



**STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ**  
**Magistrát města Karviné**

**Materiál pro 21. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 13.09.2021**

## **Územní studie lokalita Nad pískovnou**

**Návrh usnesení**

Zastupitelstvo města Karviné

**vzalo na vědomí**

informaci o pořízení Územní studie US-1 Karviná Ráj Nad Pískovnou.

**Důvodová zpráva:**

ZM-21-OSŽP-Územní studie lokalita Nad pískovnou\_DZ.pdf

**Přílohy k důvodové zprávě:**

ZM-21-OSŽP-Územní studie lokalita Nad pískovnou\_1D.pdf

- Vyřizuje:** Odbor stavební a životního prostředí, oddělení územního plánování a životního prostředí  
Ing. Kateřina Hrubá
- Schválil:** Ing. Martina Mnichová (vedoucí odboru) v. r.
- Předkládá RM:** Vladimír Kolek (náměstek primátora) v. r.

# Důvodová zpráva

---

## Územní studie lokalita Nad pískovnou

*Zastupitelstvo města rozhoduje dle § 84 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.*

Odbor stavební a životního prostředí Magistrátu města Karviné, jako úřad územního plánování je pořizovatelem územní studie v případech, kdy je to uloženo územně plánovací dokumentací, z vlastního či jiného podnětu. Podle Územního plánu Karviné je podmínkou pro rozhodování o změnách v území v lokalitě „Nad pískovnou“, zpracování územní studie, která je územně plánovacím podkladem. Podnět na pořízení této studie podala společnost OKD, a.s.

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí.

Na základě zadání územní studie, které zpracoval pořizovatel, kterým je Odbor stavební a životního prostředí, byla zpracována zhotovitelem, kterým je autorizovaná architektka Ing. arch. Eva Špačková, územní studie předmětné lokality pod názvem „US – 1 Karviná Ráj Nad pískovnou“. Před zahájením pořízení předmětné studie byl záměr na její pořízení konzultován s vlastníky pozemků v zájmovém území. Územní studie byla v průběhu jejího zpracování konzultována jak s pořizovatelem, tak i se zástupci statutárního města Karviné a společností OKD, a.s.

Možnost využití územní studie jako územně plánovacího podkladu schválil pořizovatel a poté podal návrh na vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti (tato data jsou po vložení zveřejněna adrese [www.UUR.cz](http://www.UUR.cz)).

Po vložení studie do evidence územně plánovací činnosti se studie stává neopominutelným podkladem pro rozhodování v území. To znamená, že při územních řízeních je nutno vždy porovnat navrhovaný záměr s řešením stanoveným v územní studii. V případě přípustné odchylky, musí být navrhované řešení řádně odůvodněno s tím, že musí být prokázáno, že z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů záměr navrhuje vhodnější nebo alespoň rovnocenné řešení, než obsahuje územní studie.

Územní studie je uložena na Odboru stavebním a životního prostředí Magistrátu města Karviné a dále je také zveřejněna způsobem umožňující dálkový přístup na stránkách obce Karviná pod odkazem <https://www.karvina.cz/magistrat/uzemni-studie>.

Krátká prezentace návrhu řešení předmětné územní studie je přílohou této důvodové zprávy.

Na základě výše uvedeného pořizovatel informoval Radu města Karviné o schválení územní studie „US – 1 Karviná Ráj Nad pískovnou“ jako územně plánovacího podkladu a doporučil Radě města Karviné, aby zprávu o pořízení této studie dala Zastupitelstvu města Karviné na vědomí.



Příloha č. 1 důvodové zprávy

## ÚZEMNÍ STUDIE US – 1 KARVINÁ RÁJ NAD PÍSKOVNOU

Odbor stavební a životního prostředí  
oddělení územního plánování a životního prostředí

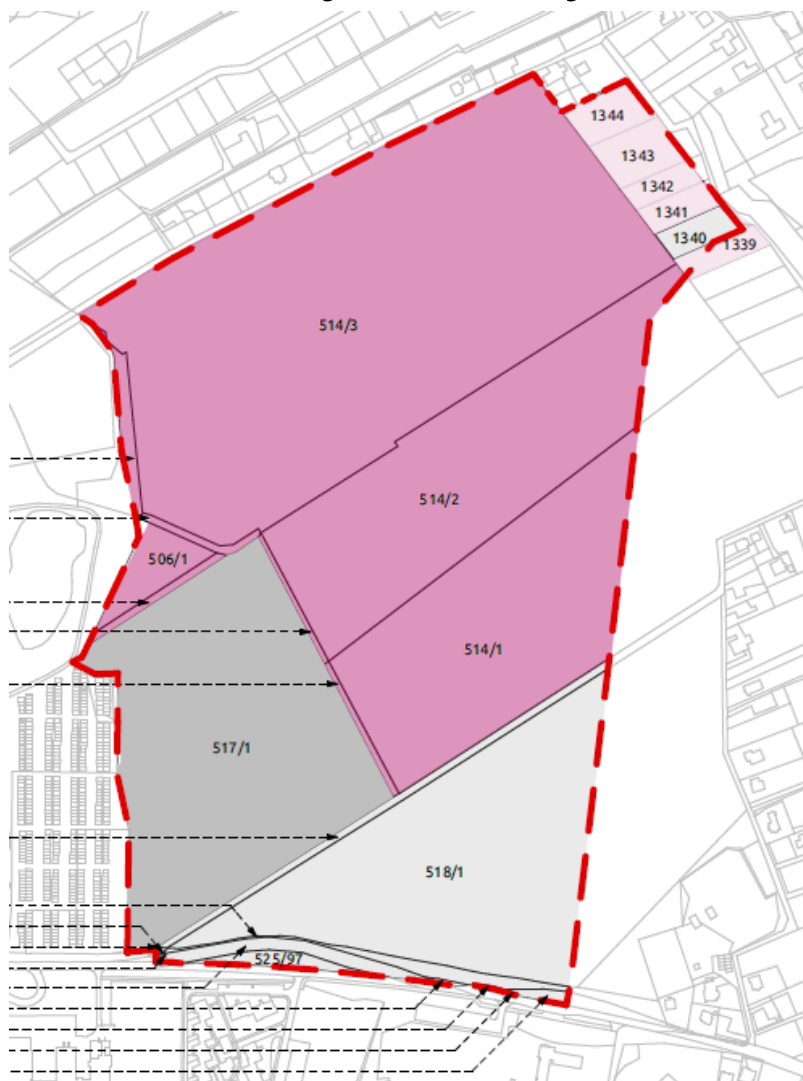
# ÚZEMNÍ STUDIE US – 1 KARVINÁ RÁJ NAD PÍSKOVNOU

## ➤ Územně plánovací podklad, jež prověřil možnosti budoucí zástavby v území

- Důraz na kvalitní bydlení
- Efektivní návrh páteřních komunikací
- Obsluha a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
- Návrh optimální parcelace
- Stanovení základních regulačních podmínek



## Lokalita 3 významných vlastníků







S ohledem na jednotlivé vlastníky je navržena etapizace zástavby v území tak, aby jednotliví vlastníci na sobě nebyli závislí

- zaručení efektivního rozvoje území

### LEGENDA

#### MAJETKOPRÁVNÍ VZTAHY

-  OKD, a.s.
-  soukromí vlastníci
-  Statutární město Karviná
-  Česká republika  
(Státní pozemkový úřad)

#### DALŠÍ

-  řešené území

# ÚZEMNÍ STUDIE US – 1 KARVINÁ RÁJ NAD PÍSKOVNOU

## Dopravní a technická infrastruktura



HLAVNÍ ULICE



OSY BLOKŮ



OBYTNÉ ULICE

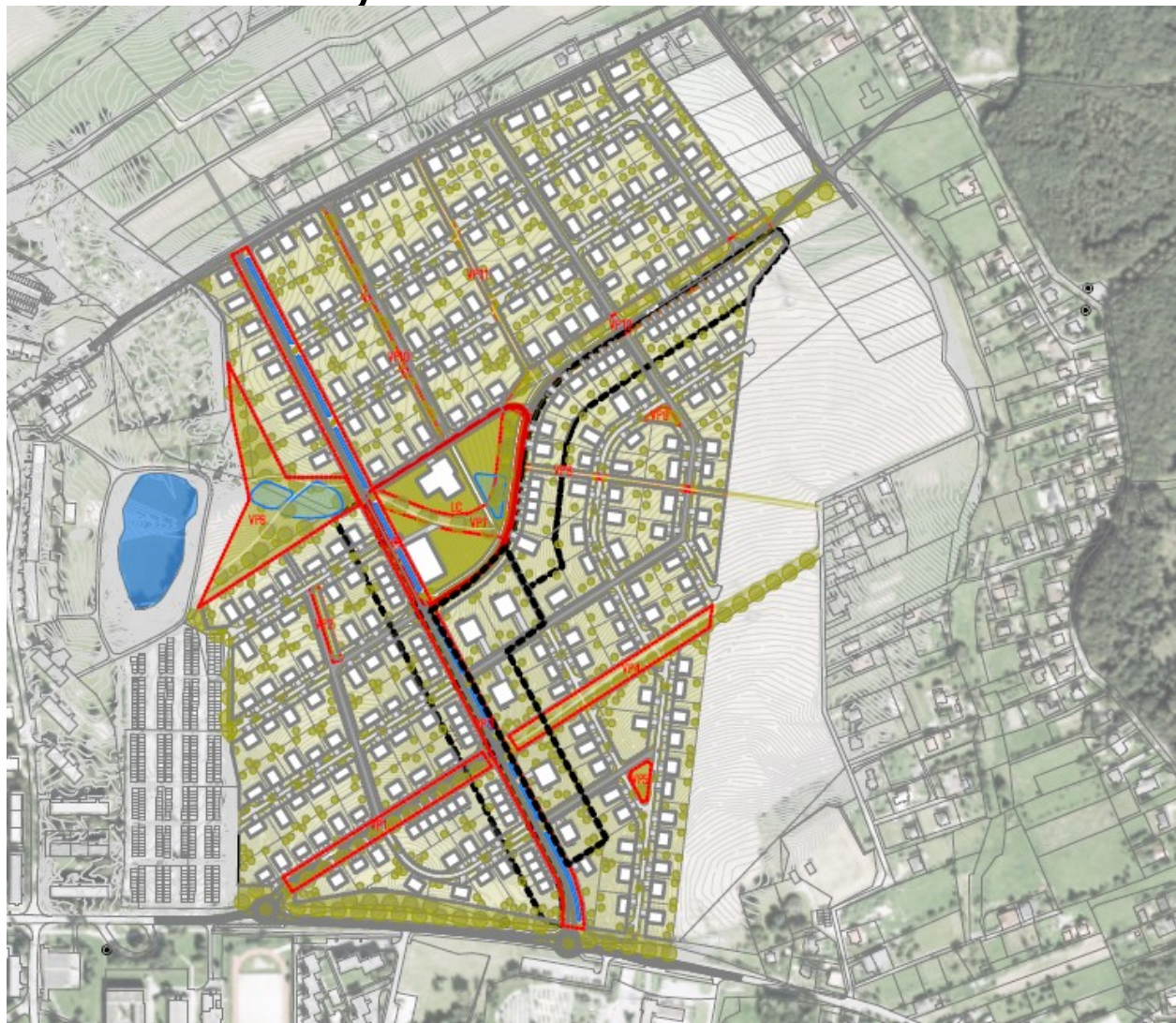
Dopravní napojení:

- Hlavní na ul. Borovského, Mickiewiczova a Na Kopci, (Poutní – za předpokladu přiměřeného rozšíření)

Technická infrastruktura

- Musí proběhnout současně s přípravou území – vytvoření technicky funkční sítě

## Urbanistický návrh



# ÚZEMNÍ STUDIE US – 1 KARVINÁ RÁJ NAD PÍSKOVNOU

Detail urbanistického návrhu na pozemcích ve vlastnictví SMK





# ÚZEMNÍ STUDIE US – 1 KARVINÁ RÁJ NAD PÍSKOVNOU

## Detail regulace území na pozemcích ve vlastnictví SMK



### LEGENDA

#### REGULAČNÍ ČÁRY

- stavební čára závazná
- hranice zastavitelnosti
- uliční čára
- stavební čára závazná pro alternativní výstavbu
- hranice zastavitelnosti pro alternativní výstavbu

#### ZASTAVITELNOST

- zastavitelná plocha
- zastavitelná plocha v případě výstavby viladomů
- zastavitelná plocha - občanská vybavenost

#### DALŠÍ

- možnost vstupu na pozemek v celé délce hrany
- vstup na pozemek v konkrétním místě

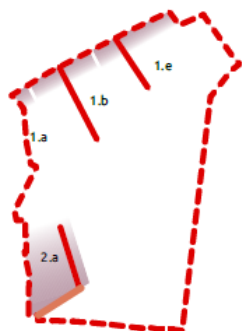
## SCHÉMA ETAPIZACE

- Výstavba po životaschopných částech + respektování rozdílných vlastníků



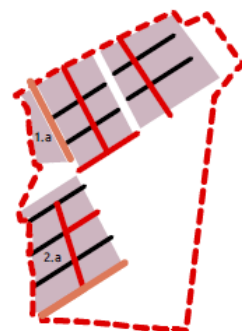
### DĚLENÍ

etapizace je naplňována samostatně pro všechny současné vlastníky pozemků v řešené lokalitě



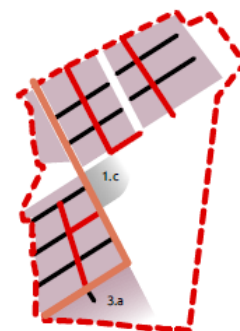
### etapa 1

pozemek 2.a lze rozvíjet podél nové vybudované části hlavní komunikace a dále pak podél osy bloku ve směru na sever



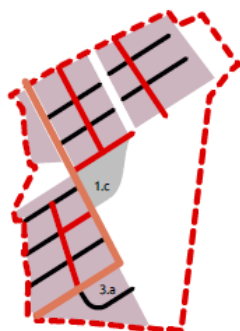
### etapa 2

dobudování bloků 1.a a 2.a je podmíněno dobudováním dalších částí hlavní komunikace a navazující sítě obytných ulic



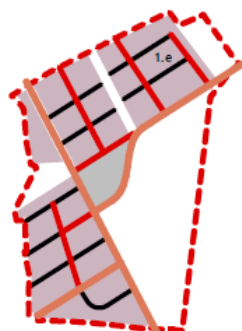
### etapa 3

propojení hlavních ulic umožní rozvoj bloku 1.c zároveň je možné rozvíjet blok 3.a



### etapa 4

dostavba ploch 1.c a 3.a



### etapa 5

dobudování sítě hlavních komunikací umožní propojení bloku 1.e a vytvoří podmínky pro další rozvoj území



### etapa 6

bloky 1.d, 1.f a 3.b se mohou rozvíjet podél os bloků



### DOKONČENÍ

## ZÁVAZNOST ÚZEMNÍ STUDIE:

- ✓ Jedná se o neopominutelný podklad pro rozhodování v území – tj. od studie se lze odchýlit za předpokladu, že bude navrženo jiné srovnatelné nebo lepší řešení v zájmovém území (vždy nutno zohlednit vazby na okolí) – posuzuje úřad územního plánování
- ✓ Stavební čára – závazná, tam kde je definována – tj. nutno respektovat za účelem dosažení kvalitního jak veřejného, tak i soukromého prostoru pro budoucí obyvatelé
- ✓ Parcelace pozemků – je určena jako doporučená, ve studii jsou navrženy 2 alternativy parcelace podél hlavní části - vila domy nebo řadové domy.
- ✓ Při zachování základní kostry území je možné parcelaci upravit dle požadované velikosti stavebních pozemků
- ✓ Je navrženo významné veřejné prostranství – ve středu území, jemuž je potřeba věnovat pozornost

Děkujeme za pozornost