

# ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

KARVINÁ - STARÉ MĚSTO – JIŽNÍ ČÁST

Pořizovatel – Odbor stavební a životního prostředí Magistrátu města Karviné

Datum: červenec 2024

## 1. Úvod

Odbor stavební a životního prostředí Magistrátu města Karviné, jako úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“), který je příslušný podle ustanovení § 25 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) pořizuje územně plánovací podklady. Pořizovatel pořizuje územní studii v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního nebo jiného podnětu, v souladu s ustanovením § 68 odst. 1 stavebního zákona.

Územní studie pro lokalitu Karviná – Staré Město není v současné územně plánovací dokumentaci statutárního města Karviné uložena, tudíž může být pořizena z vlastního nebo jiného podnětu. Územní studie je neopominutelným podkladem pro rozhodování v území pouze v případě, že je v souladu s územně plánovací dokumentací a poté, kdy pořizovatel schválí možnost jejího využití a vloží data o územní studii do národního geoportálu územního plánování (evidence územně plánovací činnosti), v souladu s ustanovením § 68 odst. 5 stavebního zákona.

Územní studie může být také zpracována jako podklad pro změnu územního plánu. V tomto případě se data o studii do národního geoportálu územního plánování nevkládají.

V zadání územní studie může pořizovatel stanovit, že ten, kdo hodlá změnu v území realizovat, může zajistit zpracování územní studie na své náklady, v souladu s ustanovením § 68 odst. 3 stavebního zákona.

Pořizovatel obdržel podnět na pořízení územní studie Karviná - Staré Město – jižní část, v souladu s ustanovením § 68 odst. 1 stavebního zákona, který podalo dne 14.06.2024 statutární město Karviná.

## 2. Cíle a účel pořízení územní studie

Účelem územní studie je ve smyslu ustanovení § 67 stavebního zákona navrhnout, prověřit a posoudit možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání v řešeném území tak, aby posloužila jako podklad pro změnu Územního plánu Karviné. Řešeným územím je jižní část katastrálního území Staré Město u Karviné, ve které, dle platné územně plánovací dokumentace, nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy, vyjma ploch pro výrobu v návaznosti na průmyslovou zónu Nové pole.

Cílem pořízení územní studie je:

- podpořit opětovný rozvoj urbanizovaného území s cílem navrhnout nové zastavitelné plochy včetně veřejné infrastruktury, jež v daném území zcela absentují;
- dosáhnout takového uspořádání a obnovy původní lokality v rámci nových zastavitelných ploch, které budou určeny zejména pro individuální bydlení vesnického charakteru, jež doplňovaly nebo z části ještě doplňují drobnější lokality pro individuální rekreaci, zemědělské usedlosti nebo i drobné výrobní nebo zemědělské stavby a další funkce zejména vesnického charakteru, aby ji bylo možné efektivně využít především pro opětovně kvalitní individuální bydlení vesnického charakteru s akcentem na zachování prostupnosti území a kvalitní dopravní a technickou infrastrukturu;
- řešit lokalitu ve vazbách tak, aby byly začleněny stávající ojedinělé stavby do nově vznikajících lokalit, které budou doplněny dostatečnou zelení případně nezastavěným územím, které zaručí zachování charakteru vesnického bydlení, jež bude mít za cíl zvýšení atraktivity této lokality;
- koncepčně řešit možná protipovodňová opatření, jež mohou dopomoci optimálnějšímu využití lokality, a to zejména s ohledem na stávající stavby v záplavových územích;
- v rámci návrhu využít poznatky moderní koncepce hospodaření se srážkovými vodami, tzv. modrozelené infrastruktury.

Účelem pořízení územní studie je:

- řešení obsluhy stávajících i nově navržených ploch, tj. napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vymezení ploch veřejných prostranství v minimálním rozsahu 1 000 m<sup>2</sup> na každé 2 ha zastavitelných ploch bydlení (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace);
- ověření optimálního využití ploch a návrh jejich základní parcelace a základních prvků výškového a prostorového uspořádání, s ohledem na dochované stavby v území;
- stanovení základních regulačních podmínek pro umístování staveb pro bydlení, staveb pro rodinnou rekreaci a pro navazující plochy veřejných prostranství případně pro další plochy s rozdílným způsobem využití, jako např. navazující plochy výrobního charakteru, s ohledem na dochované stavby v území;
- obecného zlepšení hospodaření s dešťovou vodou v budoucnu opětovně rozvíjející se části města, jež má za následek vedlejší pozitivní efekty jako je zadržování vody v území, snížení teploty ve svém okolí, vytvoření

útočišť pro mnohé živočichy a rostliny běžné ve městech i na vesnicích a také vytvoření příjemného místa pro život.

Územní studie bude sloužit jako podklad pro změnu územního plánu.

### 3. Rozsah řešeného území

Řešené území je vyznačeno zákresem v mapovém podkladu v příloze tohoto zadání. V zájmovém území je prioritním vlastníkem společnost OKD, a.s. Jedná se o území, ve kterém podle platného územního plánu nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy (*rozvojové plochy pro bydlení, občanskou vybavenost, rekreaci, výrobu*), a to z důvodu, že „rozvoj vlastního sídla Starého Města (západně od ulice Bohumínské) není řešen z důvodu dřívějšího respektování požadavků na upřednostnění hospodárného využití ložiska černého uhlí před rozvojem vlastního sídla. Charakter zástavby v zastavěném území je nesourodý – značná část staveb již byla zbourána. Z důvodu zabránění nové výstavby na již vykoupených pozemcích byly pozemky ve vlastnictví společnosti OKD a.s. zařazeny do stabilizovaných ploch veřejné zeleně ostatní (ZO), které nadzemní stavby neumožňují...“ (výtah z textové části odůvodnění Územního plánu Karviné).

V zájmovém území se v současné době nachází stávající zástavba původních rodinných domů, tj. zejména těch, které nebyly v důsledku plánované těžby odstraněny. V menší míře dále zůstaly v území stavby pro individuální rekreaci. Proluky po odstraněných stavbách mají zejména funkci veřejné zeleně, a to se základní údržbou. Tradiční byla, či stále je, v tomto území zemědělská rostlinná činnost, jež jednoznačně charakterizuje rozvolněnou vesnickou zástavbu. Stavby pro zemědělství, které se v zájmovém území nacházely, byly rovněž většinou odstraněny.

V území jsou vymezeny dvě stabilizované plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost – OV, jež nejsou ve vlastnictví navrhovatele. Jedná se o stavbu bývalé školy a dále hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů (ve které mají zázemí spolky zájmové činnosti) a objekt bývalého PZKO. V území zcela absentuje občanská vybavenost lokálního významu, a to jak komerční (např. obchod, restaurace), tak i veřejná (školská zařízení, sportoviště, realizované plochy pro setkávání a odpočinek apod.).

Území navržené pro změnu se nachází v bezprostřední návaznosti na stávající průmyslovou zónu Nové Pole Karviná, jejíž hlavní funkcí v území je lehká průmyslová výroba. Území je dále od centrální části obce Karviné odděleno koridorem železniční trati č. 320 s vlakovým nádražím a krajskými komunikacemi ul. Ostravská a Bohumínská. Jižní část zájmového území je ohraničena nezastavěným územím a řekou Olší.

Dopravní obsluha v zájmovém území je pro současný stav dostačující, z hlediska technické infrastruktury v území v současné době není vybudována veřejná kanalizace.

### 4. Požadavky na obsah řešení územní studie

Územní studie bude zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona, s platnými právními předpisy a s ohledem na požadavky platných norem.

Územní studie bude řešit následující požadavky, tj.:

- Nevyužívané pozemky zejména po bývalé zástavbě zahrnout do ploch, jež umožňují využití, jak stanovuje územní plán jednotlivě v plochách s rozdílným způsobem využití:
  - SV – plochy smíšené obytné vesnické,
  - VL – plochy výroby a skladování – lehký průmysl,
  - RR – plochy rekreace individuální,
  - OV – plochy občanského vybavení – veřejná vybavenost,to vše s důrazem na obnovu území po plánované těžbě uhlí a posílení atraktivity daného území.
- Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití – řešit podrobnější využití pozemků, jejich vzájemné uspořádání, zapojení do současného zastavěného území se stávajícími stavbami, jež jsou v území dochovány.
- Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb a požadavky na ochranu hodnot území – řešit umístění a podrobnější prostorové uspořádání staveb (stavební a uliční čáry, stavební hranice, výška staveb – římsy či hřebeny střech), ..., a to s ohledem na stávající zástavbu.
- Požadavky na řešení veřejné infrastruktury – vymezit pozemky staveb či zařízení související dopravní a technické infrastruktury, a to doplněním stávající infrastruktury a s návazností na nově navržené lokality, vymezit pozemky veřejných prostranství včetně veřejné zeleně, pozemky veřejného občanského vybavení; vymezit pozemky pro sport a dětská hřiště; plochy pro setkávání a odpočinek začlenit do struktury dané

lokality a vzájemně provázat chodníky s pěšími propojeními, vymezit pozemky pro odstavování a parkování vozidel, vymezit trasy veřejné infrastruktury,...

- Respektovat podmínky využití ploch a prostorového uspořádání definované v kap. 6.1. textové části územního plánu.

Územní studie bude dále obsahovat:

- prověření kapacity technické infrastruktury
- prověření možnosti snížení rozsahu záplavového území (např. s podmínkou realizace vodohospodářských úprav apod.)
- dochovanou zástavbu začlenit do nově navrhovaného území, nevhodně parcelované či zastavěné lokality neobývaných objektů, které jsou ve vlastnictví zejména OKD, a.s., navrhnout do ploch přestaveb, v rámci kterých bude řešeno optimální využití území, a to zejména s ohledem na dopravní obsluhu pozemků, včetně využití velkých nevyužívaných zahrad nebo polností navazujících na zástavbu

## 5. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část.

**Textová část bude obsahovat zejména:**

- a) vymezení zájmového území a řešeného území
- b) urbanistickou koncepci lokality
- c) základní podmínky pro vymezení a využití pozemků
- d) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- e) základní podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně urbanistických a architektonických podmínek a podmínek ochrany krajinného rázu
- f) základní podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- g) dokladovou část

**Grafická část bude obsahovat zejména:**

- výkres širších vztahů (M 1:5000)
- výkres architektonicko - urbanistického řešení obsahující urbanistickou koncepci lokality (M 1:1000 nebo 1:2000)
- regulační výkres obsahující hranici řešeného, návrh základní parcelace, vymezení a využití pozemků a staveb na nich, graficky vyjádřitelné podmínky pro umísťování staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (M 1:1000)
- výkres koncepce veřejné infrastruktury a graficky vyjádřitelných podmínek pro umístění staveb veřejné infrastruktury (M 1:1000)

Grafická část může obsahovat i další výkresy či schémata jako doplnění shora uvedených výkresů.

Územní studie bude zpracována nad mapovými podklady, kterými jsou: katastrální mapa, státní mapa, základní mapa České republiky, digitální technická mapa města

Počet tištěných vyhotovení územní studie **bude 2 paré**. Součástí každého tištěného vyhotovení územní studie bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část.

**Požadavky na digitalizaci:**

1. Územní studie bude zpracována v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.
2. Data budou zpracována v souřadnicovém systému S-JTSK, varianta EastNorth (záporné souřadnice, přesnost 2 desetinná místa), EPSG 5514.
3. Vektorová data budou předána ve formátu ESRI SHP nebo ESRI FGDB.
4. Mapová vizualizace vektorových dat územní studie bude předána ve formátu mapového dokumentu MXD pro aplikaci ArcGIS Desktop. Součástí vizualizace bude symbolika, legenda zpracovaných jevů územní

studie, vygenerované popisky z atributů vektorových prvků s pevným umístěním v mapě a mapová kompozice výkresů (layouts) s kompozičními prvky pro finální tisk a export výkresů územní studie.

5. Bude dodán popis datového modelu souborů SHP/FGDB v XLSX dokumentu.
6. Dále budou předány georeferencované rastrové soubory (např. TIFF/tfw apod.) v rozlišení 300 DPI, barevná hloubka 24 bit, obsahující grafickou část výkresů územní studie. Rastrové soubory budou obsahovat pouze výkresovou část územní studie řešeného území bez podkladu katastrální mapy, bez mimorámových údajů, nadpisů, legendy, severky, tiráže, popisů a dalších kompozičních prvků.
7. Výkresy územní studie budou předány ve formátu PDF. V souborech PDF bude identických digitální otisk finální podoby výkresů územních studie.
8. Textové soubory budou dodány ve formátech DOCX a PDF, tabulky ve formátu XLSX, fotografická a obrázková dokumentace ve formátu JPEG.

### **Další požadavky**

Zpracování územní studie bude zajištěno autorizovaným architektem podle zákona č. 360/1992 Sb. o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zpracovatel v rámci zpracování územní studie použije výsledky inženýrskogeologického průzkumu fy K-GEO, s.r.o. a hydrogeologických posudků fy Green Gas DPB, a.s., jako podklad pro vlastní návrh.

V rozpracovanosti bude návrh územní studie konzultován s Magistrátem města Karviné, dle potřeby s významnými vlastníky technické infrastruktury.

Tato studie bude předmětem žádosti o podporu z Operačního programu Spravedlivá transformace pro období 2021-2027, Výzvy č. 24 Obnova území – koncepce a příprava projektů obnovy území v Moravskoslezském kraji. Při zpracování územní studie budou zohledněny podmínky této dotační výzvy.

### **Příloha:**

- Vymezení řešeného území – Hlavní výkres ÚP