



# MĚSTSKÝ ÚŘAD KOPŘIVNICE

MĚSTO KOPŘIVNICE

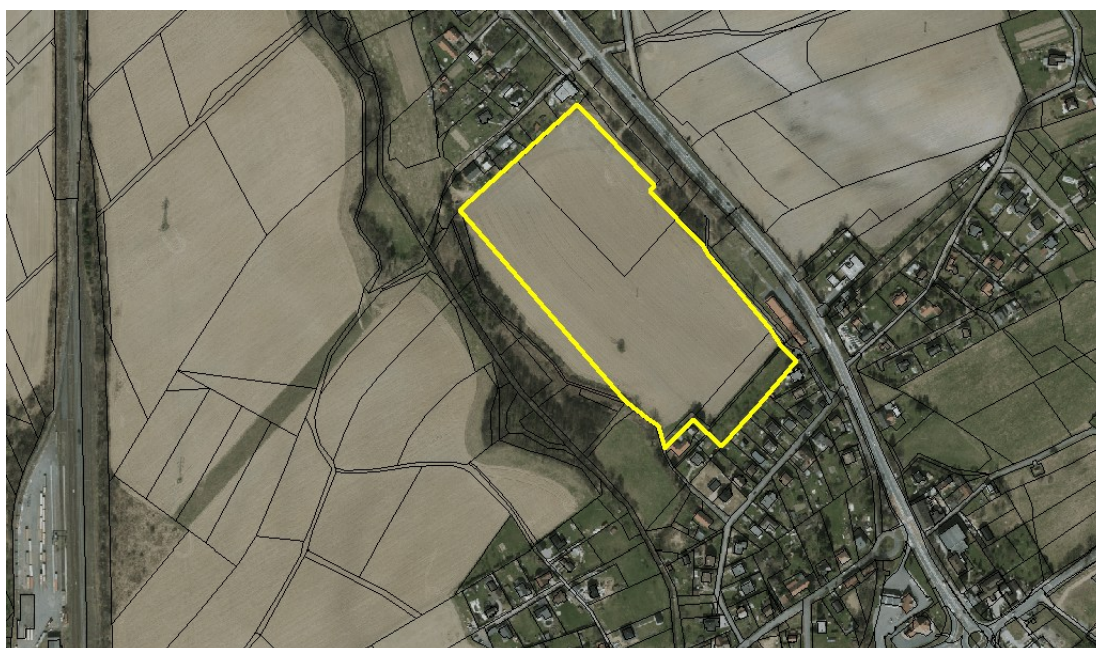
Odbor stavebního řádu, územního plánování a památkové péče

## Zadání Regulačního plánu Kopřivnice Dolní Roličky

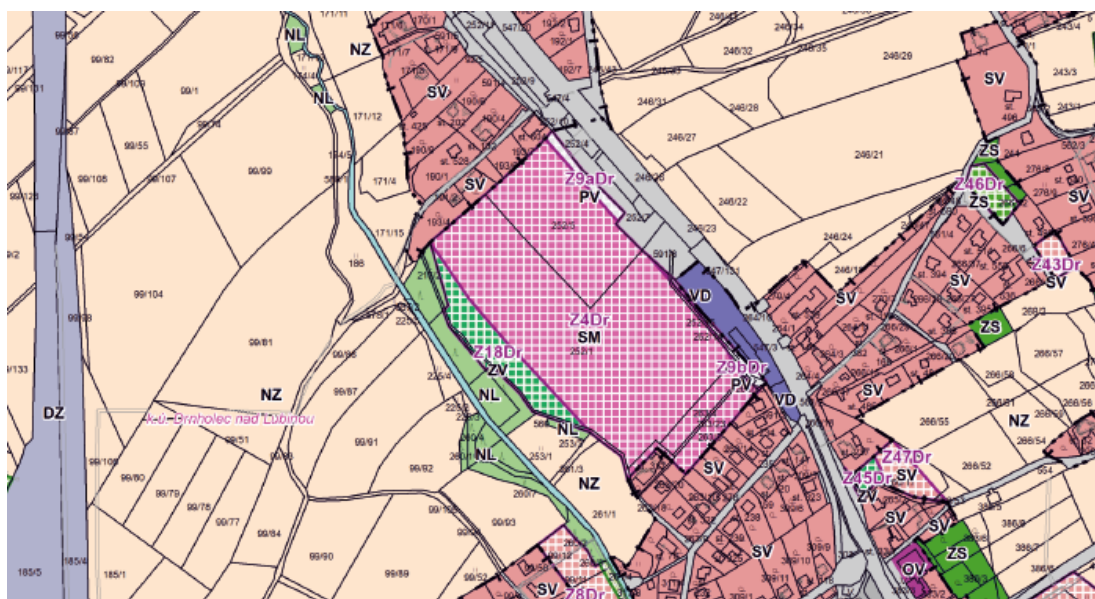
Zastupitelstvo města Kopřivnice na základě zmocnění uvedeného v § 86 a § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), stanoví v souladu s § 85 stavebního zákona a přílohou č. 5 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu:

### A) Vymezení řešeného území

Rozsah řešeného území je dán vymezením zastavitelné plochy Z4Dr, plochy „smíšené obytné – městské“ (SM), v Územním plánu Kopřivnice. Plocha Z4Dr má výměru 6,34 ha.



Obr.: Grafické vymezení plochy Z4Dr, ortofot snímek



Obr.: Grafické vymezení plochy Z4Dr, výřez z výkresu Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny

Podle údajů katastru nemovitostí zahrnuje tyto pozemky (pozemek parc. č. 252/5 částečně):  
parc. č. 252/1 – 48 839 m<sup>2</sup>, orná půda, LV 10001,  
parc. č. 252/5 – 15 696 m<sup>2</sup>, orná půda, LV 10001,  
parc. č. 252/6 – 442 m<sup>2</sup>, orná půda, LV 359,  
parc. č. 263/4 – 2 404 m<sup>2</sup>, orná půda, LV 10001,  
parc. č. 263/23 – 311 m<sup>2</sup>, orná půda, LV 424,  
parc. č. 263/5 – 2 702 m<sup>2</sup>, orná půda, LV 424,  
to vše v katastrálním území Drnholec nad Lubinou.

Hranice řešeného území může být překročena z důvodu napojení veřejné dopravní a technické infrastruktury.

## **B) Požadavky na vymezení a využití pozemků**

Budou vymezeny pozemky staveb pro bydlení – rodinných domů, o výměře 700 až 2000 m<sup>2</sup>. Ve výjimečných, odůvodněných případech lze vymezit jednotlivý pozemek o odlišné výměře.

Dělení pozemků bude navrženo s maximálním možným ohledem na stávající vlastnické hranice pozemků soukromých subjektů. Dělení pozemků bude respektovat stávající sítě technické infrastruktury a jejich ochranná pásma. Pozemky budou vymežovány tak, aby byla navržená hranice řešeného pozemku identifikovatelná (např. spojnicemi lomových bodů pozemku).

Prostorové uspořádání bude zajišťovat prostupnost územím, zohledňovat stávající trasy, navazující plochy zeleně a přirozenou hierarchii v území.

Pozemky veřejných prostranství, jejichž součástí bude pozemní komunikace, budou mít minimální šířku 8 m. Páteřní a nejvytíženější veřejná prostranství mohou být doplněna plochami pobytového charakteru a stromořadími.

Do řešení je třeba zahrnout všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.

## **C) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb**

Budou stanoveny podrobné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb, zejména pak:

- uliční a stavební čára
- úsek vjezdů (tj. úsek, ve kterém je požadováno řešit dopravní obsluhu vymezených stavebních pozemků z veřejného dopravního prostoru)
- vzájemné odstupy staveb a odstupy staveb od hranice pozemku (stavební hranice, mezní stavební hranice),
- určení částí pozemku, které mohou být zastavěny,
- zastavitelnost pozemku dalšími stavbami,
- základní údaje o kapacitě staveb,
- typ staveb
- půdorysná velikost staveb,
- podlažnost, výška, objem a tvar staveb,
- požadavky na materiálové a barevné řešení staveb,
- požadavky na řešení oplocení.

## **D) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

Dopravní napojení lokality na silnici I/58 bude vycházet z řešení, navrženého ve Studii dopravního napojení rozvojové plochy Kopřivnice, Dolní Roličky (Ing. Bedřich Nečas; květen 2024).

Vnitřní dopravní kostra bude navržena tak, aby byly naplněny požadavky na motorovou dopravu, cyklistickou i pěší. Žádoucí řešení komunikací je přednostně bez slepých zakončení. Komunikace budou svými parametry umožňovat přístup požární techniky a vozidel pro svoz odpadu.

Budou respektovány limity využití území. Budou respektovány stávající sítě technické infrastruktury. V nezbytném případě bude navržena jejich přeložka.

Bude navrženo řešení všech systémů technické infrastruktury, nezbytných pro obsluhu řešeného území (zásobování pitnou vodou, nakládání s dešťovými vodami, nakládání se splaškovými vodami, zásobování elektrickou energií, elektronické komunikace), tj. kapacita jednotlivých systémů, jejich poloha a místo napojení na stávající infrastrukturu.

Není vznesen požadavek na návrh staveb a zařízení občanského vybavení.

Pozemky veřejného prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, budou mít parametry dle bodu B). V případě možnosti a vhodnosti budou vymezeny další pozemky veřejného prostranství pro každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel v lokalitě.

V případě možnosti a vhodnosti bude navržen systém zelené infrastruktury.

### **E) Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu**

Při návrhu bude respektován cílový charakter a struktura zástavby, definovaný Územním plánem Kopřivnice a podmínky prostorového uspořádání, stanovené za účelem ochrany hodnot území a krajinného rázu.

### **F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění**

Regulační plán Kopřivnice Dolní Roličky bude zpracován v souladu s přílohou č. 9 stavebního zákona.

Textová část bude obsahovat:

- a) vymezení řešeného území,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb,
- d) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu.

V případě potřeby (bude-li to účelné) navíc také:

- f) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- g) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- h) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování,
- i) vymezení záměrů, pro které je realizace architektonické nebo urbanistické soutěže podmínkou pro rozhodování,
- j) vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech.

Grafická část bude obsahovat:

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb.

Graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, lze zpracovat v samostatných výkresech.

V případě potřeby (bude-li to účelné) navíc také:

- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- c) výkres pořadí změn v území (etapizace).

Odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část.

Textová část odůvodnění bude obsahovat zejména:

- a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu,
- b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona,
- c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
- d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- e) vyhodnocení souladu se zadáním,
- f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení,
- g) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory,
- h) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.

Grafická část odůvodnění bude obsahovat zejména:

- a) koordinační výkres,
- b) výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území,
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

Výkresy budou zpracovány v měřítku 1: 1 000, popřípadě 1: 2 000, s výjimkou výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, který se zpracovává a vydává v měřítku katastrální mapy. Výkres širších vztahů se zpracovává a vydává v měřítku hlavního výkresu územního plánu. Výkresy obsahují jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schématy.