



ZADÁNÍ

Rozvojové urbanistické studie města Valašské Meziříčí

Zadavatel:	Město Valašské Meziříčí
Sídlo zadavatele:	Náměstí 7/5, 757 01 Valašské Meziříčí
IČO zadavatele:	00304387
Právní forma zadavatele:	801 – obec
Předmět plnění:	Rozvojová urbanistická studie města Valašské Meziříčí

Obsah:

1.	Předmět plnění	3
2.	Kontext a důvody zpracování rozvojové urbanistické studie	3
3.	Formát a účel studie	3
4.	Základní vymezení předmětu plnění	3
4.1	Účel a cíle	3
4.2	Vymezení řešeného území	4
4.3	Harmonogram a postup zpracování a projednávání	4
5.	Požadavky na zpracování rozvojové urbanistické studie	5
5.1	Základní koncepce rozvoje	6
5.2	Generely lokalit	7
5.3	Principy tvorby veřejných prostranství a vybavenosti	8
6.	Pojištění a odpovědnost	8

1. Předmět plnění

Předmětem veřejné zakázky je zpracování Rozvojové urbanistické studie města Valašské Meziříčí, která bude sloužit jako strategický koncepční dokument města s cílem koordinovaného, udržitelného a kvalitního rozvoje urbanizovaného území, především v návaznosti na aktuální i budoucí potřeby obyvatel, ochranu krajinného rámcu a přípravu rozvojových záměrů.

Rozvojová urbanistická studie má sloužit jako podklad pro aktualizaci Územního plánu Valašské Meziříčí a dále pro rozhodování o rozvojových záměrech města, investorů a dalších aktérů.

2. Kontext a důvody zpracování rozvojové urbanistické studie

Město Valašské Meziříčí se aktuálně nachází ve fázi příprav změn pro stávající územní plán. Rozvojová urbanistická studie má za úkol propojit stávající územní plán s reálnými potřebami města a připravovanými rozvojovými záměry. Město tímto krokem usiluje o zajištění udržitelného rozvoje, zachování kvality života obyvatel a efektivní koordinaci veřejných investic.

Zvláštní důraz bude kladen na území rozvojových ploch (např. areál Křižanovy pily), tzv. brownfieldů (např. lokalita Kasárna) a dále zastavitelným plochám. Studie by se měla zaměřit rovněž na posouzení kapacit rozvojových ploch, jejich vhodnosti a návaznosti na infrastrukturu.

3. Formát a účel studie

Rozvojová urbanistická studie města Valašské Meziříčí bude sloužit jako koncepční dokument, který bude sloužit jako podklad pro rozhodování o dalších investicích, územních změnách a plánovacích krocích města.

Nejedná se o legislativně závazný dokument dle stavebního zákona, jeho obsah bude projednán Radou a Zastupitelstvem města Valašské Meziříčí. Následně bude možné rozvojovou urbanistickou studii využívat jako územně plánovací podklad.

4. Základní vymezení předmětu plnění

4.1 Účel a cíle

Účelem je vypracování Rozvojové urbanistické studie města Valašské Meziříčí jako komplexního strategického podkladu pro plánování a řízení rozvoje města.

Rozvojová urbanistická studie bude strukturována do třech logických částí sledující své dílčí cíle:

1. **Základní koncepce rozvoje:** Cílem je analýza stávající struktury města a vypracování základní koncepce prostorového funkčního a infrastrukturního rozvoje města jako celku, a to včetně koncepce modrozelené infrastruktury a systému sídelní zeleně, a následné rozdělení na logické celky (lokality), které budou dále zpracovány v následné fázi. Fáze bude obsahovat doporučení pro změny v územním plánu.

2. **Generely lokalit:** Cílem je vypracování návrhů upřesňujících rozvoj jednotlivých lokalit, a to zejména z pohledu městských investic - systémového řešení veřejných prostranství a koordinace městských staveb. Vyspecifikování limitů a základních regulací pro rozvoj a změnu v daných lokalitách.
3. **Principy tvorby veřejných prostranství a vybavenosti:** Cílem je vypracování podpůrného metodického nástroje sledujícího podstatné aspekty tvorby a rozvoje veřejného prostoru s ohledem na potřeby obyvatel a místní specifika.

4.2 Vymezení řešeného území

Řešené území je rámcově vymezeno v aktuálním Územním plánu města Valašské Meziříčí. Zahrnuje jak zastavěné plochy, tak zastavitelné území a územní rezervy, které byly definovány ve výkresové části dokumentace.

Jedním z úkolů Rozvojové urbanistické studie města Valašské Meziříčí je přehodnocení přesného vymezení těchto ploch, včetně případného upřesnění hranic intravilánu města a jeho místních částí. Stávající návrh rozlohy zastavitelných území je vnímán jako adekvátní, nicméně některé lokality v hlubším rozboru nevyhovují takto rozsáhlé zástavbě nebo je potřeba podrobněji vyspecifikovat limity těchto lokalit (např. technické, vlastnické, územně plánovací atd.) a následné vypořádání.

Dokument by měl zhodnotit možnosti budoucího rozvoje a na jeho základě určit přibližný počet obyvatel, o které je město možné se rozrůst bez ztráty stávající atmosféry a charakteru.

Zároveň se očekává, že budou vymezeny jednotlivé rozvojové celky města tak, aby bylo možné stanovit jejich logickou strukturu a návaznost na okolní krajinu.

4.3 Harmonogram a postup zpracování a projednávání

Předpokládaný začátek prací: listopad 2025

Rozvojová urbanistická studie města Valašské Meziříčí bude zpracována ve třech na sebe navazujících etapách, a to:

1. **Základní koncepce rozvoje** (doba zpracování do cca 4 měsíců od účinnosti Smlouvy o dílo)
2. **Generely lokalit** (doba zpracování cca 6 měsíců od výzvy ze strany zadavatele k zahájení 2. etapy zpracování)
3. **Principy tvorby veřejných prostranství a vybavenosti** (doba zpracování cca 2 měsíce od výzvy ze strany zadavatele k zahájení 3. etapy zpracování)

Výzva k realizaci dalších dílčích etap bude následovat až po projednání v orgánech města.

Město Valašské Meziříčí jako zadavatel požaduje, aby každá etapa zpracování rozvojové urbanistické studie obsahovala zpracované připomínky od:

- Projektového týmu
- Komise pro územní rozvoj

- Rady města Valašské Meziříčí
- Dotčených orgánů

Po zpracování každé fáze budou výstupy prezentovány rovněž členům Zastupitelstva města Valašské Meziříčí. Projednání mezi dodavatelem a zadavatelem bude probíhat podle přesně stanoveného harmonogramu.

Součástí zpracování rozvojové urbanistické studie je také její konzultace s dotčenými orgány státní správy a správci inženýrských sítí. Tyto konzultace zajistí dodavatel, který o jejich průběhu bude informovat zadavatele a zpracuje zápis, jež se stanou součástí odevzdané dokumentace.

Projednání a konzultace jsou povinnou součástí výstupu každé etapy a budou sloužit jako podklad pro rozhodnutí o postupu do následující fáze. Dodavatel bude povinen připravit podklady, grafické výstupy a prezentaci v odpovídající formě. Každá další etapa bude vždy zahájena teprve po předložení a odsouhlasení výstupů etapy předchozí (včetně zpracování připomínek zadavatele). Teprve po písemném potvrzení akceptace výsledků dané fáze může dodavatel pokračovat etapou následující. **Směřování prací na navazující etapě bude dáno dohodou mezi zadavatelem a dodavatelem a bude vycházet z dílčích výstupů celého procesu zpracování rozvojové urbanistické studie.**

Studie bude následně představena občanům v podobě veřejné přednášky s diskusí.

5. Požadavky na zpracování rozvojové urbanistické studie

Rozvojová urbanistická studie města Valašské Meziříčí bude rozdělena do tří hlavních částí:

1. **Základní koncepce rozvoje:** Cílem je vypracování návrhu prostorového, funkčního a infrastrukturního rozvoje města jako celku, a to včetně doporučení pro územní plán a související obecně závazné vyhlášky.
2. **Generely lokalit:** Cílem je vypracování návrhů upřesňujících rozvoj jednotlivých lokalit, a to zejména z pohledu městských investic – systémového řešení veřejných prostranství a koordinace městských staveb.
3. **Principy tvorby veřejných prostranství a vybavenosti:** Cílem je vypracování podpůrného metodického nástroje sledujícího podstatné aspekty tvorby a rozvoje veřejného prostoru s ohledem na potřeby obyvatel a místní specifika.

Rozvojová urbanistická studie města Valašské Meziříčí bude zpracována v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Rozvojová urbanistická studie města Valašské Meziříčí bude respektovat požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR) a ze Zásad územního rozvoje Zlínského kraje (ZÚR ZK).

5.1 Základní koncepce rozvoje

Cílem této části je navrhnout celkové směřování rozvoje města v oblasti prostorového uspořádání, infrastruktury a charakteru zástavby. Výstupy této části slouží jako rámec pro další územní plánovací dokumentaci, zadávání jednotlivých projektů a případně obecně závazné předpisy.

První část rozvojové urbanistické studie bude členěna do tří základních okruhů:

1. **Metastruktura** – vztahy města k širšímu území
2. **Struktura** – prostorové členění města
3. **Infrastruktura** – dopravní a technická vybavenost

1. Metastruktura – vztahy města k širšímu území:

- Vyhodnocení vazeb na okolní obce – z hlediska administrativních, infrastrukturních i funkčních vazeb (např. spolupráce v rámci ORP či mikroregionů).
- Socio-ekonomický kontext – posouzení pozice města v rámci širší metropolitní oblasti, charakteristika lokální ekonomiky, identifikace příležitostí a ohrožení.
- Místní charakter – popsání jedinečnosti města (např. soužití městského a venkovského prostředí) a návrh opatření, která napomohou tento charakter chránit a rozvíjet.

2. Struktura – prostorové členění města:

- Vymezení rozvojových celků – rozdělení území města do logických celků/lokalit s případným vymezením hierarchických vazeb.
- Rozvojová území – určení prioritních ploch pro rozvoj včetně charakteru využití a odhadu kapacit (např. nárůst obyvatel).
- Zahušťování stabilizovaných oblastí – posouzení rezervních možností ve stabilizované zástavbě a návrh pravidel pro nástavby, přístavby a nové objekty.
- Veřejná prostranství a vybavenost – návrh struktury veřejných prostor (hierarchie, typologie, vazby), jejich provázanosti s okolní krajinou, průchodností území, a dostupností občanské vybavenosti.
- Stanovení pozic městských staveb – doporučení pro umístění klíčových veřejných budov.
- Zelená infrastruktura – návrh optimálního umístění biotopu, přechodových zón mezi zastavěným územím a krajinou, a koncepce „zeleného prstence“.

3. Infrastruktura – dopravní a technická vybavenost:

- Dopravní infrastruktura – analýza tranzitní dopravy, principy uliční sítě, parkování, možnosti P+R, K+R a další.
- Modrozelená infrastruktura – návrh systému zeleně a vody v návaznosti na veřejný prostor a okolní krajinu (např. síť stezek, propojení s nábřežím apod.).

- Technická infrastruktura – přehled kapacit a návrh řešení nových potřeb vznikajících z koncepce rozvoje.

5.2 Generely lokalit

Cílem druhé části Rozvojové urbanistické studie města Valašské Meziříčí je upřesnění návrhů rozvoje pro jednotlivé lokality města. Hlavní důraz je kladen na systematické řešení veřejného prostoru, koordinaci veřejných staveb a stanovení zásad pro konkrétní investiční záměry.

Tato část studie navazuje na základní koncepci a rozpracovává jednotlivé části města do větší podrobnosti:

1. Prostorové uspořádání zástavby
2. Veřejná prostranství a občanská vybavenost
3. Generel projektů

1. Prostorové uspořádání zástavby:

- Podrobné rozpracování rozvojových území – definování podmínek nové výstavby včetně rozvahy urbanistické struktury, způsobu využití, charakteru zástavby a přibližného počtu obyvatel.
- Zásady pro doplňování stávající zástavby – návrh pravidel pro nástavby, přístavby a doplnění stabilizovaných částí města s ohledem na charakter a prostorové limity.

2. Veřejná prostranství a občanská vybavenost:

- Kostra veřejných prostranství – návrh koncepce struktury ulic, náměstí, parků a propojení včetně uličních profilů, napojení na cyklotrasy a pěší síť.
- Řešení kolizních míst – identifikace a návrh úprav konfliktů mezi dopravní, technickou a zelenou infrastrukturou.
- Umístění veřejné vybavenosti – určení pozic veřejných budov, případně parkovacích objektů s ohledem na jejich vztah k veřejnému prostoru.
- Koncepce parkování – návrh řešení parkovacích potřeb dle typu lokality a principů stanovených v části č. 1.

3. Generel projektů:

- Hodnocení významnosti projektů – stanovení priorit jednotlivých záměrů veřejného prostoru a vybavenosti.
- Doporučené formy zadávání projektů – např. architektonické soutěže, paralelní zadání nebo projektové karty dle významu konkrétního záměru.
- Projektové karty – rámcové zadání pro středně významné projekty, které umožní hladké zahájení přípravy bez nutnosti podrobné soutěže.

- Dočasná řešení – návrhy přechodných úprav v místech, kde se plánuje vývoj v delším časovém horizontu.
- Reflexe souvisejících dokumentů – zhodnocení návrhů z jiných strategických a tematických podkladů a výběr relevantních doporučení pro realizaci.

5.3 Principy tvorby veřejných prostranství a vybavenosti

Třetí část rozvojové urbanistické studie se zaměřuje na vytvoření metodického rámce pro kvalitní plánování a realizaci veřejného prostoru a občanské vybavenosti. Jejím cílem je poskytnout městu doporučení a pravidla, která umožní udržitelný, esteticky hodnotný a funkční rozvoj veřejného prostředí.

Tato část se opírá o poznatky z předchozích dvou částí a rozvíjí je směrem k praktickému využití v rámci investičních záměrů města:

1. Charakter města Valašské Meziříčí:

- Vizuální a prostorový charakter města – definování identitotvorných prvků a doporučení, jak je promítat do konkrétních projektů veřejného prostoru a staveb.
- Vztah mezi veřejnými budovami a prostranstvím – analýza typických vazeb a návrh principů jejich posilování (např. orientace, otevřenost, návaznost na uliční síť).
- Spolupráce s veřejností – doporučení vhodných forem participace obyvatel při přípravě investičních akcí v různých fázích projektování.

2. Veřejná prostranství:

- Typologie veřejných prostorů – rozlišení jednotlivých typů (náměstí, ulice, parky, dvory apod.) podle významu a způsobu užívání, a návrh odpovídajících přístupů k jejich řešení.
- Detail veřejného prostoru – doporučení k mobiliáři, dlažbám, zeleným prvkům, technologickým řešením (např. hospodaření s dešťovou vodou) i výběru vegetace, a to s ohledem na již definované koncepce.
- Hodnocení stávajícího mobiliáře – posouzení stávajícího městského mobiliáře a návrh případných změn či doplnění podle typu prostoru a významu.

6. Pojištění a odpovědnost

Dodavatel je povinen být pojištěn pro případ profesní odpovědnosti za škodu nejméně do výše 3 mil. Kč po celou dobu plnění zakázky.