

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE US-2

PRO ÚZEMÍ KARVINÁ - HRANICE MEZI ULICEMI
MICKIEWICZOVA A ČSL. ARMÁDY

Pořizovatel – Odbor stavební a životního prostředí Magistrátu města Karviné

Vypracovala: Ing. Kateřina Hrubá

Datum: listopad 2022

1. Úvod

Odbor stavební a životního prostředí Magistrátu města Karviné, jako úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“), který je příslušný podle ustanovení § 6 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) pořizuje územně plánovací podklady.

Podle Územního plánu Karviné je podmínkou pro rozhodování o změnách v území v lokalitě mezi ulicemi Mickiewiczova a Čsl. Armády zpracování územní studie, která je územně plánovacím podkladem.

Pořizovatel ve spolupráci s Odborem školství a rozvoje, který řeší projekty spadající pod IP LIFE COALA, vytipoval plochu, pro kterou bude zpracována územní studie, jež je dílčím projektem pod názvem C 1.4 Zelené sídliště – zpracování územní studie vytipované plochy. Cílem tohoto projektu je zpracovat územní studii možných rozvojových ploch na území města. Vytipována byla po konzultaci s pořizovatelem územní studie a na základě jednání s vedením města lokalita v Karviné- Hranicích, pro kterou je rovněž podle platného územního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie. Rozloha této lokality je cca 24 ha. V rámci studie budou, mimo závazné podmínky vyplývající z územního plánu, definovány návrhy limitů pro hospodaření s dešťovou vodou, snižování efektu tepelného ostrova vhodným rozložením a volbou materiálů pro zpevněné plochy a návrhem systému zeleně, která se rovněž bude podílet na vytváření příjemného mikroklimatu i v podmínkách klimatické změny, rámcově budou stanoveny limity pro jednotlivé stavby.

S ohledem k úzkým vazbám zájmové lokality, pro kterou je stanovena podmínka zpracování územní studie US-2, a to na plochy parkové zeleně v lokalitě podél ulice Čsl. Armády a v návaznosti na lázeňský park v části města Hranice a dále na rozvojové plochy pro bydlení v blízkém okolí, bude studie řešena včetně navazujících ploch a v širších vazbách tak, aby bylo navrženo optimální řešení z hlediska návrhu modrozelené infrastruktury, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury s důrazem na zvýšení atraktivity této lokality včetně navazujících území.

2. Cíle a účel pořízení územní studie

Účelem územní studie je prověřit ve smyslu ustanovení § 25 zákona stavebního zákona možnosti a podmínky změn v řešeném území tak, aby posloužila jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území.

Cílem pořízení Územní studie US-2 (dále jen „územní studie“) je:

- dosáhnout takového uspořádání lokality, aby ji bylo možné efektivně využít především pro kvalitní individuální bydlení s akcentem na propojení s navazujícím územím a s požadavkem na jeho zatraktivnění
- řešit lokalitu v širších vazbách, aby byly začleněny navazující plochy parkové zeleně a to tak, aby bylo navrženo optimální uspořádání veřejných prostranství navazující na stávající lázeňský areál v Karviné - Hranicích s cílem zvýšení atraktivity této lokality
- navrhnout moderní koncepci hospodaření se srážkovými vodami, tzv. modrozelenou infrastrukturu

Účelem pořízení územní studie je:

- řešení obsluhy a napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vymezení ploch veřejných prostranství v minimálním rozsahu 1 000 m² na každé 2 ha zastavitelných ploch bydlení (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace)
- ověření optimálního využití plochy a návrh její základní parcelace a základních prvků výškového a prostorového uspořádání
- stanovení základních regulačních podmínek pro umísťování staveb pro bydlení a pro navazující parkovou zeleň
- zlepšení hospodaření s dešťovou vodou v budoucí zastavěné 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 a také vytvoření příjemného místa pro život

Územní studie bude po jejím schválení zaevidována v evidenci územně plánovací činnosti a bude sloužit jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území.

3. Rozsah řešeného území

Řešené území je vyznačeno zákresem v mapovém podkladu v příloze tohoto zadání. V zájmovém území není žádný prioritní vlastník, jedná se o pozemky, které jsou ornou půdou, jež jsou převážně parcelovány na dlouhé role (zemědělské pozemky).

Územní studie může zahrnout do zájmového území i širší území, pokud to bude potřebné pro splnění cílů řešení, především s ohledem na řešení dopravní a technické infrastruktury.

4. Požadavky na obsah řešení územní studie

Územní studie bude zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, s platnými právními předpisy a s ohledem na požadavky platných norem.

Územní studie bude respektovat požadavky a podmínky uvedené v Územním plánu Karviné, ve znění změny č. 1, 2 a 3 (dále jen územní plán), tj.:

- Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití – řešit podrobnější využití pozemků, jejich vzájemné uspořádání, zapojení do navazujícího území.
- 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), ...
- Požadavky na řešení veřejné infrastruktury – vymezit pozemky staveb či zařízení související dopravní a technické infrastruktury, 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 a pěšími propojeními, vymezit pozemky pro odstavování a parkování vozidel, vymezit trasy veřejné infrastruktury,...
- respektovat specifické podmínky využití území definované v kap. 3.2. textové části územního plánu
- respektovat podmínky využití ploch a prostorového uspořádání definované v kap. 6.1. textové části územního plánu

Pro vymezenou zastavitelnou plochu Z267 jsou dále stanoveny specifické podmínky, které musejí být v územní studii respektovány

- v návaznosti na plochu veřejných prostranství Z135 řešit lokální centrum
- realizovat komunikaci a vedení TI včetně oddílné kanalizace v ploše Z135, v rámci plochy Z267 realizovat jejich prodloužení
- řešit obsluhu a pěší propojení i z jižní části ulice Čsl. armády (v rámci plochy Z266)
- řešit pěší propojení do plochy Z266 - k ploše pro setkávání a odpočinek a do ulice Čsl. armády

Územní studie bude dále obsahovat:

- prověření kapacity technické infrastruktury

Návrh etapizace

- etapizace bude podmíněna stanovením základní koncepce veřejné infrastruktury
- etapizace umožní rozčlenění lokality na jednotlivé celky, kdy výstavba může být realizována v jednotlivých etapách s tím, že jednotlivé celky nebudou vzájemně podmíněny

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) koncepci hospodaření s dešťovými vodami, tzv. modrozelenou infrastrukturu

- d) základní podmínky pro vymezení a využití pozemků
- e) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- f) 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
- g) základní podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- h) 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 umístování 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. Data budou zpracována v souřadnicovém systému S-JTSK, varianta EastNorth (záporné souřadnice, přesnost 2 desetinná místa), EPSG 5514.
2. Vektorová data budou předána ve formátu ESRI SHP nebo ESRI FGDB.
3. 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.
4. Bude dodán popis datového modelu souborů SHP/FGDB v XLSX dokumentu.
5. 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.
6. Výkresy územní studie budou předány ve formátu PDF. V souborech PDF bude identických digitální otisk finální podoby výkresů územních studie.
7. 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.

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

Přílohy:

1. Vymezení řešeného území – Hlavní výkres ÚP
2. Vymezení řešeného území – Koordinační výkres ÚP
3. Vymezení řešeného území – ortofotomapa