daňových příjmů podle zemí v OECD z roku 2021 má Česká republika společně s Estonskem nejnižší příjmy z majetkové daně. Průměr zemí OECD je 5,6 %, zatímco u ČR pouze 0,6 %. Pokud se podíváme na porovnání s našimi sousedy, zjistíme, že majetková daň na Slovensku a v Rakousku tvoří 1,5 %, v Polsku 3,5 % a v Německu 3,1 % (Bunn a Weigel, 2023).

Postavení České republiky potvrzuje i tisková zpráva Ministerstva financí, která udává, že *„Daňové zatížení segmentu nemovitých věcí v ČR je dlouhodobě bagatelní, což dále zvýraznilo zrušení daně z nabytí nemovitých věcí v roce 2020.“* a také podotýká, že: *Sazby daně z nemovitých věcí se od 1. 1. 2024 zvýší průměrně o 80 % s pozitivním dopadem na inkaso této daně ve výši 10 mld. Kč* (MFČR, ©2023).

McCluskey (2018) tvrdí že rostoucí ceny nemovitostí mohou souvztažně růst s investicemi v daném území, které místní samospráva vydává právě z vybraných majetkových daní. Výhodu v tomto systému vidí pro místní samosprávy v tom, že základ je fixní a poplatníci jsou snadno identifikovatelní.

3.2.1 Daň z pozemků

Definici pozemku a rozdělení na druhy pozemků obsahovala již kapitola týkající se KN. V této části bude přiblížena daň z pozemků, která je ovšem na druhu pozemku odvislá. Níže v tabulce jsou představeny jednotlivé sazby daní i ve srovnání s aktuálním a předešlým znění.

Pozemky (skupiny)	Sazba daně (2024)	Sazba daně (2023)
A – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad (skupina vybraných zemědělských pozemků)	1,35 %	0,75 %
B – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku trvalý travní porost (skupina trvalých travních porostů)	0,45 %	0,25 %
C – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku lesní pozemek, na nichž se nachází hospodářský les (skupina lesních pozemků)	0,45 %	0,25 %
E – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří (skupina zastavěných ploch a nádvoří)	0,35 Kč za 1 m ²	0,20 Kč za 1 m ²
F – stavební pozemky (skupina stavebních pozemků)	3,50 Kč za 1 m ²	2,00 Kč za 1 m ²
G – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha a zároveň se způsobem využití pozemku neuvedeným v písm. Q a W (skupina vybraných ostatních ploch)	0,35 Kč za 1 m ²	0,20 Kč za 1 m ²
Q – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku jiná plocha (skupina jiných ploch)	0,35 Kč za 1 m ²	
W – pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku neplodná půda, mez, stráž, zamokřená plocha a zeleň (skupina nevyužitelných ostatních ploch)	0,08 Kč za 1 m ²	
Zpevněné plochy pozemků, zařazené do obchodního majetku podnikatele nebo užívané:		
X - k podnikání v zemědělské prvovýrobě, lesním a vodním hospodářství (skupina zemědělských zpevněných ploch pozemků)	1,80 Kč za 1 m ²	1,00 Kč za 1 m ²
Y - k ostatním druhům podnikání (skupina ostatních zpevněných ploch pozemků)	9,00 Kč za 1 m ²	5,00 Kč za 1 m ²

Obrázek 4: Sazby daně z pozemků (GFŘ, ©2023).

Z obrázku 4 vyplývá, že druhy pozemků jsou rozděleny do skupin označených písmeny. V prostředním sloupci je sazba daně od 1.1.2024 a v pravém sloupci sazba předešlá, nárůst tvoří cca 80 %. Vybrané sazby daně nacházející se ve skupině A, B a C jsou udávány v %, ostatní v Kč/ m². Základem daně u zemědělské pozemků (skupina A a B) je průměrná cena za 1 m², která je dána vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 288/2018 Sb., o seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, která vychází z cen bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Základem daně těchto pozemků je cena pozemku, která se určí vynásobením výměry pozemku v m² a průměrem dle vyhlášky. Nejvyšší sazbu mají stavební pozemky, tím se dle §1a odst. 1k) zákon č. 338/1992 Sb. rozumí: *pozemek nebo jeho část, které jsou určeny podle pravomocného povolení stavby podle stavebního zákona k zastavění zdanitelnou stavbou, a to v rozsahu výměry pozemku v m² odpovídající zastavěné ploše nadzemní části stavby.*

3.2.2 Daň ze staveb a jednotek

V souvislosti s KN je potřeba zmínit, že KN eviduje pouze stavby, které se dají považovat za budovy (viz výše). Stavba, jakožto předmět zdanění, tedy nemusí být stavbou zapsanou v KN. Můžeme se setkat se situací, kdy na stejném pozemku bude stavba hlavní a další stavby. Z pohledu zdanění bude těžké tyto další stavby zkontrolovat (Novotná a Koubovský, 2015).

Zdanitelné stavby (skupiny)	Sazba daně (2024)	Sazba daně (2023)
H – budova obytného domu – rodinný dům, bytový dům nebo obytná část zemědělské usedlosti (skupina obytných budov)	3,50 Kč za 1 m ²	2,00 Kč za 1 m ²
I – ostatní budova tvořící příslušenství k budově obytného domu - např. prádelna, kůlna, stavba k chovu drobného domácího zvířectva apod. (skupina obytných budov)	3,50 Kč za 1 m ²	2,00 Kč za 1 m ²
J – budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití stavba pro rodinnou rekreaci, budova rodinného domu užívaná pro rodinnou rekreaci a objekt k bydlení užívaný pro rodinnou rekreaci (skupina rekreačních budov)	11,00 Kč za 1 m ²	6,00 Kč za 1 m ²
K – budova plnící doplňkovou funkci k budově pro rodinnou rekreaci (skupina rekreačních budov)	3,50 Kč za 1 m ²	2,00 Kč za 1 m ²
L – budova zapsaná v katastru nemovitostí se způsobem využití garáž (skupina garáží)	14,50 Kč za 1 m ²	8,00 Kč za 1 m ²
P – ostatní zdanitelná stavba (skupina ostatních zdanitelných staveb)	11,00 Kč za 1 m ²	6,00 Kč za 1 m ²
Zdanitelné stavby, jejichž převažující část podlahové plochy nadzemní části zdanitelné stavby nebo, nemají-li podlahovou plochu, zastavěné plochy zdanitelné stavby, je užívaná k podnikání nebo zdanitelné stavby zařazené v obchodním majetku podle zákona upravujícího		

Obrázek 5: Sazby daně ze staveb (GFŘ, ©2023).

Stavby a jednotky se pro účely daně dělí do skupin H až Z na obrázku 5 jsou zobrazeny Skupiny H, I, J, K, L a P, které jsou pro vybraná modelová území dostačující.

3.2.3 Koeficienty

Od začátku roku 2024 rozlišujeme tři druhy koeficientů. **Koeficient podle velikosti obce** a jeho sazby daně jsou zobrazeny na obrázku 6.

- a) 1,0 v obci do 1000 obyvatel,
- b) 1,4 v obci nad 1000 obyvatel do 6000 obyvatel,
- c) 1,6 v obci nad 6000 obyvatel do 10000 obyvatel,
- d) 2,0 v obci nad 10000 obyvatel do 25000 obyvatel,
- e) 2,5 v obci nad 25000 obyvatel do 50000 obyvatel,
- f) 3,5 v obci nad 50000 obyvatel, ve statutárním městě a ve Františkových Lázních, Luhačovicích, Mariánských Lázních a Poděbradech,
- g) 4,5 v Praze.

Obrázek 6: Koeficient podle velikosti obce (Katastrální Zákon, ©2024).

Podle §11 odst. 5 zákon č. 338/1992 Sb. může obec „*obecně závaznou vyhláškou koeficient podle odstavce 4 zvýšit o jednu kategorii nebo snížit o jednu až tři kategorie podle členění koeficientů pro všechny zdanitelné stavby zařazené ve skupině obytných budov a všechny zdanitelné jednotky zařazené ve skupině ostatních zdanitelných jednotek na území jednotlivé části obce. Koeficient 4,5 lze takto zvýšit na koeficient 5,0. Neodpovídá-li takto upravená výše koeficientu podmínkám podle vět první a druhé, hledí se na koeficient podle odstavce 4, jako kdyby nebyl upraven.*“.

Nově je zaveden tzv. **Inflační koeficient**, tím se bude násobit výsledná daň z pozemků, staveb a jednotek. Inflační koeficient se nebude týkat zemědělských pozemků, protože v něm se již inflace zohledňuje u stanovení základu. V roce 2024 je stanoven hodnotou 1,0. Posledním koeficientem je tzv. **Místní koeficient**. Obec má pravomoc stanovit obecně závaznou vyhláškou tento koeficient v rozmezí 0,5 až 5,0 pro všechny nemovité věci s výjimkou pozemku zařazeného do skupiny zemědělských pozemků, nebo trvalých travních porostů, nebo nevyužitelných ostatních ploch u nichž lze stanovit koeficient v rozmezí 0,5 až 1,5 (Finanční Správa, ©2023).

Vančurová a Láchová (2018) zmiňují, že obce mají v oblasti této daně poměrně velký vliv na příjem do obecního rozpočtu. Obce totiž mohou rozhodovat o osvobození či neosvobození od daně z nemovitosti u určitých pozemků nebo staveb. Místní koeficient je v rozmezí 0,5–5 a může být stanoven rozdílně pro jednotlivé části obce.

3.3 Územní plánování

„Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“ (§38 Zákon č.283/2021 Sb.).

Jedná se o složitý proces více činností. Územní plánování by se dalo zjednodušeně rozdělit do dvou fází. První fáze je analytická, která má za úkol nashromáždit potřebná data, následně je vyhodnotit a zpracovat do potřebných informací ať už o potenciálech nebo problémech. Informace o problémech je nutno řešit. Tato (analytická) fáze se nejvíce uplatňuje v dokumentu s názvem územně

analytické podklady. Dále se provádí potřebné průzkumy a z nashromážděných dat se vytváří informace pro území (Maier, 2008). Druhá fáze nese název koncepční. Dle Maiera (2008) hledá způsob, jak zpracovat výsledné problémy, které vzešly z předešlé analytické části. Snaží se najít optimální řešení a komunikovat s těmi, kterých se problém týká. Koncepční fáze odpovídá pořizování územně plánovací dokumentace. Výsledné řešení se realizují prostřednictvím příslušných orgánů, např. stavebních úřadů. Fainstein a DeFilippis (2015) zmiňují, že plánování ovlivňuje také politická garnitura a jako mocného hybatele určují i rasové a etnické faktory. Levy a kol. (2009) také podotýkají, že plánování je úzce propojené s politickou a ekonomickou situací a dodávají, že nejlepší plánovači území jsou lidé s všeobecným přehledem.

Poslední dobou odborníci zdůrazňují potřebu vzájemné provázanosti mezi územním a strategickým plánováním. Probíhají diskuze o tom, zdali by neměly územní plány předcházet strategickým či naopak. Plánovači a urbanisté zastávají názor, že strategické plánování by mělo to územní jen vhodně doplňovat. Zatímco regionalisté se domnívají, že strategické plány by měly územním plánům předcházet a tvořit tak jakýsi předstupeň územních plánů (Wokoun, 2008).

3.3.1 Nástroje územního plánování

Dle stavebního zákona č.283/2021 Sb. je to soustava nástrojů, které jsou mezi sebou provázány. Níže budou postupně představeny jednotlivé nástroje územního plánování tak, jak jsou obsaženy ve stavebním zákoně. Jejich výsledkem má být naplňování cílů a úkolů územního plánování.

Územně plánovací podklady (UPP)

Slouží jako podklad pro pořizování a rozhodování v území, které řeší příslušné orgány daného území. Patří mezi ně Územně analytické podklady a Územní studie. Obsahují textovou i grafickou část.

Politika územního rozvoje (PUR)

Jejím úkolem je především stanovovat republikové priority a cíle. Stanovuje požadavky na územní plánování v republikových i mezinárodních souvislostech, a to zejména s ohledem na udržitelnost území.

Územně plánovací dokumentace (UPD)

Nejzásadnější nástroj územního plánování. Do této kategorie patří územní rozvojový plán, zásady územního rozvoje, územní plán a regulační plán. UPD je právně závazný dokument. Územní plán bude popsán níže.

Vymezení zastavěného území

Vychází se vždy z posledního územního plánu obce. Zastavěných území se v obci může vymezit více.

Územní opatření

Tento nástroj slouží k tomu, aby zabránil, nebo omezil v nezbytném rozsahu stavební činnosti v určitém území, která by mohla ohrozit budoucí využití území podle připravované UPD.

Úprava vztahů v území

Jako poslední je zde úprava vztahů v území. Ta se zabývá plánovací smlouvou. Jedná se o veřejnoprávní smlouvu uzavřenou mezi stavebníkem a obcí a také kompenzačním opatřením.

3.3.2 Územní plán

Jedná se o dokumentaci na úrovni obce. Musí být v souladu s nadřazenou dokumentací. Je v podrobnosti ploch, vymezuje zastavěné území obce, stanovuje základní koncepci rozvoje obce, dále urbanistickou koncepci, koncepci krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Dále vymezuje zastavitelné plochy, plochy přestavby atd. Stanovuje podmínky pro využití ploch a koridorů. Vydává se formou opatření obecné povahy. Územní plán (dále jen UP) je závazný pro regulační plán, pro rozhodování v území a zejména pro vydávání povolení. Pořízení může být buď z vlastního podnětu, na návrh orgánu veřejné správy, na návrh občana obce, na návrh fyzické osoby nebo právnické osoby, která má vlastnická práva k pozemku v obci, nebo na návrh oprávněného investora. O jeho pořízení rozhoduje zastupitelstvo obce. Územní plán má textovou i grafickou část. Tato práce se blíže zaměří na Územní plán Prahy.

Hlavní město již od roku 2012 pracuje na přípravě tzv. Metropolitního plánu, ten by se měl vrátit k tradičnímu plánování města. Současný územní plán je platný od roku 1999. Kvůli velkému množství změn se současný plán stal nestabilním

a nekoncepčním dokumentem. Metropolitní plán usiluje o to, aby případných změn bylo co nejméně a stanovoval jasná pravidla (IPR, ©2024).

Zastavěnost ploch

Z pohledu prostorového uspořádání je základní vymezení sídelního útvaru na extravilán a intravilán. Intravilán označuje zastavěné či územním plánem zastavitelné plochy a extravilán nezastavěnou část sídla zahrnující především volnou krajinu. Angel a kol., (2012) zmiňují, že nezastavěné (prázdné) plochy v intravilánu v průměru zdvojnásobují rozlohu městské krajiny. Proto je důležité, aby docházelo k regulovanému rozvoji, který by měl zamezit zabírání půdy v okrajových oblastech sídla. Studie Jedwab a kol. (2021) doplňuje tyto tvrzení o poznatky v oblasti hustoty sídel. Podle ní můžeme pozorovat jev, kdy se města v chudších zemích zaplňují a spotřebují tedy méně prostoru, zatímco bohatší města při stejné populaci spotřebují více zastavěné plochy. Městské oblasti se rozrůstají rychlým tempem a přímým důsledkem je úbytek zelených ploch, které však tvoří plíce měst (Gupta a kol.,2012).

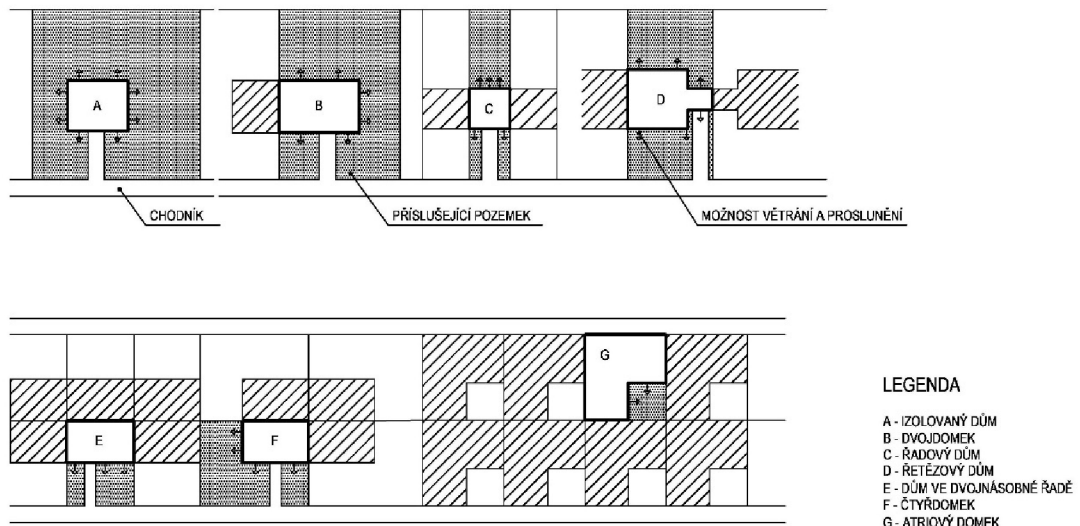
Typologie zástavby

Typologie je podrobnější analýza vnitřní prostorové struktury. Tato práce se zaměří na typologii rodinných domů v městském prostředí, které se může lišit od venkovského. Kromě skupiny izolovaných domů a dvojdomů můžeme hovořit o tom, že zásadní vliv na zástavbu má investor (developer).

Covid-19 nastínil možné změny u velikosti a typu obydlí. Mezinárodní trend ukázal, že v dalších letech můžeme očekávat zvyšování průměrné velikosti obydlí a větší poptávku po zdravém prostoru. Objektivními důvody jsou potřeby lidí na sluneční záření, soukromý prostor pro práci a prevence infekčních chorob (Appolloni a D'Alessandro, 2021).

Na následujícím obrázku 7 vidíme sedm možných způsobů zástavby. Nejčastěji se můžeme setkat s izolovaným domem, ten má výhodu využití všech světových stran, ale celospolečenské náklady jsou zde nejvyšší. Dvojdomek hospodárněji využívá pozemek. Řadový dům má k dispozici již jen dvě strany. Řetězové domy jsou přechodem od dvojdomů k řadovým domům, spojovacím bodem bývá většinou garáž.

Domy ve dvojnásobné řadě jsou ekonomické, ale mívají malou hloubku zastavění a orientaci na jednu stranu, čtyřdomek je také ekonomický, ale důležité je zde postavení ke světovým stranám. Atriové domky mají povětšinou velmi malou vnitřní zahradu a horší přístup k osvětlení. Výhodou je zde větší izolace od sousedů.



Obrázek 7: Typy rodinných domů (SPŠO, ©2021).

3.3.3 Regulativy funkčního a prostorového uspořádání

Regulativy územního plánu sídelního útvaru Prahy nalezneme v Příloze č.1 v regulativech funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy. V něm nalezneme popis ploch s rozdílným způsobem využití. Základní struktura **funkčního** využití ploch je rozdělena na plochy obytné, smíšené, výrobní, sportovní, komplexy občanského vybavení, veřejného vybavení, dopravní a technické infrastruktury, těžby, vodní plochy, plochy zeleně a pěstební. V těchto plochách dále stanovuje hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. Samozřejmostí je také vymezení zastavitelných a nezastavitelných ploch. Základním rozdělení **prostorové** regulace jsou stabilizovaná, transformační, rozvojová a nerozvojová území. Prostorová regulace určuje zejména maximální kapacity zástavby. V některých území je regulovaná i výška staveb, týká se to především centrální oblasti. Podmínky prostorového uspořádání jsou přeneseny do míry využití ploch. Kód míry využití území je stanoven pouze v rozvojových a transformačních území a je stanoven od písmena A do písmena K, přičemž v rozvojovém území je nejčastěji stanovena nejvyšší dovolená míra využití pro obytné a smíšené plochy (IPR, ©2024).

V tabulce míry využití ploch, která je obsažena v Příloze, jsou zobrazeny v jednotlivých sloupcích nejvyšší přípustné koeficienty podlažních ploch, nejvyšší podmíněně přípustné koeficienty podlažních ploch, minimální koeficienty zeleně a typický charakter zástavby. Koeficient podlažních ploch je dán podílem hrubé podlažní plochy k vymezené ploše posuzovaného záměru. **Koeficient zeleně**

stanovuje minimální podíl započitatelných ploch zeleně pro vymezenou plochu záměru a je závazný. V případě, že místní podmínky neumožňují splnit zeleň na rostlém terénu, lze započítat i podmíněně přípustné plochy. Průměrná podlažnost je stanovena z důvodu pomocného údaje ke stanovení koeficientu zeleně. Charakter zástavby je pouze informativní. Koeficient zastavěné plochy udává maximální plochu, kterou lze zastavět nadzemními stavbami. Jedná se o podíl zastavitelné plochy objektu k vymezené ploše záměru. V aktualizovaném znění se již nenachází (IPR, ©2024).

3.3.4 Pražské stavební předpisy

Podmínky pro umístování a povolování staveb jsou obsaženy také v tzv. Pražských stavebních předpisech. Praha má aktuálně jako jediné město v ČR právo na vlastní stavební předpis. Neaplikuje se tedy vyhláška o obecných podmínkách na využití území a vyhláška o technických požadavcích na stavby. Předpisy se věnují např. minimální a maximální výškové hladině, stavebním a uličním čarám. Předpis si klade za cíl lépe zohledňovat místní podmínky, tak aby nebyly předpisy kontraproduktivní (IPR, ©2022).

Přináší také termín Společně řešený celek ten je definován jako „společně koncipovaný soubor staveb, kde je vztah jednotlivých staveb vzájemně koordinován v rámci jednoho projektu nebo regulačního plánu – za společně řešený celek tudíž nelze považovat skupinu nesouvisejících jednotlivých staveb čistě formálně umístovaných jediným územním rozhodnutím. Definice ale v tomto smyslu neznamena podmínku architektonické jednoty návrhu. Koordinovaná a společně koncipovaná může být i výstavba typologicky a architektonicky velmi různorodého celku.“ (IPR, ©2022).

3.3.5 Udržitelný rozvoj území

Udržitelný rozvoj území je obsažen ve stavebním zákonu v cílech a úkolech územního plánování. Má uspokojit generace současné, a přitom neohrožovat podmínky života pro generace budoucí. Dle Maiera a kol. (2012) se téma udržitelného rozvoje postupně stalo každodenní agendou úředníků, projektantů a politiků. Udržitelný rozvoj stojí na třech pilířích, které se snažíme dostat do správné rovnováhy, aby danému území přinesly udržitelnost. Někteří autoři se zmiňují i o čtvrtém pilíři tzv. institucionálním.

Enviromentální pilíř – též nazýván jako přírodní či ekologický. Pro udržitelnost tohoto pilíře je důležité, aby obnovitelné zdroje nebyly využívány

rychleji, než dojde k jejich obnově a aby intenzita znečišťování nepřesahovala kapacitu životního prostředí (Daly, 1991). V rámci obce můžeme ochránit tento pilíř dokumentem zvaným limity využití území.

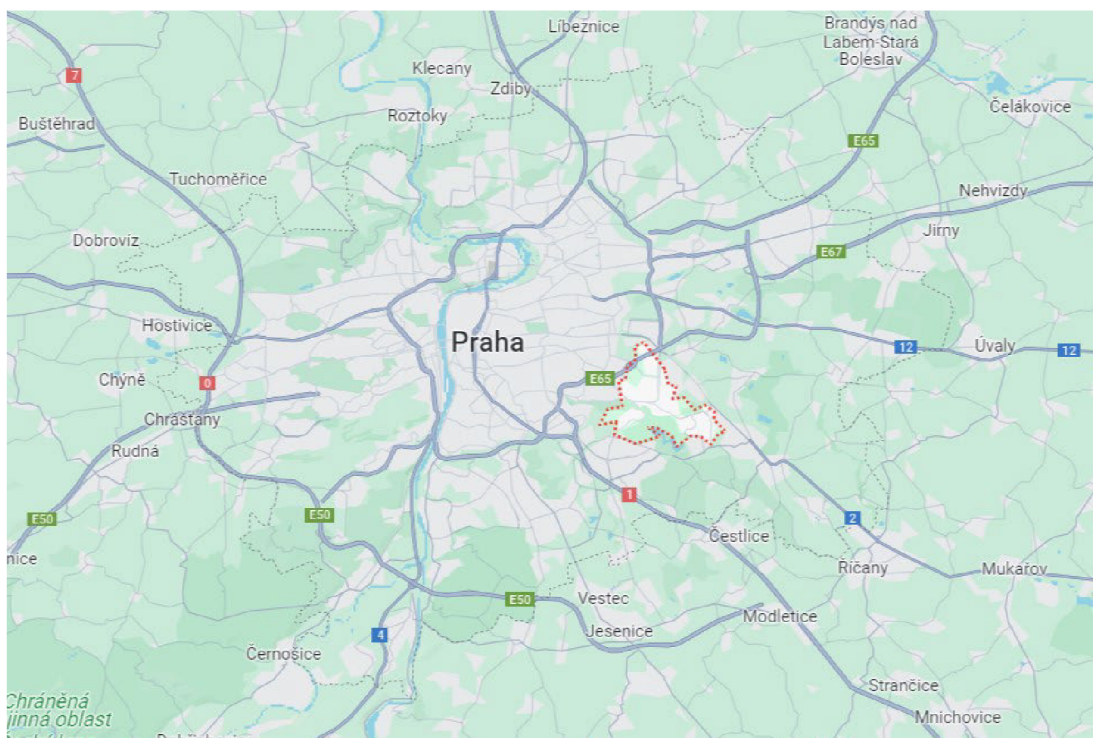
Ekonomický pilíř – ekonomická stránka je úzce spjata se sociální stránkou, zabývá se především ekonomickým růstem a snaží se tohoto růstu trvale dosáhnout. Pokud tedy ekonomika roste, přichází automaticky i rozvoj (ÚÚR, ©2010).

Sociální pilíř – zabývá se soudržností obyvatelstva. K trvalé udržitelnosti tohoto pilíře je zapotřebí správná kombinace kapitálu, populace a technologie tak, aby se zvyšovala naše životní úroveň a bezpečnost.

4. Charakteristika studijního území

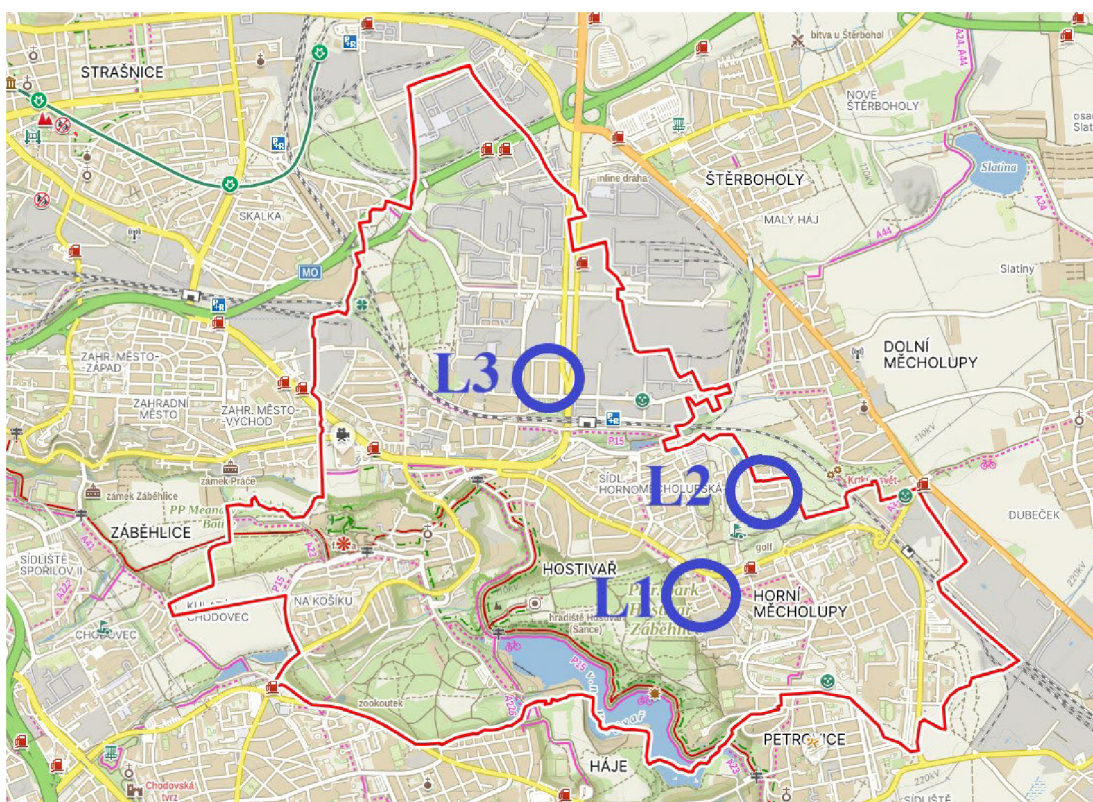
Vybraným zájmovým územím je Městská část Praha 15. Tato Městská část (MČ) spadá do obvodu Prahy 10 a skládá se ze dvou katastrálních území. Prvním katastrálním územím je Hostivař, která tvoří 78% podílu na rozloze MČ, druhým k.ú. jsou Horní Měcholupy, které tvoří zbylých 22 %.

MČ Praha 15 se nachází v jihovýchodní části hl. m. Prahy. Svou rozlohou 10,3 km² tvoří pouze cca 1/50 hl. m. Prahy. Vznik se datuje k datu 18. 11. 1994, v tento den došlo ke spojení těchto dvou k.ú. Ke konci roku 2021 bylo evidováno 33 720 obyvatel (MČ Praha 15, ©2024).



Obrázek 8: Hranice městské části Praha 15 (Google.com/maps, ©2024).

MČ Praha 15 je poměrně rozmanitá na funkční plochy. Největší část tvoří plochy pro bydlení a jemu potřebné příslušenství. V severní části nalezneme rozsáhlé plochy pro průmysl, v jižní části naopak plochy přírodního charakteru. Lesopark Hostivař je součástí velkého přírodního parku Hostivař – Záběhlice v němž se nachází i vodní nádrž. Z hlediska dopravní obslužnosti je důležité zmínit přítomnost dvou vlakových zastávek a konečné tramvajové smyčky Nádraží Hostivař. Zajímavostí je, že se zde nenachází žádná stanice metra, i když by tomu název stanice Depo Hostivař napovídal. Z hlediska individuální dopravy prochází územím Městský okruh, v tomto úseku známý také pod označením Jižní spojka.



Obrázek 9: Zobrazení vybraných lokalit v MČ Praha 15, L1 – Lokalita 1, L2 – Lokalita 2 a L3 – Lokalita 3 (Mapy.cz, ©2024).

Níže budou rozebrána katastrální území Horních Měcholup a Hostivaře z pohledu druhů pozemků v KN, koeficientů daně z nemovitostí a identifikace příslušných regulativů UP náležícím dané ploše.

4.1 Horní Měcholupy

Katastrální území Horních Měcholup eviduje 3454 parcel. V průměru vychází jedna parcela na 651 m². Nejvyšší zastoupení zde má druh pozemku ostatní plocha. Zastavěná plocha a nádvoří tvoří méně než 15 %, součet ploch spadající do ZPF taktéž. Počet evidovaných budov je 852 (cca 10 %), počet jednotek 7236 (cca 90 %).

Druh pozemku	Počet parcel	Výměra (m ²)	Procent z celku
orná půda	118	112 159	4,98 %
zahrada	341	166 777	7,41 %
lesní pozemky	3	34 480	1,53 %
vodní plocha	4	3 208	0,14 %
zastavěná plocha	942	303 760	13,49 %
ostatní plocha	2046	1 630 590	72,44 %
Celkem	3454	2 250 974	100,00 %

Tabulka 2: Druhy pozemků v k.ú. Horní Měcholupy (ČÚZK upraveno autorem, ©2024).

Na obrázku 10 jsou zobrazeny hodnoty koeficientů pro Předmět daně H –budova obytného domu. Pro tuto kategorie a v tomto k.ú. je stanoven Koeficient podle velikost obce 2,5, Inflační koeficient 1 a Místní koeficient 2. Koeficienty jsou získány z Daňového portálu Ministerstva financí České republiky. Pro výpočet zemědělských pozemků je zapotřebí znát Průměrnou základní cenu. Tu nalezneme v Příloze č.5 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. V seznamu katastrálních území mají Horní Měcholupy přidělenou základní cenu ve výši 8,29 Kč/m².

Zdaňovací období:

Název katastrálního území: Kód:

Název obce:

Pozemek Stavba nebo jednotka

Předmět daně:

Číslo popisné nebo evidenční:

Parcelní číslo: /

Typ parcely:

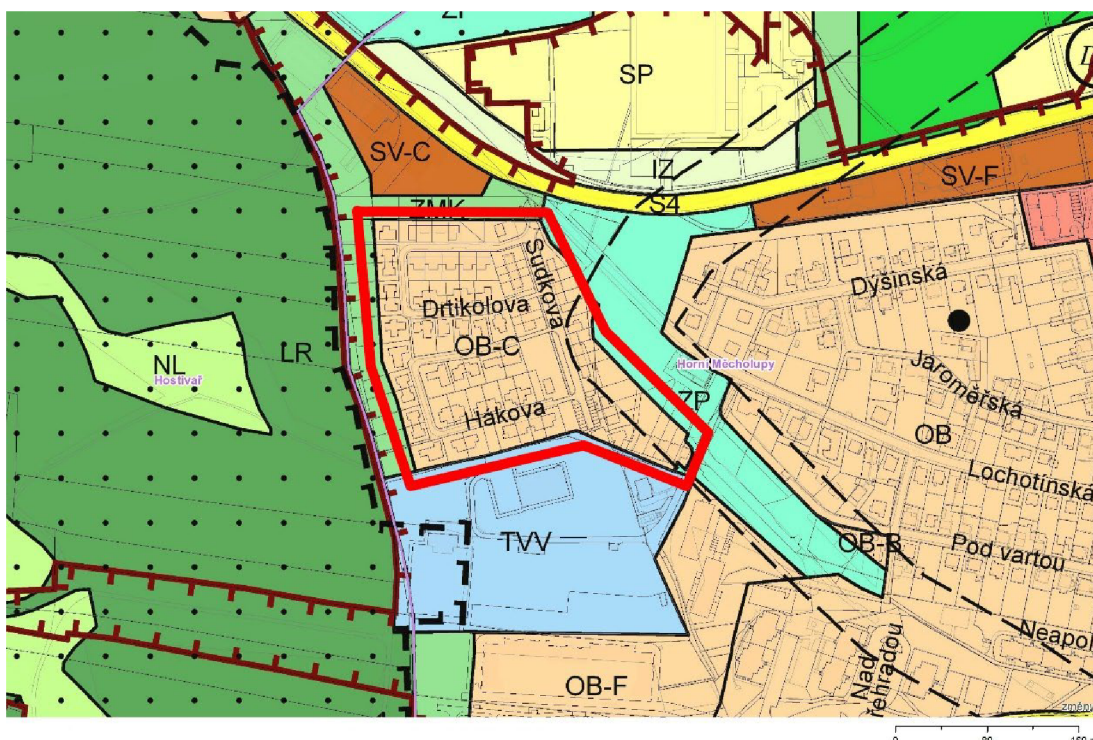
VYHLEDAT

315	Koeficient podle § 11 odst. 4, 6 a 7 zákona - vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a jednotek R až Z	2,5
323	Inflační koeficient podle § 11f zákona	1,0
327	Místní koeficient podle § 12 zákona	2,0

Obrázek 10: Koeficient k DNV k.ú. Horní Měcholupy (GFŘ, ©2024).

4.1.1 Lokalita 1

Na obrázku 11 je na výkresu UP vyznačena Lokalita 1. Ta je zařazena dle grafické části UP do Návrhové horizonty s označením OB-C, tedy čistě obytné. Hlavním využitím této plochy mají být plochy pro bydlení, přípustné využití je i pro byty v nebytových domech, zařízení pro vzdělávání, zdravotnictví a další drobné plochy přírodního a dopravního charakteru.



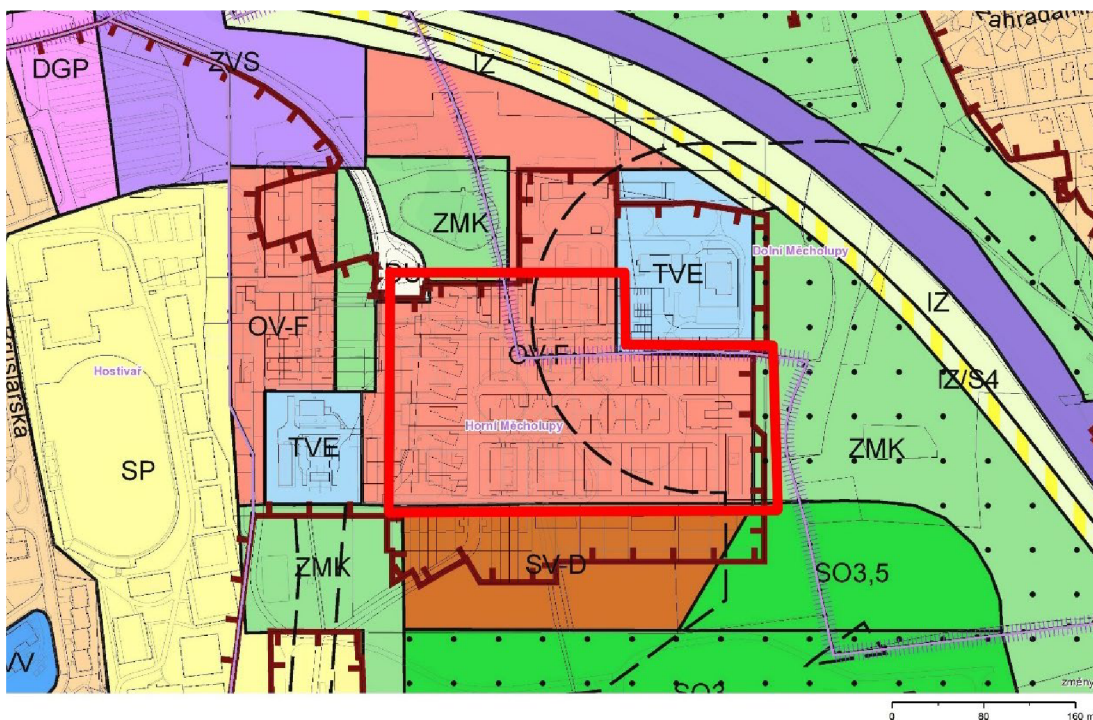
Obrázek 11: Výkres využití ploch Lokality 1 (IPR upraveno autorem, ©2024).

Kód míry využití plochy je stanoven C, při průměrné podlažnosti 1 nadzemní podlaží (dále jen NP) se požaduje minimální koeficient zeleně 0,3 u 2NP se požaduje minimální koeficient zeleně 0,45. Při průměrné podlažnosti 1NP se požaduje maximální koeficient zastavění 0,5 u 2NP se požaduje maximální koeficient zastavění 0,25.

Lokalita 1 je v přímém sousedství s Hostivařským lesoparkem, ovlivňuje ji tedy i ochranné pásmo lesa. Dopravně je přímo napojena na Hornoměcholupskou ulici. V jižní části se nachází plocha vodojemu. Z obrázku je patrné, že tvoří jakýsi ostrůvek bydlení, což odpovídá i jediné přístupové komunikaci, která je doplněna závorou. Uvnitř obytné zástavby se nenachází veřejná komunikace. Tato lokalita byla vybudována v letech 2001 až 2003. Jedná se o městskou rezidenční strukturu.

4.1.2 Lokalita 2

Na obrázku 12 je na výkresu UP vyznačena Lokalita 2. Ta spadá dle grafické části UP do Návrhové horizonty s označením OV-F, tedy Všeobecně obytné. Hlavním využitím této plochy mají být plochy pro bydlení s možností umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Přípustné využití je v této funkční ploše rozsáhlé a obsahuje širokou škálu. Mimo jiné zařízení pro vzdělávání, kulturu, zdravotnictví, sport a jiné plochy.



Obrázek 12: Výkres využití ploch Lokality 2 (IPR upraveno autorem, ©2024).

Kód míry využití plochy je stanoven F, při průměrné podlažnosti do 3NP se požaduje minimální koeficient zeleně 0,25. Při průměrné podlažnosti do 3NP se požaduje maximální koeficient zastavění 0,47.

Tato zkoumaná část lokality se budovala postupně v letech 2013 až 2019. Jedná se tedy o „nejmladší“ zástavbu. „Celý areál je budován jako uzavřená oblast s omezeným vstupem a vjezdem pouze pro obyvatele areálu a jejich návštěvy a hosty. Ulice, které zde vzniknou, nebudou předány obci a nebudou veřejné zůstanou v majetku společnosti vlastněné majiteli jednotlivých domů (Rezidence Golf Hostivař, ©2024). Fialová čára procházející územím severo-východně znamená hranici katastrálního území s Dolními Měcholupy. Jedná se tzv. o delimitované území, a nebyla zde provedena odpovídající úprava hranic katastrálního území. Areál byl vystavěn na bývalém areálu plynového, dalo by se tedy v této souvislosti hovořit o přestavbě brownfieldu.

4.2 Hostivař

V katastrálním území Hostivaře se nachází 7468 parcel. V průměru vychází jedna parcela na 1 070 m². Nejvyšší zastoupení zde má opět jako u předešlého k.ú. druh pozemku ostatní plocha. Zastavěná plocha a nádvoří tvoří méně než 15 %. Součet ploch spadající do ZPF necelých 16 %. Počet evidovaných budov je 2062 (cca 20 %) a počet jednotek je 9213 (cca 80 %). Z hlediska druhů pozemků a jejich zastoupení se zdá být k.ú. Hostivaře rozmanitější.

Druh pozemku	Počet parcel	Výměra (m ²)	Procent z celku
orná půda	191	469 355	5,86 %
zahrada	1 041	466 772	5,83 %
ovocný sad	47	208 102	2,60 %
travní plocha	47	132 831	1,66 %
lesní pozemky	209	1 629 632	20,36 %
vodní plocha	53	392 909	4,91 %
zastavěná plocha	2 407	1 175 211	14,68 %
ostatní plocha	3 473	3 530 309	44,10 %
Celkem	7 468	8 005 121	100,00 %

Tabulka 3: Druhy pozemků v k.ú. Hostivař (ČÚZK upraveno autorem, ©2024).

Zdaňovací období:

Název katastrálního území: Kód:

Název obce:

Pozemek Stavba nebo jednotka

Předmět daně:

Číslo popisné nebo evidenční:

Parcelní číslo: /

Typ parcely:

VYHLEDAT

315	Koeficient podle § 11 odst. 4, 6 a 7 zákona - vyplňte pouze u zdanitelných staveb H až O a jednotek R až Z	2,5
323	Inflační koeficient podle § 11f zákona	1,0
327	Místní koeficient podle § 12 zákona	2,0

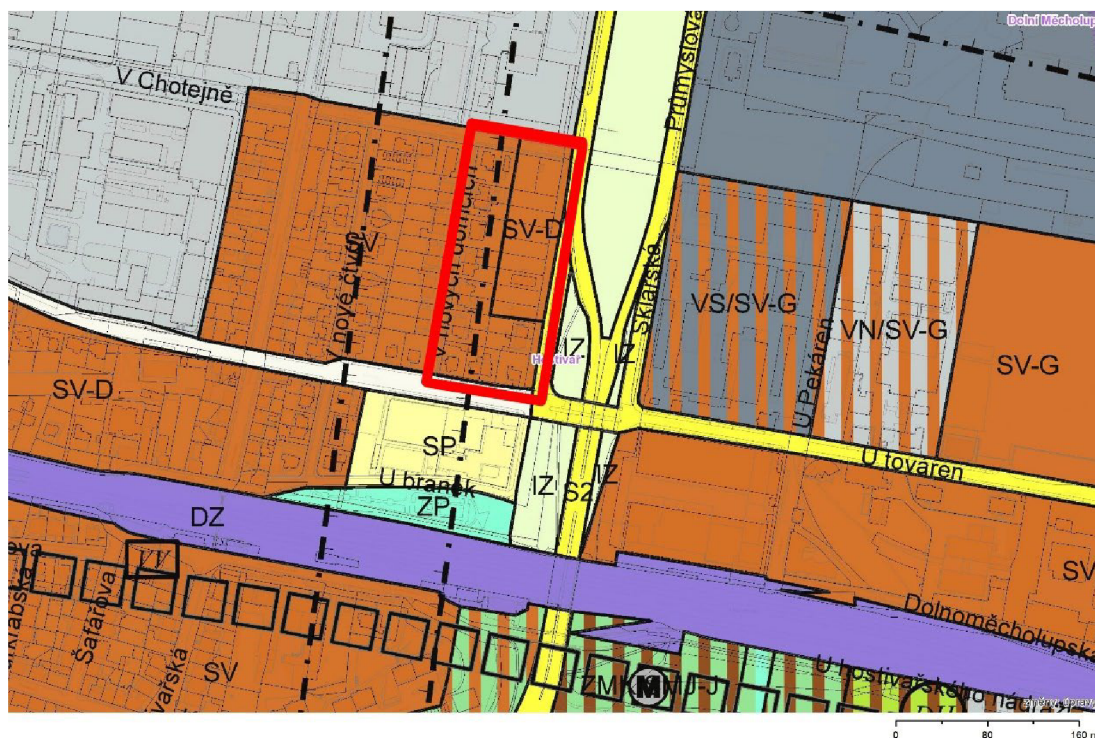
Obrázek 13: Koeficient k DNV k.ú. Hostivař (GFŘ, ©2024).

Na obrázku 13 jsou zobrazeny hodnoty koeficientů pro Předmět daně H –budova obytného domu. Pro tuto kategorie a v tomto k.ú. je stanoven Koeficient podle velikost obce 2,5, Inflační koeficient 1 a Místní koeficient 2. Koeficienty jsou

získány z Daňového portálu Ministerstva financí České republiky. Můžeme tedy konstatovat, že z pohledu DNV jsou totožné koeficienty pro všechny 3 lokality. Pro výpočet zemědělských pozemků je zapotřebí znát Průměrnou základní cenu. Tu nalezneme v Příloze č.5 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. V seznamu katastrálních území má Hostivař přidělenou základní cenu ve výši 7,68 Kč/m².

4.2.1 Lokalita 3

Na obrázku 14 je na výkresu UP vyznačena Lokalita 3. Ta spadá dle grafické části UP do Návrhové horizonty s označením SV-D, Všeobecně smíšené. Hlavním využitím této plochy mají být plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. V přípustném a podmíněně přípustném využití má využití této plochy velmi široký záběr. Kód míry využití plochy je stanoven D, při průměrné podlažnosti do 2NP se požaduje minimální koeficient zeleně 0,35. Při průměrné podlažnosti do 2NP se požaduje maximální koeficient zastavění 0,4.



Obrázek 14: Výkres využití ploch Lokality 3 (IPR upraveno autorem, ©2024).

Zástavba byla budována postupně od 30. let 20. století. V tomto případě nemůžeme hovořit o developerském projektu. Nachází se v přímém sousedství rušné Průmyslové ulice a v blízkosti železniční dráhy. V širším kontextu se jedná o ostrůvek ploch bydlení zasahující do průmyslových ploch.

5. Metodika

5.1 Výběr lokalit

Pro větší záběr zkoumaného předmětu a možného porovnání byly vybrány tři lokality v Městské části Prahy 15 v katastrálních území Hostivař a Horní Měcholupy. Lokality byly vybírány na základě platného Územního plánu Prahy, konkrétně výkresu č.4 s označením Plán využití ploch. Práce se zaměřuje na lokality s funkčním využitím ploch kategorie:

OB – čistě obytné,

OV – všeobecně obytné,

SV – všeobecně smíšené.

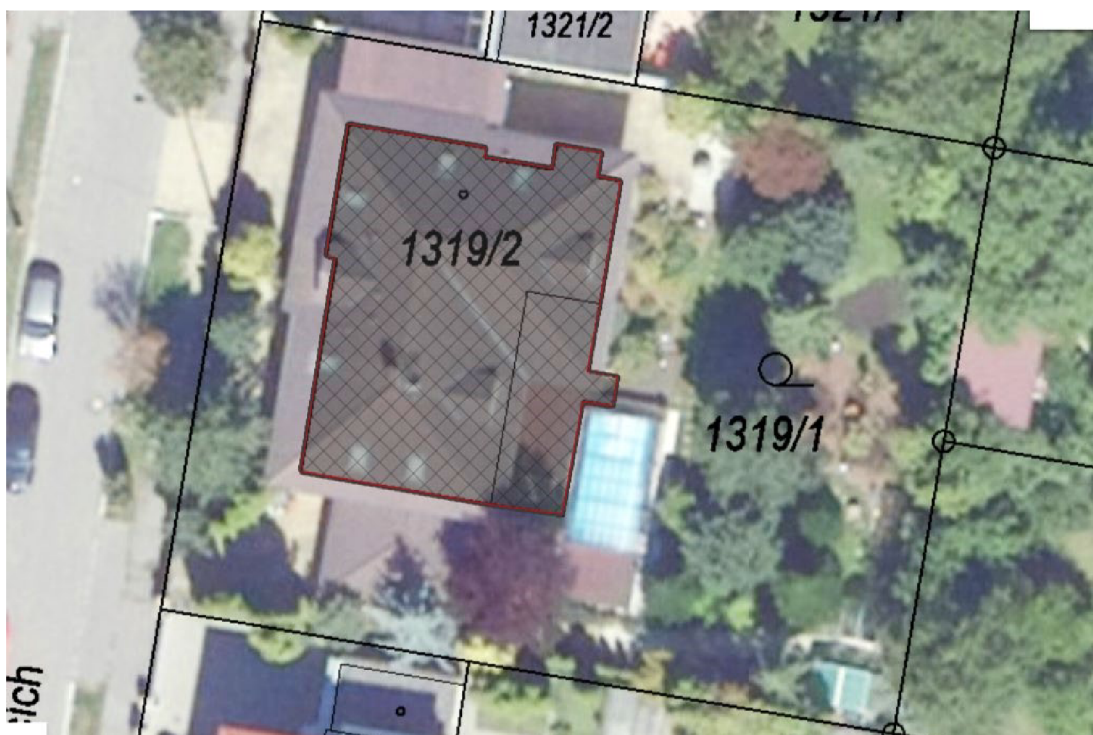
Dalším potřebným parametrem výběru byla podmínka, aby se jednalo o rozvojová území, ty totiž obsahují Kód míry využití území, a zároveň aby bylo území již z více než poloviny zastavěno budovami viz např. obrázek 11.

Po výběru lokalit bylo vymezeno řešené území, které je zaznamenáno na Příloze A1, A2, A3. Některé funkční plochy, přesněji plochy s rozdílným způsobem využití jsou pro tuto práci příliš velké, proto bylo zapotřebí jasně stanovit, kterými částmi se bude práce zabývat. To se provedlo pomocí očíslování jednotlivých pozemků. Některé pozemky byly při bližším zkoumání vyřazeny z důvodů komplikovanosti v podobě rozpadu do několika malých parcel, nebo na první pohled zjevně opakující se zkoumaný předmět. Pro zachování lepší přehlednosti bylo v každé lokalitě vybráno 25–50 pozemků.

5.2 Sběr dat

Byly vybrány lokality a v nich očíslované zkoumané jednotky. Zkoumanou jednotkou je v tomto případě pozemek + stavby (pokud se na pozemku nachází). Stavbu hlavní tvoří rodinný dům, ať už izolovaný, dvojdům, řadový, řetězový či atriový dům.

V tomto kroku budou sbírány tzv. zdrojová data, ty lze získat pomocí webového portálu ČÚZK, konkrétně přes Nahlížení do katastru nemovitostí a Geoportálu.



Obrázek 15: Zobrazení parcely 1319/2 (ČÚZK, ©2024).

Na Obrázku 15 se nachází parcela KN, podkladem je ortofoto mapa. Výběrem parcely se zároveň zobrazí i Informace o pozemku viz obrázek 16. Informací o pozemku se zobrazuje více, zjišťovanými údaji ale budou pouze:

- Parcelní číslo,
- Výměra,
- Druh pozemku,
- A zda je součástí parcely stavba.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1319/2
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Hostivař [732052]
Číslo LV:	1224
Výměra [m ²]:	212
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Hostivař [400866]; č. p. 1438; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1319/2
Stavební objekt:	č. p. 1438
Ulice:	V nových domcích
Adresní místa:	V nových domcích 1438/18

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha

Obrázek 16: Informace o pozemku 1319/2 (ČÚZK, ©2024).

Výsledkem této části práce bude nejen Zdrojová tabulka, která bude tvořit **Přílohu B1, B2 a B3**, ale dále také **zjištěné výměry v m²**, které budou použity k dalšímu zpracování. K tomu je zapotřebí rozdělit si výměry do těchto jednotlivých kategorií:

KN-ZB – zastavění budovami dle katastru nemovitostí.

- Druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří.

Do této kategorie bude patřit výměra v m² u druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, avšak se bude jednat pouze o výměru budovy viz metodický obrázek 17.

KN-ZP – zpevněné plochy dle katastru nemovitostí.

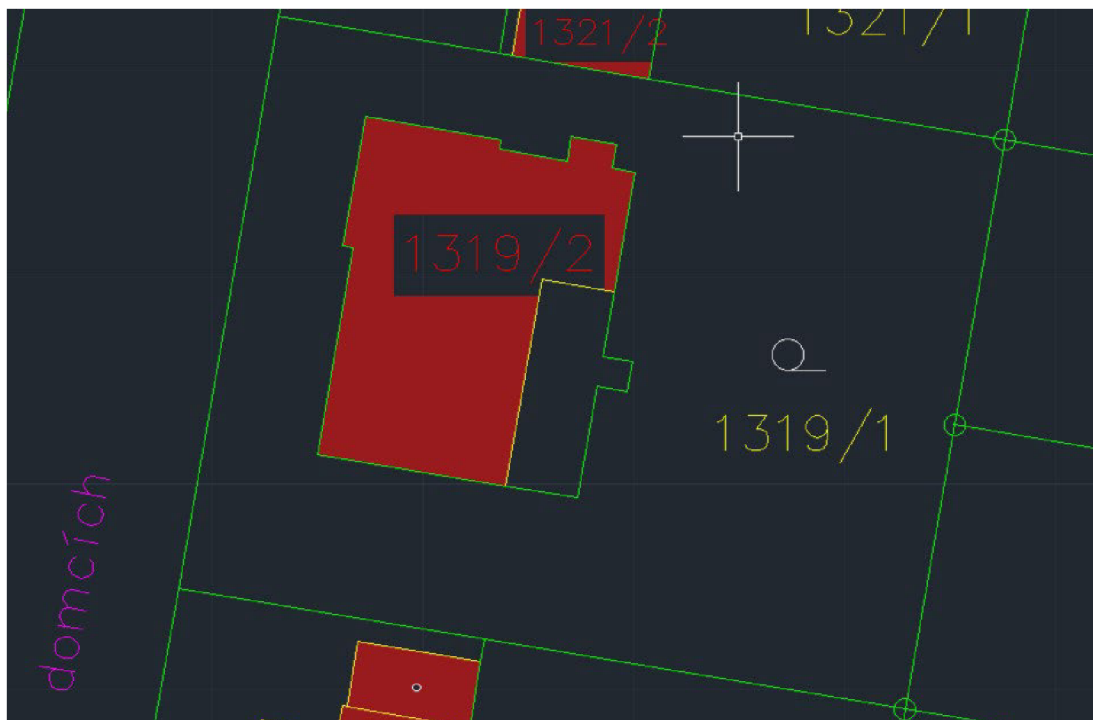
- Druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

V tomto případě se bude jednat naopak o zbylou výměru v m² tohoto druhu pozemku, tedy po odečtu výměry budovy.

KN-ZE – zeleň dle katastru nemovitostí.

- Parcely mimo druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Do této kategorie bude pro účely této práce spadat druh pozemku zahrada, trvalý travní porost, orná půda a ostatní plocha. Nepředpokládá se, že by měl být nalezen pozemek jiného druhu.



Obrázek 17: Zobrazení plochy KN-ZB.

Pro rozřazení do kategorií KN-ZB a KN-ZP a obstarání přesných výměr bude zapotřebí získat mapu ve vektorové podobě, tu načteme za pomoci stažení datové sady katastrálního území ČÚZK do aplikace AutoCAD ve formátu dgn. V této aplikaci poté dojde ke zjištění výměr u parcel, kde se nachází vnitřní kresba budovy, v tomto případě zobrazena žlutou barvou jednoduše rozděluje parcelu na zastavěnou budovou a zpevněnou plochu.

5.3 Skutečné výměry

Třetím krokem bude získání skutečných výměr, opět pomocí webového portálu Nahlížení do katastru nemovitostí, podkladovou mapou bude Ortofoto. U situací, kde bude obtížné rozeznat, kam by se měla daná plocha zařadit, budou využity i letecké snímky dostupné na internetových prohlížečích *mapy.cz* a *google.com/maps*, které nabízejí snímky z různých časových období a v neposlední řadě dojde i k vlastnímu místnímu šetření po veřejných komunikacích tam, kde to budou místní podmínky umožňovat. V tomto kroku bude důležité určit metodiku rozřazování do kategorií a určování, kam která plocha spadá.

V rešerši výše je představena metodika dle Českého úřadu zeměměřického a katastrálního při Revizích Katastru nemovitostí. Snahou této práce není vytvořit vlastní metodiku pro Revize. V aspektu, zohledňování zpevněných ploch, se zaměřit na větší podrobnosti. Na rozdíl od ČÚZK se práce snaží jít do větší podrobnosti, a proto se rozhodujícím parametrem stanovuje výměra 10 m², plochy menší se zanedbávají.

Výsledkem této části práce budou **zjištěné výměry v m²**, které budou zaneseny v **Konsolidační tabulce** a budou využity k dalšímu zpracování. K tomu je zapotřebí rozdělit si výměry do těchto jednotlivých kategorií:

RE-ZB – zastavění budovami dle reality,

Do této kategorie bude patřit výměra v m² druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, avšak opět pouze výměra budovy a k tomu připočtená nově zjištěná výměra budovy. Na metodických obrázcích níže bude vysvětleno kam se mají dané jednotky zařadit.

Daná zkoumaná jednotka bude zobrazena pohledově panoramatickým snímkem a půdorysně leteckým snímkem.



Obrázek 18: Typový příklad RE-ZB 1 (Mapy.cz, ©2023).

Na obrázku 18 je zobrazena jednotka s dvěma nadzemními podlažími, kde 2NP je podepřeno v přední části sloupy a 1NP je uskočeno, to ale vzhledem k celkové konstrukci stavby spadá svou plochou do definice budovy viz výše. Jedná se tedy také o zastavěnou část budovou. V tomto typovém případě se tedy nemělo jednat o vnitřní kresbu.



Obrázek 19: Typový příklad RE-ZB 2 (Mapy.cz, ©2023).

Z leteckých snímků by se mohlo zdát, že se na obrázku 19 jedná o přístavbu k hlavní stavbě. Z dostupných pohledů se však jedná o budovu s parkovacím přístřeškem. Ta nesplňuje definici budovy, proto bude tato část pozemku započítána do zpevněných ploch. K definici budovy schází uzavřenost obvodovými stěnami převážnou částí.

RE-ZP – zpevněné plochy dle reality,

Do této kategorie bude patřit výměra v m² splňující parametry zpevněné plochy, tedy plochy, která nezasákne srážkovou vodu.



Obrázek 20: Typový příklad RE-ZP 1 (Mapy.cz, ©2023).

Na obrázku 20 se kromě jiného nachází zpevněná terasa. V tomto místě se tedy můžeme domnívat, že voda nezasakuje. Tento prostor tedy bude započítán do zpevněné plochy, protože svou výměrou je již rozpoznatelný. Zbývá část nezastavěného či nezpevněného pozemku, je zatravněna, proto ji zařadíme do kategorie RE – ZE.

RE-ZE – zeleň dle reality.

Zbývající část výměry nedopovídající předchozím kategoriím.

5.4 Konsolidovaná tabulka

V této fázi budeme pracovat s hodnotami, které jsme získali v předešlých částech. Pro porovnání získaných hodnot s regulativy UP, bude tabulka obsahovat sloupce s podíly u kategorií ZB a ZE. Podíl se vypočítá poměrem dané výměry k celkové výměře plochy pozemku. Regulativy UP jsou udávány v podobě koeficientů v podílech, proto je nutné převést je na stejné jednotky.

Koeficient KN-ZB – Koeficient zastavění budovami dle katastru nemovitostí,

Koeficient KN-ZE – Koeficient zeleně dle katastru nemovitostí,

Koeficient RE-ZB – Koeficient zastavění budovami dle reality,

Koeficient RE-ZE – Koeficient zeleně dle reality.

Identifikace regulativů pro vybraná území vychází z UP. V tomto případě z funkčních a prostorových regulativů. Koeficient zastavěné plochy bude vycházet z informativní části Metodického pokynu k Územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. Koeficient zeleně bude vycházet z kódu míry využití území určeném v Návrhovém horizontu pro danou plochu.

Tyto zjištěné koeficienty budou v této práci rozhodující pro posouzení splnění či nesplnění daných podmínek. Pokud nebude hodnota koeficientu dodržena, bude zobrazována červeně, pokud bude dodržena, bude zobrazována zeleně. U hodnot pro ZB je pro splnění potřeba nepřesáhnout daný koeficient, pro splnění u kategorií ZE naopak přesáhnout, určuje se vždy jako minimální stanovený koeficient. Výsledkem této části práce tedy bude Konsolidovaná tabulka.

5.5 Analýza zkoumaných jednotek

Další částí práce bude provedení analýzy získaných dat. Bude vycházeno z konsolidované tabulky. Nejprve bude zobrazeno splnění či nesplnění daných hodnot a výsledné průměry za každou kategorií, které budou sloužit k lepší přehlednosti výsledků. Dále již bude pracováno převážně s kategorií ZE, ve které se odrážejí změny v součtu kategorií ZB a ZP. Zkoumána bude četnost výsledků a nejvyšší úbytky ploch zeleně. Pokud to bude daná lokalita umožňovat, analyzován bude i společně řešený celek. Výsledkem této části budou Přílohy C1, C2 a C3.

5.6 Daň z nemovitosti

Poslední část se bude zabývat dopadem na daň z nemovitosti. V této části dojde k výpočtům současných odvodů daní, tedy předpokládaná aktuální daňová zátěž poplatníka daně z nemovitosti. Nejprve bude vycházeno ze současné evidence v KN, poté se porovná jejich změna, která bude vycházet z vlastních měření z důvodu změny vstupních hodnot. U daní ze staveb se bude respektovat počet podlaží a také rozdělení, zda se jedná o obytnou budovu, garáž či budovu tvořící příslušenství ke stavbě hlavní. Výpočty budou vycházet z formuláře Finanční správy. Výpočty budou zasazeny do jednotlivých kategorií, které budou zobrazeny v Příloze D1, D2 a D3.

6. Současný stav řešené problematiky

Na podzim v roce 2023 byla v katastrálním území Horní Měcholupy vyhlášena revize katastru nemovitostí, která potrvá přibližně do 30. června 2025. Revize bude provedena ve věcném rozsahu § 43 odst. 4 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí ve znění pozdějších předpisů, a v rozsahu § 43 odst. 5 písm. c) katastrální vyhlášky. To znamená, že předmětem revize budou:

- Hranice pozemků,
- Obvody budov,
- Druh pozemku a způsob využití pozemku,
- Typ stavby a způsob využití stavby,
- Další prvky polohopisu.

Cílem revize je dosažení co největšího souladu skutečného stavu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí, dalo by se tedy konstatovat, že se o dané problematice ví a je snaha ji aktivně řešit. Co ovšem revize neřeší, je dopad či porovnání se stanovenými regulativy.

Podobné téma v jiných lokalitách katastrálního území Hostivaře řešila práce Vilímková (2021), ta se zabývala podmínkami zastoupení zastavěné plochy pozemků a podílu plochy zeleně pro území hlavního města Prahy. Řešené území zahrnovalo celkem 49 pozemků, z toho 35 zastavěných. Lokalita se nacházela v návrhovém horizontu OB-B. V závěru zmiňuje, že regulativy daného území *„přinášejí potřebné mantinely k ochraně zeleně jak pro veřejná prostranství, tak i právě pro dílčí území, jako jsou pozemky soukromých vlastníků využívané pro výstavbu rodinných domů. Ráda konstatuji, že se na poli územního plánování nejedná o žádný „ring volný“.*

Práce Kottová (2019) se zabývala daní z nemovitých věcí v závislosti na katastru nemovitostí. V závěru autorka práce konstatuje *„Zjištěné skutečnosti nasvědčují tomu, že zásadním problémem pro určení daně z nemovitých věcí je právě správný a aktualizovaný zápis v KN. Jelikož KN slouží jako hlavní evidence pro výpočet a kontrolu daně z nemovitých věcí, měly by veškeré zapsané údaje odrážet reálný stav. Katastr nemovitostí v současné době dostatečně nevyužívá sankcí pro takovýto neúplný nebo chybný zápis vlastníka“.*

7. Výsledky práce

7.1 Lokalita 1

U výsledků práce je důležité na začátku zmínit **Přílohu A1**, tedy mapu s vyznačenými pozemky. Pozemky s číslem 1 až 17 nebyly dále podrobněji zkoumány z důvodu rozdílného zařazení v UP. Část pozemků totiž spadá do funkční plochy ZMK, označující Zeleň městskou krajinnou. Pozemky s označením 68, 69 a 70 byly vyřazeny z důvodu rozkouskování na drobné parcely a špatně identifikovatelné vlastnické hranice. Zbylé pozemky 71 až 76 nebyly dále zkoumány, důvodem jest kombinace výše popsaného.

V lokalitě se nachází 50 zkoumaných pozemků. Velikost se pohybuje v rozmezí 197 m² až 1384 m². Kumulace takto vysokého výskytu je ovšem ojedinělá. Druhým největším je pozemek č. 67 s výměrou 775 m². Průměrná velikost pozemku vychází na cca 400 m².

Na začátku musíme zmínit regulativy a koeficienty z UPD. Z pohledu funkčního regulativu mají být hlavní využitím plochy pro bydlení. V lokalitě se nachází pouze stavby pro bydlení, některé s doplňkovou funkcí drobné podnikatelské činnosti a garáže, tudíž lze konstatovat, že podmínky funkčního regulativy jsou splněny a dodržovány.

Kód míry využití u zkoumaných pozemků je stanoven pro tuto plochu písmenem C, při průměrné podlažnosti 1NP se požaduje minimální koeficient zeleně 0,3, u 2NP se požaduje minimální koeficient zeleně 0,45. Při průměrné podlažnosti 1NP se požaduje maximální koeficient zastavění 0,5, u 2NP se požaduje maximální koeficient zastavění 0,25. V lokalitě se nachází pouze dvoupodlažní objekty, typologicky převažují řadové domy a dvojdomy. Pro splnění podmínek této studie je tedy zapotřebí splnit:

- **KN-ZB a RE-ZB max. 0,25,**
- **KN-ZE a RE-ZE min. 0,45.**

Číslo pozemku	KN-ZB (m ²)	Koeficient KN-ZB	KN-ZP (m ²)	KN-ZE (m ²)	Koeficient KN-ZE	RE-ZB (m ²)	Koeficient RE-ZB	RE-ZP (m ²)	RE-ZE (m ²)	Koeficient RE-ZE	Celková výměra (m ²)
18	126	0,33	0	252	0,67	126	0,33	130	122	0,32	378
19	131	0,35	75	170	0,45	161	0,43	75	140	0,37	376
20	131	0,35	76	169	0,45	162	0,43	60	154	0,41	376
21	131	0,35	75	170	0,45	161	0,43	75	140	0,37	376
22	110	0,28	0	288	0,72	110	0,28	64	224	0,56	398
23	132	0,29	0	325	0,71	132	0,29	70	255	0,56	457
24	132	0,37	57	164	0,46	132	0,37	107	114	0,32	353
25	118	0,40	48	127	0,43	118	0,40	78	97	0,33	293
26	118	0,42	47	117	0,41	118	0,42	77	87	0,31	282
27	131	0,26	0	374	0,74	131	0,26	130	244	0,48	505
28	178	0,27	0	483	0,73	178	0,27	105	378	0,57	661
29	130	0,27	6	338	0,71	136	0,29	85	253	0,53	474
30	134	0,30	0	320	0,70	134	0,30	75	245	0,54	454
31	133	0,29	0	325	0,71	133	0,29	110	215	0,47	458
32	136	0,28	0	352	0,72	136	0,28	68	284	0,58	488
33	207	0,28	0	525	0,72	207	0,28	98	427	0,58	732
34	116	0,32	0	246	0,68	116	0,32	111	135	0,37	362
35	114	0,32	0	247	0,68	114	0,32	87	160	0,44	361
36	118	0,26	0	335	0,74	118	0,26	66	269	0,59	453
37	151	0,32	0	317	0,68	151	0,32	94	223	0,48	468
38	132	0,29	0	326	0,71	138	0,30	46	274	0,60	458
39	133	0,29	0	320	0,71	139	0,31	61	253	0,56	453
40	110	0,28	0	288	0,72	110	0,28	43	245	0,62	398
41	110	0,28	0	288	0,72	110	0,28	52	236	0,59	398
42	110	0,28	0	285	0,72	116	0,29	39	240	0,61	395
43	103	0,17	0	487	0,83	109	0,18	125	356	0,60	590
44	94	0,07	0	1290	0,93	94	0,07	386	904	0,65	1384
45	110	0,25	0	336	0,75	140	0,31	27	279	0,63	446
46	110	0,15	0	601	0,85	140	0,20	41	530	0,75	711
47	128	0,28	0	326	0,72	158	0,35	116	180	0,40	454
48	110	0,37	57	127	0,43	140	0,48	72	82	0,28	294
49	110	0,37	58	127	0,43	140	0,47	92	63	0,21	295
50	111	0,26	0	319	0,74	141	0,33	80	209	0,49	430
51	79	0,23	0	271	0,77	79	0,23	122	149	0,43	350

Tabulka pokračuje na další straně.

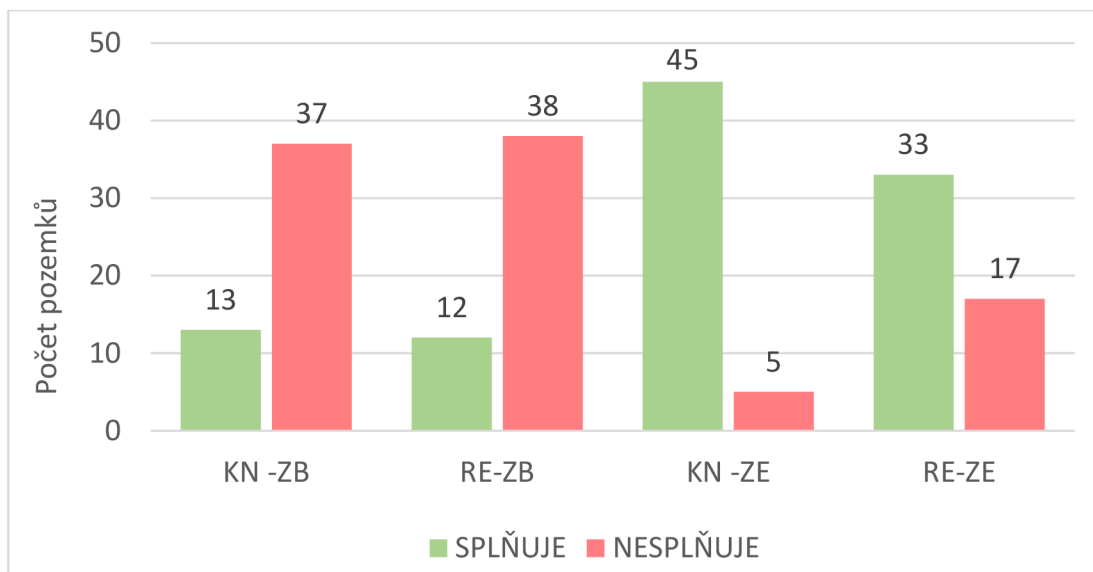
Číslo pozemku	KN-ZB (m ²)	Koeficient KN-ZB	KN-ZP (m ²)	KN-ZE (m ²)	Koeficient KN-ZE	RE-ZB (m ²)	Koeficient RE-ZB	RE-ZP (m ²)	RE-ZE (m ²)	Koeficient RE-ZE	Celková výměra (m ²)
52	69	0,35	0	128	0,65	69	0,35	38	90	0,46	197
53	69	0,35	0	128	0,65	69	0,35	38	90	0,46	197
54	77	0,23	0	262	0,77	77	0,23	38	224	0,66	339
55	75	0,22	0	262	0,78	75	0,22	85	139	0,41	337
56	73	0,37	64	62	0,31	73	0,37	54	72	0,36	199
57	76	0,25	0	226	0,75	76	0,25	20	206	0,68	302
58	67	0,13	0	457	0,87	67	0,13	73	384	0,73	524
59	68	0,26	27	162	0,63	68	0,26	97	92	0,36	257
60	69	0,24	26	194	0,67	69	0,24	59	161	0,56	289
61	69	0,23	26	205	0,68	69	0,23	57	174	0,58	300
62	86	0,24	0	266	0,76	86	0,24	76	190	0,54	352
63	100	0,29	0	248	0,71	100	0,29	28	220	0,63	348
64	69	0,30	25	137	0,59	69	0,30	25	137	0,59	231
65	99	0,41	25	117	0,49	99	0,41	55	87	0,36	241
66	105	0,36	26	161	0,55	105	0,36	56	131	0,45	292
67	68	0,09	0	707	0,91	68	0,09	76	676	0,87	775
	Ø 0,28		Ø 0,67		Ø 0,30		Ø 0,51		20941		

Tabulka 4: Lokalita 1 – Konsolidovaná tabulka

Tabulka 4 zobrazuje výměry jednotlivých kategorií z pohledu evidence v katastru nemovitostí a vlastního měření dle reality. Nalezneme zde celkem 5 pozemků, které nesplňují ani jednu ze zkoumaných kategorií a dále 10, které splňují pouze jednu z nich. V kategorii ZB dochází k celkem 14 nárůstům. V kategorii KN-ZP lze konstatovat, že se nachází pouze 16 údajů a nejnižším evidovaným údajem je 6 m², což již lze považovat za velkou podrobnost. Naopak u RE-ZP je u všech pozemků evidovaná zpevněná plocha v minimální výměře 20 m².

Na obrázku 21 jsou rozděleny a porovnávány pozemky v jednotlivých kategoriích, zda splnily či nesplnily dané koeficienty. Kategorie zastavění budovami (ZB) nesplňuje koeficient z pohledu KN z téměř 75 %, přičemž v realitě již tři čtvrtinovou hranici mírně překračuje. U kategorie zeleně (ZE) je situace lepší. V evidenci KN jej nesplňuje pouze 5 pozemků, což činí 10 % ze všech zkoumaných pozemků. Největší nárůst však zaznamenávají výměry zeleně v realitě, jedná se

o nárůst o 30 %. V Příloze C1 je graficky zaznamenáno nesplnění podmínek v realitě.



Obrázek 21: Lokalita 1 – Vyhodnocení koeficientů.

Výsledné průměry koeficientů

KN-ZB	KN-ZP	KN-ZE
0,28	0,05	0,67
RE-ZB	RE-ZP	RE-ZE
0,30	0,19	0,51

Tabulka 5: Lokalita 1 – Výsledné průměry koeficientů.

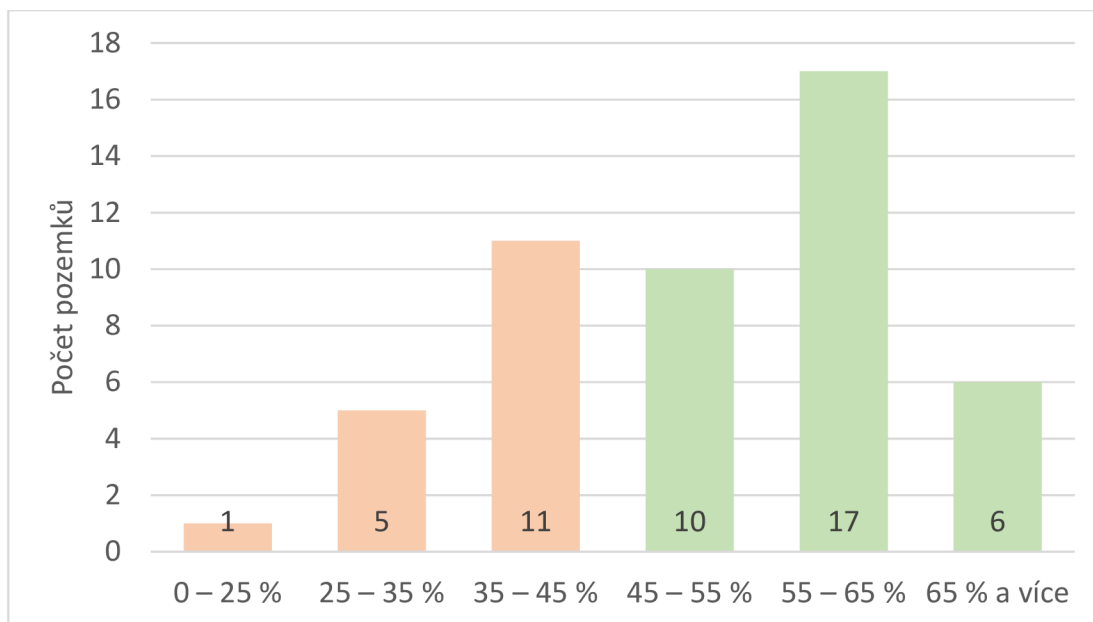
Tabulka 5 zobrazuje průměrné hodnoty koeficientů v jednotlivých kategoriích. V realitě dochází k mírnému nárůstu u kategorie ZB a značnému nárůstu u ZP, to vše na úkor plochy zeleně.

Dále budeme analyzovat již jen kategorie KN-ZE a RE-ZE. Zkoumaným předmětem bude zařazení do jednotlivých četností a odlišnost mezi zelení evidovanou v katastru nemovitostí a zelení v realitě.

Frekvence výsledků RE-ZE

Obrázek 22 vyjadřuje rozložení počtu pozemků, podle podílu zeleně k celkové velikosti pozemku, odpovídající reálnému stavu. První šířka intervalu je

0 % – 25 %, ta v tomto případě obsahuje pouze jeden výskyt. Jedná se o pozemek s číslem 49. Nejčastěji mají pozemky koeficient zeleně v rozmezí 55 % – 65 %. Jedná se o více než třetinu celého zkoumaného území. V této lokalitě byl stanoven limit pro splnění podmínek minimálně 45 %, první tři sloupce ho nesplňují, což čítá 17 pozemků.



Obrázek 22: Lokalita 1 – Rozdělení pozemků podle podílu plochy zeleně (podle koeficientu RE-ZE).

Rozdíl hodnot RE-ZE / KN-ZE

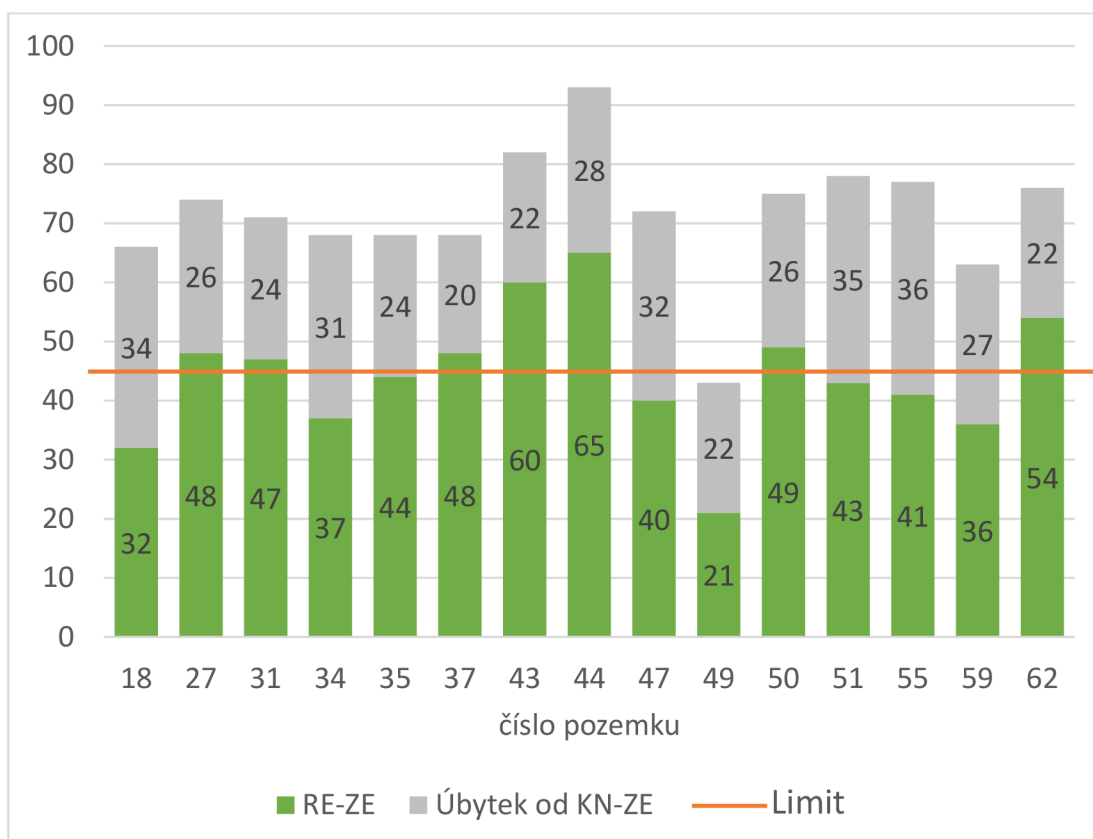
V Tabulce 6 je zobrazen počet rozdílů v % mezi KN-ZE a RE-ZE. Jedná se tedy o kolik % došlo ke zmenšení plochy zeleně mezi evidencí v KN a zaznamenáním v realitě. Tabulka je rozdělena na 4 sloupce. Ve dvou případech nedošlo k zmenšení plochy pro zeleň, jedná se o pozemky s číslem 56 a 64. Nejvíce výskytů, konkrétně 27, můžeme pozorovat v hodnotách 10 % až 20 %. V 15 případech se jednalo o úbytek čítající více než 20 %. Na tento sloupec se podíváme podrobněji v dalším grafu – obrázek 23.

≤ 0 %	0,1 – 10 %	10,1 – 20 %	> 20 %
2	6	27	15

Tabulka 6: Lokalita 1 – Rozdíly hodnot mezi koeficienty RE-ZE a KN-ZE.

Nejvyšší úbytky ploch zeleně

Obrázek 23 čítá 15 pozemků, jedná se pouze o pozemky, které vyšly z předešlého grafu v poslední kategorii 20 % a více. Šedá plocha znamená ztrátu, zelená stávající plochu.



Obrázek 23: Lokalita 1 – Úbytek ploch zeleně.

Pro tuto lokalitu je stanoveno min. 45 % zeleně. Můžeme zaznamenat, že 7 pozemků, i přestože se u nich jedná o změnu o více než 20 %, je stále nad touto hranicí. Nejvyšší úbytek ve výši 36 % je zaznamenán u pozemku číslo 55, dále 35 % u pozemku číslo 51 a třetí nejvyšší ztrátou zeleně s 34 % je pozemek číslo 18.

Společně řešený celek OB-C

V této lokalitě bylo možné dosáhnout i celkového výsledku pro celou funkční plochu OB-C viz obrázek 11. Tato jediná lokalita je již plně zastavěna. Do výpočtu byly zahrnuty všechny plochy, které zahrnuje funkční plocha OB-C.

V tabulce 7 nalezneme výměry ploch v m² a jejich podíl na celku v %. V kategorii KN lokalita splňuje všechny předepsané regulativy. Naopak u kategorie dle reality vidíme velký nárůst zpevněných ploch a úměrně tomu úbytek zeleně.

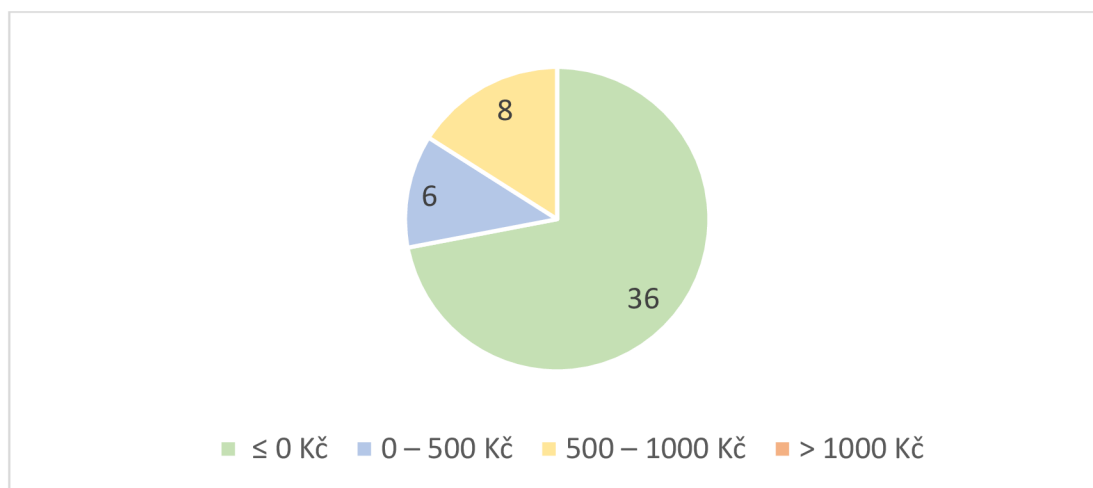
U společně řešeného celku je zásadní skladba veřejného prostoru. V této lokalitě tvoří převážnou část veřejného prostoru komunikace a parkovací stání.

KN-ZB	KN-ZP	KN-ZE	CELKEM
8 758 m ²	8 654 m ²	22 504 m ²	39 916 m ²
22 %	22 %	56 %	100 %
RE-ZB	RE-ZP	RE-ZE	CELKEM
9 078 m ²	15 920 m ²	14 918 m ²	39 916 m ²
23 %	40 %	37 %	100 %

Tabulka 7: Lokalita 1 – Přehled hodnot celku OB-C.

Daň z nemovitosti

V této části práce je důležitá **Příloha D1**, v níž jsou rozděleny výpočty daní dle jednotlivých kategorií. V kategorii dle KN byla vypočtena celková suma ve výši 143 513 Kč, což činí průměrně 2 870 Kč na pozemek. V kategorii dle reality byla vypočtena celková suma ve výši 145 752 Kč, což činí průměrně 2 915 Kč na pozemek. Průměrně by se tedy daň pro jednotlivé pozemky zvýšila o 45 Kč.



Obrázek 24: Lokalita 1 – Rozložení podle velikosti rozdílu v dani z nemovitosti.

Obrázek 24 zobrazuje počty rozdílů v dani z nemovitých věcí mezi kategoriemi dle KN a dle reality. Jedná se o 4 intervaly, které jsou rozděleny po 500 Kč. Nejčastěji zastoupeným intervalem je interval méně než 0, to znamená, že u více než poloviny pozemků by došlo v realitě k snížení odvodů daní z nemovitostí. Nejvíce poznat by to bylo u pozemku s číslem 44, kde by došlo ke snížení o 428 Kč.

Ostatní se v této kategorii se pohybují od 200 Kč níže. Kategorie více než 1000 Kč zde nemá žádného zástupce.

7.2 Lokalita 2

Na začátku výsledků práce je důležité zmínit mapu s vyznačenými pozemky pro tuto lokalitu, kterou je **Příloha A2**. V této lokalitě jsou pozemky a stavby na nich umístěné v poměrně pravidelném opakujícím se stylu, proto byly vybrány vždy pouze první 4. Pozemky s číslem 1 až 4 nebyly dále vybrány z důvodu špatně identifikovatelných vlastnických vztahů. Pozemek s číslem 81 nebyl vybrán z důvodu rozkouskovanosti na drobné parcely. Severní částí řešené lokality prochází hranice katastrálního území Dolních Měcholup.

V lokalitě se nachází 36 zkoumaných pozemků. Velikost se pohybuje v rozmezí 248 m² až 975 m². Průměrná velikost pozemku vychází na cca 450 m².

Z pohledu funkčního regulativu mají být hlavním využitím plochy pro bydlení s možností umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel. Tato funkční plocha umožňuje stavět hustší a objemnější zástavbu, typickým charakterem zástavby by měla být zástavba městského typu, která zahrnuje uzavřené nebo polootevřené bloky a objekty tvořící souvislou uliční frontu.

V lokalitě se nachází pouze stavby pro bydlení, některé s doplňkovou funkcí drobné podnikatelské činnosti a garáže. Podmínky funkčního regulativu jsou dodržovány, spíše by se však dalo konstatovat, že tato zástavba se nepřibližuje daným možnostem.

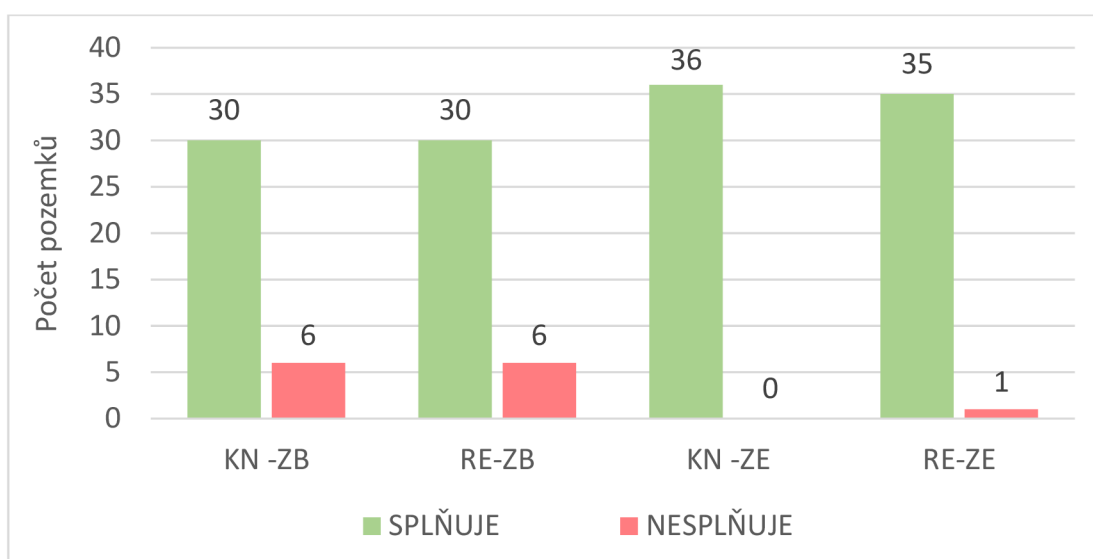
Kód míry využití u zkoumaných pozemků je stanoven pro tuto plochu F, při průměrné podlažnosti do 3NP se požaduje minimální koeficient zeleně 0,25. Při průměrné podlažnosti do 3NP se požaduje maximální koeficient zastavění 0,47. V lokalitě se nachází pouze dvoupodlažní objekty, typologicky převažují atriové a řadové domy. Pro splnění podmínek této studie je tedy zapotřebí splnit:

- **KN-ZB a RE-ZB max. 0,47,**
- **KN-ZE a RE-ZE min. 0,25.**

Číslo pozemku	KN-ZB (m ²)	Koeficient KN-ZB	KN-ZP (m ²)	KN-ZE (m ²)	Koeficient KN-ZE	RE-ZB (m ²)	Koeficient RE-ZB	RE-ZP (m ²)	RE-ZE (m ²)	Koeficient RE-ZE	Celková výměra (m ²)
5	155	0,43	81	126	0,35	155	0,43	81	126	0,35	362
6	155	0,43	88	118	0,33	155	0,43	88	118	0,33	361
7	155	0,43	81	126	0,35	155	0,43	81	126	0,35	362
8	155	0,43	88	118	0,33	155	0,43	88	118	0,33	361
16	140	0,29	76	261	0,55	140	0,29	70	267	0,56	477
17	141	0,30	77	254	0,54	141	0,30	142	189	0,40	472
18	151	0,32	65	255	0,54	151	0,32	255	65	0,14	471
19	158	0,33	59	255	0,54	158	0,33	129	185	0,39	472
22	139	0,29	77	262	0,55	139	0,29	157	182	0,38	478
23	140	0,30	77	254	0,54	140	0,30	70	261	0,55	471
24	140	0,30	76	255	0,54	140	0,30	146	185	0,39	471
25	140	0,30	76	255	0,54	140	0,30	146	185	0,39	471
28	183	0,34	0	356	0,66	183	0,34	62	294	0,55	539
29	108	0,39	18	153	0,55	108	0,39	40	131	0,47	279
30	77	0,31	22	149	0,60	77	0,31	44	127	0,51	248
31	79	0,32	17	153	0,61	79	0,32	37	133	0,53	249
39	121	0,30	0	287	0,70	121	0,30	60	227	0,56	408
40	121	0,49	0	127	0,51	121	0,49	62	65	0,26	248
41	121	0,49	0	127	0,51	121	0,49	62	65	0,26	248
42	121	0,49	0	127	0,51	121	0,49	58	69	0,28	248
49	121	0,30	0	287	0,70	121	0,30	105	182	0,45	408
50	121	0,49	0	127	0,51	121	0,49	44	83	0,33	248
51	121	0,49	0	127	0,51	121	0,49	28	99	0,40	248
52	121	0,49	0	128	0,51	121	0,49	58	70	0,28	249
60	150	0,31	77	252	0,53	150	0,31	61	268	0,56	479
61	150	0,32	77	245	0,52	150	0,32	138	184	0,39	472
62	150	0,32	77	245	0,52	150	0,32	68	254	0,54	472
63	150	0,32	77	244	0,52	150	0,32	120	201	0,43	471
70	150	0,31	77	252	0,53	150	0,31	76	253	0,53	479
71	150	0,32	77	244	0,52	150	0,32	58	263	0,56	471
72	150	0,32	76	245	0,52	150	0,32	136	185	0,39	471
73	150	0,32	77	244	0,52	150	0,32	69	252	0,54	471
82	243	0,28	0	620	0,72	320	0,37	243	300	0,35	863
83	305	0,33	46	578	0,62	351	0,38	172	406	0,44	929
84	243	0,26	0	709	0,74	243	0,26	354	355	0,37	952
85	222	0,23	0	753	0,77	222	0,23	146	607	0,62	975
		Ø 0,35			Ø 0,54		Ø 0,36			Ø 0,42	16354

Tabulka 8: Lokalita 2 – Konsolidovaná tabulka.

Tabulka 8 zobrazuje výměry jednotlivých kategorií z pohledu evidence v katastru nemovitostí a vlastního měření dle reality. Nalezneme zde celkem 6 pozemků, které nesplňují zároveň dvě ze zkoumaných kategorií. Celkem 29 pozemků splňuje všechny kritéria. V kategorii RE-ZB dochází k navýšení oproti KN-ZE pouze u pozemků s číslem 82 a 83. V kategorii KN-ZP se nachází celkem 24 údajů a nejnižším evidovaným údajem je 17 m². Nejvyšší evidovaný údaj poté činí 88 m². Stejně jako u předchozí lokality je u kategorie RE-ZP naměřená plocha u všech pozemků v minimální výměře 65 m². V kategorii RE-ZE nesplňuje podmínky pouze pozemek s číslem 18.



Obrázek 25: Lokalita 2 – Vyhodnocení koeficientů.

Na tomto obrázku 25 jsou rozděleny a porovnávány pozemky v jednotlivých kategoriích, zda splnily či nesplnily dané koeficienty. Každý pozemek je zde hodnocen v každé kategorii zvlášť. V každé kategorii převažuje splnění podmínek. Kategorie zastavění budovami (ZB) nesplňuje koeficient z pohledu KN 6 pozemků a v realitě taktéž, převedeme-li na procenta jedná se o necelých 17 %. U kategorie zeleně (ZE) je situace lepší. V evidenci KN splňují podmínky všechny pozemky. U kategorie zeleně dle reality se jedná pouze o jeden výskyt. V Příloze C2 je graficky zaznamenáno nesplnění podmínek v realitě.

Výsledné průměry koeficientů

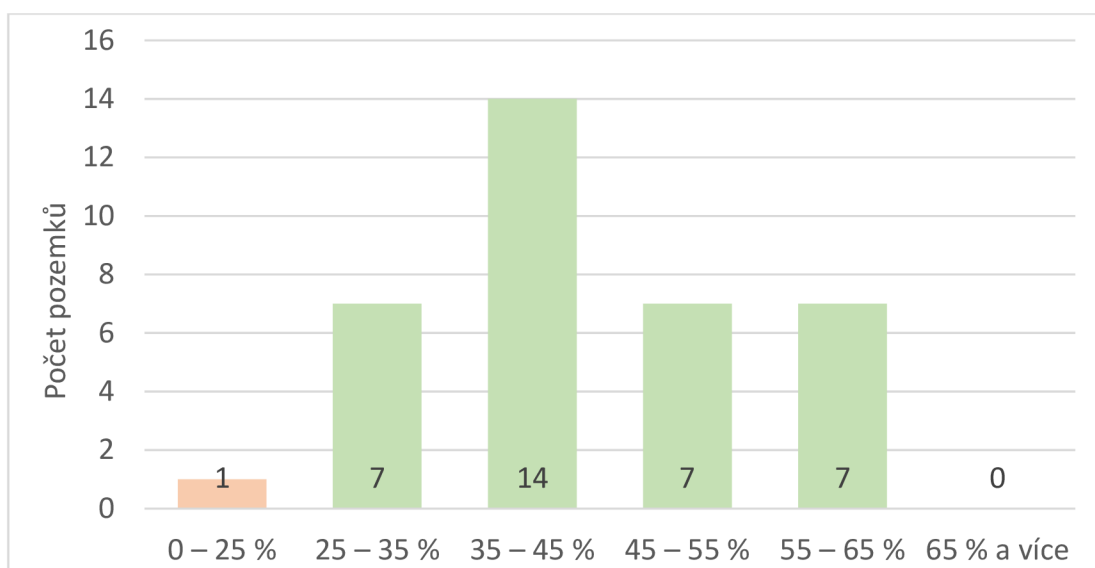
Tabulka 9 zobrazuje průměrné hodnoty koeficientů za jednotlivé kategorie. V realitě dochází k mírnému nárůstu u kategorie ZB a značnému nárůstu u ZP, to vše na úkor plochy zeleně.

KN-ZB	KN-ZP	KN-ZE
0,35	0,11	0,54
RE-ZB	RE-ZP	RE-ZE
0,36	0,22	0,42

Tabulka 9: Lokalita 2 – Výsledné průměry koeficientů.

Dále budeme analyzovat již jen kategorie KN-ZE a RE-ZE. Zkoumaným předmětem bude zařazení do jednotlivých četností a odlišnost mezi zelení evidovanou v katastru nemovitostí a zelení v realitě.

Frekvence výsledků RE-ZE



Obrázek 26: Lokalita 2 – Rozdělení pozemků podle podílu plochy zeleně (podle koeficientu RE-ZE).

Obrázek 26 vyjadřuje četnost výskytů hodnot zeleně v realitě udávané v procentech. První šířka intervalu je 0 % – 25 %, ta v tomto případě obsahuje pouze jeden výskyt. Jedná se o pozemek s číslem 18. Na tomto pozemku se nachází pouze 14 % zeleně z celkové výměry 471 m². Nejčastěji mají pozemky v této lokalitě koeficient zeleně v rozmezí 35 % – 45 %. Jedná se o více než třetinu pozemků z celého zkoumaného území. V této lokalitě byl stanoven limit pro splnění podmínek minimálně 25 %. Podmínku nesplňuje pouze první sloupec, ostatní sloupce ji splňují. Kategorii 65 % a více nereprezentuje žádný pozemek, zbylé kategorie mají shodně po 7 zástupcích.

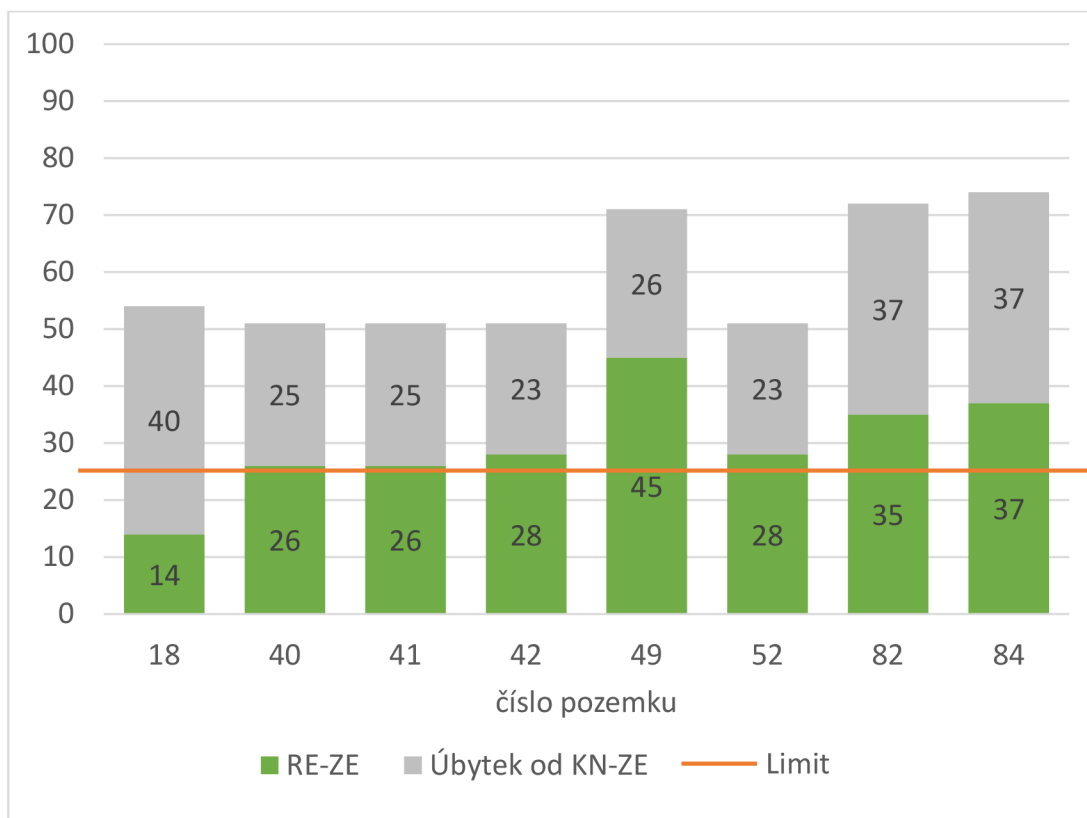
Rozdíl hodnot RE-ZE / KN-ZE

V Tabulce 10 je zobrazen počet rozdílů v % mezi KN-ZE a RE-ZE. Jedná se tedy o kolik % došlo ke zmenšení plochy zeleně mezi evidencí v KN a zaznamenáním v realitě. Tabulka je rozdělena na 4 sloupce, šířka intervalu byla zvolena 10 %. Hned v 11 případech nedošlo ke zmenšení plochy pro zeleň, ba naopak je ve skutečnosti na pozemku více zeleně, než je evidováno v KN. Výměra zůstává stejná u pozemků s číslem 5, 6, 7, 8 a 70. Nárůst mírného charakteru je zaznamenán u pozemků s číslem 16, 23, 60, 62, 71 a 73. Nejvíce výskytů, konkrétně 13, můžeme pozorovat v hodnotách 10 % až 20 %. V 8 případech se jednalo o úbytek čítající více než 20 %. Na tento sloupec se podíváme podrobněji v dalším grafu – obrázek 27.

≤ 0 %	0,1 – 10 %	10,1 – 20 %	> 20 %
11	4	13	8

Tabulka 10: Lokalita 2 – Rozdíly hodnot mezi koeficienty RE-ZE a KN-ZE.

Nejvyšší úbytky ploch zeleně



Obrázek 27: Lokalita 2 – Úbytek ploch zeleně.

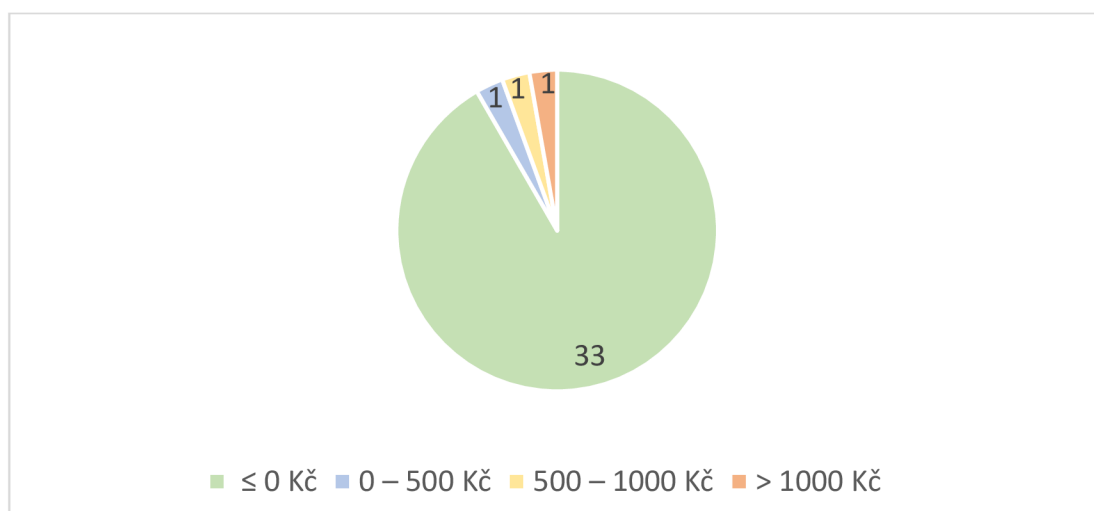
Na obrázku 27 se nachází 8 pozemků, jedná se pouze o pozemky, které vyšly z předešlé tabulky v poslední kategorii 20 % a více. Šedá plocha znamená ztrátu, zelená stávající plochu.

Pro tuto lokalitu je stanoveno min. 25 %, do této hranice se nevešel jediný pozemek s číslem 18. Zbýlých 8 pozemků, i přestože se u nich jedná o změnu o více než 20 %, jsou stále nad touto hranicí. Pozemky s označením 40, 41, 42 a 52 se nacházejí těsně nad touto hranicí.

Nejvyšší úbytek ve výši 40 % je zaznamenán právě u již zmiňovaného pozemku číslo 18, dále 37 % u pozemků s číslem 82 a 84.

Daň z nemovitosti

V této části práce je důležitá **Příloha D2**, v níž jsou rozděleny výpočty daní dle jednotlivých kategorií. V kategorii dle KN byla vypočtena celková suma ve výši 138 047 Kč, což činí průměrně 3 835 Kč na pozemek. V kategorii dle reality byla vypočtena celková suma ve výši 136 943 Kč, což činí 3 804 Kč na pozemek. Průměrně by se tedy daň pro jednotlivé pozemky snížila o 31 Kč.



Obrázek 28: Lokalita 2 – Rozložení podle velikosti rozdílu v dani z nemovitosti.

Obrázek 28 zobrazuje počty rozdílů mezi daní z nemovitosti aktuální a po změně vstupních hodnot. Jedná se o 4 intervaly, které jsou rozděleny po 500 Kč. Nejvíce zastoupeným intervalem je interval méně než 0, to znamená, že u 36 pozemků by došlo v realitě k snížení odvodů daní z nemovitostí. Jedná se o více než 90 % případů. Zbýlé tři kategorie jsou zastoupeny vždy po jednom. V kategorii více než 1000 Kč se jedná o pozemek s označením 82.

7.3 Lokalita 3

U výsledků práce je důležité na začátku zmínit **Přílohu A3**, tedy mapu s vyznačenými pozemky. Na úvod je k lokalitě 3 zapotřebí zmínit fakt, že 8 pozemků není zastavěno stavbou sloužící k trvalému bydlení. Pozemky s číslem 1 až 19 obsahují rodinné domy, pozemky s číslem 21 až 27 obsahují pouze stavbu rodinné rekreace a drobné stavby.

V lokalitě se nachází 27 zkoumaných pozemků. Velikost se pohybuje v rozmezí 405 m² až 981 m². Průměrná velikost pozemku vychází na 557 m². Jedná se tedy o lokalitu, která má sice nejméně zkoumaných pozemků, ale za to se jedná o pozemky s nejvyšší průměrnou velikostí.

Z pohledu funkčního regulativu mají být hlavním využitím plochy pro polyfunkční stavby nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby.

V lokalitě se nachází pouze stavby pro bydlení, některé s doplňkovou funkcí drobné podnikatelské činnosti. Lze tedy konstatovat, že podmínky funkčního regulativu jsou splněny. Tato lokalita má návrhový horizont směřovaný do polyfunkčnosti, která se zatím nenaplnila, v tuto chvíli nelze tvrdit ani o jednom z pozemků, že by se této charakteristice přibližoval.

Kód míry využití u zkoumaných pozemků je stanoven pro tuto plochu písmenem D, při průměrné podlažnosti do 2NP se požaduje minimální koeficient zeleně 0,35. Při průměrné podlažnosti do 2NP se požaduje maximální koeficient zastavění 0,4. V lokalitě se nachází převážně dvoupodlažní objekty, ale také objekty pro rodinnou rekreaci. Typologicky převažují dvojdomy a izolované domy. Pro splnění podmínek této studie je tedy zapotřebí splnit:

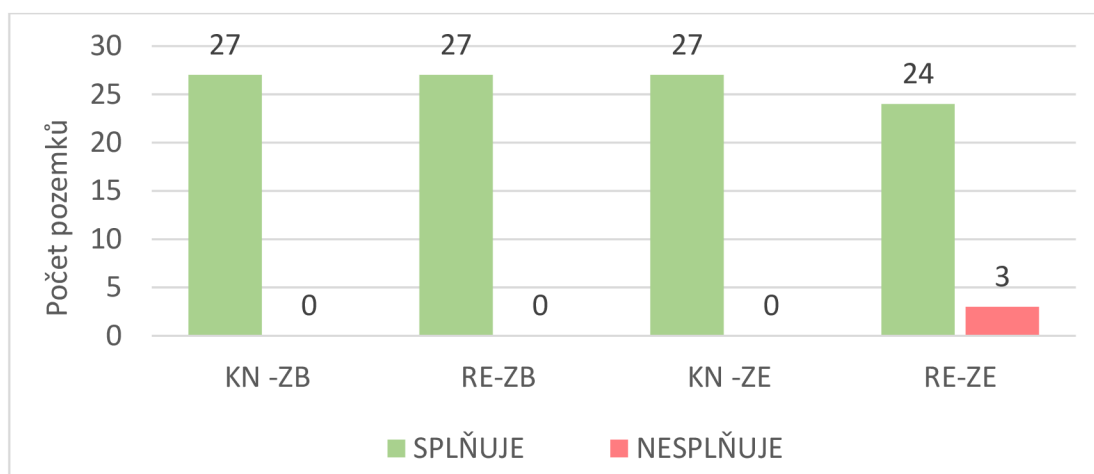
- **KN-ZB a RE-ZB max. 0,4,**
- **KN-ZE a RE-ZE min. 0,35.**

Číslo pozemku	KN-ZB (m ²)	Koeficient KN-ZB	KN-ZP (m ²)	KN-ZE (m ²)	Koeficient KN-ZE	RE-ZB (m ²)	Koeficient RE-ZB	RE-ZP (m ²)	RE-ZE (m ²)	Koeficient RE-ZE	Celková výměra (m ²)
1	154	0,23	20	491	0,74	154	0,23	230	281	0,42	665
2	0	0,00	0	440	1,00	104	0,24	0	336	0,76	440
3	115	0,23	0	375	0,77	115	0,23	240	135	0,28	490
4	119	0,24	52	320	0,65	119	0,24	172	200	0,41	491
5	175	0,18	37	769	0,78	175	0,18	469	337	0,34	981
6	109	0,22	98	284	0,58	109	0,22	158	224	0,46	491
7	116	0,24	0	374	0,76	116	0,24	90	284	0,58	490
8	125	0,26	85	278	0,57	125	0,26	85	278	0,57	488
9	112	0,23	58	321	0,65	112	0,23	118	261	0,53	491
10	106	0,22	162	225	0,46	106	0,22	162	225	0,46	493
11	84	0,17	50	356	0,73	84	0,17	145	261	0,53	490
12	158	0,26	56	402	0,65	158	0,26	124	334	0,54	616
13	128	0,31	23	258	0,63	151	0,37	96	162	0,40	409
14	127	0,31	29	249	0,61	127	0,31	169	109	0,27	405
15	139	0,18	0	613	0,82	209	0,28	50	493	0,66	752
16	134	0,24	162	268	0,48	134	0,24	162	268	0,48	564
17	103	0,19	37	416	0,75	159	0,29	153	244	0,44	556
18	0	0,00	0	568	1,00	200	0,35	128	240	0,42	568
19	0	0,00	0	558	1,00	0	0,00	0	558	1,00	558
20	170	0,30	0	393	0,70	170	0,30	112	281	0,50	563
21	0	0,00	0	553	1,00	40	0,07	0	513	0,93	553
22	0	0,00	0	555	1,00	30	0,05	35	490	0,88	555
23	0	0,00	0	557	1,00	53	0,10	0	504	0,90	557
24	0	0,00	0	558	1,00	25	0,04	0	533	0,96	558
25	0	0,00	0	567	1,00	21	0,04	0	546	0,96	567
26	0	0,00	0	626	1,00	40	0,06	0	586	0,94	626
27	0	0,00	0	626	1,00	42	0,07	0	584	0,93	626
	Ø 0,15		Ø 0,79		Ø 0,20		Ø 0,61		15043		

Tabulka 11: Lokalita 3 – Konsolidovaná tabulka.

Tabulka 11 zobrazuje výměry jednotlivých kategorií z pohledu evidence v katastru nemovitostí a vlastního měření dle reality. Nalezneme zde pouze 3 pozemky, které nesplňují pouze jednu ze zkoumaných kategorií. Celkem 24 pozemků splňuje všechna kritéria. V kategorii RE-ZB dochází k navýšení oproti KN-ZE u 12 pozemků jedná se o pozemky s číslem 2, 13, 15, 17, 18 a od čísla 21 do čísla 27. V kategorii KN-ZP se nachází celkem 13 údajů a nejnižším evidovaným údajem je 20 m², nejvyšší evidovaný údaj poté činí 162 m². V kategorie RE-ZP nebyl

zjištěn údaj u 8 pozemků, minimální výměra je poté 35 m². V kategorii RE-ZE nesplňují podmínky pozemky s číslem 3, 5 a 14.



Obrázek 29: Lokalita 3 – Vyhodnocení koeficientů.

Na obrázku 29 jsou rozděleny a porovnávány pozemky v jednotlivých kategoriích, zda splnily či nesplnily dané koeficienty. Každý pozemek je zde tedy hodnocen v každé kategorii zvlášť. V každé kategorii jednoznačně převažuje splnění podmínek. Kategorie zastavění budovami (ZB) splňují koeficient 100 % jak z pohledu KN, tak i v realitě. U kategorie zeleně (ZE) splňují podmínky v evidenci KN všechny pozemky. U kategorie zeleně dle reality nesplňují podmínky 3 výskyty. V Příloze C3 je graficky zaznamenáno nesplnění podmínek v realitě.

Výsledné průměry koeficientů

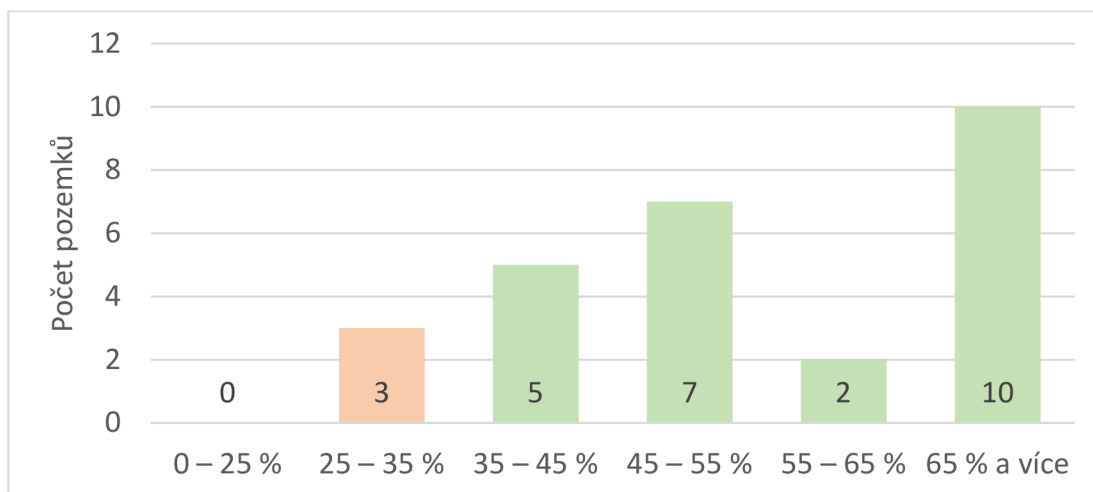
Tabulka 12 zobrazuje průměrné hodnoty koeficientů u jednotlivých kategoriích. V realitě dochází k nárůstu u kategorie ZB o 5 % a nárůstu o 13 % u ZP, to vše na úkor plochy zeleně, její výsledná hodnota 61 % však stále zůstává vysoká.

KN-ZB	KN-ZP	KN-ZE
0,15	0,06	0,79
RE-ZB	RE-ZP	RE-ZE
0,20	0,19	0,61

Tabulka 12: Lokalita 3 – Výsledné průměry koeficientů.

Dále budeme analyzovat již jen kategorie KN-ZE a RE-ZE. Zkoumaným předmětem bude zařazení do jednotlivých četností a odlišnost mezi zelení evidovanou v katastru nemovitostí a zelení v realitě.

Frekvence výsledků RE-ZE



Obrázek 30: Lokalita 3 – Rozdělení pozemků podle podílu plochy zeleně (podle koeficientu RE-ZE).

Obrázek 30 vyjadřuje četnost výskytů hodnot zeleně v realitě udávané v procentech. První šířka intervalu je 0 % – 25 %, ta v tomto případě neobsahuje žádný výskyt. Nejčastěji mají pozemky v této lokalitě koeficient zeleně v rozmezí 65 % a více. Jedná se o více než třetinu pozemků z celého zkoumaného území. V této lokalitě byl stanoven limit pro splnění podmínek minimálně 35 %. Podmínku nesplňují pouze první dva sloupce, ostatní sloupce ji splňují.

Rozdíl hodnot RE-ZE / KN-ZE

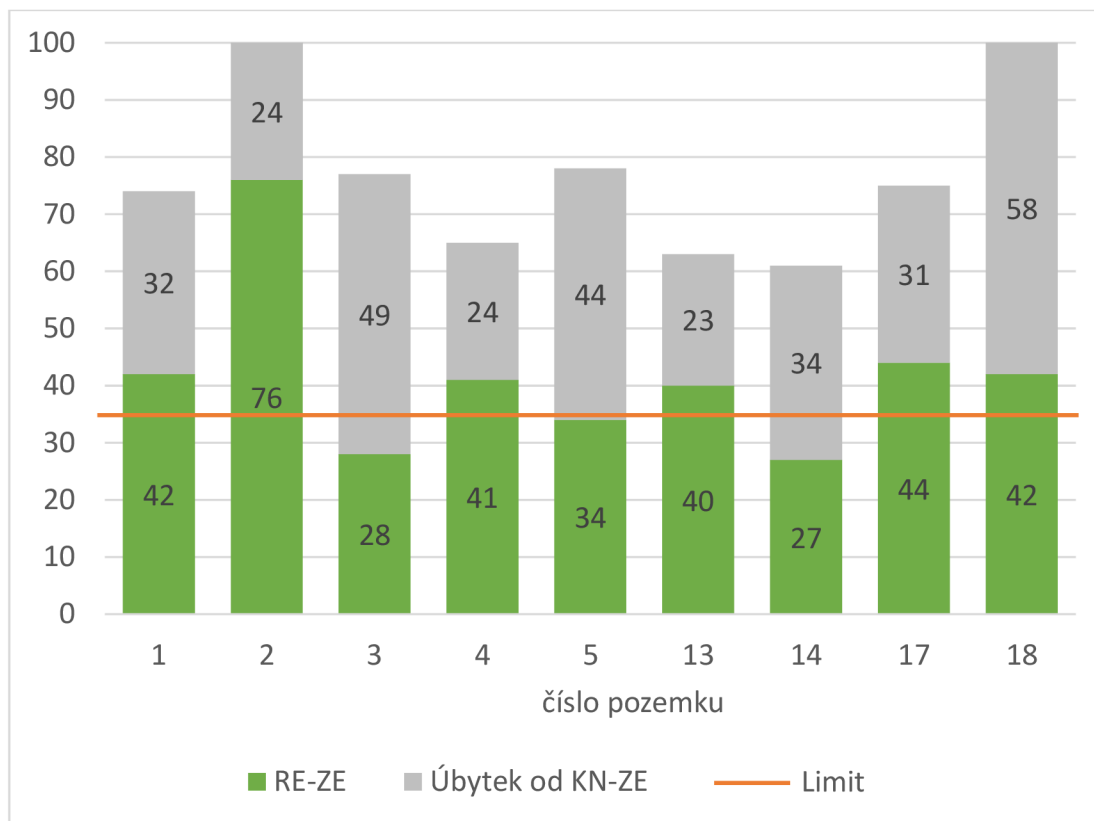
$\leq 0 \%$	0,1 – 10 %	10,1 – 20 %	> 20 %
4	6	8	9

Tabulka 13: Lokalita 3 – Rozdíly hodnot mezi koeficienty RE-ZE a KN-ZE.

V tabulce 13 je zobrazen počet rozdílů v % mezi KN-ZE a RE-ZE. Jedná se tedy o kolik % došlo ke zmenšení plochy zeleně mezi evidencí v KN a zaznamenáním v realitě. Tabulka je rozdělena na 4 sloupce, šířka intervalu byla zvolena na 10 %. Ve 4 případech nedošlo ke zmenšení plochy pro zeleň, ba naopak je ve skutečnosti

na pozemku více zeleně, než je evidováno v KN. Výměra zůstává stejná u pozemků s číslem 8, 10, 16, a 19. Nárůst mírného charakteru je zaznamenán u pozemků s číslem 21 a 23 až 27. V 9 případech, což je zároveň nejvyšší výskyt v této lokalitě, se jednalo o úbytek čítající více než 20 %. Na tento sloupec se podíváme podrobněji v dalším grafu – obrázek 31.

Nejvyšší úbytky ploch zeleně

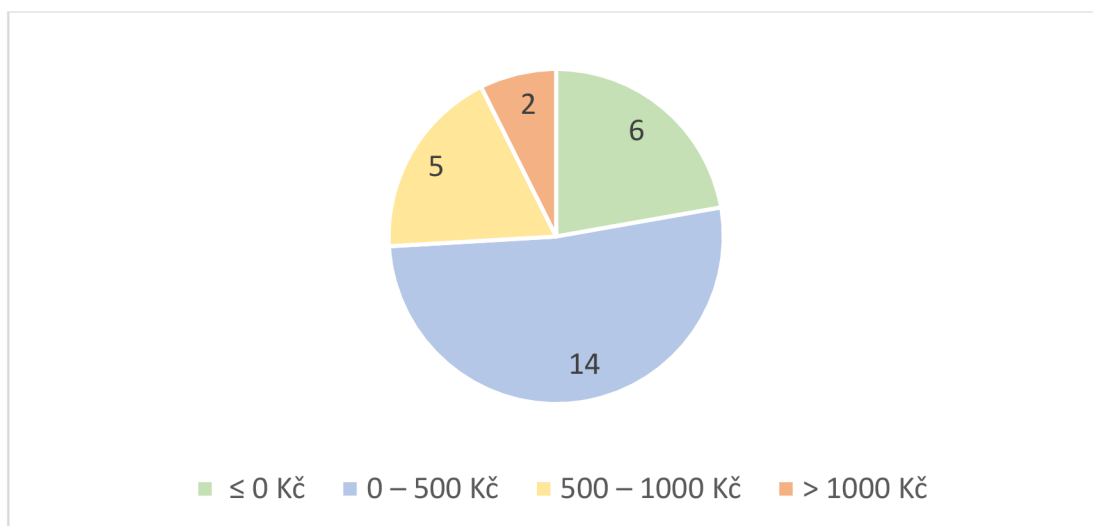


Obrázek 31: Lokalita 3 – Úbytek ploch zeleně.

Na obrázku 31 se nachází 9 pozemků, jedná se pouze o pozemky, které vyšly z předešlé tabulky v poslední kategorii 20 % a více. Šedá plocha znamená ztrátu, zelená stávající plochu. Pro tuto lokalitu je stanoveno min. 35 % zeleně, do této hranice se nevešly pozemky s označením 3, 5 a 14. Zbýlých 6 pozemků, i přestože se u nich jedná o změnu o více než 20 %, jsou stále nad touto hranicí. Nejvyšší úbytek ve výši 58 % je zaznamenán u pozemku číslo 18, dále 49 % u pozemku s číslem 3 a 44 % u pozemku s číslem 5.

Daň z nemovitosti

V této části práce je důležitá **Příloha D3**, v níž jsou rozděleny výpočty daní dle jednotlivých kategorií. V kategorii dle KN byla vypočtena celková suma ve výši 59 716 Kč, což činí průměrně 2 212 Kč na pozemek. V kategorii dle reality byla vypočtena celková suma ve výši 69 404 Kč, což činí 2 570 Kč na pozemek. Průměrně by se tedy daň pro jednotlivé pozemky zvýšila o 358 Kč.



Obrázek 32: Lokalita 3 – Rozložení podle velikosti rozdílu v dani z nemovitosti.

Obrázek 32 zobrazuje počty rozdílů mezi daní z nemovitosti aktuální a po změně vstupních hodnot. Jedná se o 4 intervaly, které jsou rozděleny po 500 Kč. Nejvíce zastoupeným intervalem je interval 0 až 500 Kč, a to ve více než polovině případů. U 6 pozemků lze konstatovat, že na dani z nemovitosti odvádí více než by museli. V kategorii více než 1000 Kč se jedná o pozemky s označením 15 a 18.

8. Diskuse

8.1 Lokalita 1

Z pohledu funkčního regulativu není této lokalitě co vytknout. Návrhový horizont – čistě obytná splňuje. Do jisté míry tomu napomáhá i dopravní uzavřenost této lokality. V rámci této lokality bylo zjištěno nejvíce výskytů nedodržených stanovených regulativů. Příčinou budou nejpřísnější regulativy ze zkoumaných lokalit a zároveň nejmenší průměrná velikost pozemku.

Hned u 14 pozemků došlo k navýšení výměry ZB, což je zároveň nejvíce ze zkoumaných lokalit. Důvodem jsou především budovy podepřené v přední části sloupy. Ty jsou v KN nesprávně zakresleny vnitřní kresbou jako nádvoří přiléhající k budově, ale ve skutečnosti tomu tak není. V druhém případě nejsou ani zahrnuty do druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se zejména o řady s číslem 19 až 21 a 45 až 50. Ani v jednom případě se však nejedná o novou stavbu. Lze tedy konstatovat, že se jedná o pouhé špatné zařazení. To má souvislost i s faktem, že v této lokalitě byl zaznamenán největší nárůst mezi kategoriemi KN-ZP a RE-ZP, konkrétně 14 %.

Jediným pozemkem, který nepřekročil hranici 25 % v kategorii RE-ZE, je pozemek s číslem 49. Jedná se o pozemek, který má svou přední část zpevněnou a v zadní části se nacházejí ve větší míře také zpevněné plochy. Dalším důvodem, proč má ve výsledku tak nízké % zeleně, je celková malá výměra pozemku (295 m²).

Práce Vilímková (2021) řešila lokalitu s 35 zastavěnými pozemky ve funkční ploše OB-B. Jedná se tedy o stejné funkční využití, jen kód míry využití území je stanoven o kategorii níže. Pro 2NP objekty v kódu B je pro ZB stanoveno max. 0,15 a pro ZE min. 0,65. Pro připomenutí tato lokalita má v kódu C pro ZB stanoveno max. 0,25 a pro ZE min. 0,45. Pro porovnání bylo zapotřebí převést nesplňující kategorie (zobrazena červeně v tabulce 4 a obrázku 21) na procenta.

Návrhový horizont	KN-ZB	RE-ZB	KN-ZE	RE-ZE
OB-B (Vilímková, 2021)	40 %	40 %	11 %	17 %
OB-C	74 %	76 %	10 %	34 %

Tabulka 14: Porovnání počtu pozemků nesplňující podmínky v %.

Tabulka 14 porovnává nesplňující podmínky v kategoriích ZB a ZE. Vyplyvá z ní, že v této práci je mnohem více nesplňujících pozemků v kategoriích ZB. U porovnatelné práce nedošlo k nárůstu u kategorie ZB a jen k mírnému nárůstu u kategorie ZE. Celkově u této porovnatelné práce dochází k mnohem menšímu nesplnění podmínek i přestože jsou zde mnohem přísněji stanovené regulativy. Vilímková (2021) proto konstatuje: „*Za pozitivní považuji, že při souhrnném náhledu na celé zájmové území se daří zachovávat významný podíl zeleně, který není nijak vzdálený podílu zeleně vyžadovanému místními regulativy*“. Toto tvrzení se v naší zkoumané lokalitě již aplikovat nedá, protože hned 34 % pozemků nesplňuje dané podmínky.

Zmínit musíme také pozemky s číslem 56 a 64, u kterých v realitě nedošlo k úbytku zeleně oproti KN. Pozemek číslo 56 má celou svou přední část v KN zahrnutou do zpevněné plochy, v realitě tomu tak ale není a vlastník má kromě nutné přístupové cesty k budově přední část zatravněnou. I přes snahu zachovat u tohoto pozemku co největší část ozeleněnou, nesplňuje stanovenou podmínku. Důvod lze spatřovat v opět v malé celkové výměře pozemku (199 m²).

U jediného pozemku s číslem 64 nebyl zjištěn žádný rozdíl. Při bližším pohledu na tento pozemek můžeme konstatovat, že významnou roli hraje postavení budovy na pozemku. V tomto případě se jedná o jeden z řadových domů, kde se budova nachází cca 3 m od hranice pozemku sousedících s komunikací. Tato plocha před budovou správně spadá do kategorie KN-ZP. Můžeme se tedy domnívat, že vlastník využívá tuto plochu ke komunikační cestě jak pro osoby, tak automobily a nemá dále potřebu zpevňovat další plochy na pozemku.

Při pohledu na pozemky ve stejné řadě jako výše pospaný pozemek s číslem 64, dojdeme k názoru, že postavení budovy na pozemku není tím nejdůležitějším faktorem, protože se v této řadě nachází velké.

Daň z nemovitosti by se v této lokalitě zvýšila průměrně o 45 Kč. Z mého pohledu se jedná o zanedbatelné navýšení, vezmeme-li v potaz, že se jedná o platbu 1x ročně. Zajímavým zjištěním je počet pozemků, u kterých by došlo ke snížení DNV. Jejich počet je 36, jedná se o všem o snížení, které by se pohybovalo v řádech nižších stovek Kč ročně.

Příčinu tohoto překvapivého výsledku lze shledat v tabulce Přílohy B1, která zobrazuje zdrojová data. V ní nalezneme druhy pozemků pro každou parcelu daného pozemku. Při bližším pohledu zjistíme, že každý pozemek eviduje alespoň jednu parcelu s druhem pozemku ostatní plocha. Ta má oproti druhu pozemku zahrada či

trvalá travní plocha vyšší sazbu daně, proto dochází u tolika pozemků k celkovému snížení.

8.2 Lokalita 2

Funkční regulativ je v této lokalitě dodržován, avšak návrhový horizont – všeobecně obytná s vysokou podlažností a velkou hustotou v sobě skýtá mnohem rozmanitější možnosti. Opět bychom v této lokalitě mohli hovořit o tzv. gated communities. Ta sama o sobě je těžko slučitelná s návrhovým horizontem. Celá funkční plocha OV-F ovšem není zastavěná, na zbytku území se nachází golfové hřiště a je tak otázkou, zda vůbec někdy dojde k výstavbě na této ploše.

V publikaci ÚÚR (©2022) s názvem Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech je doporučeno pro zástavbu tohoto typu stanovovat maximální koeficient zastavění pozemku ve výši 30 %. Zahrady nezastavovat a podle její velikosti případně regulovat doplňkové stavby. Pro naši plochu je stanoven maximální koeficient zastavění dokonce 47 %, což je výrazně více než doporučuje daná publikace. Je tedy otázkou, zda byla tato funkční plocha stanovena na základě žádosti investora. Pokud tomu tak bylo můžeme se domnívat, že jsou stanovené koeficienty velmi benevolentní.

V rámci této lokality bylo zjištěno nedodržení stanovených regulativů u celkem 7 pozemků. Příčinou u pozemků s označením 40, 41, 42, 50, 51 a 52 je typologie stavby a velikost pozemků. Všechny tyto pozemky mají stejné charakterové rysy, jedná se o řetězový dům uvnitř dané řady s celkovou velikostí parcely 248 m². I přestože na těchto malých pozemcích stojí stavby, které zabírají necelých 50 % celé výměry, dochází zde k úbytku zeleně v rozmezí 11 % až 26 % a i přes všechny výše popsané aspekty je u všech dodržen koeficient RE-ZE.

U pozemků s označením 82 a 83 došlo k navýšení výměry ZB z důvodu dodatečně postavených staveb plnící doplňkovou funkci ke stavbě hlavní. Zajímavostí je, že se jedná shodně o pozemky s nadprůměrnou výměrou a izolovaným domem.

V tomto území se v evidenci KN nacházelo nejvíce údajů. Příčinou se jeví fakt, že se jedná o developerský projekt, a proto například všechny zkoumané pozemky s atriovými domy jsou zobrazeny jednou parcelou, na které se nachází dům i atrium.

Jediným pozemkem, který nepřekročil hranici 25 % v kategorii RE-ZE, je pozemek s číslem 18, jedná se o pozemek s atriovou stavbou, na které převažují zpevněné plochy. Hlavním důvodem, proč je tento pozemek takto odskočený od ostatních je stavba bazénu.

Žádný rozdíl nebyl zjištěn u pozemků s označením 5, 6, 7, a 8. Tyto pozemky by se daly popsat jako řadové domy se zpevněnou evidovanou plochou před vstupem a vjezdem do domu. Další zpevněná plocha nebyla zjištěna. Důvodem by mohlo být i to, že se jedná o pozemky s podprůměrnou výměrou okolo 360 m² a vlastníci si z tak již malé zahrady (cca 120 m²) nechtějí dále ubírat stavebními úpravami.

Daň z nemovitosti by se v této lokalitě snížila průměrně o 31 Kč. Z mého pohledu se jedná o zanedbatelné snížení, vezmeme-li v potaz, že se jedná o odvod DNV, který probíhá 1x ročně. Zajímavým zjištěním je počet pozemků, u kterých by došlo ke snížení DNV. Jejich počet v této lokalitě je 33, opět se jedná o snížení, které by se pohybovalo v řádech nižších stovek Kč ročně.

Důvody tohoto výsledku lze shledat v tabulce Přílohy B2, která zobrazuje zdrojová data. V ní nalezneme druhy pozemků pro každou parcelu daného pozemku. Při bližším pohledu zjistíme, že každý pozemek eviduje alespoň jednu parcelu s druhem pozemku ostatní plocha. Ta má oproti druhu pozemku zahrada či trvalá travní plocha vyšší sazbu daně. Většina pozemků, nebo alespoň její část by ve skutečnosti měla být evidována jako zahrada, proto dochází u tolika pozemků k celkovému snížení DNV.

8.3 Lokalita 3

Funkční regulativ je v této lokalitě dodržován, avšak návrhový horizont – všeobecně smíšená s důrazem na polyfunkčnost v sobě skýtá mnohem širší možnosti, které (pro)zatím nejsou reprezentovány ani jedním pozemkem. Celá funkční plocha SV-D ovšem není zastavěná. Tato část se však nachází na poměrně dobře viditelném a rušném místě u Průmyslové ulice, je tedy možné, že zde v blízké budoucnosti dojde k zástavbě směřující k návrhovému horizontu.

V rámci této lokality bylo zjištěno nedodržení regulativů pouze u 3 pozemků, a to pouze v kategorii RE-ZE. Příčinou u pozemků s označením 3, 5 a 14 je velký nárůst zpevněných ploch. Typologií stavby se jedná o dvojdomy a izolovaný dům.

U pozemků s označením 2 a 18 došlo k velkému navýšení výměry v kategorii ZB z důvodů neevidovaného izolovaného rodinného domu.

V tomto území se nachází nejvíce výskytů v kategorii RE-ZE. Hlavním důvodem bude právě již zmiňovaná nezastavěnost trvalými stavbami a největší průměrná velikost pozemků.

Žádný rozdíl u obou kategorií nebyl zjištěn u pozemků s označením 8, 10, 16, a 19. Tyto pozemky, vyjma č. 19, by se daly charakterizovat jako dvojdomy se zpevněnou plochou v přední části a evidovanou stavbou garáže. Na pozemku s číslem 19 se nachází pouze zeleň.

Daň z nemovitosti by se v této lokalitě zvýšila průměrně o 358 Kč. U této lokality by došlo ke snížení už pouze u 5 pozemků, naopak zvýšení do 1 000 Kč by proběhlo u 19 pozemků a nad 1 000 Kč u již zmiňovaných pozemků s neevidovanou stavbou. Otázkou však je, zda vlastníci těchto objektů, i přestože nemají evidovaný dům za něj odvádí DNV.

Kottová (2019) se domnívá, že by v katastrálním zákoně mělo být uvedeno, že obec má právo iniciovat revizi KN a katastrální úřady by tento požadavek měli neprodleně provést. Tím by obec měla větší vliv na své příjmy v rozpočtu. Osobně si myslím, že tato myšlenka je v praxi těžko proveditelná. Katastrální pracoviště mají revize rozvrhnuty na několik let dopředu a postupně je plní. V tomto případě by jistě docházelo k zásahům do již rozvrhnutého harmonogramu.

Příčiny výsledků u DNV lze opět shledat v tabulce Přílohy B3, která zobrazuje zdrojová data. V ní nalezneme druhy pozemků pro každou parcelu daného pozemku. Při bližším pohledu zjistíme, že jsou některé pozemky správně vedeny jako zahrada. Tato skupina má nižší sazbu daně než ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří, proto by u této lokality došlo k navýšení DNV.

9. Závěr a přínos práce

Diplomová práce se soustředila na zastoupení ploch rozdělených do kategorií ZB, ZP a ZE. Kategorie byly vedeny zvlášť dle evidence v KN a dle zjištěné reality. Tyto plochy byly dále převedeny na podíly a procenta tak, aby byly porovnatelné.

Hlavním cílem této práce byla analýza skutečného stavu zastavěných ploch, zpevněných ploch a ploch zeleně vůči regulativům na modelovém území, porovnání s evidencí v KN a jejich dopad na daň z nemovitosti. Teoretická část se zaměřuje na vymezení nejdůležitějších pojmů, dále na katastrální a stavební zákon a zákon o dani z nemovitých věcí. V praktické části byly uplatňovány teoretické poznatky. K naplnění hlavního cíle bylo dále zapotřebí stanovit tyto výzkumné otázky:

- O kolik procent jsou ve skutečnosti zastavěné a zpevněné plochy oproti evidenci v katastru nemovitostí?

V lokalitě 1 se v kategorii zastavěné plochy ve skutečnosti jedná o nárůst 2 %, u zpevněných ploch je to již 14 %. V lokalitě 2 se v kategorii zastavěné plochy ve skutečnosti jedná o nárůst 1 %, u zpevněných ploch je to již 11 %. V lokalitě 3 se v kategorii zastavěné plochy ve skutečnosti jedná o nárůst 5 %, u zpevněných ploch je to již 13 %. Celkem lze tedy konstatovat, že u zkoumaných lokalit je ve skutečnosti zastavěno a zpevněno o **přibližně 15 % více ploch, než je evidováno v KN**, což má přímý dopad na úbytek zeleně ve stejném rozsahu.

- Mají vlastníci nemovitostí motivaci narovnat stav v katastru nemovitostí?

Na tuto výzkumnou otázku nelze jednoznačně odpovědět. Z pohledu financí by na odvodu daně z nemovitých věcí ušetřilo 75 vlastníků. Z toho pohledu by se dalo říci, že většina vlastníků ve zkoumaných lokalitách by měla být motivována. K narovnání a změně evidence v KN je však zapotřebí učinit administrativní kroky, které mohou vlastníka odradit z důvodu časových a někdy i finančních nákladů k doložení potřebných listin. Na druhou stranu zákon ukládá vlastníkovi povinnost udržovat údaje o nemovitosti aktuální. Výsledkem nedodržení této povinnosti může být přestupek. Otázkou však zůstává, jak moc jsou vlastníci o této skutečnosti informováni.

- Jsou zkoumané zástavby navrhnuté na dané funkční a prostorové regulativy?

Z dosažených výsledků a získaných poznatků lze konstatovat, že spíše ano. Z pohledu funkčního regulativu zůstávají lokality 2 a 3 dokonce pod svými návrhovými možnostmi. U lokality 1, jako jediné, se dalo dosáhnout výsledku za společně řešený celek OB-C. Zde lze konstatovat, že developer dodržel dané regulativy i s patričnou rezervou, avšak po výpočtu dle aktuální situace je již hodnota koeficientu zeleně nedodržována.

Hlavní výsledky práce byly zodpovězeny ve výzkumných otázkách, které byly strukturovány tak, aby obsáhly danou zkoumanou oblast. Dále je zapotřebí zmínit, že na výsledky práce měly vliv další faktory. První dvě lokality byly posouzeny jako developerské projekty. Vlastník již nedokáže ovlivnit umístění dané stavby. U všech lokalit byly identifikovány zásadní faktory a tím jsou velikosti pozemků, stanovené regulativy, typologie stavby a situování na pozemku. U řadových staveb umístěných co nejbližší ke komunikaci bylo zjištěno, že nedochází k tak velkému nárůstu zpevněných ploch. Naopak u atriových domů ve dvojnásobné řadě s malou výměrou pozemku dochází k nejhorším ukazatelům.

Přínos práce spočívá v zjištěném nárůstu zastavěných a zpevněných ploch ve skutečnosti oproti evidenci v KN na velkém vzorku dat, který čítá 113 pozemků ve třech různých lokalitách. Celková zkoumaná výměra činí více než 5 ha. Klíčovou roli hraje v tomto ohledu vlastník nemovitosti, ale důležitým aktérem je také odborně způsobilá osoba (geodet), která provádí zaměření a přiřazuje daným parcelám druhy pozemku. Dalším přínosem práce je konstatování, že revize KN nemusí mít, jistě očekávaný, finanční přínos do obecního rozpočtu.

Výsledky práce by mohly být využity Institutem plánování a rozvoje Hlavního města Prahy ke zpětnému vyhodnocení společně řešeného celku. Zvolená metodika je uplatnitelná na další lokality. Dále by mohly být dosažené výsledky využity Katastrálním pracovištěm Praha, protože v katastrálním území Horní Měcholupy dojde v blízké budoucnosti k revizi.

Dalším námětem k řešení v této oblasti by mohlo být téma propojení mezi aktéry, kteří se podílí na konečném evidovaném výsledku nemovitosti v KN. Těmi jsou zejména stavební úřady, úřady územního plánování, geodeti, katastrální pracoviště a v neposlední řadě vlastníci daných nemovitostí.

10. Přehled literatury a použitých zdrojů

10.1 Odborné publikace

APPOLLONI L., D'ALESSANDRO D., 2021: Housing spaces in nine European countries: A comparison of dimensional requirements. *International Journal of Environmental Research and Public Health*. 18(8):4278.

ANGEL S., PARENT J., CICVO D.L., 2012: The fragmentation of urban landscapes: global evidence of key attribute of the spatial structure of cities, 1990-2000. *Environment and Urbanization*. 24(1):249-283.

BAUDYŠ P., 2010: Katastr a nemovitosti. 2. vydání. Nakladatelství C. H. Beck. Praha.

BUNN D., WEIGEL C.P., 2023: Sources of Government Revenue in the OECD. Tax Foundation.

COUFALÍK P., 2020: Pozemek parcela půda. In: ADAMOVÁ H., BRIM L., a kol.: Pozemkové vlastnictví. Wolters Kluwer ČR. Praha.

ČÚZK, 2023: Český úřad zeměměřický a katastrální: Výroční zpráva 2022. Český úřad zeměměřický a katastrální. Praha.

ČÚZK, 2024: Český úřad zeměměřický a katastrální: Souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru nemovitostí České republiky. Český úřad zeměměřický a katastrální. Praha.

DALY H.E., 1991: Ekologický pilíř. In: ÚÚR, Pilíře udržitelného rozvoje. 2-3.

FAINSTEIN S.S., DEFILIPPIS J., 2015: Readings in planning theory. John Wiley & Sons.

GUPTA K., KUMAR P., PATHAN S.K., SHARMA K.P., 2012: Urban Neighborhood Green Index—A measure of green spaces in urban areas. *Landscape and urban planning*. 105(3): 325-335.

IPR, 2022: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy: Pražské stavební předpisy s aktualizovaným odůvodněním. Praha.

IPR, 2024: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy: Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy. Ve znění změn vydaných k 1.1.2024. Praha.

JEDWAB R., LOUNGANI P., YEZER A., 2021: Comparing cities in developed and developing countries: Population, land area, building height and crowding.

REGIONAL SCIENCE AND URBAN ECONOMICS. Regional Science and Urban Economics. 86:103609.

KRISHNAPRIYA S., SARATH G., 2020: Securing land registration using blockchain. Procedia Computer Science. 171:1708–1715.

LEVY J.M., HIRT S., DAWKINS C.J., 2009: Contemporary urban planning. Upper Saddle River: Pearson/Prentice Hall.

MAIER K., VOREL J., VOZÁB J., BEČKA M., CACH J., ČTYŘOKÝ J., DODOKOVÁ A., KLÁPŠTĚ P., KLÁPŠŤOVÁ E., PELTAN T., SVOBODOVÁ K., 2012: Udržitelný rozvoj území. Grada, Praha.

MCCLUSKEY W., 2018: Property Tax: An international comparative review. Routledge.

MUČKOVÁ J., JADVIŠČOK, P., KIRÁLY A., 2016: Katastr nemovitostí I. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava.

NOVOTNÁ M., KOUBOVSKÝ P., 2016: Zákon o dani z nemovitých věcí: komentář Wolters Kluwer ČR. Praha.

SEIFRT M., SALZMANN M., 2022: Cadastre. In Springer Handbook of Geographic Information. Springer International Publishing. 586-611.

ŠUSTROVÁ D., BOROVIČKA P., HOLÝ J., 2018: Katastrální zákon. Praktický komentář. Wolters Kluwer ČR. Praha.

ÚÚR, 2022: Ústav územního rozvoje: Charakter a struktura zástavby městských sídel v územních plánech. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Praha.

VANČUROVÁ A., LÁCHOVÁ L., 2018: Daňový systém ČR. 14 vyd. 1. VOX. Praha.

WOKOUN R., MALINOVSKÝ J., DAMBORSKÝ M., BLAŽEK J., 2008: Regionální rozvoj: (východiska regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a programování). Linde, Praha.

10.2 Internetové zdroje

BAREŠOVÁ E., 2020: Rozdíl mezi stavebním pozemkem a parcelou. Co na to územní plán a katastr nemovitostí (online) [cit. 2023.10.23], dostupné z <<https://www.estav.cz/cz/8775.rozdil-mezi-stavebnim-pozemkem-a-parcelou-co-rika-uzemni-plan-a-co-katastr-nemovitosti> >.

ČÚZK, ©2010: Digitální katastrální mapa (online) [cit. 2023.12.16], dostupné z <[https://geoportal.cuzk.cz/\(S\(5bw1bu2o2kfx23gh1a2zp3ns\)\)/Default.aspx?lng=CZ&mode=TextMeta&text=katastr_druhyKM&side=katastr_map&menu=211&head_tab=sekce-02-gp](https://geoportal.cuzk.cz/(S(5bw1bu2o2kfx23gh1a2zp3ns))/Default.aspx?lng=CZ&mode=TextMeta&text=katastr_druhyKM&side=katastr_map&menu=211&head_tab=sekce-02-gp)>.

ČÚZK, ©2013: Stručná historie pozemkových evidencí (online) [cit. 2023.12.16], dostupné z <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Historie-pozemkovych-evidenci.aspx>>.

ČÚZK, ©2020: Revize katastru (online) [cit. 2023.12.17], dostupné z <<https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Revize-katastru.aspx>>.

ČÚZK a MŽP, ©2017: Český úřad zeměměřický a katastrální a Ministerstvo životního prostředí: Společný pokyn pro spolupráci katastrálních úřadů a orgánů ochrany zemědělského půdního fondu při revizi katastru nemovitostí (online) [cit. 2024.1.20], dostupné z <https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Novela_zakona_o_dani_z_nemovitych_veci_zmeny2024.pdf>.

DOLEŽAL R., 2020: Náprava nesouladu zápisu v katastru nemovitostí se skutečností (online) [cit. 2023.11.26], dostupné z <<https://advokatnidenik.cz/2020/05/14/naprava-nesouladu-zapisu-v-katastru-nemovitosti-se-skutecnosti/>>.

GFR, ©2023: Generální finanční ředitelství: Novela zákona o dani z nemovitých věcí stručný popis významných změn na rok 2024 (online) [cit. 2023.12.29], dostupné z <https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Novela_zakona_o_dani_z_nemovitych_veci_zmeny2024.pdf>.

HYLAS P., 2016: Prezentace Revize katastrálního operátu, Krajský úřad (online) [cit. 2023.10.16], dostupné z <<https://www.khk.cz/assets/rozvoj-kraje/uzemni-planovani/Revize-katastralniho-operatu.pdf>>.

MAIER K., 2008: Rozbor udržitelného rozvoje území v kontextu územního plánování a příklady pro hospodářský a sociální pilíř (online) [cit. 2023.12.16], dostupné z <https://old.uur.cz/images/konzultacnistredisko/Seminare/2008/Texty/Maier_HospodarskyPilir_200810.pdf>.

MČ Praha 15, ©2023: O Praze 15 (online) [cit. 2024.1.4], dostupné z <<https://www.praha15.cz/o%2Dpraze%2D15/ms-1495/p1=1495>>.

MFČR, ©2023: Ministerstvo financí České republiky: Přehledně: Které změny přinese rok 2024 nejen pro občany. Tisková zpráva (online) [cit. 2024.3.4], dostupné z <<https://www.mfcr.cz/cs/ministerstvo/media/tiskove-zpravy/2023/prehledne-kterezmeny-prinese-rok-2024-nejen-pro-o-54178>>.

MSK, ©2021: Moravskoslezský kraj: Metodika pro orgány územního plánování, Zastavěná plocha pozemku (online) [cit. 2023.8.4], dostupné z <https://www.msk.cz/assets/temata/uzemni_planovani/zastavena-plocha-pozemku_final.pdf>.

OECD, ©2024: Organization for Economic Co-operation and Development: About (online) [cit. 2024.3.21], dostupné z <<https://www.oecd.org/about/>>.

Rezidence Golf Hostivař, ©2024: O projektu (online) [cit. 2024.3.21], dostupné z <<https://www.rezidencegolfhostivar.cz/o-projektu/>>.

ÚÚR, ©2010: Vymezení pojmu udržitelného rozvoje (online) [cit. 2023.12.21], dostupné z <<https://www.uur.cz/media/uldjhkpm/a1-20101115.pdf>>.

10.3 Legislativní zdroje

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Zákon č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění.

Zákon č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí, v platném znění.

Vyhláška č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí, v platném znění.

Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o ocenění majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění.

10.4 Ostatní zdroje

HOUSAROVÁ E., 2021: Využití moderních metod pro obnovu a revizi katastru nemovitostí. České vysoké učení technické, Fakulta stavební, Praha. 167 s. (disertační práce). „nepublikováno“. DSpace ČVUT. Praha.

KOTTOVÁ B., 2019: Daň z nemovitých věcí v závislosti na katastru nemovitostí. Masarykova univerzita, Právnická fakulta, Brno. 48 s. (bakalářská práce). „nepublikováno“. DSpace at Masaryk University. Brno.

MÜLLEROVÁ B., 2021: Revize jako nástroj pro dosažení souladu skutečnosti s údaji v katastru nemovitostí. Masarykova univerzita, Právnická fakulta, Brno. 82 s. (bakalářská práce). „nepublikováno“. DSpace at Masaryk University. Brno.

TISCHLEROVÁ M., 2019: Nesoulad mezi faktickým stavem a zápisem v katastru nemovitostí u druhu pozemku. Masarykova univerzita, Právnická fakulta, Brno. 295 s. (diplomová práce). „nepublikováno“. DSpace at Masaryk University. Brno.

VILÍMKOVÁ M., 2021: Zastavěné plochy pozemků s ohledem na regulativy funkčního a prostorového uspořádání a druhy pozemků v katastru nemovitostí na území Hl. m. Prahy. Česká zemědělská univerzita, Fakulta životního prostředí, Praha. 52 s. (bakalářská práce). „nepublikováno“. Dep. SIC ČZU v Praze.

Seznam obrázků

Obrázek 1: Počet poskytnutých informací z katastru nemovitostí (ČÚZK, ©2023).

Obrázek 2: Typový příklad revize KN (ČÚZK a MŽP, ©2017).

Obrázek 3: Typový příklad revize KN (ČÚZK a MŽP, ©2017).

Obrázek 4: Sazby daně z pozemků (GFŘ, ©2023) (online) [cit. 2023.12.18], dostupné z <https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Novela_zakona_o_dani_z_nemovitych_veci_zmeny2024.pdf>.

Obrázek 5: Sazby daně ze staveb (GFŘ, ©2023) (online) [cit. 2023.12.18], dostupné z <https://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Novela_zakona_o_dani_z_nemovitych_veci_zmeny2024.pdf>.

Obrázek 6: Koeficient podle velikosti obce (Katastrální Zákon, 2024).

Obrázek 7: Typy rodinných domů (SPŠO, ©2021) (online) [cit. 2024.3.20], dostupné z <http://dk.spsopava.cz:8080/fotogalzoom.php?adr=35rPuQ_20150220_131553>.

Obrázek 8: Hranice městské části Praha 15 (Google.com/maps, ©2024).

Obrázek 9: Zobrazení vybraných lokalit v MČ Praha 15, L1 – Lokalita 1, L2 – Lokalita 2, L3 – Lokalita 3 (Mapy.cz, ©2024).

Obrázek 10: Koeficient k DNV k.ú. Horní Měcholupy (GFŘ, ©2024) (online) [cit. 2024.1.14], dostupné z <https://adisspr.mfcr.cz/dpr/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces>.

Obrázek 11: Výkres využití ploch Lokality 1 (IPR upraveno autorem, ©2024) (online) [cit. 2024.1.13], dostupné z <<https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>>.

Obrázek 12: Výkres využití ploch Lokality 2 (IPR upraveno autorem, ©2024) (online) [cit. 2024.1.13], dostupné z <<https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>>.

Obrázek 13: Koeficient k DNV k.ú. Hostivař (GFŘ, ©2024) (online) [cit. 2024.1.14], dostupné z <https://adisspr.mfcr.cz/dpr/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces>.

Obrázek 14: Výkres využití ploch Lokality 3 (IPR upraveno autorem, ©2024) (online) [cit. 2024.1.13], dostupné z <https://adisspr.mfcr.cz/dpr/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces>.

Obrázek 15: Zobrazení parcely 1319/2 (ČÚZK, ©2024) (online) [cit. 2024.1.20], dostupné z <<https://ags.cuzk.cz/geoprohlizec/>>.

Obrázek 16: Informace o pozemku 1319/2 (ČÚZK, ©2024) (online) [cit. 2024.1.20], dostupné z <<https://ags.cuzk.cz/geoprohlizec/>>.

Obrázek 17: Zobrazení plochy KN-ZB.

Obrázek 18: Typový příklad RE-ZB 1 (Mapy.cz, ©2023).

Obrázek 19: Typový příklad RE-ZB 2 (Mapy.cz, ©2023).

Obrázek 20: Typový příklad RE-ZP 1 (Mapy.cz, ©2023).

Obrázek 21: Lokalita 1 – Vyhodnocení koeficientů.

Obrázek 22: Lokalita 1 – Rozdělení pozemků podle podílu plochy zeleně (podle koeficientu RE-ZE).

Obrázek 23: Lokalita 1 – Úbytek ploch zeleně.

Obrázek 24: Lokalita 1 – Rozložení podle velikosti rozdílu v dani z nemovitosti.

Obrázek 25: Lokalita 2 – Vyhodnocení koeficientů.

Obrázek 26: Lokalita 2 – Rozdělení pozemků podle podílu plochy zeleně (podle koeficientu RE-ZE).

Obrázek 27: Lokalita 2 – Úbytek ploch zeleně.

Obrázek 28: Lokalita 2 – Rozložení podle velikosti rozdílu v dani z nemovitosti.

Obrázek 29: Lokalita 3 – Vyhodnocení koeficientů.

Obrázek 30: Lokalita 3 – Rozdělení pozemků podle podílu plochy zeleně (podle koeficientu RE-ZE).

Obrázek 31: Lokalita 3 – Úbytek ploch zeleně.

Obrázek 32: Lokalita 3 – Rozložení podle velikosti rozdílu v dani z nemovitosti.

Seznam tabulek

Tabulka 1: Druhy pozemků (Katastrální vyhláška, ©2024).

Tabulka 2: Druhy pozemků v k.ú. Horní Měcholupy (ČÚZK upraveno autorem, ©2024) (online) [cit. 2023.12.20], dostupné z

<https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZZK_ID:732583>.

Tabulka 3: Druhy pozemků v k.ú. Hostivař (ČÚZK upraveno autorem, ©2024) (online) [cit. 2023.12.20], dostupné z

<https://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZZK_ID:732583>.

Tabulka 4: Lokalita 1 – Konsolidovaná tabulka.

Tabulka 5: Lokalita 1 - Výsledné průměry koeficientů.

Tabulka 6: Lokalita 1 - Rozdíly hodnot mezi koeficienty RE-ZE a KN-ZE.

Tabulka 7: Lokalita 1 – Přehled hodnot celku OB-C.

Tabulka 8: Lokalita 2 – Konsolidovaná tabulka.

Tabulka 9: Lokalita 2 – Výsledné průměry koeficientů.

Tabulka 10: Lokalita 2 – Rozdíly hodnot mezi koeficienty RE-ZE a KN-ZE.

Tabulka 11: Lokalita 3 - Konsolidovaná tabulka.

Tabulka 12: Lokalita 3 – Výsledné průměry koeficientů.

Tabulka 13: Lokalita 3 – Rozdíly hodnot mezi koeficienty RE-ZE a KN-ZE.

Tabulka 14: Porovnání počtu pozemků nesplňující podmínky v%.

11. Přílohy

Příloha A1: Lokalita 1 – Očíslované pozemky (na samostatném listu)

Příloha A2: Lokalita 2 – Očíslované pozemky (na samostatném listu)

Příloha A3: Lokalita 3 – Očíslované pozemky (na samostatném listu)

Příloha B1: Lokalita 1 – Zdrojová tabulka

Příloha B2: Lokalita 2 – Zdrojová tabulka

Příloha B3: Lokalita 3 – Zdrojová tabulka

Příloha C1: Lokalita 1 – Pozemky nespĺňující podmínky (na samostatném listu)

Příloha C2: Lokalita 2 – Pozemky nespĺňující podmínky (na samostatném listu)

Příloha C3: Lokalita 3 – Pozemky nespĺňující podmínky (na samostatném listu)

Příloha D1: Lokalita 1 – Daň z nemovitých věcí

Příloha D2: Lokalita 2 – Daň z nemovitých věcí

Příloha D3: Lokalita 3 – Daň z nemovitých věcí