

ZADÁVACÍ DOKUMENTACE PŘÍLOHA Č. 4

**Zadání studie**

**ROZŠÍŘENÍ ZAHRÁDKÁŘSKÉ OSADY  
„NAD PAPOSEM“**

**Pořizovatel:** MěÚ Ostrov, odbor rozvoje a územního plánování  
Ing. Alexandra Fürbachová, vedoucí odboru rozvoje a územního plánování

**Zpracoval:** Bc. Petr Česák  
**Datum:** 11/2019

## 1. Základní údaje

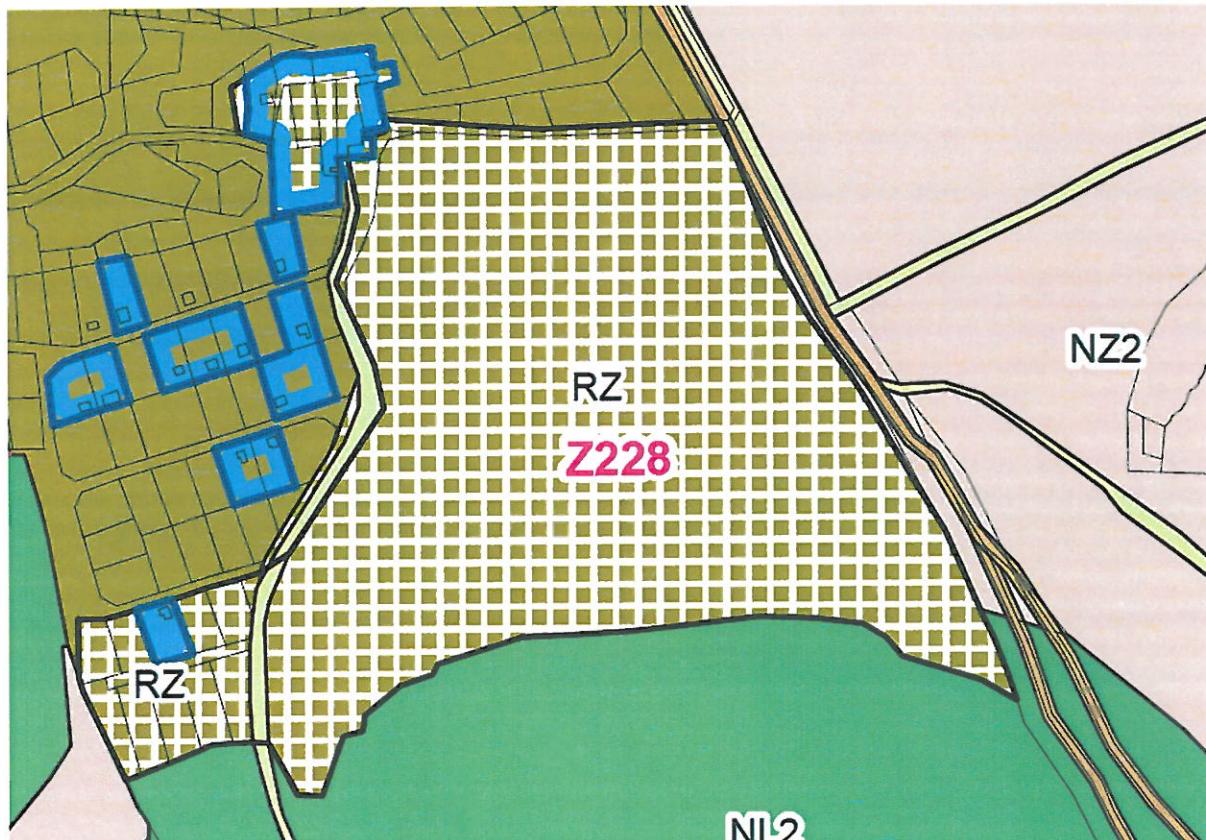
### 1.1 Vymezení řešeného území

Řešené území ([příloha 5](#)) se nachází na jihovýchodním okraji Ostrova, v katastrálním území Mořičov, navazující na stávající zahrádkářskou osadu „Nad Paposem“. Velikost řešeného území je cca 58 000 m<sup>2</sup> a je definováno navrženou rozvojovou plochou Z228 v Územním plánu Ostrov. V následující tabulce je uveden seznam dotčených pozemků dle katastru nemovitostí. Platnost údajů je k 25. 11. 2019.

Parcelní číslo	Katastrální území	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Vlastník	Využití dle ÚP Ostrov
818	Mořičov	56 096	trvalý travní porost	Špačková, Trávníčková	RZ, Z228
819	Mořičov	480	ostatní plocha	Špačková, Trávníčková	NZ2
820	Mořičov	935	trvalý travní porost	Špačková, Trávníčková	NZ2

Tab. 1: Přehled dotčených pozemků

Řešené území je v Územním plánu Ostrov vymezeno jako:



Obr. 1: výřez z ÚP Ostrov, hlavní výkres

#### RZ – Plochy rekreace – zahrádkové osady

- (1) Hlavní využití: chatky v zahrádkářských koloniích do zastavěné plochy 30 m<sup>2</sup>, sklady zahrádkářských potřeb.
- (2) Přípustné využití: parkovací a odstavné plochy se zelení (související s vymezeným funkčním využitím), dětská hřiště, nekrytá sportovní zařízení bez vybavenosti, moštárny a zařízení zpracovávající výpěstky z daného území.
- (3) Podmíněně přípustné: zařízení malá obchodní pro potřebu uživatelů dané plochy, tržnice zemědělských produktů vypěstovaných v daném území

(4) Nepřípustné využití: garáže, služby, výroba všeho druhu a sklady.

### Rozvojová plocha Z228

Katastrální území: Mořičov

Funkční využití území: rekreace individuální

Index zastavění pozemku: 20

Forma zastavění: zahrádkářská kolonie s možností výstavby zahrádkářské chaty do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy

Maximální počet podlaží: I.N.P. + podkroví

Ochranné režimy a limity: současný přístup přes pozemky soukromého výrobního areálu Patos, OP II.B PLZLM Karlovy Vary

Min % ozelenění pozemku: 65

### NZ2 - Plochy zemědělské přírodní

(1) Hlavní využití – dominantní funkce plochy:

- Jsou charakteristické výrazně polyfunkčním využitím území.

- Jednotlivé funkce a činnosti zastoupené ve smíšené ploše jsou ve vzájemně rovnocenném, kompromisním po-stavení.

- Přírodní ekosystémy, které se v území vyskytují, jsou (a z hlediska kritérií vyplývajících z ochrany přírody a krajiny mohou být) využívány kompromisně.

- Ve smíšených plochách jsou nejčastěji zastoupeny následující funkce s uvedenými činnostmi:

a) přírodní funkce:

- Základní ochrana přírody a krajiny (obecná ochrana druhů planě rostoucích rostlin a volně žijících živočichů, zvláštní ochrana vzácných a ohrožených druhů, ochrana dřevin rostoucích mimo les).

- Ochrana a vytváření částí místního ÚSES.

- Ochrana zvlášť chráněných částí přírody a krajiny (plošně méně rozsáhlých).

- Udržování a vytváření podmínek pro zachování přirozeného charakteru a přírodě blízkého vzhledu vodních ploch, toků a mokřadů.

b) zemědělská výroba:

- Návrat k tradičním formám zemědělství, tj. návrat k pravidelnému kosení travinných společenstev a k extenzivní pastvě za účelem zamezení současného postupného rozvoje sukcese směrem k lesním společenstvům a s tím související útlak heliofilních druhů.

- Zmenšení velikosti pozemků.

- Lepší využívání neprodukčních ploch.

- Ekologické zemědělské farmy.

(2) Přípustné využití:

- Zemědělská výroba mimo intenzivní formy.

- Nezbytně nutné stavby pro zemědělskou výrobu (např. seníky apod.).

- Rekreace nepobytová, především turistika, cykloturistika.

- Sportoviště s minimálním podílem zpevněných a zastavěných ploch.

- Obnova a udržení krajinného rázu.

- Stavby technické a dopravní infrastruktury, pokud nebudou mít negativní vliv na základní funkci území.

- obnova výstavby na historických stavebních parcelách stavbami pro bydlení a individuální rekreaci.

(3) Podmíněně přípustné: nestanoví se.

(4) Nepřípustné:

- Umisťovat stavby, které nesouvisí se zemědělskou prvovýrobou vázanou na daný půdní fond.

- Hospodařit na pozemcích způsobem vyžadujícím velkovýrobní technologie.

- Nenávratně poškozovat půdní povrch.

- Zneškodňovat odpady, které mají původ mimo plochu.

- Měnit vodní režim pozemků.

- Provádět terénní úpravy značného rozsahu.

## 2. Cíle studie

Hlavním cílem studie je vyhodnocení možného využití pozemků pro rozšíření zahrádkářské kolonie.

Návrh řešení bude obsahovat:

- 2.1 Navržení prostorového a funkčního využití pozemků pro potřeby zahrádkářské kolonie.
- 2.2 Návrh parcelace jednotlivých zahrádek (ideálně 300-400m<sup>2</sup>).
- 2.3 Umístění zahradních chatek na parcelách a oplocení (prostorová regulace ploch pro výstavbu).
- 2.4 Prověření možnosti napojení lokality na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.
- 2.5 Návrh sítí technické infrastruktury v lokalitě (vodovod, elektřina).
- 2.6 Umístění obslužných komunikací a souvisejících ploch (pěší cesty, parkování) v lokalitě.
- 2.7 Odborný odhad nákladů na realizaci záměru.
- 2.8 V rámci širších vztahů navrhnut optimální dopravní napojení celé zahrádkářské osady „Nad Paposem“.

## 3. Požadavky na zpracování studie

### 3.1 Zaměření lokality

Lokalita bude zaměřena v podrobnosti potřebné pro vypracování studie, zaměření lokality zajistí zhotovitel.

### 3.2 Požadavky na pracovní výbor (PV)

V průběhu zpracování bude řešení územní studie konzultováno se zadavatelem minimálně na třech pracovních výborech:

1. pracovní výbor - předání podkladů, konzultace nad zadáním
2. pracovní výbor - konzultace návrhů
3. pracovní výbor - závěrečné projednání, odevzdání studie

### 3.3 Závazné termíny požadované zadavatelem

Pracovní výbor (PV)	Termín
1.	Nejpozději do 14 dnů od doručení objednávky
2.	Do 3 týdnů od konání 1. PV
3.	Do 4 týdnů od konání 2. PV (odevzdání)

### 3.4 Požadavky na projednání studie

Studie bude obsahovat dokladovou část - písemná vyjádření a požadavky dotčených orgánů a organizací včetně vyjádření dopravního inspektorátu policie ČR. Tato stanoviska dotčených orgánů státní správy a organizací k navrhovanému řešení zajistí zhotovitel.

### 3.5 Podklady pro zpracování studie

- Územní plán Ostrov
- Katastrální mapa v digitální (vektorové) podobě ve formátu \*.dxf (shp, dgn)
- Ortofotomapa z roku 2017 ve formátu \*.jpeg
- Dostupná data z územně analytických podkladů v digitální (vektorové) podobě ve formátu \*.dxf (shp, dgn)
- DTM

### 3.6 Formáty vyhotovení studie

Výsledná studie bude předána v tištěné podobě v počtu 5 paré a digitální podobě ve formátu DOC,PDF a SHP/ DWG/DGN.

Provedené zaměření území bude předáno v digitální podobě (DOC/PDF/TXT a SHP/DWG/DGN).

  
Ing. Alexandra Fürbachová

  
Město Ostrov  
síť rozvoje a životního prostředí