Digitálně podepsal Ing. Květa Schwarzová
Datum: 30.09.2026 10:14:19 +02:00

REGULAČNÍ PLÁN KARLOVICE RP.1

ODŮVODNĚNÍ: TEXTOVÁ ČÁST

ZADAVATEL: OBEC KARLOVICE / ZPRACOVATEL: MIKA SVOBODA ARCHITEKTI S.R.O. / 2025

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Zpracovatel	**Mika Svoboda architekti s.r.o.** IČO 09400010 Janáčkova 976/9 702 00 Ostrava
Zodpovědný projektant	**Ing. arch. Jiří Mika** autorizace ČKA 05292 (obor architektura A.1 a územní plánování A.2)
Autoři:	Ing. arch. Jiří Mika Bc. Veronika Trčková Ing. arch. Petr Svoboda
Odborné konzultace:	Ing. Zbyněk Novák (dopravní řešení)
Zadavatel	**Obec Karlovice** Karlovice 183, 793 23 Karlovice IČ: 00296112
Pořizovatel	**Městský úřad Bruntál** Odbor výstavby a územního plánování Nádražní 994/20, 792 01 Bruntál 1
Evidenční číslo	597481_1_rp
Vydávající orgán	**Zastupitelstvo obce Karlovice**
Stupeň dokumentace	regulační plán
Datum	září 2026

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

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, včetně vybrané varianty

G. Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu

H. Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory

I. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

J. Posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Bude popsáno po procesu pořízení.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Stavební zákon stanovuje následující cíle územního plánování:

Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Vyhodnocení souladu: Regulační plán vytváří v souladu se zadáním plochy pro individuální bydlení způsobem, který navazuje na tradiční způsob stavění v území, vytváří tomu adekvátní veřejná prostranství a zprůchodňuje území obce. V uvedeném spatřujeme soulad s cíli územního plánování.

Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

Vyhodnocení souladu: Regulační plán v tomto přejímá premisu platného územního plánu, který plochu vyhodnotil jako vhodnou k individuálnímu bydlení jak z hlediska jejího potenciálu, tak prognózy dalšího vývoje. V uvedeném spatřujeme soulad s cíli územního plánování.

Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

Vyhodnocení souladu: Regulační plán vytváří v souladu se zadáním plochy pro individuální bydlení způsobem, který navazuje na tradiční způsob stavění v území, vytváří tomu adekvátní veřejná prostranství a zprůchodňuje území obce. V uvedeném spatřujeme soulad s cíli územního plánování.

Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Vyhodnocení souladu: Regulační plán chrání hodnoty v území stanovené v příslušných právních předpisech, jejichž vyhodnocení je níže součástí tohoto odůvodnění regulačního plánu. V území chráníme především urbanistickou strukturu obce, na kterou je navázáno v místě tradičním způsobem uspořádání zástavby. V uvedeném spatřujeme soulad s cíli územního plánování.

Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

Vyhodnocení souladu: Proces pořízení regulačního plánu respektuje způsob stanovený stavebním zákonem. V uvedeném spatřujeme soulad s cíli územního plánování.

Stavební zákon stanovuje následující úkoly územního plánování:

Zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty.

Vyhodnocení souladu: Regulační plán posoudil stav a hodnoty území a promítl je do prostorové a materiálové regulace navazující na místní tradiční postupy, která je součástí výroku tohoto regulačního plánu. Stav a hodnoty jsou popsány v části "komplexní zdůvodnění přijatého řešení" tohoto odůvodnění.

Stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území.

Vyhodnocení souladu: Regulační plán stanovuje prostorové a materiálové regulace navazující na místní tradiční postupy a na urbanistickou strukturu stávajícího sídla, které jsou součástí výroku tohoto regulačního plánu. Územní koncepce je popsána v části "komplexní zdůvodnění přijatého řešení" tohoto odůvodnění.

Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území.

Vyhodnocení souladu: Regulační plán v tomto přejímá premisu platného územního plánu, který plochu vyhodnotil jako vhodnou ke zpracování regulačního plánu, který provede změnu uspořádání území. V uvedeném spatřujeme soulad s úkoly územního plánování.

Stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství.

Vyhodnocení souladu: Tyto požadavky jsou stanoveny ve výrokové části toho regulačního plánu, především s ohledem na plynulé navázání na prostorový i časový kontext řešeného území. V uvedeném spatřujeme soulad s úkoly územního plánování.

Vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

Vyhodnocení souladu: Jedná se o málo využívanou plochu v rámci intravilánu obce, jejímž využitím bude efektivněji využita stávající i nová technická a dopravní infrastruktura. Navržená relativně hustá zástavba je hospodárná v přepočtu na počet obyvatel - uživatelů území jak z hlediska vstupní investice, tak z hlediska dlouhodobého užívání.

S ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu.

Vyhodnocení souladu: Tyto plochy nejsou vzhledem k charakteru řešeného území samostatně vymezeny. Je umožněna instalace obnovitelných zdrojů elektrické energie, ovšem pouze ve vazbě na daný objekt, jenž vyrobenou energii spotřebovává.

Stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu.

Vyhodnocení souladu: Regulační plán stanovuje prostorové a materiálové regulace navazující na místní tradiční postupy a na urbanistickou strukturu stávajícího sídla, které jsou součástí výroku tohoto regulačního plánu, s důrazem na pozemky pro individuální bydlení a veřejná prostranství. Samostatné pozemky pro rekreaci nejsou vymezeny, v souladu s nadřazeným územním plánem. Územní koncepce je popsána v části "komplexní zdůvodnění přijatého řešení" tohoto odůvodnění.

Prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení.

Vyhodnocení souladu: Regulační plán posoudil stav a hodnoty řešeného území i jeho okolí a promítl je do prostorové a materiálové regulace navazující na místní tradiční postupy, která je součástí výroku tohoto regulačního plánu. Stav a hodnoty jsou popsány v části "komplexní zdůvodnění přijatého řešení" tohoto odůvodnění.

Stanovovat pořadí provádění změn v území.

Vyhodnocení souladu: Vzhledem k malému rozsahu řešeného území není tento úkol řešen.

Koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území.

Vyhodnocení souladu: Veřejné zájmy a podněty na provedení změn nebyly stanoveny.

Vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

Vyhodnocení souladu: Regulační plán vymezuje veřejná prostranství ve formě veřejné komunikace, pobytového prostranství i veřejné zeleně.

Vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot.

Vyhodnocení souladu: Území se nachází v ploše zasažené největší zaznamenanou přírodní povodní. Plocha je ve 3. a 4. zóně rizika povodní dle pojistným zón, tj. střední až vysoké riziko, přičemž byla povodní zasažena opakovaně v letech 1997 a 2024. Opatření proti povodním se nacházejí mimo řešené území, v rámci řešeného území je navrženo výškové uspořádání staveb, které vyžaduje zvýšenou úroveň přízemí nad okolní terén s ohledem na úroveň záplavové hladiny v daném místě. Na hranici řešeného území je zachován propustek pod místní komunikací, na který v rámci řešeného území navazuje veřejné prostranství umožňující neblokované užívání propustku. Území je ohroženo erozními jevy, což je zohledněno rozdělením území na menší pozemky.

Uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu.

Vyhodnocení souladu: Vymezené území pro zástavbu se nachází v centrální části obce, čímž je podporována kompaktnost zastavěného území a tedy efektivní využití dopraví i technické infrastruktury a zachování krajinných hodnot mimo zastavěné území. Návrh respektuje ochranné i manipulační pásmo podél vodního toku Kobylky.

Prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území.

Vyhodnocení souladu: Regulací je podporována kompaktnost zastavěného území a tedy efektivní využití dopravní i technické infrastruktury.

Vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany.

Vyhodnocení souladu: Řešené území není v ploše zóny havarijního plánování, nevyplývají tedy pro ni zvláštní požadavky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany. Jednotlivé budoucí stavby v území budou posouzeny v samostatných správních řízeních z hlediska požadavků požární ochrany, i z hlediska dalších předpisů relevantních k tomuto bodu.

Vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch.

Vyhodnocení souladu: Platným územním plánem je řešené území určeno k zástavbě vesnického charakteru, regulační plán tento koncept dále rozvíjí do konkrétní podoby uspořádání pozemků. Zastavitelnost ploch v území je tak dána nadřazenou územně plánovací dokumentací, v jejímž rámci byla vhodnost jejich vymezení posouzena.

Určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území.

Vyhodnocení souladu: Netýká se řešeného území.

Regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití.

Vyhodnocení souladu: Netýká se řešeného území.

Vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.

Vyhodnocení souladu: podrobně vyhodnoceno v samostatné kapitole textové části odůvodnění tohoto regulačního plánu.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Regulační plán byl vyhodnocen s ohledem na požadavky následujících předpisů:

Zákon č. 254/2001 Sb., zákon o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon):

Vyhodnocení souladu: Je dodrženo manipulační pásmo okolo vodního toku šířky 6 m, i ochranné pásmo vodního toku 15 m. Manipulační pásmo je ponecháno zcela volné, v ochranném pásmu se nacházejí zahrady rodinných domů. Území se nachází v záplavovém území největší zaznamenané přirozené povodně. Tento fakt je zohledněn povolení zvýšené úrovně přízemí v rámci výškové regulace staveb.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:

Vyhodnocení souladu: Nejsou dotčeny zájmy tímto zákonem chráněné. V území se nenachází významné krajinné prvky, přírodní památky, ani jiné chránění přírodní prvky.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči:

Vyhodnocení souladu: V řešeném území se nenachází území s archeologickými nálezy kategorií I-IV, ani stavby či plochy chráněné tímto zákonem. Návrh regulačního plánu se nedotýká zájmů tímto zákonem chráněných.

Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých zákonů:

Vyhodnocení souladu: Nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy, které by mohly být označeny za významný zdroj emisí, tj. nejsou navrhovány žádné stacionární zdroje mající vliv na kvalitu ovzduší. Nejsou dotčeny zájmy tímto zákonem chráněné.

Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu:

Vyhodnocení souladu: Výkres rozsahu předpokládaného záboru ZPF je stanoven pro veřejnou komunikaci, přesný rozsah vyjmutí ZPF v rámci jednotlivých pozemků určených k zástavbě nelze předem přesně předjímat. Plocha záboru ZPF pro veřejnou komunikaci má rozlohu celkem 0,21 ha. Z přílohy metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 01.10.1996 čj. OOLP/1067/96 vyplývá, že pozemky v II. tř. ochrany s nadprůměrnou produkční schopností jsou podmíněně odnímatelné a podmíněně zastavitelné. Navržené řešení zástavby vychází z platného územního plánu. V zastavitelných plochách je navržen vysoký koeficient nezpevněných ploch, pro uchování kvality půdy.

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů:

Vyhodnocení souladu: V řešeném území se nenachází zájmy chráněné tímto zákonem. V řešeném území ani blízkém okolí se nenachází plochy určené k plnění funkce lesa.

Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně:

Vyhodnocení souladu: Řešené území není v ploše zóny havarijního plánování. Jednotlivé budoucí stavby v území budou posouzeny v samostatných správních řízeních z hlediska požadavků požární ochrany.

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích:

Vyhodnocení souladu: Za hranicí řešeného území se nachází silnice druhé třídy II/451 a místní komunikace. Možnost napojení na tyto komunikace byla prokázána vynesením rozhledových trojúhelníků prokazujících normové rozhledové poměry, které jsou znázorněny v koordinační situaci, která je součástí grafické části odůvodnění tohoto regulačního plánu.

Zákon 266/1994 Sb., o drahách:

Vyhodnocení souladu: V řešeném území se nenachází zájmy chráněné tímto zákonem.

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon):

Vyhodnocení souladu: V řešeném území se nenachází zájmy chráněné tímto zákonem.

Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon):

Vyhodnocení souladu: V řešeném území se nenachází zájmy chráněné tímto zákonem.

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů:

Vyhodnocení souladu: V řešeném území se nenachází zájmy chráněné tímto zákonem.

Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů:

Vyhodnocení souladu: Jednotlivé budoucí stavby v území budou posouzeny v samostatných správních řízeních z hlediska ochrany veřejného zdraví.

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky:

Vyhodnocení souladu: V řešeném území se nenachází specifické zájmy chráněné tímto zákonem. Jednotlivé budoucí stavby v území budou posouzeny v samostatných správních řízeních z hlediska požadavků tohoto zákona.

Stanovené vymezení pozemků a podmínek jejich využití je v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.

Stanoviska dotčených orgánů a výsledky řešení rozporů budou vyhodnoceny po jejich obdržení.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky proběhlo podle jejího platného znění od 1. 3. 2025 po změně č. 9. Platný územní plán Karlovice byl posouzen z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České Republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6. Následující aktualizace nepřináší pro území Karlovic změny, které by ovlivňovaly správnost zohlednění Politiky územního rozvoje České republiky platným územním plánem Karlovic. Návrh regulačního plánu se neodchyluje od parametrů stanovených nadřazeném územním plánem a i vzhledem ke svému malému územnímu rozsahu nevnáší do území nové prvky, které by byly s platnou Politikou územního rozvoje České republiky v rozporu.

Vyhodnocení souladu se Zásadami územního Moravskoslezského kraje proběhlo podle jejich úplného znění po vydání aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a Změny č. 11. Platný územní plán Karlovice byl posouzen z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje České Republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6 a 7. Následující aktualizace nepřináší pro území Karlovic změny, které by ovlivňovaly správnost zohlednění Zásad územního Moravskoslezského kraje platným územním plánem Karlovic. Návrh regulačního plánu se neodchyluje od parametrů stanovených nadřazeném územním plánem a i vzhledem ke svému malému územnímu rozsahu nevnáší do území nové prvky, které by byly s platnými Zásadami územního Moravskoslezského kraje v rozporu.

Vyhodnocení souladu s Územním plánem Karlovice z března 2024, vydaným opatřením obecné povahy 1/2024. Vyhodnocení se zadáním regulačního plánu, které platný územní plán obsahuje, je obsaženo v samostatném bodě tohoto odůvodnění. Pro řešenou plochu platný území plán Karlovic stanovuje následující pravidla:

Řešené území spadá do plochy funkčního využití: SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití:	*Plochy určené pro stavby, činnosti a zařízení související převážně s bydlením individuálního charakteru s doplňkovou funkcí občanského vybavení a drobné výroby*
Přípustné využití:	*Pozemky staveb rodinných domů s chovatelským a pěstitelským zázemím pro samozásobení.* *Stávající bytové domy.* *Pozemky zahrad.* *Pozemky dopravní a technické infrastruktury.* *Pozemky pro odstavná a parkovací stání, garáže.* *Pozemky pro veřejná prostranství a sídelní zeleň.* *Pozemky pro vodní plochy a koryta vodních toků.* *Protipovodňová a protierozní opatření, revitalizace vodních toků a ploch, hrazení bystřin, vodní díla.* *Pozemky pro dětská hřiště.*

Podmíněně přípustné využití:	*Realizace ploch Z.10, Z.19 a Z.22 pouze za podmínky, že bude zachován volný pás zeleně podél potoka alespoň o šířce 6 m.* *Pozemky staveb nerušící drobné výroby, nevýrobních služeb a občanské vybavenosti (včetně ubytovacích služeb) místního významu za podmínek, že nejsou vyvolány nové požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu v území nebo jejich úpravu; odpovídá charakterem a významem danému prostředí; celková plocha není větší než 250 m2 .* *Ubytovací zařízení (např. penziony) za podmínky, že budou mít venkovský charakter zástavby.* *Fotovoltaické elektrárny a vertikální odporové větrné turbíny za podmínky, že budou umístěny na budovách nebo na pozemcích užívaných ve funkčním celku s budovami, pro jejich potřebu.* *Nové bytové domy pouze v ploše Z.19.*
Nepřípustné využití:	*Stavby a zařízení neslučitelné s hlavním a přípustným využitím.* *Stavby pro individuální rekreaci* *Provozy, jejichž negativní vlivy výrazně přesahují hranice pozemků, na kterých jsou provozovány.* *Stavby mobilních domů a modulových (kontejnerových) domů.* *Nové stavby pro individuální rekreaci.* *Větrné svislé (vertikální) vztlakové turbíny přesahující stávající výškovou hladinu zástavby obce; větrné parky a farmy.*
Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu:	*Stanovené podmínky neplatí pro zastavitelné plochy Z.19 a Z.29 podmíněné vydáním regulačního plánu.* *Výšková regulace zástavby:* *max. 2 NP + podkroví* *výškovou hladinu řešit v návaznosti na okolní zástavbu* *Intenzita zástavby:* *max. 40% pro zastavitelné plochy* *U stabilizovaných a zastavitelných ploch je min. velikost pozemku pro jeden rodinný dům 1000 m 2 .*

Vyhodnocení souladu: Regulačním plánem navržené funkční využití pozemků v řešeném území je v souladu s platným územním plánem Karlovic. Regulační plán upřesňuje funkční využití tím, že neumožňuje následující způsoby využití: nové bytové domy. Nejsou stanoveny způsoby využití nad rámec těch povolených nadřazeným územním plánem. Volný pás zeleně podél potoka je v šířce 6 m zachován. Výšková regulace je zpřísněna na max 1 NP + podkroví. Intenzita zástavby je přísněna na max. 35 %. Velikosti pozemků splňují požadavek na minimální velikost.

Zastavitelné pozemky budou napojeny na stávající kanalizaci v souladu s požadavkem nadřazeného územního plánu.

Na zastavitelných pozemcích je v souladu s platnou legislativou nutné dešťové vody svádět do vsaku, případně zachytávat na pozemku, svádění dešťových vod do kanalizace není navržena v souladu s požadavkem nadřazeného územního plánu.

Nová zástavba bude napojena na stávající rozvody NN, a to v rámci pozemků veřejných prostranství a pozemků dopravní infrastruktury v souladu s požadavkem nadřazeného územního plánu.

Územní plán Karlovice, textová část, kapitola B.2. Koncepce rozvoje území:

Jako zásady koncepce rozvoje území jsou stanoveny: Zachování kontinuity se stávající urbanistickou koncepcí obce v návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci. Obec se bude rozvíjet jako stabilizované sídlo s primární funkcí pro bydlení, sekundární funkcí rekreační a souvisejících služeb. Hospodárné využití zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, zejména zemědělské půdy a související krajiny. Vyloučení nekoncepčních forem využívání zastavitelného území. Omezení mono-funkčnosti ploch, zajištění větší rozmanitosti jejich využití. Stanovení podmínek prostorového uspořádání a rámcových podmínek ochrany krajinného rázu. Dobudování technické a dopravní infrastruktury, při zachování prostupnosti krajiny a minimalizace její fragmentace. Vymezení ploch pro chybějící skladebné části územního systému ekologické stability. Vytvoření podmínek pro ochranu území a obyvatelstva před případnými přírodními riziky. Ochrana souvislých ploch veřejně přístupné zeleně.

Vyhodnocení souladu: Nová struktura je tímto regulačním plánem navržena jako kontextuálně navazující na své okolí, využívající kapsu v rámci zastavěného území k zástavbě pro individuální bydlení. Zástavba v intravilánu obce předchází zástavbě okolní krajiny. Plocha je vymezena jako monofunkční pro individuální bydlení, ovšem je tak stanoveno v souladu s územním plánem a vzhledem k malému rozsahu řešené plochy nebude představovat rozsáhlý monofunkční blok.

Územní plán Karlovice, textová část, kapitola C. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílných způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně:

Urbanistická koncepce stanovuje prioritu kompaktního rozvoje, aby zabránila negativnímu trendu suburbanizace a fragmentace krajiny, to znamená zásadu rozvoje nové zástavby převážně v prolukách zastavěného území a v bezprostřední návaznosti na zastavěné území při zohlednění pohledové exponovanosti lokalit a dalších podmínek ochrany přírodních a kulturních hodnot krajiny.

Vyhodnocení souladu: Řešené území využívá plochu blízko jádra obce k zástavbě, čímž splňuje požadavek na předcházení suburbanizace.

Územní plán Karlovice, textová část, kapitola E.1. Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek změny v jejich využití:

Zásady koncepce uspořádání krajiny: Posilovat podíl rozptýlené zeleně a trvalých travních porostů v krajině primárně v plochách pro navržený ÚSES. Udržovat a zlepšovat estetickou hodnotu krajiny výsadbami alejí podél komunikací a cest, revitalizací toků s doplněním břehových porostů. Podporovat zadržení vody v krajině a prosazovat principy snižování eroze zemědělské a lesní půdy. Podmínky ochrany krajinného rázu: Podporovat dosadbu alejí v krajině, podél cest, a to vhodnými dřevinami, místně příslušných druhů, například formou interakčních prvků. Podporovat zvyšování podílu dřevin v zahradách a v záhumencích, tvořící přechod zástavby do krajiny. Zachovat a chránit historické krajinné struktury (kamenice, plužiny, liniové vegetační prvky, aleje apod), které tvoří ráz kulturní krajiny. Zástavba nesmí narušit obraz sídla a krajiny, preferovány budou horizontální hmoty, aby bylo zabráněno vzniku nežádoucích pohledových dominant v krajině, stavby pro bydlení situovat tak, aby zeleň zahrad, příp. zeleň veřejného prostranství tvořila mezičlánek při přechodu zástavby do krajiny, zástavbu v plochách výroby a skladování odclonit izolační zelení. Při realizaci záměrů je nutno zachovat stávající účelové komunikace zajišťující přístup k pozemkům.

Vyhodnocení souladu: Vzhledem k neformálnímu charakteru navržené ulice v řešeném území nebylo navrženo stromořadí, ale umístění solitérních stromů v uzlových místech navržených komunikací. Ostatní požadavky se vztahují k jevům, které nejsou v řešeném území zastoupeny, tedy ani řešeny.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM

Níže vyhodnocujeme soulad návrhu regulačního plánu s platným územním plánem obce Karlovice z března 2024.

Ve výkresové části Územního plánu Karlovic jsou v v území pro regulační plán zahrnuty parcely 1238/1, 1238/2 a 1243/1. V textové části Územního plánu Karlovic jsou do plochy pro regulační plán RP.1 zahrnuty pouze parcely 1238/1 a 1243/1. Tento regulační plán byl zpracován v souladu s textovou částí nadřazeného územního plánu jelikož rozdíl tvořící parcela 1238/2 netvoří provozní a funkční celek se zbytkem řešeného území, naopak je provozně i funkčně propojena se soukromými zahradami parcel 1241 a st. 210.

Zadání: Vymezení řešeného území: Zastavitelná plocha Z.19, pozemky parc. č. 1238/1 a parc. č. 1243/1 v k.ú. Karlovice ve Slezsku. Hranice řešeného území může být překročena z důvodu napojení veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury.

Vyhodnocení souladu: Vymezení území je dodrženo. Napojovací body dopravní a technické infrastruktury leží těsně za hranicí řešeného území z důvodu polohy stávajících vedení v okolí řešeného území.

Zadání: Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití: Zpřesnit využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch stanovenými v územním plánu pro plochy SV – plochy smíšené obytné venkovské. Vymezit pozemky pro stavby rodinných, příp. nízkopodlažních bytových domů. Navrhované pozemky vymezit tak, aby byla navržená hranice řešeného pozemku identifikovatelná.

Vyhodnocení souladu: Bylo navrženo rozdělení území na konkrétní pozemky k zástavbě rodinnými domy. Bytové domy nejsou v území připuštěny. Hranice pozemků jsou v grafické části jednoznačně identifikovatelné. Využití pozemků je v souladu s povoleným využitím plochy "SV – plochy smíšené obytné venkovské" dle platného územního plánu Karlovic.

Zadání: Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb: Stanovit podmínky umístění a prostorového uspořádání pro stavby veřejné dopravní a technické infrastruktury. Stanovit uliční a stavební čáru zástavby, podlažnost, výšku, objem a tvar staveb, typ zastřešení, základní údaje o kapacitě staveb, určit části pozemku, které mohou být zastavěny, stanovit podmínky pro zastavitelnost pozemku dalšími stavbami. Stanovit urbanistické a architektonické podmínky, které bude potřeba dodržet při následném zpracování projektové dokumentace.

Vyhodnocení souladu: Uvedené požadavky jsou stanoveny. Určení části pozemku k zástavbě není stanoveno přímo, ale je určeno kombinací nutnosti dodržet předepsanou stavební čáru (resp. její rozmezí) a procentem nezpevněných ploch, čímž je limitována celková plocha k zástavbě.

Zadání: Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území: Zapracovat podmínky ochrany stanovené pro zastavitelnou plochu Z19 a plochy SV – plochy smíšené obytné venkovské územním plánem. Zohlednit zásady zachování panoramatu, obrazu sídla a jeho kompozice.

Vyhodnocení souladu: Jsou stanoveny urbanistické, tvarové a materiálové regulace, které zajišťují ochranu a rozvoj hodnot území.

Zadání: Požadavky na řešení veřejné infrastruktury: V souladu s charakterem zástavby navrhnout umístění a prostorové uspořádání technické a dopravní infrastruktury, včetně polohy a místa napojení na stávající infrastrukturu obce.

Vyhodnocení souladu: Je předepsáno jejich umístění v ploše nové komunikace, stejně jako místa napojení na hranicích řešeného území. Je stanoven vzorový řez umístění sítí v nové komunikaci.

Zadání: Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření: Požadavky nejsou stanoveny.

Vyhodnocení souladu: k veřejně prospěšným stavbám se řadí nová komunikace, nové veřejné prostranství a plochy zeleně, které jsou v řešeném území vymezeny.

Zadání: Požadavky na asanace: Požadavky nejsou stanoveny.

Vyhodnocení souladu: Požadavky nejsou stanoveny.

Zadání: Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy): Požadavky nejsou stanoveny.

Vyhodnocení souladu: V území je zachován stávající propustek pod místní komunikací při severní hraně řešeného území, na který navazuje veřejné prostranství tak, aby propustek nebyl zablokován. Další požadavky nejsou stanoveny.

Zadání: Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí: Požadavky nejsou stanoveny.

Vyhodnocení souladu: Požadavky nejsou stanoveny.

Zadání: Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci: Požadavky nejsou stanoveny.

Vyhodnocení souladu: Požadavky nejsou stanoveny.

Zadání: Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení: Bude dodržen obsah členění regulačního plánu podle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, popř. dle platných právních předpisů v době zpracování regulačního plánu. Regulační plán bude zpracován digitálně ve smyslu § 20a stavebního zákona. Návrh regulačního plánu bude pro účely projednání odevzdán ve dvou vyhotoveních spolu s datovým nosičem. Výsledný návrh regulačního plánu bude odevzdán ve třech vyhotoveních. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

Vyhodnocení souladu: Vzhledem k nové platné legislativě, která v době pořizování územního plánu Karlovic ještě nebyla v účinnosti, byla oproti zadání regulačního plánu pro jeho zpracování použita právě aktuálně platná legislativa, konkrétně především vyhláška č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Regulační plán je zpracován digitálně. Počty vyhotovení byly dodrženy.

Zadání: Regulační plán bude obsahovat: Textovou část, Grafickou část (1. Hlavní výkres, M 1 : 500,, 2. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1: 500). Odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat: Textovou část, Grafickou část: (1. Koordinační výkres, M 1 : 500, 2. Výkres širších vztahů, M 1 : 5 000, 3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, M 1 : 500). Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. V textové části regulačního plánu bude uveden údaj o počtu listů textové části regulačního plánu a počtu výkresů regulačního plánu. Odchylky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezování ploch budou řádně zdůvodněny

Vyhodnocení souladu: Obsahové členění dokumentace dle zadání je dodrženo.

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

F.1. Analýza stavu řešeného území a jeho okolí

Stav byl vyhodnocen na základě dostupných map územně analytických podkladů, platné nadřazené územně plánovací dokumentace a doplňujících urbanistických analýz připravených zpracovatelem tohoto regulačního plánu.

Současná obec Karlovice se skládá ze čtyř do sebe srostlých původních urbanistických celků: Karlovic a Nových Purkratic se způsobem zástavby relativně blízkým běžné vesnické zástavbě, Zadní Vsi s velmi rozvolněným způsobem zástavby a Nových Karlovic s charakterem spíše vilové čtvrti při průmyslovém a železničním areálu. Řešené území se nachází na pomezí původních Karlovic a Nových Purkratic. Historický způsob zástavby těchto vesnic byl dříve podobně rozvolněný, jako dodnes vidíme například v Zadní Vsi, avšak postupem získal běžný vesnický charakter. Volná plocha řešeného území je však jedním z pozůstatků původně volnějšího charakteru osídlení. Vzhledem k původně rozptýlené zástavbě nelze v okolí řešeného území číst jednoznačnou strukturu organizace zástavby běžnou pro tzv. “návesní” či “plužinové” vesnice, ulice mají spíše nepravidelný charakter vytvářející krátké průhledy.

Obr. 1: Typická ulice v Karlovicích

Tradiční zástavba v obci má charakter nazývaný “jednotný jesenický dům”, případě “dům východosudetského typu”. Tento typ se v obci vyskytuje od období po Třicetileté válce, předchozí způsob zástavby je dnes reprezentován jediným dochovaným objektem z té doby, karlovickou Kosárnou. Od devatenáctého století se v obci vyskytuje romantizující zástavba malých vil a lázeňských staveb. Zástavba od druhé poloviny dvacátého století do současnosti je velmi různorodá, bez jednotícího společného charakteru.

Zástavba obce se nachází v údolní nivě řeky Opavy a na svazích okolo ní. Samotné řešené území je rovinaté s minimálními výškovými rozdíly. Území je v zóně zaplavené největší zaznamenanou přírodní povodní. Zemědělská půda v celém řešeném území má druhou třídu ochrany. V území se nenachází vzrostlá zeleň.

Podél hranice řešeného území jsou vedeny inženýrské sítě nízkého napětí, vodovodu, podtlakové kanalizace, veřejného osvětlení a informačních sítí.

Z jihu řešené území přiléhá k silnici druhé třídy II/451, ze severu k místní komunikaci, z východu k potoku Kobylka a ze západu ke stávající zástavbě.

F.2. Urbanistická koncepce

Navržené urbanistické členění navazuje na popsaný princip zalomených ulic s krátkými průhledy. Navržení nepřímé zalamované ulice má kromě kontextuálního napojení na okolní zástavbu výhodu rovněž v tom, že přirozeně podporuje obytnost prostředí a podporuje pomalejší jízdu automobilů skrz území. Hustota parcelace je navržena mírně větší, než je v obci typické, a to jednak z důvodu reflexe centrální polohy řešeného území v rámci obce, kde je hustší zástavba žádoucí a jednak z důvodu reflexe odlišné společenské poptávky ve vztahu k velikosti pozemku, oproti dřívějším dobám. Krom hlavní komunikace je území zpřístupněno zelenými pruhy s průchodností pro pěší, což podporuje prostupnost obce v jednom z jejích centrálních míst.

Poloha stavební čáry, která je navržena jako rozmezí 0-5 metrů od veřejného prostranství reflektuje obdobný stav na ostatních pozemcích v obci. Procento nezpevněných ploch na pozemcích reflektuje zvyklost velkého podílu nezpevněných ploch na obytných pozemcích v obci. Orientace štítů domů není regulačním plánem řešena, jelikož je v území různorodá.

V těžišti území je vymezeno pobytové veřejné prostranství malého měřítka jednak proto, aby doplnila škálu veřejných prostranství v obci a jednak proto, aby pobytová veřejná prostranství představovala aspoň 5 % plochy území, dle vyhláška č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

F.3. Architektonická koncepce

Regulace objektů je stanovena tak, aby odpovídala typu domu, který je v analytické části popsán jako tradiční, ovšem aby připouštěla jeho moderní varianty. Tento typ zástavby byl zvolen jako reprezentant jednoho z běžných

způsobů zástavby v obci a to jednak proto že reprezentuje kvalitní lokální typ bydlení a jednak proto, že ze způsobů stavění v regionu reprezentuje typ, jenž nejlépe odráží jednak současné společenské i estetické požadavky na bydlení a jednak je vhodný i ve vztahu k lokálnímu podnebí a klimatu.

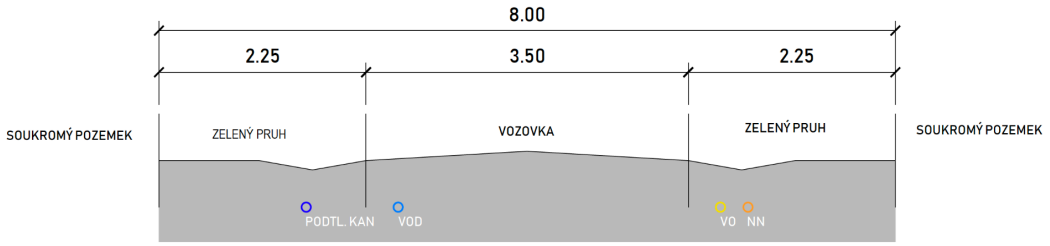
F.4. Dopravní koncepce

Dopravní napojení území na dvou místech bylo zvoleno, aby umožňovalo prostupnost území a nevytvářelo slepé ulice, které ztěžují obsluhu území a vytvářejí podmínky pro společensky nežádoucí jevy. Obslužná komunikace území se napojuje na silnici II/451 v místě vyznačeném v grafické části dokumentace (naproti objektu domova pro seniory), na druhém konci se napojuje na stávající místní komunikaci v místě rovněž vyznačeném v grafické části dokumentace. Veřejné prostranství pro novou místní komunikaci je navrženo v šířce 8 metrů, počítá se zde s umístěním 3,5 m široké jednopruhové obousměrné komunikace s výhybnami a zpomalovacími šikanami. V úseku před napojením na silnici II/451 je šířka navrženého veřejného prostranství ulice rovněž 8 m, ale je zde doporučen pouze jednosměrný provoz po 3,5 m široké jednopruhové komunikaci. Šířka veřejných prostranství je dána vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu. Jednosměrnost navržení komunikace v jedné její části je dána požadavkem omezit nemístní průjezdnou dopravu. V souladu s požadavky legislativy se s parkováním obyvatel rodinných domů v území počítá na jejich pozemcích.

Obslužná komunikace v území je předepsána jako zpevněná s povrchem ze světlého asfaltu. Provedení zpevněné komunikace je podmínkou pro povolení napojení jednotlivých vymezených pozemků k zástavbě a staveb na nich.

F.5. Koncepce technické infrastruktury

Vedení potřebné technické infrastruktury je navrženo v souladu se zvyklostí a technickými předpisy v místě navržené obslužné komunikace - vymezená funkční plochou VPD - Veřejná prostranství pobytová. Při umisťování vedení jednotlivých inženýrských sítí je třeba se řídit platnými závaznými technickými předpisy a vzorovým řezem komunikace v území. Vzorový řez počítá s umístěním nezbytně nutných inženýrských sítí, v území je možné umisťovat i další vedení, při jejich umisťování je třeba se řídit platnými závaznými technickými předpisy. Napojení na stávající kanalizační a vodovodní síť je navrženo na místní komunikaci při severní hraně řešeného území. Napojení vedení nízkého napětí a veřejného osvětlení je navrženo jak na místní komunikaci při severní hraně řešeného území, tak při vyústění nově navržené komunikace na silnici II/451.



Obr. 2: Typický uliční řez

F.6. Krajinná koncepce

V území je v souladu s vodním zákonem zachován podél vodního toku manipulační pruh v šířce 6 m, i ochranné pásmo v šířce 15 m. V místech pobytových prostranství je navržena solitérní výsadba stromů. Odvodnění komunikace je uvažováno do průlehů podél komunikace, jde o v místě obvyklý způsob, který nezatěžuje kanalizační systém a podporuje udržování vody v krajině.

G. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU

Stanovené vymezení pozemků a podmínek jejich využití je v souladu s vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu.

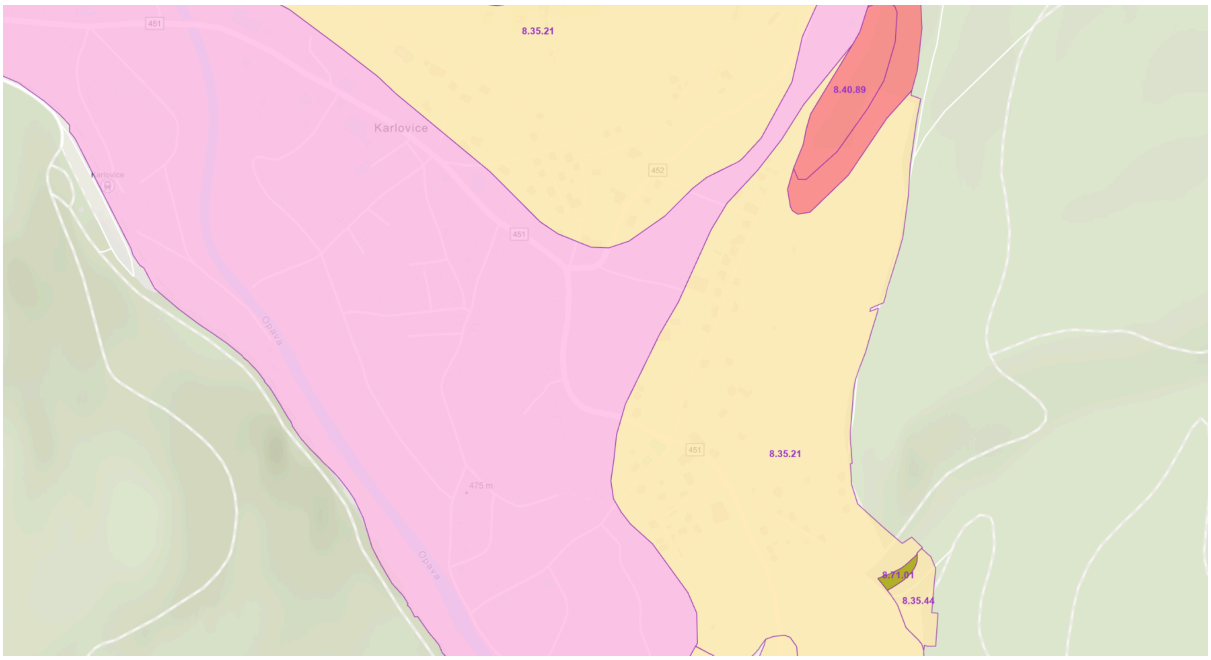
H. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY

Vyhodnocení záboru zemědělské půdy pro řešené území je provedeno v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a v souladu s vyhláškou č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Součástí je rovněž výkres předpokládaných záborů půdního fondu, jež je součástí grafické částí odůvodnění totoho regulačního plánu.

Řešené území spadá do plochy BPEJ 8.58.00, s druhou třídou ochrany ZPF. Druh pozemku je trvalý travní porost.

Výkres rozsahu předpokládaného záboru ZPF je stanoven pro veřejnou komunikaci, přesný rozsah vyjmutí ZPF v rámci jednotlivých pozemků určených k zástavbě nelze předem přesně předjímat. Plocha záboru ZPF pro veřejnou komunikaci má rozlohu celkem 0,21 ha.

Z přílohy metodického pokynu Ministerstva životního prostředí ze dne 01.10.1996 čj. OOLP/1067/96 vyplývá, že pozemky v II. tř. ochrany s nadprůměrnou produkční schopností jsou podmíněně odnímatelné a podmíněně zastavitelné. Navržené řešení zástavby vychází z platného územního plánu. Na zastavitelných pozemcích je navržen vysoký koeficient nezpevněných ploch, pro uchování kvality půdy.



Obr. 3: Mapa BPEJ, https://hub.agrigis.cz/

I. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude popsáno po jejich obdržení a vyhodnocení.

J. POSOUZENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Jednotný standard je dán vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jednotný standard regulačního plánu je stanoven § 34 a přílohami č. 15, 16, 17 a 18.

Standardizovaným jevem regulačního plánu je řešené území. V grafické části je užito standardizovaného zobrazení řešeného území.

Regulační plán je zpracován v prostředí CAD, požadavky na strukturu standardizovaného jevu regulačního plánu v prostředí CAD jsou stanoveny v příloze č. 16 k vyhlášce č. 157/2024 Sb. Tyto požadavky jsou ve zdrojovém souboru CAD splněny.

Požadavky na grafické vyjádření standardizovaného jevu regulačního plánu jsou stanoveny v příloze č. 17 k vyhlášce č. 157/2024 Sb. Tato příloha předepisuje zobrazení hranice řešeného území. Tento požadavek je v grafické části regulačního plánu dodržen.

Požadavky na uspořádání a označení složek a souborů a na výměnný formát předávaných dat regulačního plánu jsou stanoveny v příloze č. 18 k vyhlášce č. 157/2024 Sb. Pojmenování a označení souborů a složek je dodrženo.