

Urbanisticko-krajinářská konceptní studie rozvoje obce Doubrava

Návrhová část



Objednatel:

obec Doubrava

Sídlo: č.p. 599, 73533 Doubrava

IČ: 00562424

DIČ: CZ00562424

Zastoupen: Mgr. Ing. Jiřinou Ferenčíkovou, starostkou



Zhotovitel:

gogolák + grasse s.r.o.

Sídlo: Jaurisova 515/4, Michle (Praha 4), 140 00 Praha

IČ: 07698232

DIČ/VAT ID: CZ 07698232

Zápis v obchodním rejstříku: C 305735

vedené u Městského soudu v Praze

e-mail: office@gogolak-grasse.com

Autorský kolektiv:

Architektura, uzemní plánování a krajinná infrastruktura:

Ing. arch. Ivan Gogolák, Ph.D. (ČKA A1 04589),

Ing. arch. Lukáš Grasse (ČKA A0 04642),

Ing. arch. Karolína Řízek Čechová,

Ing. arch. Alexandra Nichtová,

Bc. Sarah Abdel-Malak.

Datum: 08/2025, čistopis

gogolák
+ grasse

Urbanisticko – krajinářská konceptní studie obce Doubrava

2. fáze, Vymezení území

Obsah

I	Textová část	
	Identifikační údaje	2
	Cíle dokumentu	5
	Koncepce	5
	Idea	6
	Struktura	8
	Infrastruktura	18
	Nástroje	46
	Generel lokalit	66
	L1 Centrum obce	
	L2 Hranice	
	L3 Doubrava - Dětmarovice	
	L4 Špluchov	
	L5 Doubravský kopec	
	L6 Revitalizovaná krajina	
	L7 Kozinec	
	L8 Důl ČSA	
II	Grafická část	
01	Struktura	1: 5 000
02	Infrastruktura	1: 5 000
03	Nástroje	1: 5 000

Doubrava, brána POHOOrnické krajiny

Charakter je určen vztahy krajiny a jednotlivých struktur a specifickým uspořádáním prostoru jednotlivých částí sídla.

Organizaci prostoru Doubravy určují návaznosti systémů pohybů od propojení a vazeb krajiny, až po vybavenost.

Implementace principů rozvoje usměnují vývoj sídelní struktury v čase po jednotlivých milnících.

Generel lokalit popisuje Doubravu, bránu pohornické krajiny, od celku k detailu a naopak, a stabilizuje prostředí jednotné a udržitelné.



Cíle dokumentu

Doubrava je specifická svou historií, která do území přináší náhlé a rychlé změny, jak v životním stylu obyvatel, tak ve vystavěném prostředí a krajině. Původní vesnice se nejprve výrazně rozrostla, z důvodu počátku těžby, a později opět s ústupem těžby zmenšila. Teď obec stojí před další velkou změnou, doprovázenou rekultivací okolní krajiny a významným rozvojem v místech původních dolů v okolí.

Cílem dokumentu je nalézt a stanovit ucelenou koncepční představu obce o dalším rozvoji. Vznikne tak podklad pro další jednání s významnými aktéry v území, který napomáhá usměrňovat rozvoj žádoucím směrem, včetně stanovení potřebných logických návazností ve výstavbě.

Návrhová část Urbanisticko-krajinářské koncepční studie rozvoje obce Doubrava se zaměřuje na lokalizaci potenciálních rozvojových ploch a nastavení konkrétních regulačních nástrojů pro zajištění ochrany a rozvoje hodnot v území.

Koncepce

Koncepce je uceleným podkladem zobrazujícím průřez návrhu do jednotlivých vrstev prostředí. V návrhové části je studie členěna na 5 základních vrstev.

Jedná se o **Ideu, Strukturu, Infrastrukturu, Nástroje a Generel lokalit**.

Idea pojednává o základním principu rozvoje obce v širším kontextu.

Struktura pojednává o základním řešení kompozice a charakteru sídla a krajiny.

Infrastruktura pojednává o základním rozvržení krajinného rámce, dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení. Řeší jejich fungování a vztahy.

Nástroje pojednávají o bilancích návrhových ploch a jejich základním průřezem do územně plánovací dokumentace.

Generel lokalit pojednává o základních prostorových regulacích jednotlivých lokalit.



Idea

Doubrava...

...vstupní branou do POHOřnické
rekreační krajiny

...propojením Orlové a Karviné

...opět městem(?).

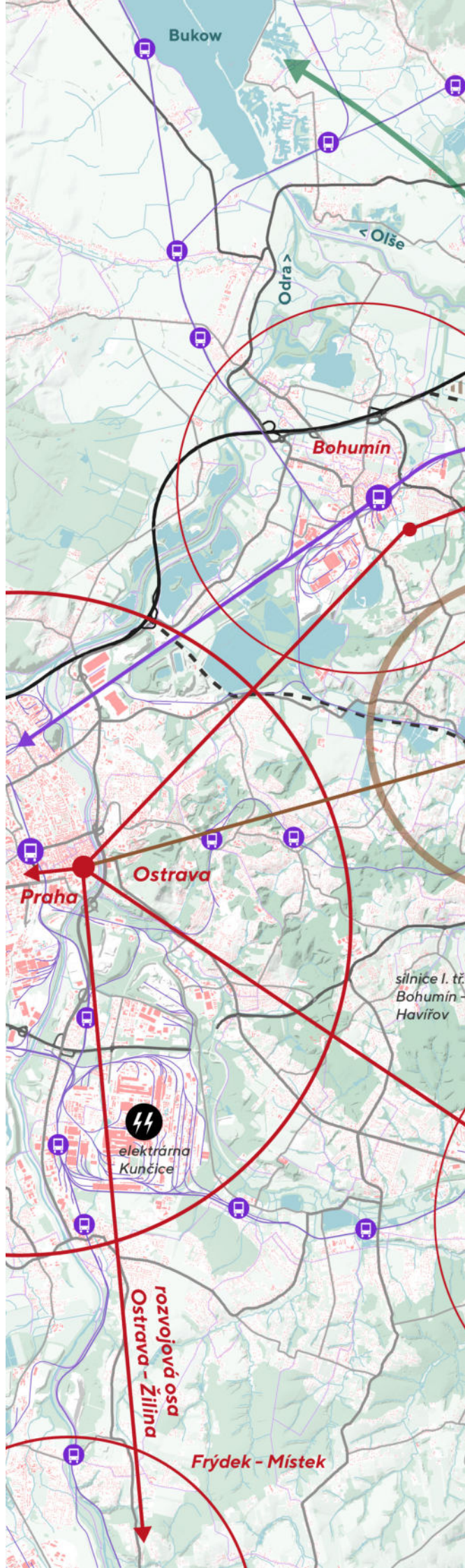
Prostor Doubravy je prostorem probíhající změny, vzniku a zániku osídlení, exploatace a následné regenerace krajiny. Vzniká tak unikátní POHOřnická krajina s fragmenty sídel a relikty důlní činnosti, s ambicí soudobé postindustriální krajiny spojující rekreaci, obnovu krajiny a nové využití průmyslových areálů (např. Emscher Park v Severním Porýní). Tato „nová krajina“ se postupně kultivuje v prostoru mezi městy Orlová, Karviná a Havířov. V Doubravě kulminuje v místě bývalé osady Kozinec a budoucího přírodně rekreačního parku. Prostor mezi Doubravou a obnoveným Špluchovem se stává novým ohniskem a vstupní branou do pohornické krajiny.

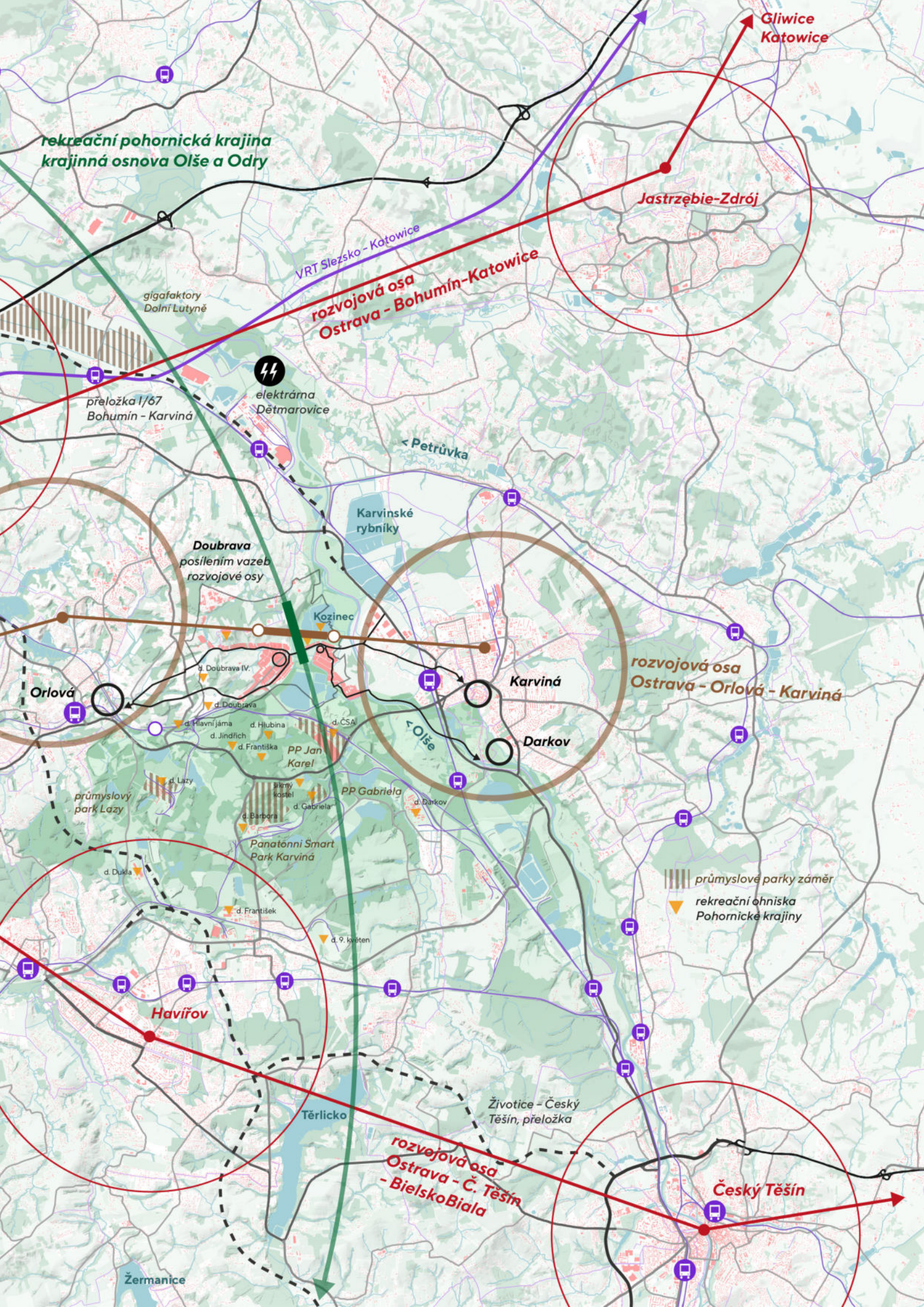
Prostor krajinného kontinua posiluje i souběh s nivou řeky Olše mezi Českým Těšínem a soutokem s Odrou s vedením páteřních pěších cyklistických stezek. Niva Olše se organicky prolíná s pohornickou krajinou zejména v místech nových vodních ploch, připomínek důlní činnosti (Kozinec), a posiluje atraktivitu Doubravy jako rekreačního hotspotu v nadregionálních vazbách, zejména v kontextu možných rekreačních propojení přes Olši.

Poloha Doubravy na rozvojové ose Ostrava – Orlová – Karviná předznamenává spolu s probíhající rekultivací těžební krajiny potenciál stavebního rozvoje města i obnovy částí zaniklých sídel Kozince a Špluchova. Pro posílení rozvojového potenciálu Doubravy je významná možnost budoucího přímého propojení s Karvinou mostem přes Olši, což umožní efektivní rozvoj hromadné dopravy na trase Orlová – Karviná a výrazně posílí dostupnost a tedy i atraktivitu území pro život i turistický ruch.

Doubrava stojí na křižovatce. Potenciál nové krajiny a vazeb násobí možnosti rozvoje jak kvalitativního ve smyslu životního prostředí, tak kvantitativního, růstového. Po období stagnace, a ještě nedávném omezení těžbou, má potenciál zahájit novou etapu své existence, doslova vstát ze svých stop a být opět životem tepajícím mí(ě)stem.

schéma idea, m 1:100 000



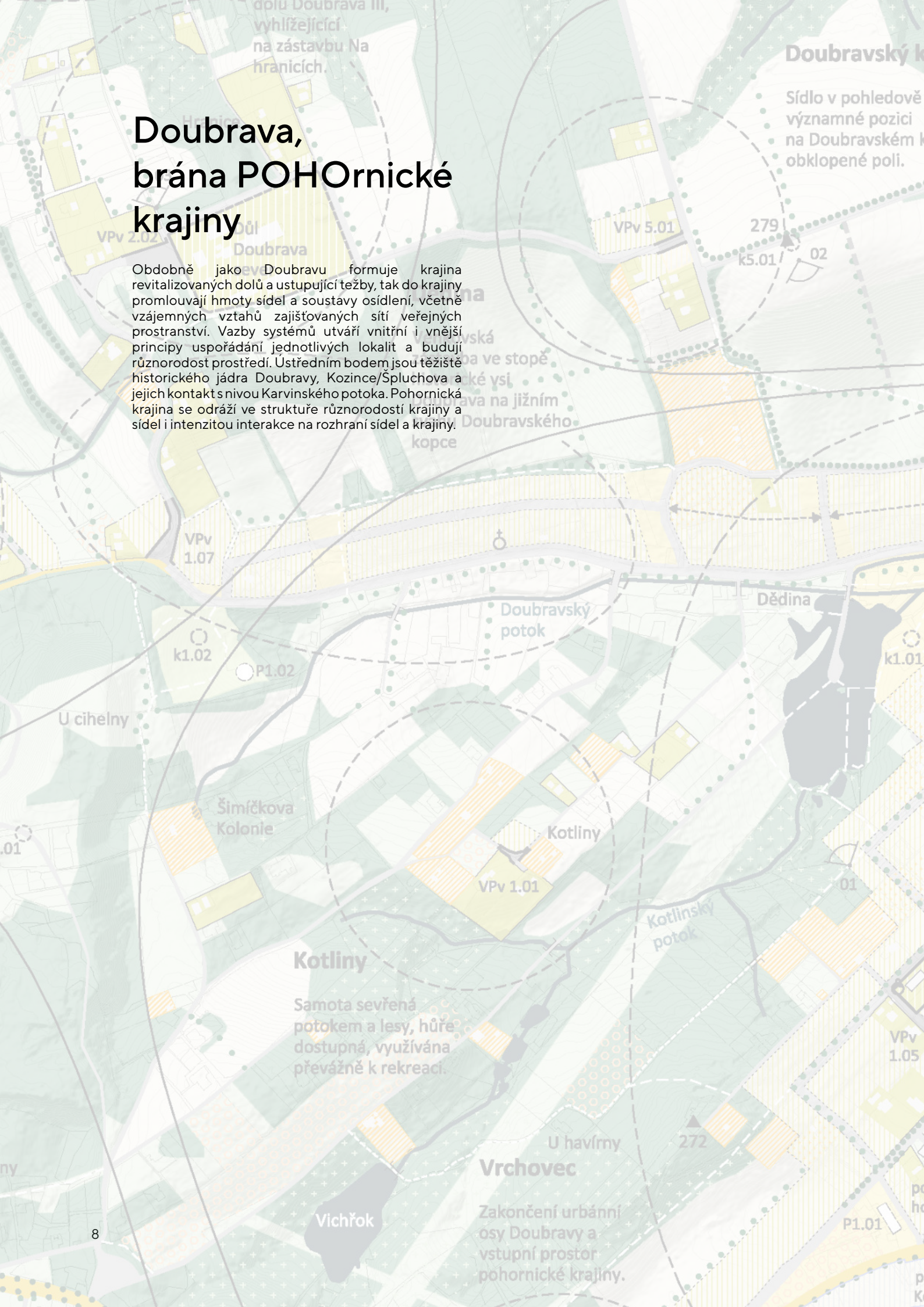


Doubrava, brána POHOřnické krajiny

Obdobně jako ev Doubravu formuje krajina revitalizovaných dolů a ustupující těžby, tak do krajiny promlouvají hmoty sídel a soustavy osídlení, včetně vzájemných vztahů zajišťovaných sítí veřejných prostranství. Vazby systémů utváří vnitřní i vnější principy uspořádání jednotlivých lokalit a budují různorodost prostředí. Ustředním bodem jsou těžiště historického jádra Doubravy, Kozince/Špluchova a jejich kontakt s nivou Karvinského potoka. Pohornická krajina se odráží ve struktuře různorodostí krajiny a sídel i intenzitou interakce na rozhraní sídel a krajiny.

Doubravský k

Sídlo v pohledově významné pozici na Doubravském k obklopené poli.



Struktura

je vrstvou, popisující základní fyzické charakteristiky Doubravy.

Dále je členěna na vrstvy:

Struktura sídel a Struktura krajiny.

Tyto vrstvy rozvíjí propojení struktury v rámci prostoru sídel a hmoty krajiny a popisují základní charakteristiky v rámci hmoty sídel a prostoru krajiny.

Řeší propojení krajiny a sídel a rozvíjí ideu **Doubravy, brány POHOřnické krajiny**, i samotného vnitřního uspořádání v duchu popisu hierarchie, charakteru a specifík uspořádání jednotlivých lokalit, **jednotně a udržitelně**.

Všechny uvedené parametry využití a prostorového uspořádání území a řešení struktury Doubravy jsou stanoveny jako návrhové a popisují budoucí cílový stav řešeného území.

Doubrava, centrum

- Historické hustě obydlené centrum obce koncentrující občanskou vybavenost.

L1 Centrum
obce

Národní
dům

hasiči

zámek
Doubrov

knihov

hospoda

VPh

pošta

kostel
sv. Hedviky

ordinace
lékaře

TJ Baník
Doubrava

odkaliště dolu ČSA

Prostranství sídel

Síť prostranství utváří systém jednotlivých uzlových bodů a jejich propojení. Jejich charakter odráží historie místa a umístění v rámci krajinného systému.

Hlavním uzlovým veřejným prostranstvím je historické náměstí v jádru obce (veřejné prostranství hlavní VPh). Je reprezentativním místem obce s vazbou na památky kostela a zámku se zámeckým parkem. Jeho charakter utváří aktivní partery okolních budov, parková úprava zeleně v centru a napojení náměstí na krajinu, která prochází až do jádra náměstí.

Paralelou k hlavnímu prostranství je nové jádro Kozince, vycházející z historické stopy místa, formované parkovým prostorem s vybavením, obklopené budovami občanské vybavenosti a navazující na krajinné cesty k jezeru a parku Kozinec.

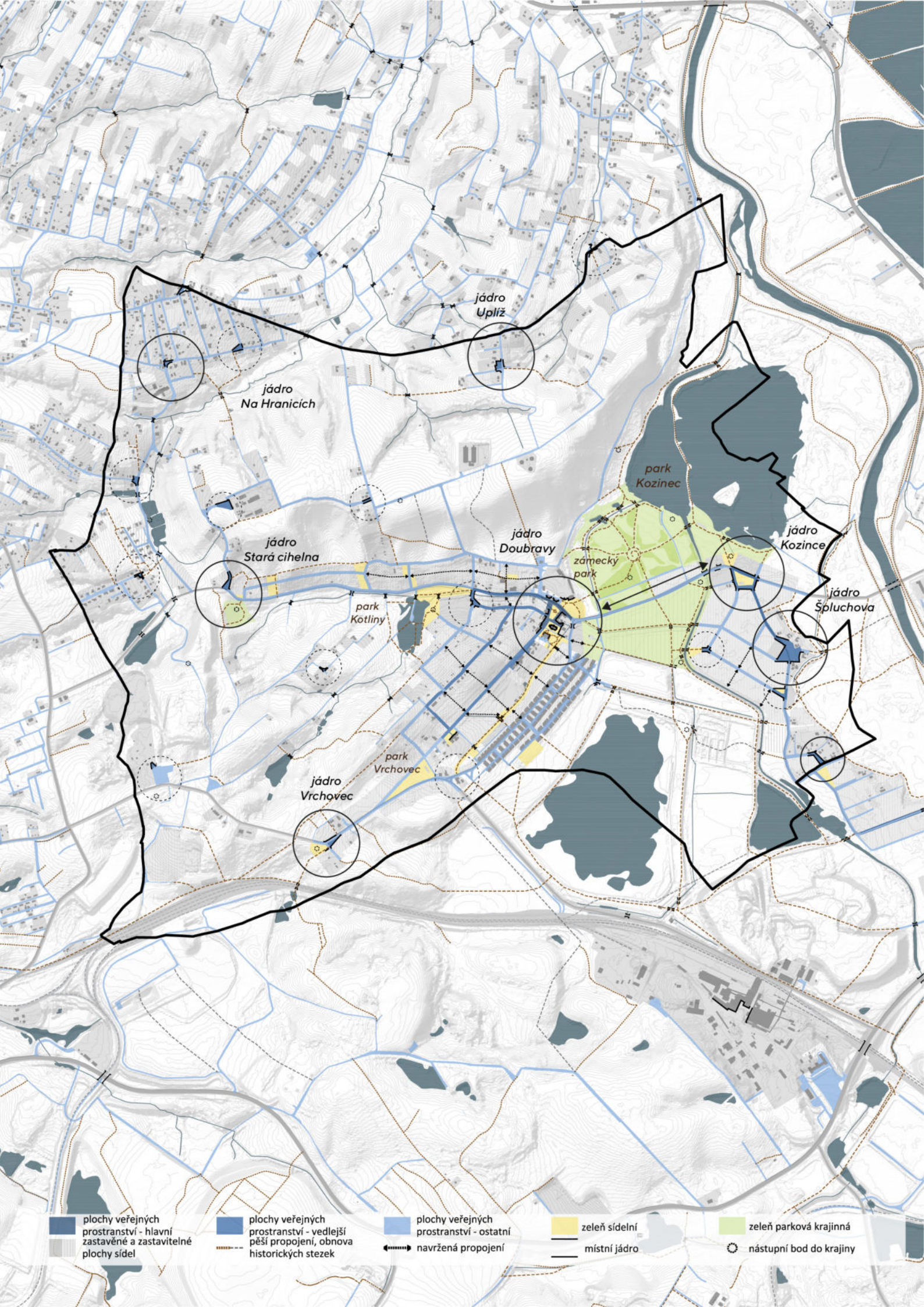
Uzlové body jsou často významnými prostranstvími v sídlech, mají formu větších křížení, plácků, místních návší, drobných náměstí a nebo parků. Slouží jako první vstupní body do krajiny i jako přirozená místní těžiště sídelní struktury. Často jsou propojeny prostranstvími ulic a pěších cest.

Z hlavního prostranství Doubravy vychází významná propojení utvářející hlavní osy sídla, jejichž trasování vychází z morfologické situace a střídání údolních a vrcholových cest. Mají charakter hlavních ulic se stromořadími a propojují významnou vybavenost a uzlové body.

Kompozici celku Kozinec - Špluchov tvoří propojení jejich obnovených jader. Orientaci a organizaci struktury obnoveného sídla udává vztah nábřeží Karvinského potoka a osnovy nových jader.

Významná propojení v krajině prochází krajinnými parky a ústí u rekreačních cílů nebo uzlových bodů. Severojižní trasa spojuje Dětmárovice a důl ČSA přes krajinné hrdlo mezi jádrem a Kozincem.

Veřejná prostranství jsou v transformačních plochách vymezena na šířku uličního profilu, který vytvoří prostor pro pohodlné pobytové prostředí v ulicích, obousměrnou vozovku, parkování, oboustranné chodníky a stromořadí. Místní jádra budou doplněna o prvky drobné architektury a mobiliář.



Hmoty sídel

Kompozice sídla se odvíjí od jader vybavení a intenzity dějů, od jádra Doubravy a jádra Kozince a Špluchova.

Nové rozvojové plochy doplňují figury stávajících celků a navazují na historický vývoj sídla. Priorita je kladena na doplňování proluk zástavby jednotlivých lokalit v závislosti na současné struktuře rozvíjející stávající charakter sídel, který je dán typologií, uspořádáním a orientací.

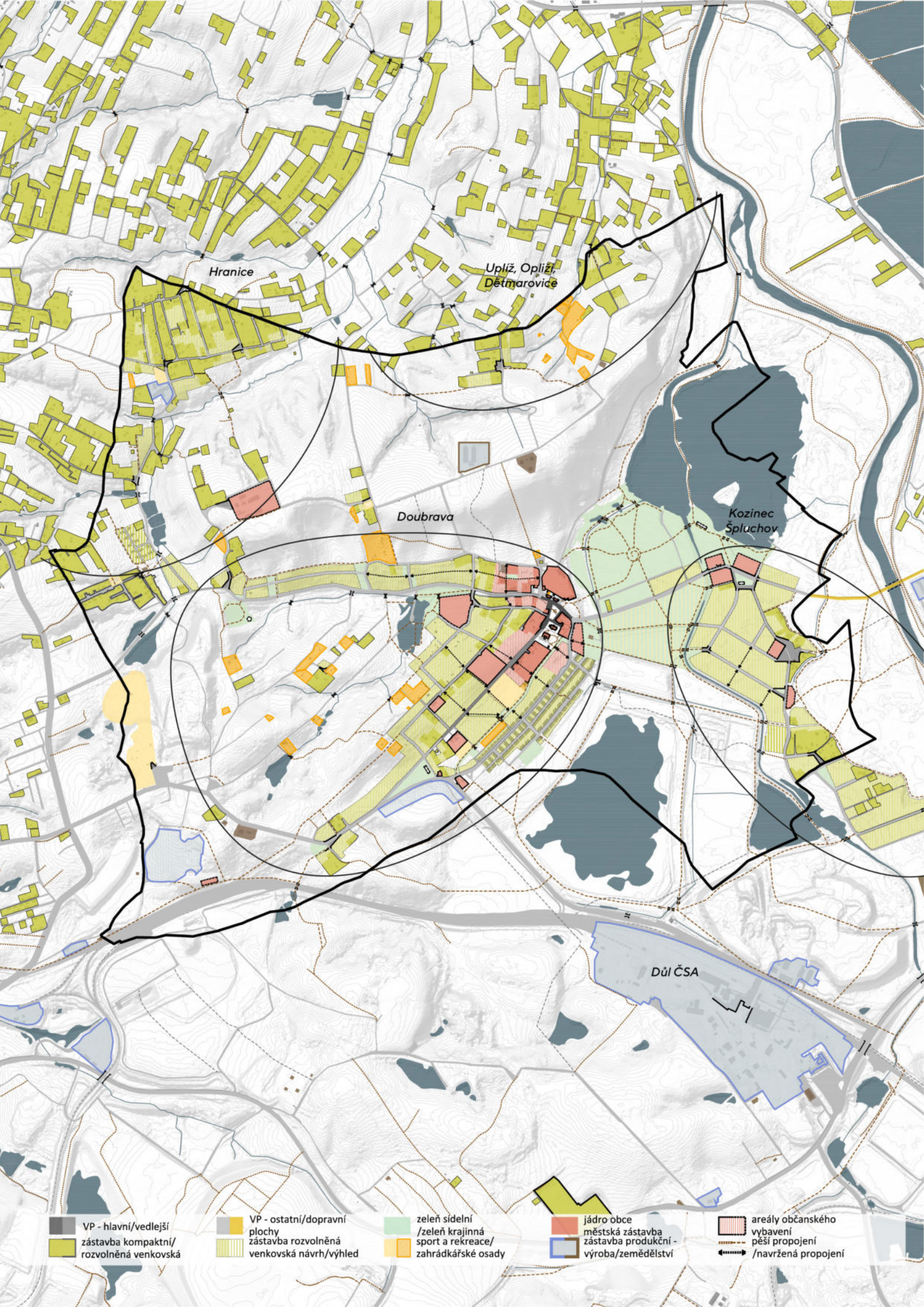
Stejně jako vymezení jednotlivých rozvojových bloků i stavební regulace mají za cíl doplnit stávající charakter a nenarušovat místní hodnoty. Pravidla zastavování pak vychází z definovaných charakterů jednotlivých lokalit, které utváří především výšková hladina, střešní krajina, vztah budov k veřejným prostranstvím a k sobě navzájem.

Hlavní rozvojové kapacity jsou koncentrovány do jádra obce v návaznosti na hlavní těžiště historického náměstí, ze kterého se zástavba rozvíjí paprskovitě podél cest. Mezi paprsky vstupuje klín rekreační krajiny s těžištěm v parku Kozinec, protkané cestní sítí, napojující významné rekreační prvky – Dinopark Ostrava a pohornickou krajinu na jihu území. Intenzita a smíšenost využití se snižuje s rostoucí vzdáleností od hlavních sídelních jader. Okrajové části zástavby se otevírají do krajiny a utváří hlavní nástupní body do krajiny, formující obraz obce.

V lokalitě Špluchov je obnovena zástavba historického Kozince a dokončována do jednoho souvislého sídla společně se stávajícími fragmenty Špluchova. Díky návaznosti na historickou uliční síť se do místa navrácí jeho historie a vzniká zázemí pro rekreační využívání jezera Kozinec.

V okrajových lokalitách jsou doplněny proluky a menší rozvojové plochy kolem stávajících komunikací a zastavěných ploch. Území jsou formována díky stabilizaci sítě místních jader a veřejných prostranství.

V obci se primárně rozvíjí zástavba venkovského charakteru venkovského typu. Jádro obce i jednotlivá místní jádra mají potenciál vyšší kapacity zástavby, bytových domů a smíšené zástavby příměstského až městského charakteru, pro podporu využívání center a nejen udržení stávající, ale i rozvoj nové vybavenosti.



Struktura

Struktura krajiny

Hmoty krajiny

Charakter krajiny v řešeném území je různorodý a mění se v závislosti na vztahu k hornické historii. Promítá se do jednotlivých lokalit. Návrh respektuje stávající strukturu krajiny a doplňuje ji o liniové prvky alejí a remízů, pro podporu ekologické stability, estetické hodnoty a rekreačního potenciálu.

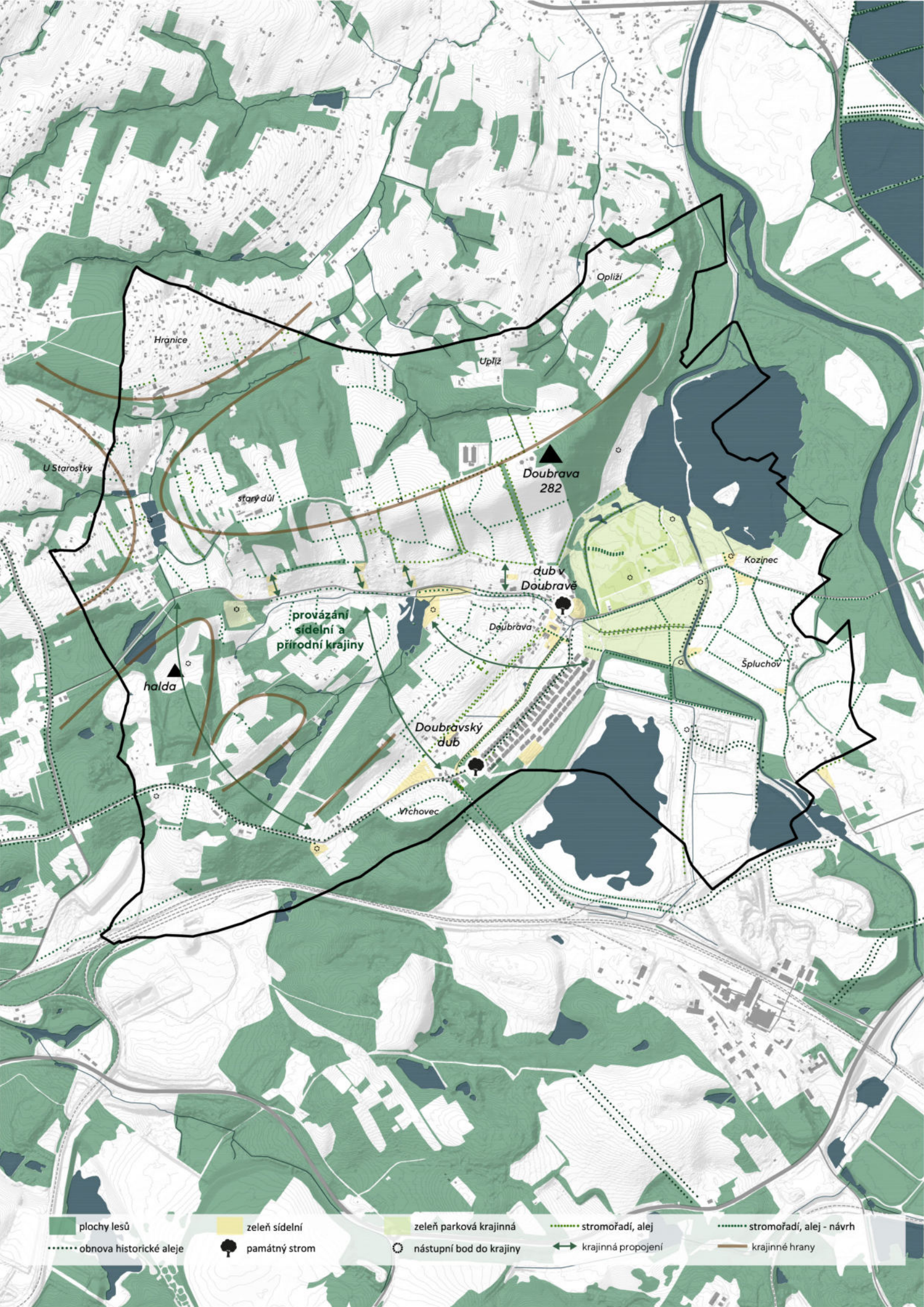
Stávající formy revitalizované krajiny s původem v hornické historii tvoří významné prvky utvářející charakter obce. Jsou doplněny o vybavení umožňující jejich rekreační využití např. formou amfiteátru na úpatí haldy nebo naučné stezky procházející přes poklesové jezero v Kotlinách.

V nivě Karvinského potoka je kladem důraz na revitalizaci odkaliště dolů ČSA a rekreační využívání krajiny. Ta je doplněna o komponovaný přírodní park v prostoru mezi jádrem Doubravy a Kozincem a vytváří hlavní bránu do pohornické krajiny. Návrh počítá s doplněním prvků, které podpoří aktivní pobyt v krajině. Dále rozvíjí rekreační využití jezera Kozinec díky doplnění plochy přírodního koupaliště s pláží. Zároveň je podporována biodiverzita prostředí Kozince formou ostrovů a přírodních břehů. Obdobným principem je uvažováno o využití potenciálu Vichřoku v Kotlinách. Vodní plochy odkaliště jsou sanovány a jsou ponechány pouze větší plochy.

Rozsáhlé plochy orné půdy jsou členěny alejemi a remízů, které zlepšují ochranu před vodní a větrnou erozí. Ochrana půdy napomáhá také členění ploch na menší půdní jednotky.

Součástí návrhu je také doplnění stromořadí podél významných cest a obnova historických alejí. Obytné plochy jsou od půdních bloků orné půdy odděleny alejemi a remízů, které vytváří přirozený přechod mezi sídlem a krajinou.

V návaznosti na místní jádra a zástavbu jsou doplněny plochy místních parků, které nabízejí možnosti každodenní rekreace a supluje lokální vstupní místa do krajiny.



- | | | | | |
|-------------------------|---------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|
| plochy lesů | zeleň sídelní | zeleň parková krajinná | stromořadí, alej | stromořadí, alej - návrh |
| obnova historické aleje | památný strom | nástupní bod do krajiny | krajinná propojení | krajinné hrany |

Struktura krajiny

Prostranství krajiny

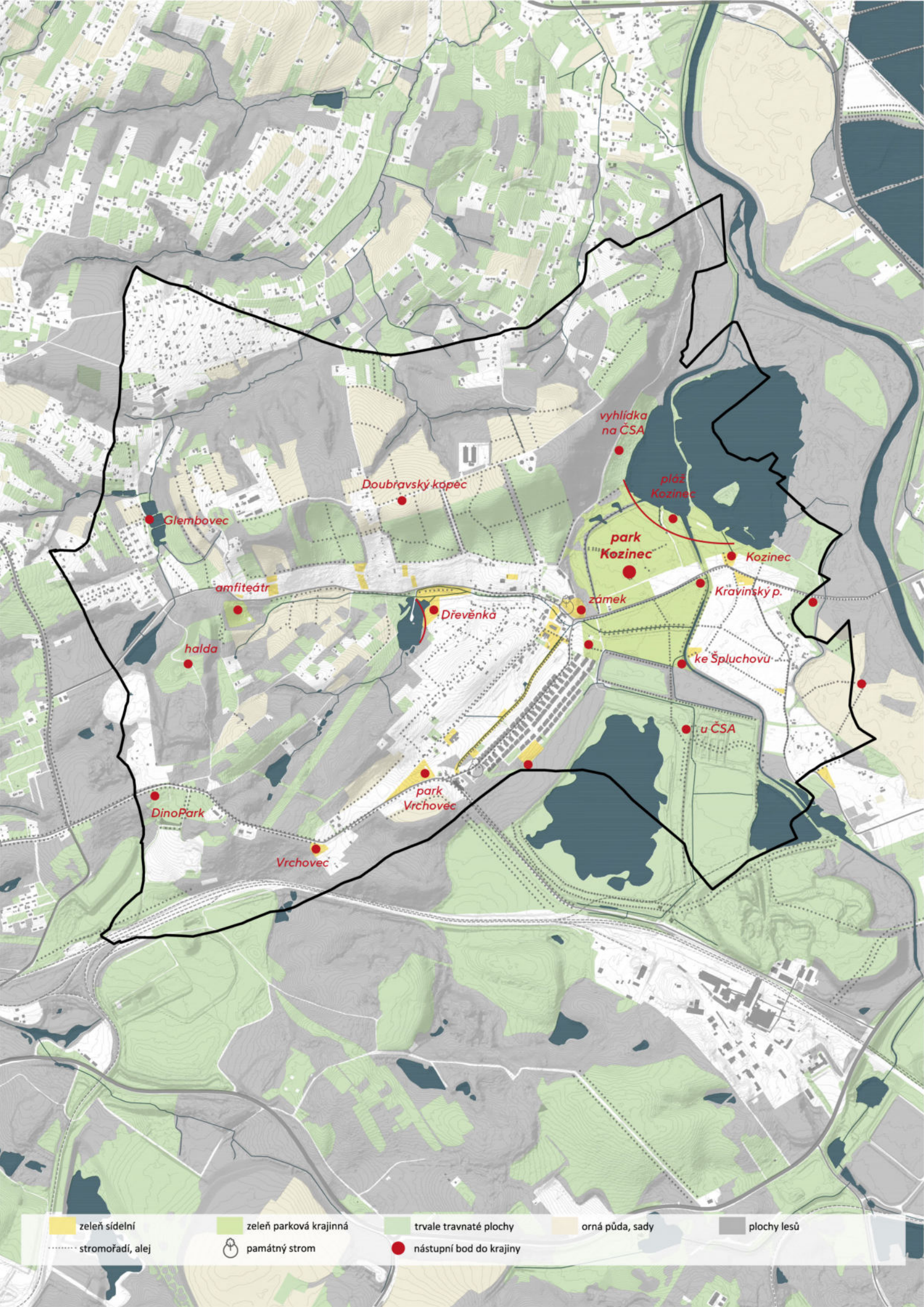
Ucelený charakter dává krajině její plošné využití. Mimo prostupy cest prostranství krajiny zaujímají také ucelené plochy krajiny, které spoluvytváří panorama a prostředí pohornické krajiny. Prostranství krajiny kumulují svou intenzitu a využitelnost do přestupných bodů mezi sídlem a krajinou. Vniká tak systém aktivních míst v krajině s drobným vybavením a vazbou na systém prostranství sídelní struktury.

Prostranství jsou členěna hmotami krajiny na rozlišitelné celky. Severní prostranství krajiny je charakteristické velkými půdními bloky a morfologickými hranami Doubravského kopce. Odráží se zde zemědělský charakter návrší kopce. Jihozápadní části obce dominují bloky luk oddělené nepravidelnou strukturou vodních toků a zalesněných morfologických hran.

Jihovýchodní část obce v údolí Karvinského potoka má díky své těžiskové poloze významný potenciál transformace na přírodní rekreační prostor. Specifikem oblasti je řešení využití vodních ploch, jejich břehů a využití samotných ploch například pro umístění FVE.

Specifickým prostranstvím krajiny jsou pak břehy jednotlivých poklesových rybníků, ke kterým se přistupuje individuálně i s ohledem na zachování biodiverzity a budoucí možnosti rekultivace.

Pro jednotlivá prostranství je vhodné dále řešit formu jejich obhospodařování s ohledem na maximální biologickou diverzitu, udržování produkčních hodnot a možnosti stabilizace vhodného vodního režimu v nivě Karvinského potoka.



zelen sídelní

zelen parková krajinná

trvale travnaté plochy

orná půda, sady

plochy lesů

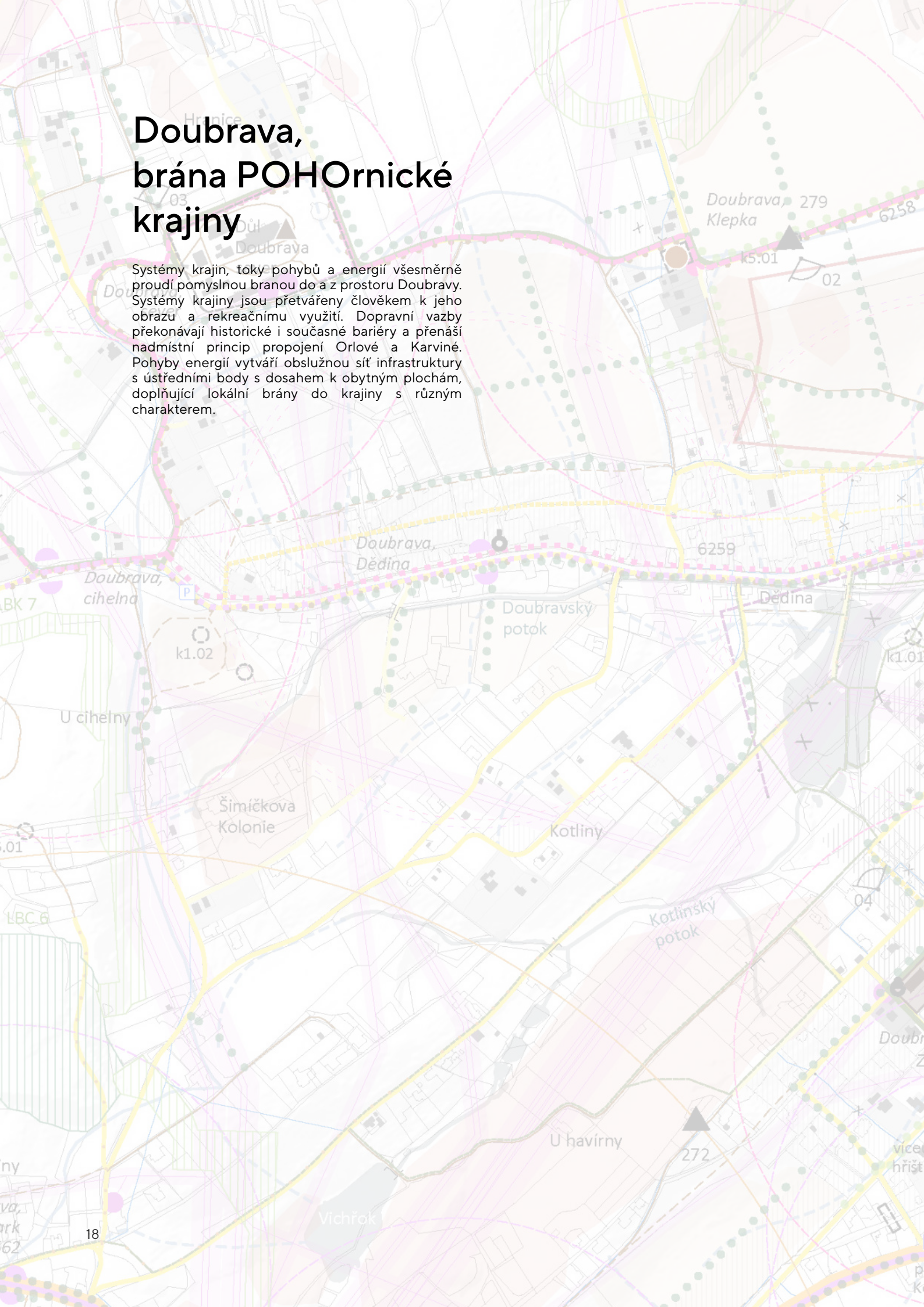
stromořadí, alej

památný strom

nástupní bod do krajiny

Doubrava, brána POHOřnické krajiny

Systémy krajiny, toky pohybů a energií všesměrně proudí pomyslnou branou do a z prostoru Doubravy. Systémy krajiny jsou přetvářeny člověkem k jeho obrazu a rekreačnímu využití. Dopravní vazby překonávají historické i současné bariéry a přenášejí nadmístní princip propojení Orlové a Karviné. Pohyby energií vytvářejí obslužnou síť infrastruktury s ústředními body s dosahem k obytným plochám, doplňující lokální brány do krajiny s různým charakterem.



Infrastruktura

je vrstvou, popisující základní návaznosti Doubravy s ohledem na obsluhu území.

Dále je členěna na vrstvy:

**Krajinná infrastruktura,
Dopravní infrastruktura,
Technická infrastruktura a
Občanská infrastruktura.**

Tyto vrstvy rozvíjejí infrastrukturu v rámci podvrstev každé z nich.

Kombinace hierarchie krajiny, kapacit a charakterů propojení, zabezpečení obsluhy toky energie a dostupnosti vybavenosti rozvíjí ideu **Doubravy, brány POHOŘNICKÉ krajiny**, i samotné vnitřní uspořádání včetně charakteru a specifik uspořádání jednotlivých lokalit, **jednotně a udržitelně**.

Všechny uvedené parametry využití a prostorového uspořádání území, řešení infrastruktury Doubravy jsou stanoveny jako návrhové a popisují budoucí cílový stav řešeného území.

Infrastruktura

Krajinná infrastruktura

Ochrana krajiny a lesy

Základní rámec ochrany krajiny je vymezen vedením prvků ÚSES, zejména pak regionální biocentrum v prostoru jezera Kozinec a dvě páteřní větve lokálního ÚSES po hraně vrchu Doubrava a severojižně přes terénní vrásy Kotlin.

Rozvojové plochy jsou vymezeny v návaznosti na stávající stabilizované plochy a veřejná prostranství a v historické stopě původního Kozince. Severní hrana Kozince, kde se historicky nacházela zástavba zasahuje do stávající stopy regionálního biokoridoru nad poklesovým jezerem, tak jak je vymezen územním plánem. Vymezení koridoru bude upraveno, tak aby nezasahovalo do zastavitelných ploch a budoucí rekreační oblastí nábřeží Kozince a soustředilo se do klidových přírodních ploch. Bezzásahová zóna by měla být vymezena tak, aby nelimitovala břehy Kozince s rekreačním potenciálem v přímé vazbě na možný rozvoj Kozince. Správná stabilizace bezzásahové zóny je zásadní pro kontinuální a dále nenarušovaný rozvoj bioty na klidových březích Kozince.

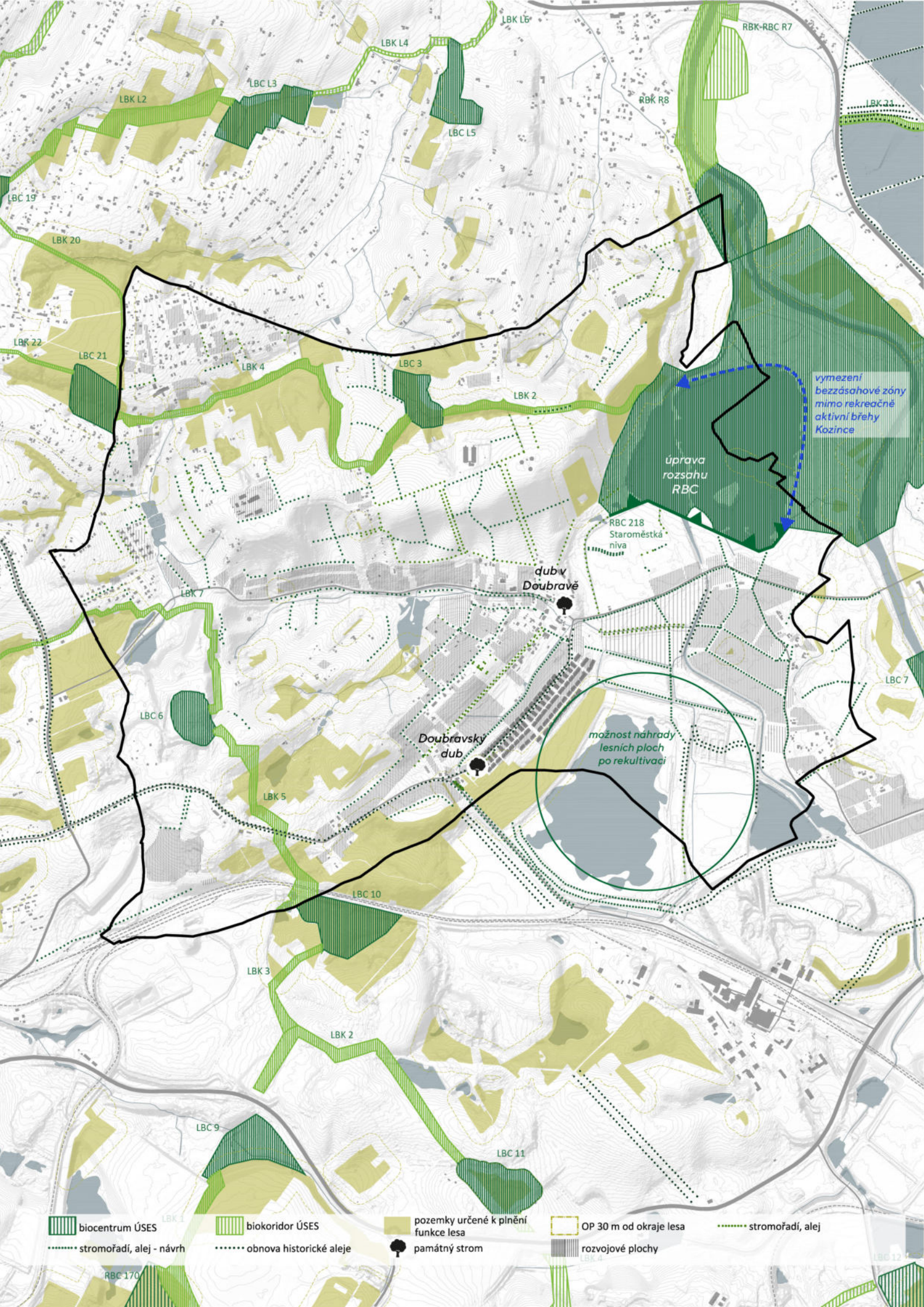
Ostatní biocentra a biokoridory územního systému ekologické stability jsou stabilizovány ve stávajících stopách.

Významné duby budou ochráněny a začleněny do přilehlých parkových a přírodních ploch.

Lesy

Navržený rozvoj vytvoří požadavky na zabránění pozemků určených k plnění funkce lesa. Jedná se primárně o krajní polohy pozemků, zalesněný plácek v poli v místě rozvojových ploch Kozince a lesy na okraji Kotlin. Pro zachování výměry lesních ploch a zajištění fungování systému krajiny je možné plochy doplnit v rámci revitalizace areálu odkaliště, který umožní vymezení kompaktní lesní plochy.

Část rozvojových ploch je limitována svým umístěním v ochranném pásmu 30 m od okraje lesa, které podmiňuje umístění budov na pozemku a samotný povolovací proces.



vymezení bezzásahové zóny mimo rekreačně aktivní břehy Kozince

úprava rozsahu RBC

RBC 218
Staroměstská
niva

dub v
Doubravě

Doubravský
dub

možnost náhrady
lesních ploch
po rekultivaci

- biocentrum ÚSES
- biokoridor ÚSES
- pozemky určené k plnění funkce lesa
- OP 30 m od okraje lesa
- stromořadí, alej - návrh
- obnova historické aleje
- památný strom
- rozvojové plochy
- stromořadí, alej

Infrastruktura

Krajinná infrastruktura

Půda

Rozvoj obce je lokalizován s ohledem k potenciálním rizikům sesuvů půdy, tak aby nedocházelo k dalšímu zatěžování ohrožených půd. Dochází k záboru především půd II. třídy ochrany (48,44 ha) a to konkrétně ve formě transformačních ploch navazujících na vystavěné území. V nivě Olše se nachází půdy I. třídy ochrany, které zabírají plochy občanského vybavení a obytné plochy Kozince (20,43 ha), které doplňují stávající strukturu Špluchova a obnovují historickou zástavbu Kozince. Zbytek rozvojových ploch se nachází na půdách III. (45,47 ha) a IV. třídy ochrany (20,24 ha).

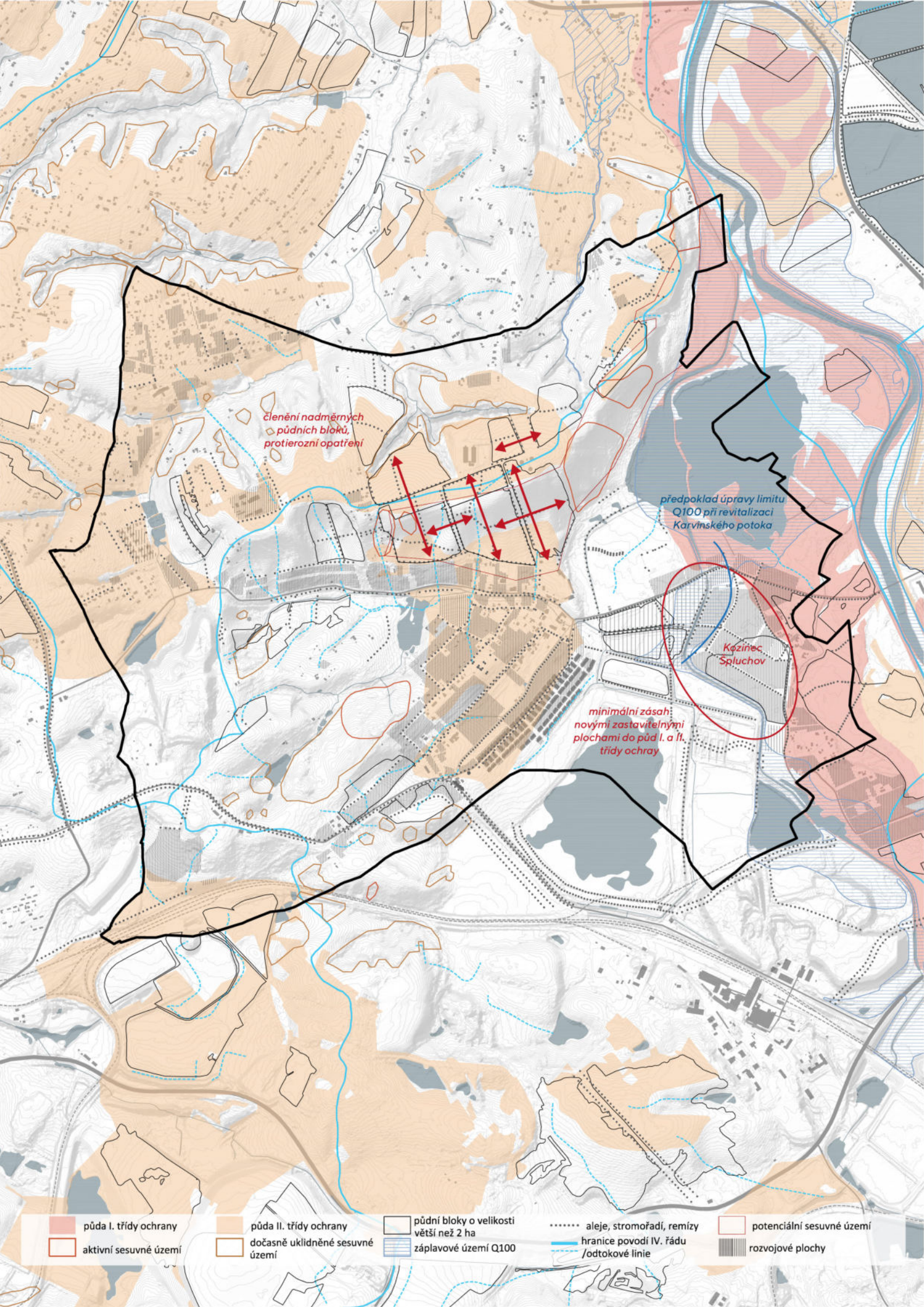
Pro lepší fungování zemědělství a krajiny jsou v rámci půdních bloků a na jejich hranicích doplněny aleje a remízy, které zlepšují erozní ochranu polí a člení půdní bloky na menší jednotky.

Voda

Rozvojové plochy Kozince částečně spadají do území ohroženého povodní Q100. Jedná se především o oblast u posledního dochovaného domu a přílehlého bloku u Karvinského potoka. Reálný stav povodňového stavu z podzimu 2024, ukázal, že se vymezené plochy od skutečného rozlivu liší a je vhodné vymezení Q100 výhledově aktualizovat. Případně je možné provést na Karvinském potoku úpravy pro zajištění protipovodňové ochrany souběžně s celkovou revitalizací toku.

Vodní režim v obci je typický pro množství potoků a poklesových vodních ploch. Potoky částečně prochází i zastavěným územím obce. V jádru obce je Doubravský potok zatrubněný. Jeho přítok vedoucí mezi hlavní cestou a finskou kolonií bude částečně odtrubněn a začleněn do veřejného prostranství, jakožto významný prvek utvářející pobytové prostředí.

Poklesová jezera jsou stabilizována a určena pro rozvoj rekreace ať už formou vedení naučné stezky přes jezero v Kotlinách nebo doplnění přírodního koupaliště u Kozince. Vodní plochy odkaliště jsou částečně vyčerpány a jsou ponechány pouze největší plochy, ty díky svému založení nebudou vhodné ke koupání a umožňují rozvoj fotovoltaiky.



Silniční doprava

Pro rozvoj Doubravy je zásadní její napojení na vyšší silniční síť a zlepšení dopravní dostupnosti okolních sídel. To může zajistit zejména propojení silnice III/47215 novým mostem přes Olši na silnici I/67 v Karviné. Zkracuje se tím dojezdová vzdálenost do Karviné, Dětmovic a dalších obcí a snižuje se dopravní zátěž Špluchova. Doubrava a její jádro se tak dostává na přímou trasu mezi Orlovou a Karvinou.

Napojení Karviné bude dále podpořeno doplněním nového mostu přes Olši mezi Sovincem a Starým městem.

V rozvojových oblastech bude doplněna nová uliční a silniční síť. Komunikace budou vedeny v minimálních možných rozměrech, tak aby byly upřednostněny pobytové hodnoty veřejných prostranství. Stávající komunikace v transformačních oblastech, které nejsou prostorově dostačující pro realizaci ulic, budou rozšířeny na úkor soukromých pozemků.

Uliční síť vychází z morfologických možností území. V rámci stvebních bloků jsou vymezeny trasy propojení uličním prostranstvím, jejichž charakter a přesná poloha budou řešeny v rámci další projektové dokumentace.

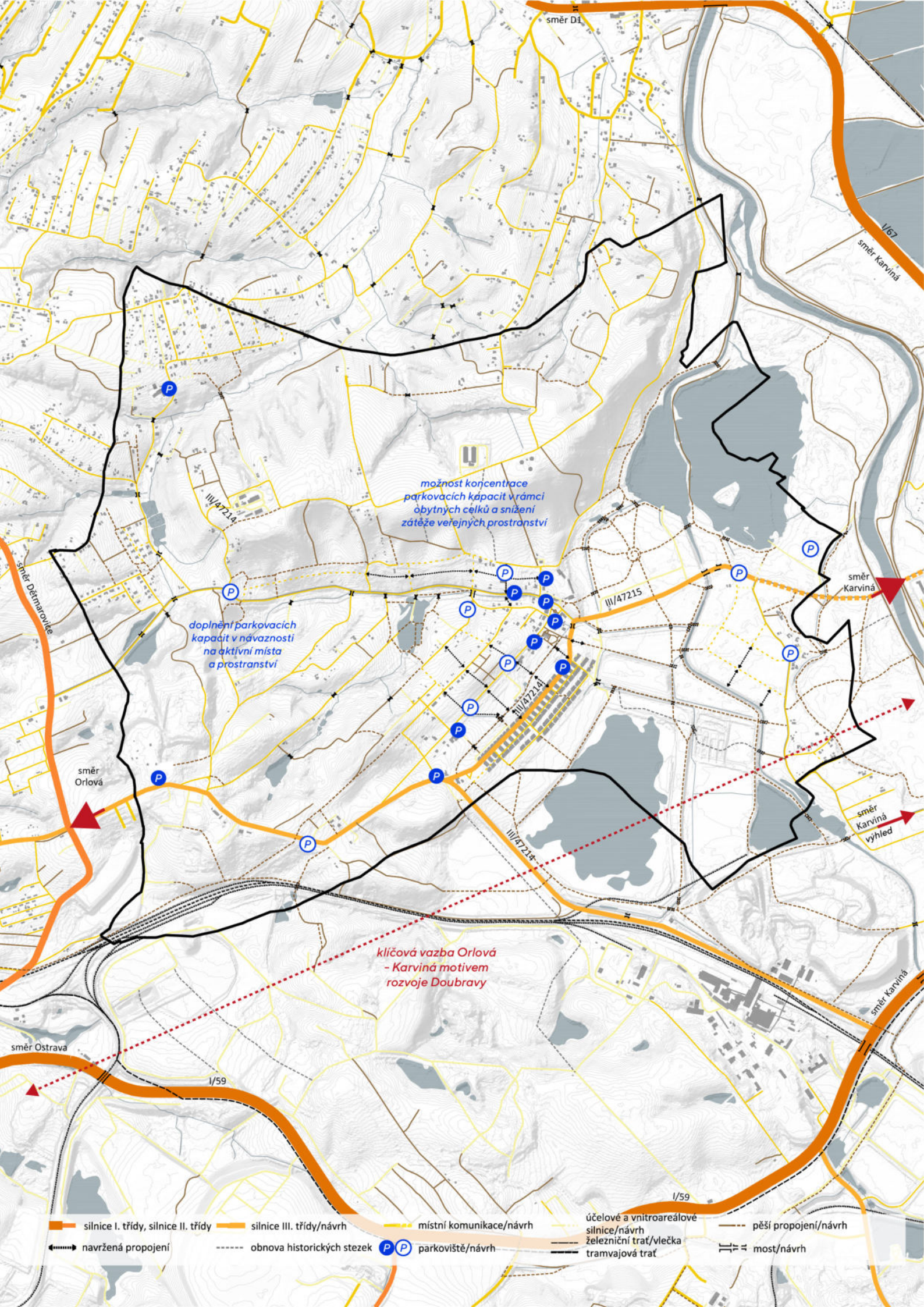
Statická doprava

V návaznosti na hřbitov a Národní dům jsou řešena nová plošná parkoviště, pro zajištění potřeb návštěvníků. Dlouhodobá stání budou přednostně řešena na pozemcích zástavby, krátkodobá pak i v rámci uličních prostranství, spolu se stromořadím.

Pro smíšenou obytnou zástavbu je doporučeno stanovit procentuální korekci 200% pro bydlení (kód 1) a 50% pro drobný obchod a služby (kód 3a) dle požadavků přílohy č. 1 vyhl. č. 146/2024 Sb.

V místních jádrech bude parkování řešeno sdruženě, tak aby nenarušovalo pobyтовую kvalitu veřejného prostranství. Objekty občanského vybavení umožní parkování návštěvníků v rámci svých pozemků.

Parkovací místa je doporučeno doplnit také v blízkosti aktivní pobytových míst a parkových prostranství pro zajištění jejich obsluhy.



možnost koncentrace
parkovacích kapacit v rámci
obytných celků a snížení
zátěže veřejných prostranství

doplnění parkovacích
kapacit v návaznosti
na aktivní místa
a prostranství

klíčová vazba Orlová
- Karviná motivem
rozvoje Doubravy

- | | | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------|---|----------------------|
| silnice I. třídy, silnice II. třídy | silnice III. třídy/návrh | místní komunikace/návrh | účelové a vnitroareálové
silnice/návrh | pěší propojení/návrh |
| navržená propojení | obnova historických stezek | parkoviště/návrh | železniční trať/vlečka | most/návrh |
| | | | tramvajová trať | |

Městská hromadná doprava

Propojení Doubravy a Karviné novým mostem přes Olši umožňuje vedení nových tras hromadné dopravy, které zajistí rychlejší transport mezi obcemi. Na hlavní trase v obci je navrženo doplnění zastávek autobusové dopravy.

Zastávka Doubrava, Kozinec slouží k obsluze místního jádra obnoveného Kozince a související občanské vybavenosti včetně nové mateřské školy. Zastávka Doubrava, Dědina navazuje na historickou památku Dřevěnky využívanou ke kulturním akcím a na přilehlý park, který slouží jako jedno ze vstupních míst do krajiny a nástupní místo na cestě z centra obce k Dinoparku po nové naučné stezce. Doubrava, Dědina slouží k obsluze rozvojových částí Dědiny. Zastávka Doubrava, Cihelna navazuje na místní jádro na naučné stezce směrem na Doubravský kopec a původnímu dolu Doubrava Sever. Na zastávku navazuje také přírodní park s amfiteátre, kolem kterého je možné dojít až k Dinoparku.

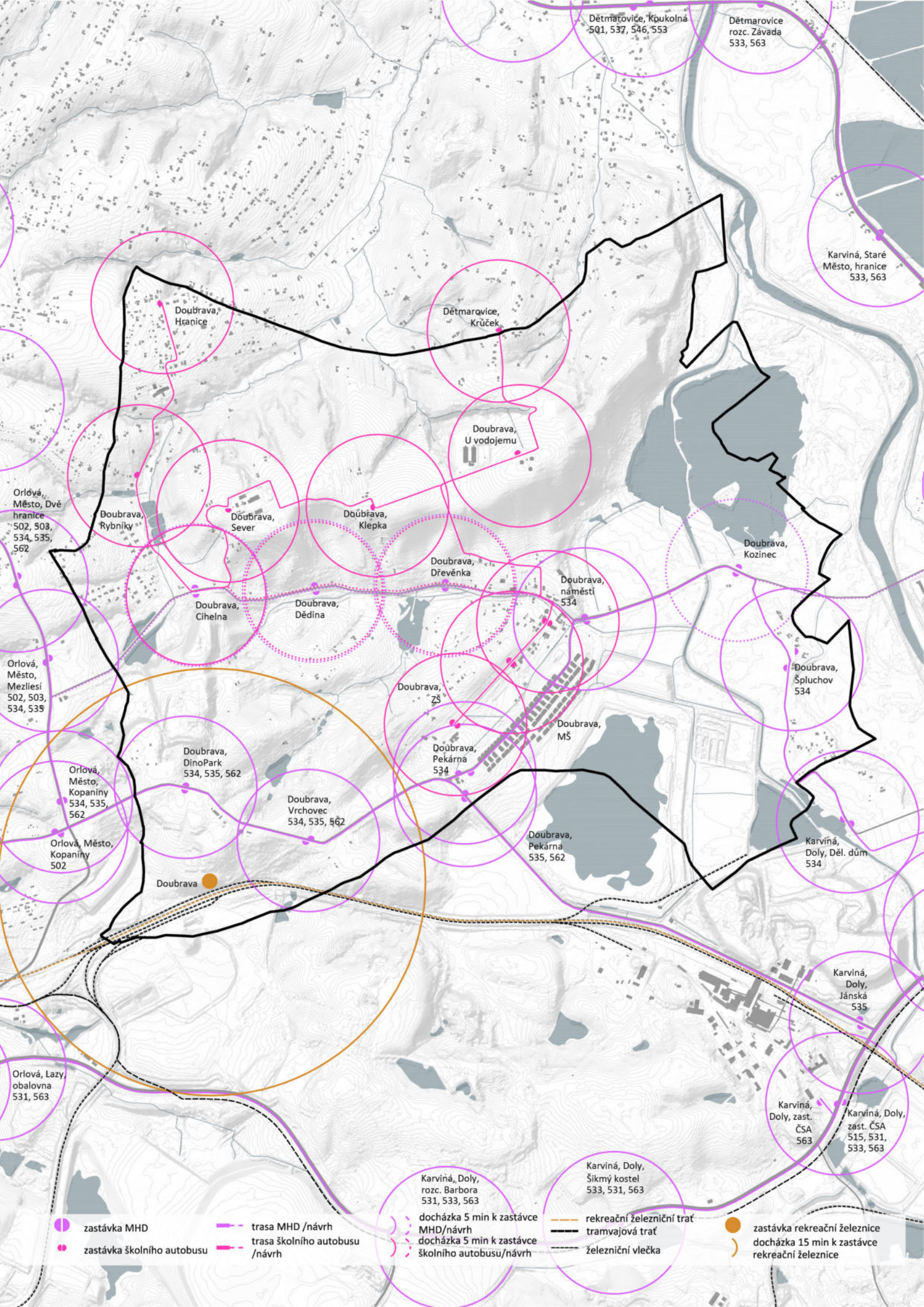
V rámci zastávek Doubrava, Cihelna, Dědina a Dřevěnka je navrženo zastavení školního autobusu, který tak obslouží rozvojovou oblast Dědina.

Železniční doprava

Stávající síť železničních vleček ztrácí s ukončováním těžby své využití. V rámci projektu POHO 2030 a transformace hornické oblasti na rekreační krajinu bude železnice propojující Ostravu a Český Těšín obnovena pro rekreační využití. Její provoz bude sezónní a občasný a bude sloužit především pro převoz rekreatantů po pohornické krajině a mezi hornickými památkami v území.

V místě původního nádraží je vymezen prostor pro nádražní budovu se zázemím a vybavením pro sport a rekreaci. V rámci trasy vlečky budou realizované nové přejezdy pro zlepšení prostupnosti v severojižním směru.

Částečně v trase vleček je navrženo vedení tramvajové tratě mezi Ostravou a Karvinou, které prochází jižně od Doubravy a je možné jej pro obsluhu Doubravy uvažovat v širším kontextu obsluhy pohornické krajiny. Nejbližší zastávky jsou plánovány u dolu ČSA a Šikmého kostela sv. Petra z Alkantary.



Rekreační doprava

Pěší doprava

Stávající síť veřejných prostranství je doplněna o množství cest v krajině, které napomáhají pěší dostupnosti území. Pěší stezky jsou místně vedeny v historických trasách původních komunikací. V rámci rekreačního využití jsou dvě stávající naučné stezky doplněny o další 3 trasy.

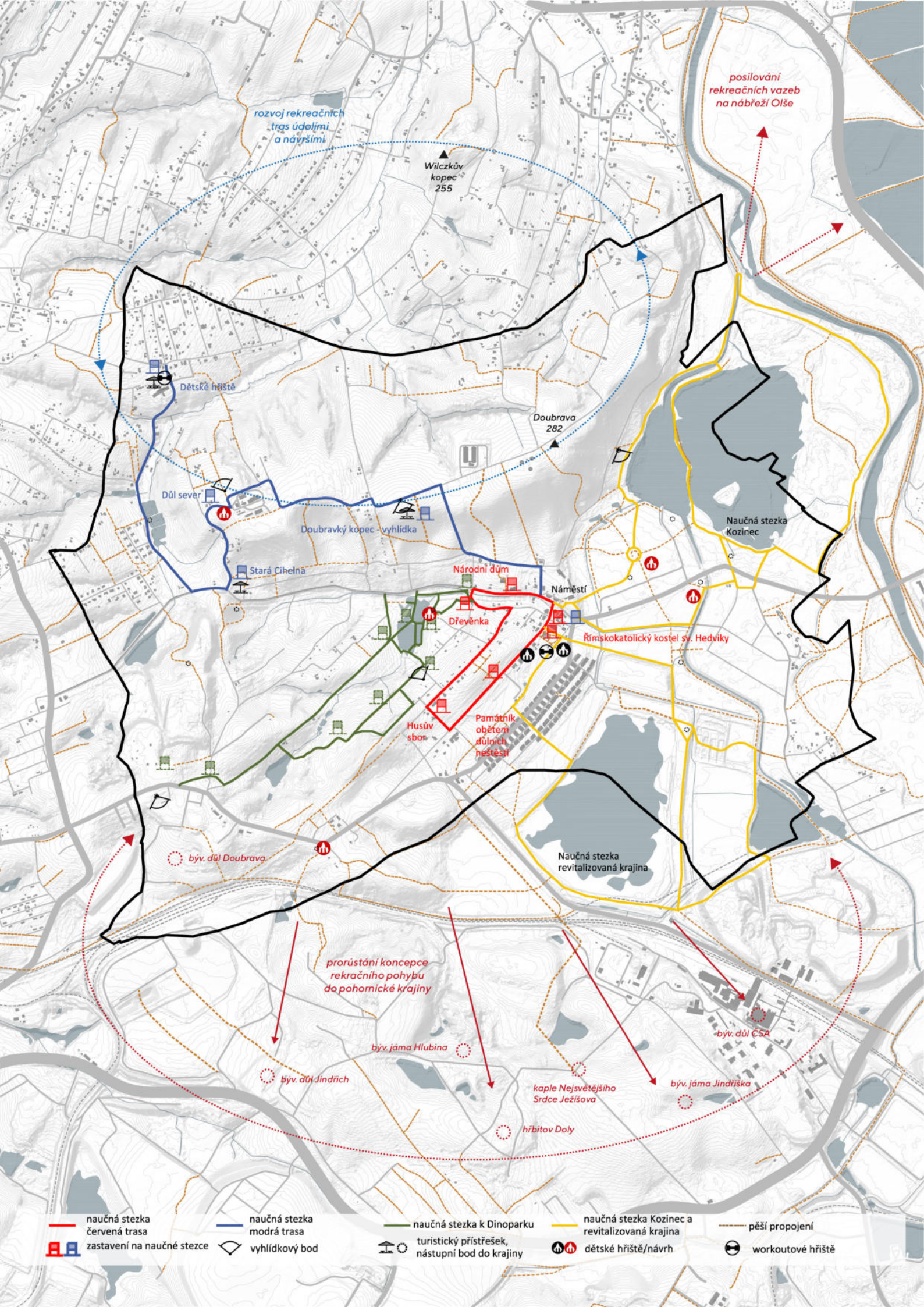
Naučná stezka propojující park u Dřevěnky a Dinopark je trasována přes Kotliny a doplněna specifickými prvky jako je např. prám překonávající poklesovou vodní plochu v místě původní cesty. Zajišťuje pěší propojení mezi hlavním objektem nadmístní rekreace a jádrem Doubravy a iniciuje tak přilákání návštěvníků Dinoparku do místních podniků a k místním památkám.

V rámci revitalizované krajiny je navržena naučná stezka Kozinec, procházející kolem poklesového jezera, s možnou trasou přes hráz mezi jezerem a Karvinským potokem. Naučná stezka prochází novým jádrem Kozince a parkem propojujícím hlavní náměstí s jezerem. Na trase se nachází významné body občanské vybavenosti Kozince, přírodní pláž s moly odkazujícími na původní stopu Kozince a vyhlídkový bod umožňující výhled na důl ČSA.

V ploše bývalého odkaliště je trasována naučná stezka Revitalizovaná krajina, která prochází kolem vodní plochy, přes obnovenou historickou stezku, lokalitu Finských domů a podél potoka k hlavnímu náměstí. Iniciuje rekreační využívání původního areálu odkaliště a odkazuje na další historickou vrstvu hornické oblasti.

V trasách naučných stezek dojde k oddělení pěší dopravy od motorové a doplnění míst k zastavení s potřebným mobiliářem v rámci nástupních bodů do krajiny.

Koncepci rekreačního pohybu v krajinném zázemí Doubravy a Kozince/Špluchova lze dále rozvíjet, zejména v koordinaci s průběhem proměny těžební krajiny a na pohornickou rekreační krajinu a zapojováním nových atraktorů do nabídky aktivit.



Dopravní infrastruktura

Rekreační doprava

Cyklistická doprava

Cyklistická doprava v oblasti je rozvíjena převážně pro její rekreační využití ve vazbě na změny v okolí v rámci revitalizace pohornické krajiny. Stávající cyklotrasy jsou rozvíjeny kvalitativně a propojeny novými trasami do kompaktní sítě.

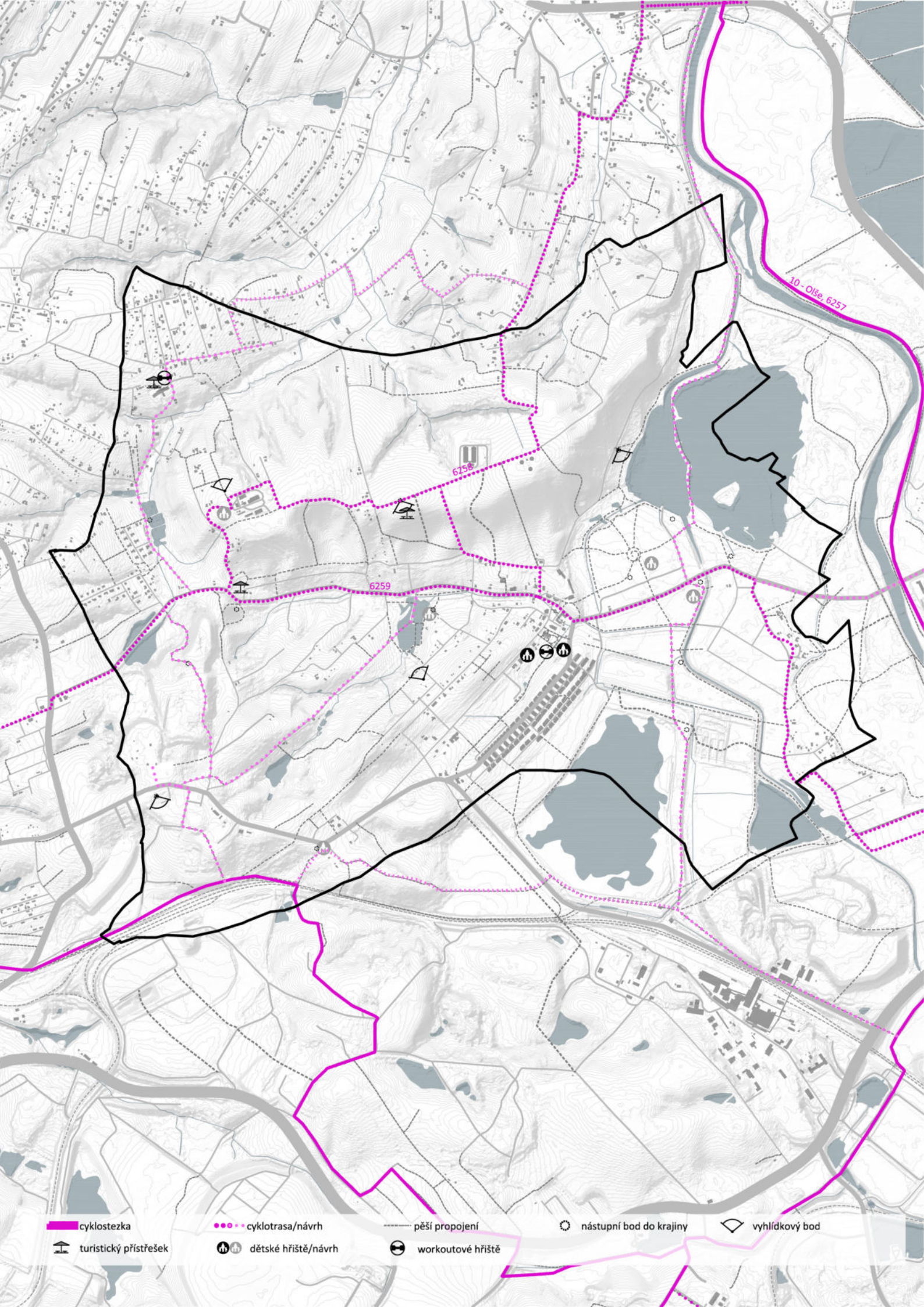
Nejvýznamnější cyklistickou trasou v oblasti je cyklotrasa č. 10 podél Olše, procházející Starým Městem. Díky novým propojením přes Olši v místě hlavní silnice a na jihu v Sovinci je cyklotrasa lépe dostupná pro obyvatele Doubravy. Je navržena cyklotrasa přes most souběžně se silnicí III/47215 propojující cyklotrasu 6259 a cyklostezku č. 10.

V jižní části území je vedena cyklotrasa v rámci projektu POHO 2030, která prochází přes nádraží Doubrava, v jejíž blízkosti překonává železnici. Jižně od Doubravy obsluhuje významné pohornické památky jakými jsou například park Gabriela nebo Šikmý kostel sv. Petra z Alkantary nebo důl ČSA.

Cyklotrasa POHO a cyklostezka č. 10 jsou propojeny novou cyklotrasou procházející po hrázi Kozince a revitalizovanou krajinou bývalého odkaliště. Trasa prochází přes přírodní park u jezera a několik významných nástupních bodů v krajině v nivě Karvinského potoka.

Pro zlepšení obslužnosti cyklistickou dopravou v rámci území obce jsou navrženy propojení cyklotrasy POHO a 6259 kolem Dinoparku a části Na hranicích. a Dinoparku přes haldu.

Cyklotrasy budou odděleny od motorové dopravy a na jejich trasách budou doplněna místa zastavení s potřebným mobiliářem v rámci nástupních bodů do krajiny.



cyklostezka

turistický přístřešek

cyklotrasa/návrh

dětské hřiště/návrh

pěší propojení

workoutové hřiště

nástupní bod do krajiny

vyhlídkový bod

Energetika

Zásobování elektrickou energií

Obec je zásobována z transformovny 110/22 kV na jihu území ve Vrchovci, odkud je rozvedeno vedení nízkého napětí. To bude v rámci rozvojových oblastí doplněno a napojeno na jednotlivé pozemky.

Vedení VVN částečně limituje pozemky v jádru obce a ve Špluchově. Zástavba v rámci rozvojových ploch bude přizpůsobena limitům elektrického vedení.

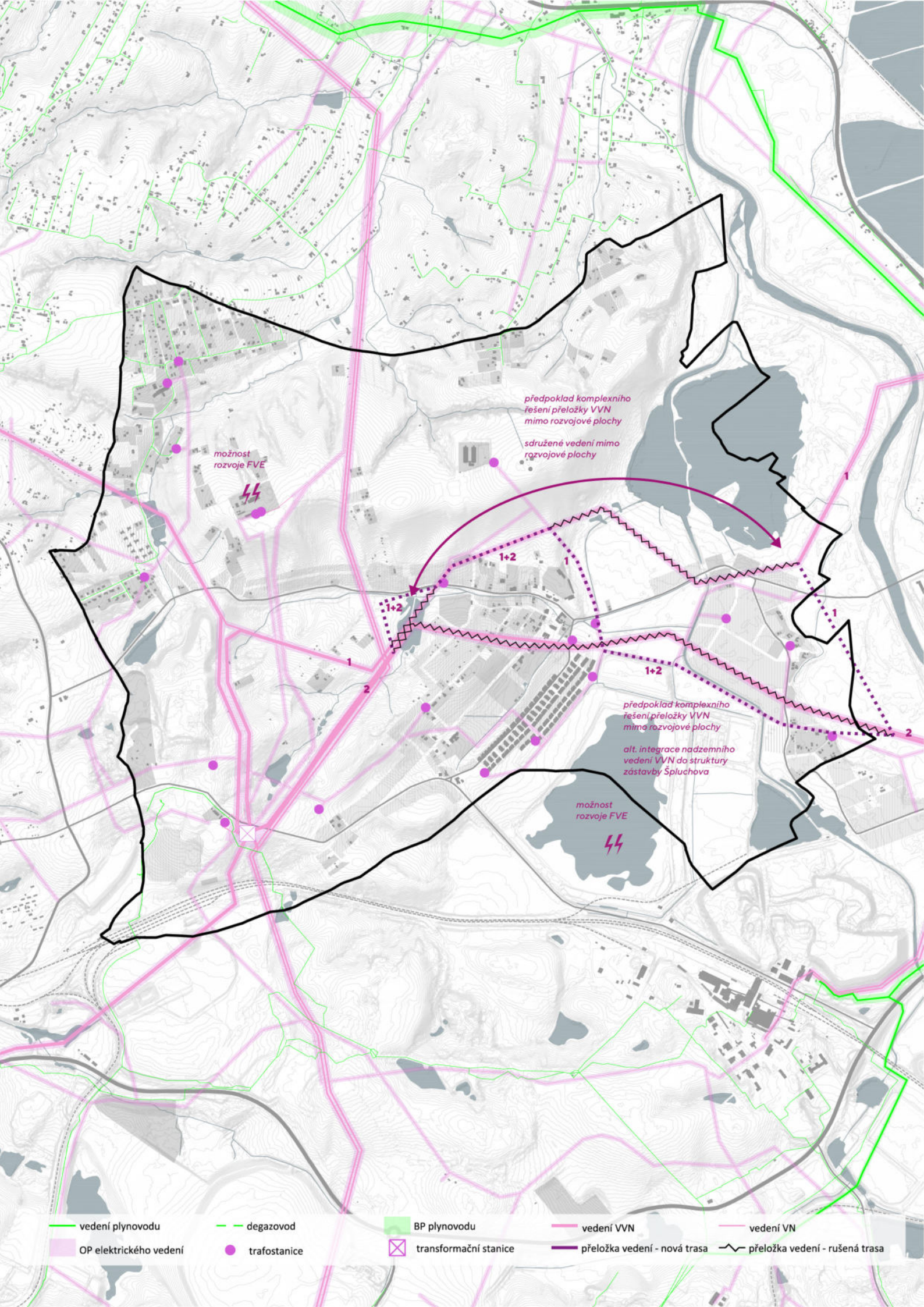
S ohledem na optimální využitelnost území je však vhodné uvažovat o možnostech komplexní úpravy vedení mimo zastavěné území a rozvojové plochy a dále mimo rekreační zóny v blízkosti Kozince. Jako vhodné se jeví sdružování vedení ve trase stávajícího vedení VN SZ od Doubravy a dále jižně od Karvinského potoka s převedením do prostoru nivy Olše a napojení na stávající trasy VVN.

V zastavěném a zastavitelném území je preferováno kabelové vedení v rámci uličních profilů veřejných prostranství.

V rámci využití pohornické krajiny je možné umístění fotovoltaických elektráren v areálech bývalých dolů (Doubrava sever III), v rámci nestabilních přírodních ploch v krajině nebo jako plovoucí panely na bývalé vodní plochy odkaliště. FVE budou napojeny na distribuční soustavu elektrické energie. FVE jsou pro obec strategicky důležité mj. i jako zdroj vytápění s ohledem na limity plynofikace území.

Zásobování plynem

Plynovodní síť je stabilizována pouze v okrajových částech obce. Její plošný rozvoj v rámci rozvojových a stabilizovaných ploch není navržen. Nové objekty v rámci oblastí se stabilizovanou plynovodní sítí budou na vedení napojeny. Vedení bude umístěno v rámci uličních profilů veřejných prostranství. Stávající vedení degazovodu a plynovodu v ploše historického dolu Doubrava bude zrušeno.



Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Rozvojové oblasti v lokalitách centra obce, Špluchova a U Starostky budou zásobovány z vodojemu Doubrava, který je napojen na Ostravský oblastní přivaděč. Z vodojemu bude přes přerušovací komoru Dětmárovice zásobován rozvoj v části Oplíží. Rozvojové části Na hranicích a Nad Vídeňkou budou napojeny na vodovodní síť Orlové.

Vodovodní síť bude vedena v uličních profilech veřejných prostranství. V místech přestavby stávajících bloků a rozvojových ploch budou přeložena stávající vedení, tak aby jejich trasa nelimitovala využití pozemků pro bydlení. Vedení bude zokruhováno. V rámci části Na hranicích budou doplněny vodoměry do jednotlivých objektů.

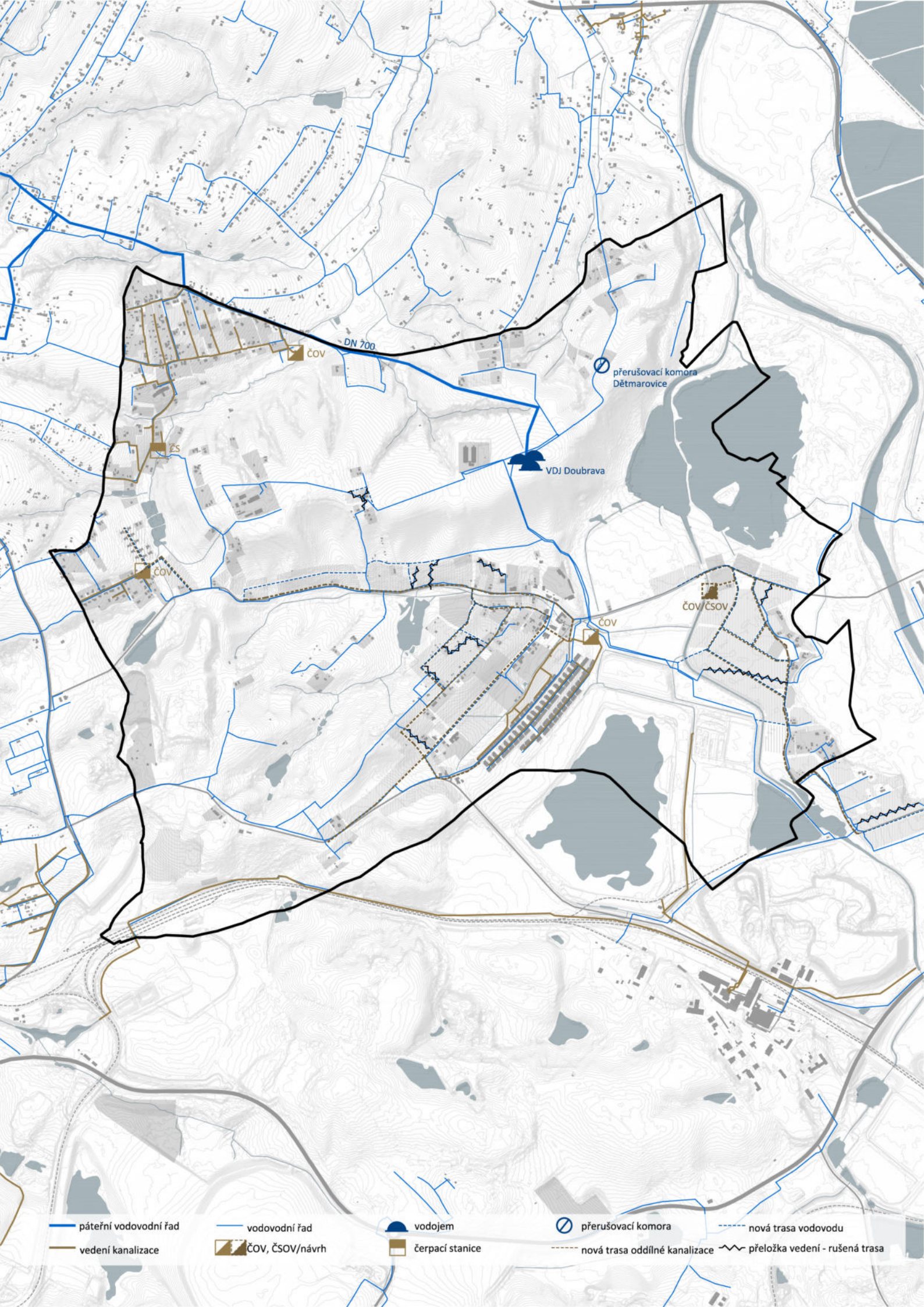
Splašková kanalizace

Stávající systém místních ČOV bude zkapacitněn na plánovanou rozvojovou kapacitu obce. Místním ČOV v jádru obce a U Starostky budou navýšeny kapacity a budou do nich připojeny okolní rozvojové plochy.

Pro odkanalizování rozvojové lokality Kozinec/Špluchov bude vybudována oddílná kanalizační síť a nová čistírna odpadních vod/čerpací stanice odpadních vod, s dostačující kapacitou pro plánovanou výstavbu.

V okrajové lokalitách (např. Uplíž, Oplíží) budou odpadní vody nadále likvidovány v individuálních septických, žumpách na vyvážení a malých ČOV.

Kanalizační síť bude vedena v uličních profilech veřejných prostranství. Dešťové vody budou přednostně zasakovány na pozemcích, případně odváděny regulovaným odtokem do dešťové, případně stávající jednotné kanalizace.



- | | | | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------|
| páteřní vodovodní řad | vodovodní řad | vodojem | přerušovací komora | nová trasa vodovodu |
| vedení kanalizace | čov, čsov/návrh | čerpací stanice | nová trasa oddílné kanalizace | přeložka vedení - rušená trasa |

Infrastruktura

Občanská vybavenost

Občanská vybavenost v Doubravě je koncentrována do jádra obce, kde se nachází množství obchodů, základní i mateřská škola a také veškeré správní a zdravotnické vybavení.

Rozvoj obce s sebou přináší tlak na rozvoj občanské vybavenosti a doplnění jejích kapacit. V jednotlivých lokalitách jsou stanovena místa pro doplnění objektů základní občanské vybavenosti.

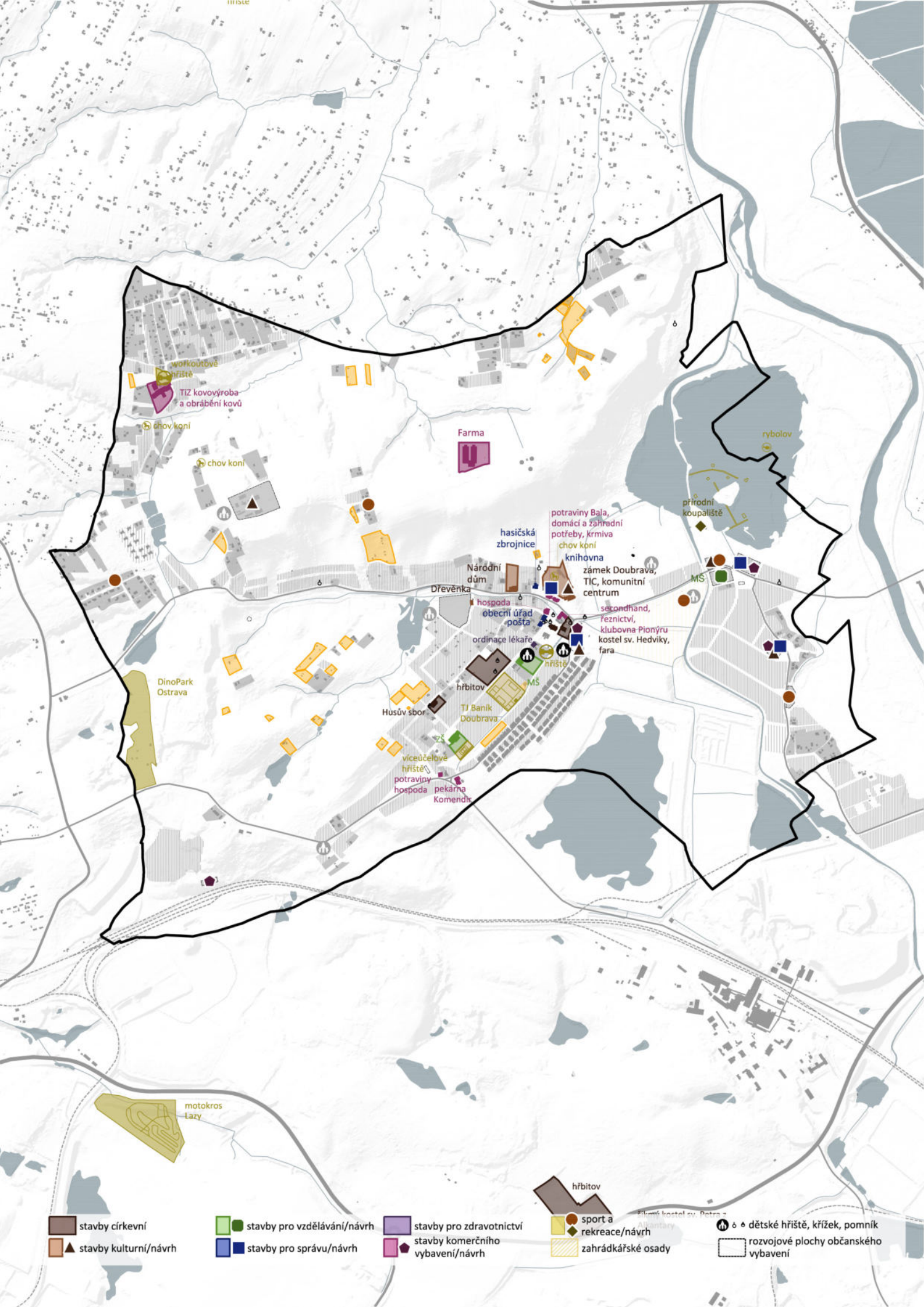
V jádru obce je vybavenost rozvíjena v areálu zámku, který se po rekonstrukci otevírá veřejnosti. Bude zde knihovna, turistické informační centrum a další kulturní vybavenost. Na východním vstupu do jádra Doubravy je vymezen blok občanského vybavení, vhodný pro doplnění potřeb Doubravy i ve vazbě na vstup do krajiny. Díky umístění bloku na hlavní komunikaci do jádra obce je vhodné klást důraz na jeho architektonické zpracování a formu.

V rozvojové lokalitě Kozinec/Špluchov je založeno nové místní centrum včetně ploch pro novou občanskou vybavenost sportovního, kulturního, správního a komerčního využití ve vazbě na vedlejší veřejná prostranství v historickém jádru Kozince a v jádru Špluchova. Mimo to jsou zde doplněny plochy pro sportovní a rekreační vybavení ve vazbě na krajinu a rekreační nábřeží a park Kozinec.

V severní části obce je předpokládáno využití areálu dolu Doubrava Sever, který se otevře veřejné funkci a začlení do koncepce pohornické oblasti s hornickými památkami.

U Starostky a na Doubravském kopci jsou vymezena místa pro sportovní hřiště. V návaznosti na rekreační železnici a cyklotrasu je stanoven prostor pro objekt nádražní budovy s turistickým zázemím. Vybavenost Kozince slouží jak pro pokrytí potřeb obyvatel Doubravy, tak jako zázemí pro rekreační využívání poklesového jezera a revitalizované krajiny.

V rámci podpory využití občanské vybavenosti dochází ke zlepšení propojení v krajině a trasování nových naučných stezek, které propojí hlavní rekreační cíle s jádrem obce.



workoutové
hřiště
TIZ kovovýroba
a obrábění kovů

chov koní

chov koní

Farma

rybolov

přírodní
koupaliště

potraviny BaJa,
domácí a zahradní
potřeby, krmiva
chov koní
knihovna

zámek Doubrava,
TIC, komunitní
centrum

hasičská
zbrojnice

Národní
dům

hospoda
obecní úřad
pošta

ordinace lékaře

secondhand,
reznictví,
klubovna Pionýrů
kostel sv. Hedviky,
fara

Dřevěnka

Husův sbor

hřbitov
TJ Baník
Doubrava

víceúčelové
hřiště
potraviny
hospoda
pekárna
Komendis

DinoPark
Ostrava

motokros
Lazy

hřbitov

- | | | | | |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| stavby církevní | stavby pro vzdělávání/návrh | stavby pro zdravotnictví | sport a rekreace/návrh | dětské hřiště, křížek, pomník |
| stavby kulturní/návrh | stavby pro správu/návrh | stavby komerčního vybavení/návrh | zahrádkářské osady | rozvojové plochy občanského vybavení |

Občanská vybavenost

Správa

Správní objekty jsou dnes koncentrovány u hlavního náměstí v budově obecního úřadu a pošty. Naproti zámku se pak nachází hasičská zbrojnice, kde sídlí spolek dobrovolných hasičů Doubrava.

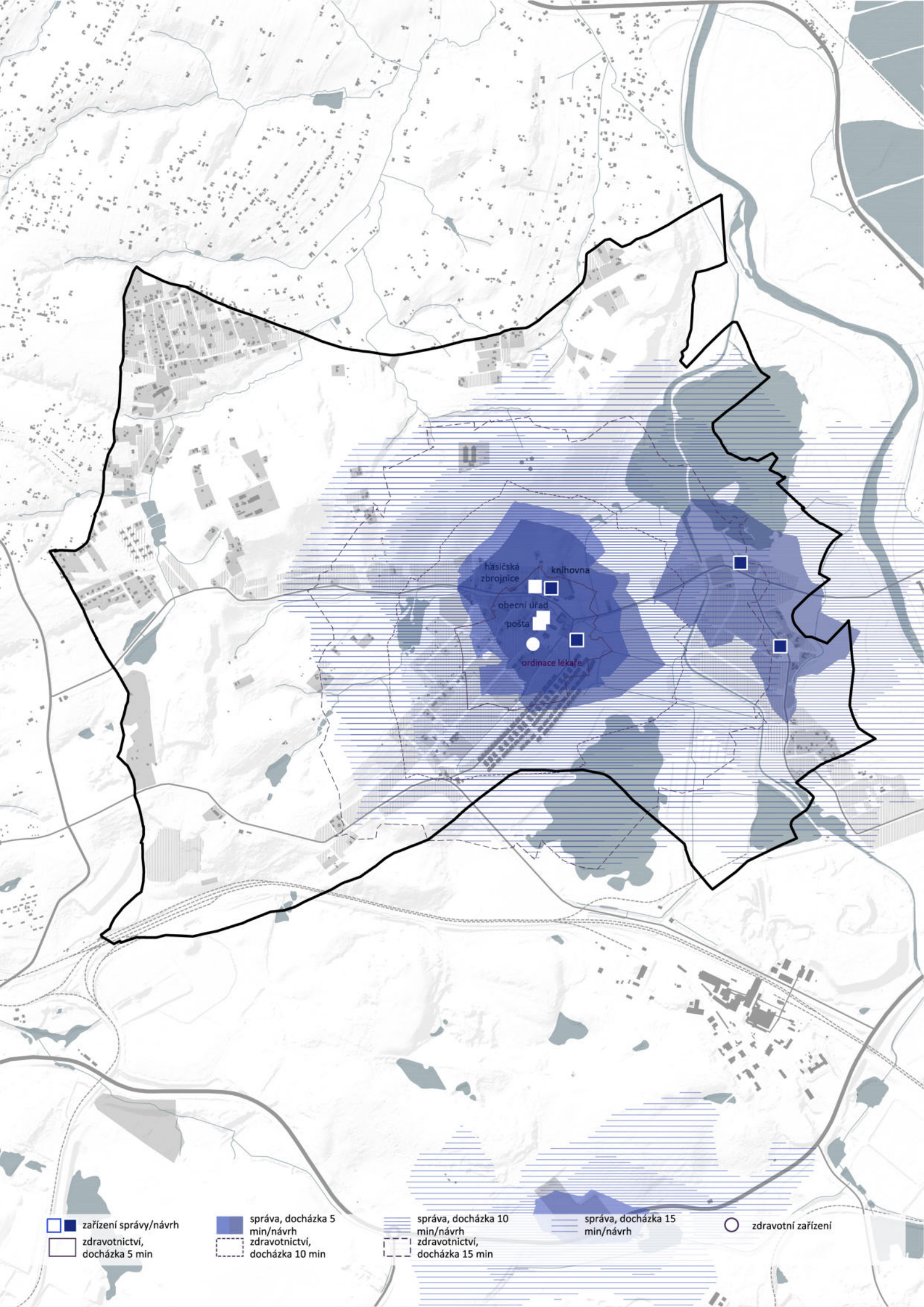
V rámci rekonstrukce zámku bude knihovna přesunuta z budovy mateřské školy do areálu zámku, což umožní navýšení kapacity mateřské školy.

Prostor pro vznik nových správních objektů a institucí je rezervován díky množství rozvojových ploch občanského vybavení. Nachází se v jádru Kozince, Špluchova a na hlavním vstupu do centra při cestě z Karviné. Tyto plochy nemají jasně dedikovanou funkci a je tak vhodné jejich využití pro kombinaci správní vybavenosti, kultury, sportu či komerce.

Zdravotnictví

Zdravotní vybavenost zůstává v rámci obce koncentrována do stávajících prostor ordinací na hlavní trase mezi jádrem obce a školou. Díky nárůstu počtu obyvatel a tím pádem i vyšší poptávce je možná vyšší obsazenost ordinací lékaři oproti stávajícímu stavu, provoz ordinace každý den a znovuotevření druhé ordinace pro praktického lékaře či specializovaného doktora.

Díky propojení do Karviné novým mostem přes Olši dojde ke zkrácení času dojížděky do Karvinské nemocnice a do dalších zdravotnických zařízení v sousední obci.



Infrastruktura

Občanská vybavenost

Kultura

Kulturní vybavenost zastávají historické objekty kostelů, zámku, Národního domu a Dřevěnky. V rámci rozvoje je uvažováno s rozšířením areálu objektu Dřevěnky a jeho doplněním o další objekty, které dotvoří vstupní prostor do jádra obce ze směru naučné stezky k Dinoparku. Areál zámku bude revitalizován a stávající objekty budou proměny na turistické informační centrum a další kulturní provoz s vazbou na historii (např. vzdělávací centrum, muzeum, komunitní centrum). V rámci jádra Kozince a Špluchova je možná realizace dalších kulturních objektů včetně kulturního a komunitního centra nebo prostoru se zázemím pro kroužky a volnočasové aktivity.

Vzdělávání

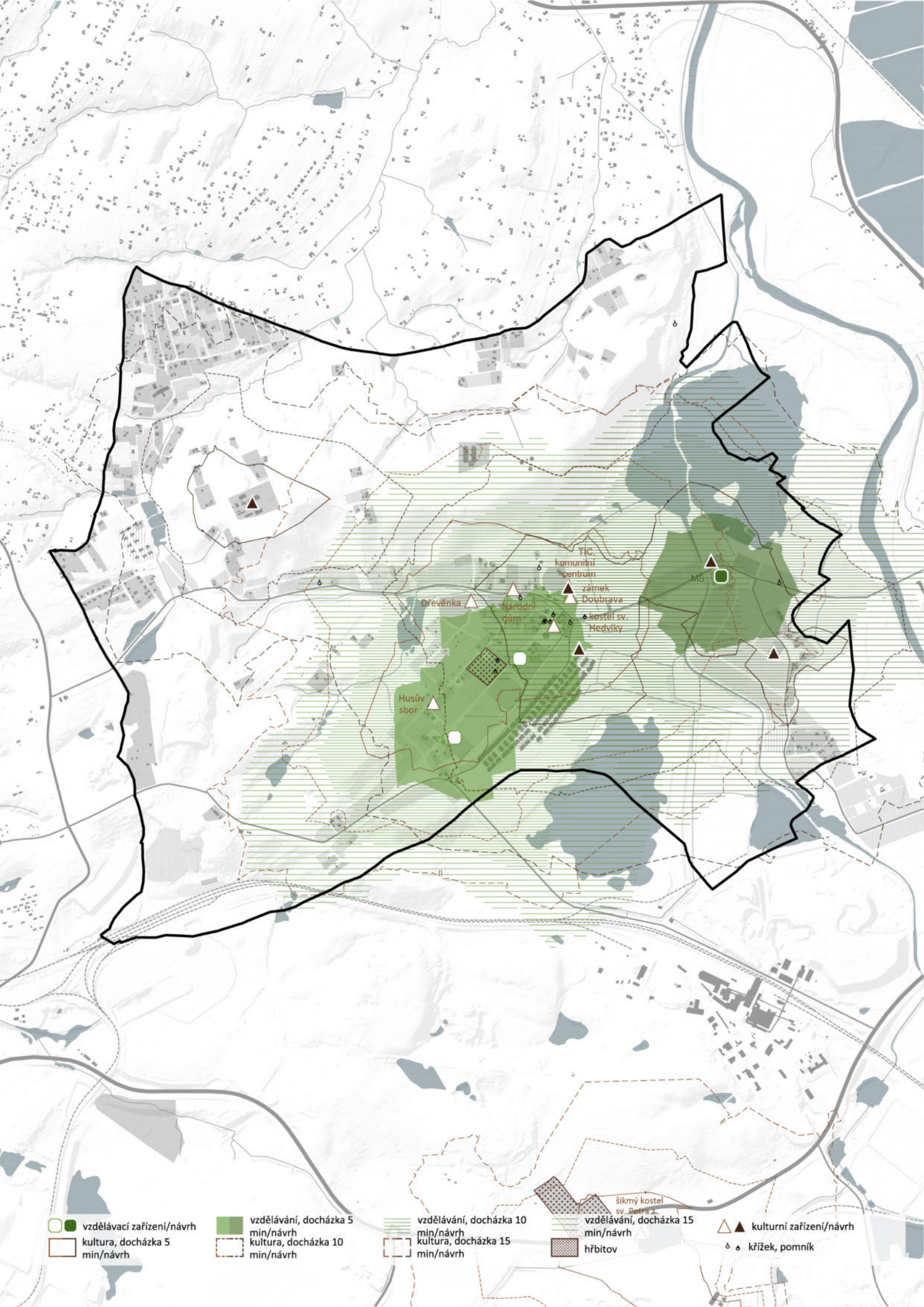
Vzhledem k plánovanému nárůstu počtu obyvatel je nutné zajistit dostatečné kapacity vzdělávacích zařízení.

Stávající mateřská škola navýší svou kapacitu díky přesunu knihovny do budovy zámku. V areálu zámku je možné dále navýšovat kapacity mateřské školy nebo zřídit dětskou skupinu.

V jádru Kozince je prostor pro umístění mateřské školy v pěší docházkové vzdálenosti pro obyvatele Kozince a Špluchova.

Školské vybavení zůstává koncentrované k hlavní ulici v jádru obce se základní školou. V případě naplnění všech rozvojových ploch nebude stávající kapacita dostatečná a bude nutné školu rozšířit na vyšší kapacitu.

Pro zajištění dostupnosti školských zařízení mohou být doplněny stanice školního autobusu v Dědině a linkového autobusu v Dědině a Kozinci. Doplnění zastávek hromadné dopravy bude vždy vycházet z aktuálních potřeb obce a organizace přepravních vztahů.



Infrastruktura

Občanská vybavenost

Sport

Stávající sportovní plochy fotbalového hřiště TJ Baník Doubrava a multifunkčního hřiště u základní školy jsou koncentrovány v jádru obce. Ve veřejných prostranstvích u náměstí a Na hranicích se nachází workoutová hřiště.

Pro zajištění pěší dostupnosti sportovišť jsou doplněny plochy pro v jednotlivých lokalitách, konkrétně v místech U Starostky, na Doubravském kopci a v rámci Špluchova, Kozince a přilehlého přírodního parku mezi jádrem a Kozincem.

Rekreace

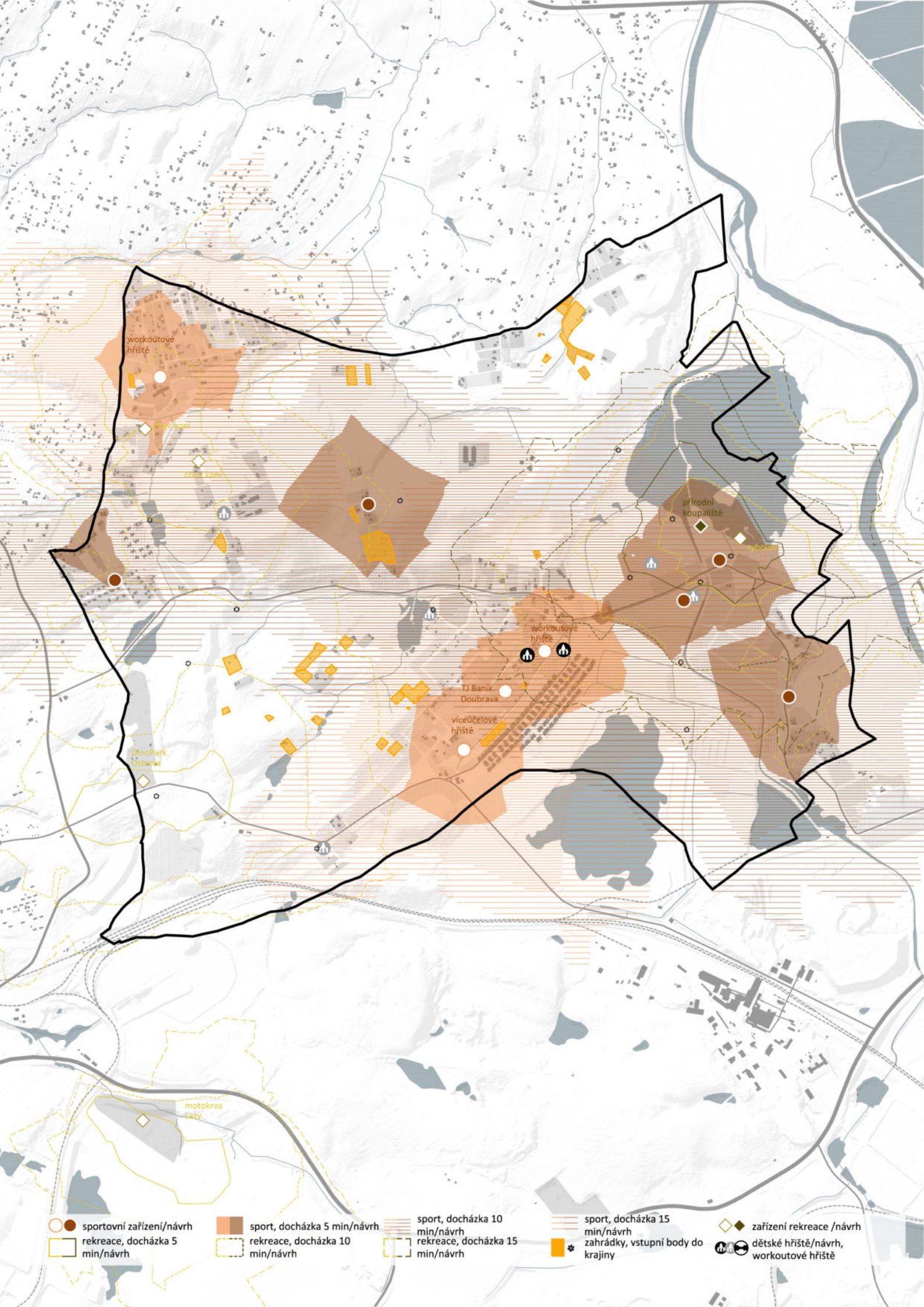
Rekreační vybavenost v obci a její lokalizace se z velké části odvíjí od hornické historie, která vedla k revitalizaci území a dnes přináší do území a jeho okolí množství rekreačních záměrů v rámci revitalizace pohornické krajiny.

Hlavním rekreačním cílem v obci je Dinopark Ostrava, který leží v místě bývalého dolu v okrajové poloze v území. Díky nové naučné stezce je zajištěno jeho napojení na jádro Doubravy.

Poklesové jezero Kozinec je rekultivováno pro rekreační využití pro rybolov a přírodní koupaliště s parkově upraveným okolím a pláží. Koupaliště může být doplněno o plovoucí mola, která svým umístěním a tvarem odkazují na původní ulice a budovy Kozince.

V rámci významných rekreačních tras jsou v území lokalizovány nástupní body do krajiny, které k sobě koncentrují rekreační vybavenost ve formě přístřešku, mobiliáře nebo například ohniště.

V rámci obce je zbudováno několik dětských hřišť. Ty jsou doplněny o několik nových hřišť lokalizovaných převážně v parcích a v návaznosti na nástupní body do krajiny při významných stezkách.



- | | | | | |
|---|---|---|---|--|
|  sportovní zařízení/návrh |  sport, docházka 5 min/návrh |  sport, docházka 10 min/návrh |  sport, docházka 15 min/návrh |  zařízení rekreace /návrh |
|  rekreace, docházka 5 min/návrh |  rekreace, docházka 10 min/návrh |  rekreace, docházka 15 min/návrh |  zahrádky, vstupní body do krajiny |  dětské hřiště/návrh, workoutové hřiště |

Obchodní a základní služby

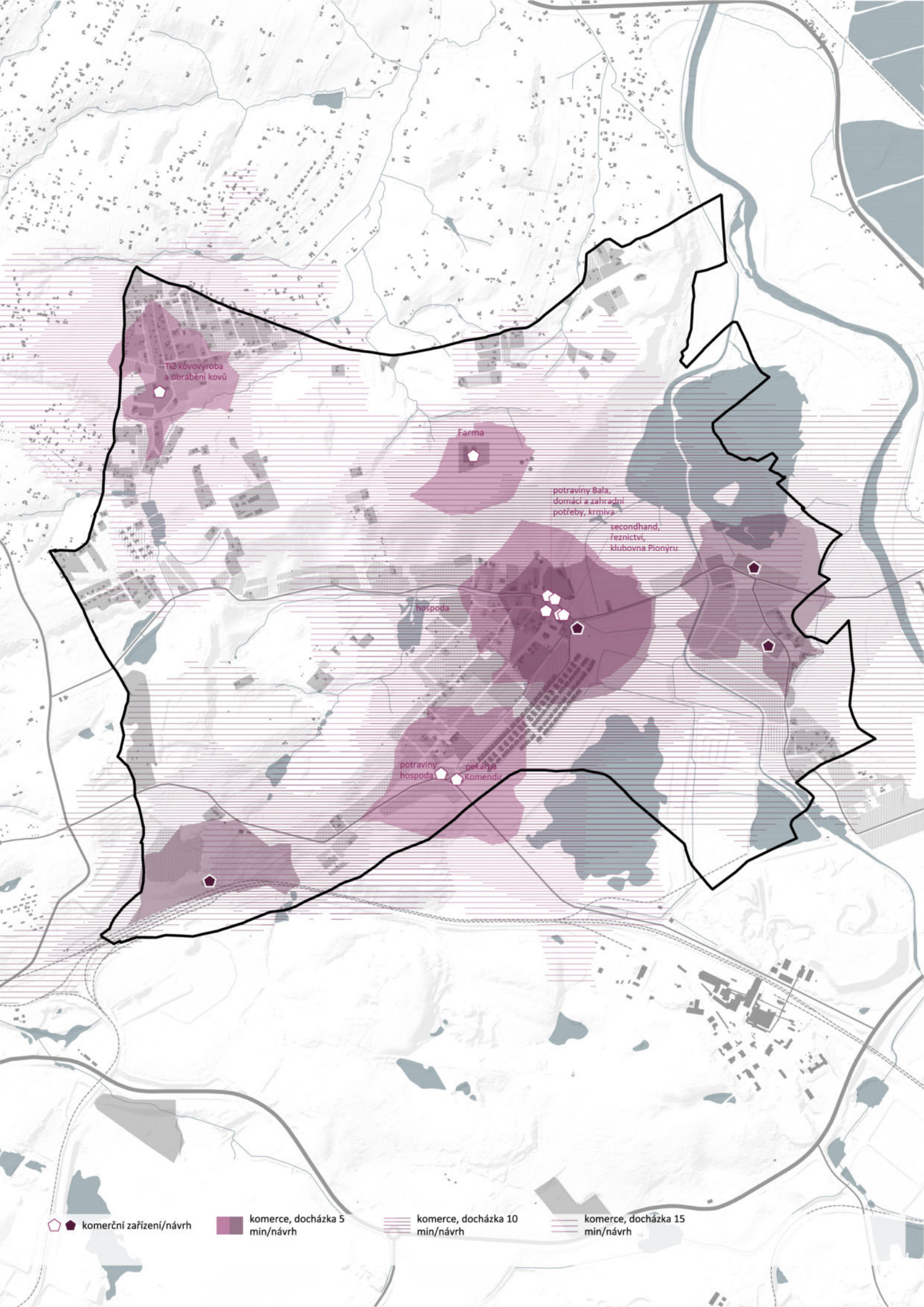
Doubrava je na stávající počet obyvatel dobře vybavena komerčními provozovny, čemuž napomáhá i umístění obchodních ploch v parterech budov při náměstí. Plánovaný nárůst počtu obyvatel podpoří udržení stávajících provozů a potenciál vzniku nových obchodních ploch.

Pro doplnění nabídky v jádru obce se předpokládá umístění obchodního zařízení v rámci plochy občanského vybavení na vjezdu do centra. Díky poloze na hlavní silnici, která propojuje Orlovou a Karvinou, vzniká potenciál využití obchodního zařízení i pro projíždějící a díky umístění na jednom ze vstupních bodů do revitalizované krajiny odkaliště a na propojení do Kozince a Špluchova i pro využití obyvateli Špluchova a rekreanty procházející pohornickou krajinou.

V rámci rozvojové oblasti Kozince a Špluchova jsou situovány plochy pro komerční vybavenost při významných veřejných prostranstvích, které pokryjí potřeby místních obyvatel. Jádro Kozince zároveň slouží jako zázemí pro rekreační plochy poklesového jezera a obsluhu tak i návštěvníky a rekreanty.

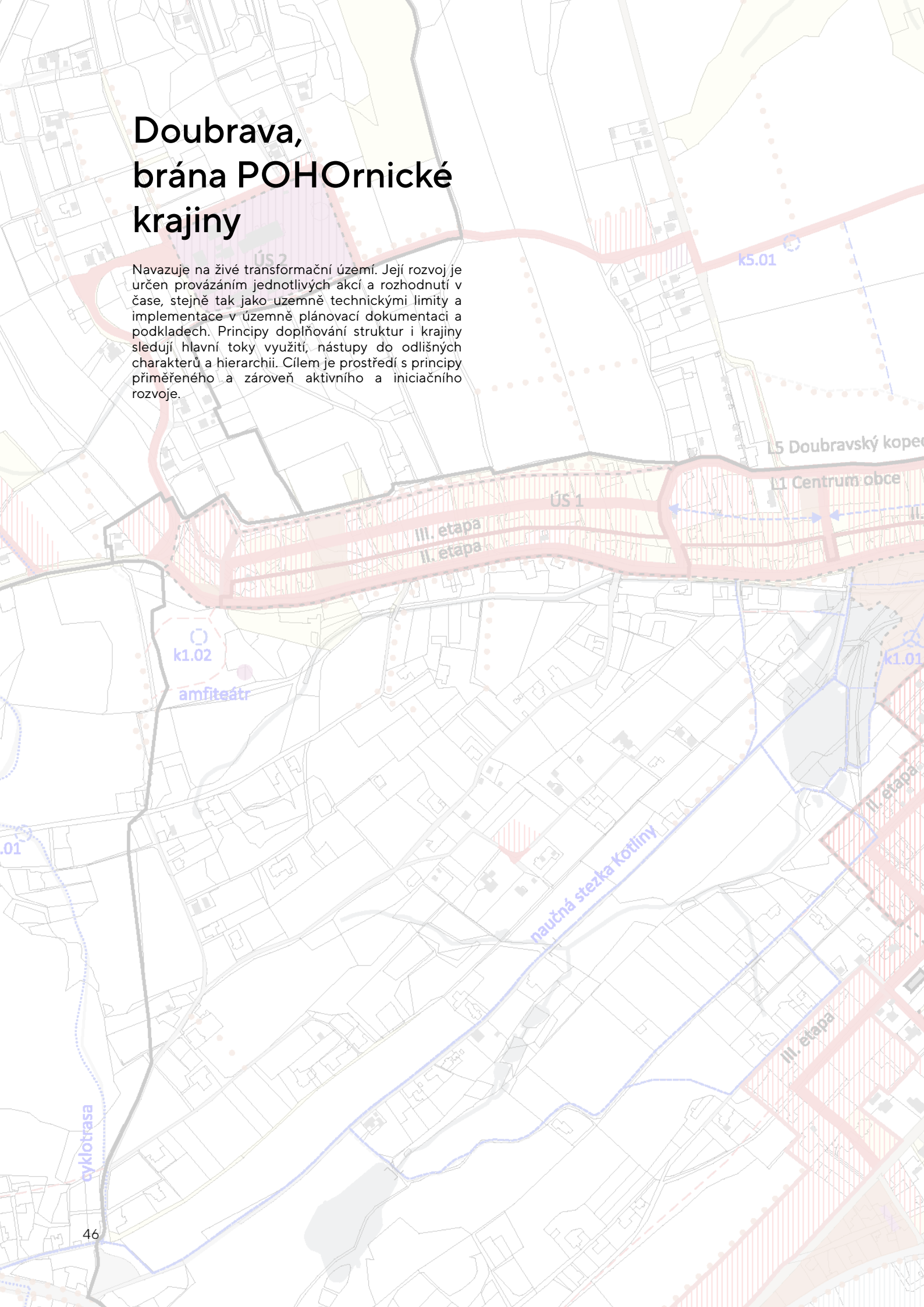
Železniční stanice je potenciálním místem pro vznik obchodu či restauračního zařízení na ve vazbě na rekreační trasu železnice, cyklotrasu pohornickou krajinou a také pro návštěvníky Dinoparku, který se nachází v jeho blízkosti.

Dopravní propojení na Karvinou přes nový most přes Olši zlepšuje dopravní dostupnost dalších obchodních zařízení v sousedních sídlech.



Doubrava, brána POHOOrnické krajiny

Navazuje na živé transformační území. Její rozvoj je určen provázáním jednotlivých akcí a rozhodnutí v čase, stejně tak jako územně technickými limity a implementace v územně plánovací dokumentaci a podkladech. Principy doplňování struktur i krajiny sledují hlavní toky využití, nástupy do odlišných charakterů a hierarchii. Cílem je prostředí s principy přiměřeného a zároveň aktivního a iniciačního rozvoje.



Nástroje

jsou vrstvou, popisující průmět návrhu do územně plánovacích dokumentů, které postupně formují prostředí Doubravy.

Dále je členěna na vrstvy:

**Rozvoj,
Plán a
Majetkoprávní vztahy**

Tyto vrstvy rozvíjejí nástroje implementace dokumentu.

Postupný rozvoj, úvahy o fázování rozvoje v čase a implementace s ohledem na možnosti a vlastnictví rozvíjí ideu **Doubravy, brány POHornické krajiny**, i samotné vnitřní uspořádání včetně specifik jednotlivých lokalit a jejich propisu do uspořádání plánů, **jednotně a udržitelně**.

Nástroje Rozvoj

Rozvojové plochy jsou situovány přednostně v rozsáhlých prolukách a v návaznosti na stávající zástavbu a komunikace. V návaznosti na zastavěné plochy jsou doplněny plochy sídelní zeleně a krajinné zeleně, tvořící rekreační zázemí obce.

Hlavní rozvojovou oblastí je lokalita centra Doubravy, kde je navrženo využití proluk, přestavba zahrádkových lokalit na individuální bydlení a doplněna nová uliční síť. Rozvoj se koncentruje kolem hlavních os k Dědině a k Vrchovci s hlavním jádrem v historickém náměstí.

V lokalitě Špluchov je navržena obnova historického sídla Kozinec v návaznosti na dochovaný dům a s obnovou historických cest. Zástavba Kozince postupně srůstá se Špluchovem. Jeho jádro je umístěno ve vazbě na poklesové jezero a koncentruje potřebnou vybavenost pro obyvatele Kozince a pro rekreanty.

V okrajových lokalitách je rozvoj s ohledem na náklady na veřejnou infrastrukturu usměrněn na nezbytnou míru formou doplnění stávajících proluk, rozšíření stávajících veřejných prostranství a doplněním o místní jádra, místa každodenního života jednotlivých částí obce.

Mimo území obce Doubrava je uvažováno s rozvojem sítě komunikací a veřejných prostranství, napojení na Karvinou novými mosty a doplnění zástavby Sovince.

Bilance rozvojových ploch na území obce:

Smíšené obytné - 17,32 ha

Bydlení venkovské - 58,36 ha

Produkce - 7,02 ha

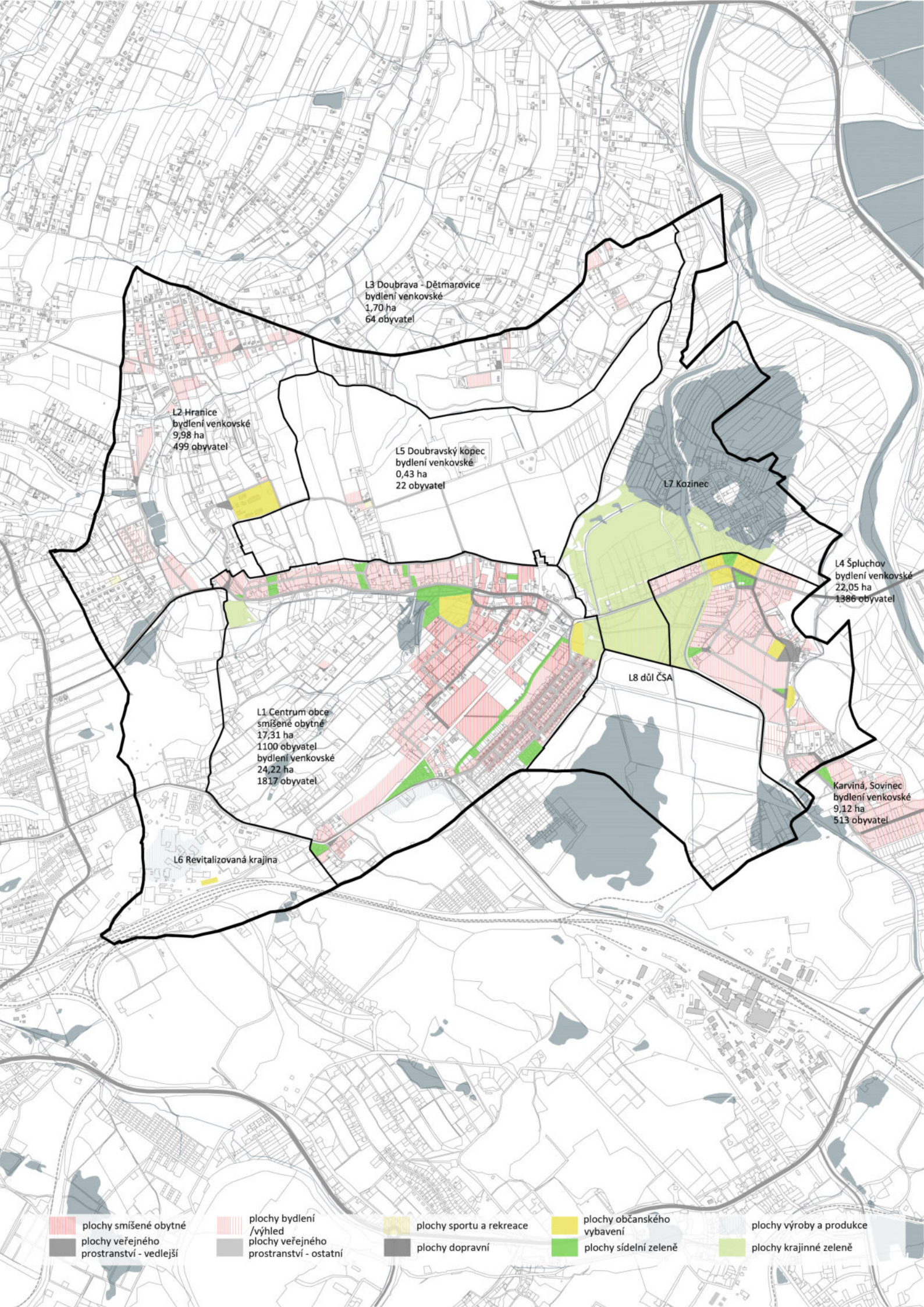
Občanské vybavení - 7,49 ha

Sport a rekreace - 11,62 ha

Plochy veřejných prostranství - 21,12 ha

Plochy sídelní zeleně - 5,44 ha

Plochy krajinné zeleně - 32,08 ha



Nástroje Rozvoj

Etapizace

Rozsah možného rozvoje a transformace území vyžaduje stanovení podmínek etapizace, založených na principech logického a postupného rozrůstání zástavby od zastavěného území, směrem do krajiny a zajištění podmínek pro rozvoj výstavby.

První etapa výstavby zahrnuje převážně plochy navazující na stávající zástavbu, nacházející se při stávajících komunikacích a v prolukách, a dále historické jádro Kozince, které je možné ve vazbě na poslední dochovaný dům postupně obnovovat.

Druhá etapa zahrnuje rozšíření jádra Doubravy o přestavbu zahrádek a dotvoření vstupu do jádra od Kotlin a Dřevěnky. Dále rozvíjí východní část rozvojové osy Dédina.

Třetí etapa v Doubravě rozvíjí zástavbu podél hlavní ulice na Vrchovec a severní hranu rozvojové osy Dédina pomocí oboustranně obestavěné centrální komunikace ve svahu. Mezi Špluchovem a historickým Kozincem rozvíjí zástavbu v nivě Karvinského potoka.

Pozemky poslední výhledové etapy se nachází v okrajových polohách vůči místním jádrům, jedná se o lokalitu U Starostky a oblast mezi Špluchovem a v lokalitě Na hrázi.

Rozvoj jednotlivých lokalit je dále podmíněn výstavbou veřejných prostranství a zajištěním dostatečných kapacit technické infrastruktury, především napojení na vodovod, zkapacitnění stávajících ČOV a výstavby ČOV/ČSOV pro Kozinec.

Bilance etap na území obce:

I. etapa výstavby

- smíšené obytné
12,32 ha
684 obyvatel
- bydlení venkovské
13,88 ha
1868 obyvatel

II. etapa výstavby

- bydlení venkovské
9,33 ha
741 obyvatel

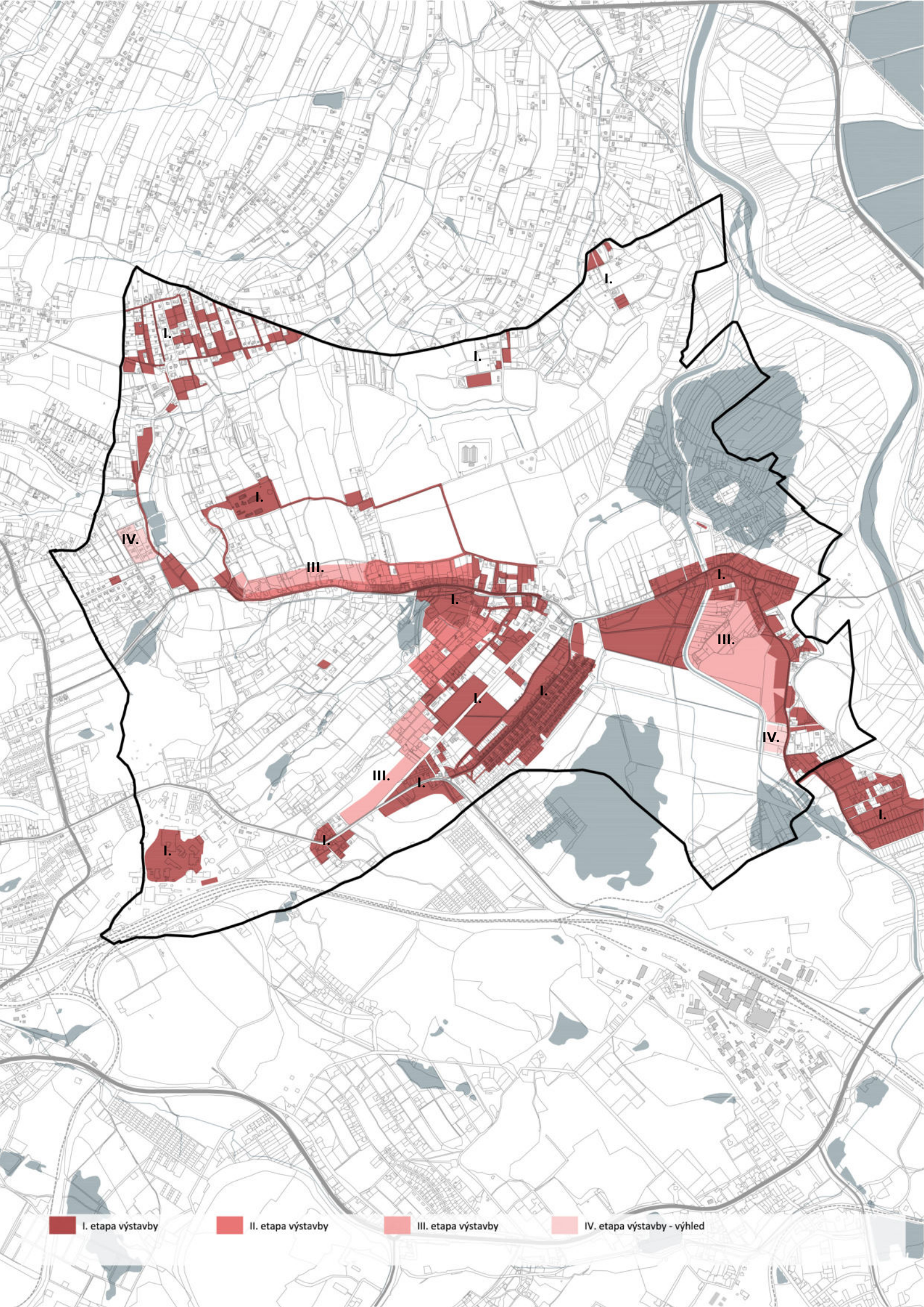
III. etapa výstavby

- bydlení venkovské
19,42 ha
1457 obyvatel

IV. etapa výstavby

- bydlení venkovské
2,74 ha
137 obyvatel

schéma etapizace, m 1: 20 000>



I. etapa výstavby

II. etapa výstavby

III. etapa výstavby

IV. etapa výstavby - výhled

Nástroje Rozvoj

číslo lokality	název lokality	využití	etapa výstavby	plocha (ha)	předpokládaný počet obyvatel		
L1	Centrum obce	bydlení venkovské	celkem	24,22	1817		
			1. etapa výstavby	11,81	886		
			2. etapa výstavby	4,34	326		
			3. etapa výstavby	8,07	605		
		smíšená obytná	celkem	17,31	1100		
			1. etapa výstavby	12,32	684		
			2. etapa výstavby	4,99	416		
			CELKEM pro lokalitu L1			celkem	41,53
					1. etapa výstavby	24,13	1570
					2. etapa výstavby	9,33	741
			3. etapa výstavby	8,07	605		
L2	Hranice	bydlení venkovské	celkem	9,98	499		
			1. etapa výstavby	8,35	418		
			4. etapa výstavby	1,63	82		
			L3	Doubrava - Dětmarovice	bydlení venkovské	1. etapa výstavby	1,70
L4	Špluchov	bydlení venkovské	celkem	22,05	1386		
			1. etapa výstavby	9,59	480		
			3. etapa výstavby	11,35	851		
			4. etapa výstavby	1,11	56		
			L5	Doubravský kopec	bydlení venkovské	1. etapa výstavby	0,43
Karviná, Sovinec (mimo řešené území obce Doubrava)				9,12	513		
CELKEM (v rámci řešeného území)			celkem	75,69	4887		
			1. etapa výstavby	44,20	2552		
			2. etapa výstavby	9,33	741		
			3. etapa výstavby	19,42	1457		
			4. etapa výstavby	2,74	137		

koeficienty pro potřeby výpočtu

velikost bytu v bytovém domě (m2)	120
velikost bytu v rodinném domě (m2)	180
počet obyvatel na bytovou jednotku	2,5

požadavek na kapacitu MŠ	požadavek na počet parkovacích stání	vodovod - průměrná potřeba m3/den	kanalizace - max.produkce splašků l/s	kanalizace - přívalový déšť l/s	plyn - max. potřeba m3/h	elektrřina - soudobý výkon kW
54	163	279,74	14,57	1259,44	2101,33	1714,78
27	79	136,41	7,10	614,12	1024,64	836,15
10	30	50,13	2,61	225,68	376,54	307,27
18	54	93,21	4,85	419,64	700,15	571,36
33	98	178,02	9,27	900,12	1437,56	1175,96
21	61	111,91	5,83	640,64	916,61	750,15
12	37	66,12	3,44	259,48	520,96	425,81
88	261	457,77	23,84	2159,56	3538,89	2890,74
47	140	248,31	12,93	1254,76	1941,24	1586,30
22	67	116,24	6,05	485,16	897,49	733,09
18	54	93,21	4,85	419,64	700,15	571,36
15	46	77,84	4,05	518,96	596,40	487,02
13	37	65,13	3,39	434,20	499,00	407,48
2	9	12,71	0,66	84,76	97,41	79,54
2	7	9,95	0,52	88,40	76,19	62,22
42	123	214,55	11,17	1146,60	1624,16	1325,74
14	42	74,80	3,90	498,68	573,10	467,99
26	75	131,09	6,83	590,20	984,73	803,58
2	6	8,66	0,45	57,72	66,33	54,17
1	3	3,35	0,17	22,36	25,70	20,98
15	46	79,00	4,11	474,24	593,44	484,27
147	440	763,46	39,76	3935,88	5861,34	4786,71
77	229	401,54	20,91	2298,40	3115,23	2544,98
22	67	116,24	6,05	485,16	897,49	733,09
44	129	224,30	11,68	1009,84	1684,88	1374,94
4	15	21,37	1,11	142,48	163,74	133,71

Nástroje

Rozvoj

POŽADOVANÉ KAPACITY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI PRO STÁVAJÍCÍ POČET OBYVATEL

STAVAJICI POCET OBYV.

1146 údaj k 1.1.2025

název/typ vybavenosti	požad. kapacity	Ú.J.	podlažní plocha celkem (m2)	plocha pozemku celkem (m2)
předškolní výchova	34	žáků	413	1031
základní vzdělávání	115	žáků	951	3896
střed. les., knihov. škola	0	žáků	2	7
uměl. školy, konzervatoř	0	žáků	5	14
gymnázia	14	žáků	289	825
internát (při škole)	14	m2 plochy navíc	220	275
divadelní scény	1	sedadel	14	11
koncertní sály	1	sedadel	14	11
kongresová centra/sály	23	sedadel, míst	1948	2407
muzea	18	m2 výstavní p.	88	48
galerie	2	m2 výstavní p.	4	5
kina	23	sedadel	73	211
knihovny	11	m2 celk. užit. pl.	13	14
botanická zahrada	573	m2 pozemku	23	573
zoologická zahrada	917	m2 pozemku	55	917
hvězdárna	2	m2 celk. užit. pl.	2	8
planetárium	1	m2 celk. užit. pl.	1	4
klubovny	7	míst	31	41
hřiště pro děti	917	m2 uprav. poz.	0	1284
hřiště	802	m2 uprav. poz.	0	963
tělocvičny	46	m2 čistě. užit. pl.	101	193
hřiště velkoplošná	344	m2 hrací plochy	0	860
hřiště maloplošná	344	m2 hrací plochy	0	860
sportovní stadiony	229	m2 hrací plochy	0	527
sportovní haly	34	m2 čistě. užit. pl.	96	144
plavecké baz. kryté	13	m2 čistě vod. p.	38	53
plavecké baz. otevřené	28	m2 čistě vod. p.	0	83
zimní stadiony kryté	7	m2 hrací plochy	21	28
jízdárny	23	m2 provozní p.	14	30
sportovní letiště	287	m2 uprav. p.	0	344
kynologická cvičiště	46	m2 uprav. p.	0	57
loděnice	11	m2 sklad. P.	23	92
golfové hřiště	1	m2 hrací plochy	0	23
bobové dráhy	1	m2 zastav. p.	0	3
ambulance prim. péče	1	lék. pracovišť	176	227
zdrav. zách. služba	0	sanitních vozů	12	14
nemocnice	3	lůžek	186	430
kojenecký ústav	0	míst	10	23
domov dětí do 3 let	0	míst	6	18
jesle	2	míst	44	138
lékárny	0	lékár. pracovišť	52	69
hygienické stanice	0	odbor. pracovišť	4	4
domovy důchodců	5	míst	147	229
domy s peč. službou	2	byt. jednotek	103	138
středisko peč. služby	0	míst prof. peč.	6	9
ústav soc. péče	1	míst	55	83
ústav soc. péče - mládež	2	míst	93	124
denní pobyt mládeže	0	míst	3	6
domov - matky s dětmi	0	míst pro matku	6	7

POŽADOVANÉ KAPACITY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI PRO NAPLNĚNÉ KAPACITY NÁVRHU

DLE VÝPOCTU 4887
 STAVAJICI POCET OBYV. 1146 údaj k 1.1.2025
 NAVRH POCET OBYV. 6033

název/typ vybavenosti	požad. kapacity	Ú.J.	podlažní plocha celkem (m2)	plocha pozemku celkem (m2)
předškolní výchova	181	žáků	2172	5430
základní vzdělávání	603	žáků	5008	20513
střed. les., knihov. škola	1	žáků	13	36
uměl. školy, konzervatoř	1	žáků	25	72
gymnázia	72	žáků	1520	4344
internát (při škole)	72	m2 plochy navíc	1158	1448
divadelní scény	6	sedadel	72	60
koncertní sály	6	sedadel	72	60
kongresová centra/sály	121	sedadel, míst	10257	12670
muzea	97	m2 výstavní p.	463	251
galerie	9	m2 výstavní p.	23	27
kina	121	sedadel	386	1110
knihovny	60	m2 celk. užit. pl.	69	72
botanická zahrada	3017	m2 pozemku	121	3017
zoologická zahrada	4827	m2 pozemku	290	4827
hvězdárna	11	m2 celk. užit. pl.	13	43
planetárium	5	m2 celk. užit. pl.	6	19
klubovny	36	míst	163	217
hřiště pro děti	4827	m2 uprav. poz.	0	6757
hřiště	4223	m2 uprav. poz.	0	5068
tělocvičny	241	m2 čistě. užit. pl.	531	1014
hřiště velkoplošná	1810	m2 hrací plochy	0	4525
hřiště malopošná	1810	m2 hrací plochy	0	4525
sportovní stadiony	1207	m2 hrací plochy	0	2775
sportovní haly	181	m2 čistě. užit. pl.	507	760
plavecké baz. kryté	66	m2 čistě vod. p.	199	279
plavecké baz. otevřené	145	m2 čistě vod. p.	0	434
zimní stadiony kryté	36	m2 hrací plochy	109	145
jízdárny	121	m2 provozní p.	72	157
sportovní letiště	1508	m2 uprav. p.	0	1810
kynologická cvičiště	241	m2 uprav. p.	0	302
loděnice	60	m2 sklad. P.	121	483
golfové hřiště	6	m2 hrací plochy	0	121
bobové dráhy	3	m2 zastav. p.	0	18
ambulance prim. péče	7	lék. pracovišť	929	1195
zdrav. zách. služba	1	sanitních vozů	62	72
nemocnice	15	lůžek	980	2262
kojenecký ústav	1	míst	54	121
domov dětí do 3 let	1	míst	30	97
jesle	12	míst	229	724
lékárny	2	lékár. pracovišť	271	362
hygienické stanice	1	odbor. pracovišť	22	21
domovy důchodců	24	míst	772	1207
domy s peč. službou	12	byt. jednotek	543	724
středisko peč. služby	2	míst prof. peč.	29	48
ústav soc. péče	7	míst	290	434
ústav soc. péče - mládež	11	míst	489	652
denní pobyt mládeže	1	míst	18	30
domov - matky s dětmi	1	míst pro matku	30	36

Nástroje Rozvoj

Územní studie

Územní studie jsou územně plánovacím podkladem, významným pro upřesnění urbanistické koncepce jednotlivých rozvojových ploch a jejich prostorového uspořádání.

ÚS 1 Dědina

Plocha = 13,18 ha

Územní studie stanoví charakter rozvojových ploch u hlavní ulice a trasování středové ulice. S ohledem na složitou morfologickou situaci, historický kontext a umístění na pohledové straně svahu stanoví konkrétní charakter a parametry zástavby a dále podrobnější podmínky infrastruktury včetně umístění zastávek autobusové dopravy a charakteru veřejných prostranství ulic a parků. Řešení by mělo zapojit známé záměry v přiměřené podobě.

ÚS 2 důl Doubrava III

Plocha = 2,51 ha

Územní studie stanoví charakter areálu bývalého dolu Doubrava Sever, navrhne jeho nejvhodnější využití a začlenění do pohornického regionu, jako jednoho z odkazů hornické minulosti. Studie stanoví požadavky na prostupnost areálu, jeho napojení na veřejná prostranství a parkování pro návštěvníky.

ÚS 3 Dřevěnka

Plocha = 3,47 ha

Územní studie stanoví charakter okolí Dřevěnky a navazujícího krajinného zázemí a navrhne nejvhodnější využití a uspořádání zástavby bloků. Studie zohlední polohu území na rozhraní krajiny a sídla a význam nástupního bodu trasy k Dinoparku.

ÚS 4 Zahrádky

Plocha = 10,51 ha

Územní studie stanoví podmínky transformace území zahrádek v jádru obce, navrhne parametry veřejných prostranství, konkrétní umístění propojení a dále stanoví podrobné podmínky pro transformaci objektů na objekty k trvalému bydlení.

ÚS 5 U Hřbitova

Plocha = 5,93 ha

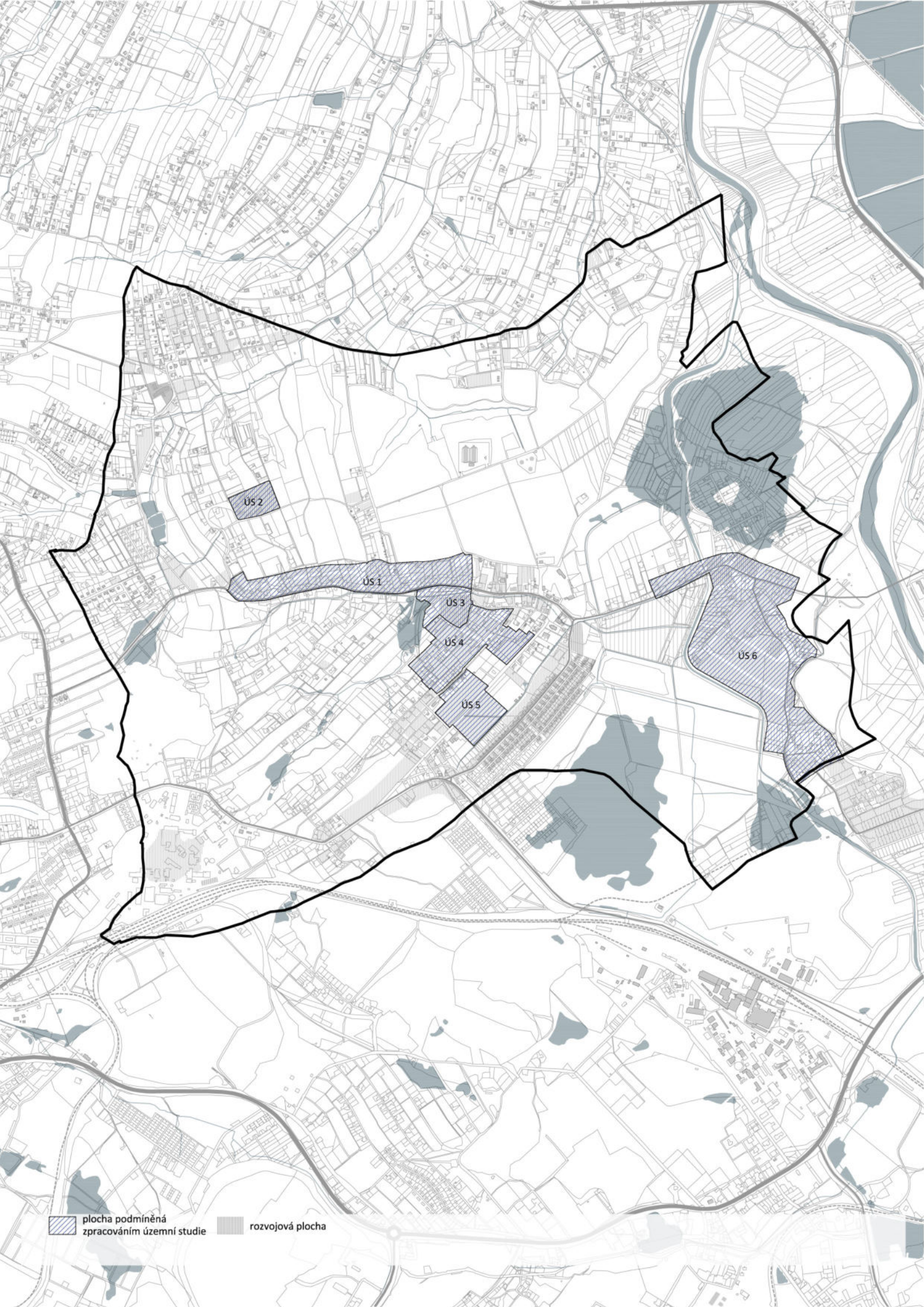
Územní studie stanoví parcelaci a umístění propojení v rámci stavebních bloků. S ohledem na umístění na významné ose stanoví prostorové uspořádání zástavby a charakter veřejných prostranství.

ÚS 6 Kozinec - Špluchov

Plocha = 36,08 ha

Územní studie upřesní prostorovou koncepci okolí historického Kozince a Špluchova s ohledem na napojení na jádro obce, jezero Kozinec a Karvinou, krajinné zázemí a historické stopy. Studie prověří umístění rekreační vybavenosti a její formu ve vztahu k prostoru jezer Kozinec.

schéma ploch podmíněných zpracováním územní studie, m 1:20 000>



Nástroje

Plán

Podněty na změnu územního plánu

Pro realizaci rozvoje v území je nezbytné zakotvení koncepce řešení v územním plánu obce změnou podmínek využití a prostorového uspořádání tak, aby byla zajištěna ochrana hodnot území a podpořen vznik kvalit nových.

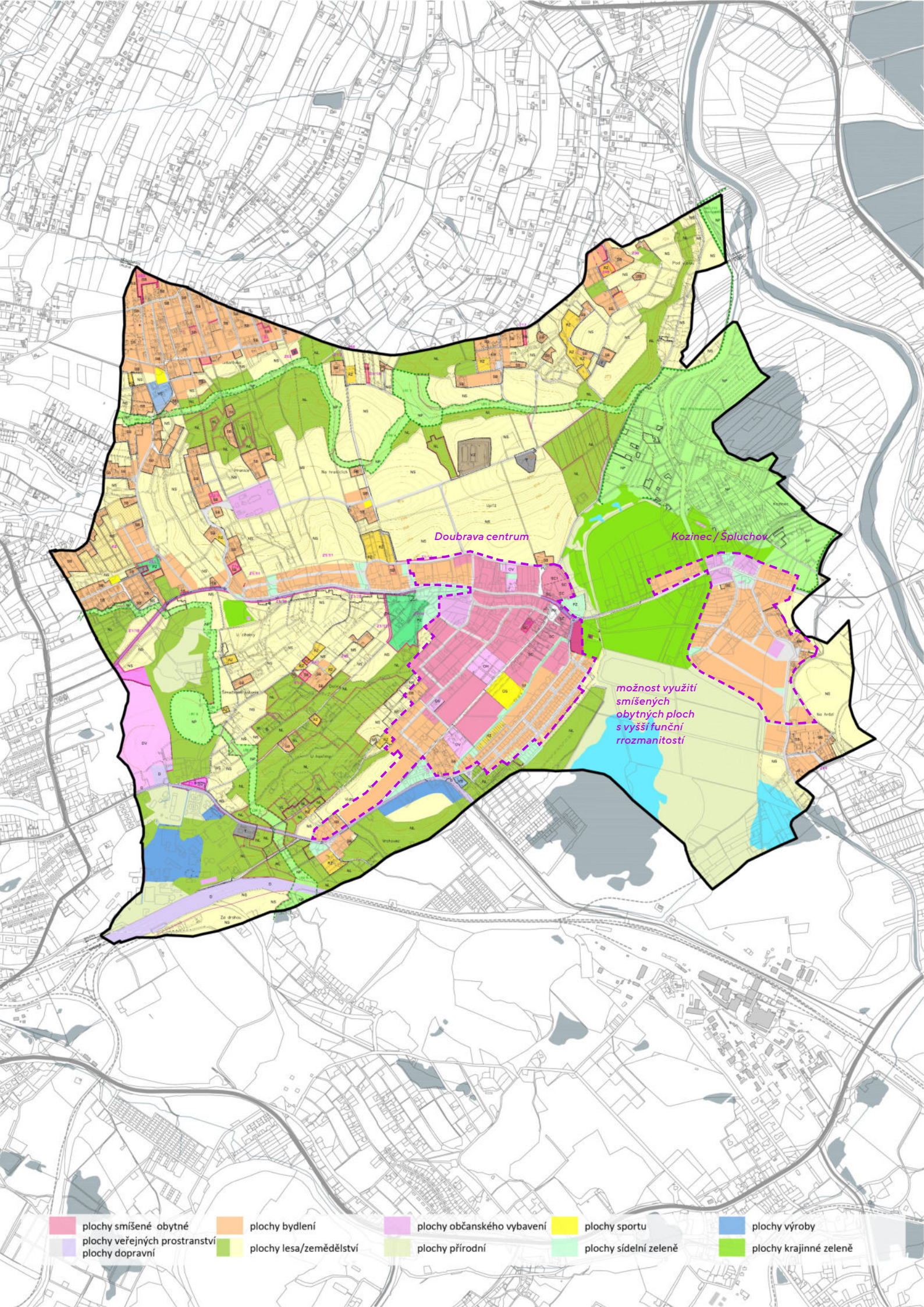
Koncepce je založena na intenzivnějším využití jádra obce a jeho vymezení smíšenými obytnými plochami, které umožňují vyšší funkční rozmanitost a koncentrují občanskou vybavenost. Vyšší intenzita využití se dále odvíjí od pozice vůči hlavním a vedlejším veřejným prostranstvím. Plochy bydlení nižší intenzity využití jsou umístěny na okrajová místa obce v rámci stabilizovaných lokalit pro bydlení.

Vymezením ploch občanské vybavenosti je zajištěno jejich zakotvení ve struktuře sídla. Podporují využívání místních jader a uspokojují základní potřeby obyvatelstva.

Významný transformační potenciál představují zahrádkové osady v centru obce, které je umožněno postupně přestavovat na plochy pro bydlení. Tato změna s sebou nese vyšší požadavky na veřejnou infrastrukturu, ale také umožňuje vyšší využitelnost soukromých pozemků.

Krajina je doplněna o množství krajinných parků, z čehož nejvýznamnější změnou v krajině je revitalizace odkaliště ČSA, které snoubí různé krajinné funkce. Pro realizaci koncepce je nutná úprava systému ÚSES v oblasti poklesového jezera.

V rámci případné změny ÚP je doporučeno řešit využití území přednostně formou smíšených ploch s vyšší funkční rozmanitostí jako základní předpoklad pro založení vitálního a flexibilního rozvojového prostředí.



Doubrava centrum

Kozinec / Spluchov

možnost využití
smíšených
obytných ploch
s vyšší funkcí
rozmanitostí

- | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|
| plochy smíšené obytné | plochy bydlení | plochy občanského vybavení | plochy sportu | plochy výroby |
| plochy veřejných prostranství | plochy lesa/zemědělství | plochy přírodní | plochy sídelní zeleně | plochy krajinné zeleně |
| plochy dopravní | | | | |

Nástroje

Plán

Podněty na vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

V rámci změny územního plánu je vhodné vymezit vybrané prvky veřejné infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby a opatření.

Díky možnosti výkupu pozemků tak získává obec kontrolu nad trasováním veřejných prostranství, technické infrastruktury, umístění občanské vybavenosti a podpůrných systémů krajiny.

Trasu dopravního propojení na Karvinou lze vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu pro dopravní infrastrukturu. Do kategorie dopravní infrastruktury spadají také trasy místních komunikací, veřejných prostranství a pěších propojení, které přenášejí dopravní vazby a zajišťují prostupnost území.

Veřejná prostranství parkového charakteru jsou vymezena jako VPS pro veřejná prostranství. Zajišťují veřejný zájem rekreace a oddychu obyvatel.

Pro zajištění dostatečných prostorových rezerv pro místní občanskou vybavenost je vhodné vymezit k tomu určené plochy jako VPS pro veřejnou vybavenost.

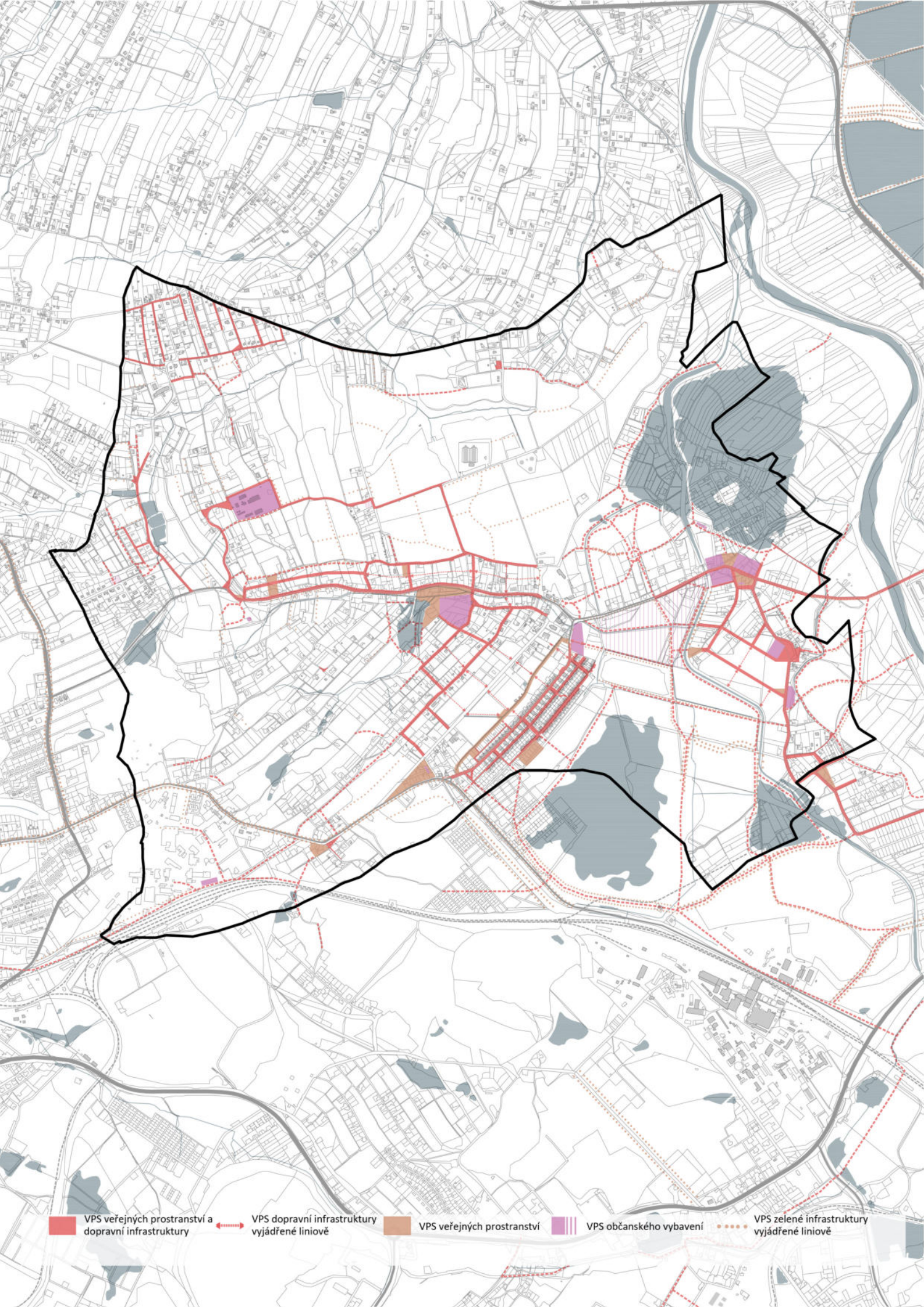
Pro stabilizaci systému krajinné infrastruktury je vhodné liniovou zeleň v sídle i krajině (aleje, stormořadí, remízy) vymezit jako veřejně prospěšná opatření zelené infrastruktury. Zajišťují veřejný zájem protierozní ochrany a posilování ekologické stability krajiny.

plochy VPS na pozemcích ve vlastnictví státu
12,24 ha

plochy VPS na pozemcích ve vlastnictví kraje
1,40 ha

plochy VPS na soukromých pozemcích
34,21 ha

schéma podnětů pro vymezení VPS a VPO, m 1:20 000>



VPS veřejných prostranství a dopravní infrastruktury VPS dopravní infrastruktury vyjádřené liniově VPS veřejných prostranství VPS občanského vybavení VPS zelené infrastruktury vyjádřené liniově

Nástroje

Plán

Napojení na okolní obce

Je doporučeno koordinovat změny v území s okolními obcemi v rámci zpracování jednotlivých projektů i změn územně plánovací dokumentace, zejména pak:

ÚP Karviná

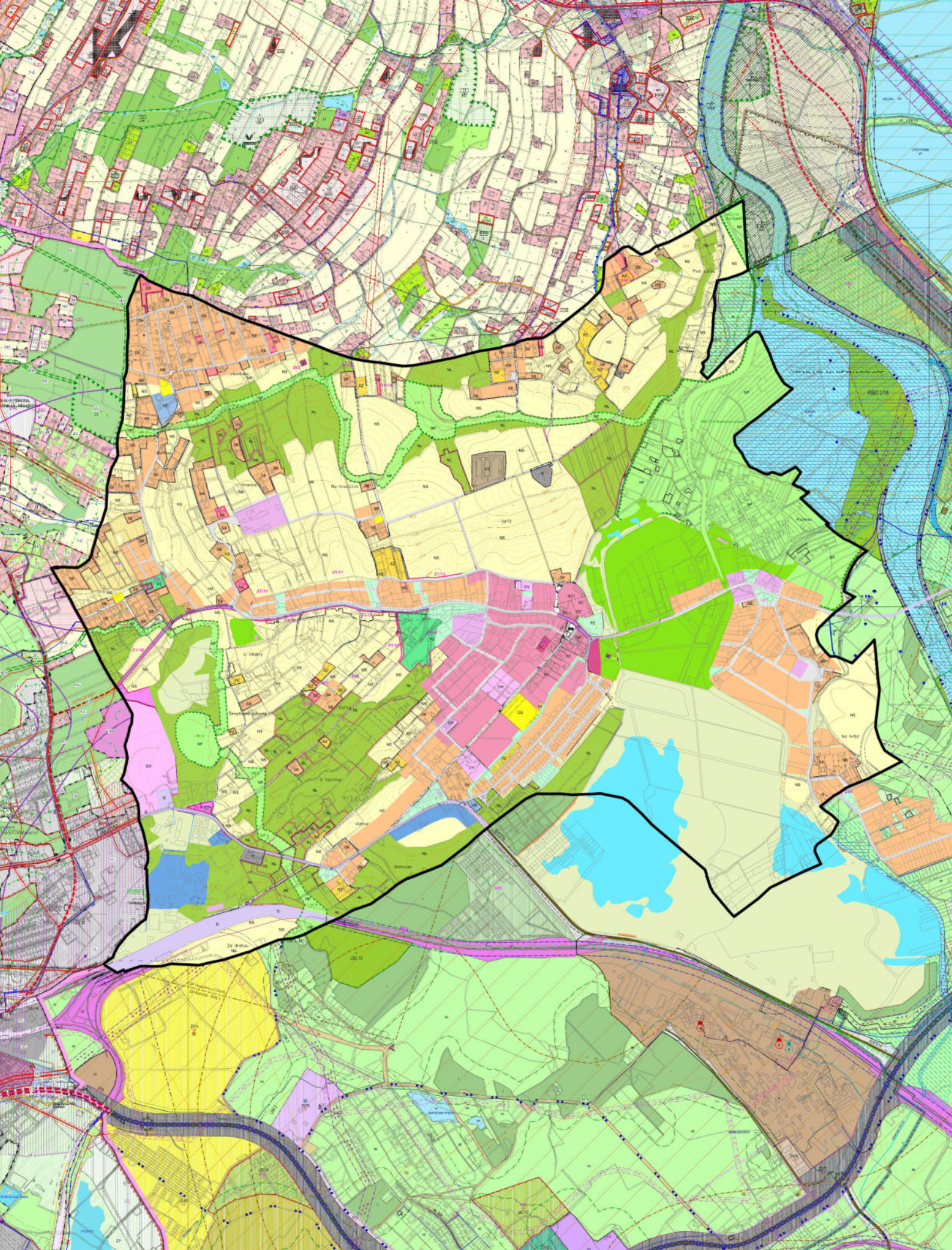
- Koordinovat napojení veřejných prostranství a komunikací prodloužení silnice III/47215 po novém mostě přes Olši až k silnici I/67 a napojení komunikací přes nový most přes Olši v Sovinci, včetně řešení pěšího propojení a trasování autobusové dopravy;
- Koordinovat rozvoj bydlení v Sovinci ve vztahu ke struktuře a charakteru Špluchova;
- Koordinovat záměry revitalizace krajiny v místě odkaliště ČSA, včetně stanovení celkové koncepce využití krajiny, napojení cestní sítě v krajině, trasování naučné stezky, obnovy historických alejí a výsadby nových alejí;
- Koordinovat záměry rekreačních tras iniciované POHO 2030 včetně rekonstrukce železnice pro rekreační využití a trasování cyklotrasy pohornickou krajinou;
- Koordinovat trasování pěších stezek, včetně doplnění prostupů přes liniovou bariéru železnice.

ÚP Orlová

- Koordinovat záměry rekreačních tras iniciované POHO 2030 včetně rekonstrukce železnice pro rekreační využití a trasování cyklotrasy pohornickou krajinou;
- Koordinovat fungování systému městské hromadné dopravy, včetně trasování linek přes Dědinu a dále do Orlové;
- Koordinovat vedení vodovodní sítě a její využívání obyvateli částí Nad Vídeňkou a Na hranicích.

ÚP Dětmárovice

- Koordinovat napojení částí Oplíží a Uplíží, včetně řešení veřejných prostranství, místních jader a řešení charakteru zástavby.



- | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|
| plochy smíšené obytné | plochy bydlení | plochy občanského vybavení | plochy sportu | plochy výroby |
| plochy veřejných prostranství | plochy lesa/zemědělství | plochy přírodní | plochy sídelní zeleně | plochy krajinné zeleně |
| plochy dopravní | | | | |

Nástroje

Majetkoprávní vztahy

Situace majetkoprávních vztahů ovlivňuje možnosti realizace jednotlivých infrastrukturních prvků. Významnou rozvojovou osou je oblast Dědina, která je z velké části ve vlastnictví obce. Rozvojovou oblast Kozince a jeho nejbližší okolí vlastní stát, který zároveň řeší revitalizaci krajiny a odkaliště. Další významní vlastníci jsou společnosti Asental a Heimstaden.

Bilance vlastnictví na území obce:

Smíšené obytné - 17,32 ha

z toho obec - 2,75 ha

z toho Asental - 6,32 ha

z toho stát - 1,07 ha

Bydlení venkovské - 58,36 ha

z toho obec - 6,78 ha

z toho Asental - 14,92 ha

z toho Heimstaden - 6,00 ha

z toho stát - 13,32 ha

Produkce - 7,02 ha

z toho obec - 0,17 ha

z toho Asental - 1,58 ha

z toho kraj - 0,01 ha

z toho stát - 5,26 ha

Občanské vybavení - 7,49 ha

z toho obec - 0,03 ha

z toho Asental - 1,60 ha

z toho kraj - 0,02 ha

z toho stát - 5,29 ha

Sport a rekreace - 11,62 ha

z toho obec - 0,15 ha

z toho Asental - 8,30 ha

z toho stát - 3,08 ha

Plochy veřejných prostranství - 21,12 ha

z toho obec - 7,51 ha

z toho Asental - 2,82 ha

z toho Heimstaden - 1,19 ha

z toho kraj - 1,37 ha

z toho stát - 2,47 ha

Plochy sídelní zeleně - 5,44 ha

z toho obec - 1,02 ha

z toho Asental - 1,25 ha

z toho Heimstaden - 0,15 ha

z toho stát - 1,32 ha

Plochy krajinné zeleně - 32,08 ha

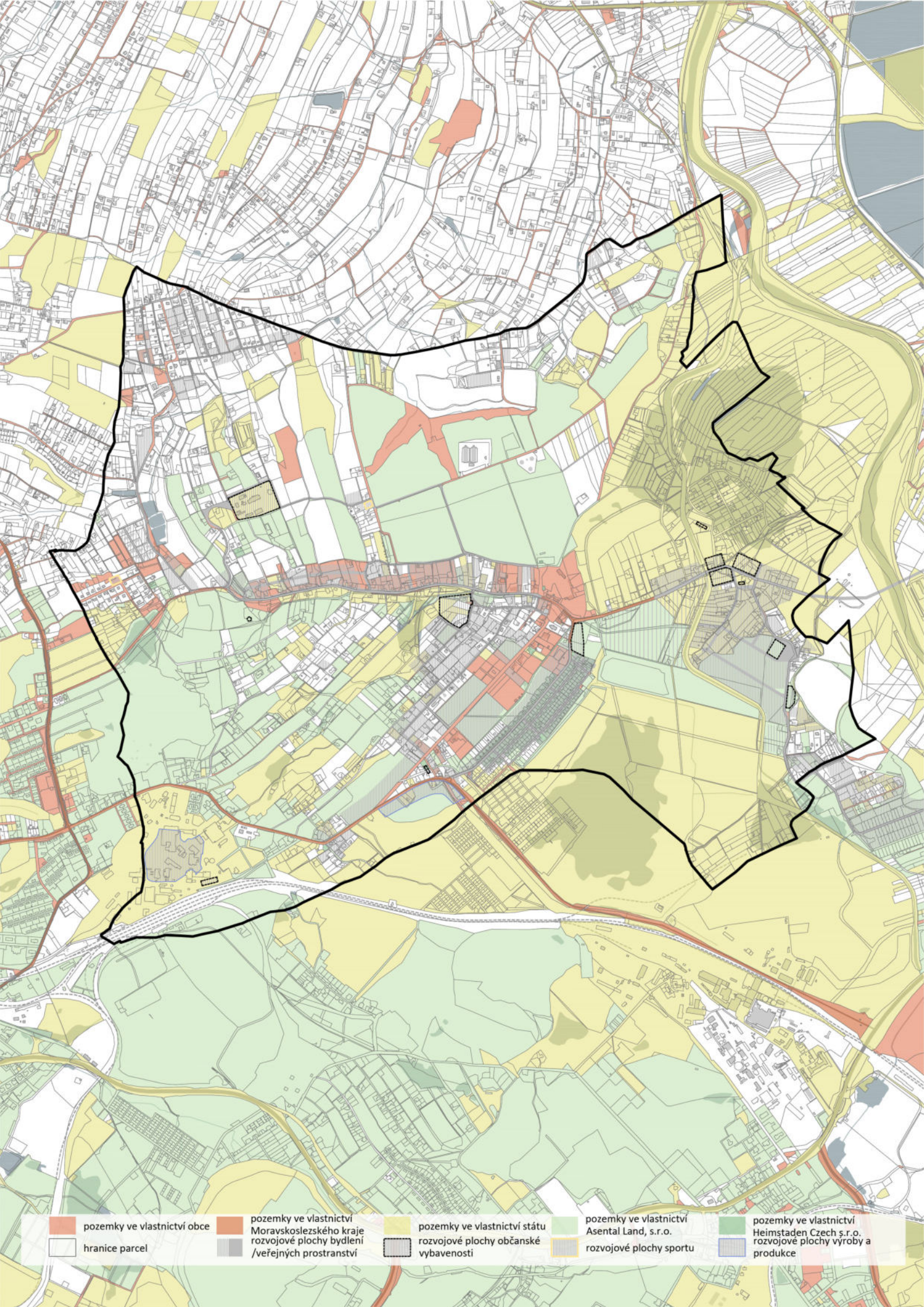
z toho obec - 0,50 ha

z toho Asental - 10,70 ha

z toho Heimstaden - 0,01 ha

z toho stát - 20,79 ha

schéma vlastnických poměrů, m 1: 20 000>



- | | | | | |
|--|--|---|---|--|
|  pozemky ve vlastnictví obce |  pozemky ve vlastnictví Moravskoslezského kraje |  pozemky ve vlastnictví státu |  pozemky ve vlastnictví Asental Land, s.r.o. |  pozemky ve vlastnictví Heimstaden Czech s.r.o. |
|  hranice parcel |  rozvojové plochy bydlení /veřejných prostranství |  rozvojové plochy občanské vybavenosti |  rozvojové plochy sportu |  rozvojové plochy výroby a produkce |

Doubrava, brána POHOOrnické krajiny

Prostředí Doubravy formují různorodé charaktery vznikající unikáním vztahem zástavby a pohornické krajiny. Charaktery lokalit jsou zachyceny parametry prostorového uspořádání a vzájemných vazeb. Slouží ke koordinaci a vyjasnění společně fungujících místních a krajinných prvků.

Generel lokalit

je koncepční podklad pro usměrnění rozvoje a potenciálu jednotlivých charakteristických lokalit obce. Stanovuje intenzitu využití a podmínky prostorového uspořádání lokalit.

Je členěn na vrstvy:

Podmínky a Lokality.

Tyto vrstvy rozvíjejí nástroje implementace dokumentu.

Podmínky rozvoje, charakteru a typologie rozvíjí ideu **Doubravy, brány POHO**rnické krajiny, v přesných popisech a souvislostech lokalit, **jednotně a udržitelně.**

Všechny uvedené parametry využití a prostorového uspořádání území, řešení struktury a infrastruktury jsou stanoveny jako návrhové a popisují budoucí cílový stav řešeného území.

Generel lokalit

Podmínky

Základní principy lokalit

Základní principy lokality popisují její vymezení, kompozici a charakter.

Vymezení lokality je vztaženo k místním názvům na podkladě katastrální mapy. Hranice lokality jsou přednostně vymezovány tak, aby jednotlivá veřejná prostranství (např. ulice, náměstí) netvořily hranici lokality, ale naopak byly součástí konkrétní lokality jako jeden prostorový prvek. Uvedený princip vymezení hranic lokality „od veřejného prostranství“ umožňuje vyváženou regulaci zástavby v rámci jednotlivých veřejných prostranství a předchází situacím, kdy pro zástavbu na jedné straně ulice platí jiné podmínky než pro zástavbu na druhé straně ulice.

Prostorové uspořádání

Pro jednotlivé lokality jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Tyto podmínky budou dodrženy při rozhodování v území.

Podmínky prostorového uspořádání jsou členěny na:

podmínky prvků - plošné řešení zástavby a výškové řešení zástavby, včetně charakteru střešní krajiny, objemové řešení přírodních prvků, případně další specifické prvky v lokalitě.

podmínky uspořádání - zastavitelnost pozemků, uspořádání veřejných prostranství, uspořádání zástavby, uspořádání přírodních prvků, případně jiná specifická uspořádání v lokalitě.

Pro lokality jsou stanoveny následující parametry:

vymezení

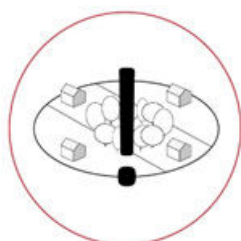
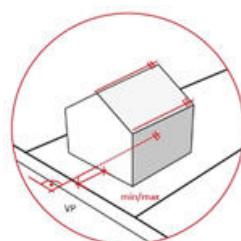
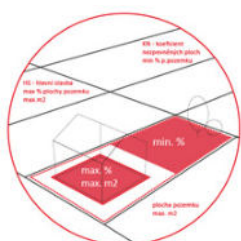
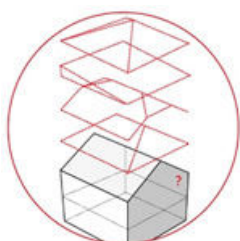
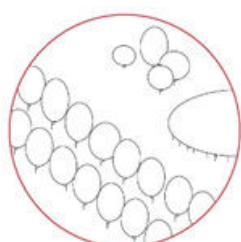
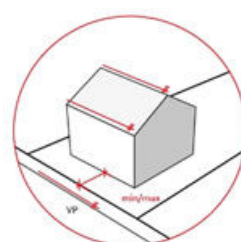
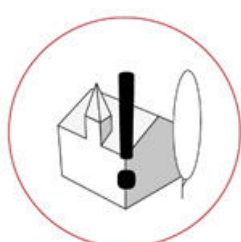
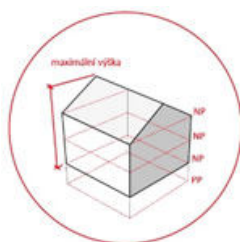
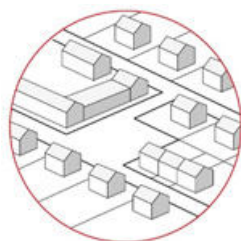
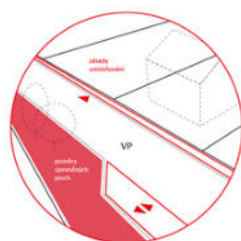
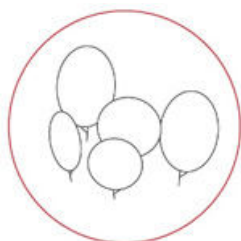
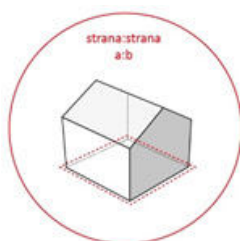
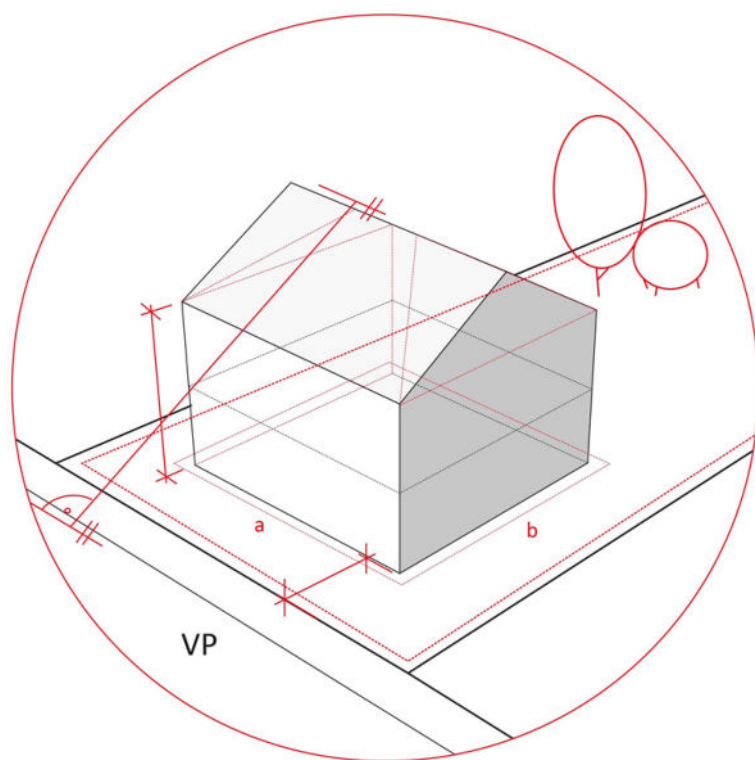
principy prostorového uspořádání

prvky

*plošné řešení zástavby
výškové řešení zástavby
charakter přírodních prvků
specifické prvky*

uspořádání

*velikost a zastavitelnost pozemků
uspořádání prostranství
uspořádání zástavby
uspořádání přírodních prvků
specifické uspořádání*

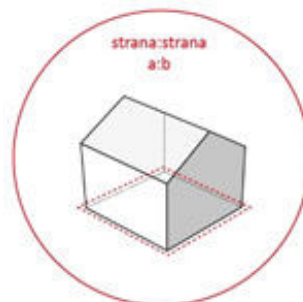


Podmínky prvků a uspořádání

Plošné řešení zástavby

řeší poměr půdorysných stran hlavního objektu (a:b), který vytváří charakter zástavby. Jedná se o charakterovou vlastnost zástavby, kde v určitých případech převažuje nebo je typický právě daný poměr stran hlavní stavby nebo její části navazující na veřejné prostranství. Například se jedná o zástavbu podélného charakteru nebo čtvercového charakteru. Podmínka je definována maximálně možným nebo minimálně nutným poměrem stran.

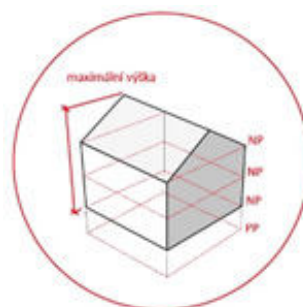
Příklad: Plošné řešení zástavby je v dané lokalitě stanoveno typický poměr stran zástavby min. 1:2, tzn., že pokud bude kratší strana hlavní stavby 6 m, musí být delší strana hlavní stavby nebo její části navazující na veřejné prostranství minimálně 12 m, případně více.



Výškové řešení zástavby

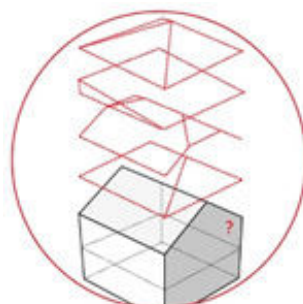
řeší výšku zástavby a typický tvar střešní krajiny zástavby. Výška zástavby je stanovena počtem podlaží. Počet podlaží udává počet nadzemních podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství, kdy se do počtu počítá i podkroví (NP). Ve specifických případech může být výška podmíněna minimální nebo maximální absolutní výškou v metrech od styku nejnižšího bodu fasády s upraveným terénem.

Příklad: Výškové řešení zástavby je v dané lokalitě stanoveno max. 2NP, tzn. že hlavní stavba nebo její část navazující na veřejné prostranství nebo vedlejší stavba, může mít 1 nadzemní podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství, maximálně však 2 nadzemní podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství nebo 1 nadzemní podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství a podkroví.



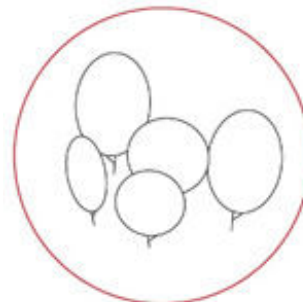
Střešní krajina zástavby je definována jako typická, upřesněna typy střech - sedlová, valbová, polovalbová, pultová, stanová, nebo specifická. Podmínky střešní krajiny jsou stanoveny za účelem zachování charakteru zástavby v jednotlivých lokalitách a za účelem ochrany urbanistických hodnot zástavby.

Příklad: V dané lokalitě je stanovena typická střešní krajina zástavby, tzn. že hlavní stavba nebo její část navazující na veřejné prostranství má typ střechy dle definice typické střešní krajiny zástavby, tedy např. sedlovou a polovalbovou, případně pultovou.



Charakter přírodních prvků

řeší typ přírodního prvku a jeho parametry. Podmínka definuje typ významných přírodních prvků v dané lokalitě. Tento typ je podmínkou pro práci s daným prvkem. Prvek je definován za účelem udržení charakteru krajiny a přírodních prvků lokality.



Příklad: Charakter přírodních prvků je v dané lokalitě stanoven např. skupiny dřevin v severní části lokality, tzn., že v dané lokalitě je nutné v severní části lokality zachovat a podporovat novou výsadbu skupin dřevin.

Specifické prvky

řeší atypické prvky lokality, výrazné prvky dané lokality, které nelze zařadit do ostatních podmínek prvků. Tato podmínka vymezuje objemovou, charakterovou, vztahovou rovinu tohoto prvku k ostatním podmínkám. Jedná se například o specifické architektonické prvky (rizality, věže, nároží apod.), stavby pro zabezpečení terénních úprav a další.

Příklad: Je v dané lokalitě stanoveno, že architektonické prvky – věže, možné převýšení o maximálně 2 NP na 15% plochy hlavního stavby, tzn. že je možné u hlavní stavby nebo její části navazující na veřejné prostranství se zastavitelností 1000m² na 150m² vytvořit objem s převýšením + 2NP vůči hodnotě stanovené v části výškové řešení zástavby.

Velikost a zastavitelnost pozemků

řeší velikost a zastavitelnost pozemků. Tyto podmínky určují využitelnost pozemků ve vztahu k charakteru a zátěži lokality. Zátěž znamená míra využití veřejné infrastruktury v závislosti na druhu zástavby. Tyto vztahy pak spoluurčují charakter zástavby pomocí podmínek velikosti a zastavitelnosti pozemku s podílem maximální plochy k zastavění hlavní stavbou nebo její částí navazující na veřejné prostranství (HS) a podílem minimální nezpevněné plochy pozemku (KN), případně podílem maximální plochy k zastavění bez rozlišení staveb.

Příklad:

velikost stavebního pozemku: 1000 m²,

HS = 0,2; KN = 0,6

Maximální plocha k zastavění hlavní stavbou nebo její částí navazující na veřejné prostranství se spočítá:

HS = 0,2 x 1000 = 200 m²

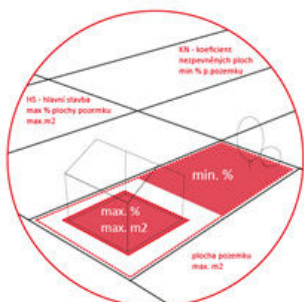
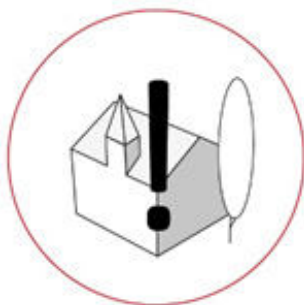
Minimální nezpevněná plocha pozemku se spočítá:

KN = 0,6 x 1000 = 600 m²

Plocha mezi těmito údaji tj. 200 m² může být využita pro vedlejší stavby, případně pro zpevněné plochy, kterými jsou například komunikace, terasy, chodníky atd.

Pro vybraný typ zástavby může být stanovena max. zastavitelnost pozemku v m², např. pro individuální zástavbu, rodinný dům, max. zastavitelnost pozemku 180 m².

Pokud není podíl pro daný pozemek stanoven, řídí se platnými právními předpisy. Stavby vedlejší a další objekty a zpevněné plochy na pozemku jsou možné v takové míře, kterou umožňuje splnění minimálního koeficientu nezpevněných ploch.

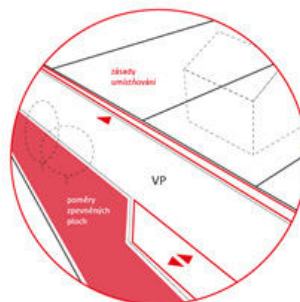


Podmínky prvků a uspořádání

Uspořádání veřejných prostranství

řeší obecné a specifické podmínky pro způsob řešení prostranství a jeho charakter. Specifické podmínky jsou stanoveny podle významu pro kategorii VP nebo konkrétní prostranství. Tyto vztahy spoluurčují charakter struktury stanovením poměru převažujících ploch (například zpevněných nebo nezpevněných ploch) a zásadami uspořádání (například parkování).

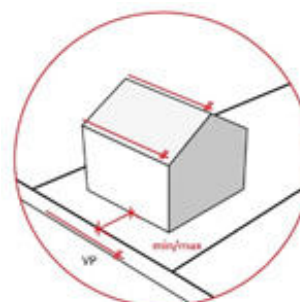
Příklad: Uspořádání prostranství je v dané lokalitě stanoveno jako převážně zpevněné plochy, převážně rozptýlené parkování, tzn., že min 51% plochy prostranství bude zpevněné a minimálně 51% počtu parkovacích stání bude rozptýleno, tzn. že nebudou soustředěna na jednom místě, ale v menších počtech na veřejném prostranství rozprostřena (např. není možné vytvořit souvislý parkovací pruh), není specifikovaný typ VP, proto se podmínka vztahuje na všechny plochy VP.



Uspořádání zástavby

řeší uspořádání zástavby ve vztahu k veřejným prostranstvím i ostatní zástavbě. Tyto vztahy spoluurčují charakter zástavby stanovením orientace k ploše veřejného prostranství (kVP, sVP), vzdálenosti od plochy veřejného prostranství a formy zástavby.

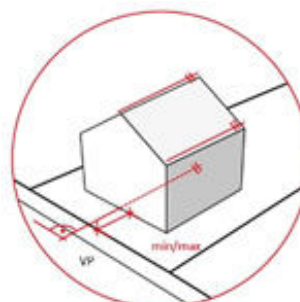
Příklad: Orientace na plochu veřejného prostranství je stanovena orientací poměrově delší strany nebo hřebenu stavby buď k veřejnému prostranství (kVP, dle ilustrace) nebo podélně s veřejným prostranstvím (sVP, dle ilustrace). Pokud je pro pozemek stanovena orientace kVP i sVP, nebo navazuje na plochu veřejného prostranství, která mu obě polohy umožňuje, lze orientovat zástavbu oběma způsoby. Pokud pro pozemek není stanovena orientace, lze zástavbu orientovat libovolným směrem.

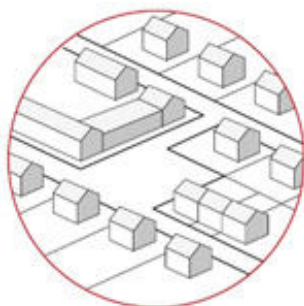


Uspořádání zástavby je v dané lokalitě definováno sVP, tzn. že hlavní objekt pozemku musí být orientován podélně s veřejným prostranstvím ulice.

Maximální vzdálenost hlavní stavby nebo její části navazující na veřejné prostranství od plochy veřejného prostranství je určena dle navazující sousední, případně okolní zástavby v lokalitě. Měří se od hranice navazující plochy veřejného prostranství. Je uvedeno doporučení vzdálenosti dle charakteru zástavby v lokalitě.

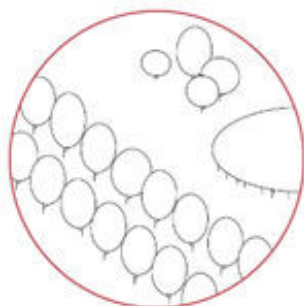
Příklad: V dané lokalitě je na sousedních pozemcích vzdálenost hlavní stavby od VP 7 a 5 m. V lokalitě je stanovena doporučená max. vzdálenost od VP 6 m. Hlavní stavba na předmětném pozemku má danou max. vzdálenost od veřejného prostranství mezi 5 až 7 m, optimálně 6 m.





Forma zástavby určuje typologii zástavby a to buď jako zástavbu samostatnou (zástavba jednotlivými objekty), skupinovou (zástavba dvojicemi a trojicemi objektů), řadovou (zástavba řadou objektů – tj. více než třemi), blokem/ dvorcovým uspořádáním (zástavba tvořící převážně kompaktní skupiny domů kolem vnitřního prostoru).

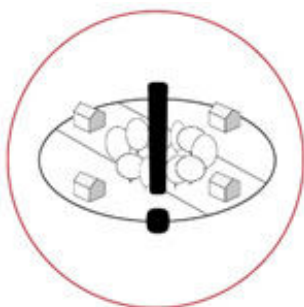
Příklad: Uspořádání zástavby je v dané lokalitě dáno stanovením řadová zástavba, tzn. že hlavní stavby nebo její části navazující na veřejné prostranství musí vytvářet řadovou zástavbu.



Uspořádání přírodních prvků

řeší uspořádání přírodních prvků a jeho parametry. Podmínka stanovuje uspořádání významných přírodních prvků v dané lokalitě. Toto uspořádání je podmínkou pro práci s umísťováním prvků ve vztahu k ostatním prvkům a morfologii lokality. Uspořádání je stanoveno z důvodu udržení charakteru krajiny a přírodních prvků lokality a uspořádání kulturní krajiny.

Příklad: Uspořádání přírodních prvků je v lokalitě dáno stanovením stromořadí/aleje podél cest, tzn. že při umísťování přírodních prvků je nutné vytvářet stromořadí nebo aleje v blízkosti cest.



Specifické uspořádání

řeší atypické uspořádání lokality, výrazné uspořádání dané lokality, které nelze zařadit do ostatních podmínek uspořádání. Tato podmínka vymezuje vztahovou i vztahovou rovinu tohoto uspořádání k ostatním podmínkám.

Příklad: Specifické uspořádání je v lokalitě dáno stanovením specifického terasovitého uspořádání, tzn. že při vytváření zástavby ve spojitosti s přírodními prvky je nutné dbát dodržení terasovitého uspořádání okolního charakteru.

Obecné podmínky

1. Podmínky prvků mimo podmínek výškového řešení zástavby platí pro hlavní stavbu a podmínky uspořádání platí pro pozemky určené pro hlavní stavbu. Podmínky výškového řešení zástavby platí pro všechny stavby.
2. Pro pozemky stávající zástavby, resp. pozemky stabilizovaného území, a pozemky staveb občanského vybavení se podmínky uspořádání použijí přiměřeně. V odůvodněných případech mohou být upřesněny podmínky prvků pro stavby občanského vybavení (např. podmínky výškového uspořádání).
3. Podmínky prvků a podmínky uspořádání se nevztahují na otevřená hřiště a sportoviště, na provozní stavby otevřených hřišť a sportovišť se podmínky prvků a podmínky uspořádání použijí přiměřeně.
4. Stavby pro bydlení lze umísťovat pouze na pozemcích navazujících na plochu veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného nebo bytového domu. Pozemní komunikace musí být funkční skupiny minimálně C nebo D1. Tato podmínka se nevztahuje na plochy s podmínkou zpracování územní studie nebo regulačního plánu. Na stávajících zastavěných pozemcích je možné umísťovat zástavbu ve stávajících objemových parametrech a uvedená podmínka se použije přiměřeně.
5. V plochách zahrádek lze v souladu s podmínkami ploch umísťovat pouze objekty pro zahrádkářskou činnost.
6. Zástavbu v plochách na rozhraní zastavěného území a nezastavěného území (volné krajiny) nebo zastavitelné plochy a nezastavěného území (volné krajiny) lze umísťovat pouze v části pozemku navazující na plochy veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného nebo bytového domu, pozemní komunikace musí být funkční skupiny minimálně C nebo D1; zástavbu nelze umísťovat v části pozemku navazující na hranici zastavěného území nebo zastavitelné plochy.
7. Pro vedlejší stavby se podmínky uspořádání použijí přiměřeně. Podmínky velikosti a zastavitelnosti pozemků zástavby se na vedlejší stavby nevztahuje, pokud je splněna podmínka minimální nezpevněné plochy pozemku.
8. U staveb hlavních a vedlejších o 1NP není povolena charakterově nevhodná střešní krajina zástavby – stanová střecha.
9. Maximální vzdálenost hlavní stavby k VP (ploše veřejného prostranství) dle navazující zástavby je stanovena podle charakteru zástavby lokality. Pro určení max. vzdálenosti hlavní stavby od veřejného prostranství je rozhodující průměrná vzdálenost hlavních staveb na sousedních, případně okolních pozemcích v dané lokalitě.
10. V rozvojových plochách řešit uliční profil veřejných prostranství tak, aby obsahoval prostor nejméně pro jednostranné stromořadí a jednostranný chodník.
11. Při rozvoji přírodních prvků a uspořádání respektovat stanovený charakter krajiny.
12. Specifické podmínky mohou být stanoveny pro jednotlivé části území (např. veřejná prostranství, stavby, bloky zástavby atd.) nebo pro území na ně navazující (např. zástavba navazující na vybranou ulici nebo náměstí, zástavba navazující na park atd.).
13. Pro tyto plochy nebo prvky platí mimo základní podmínky i specifické podmínky. V případě, že specifické podmínky upřesňují nebo vylučují základní podmínky, platí pro tyto plochy nebo prvky specifické podmínky.
14. Podmínky prostorového uspořádání budou respektovat specifické podmínky návaznosti na určené sousední plochy. V případě návaznosti na plochy veřejných prostranství platí přednostně podmínky návaznosti na plochy VPh a poté na VPv.
15. Projektovou dokumentaci specifických prvků, zejména hlavní a vedlejších veřejných prostranství, stavebních dominant a staveb veřejného vybavení, může zpracovávat pouze autorizovaný architekt.
16. Pokud se při přípravě stavebního záměru prokáže potřeba upřesnit některá ustanovení podmínek prostorového uspořádání, bude podmínkou takového upřesnění souhlasné stanovisko rady obce. Takový záměr musí stále respektovat ducha podmínek prostorového uspořádání.
17. Veřejnou infrastrukturu umísťovat přednostně na pozemcích ve vlastnictví obce Doubrava, případně na navazujících pozemcích.
18. Dimenze veřejných prostranství v rozvojových plochách budou řešeny tak, aby umožňovaly umístění minimálně vozovky, oboustranného chodníku, stromořadí a podélných parkovacích stání, tedy min. 12,5 m.

19. Pro cyklistickou dopravu budou vymezeny samostatné koridory v rámci řešení sběrné komunikační sítě rozvojových ploch.
20. Podmínkou realizace zástavby rozvojové plochy je její komplexní napojení na veřejnou infrastrukturu.
21. Součástí realizace zástavby rozvojové plochy je zajištění kapacit občanského vybavení vyvolaného předpokládaným nárůstem počtu obyvatel města.
22. Zpevněné plochy pro krátkodobá stání ve veřejných prostranstvích (včetně neoplocených částí soukromých pozemků prostorově spojitých s veřejným prostranstvím) budou řešeny ve standardu zpevněné plochy schopné vsakování.
23. Dlouhodobá stání zřizovat mimo veřejná prostranství, přednostně na pozemku záměru, pro stávající zástavbu se použije přiměřeně.
24. Nadzemní vedení technické infrastruktury budou přednostně upravována na podzemní vedení a ukládána v rámci uličního profilu.
25. Rozvojové plochy budou přednostně odkanalizovány oddílným systémem kanalizace.
26. Srážkové vody budou přednostně vsakovány na vlastním pozemku stavby, případně v jejím bezprostředním okolí, nebo zadržovány a druhotně využívány, pouze pokud to podloží prokazatelně neumožňuje, mohou být vypouštěny do dešťové kanalizace s regulovaným odtokem max. 5l/s.

Lokality

Lokality jsou stanoveny jako části obce vymezené na základě obdobného charakteru a prostorového uspořádání. Stanovení specifických podmínek pro jednotlivé lokality napomáhá ochraně charakteru místních částí, podpoře stávajících hodnot a tvorbě cílového charakteru a tudíž i předpokladu pro vznik nových hodnot v území. Lokality jsou vymezeny napříč zastavěným i nezastavěným územím obce, pro docílení komplexního vnímání prostorového charakteru jednotlivých částí. Podmínky jsou stanoveny pro zástavbu i pro přírodní prvky a platí plošně pro celé území nebo jeho vymezenou část.

Přesné vymezení lokalit je stanoveno na podkladu katastrální mapy. Lokality jsou členěny především krajinnými prvky (např. Karvinský potok), morfologickými zlomy (např. hranice, haldy) a hranicemi rozvoje (např. západní část Špluchova). V rámci lokalit se nachází místní jádra, která slouží jako místa setkávání a koncentrace obyvatelstva a zároveň jako hodnoty, které je vhodné dále rozvíjet. V návaznosti na jádra a na významná veřejná prostranství jsou stanoveny podmínky návaznosti pozemku, které řeší vztahy území a dopad významných ploch a prostranství na strukturu v rovině možné zátěže.

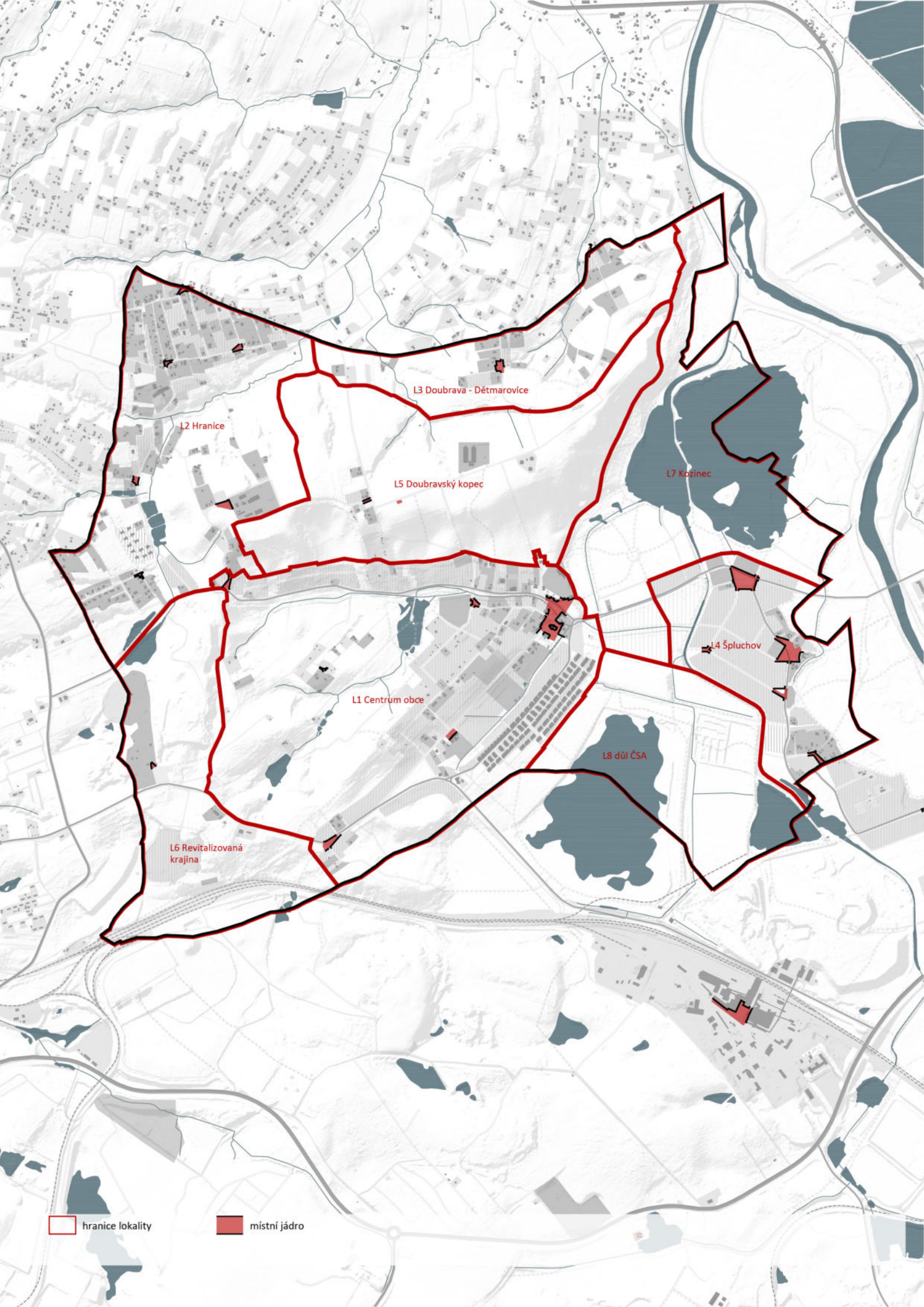
Lokality

Zejména sídelními lokalitami jsou:

- L1 Centrum obce
- L2 Hranice
- L3 Doubrava - Dětmarovice
- L4 Špluchov
- L5 Doubravský kopec

Zejména krajinnými lokalitami jsou:

- L6 Revitalizovaná krajina
- L7 Kozinec
- L8 důl ČSA



hranice lokality

místní jádro

Generel lokalit

L1 Centrum obce

Plošné řešení zástavby

- bez podmínek

Výškové řešení zástavby

- max. 2 NP, typická střešní krajina zástavby
- zástavba v návaznosti na VPh a VPv - max. 3 NP
- prostorové dominanty - bez podmínky

Objemové řešení přírodních prvků

- koryto Doubravského a Kotlinského potoka - přírodní charakter
- aleje v ulici propojující náměstí a základní školu

Specifické prvky

- zámek - veřejná funkce
- Dřevěnka - veřejná funkce
- objekt občanské vybavenosti na východním vstupu do centra - architektonické zpracování
- vybavení veřej. prostranství - pavilony, max. 1NP

Velikost a zastavěnost pozemků

- minP = 400 m²
- HS = 0,25; KN = 0,50
- pozemky v návaznosti na plochu VPh a VPv - bez podmínek zastavitelnosti pozemku
- pozemky hornických kolonií - bez podmínek zastavitelnosti pozemku
- rekreační chaty - max. zastavitelnost pozemku rekreační zástavby = 40 m²
- výrobní a produkční plochy - HS = 0,30; KN = 0,40

Uspořádání prostranství

- pěší prostupnost lokality - pěší trasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky a vyhlídkové body
- v ploše VPh - prvky drobné architektury zapojit do kompozice veřejného prostranství při nenarušení jeho hodnoty, plochy parkování nesdružovat
- pojízdné plochy v minimálních rozměrech, stromořadí a parkovací stání v uličních profilech
- naučné stezky - oddělení pěší a cyklistické dopravy od motorové
- propojení - v rámci bloků s ohledem na obsluhu

Uspořádání zástavby

- kVP, sVP
- řadová zástavba není přípustná

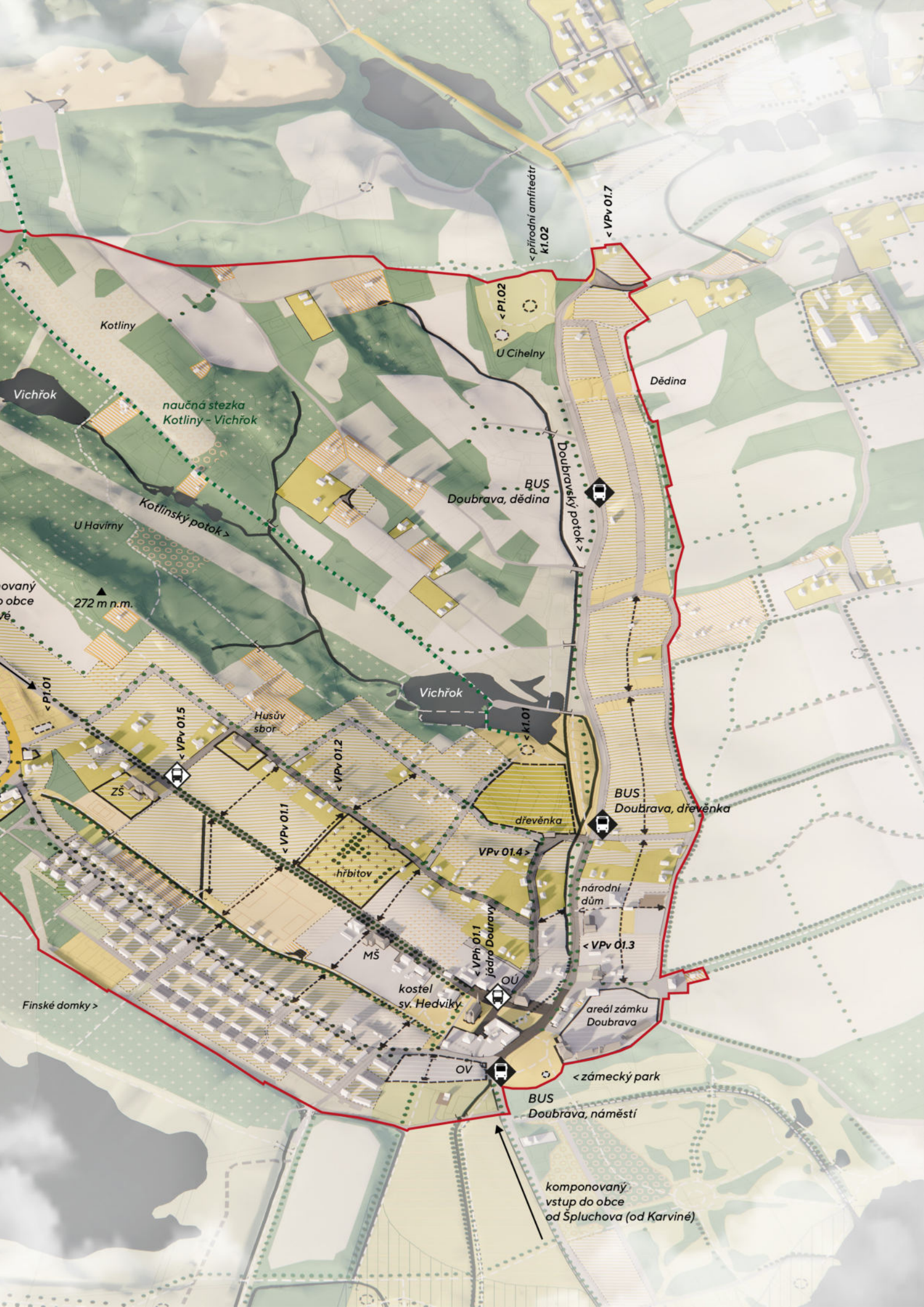
Uspořádání přírodních prvků

- stromořadí a skupiny dřevin podél dopravních tahů, cest a vodotečí
- obnova historických alejí
- doplnění alejí na hranici obytné zástavby a zemědělsky obdělávané půdy

Specifické uspořádání

- hornické kolonie - uspořádání uliční sítě, odstup od VP, solitérní domy a dvojdomy
- významné body v krajině - doplnit o mobiliář
- uliční síť rozvojové oblasti Dědina - centrální komunikace





L1 Centrum obce

prvky	vymezení	Lokalita je vymezena historickým jádrem Doubravy. Z východu, jihu a západu je ohraničena rekultivovanou pohornickou krajinou, ze severu svahy Doubravského kopce. Zájmové území zahrnuje na severu jižní svahy Doubravského kopce, kam se navrací zástavba podél hlavní ulice, na západě místa roztroušených zahrad a domů v krajině (Šimíčkovu kolonii, Kotliny), na jihu graduje zakončením urbánní osy ve Vrchovci a na východě zahrnuje přestavbovou lokalitu Finských domků. Východní vstup do centra je artikulován objektem občanské vybavenosti, zámek a zámeckým parkem.
	plošné řešení zástavby	Charakter zástavby udávají bytové domy a budovy občanské vybavenosti s typickým poměrem stran 1:1,2 až 1:3,2 a rodinné domy a rekreační chaty s typickým poměrem zástavby 1:1 až 1:1,6. Specifickou typologií jsou budovy historické dělnické kolonie o poměru zástavby 1:2,8 (finské domky a 1:1,2 (bílá kolonie). S ohledem na různorodost zástavby není plošné řešení stanoveno. Je doporučeno při plošném řešení zástavby respektovat terénní podmínky.
	výškové řešení zástavby	Charakter zástavby udávají převážně objekty o 2 NP, resp. přízemím a podkrovím, občanské vybavení a bytové domy mají 3NP, resp. 2NP a podkroví. Charakter střešní krajiny udávají střechy šikmé – sedlové, valbové a polovalbové. Podmínka max. 2 NP a typická střešní krajina zástavby je stanovena z důvodu ochrany charakteru urbanisticky hodnotné venkovské zástavby a obrazu sídla v krajině. Podmínka max. 3 NP v plochách v návaznosti na plochu VPh a VPv je stanovena z důvodu rozvoje potenciálu jádra obce a rozvoje občanského vybavení. Pro prostorové dominanty není stanovena podmínka výškového řešení zástavby. Přírodní prvky zastavěného území tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást soukromých zahrad. Mezi významné přírodní prvky ve veřejném prostranství patří alej v ulici propojující náměstí a základní školu, park za BD č.p.348, vzrostlá zeleň při kostelu sv. Hedviky a na náměstí a zámecký park.
	objemové řešení řešení přírodních prvků	Přírodní prvky nezastavěného území tvoří zejména zalesněné plochy v údolí Kotlinského potoka a svahy Doubravského kopce, zemědělská půda a stromořadí, remízky a skupiny dřevin podél cest. Podmínka přírodního charakteru koryta Doubravského a Kotlinského potoka je stanovena s důvodu ochrany biotopu nivy a doprovodných remízů a přírodních prvků. Podmínka zachování stávající aleje v ulici propojující náměstí a základní školu je stanovena z důvodu ochrany přírodního prvku utvářející charakter významné ulice. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	specifické prvky	V lokalitě se vyskytuje zámecký areál s budovou zámku a doprovodnými hospodářskými objekty a historická památka Dřevěnky. Pro zámek je stanovena podmínka využití pro veřejnou funkci a napojení na okolní parky. Pro Dřevěnku je stanovena podmínka využití pro veřejnou funkci. Pro objekt občanské vybavenosti na východním vstupu do centra je stanovena podmínky architektonického zpracování jakožto dominanty utvářející vstupní bránu do města. V parku na jihu (P1.01) a u amfiteátru (P1.02) jsou stanoveny prvky vybavení veřejných prostranství, které budou sloužit pro obsluhu prostranství a svou formou se bude jednat o drobnou architekturu pavilónového uspořádání o max. 1NP.
	velikost a zastavitelnost pozemků	Obvyklá míra velikosti pozemků je cca od 800 do 1800 m ² , s typickou zastavitelností 7 - 20%. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 587 o ZP HS cca 105 m ² na pozemku cca 1380 m ² (zastavitelnost cca 8%). Obvyklá míra velikosti pozemků hornických kolonií je cca 450 - 500 m ² , s typickou zastavitelností 11% pro finské domky a 29% pro bílou kolonii. Pro lokalitu je stanoven min. pozemek 400 m ² při nové parcelaci v zastavitelných plochách a plochách přestavby s ohledem na využitelnost jádra obce při zachování jejího charakteru. Pro celou lokalitu je stanoven HS=0,25 pro hlavní stavbu tak, aby intenzita využití území respektovala charakter území. Zastavitelnost je stanovena jako maximální pro udržení charakteru venkovské zástavby. KN=0,5 zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a zároveň poskytuje dostatečný prostor pro rozvoj zástavby. Pozemky hornických kolonií nemají stanoveny podmínky zastavitelnosti tak, aby byly zajištěny podmínky pro jejich přestavbu při zachování stávajícího charakteru. Pozemky v návaznosti na plochu VPh a VPv nemají stanoveny podmínky zastavitelnosti tak, aby bylo podpořeno využití centra obce pro rozvoj občanského vybavení.

Pro rekreační chaty je stanovena podmínka zastavitelnosti pozemku rekreační zástavby max. 40 m² z důvodu přiměřené možnosti využívání stávajících pozemků individuální rekreace a zajištění zahrady určené pro vsakování a retenci v území.
Pro výrobní a produkční plochy je stanovena podmínka HS=0,30 pro hlavní stavbu tak, aby byly zajištěny podmínky pro využití pozemku pro daný účel.

Veřejná prostranství tvoří hlavní historické náměstí Doubravy (vymezené jako VPh 01.1) formované zástavbou bytových domů blokové struktury s parterem v přízemí a soliterními budovami občanské vybavenosti. Na náměstí navazují veřejná prostranství vedlejší v ulicích propojující náměstí s budovou základní školy (VPv 01.1), v paralelní ulici napojující Husův sbor (VPv 01.2), v ulici spojující náměstí s Národním domem (VPv 01.3), náměstí s Dřevěnkou (VPv 01.4) a základní školu s Husovým sborem (VPv 01.5). Na zakončení osy se nachází lokální vedlejší veřejná prostranství – na zakončení osy Dědiny (VPv 01.7) a na zakončení osy ve Vrchovci (VPv 01.6). Ostatní veřejná prostranství tvoří místní obslužné komunikace s nepevným lemem a doplňkové pěší cesty v krajině.

Podmínka pěší dostupnosti lokality, vést pěší trasy tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině, je stanovena z důvodu zajištění citlivého řešení a lokalizace rekreační infrastruktury v krajině (cestní síť, pobytových míst v krajině, drobné architektury).

V ploše VPh je stanovena podmínka prvky drobné architektury zapojit do kompozice veřejného prostranství při nenarušení jeho hodnoty. Podmínka sdružovat plochy parkování je stanovena z důvodu, aby byly umístěny po okrajích prostranství a neomezovaly využití plochy prostranství.

Pro ostatní veřejná prostranství je stanoveno umísťovat pojízdné plochy v minimálních nutných rozměrech, umísťovat stromořadí do uličních profilů a parkovací stání neřešit ve shluku, ale v rámci uličního profilu.

Je doporučeno využívat přírodních a přírodě blízkých materiálů pro realizaci pěších tras a navazujících prvků.

V trasách naučných stezek je stanoveno oddělit pěší a cyklistickou dopravu od motorové.

Propojení v rámci jednotlivých bloků budou řešena s ohledem na obsluhu pozemků buď jako pěší propojení nebo jako ulice s dopravní komunikací.

Zástavba je převážně uspořádána okapovou stranou rovnoběžně s veřejným prostranstvím. Podmínka orientace kPV, sVP je stanovena z důvodu ochrany charakteru zástavby a umožňuje různorodost zástavby při dodržení ortogonálního vztahu k veřejnému prostranství.

Podmínka nepřipustnosti řadové zástavby mimo stávající je stanovena z důvodu ochrany charakteru historického jádra.

Je doporučeno orientovat vedlejší stavby podél či kolmo k hlavní stavbě, případně s ohledem na tvar pozemku a terénní podmínky.

Charakter lokality udává postupně revitalizovaná zvlněná krajina s vodními prvky Doubravského a Kotlinského potoka. Údolí Kotlinského potoka je převážně zalesněné. V Údolí Doubravského potoka se nachází orná půda převážně II. až IV. třídy ochrany ZPF.

Podmínka stromořadí a skupin dřevin podél dopravních tahů a cest a podél vodotečí je stanovena z důvodu ochrany a rozvoje charakteru krajinného rázu lokality.

Jsou stanoveny trasy historických alejí vhodných k obnově v rámci tras stávajících komunikací.

Podmínka doplnění alejí na hranici obytné zástavby a zemědělsky obdělávané půdy je stanovena pro zajištění kvality obytného prostředí a vytvoření hranice mezi sídlem a krajinou.

V lokalitě se nachází charakteristická zástavba původních hornických kolonií. Podmínka respektování stávajícího uspořádání uliční sítě a charakteru malých soliterních domů a dvojdomů je stanovena z důvodu zachování kontinuity vývoje a specifické historie sídla.

V nástupních bodech do krajiny jsou stanoveny významné body zájmu v krajině, které je vhodné doplnit o mobiliář, který napomůže jejich rekreačnímu využití (např. lavičky, přístřešek, ohniště). Jedná se o bod napojující centrum a plánovanou naučnou stezku v Kotlinách, za objektem Dřevěnkou (k1.01), bod při zakončení Dědiny morfologicky utvářející přírodní amfiteátr (k1.02) a bod na končení osy ve Vrchovci na nástupu do rekreační pohornické krajiny (k1.03).

Uliční síť rozvojové oblasti Dědina je doporučena řešit s jednou centrální komunikací paralelní k hlavní ulici, obestavěnou z obou stran, trasovanou od zámku po krajinný bod k1.02.

*uspořádání
prostranství*

*uspořádání
zástavby*

*uspořádání
přírodních
prvků*

*specifické
uspořádání*

uspořádání

Generel lokalit

L2 Hranice

Plošné řešení zástavby

- bez podmínek

Výškové řešení zástavby

- max. 2 NP
- Důl Doubrava III - max. 3 NP

Objemové řešení přírodních prvků

- koryto Glembovce - přírodní charakter

Specifické prvky

- Důl Doubrava III - veřejná funkce

Velikost a zastavěnost pozemků

- minP = 800 m²
- HS = 0,20; KN = 0,60
- rekreační chaty - max. zastavitelnost pozemku
rekreační zástavby = 40 m²
- výrobní a produkční plochy - HS = 0,30; KN = 0,40

Uspořádání prostranství

- pěší prostupnost lokality - pěší trasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky a vyhlídkové body
- cyklotrasy - cyklotrasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky, vyhlídkové body a lokalizovat rekreační infrastrukturu
- pojízdné plochy v minimálních rozměrech
- naučné stezky - oddělení pěší a cyklistické dopravy od motorové propojení sídel pěšími stezkami
- v ploše VPv - prvky drobné architektury zapojit do kompozice veřejného prostranství při nenarušení jeho hodnoty, plochy parkování sdružovat
- Na hranicích - uliční síť v minimálních rozměrech, zachování stromořadí, parkovací stání

Uspořádání zástavby

- kVP, sVP
- řadová zástavba není přípustná

Uspořádání přírodních prvků

- stromořadí a skupiny dřevin podél dopravních tahů, cest a vodotečí
- doplnění alejí na hranici obytné zástavby a zemědělsky obdělávané půdy

Specifické uspořádání

- významné body v krajině - doplnit o mobiliář





Orlová

údolí
Glembovce

údolí
Krempulce

vazby a propojení
na Orlovou

< přírodní sportoviště,
hráště se zářím

< Kremplůvka

K2.01

<VPv 02.3

Skol. BUS
Doubrava, rybníky

<VPv 02.4

Skol. BUS
Doubrava, hranice

<VPv 02.6

Glembovec

PP Glembovce >

<VPv 02.2

Skol. BUS
Doubrava, sever

<VPv 02.5

Doubrava sever >

vazby a propojení
na Dětmarovice

Dětmarovice

břežen
Doubravy

Generel lokalit

L2 Hranice

prvky	vymezení	Lokalita je vymezena údolím potoka Glembovec. Ze západu je ohraničena správní hranicí obce, z východu údolím potoka Krempovec, z východu lesy oddělující Hranice od Doubravského kopce a z jihu hlavní dopravní komunikací. Zájmové území zahrnuje několik sídel prostorově oddělených vodními toky nebo terénními zářezy. Na západním břehu Glembovce se na severu se nachází hustě obydlené sídlo Na Hranicích, pod ním sídlo Nad Vídeňkou a ve vazbě na hlavní komunikace sídlo U Starostky, typické příměstským charakterem zástavby. Na východním břehu Glembovce se v náhorní poloze nachází sídlo Hranice, navazující na areál bývalého dolu Doubrava III.
	plošné řešení zástavby	Charakter zástavby udávají rodinné domy s typickým poměrem stran 1:1 až 1:2,5. S ohledem na různorodost zástavby není plošné řešení stanoveno. Je doporučeno při plošném řešení zástavby respektovat terénní podmínky.
	výškové řešení zástavby	Charakter zástavby udávají převážně objekty o 2 NP, resp. přízemím a podkrovím. Charakter střešní krajiny udávají střechy šikmé – sedlové, valbové, polovalbové a stanové. Podmínka max. 2 NP je stanovena z důvodu ochrany charakteru urbanisticky hodnotné venkovské zástavby a obrazu sídla v krajině. Pro důl Doubrava platí max. 3 NP pro posílení potenciálu přestavby a rozvoje vybavení.
	objemové řešení přírodních prvků	Přírodní prvky zastavěného území tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást soukromých zahrad. Přírodní prvky nezastavěného území tvoří zejména zalesněné plochy v údolí Glembovce, zemědělská půda, stromořadí, remízky a skupiny dřevin podél cest. Podmínka přírodního charakteru koryta Glembovce je stanovena s důvodu ochrany biotopu nivy a doprovodných remízů a přírodních prvků. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	specifické prvky	V lokalitě se vyskytuje areál historického dolu Doubrava III. Pro důl Doubrava III je stanovena podmínka využití pro veřejnou funkci.
uspořádání	velikost a zastavitelnost pozemků	Obvyklá míra velikosti pozemků je cca od 900 do 2500 m ² , s typickou zastavitelností 8 - 15%. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 204 o ZP HS cca 115 m ² na pozemku cca 1320 m ² (zastavitelnost cca 9%). Pro lokalitu je stanoven min. pozemek 800 m ² při nové parcelaci v zastavitelných plochách a plochách přestavby s ohledem na využitelnost stávajících proluk a zachování charakteru. Pro celou lokalitu je stanoven HS=0,20 pro hlavní stavbu tak, aby intenzita využití území respektovala charakter území. Zastavitelnost je stanovena jako maximální pro udržení charakteru venkovské zástavby. KN=0,6 zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a zároveň poskytuje dostatečný prostor pro rozvoj zástavby. Pro rekreační chaty je stanovena podmínka zastavitelnosti pozemku rekreační zástavby max. 40 m ² z důvodu přiměřené možnosti využívání stávajících pozemků individuální rekreace a zajištění zahrady určené pro vsakování a retenci v území. Pro výrobní a produkční plochy je stanovena podmínka HS=0,30 pro hlavní stavbu tak, aby byly zajištěny podmínky pro využití pozemku pro daný účel.
	uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří místní a účelové příjezdové komunikace s typickým nezpevněným lemem. V rámci jednotlivých sídel jsou stanovena veřejná prostranství vedlejší, jakožto místní plácky, které doplňují hierarchickou síť v jednotlivých sídlech a vytváří pobytová místa. Jedná se o místní jádro U Starostky (VPv 2.01), před dolem Doubrava Sever (VPv 2.02), Nad Vídeňkou (VPv 2.03) a Na hranicích se jedná o plácek u hřiště (VPv 2.04), u cesty na Hranice (VPv 2.05) a u propojení na Dětmárovice (VPv 2.06). Podmínka pěší prostupnosti lokality, vést pěší trasy tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině, je stanovena z důvodu zajištění citlivého řešení a lokalizace rekreační infrastruktury v krajině (cestní síť, pobytových míst v krajině, drobné architektury). Podmínka vést cyklotrasy tak, aby prezentovaly morfologické, přírodní prvky, vyhlídkové prvky v krajině, napojovali okolní obce a lokalizovat k cyklotrasám rekreační infrastrukturu (pobytová místa v krajině, drobné prvky architektury) je stanovena z důvodu citlivého řešení a podpory rozvoje turistického ruchu a rekreačního využívání krajiny. Podmínka řešit pojezdové plochy v minimálních nutných dimenzích je stanovena z důvodu zachování krajinného charakteru prostranství a kvality obytného prostředí.

Podmínka propojení jednotlivých sídel pěšími stezkami je stanovena z důvodu zajištění prostupnosti území.

V ploše VPv je stanovena podmínka sdružovat plochy parkování je stanovena z důvodu, aby byly umístěny po okrajích prostranství a neomezovaly využití plochy prostranství. Prvky drobné architektury by měly být komponovány jako jednotlivá těžiště veřejných prostranství a vzájemně harmonicky dotvářet funkci VP.

Je doporučeno zachovávat nepevněný lem prostranství s ohledem na ochranu a rozvoj hodnotného charakteru měkkých venkovských prostranství.

Je doporučeno využívání přírodních a přírodě blízkých materiálů pro realizaci pěších tras a navazujících prvků.

V trasách naučných stezek je stanoveno oddělit pěší a cyklistickou dopravu od dopravy motorové.

Na hranicích bude doplněna uliční síť v minimálních rozměrech ve vztahu ke stávající struktuře zástavby. V ulicích budou lokalizovány parkovací stání a zachována stávající stromořadí.

Charakter zástavby udávají rodinné domy různé štítové orientace s ortogonálním natočením vůči veřejným prostranstvím.

Podmínka orientace kPV, sVP je stanovena z důvodu ochrany charakteru zástavby a umožňuje různorodost zástavby při dodržení ortogonálního vztahu k veřejnému prostranství.

Podmínka nepřípustnosti řadové zástavby je stanovena z důvodu ochrany venkovského charakteru lokality.

Charakter lokality udává převážně zalesněné údolí potoka Glembovec, v jeho údolí se nachází orná půda převážně II. a IV. třídy ochrany ZPF.

Podmínka stromořadí a skupin dřevin podél dopravních tahů a cest a podél vodotečí je stanovena z důvodu ochrany a rozvoje charakteru krajinného rázu lokality.

Podmínka doplnění alejí na hranici obytné zástavby a zemědělsky obdělávané půdy je stanovena pro zajištění kvality obytného prostředí a vytvoření hranice mezi sídlem a krajinou.

V nástupních bodech do krajiny jsou stanoveny významné body zájmu v krajině, které je vhodné doplnit o mobiliář, který napomůže jejich rekreačnímu využití (např. lavičky, přístřešek, ohniště). Jedná se o bod při hrázích u rybníční soustavy na potoku Glembovec (k2.01).

*uspořádání
zástavby*

*uspořádání
přírodních
prvků*

*specifické
uspořádání*

uspořádání

Generel lokalit L3 Doubrava - Dětmarovice

Plošné řešení zástavby

- bez podmínek

Výškové řešení zástavby

- max. 2 NP, typická střešní krajina

Objemové řešení přírodních prvků

- koryta přítoků Glembovce - přírodní charakter

Specifické prvky

- bez podmínek

Velikost a zastavěnost pozemků

- minP = 800 m²
- HS = 0,15; KN = 0,60
- rekreační chaty - max. zastavitelnost pozemku
- rekreační zástavby = 40 m²

Uspořádání prostranství

- pojízdné plochy v minimálních nezbytných dimenzích
- pěší prostupnost lokality - pěší trasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky a vyhlídkové body
- cyklotrasy - cyklotrasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky, vyhlídkové body a lokalizovat rekreační infrastrukturu
- propojení sídel pěšími stezkami
- v ploše VPv - prvky drobné architektury zapojit do kompozice veřejného prostranství při nenarušení jeho hodnoty, plochy parkování sdružovat

Uspořádání zástavby

- řadová zástavba není přípustná

Uspořádání přírodních prvků

- skupiny dřevin podél cest, vodních toků, v terénních zářezech a v blízkosti pěších tras
- dělení zemědělských polí alejí a remízem
- doplnění alejí na hranici obytné zástavby a zemědělsky obdělávané půdy

Specifické uspořádání

- bez podmínek





L3 Doubrava - Dětmarovice

prvky	vymezení	Lokalita je vymezena severním svahem Doubravského kopce. Ze západu je ohraničena nivou potoka Glembovec, z jihu vrcholem kopce Doubrava a z východu kopcem Ujala. Ze severu lokalita přiléhá k sousední obci Dětmarovice, na jejíž zástavbu navazuje. Zájmové území zahrnuje sídla Hranice, Uplíž a Oplíží, která prostorově srůstají se zástavbou Dětmarovic a jsou mezi sebou oddělena lesy.
	plošné řešení zástavby	Charakter zástavby udávají rekreační objekty a individuální rodinné domy s poměrem stran od 1:1 až po 1:2,5. S ohledem na různorodost zástavby není plošné řešení stanoveno.
	výškové řešení zástavby	Zástavbu tvoří převážně objekty o 1-2 NP, resp. jednom podlaží a podkroví. Výrazný charakter střešní krajiny, udávají převážně střechy šikmé – sedlové, místy se nachází střechy pultové a stanové. Podmínka max. 2 NP a typické střešní zástavby je stanovena z důvodu ochrany charakteru krajiny.
	objemové řešení přírodních prvků	Přírodní prvky zastavěného území tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad. Přírodní prvky nezastavěného území tvoří zejména zemědělská půda, zalesněné terénní zlomy a hospodářské lesy. Podmínka přírodního charakteru koryt přítoků Glembovce je stanovena z důvodu ochrany cenného biotopu říční nivy a doprovodných lesů. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	specifické prvky	V lokalitě se nevyskytují specifické prvky.
uspořádání	velikost a zastavitelnost pozemků	Obvyklá míra velikosti pozemků rodinných domů je cca od 2000 do cca 4000 m ² , s průměrnou typickou zastavitelností 3-8%. Charakter zástavby lokality udává zástavba individuálních rodinných domů. Typickým zástupcem je RD č.p. 380 o ZP cca 135 m ² HS cca 2700 m ² (zastavitelnost cca 5%). V severovýchodní části lokality se nachází menší pozemky o obvyklé míře velikosti cca 1000 m ² , s průměrnou typickou zastavitelností 5-12%. Typickým zástupcem je RD č.p. 484 o ZP cca 120 m ² HS cca 1050 m ² (zastavitelnost cca 11%). Je stanovena podmínka minimální velikosti pozemku pro rodinnou výstavbu 800 m ² z důvodu zachování charakteru venkovských samot v krajině. V celé lokalitě je stanoven HS=0,15 pro hlavní stavbu tak, aby intenzita využití území respektovala charakter území. Zastavitelnost je stanovena jako maximální pro udržení charakteru venkovské lokality. KN=0,60 zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a zároveň poskytuje dostatečný prostor pro zahrady a vedlejší objekty. Pro rekreační chaty je stanovena podmínka zastavitelnosti pozemku rekreační zástavby max. 40 m ² z důvodu přiměřené možnosti využívání stávajících pozemků individuální rekreace a zajištění zahrady určené pro vsakování a retenci v území. Je doporučena parcelace s ohledem na terénní podmínky a umožnění rovnoměrného rozmístění pozemků.
	uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří místní a účelové příjezdové komunikace s typickým nezpevněným lemem. V rámci sídel Uplíž (VPv 3.01) a Oplíží (VPv 3.02) jsou stanovena veřejná prostranství vedlejší, jakožto místní plácky, které doplňují hierarchickou síť v jednotlivých sídlech a vytváří pobytová místa. Podmínka řešit pojízdné plochy v minimálních nutných dimenzích je stanovena z důvodu zachování krajinného charakteru prostranství a kvality obytného prostředí. Podmínka pěší prostupnosti lokality, vést pěší trasy tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině, je stanovena z důvodu zajištění citlivého řešení a lokalizace rekreační infrastruktury v krajině (cestní síť, pobytových míst v krajině, drobné architektury). Podmínka vést cyklotrasy tak, aby prezentovali morfologické, přírodní prvky, vyhlídkové prvky v krajině, napojovali okolní obce a lokalizovat k cyklotrasám rekreační infrastrukturu (pobytová místa v krajině, drobné prvky architektury) je stanovena z důvodu citlivého řešení a podpory rozvoje turistického ruchu a rekreačního využívání krajiny. Podmínka propojení jednotlivých sídel pěšími stezkami je stanovena z důvodu zajištění prostupnosti území. V ploše VPv je stanovena podmínka sdružovat plochy parkování je stanovena z důvodu,

aby byly umístěny po okrajích prostranství a neomezovaly využití plochy prostranství. Prvky drobné architektury by měly být komponovány jako jednotlivá těžiště veřejných prostranství a vzájemně harmonicky dotvářet funkci VP.

Je doporučeno zachovávat nepevněný lem prostranství s ohledem na ochranu a rozvoj hodnotného charakteru měkkých venkovských prostranství.

Charakter zástavby udávají rodinné domy různé štítové orientace i natočení vůči veřejným prostranstvím.

Podmínka nepřípustnosti řadové zástavby je stanovena z důvodu ochrany venkovského charakteru lokality.

Charakter lokality udávají smíšené lesy a orná půda II. a IV. třídy ochrany ZPF. Skupiny dřevin a stromořadí jsou uspořádány jako remízy v blízkosti komunikací, na polích, podél vodních toků a v terénních zářezích.

Podmínka skupiny dřevin podél cest, vodních toků, v terénních zářezích a v blízkosti pěších tras je stanovena z důvodu ochrany a rozvoje charakteru a krajinného rázu lokality a stabilizaci vodního režimu krajiny.

Podmínka dělení zemědělských polí pomocí alejí a remízů je stanovena z důvodu ochrany půdy před erozí.

Podmínka doplnění alejí na hranici obytné zástavby a zemědělsky obdělávané půdy je stanovena pro zajištění kvality obytného prostředí a vytvoření hranice mezi sídlem a krajinou.

V lokalitě se nevyskytují specifická uspořádání.

*uspořádání
zástavby*

*uspořádání
přírodních
prvků*

*specifické
uspořádání*

uspořádání

Generel lokalit

L4 Špluchov

Plošné řešení zástavby

- bez podmínek

Výškové řešení zástavby

- max. 2 NP, typická střešní krajina zástavby
- zástavba v návaznosti na plochu VPv - max. 3 NP

Objemové řešení přírodních prvků

- koryto Karvinského potoka - přírodní charakter
- aleje v ulici propojující náměstí a základní školu

Specifické prvky

- vybavení veřejných prostranství - pavilony, max. 1NP

Velikost a zastavěnost pozemků

- minP = 800 m²
- HS = 0,20; KN = 0,60
- pozemky v návaznosti na plochu VPv - bez podmínek zastavitelnosti pozemku

Uspořádání prostranství

- pěší prostupnost lokality - pěší trasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky a vyhlídkové body
- cyklotrasy - cyklotrasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky, vyhlídkové body a lokalizovat rekreační infrastrukturu
- pojízdné plochy v minimálních rozměrech
- naučné stezky - oddělení pěší a cyklistické dopravy od motorové
- v ploše VPv - prvky drobné architektury zapojit do kompozice veřejného prostranství při nenarušení jeho hodnoty, plochy parkování sdružovat
- propojení - v rámci bloků s ohledem na obsluhu

Uspořádání zástavby

- kVP, sVP
- řadová zástavba není přípustná

Uspořádání přírodních prvků

- stromořadí a skupiny dřevin podél dopravních tahů, cest a vodotečí
- obnova historických alejí
- doplnění alejí na hranici obytné zástavby a zemědělsky obdělávané půdy
- přírodně rekreační park na propojení do centra obce

Specifické uspořádání

- významné body v krajině - doplnit o mobiliář
- uliční síť - respektovat stopy historické sítě





Orlová

jádro Doubravy

propojení jader přes osnovu
rekreační krajiny s ohniskem
v parku Kozinec

jádro Kozince

Karviná

vazby a propojení
na Doubravu

<k4.03>

rekreační
louky

VPv 04.3>

Špluchov

MŠ

vazby a propojení
na Kozinec
a rekreační
prostor

<k4.01>

P4.01>
VPv 04.1>
jádro Kozince

BUS
Doubrava, Kozinec

Kozinec

VPv 04.4>

Na Hrázi

BUS
Doubrava,
Špluchov

<VPv 04.1>
jádro Špluchova

vazby a propojení
na Karvinou

Karviná

vazby a propojení
na rekreační
nábřeží Olše

Olše >

Generel lokalit

L4 Špluchov

prvky	vymezení	Lokalita je vymezena nivou Karvinského potoka a řeky Olše. Ze západu je ohraničena Karvinským potokem a nejbližším krajinným zázemím obnovené vsi, ze severu navrženou zástavbou, z východu řekou Olše a z jihu Sovincem a propojením na Karvinou. Zájmové území zahrnuje historickou ves Kozinec, sídla Špluchov a Na hrázi a jejich krajinné zázemí formované především zemědělskými plochami a lesy.
	plošné řešení zástavby	Charakter zástavby udávají rekreační objekty a individuální rodinné domy s poměrem stran od 1:1 až po 1:2,5. S ohledem na různorodost zástavby není plošné řešení stanoveno.
	výškové řešení zástavby	Charakter zástavby udávají převážně objekty o 2 NP, resp. přízemím a podkrovím. Charakter střešní krajiny udávají střechy šikmé – sedlové a valbové. Podmínka max. 2 NP a typická střešní krajina zástavby je stanovena z důvodu ochrany charakteru urbanisticky hodnotné venkovské zástavby a obrazu sídla v krajině. Podmínka max. 3 NP v plochách v návaznosti na plochu VPv je stanovena z důvodu rozvoje potenciálu jader sídla a rozvoje občanského vybavení.
	objemové řešení přírodních prvků	Přírodní prvky zastavěného území tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást soukromých zahrad. Přírodní prvky nezastavěného území tvoří zejména zalesněné plochy v údolí Olše, přírodní koryto Karvinského potoka a stromořadí, remízky a skupiny dřevin podél cest. Podmínka přírodního charakteru koryta Karvinského potoka je stanovena s důvodu ochrany biotopu nivy a doprovodných remízů a přírodních prvků. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	specifické prvky	V lokalitě se vyskytuje jediný dochovaný objekt rodinného domu č.p. 853 z původního Kozince. V návaznosti na jezero Kozinec a na významném náměstí (P4.01) jsou stanoveny prvky vybavení veřejných prostranství, které budou sloužit pro obsluhu prostranství a svou formou se bude jednat o drobnou architekturu pavilónového uspořádání o max. 1NP.
uspořádání	velikost a zastavitelnost pozemků	Obvyklá míra velikosti pozemků je cca od 600 do 1800 m ² , s typickou zastavitelností 8 - 14%. Typickým zástupcem zástavby je např. RD č.p. 587 o ZP HS cca 115 m ² na pozemku cca 540 m ² (zastavitelnost cca 12%). Pro lokalitu je stanoven min. pozemek 800 m ² při nové parcelaci v zastavitelných plochách a plochách přestavby s ohledem na zachování charakteru lokality. Pro celou lokalitu je stanoven HS=0,20 pro hlavní stavbu tak, aby intenzita využití území respektovala charakter území. Zastavitelnost je stanovena jako maximální pro udržení charakteru venkovské zástavby. KN=0,6 zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a zároveň poskytuje dostatečný prostor pro rozvoj zástavby. Pozemky v návaznosti na plochu VPv nemají stanoveny podmínky zastavitelnosti tak, aby bylo podpořeno využití potenciálu center sídla pro rozvoj občanského vybavení.
	uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří místní a účelové příjezdové komunikace s typickým nepevněným lemem. Je stanoveno veřejné prostranství vedlejší, jakožto místní plácek, který doplňuje hierarchickou síť v jednotlivých sídlech a vytváří pobytové místo v jádru Kozince s vazbou na občanskou vybavenost (VPv 4.01), ve Špluchově (VPv 4.02), na západě Špluchova u parku a propojení na centrum obce (VPv 4.03), ve Špluchově u objektu občanské vybavenosti (Vpv 4.04) a na Na hrázi (VPv 4.05). Podmínka řešit pojízdné plochy v minimálních nutných dimenzích je stanovena z důvodu zachování krajinného charakteru prostranství a kvality obytného prostředí. Podmínka pěší prostupnosti lokality, vést pěší trasy tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině, je stanovena z důvodu zajištění citlivého řešení a lokalizace rekreační infrastruktury v krajině (cestní sítě, pobytových míst v krajině, drobné architektury). Podmínka vést cyklotrasy tak, aby prezentovali morfologické, přírodní prvky, vyhlídkové prvky v krajině, napojovali okolní obce a lokalizovat k cyklotrasám rekreační infrastrukturu (pobytová místa v krajině, drobné prvky architektury) je stanovena z důvodu citlivého řešení a podpory rozvoje turistického ruchu a rekreačního využívání krajiny. V ploše VPv je stanovena podmínka sdružovat plochy parkování je stanovena z důvodu, aby byly umístěny po okrajích prostranství a neomezovaly využití plochy prostranství. Prvky

drobné architektury by měly být komponovány jako jednotlivá těžiště veřejných prostranství a vzájemně harmonicky dotvářet funkci VP.

V trasách naučných stezek je stanoveno oddělit pěší a cyklistickou dopravu od dopravy motorové.

Je doporučeno zachovávat nezpevněný lem prostranství s ohledem na ochranu a rozvoj hodnotného charakteru měkkých venkovských prostranství.

Propojení v rámci jednotlivých bloků budou řešena s ohledem na obsluhu pozemků buď jako pěší propojení nebo jako ulice s dopravní komunikací.

Zástavba je převážně uspořádána okapovou stranou rovnoběžně s veřejným prostranstvím. Podmínka orientace k PV, sVP je stanovena z důvodu ochrany charakteru zástavby a umožňuje různorodost zástavby při dodržení ortogonálního vztahu k veřejnému prostranství.

Podmínka nepřipustnosti řadové zástavby je stanovena z důvodu ochrany charakteru historického jádra.

Je doporučeno orientovat vedlejší stavby podél či kolmo k hlavní stavbě, případně s ohledem na tvar pozemku a terénní podmínky.

Charakter lokality udává zemědělsky využívaná plocha v údolí Olše a Karvinského potoka. Nachází se zde orná půda převážně I. a III. třídy ochrany ZPF.

Podmínka stromořadí a skupin dřevin podél dopravních tahů a cest a podél vodotečí je stanovena z důvodu ochrany a rozvoje charakteru krajinného rázu lokality.

Jsou stanoveny trasy historických alejí vhodných k obnově v rámci tras stávajících komunikací.

Podmínka doplnění alejí na hranici obytné zástavby a zemědělsky obdělávané půdy je stanovena pro zajištění kvality obytného prostředí a vytvoření hranice mezi sídlem a krajinou. Prostoru mezi Kozincem a jádrem obce bude koncipován jako přírodně rekreační park.

Uliční síť bude v maximální možné míře respektovat stopy historické sítě Kozince.

V nástupních bodech do krajiny jsou stanoveny významné body zájmu v krajině, které je vhodné doplnit o mobiliář, který napomůže jejich rekreačnímu využití (např. lavičky, přístřešek, ohniště). Jedná se o bod u jádra Kozince v nivě Karvinského potoka (k4.01), bod parku při cestě k jezeru (k4.02) a bod na cestě do Špluchova (k4.03).

*uspořádání
zástavby*

*uspořádání
přírodních
prvků*

*specifické
uspořádání*

uspořádání

Generel lokality

L5 Doubravský kopec

Plošné řešení zástavby

- poměr max. 1:1,5

Výškové řešení zástavby

- max. 2 NP, typická střešní krajina zástavby

Objemové řešení přírodních prvků

- bez podmínek

Specifické prvky

- vodojem - architektonické zpracování

Velikost a zastavěnost pozemků

- minP = 900 m²

- HS = 0,15; KN = 0,60

- rekreační chaty - max. zastavitelnost pozemku

rekreační zástavby = 40 m²

- farma - HS = 0,40; KN = 0,40

Uspořádání prostranství

- pěší prostupnost lokality - pěší trasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky a vyhlídkové body

- cyklotrasy - cyklotrasy vedeny tak, aby prezentovali morfologické prvky, přírodní prvky, vyhlídkové body a lokalizovat rekreační infrastrukturu

- pojízdné plochy v minimálních rozměrech

- naučné stezky - oddělení pěší a cyklistické dopravy od motorové

- obnova historických cest

- v ploše VPv - prvky drobné architektury zapojit do kompozice veřejného prostranství při nenarušení jeho hodnoty, plochy parkování sdružovat

Uspořádání zástavby

- kVP, sVP

- řadová zástavba není přípustná

Uspořádání přírodních prvků

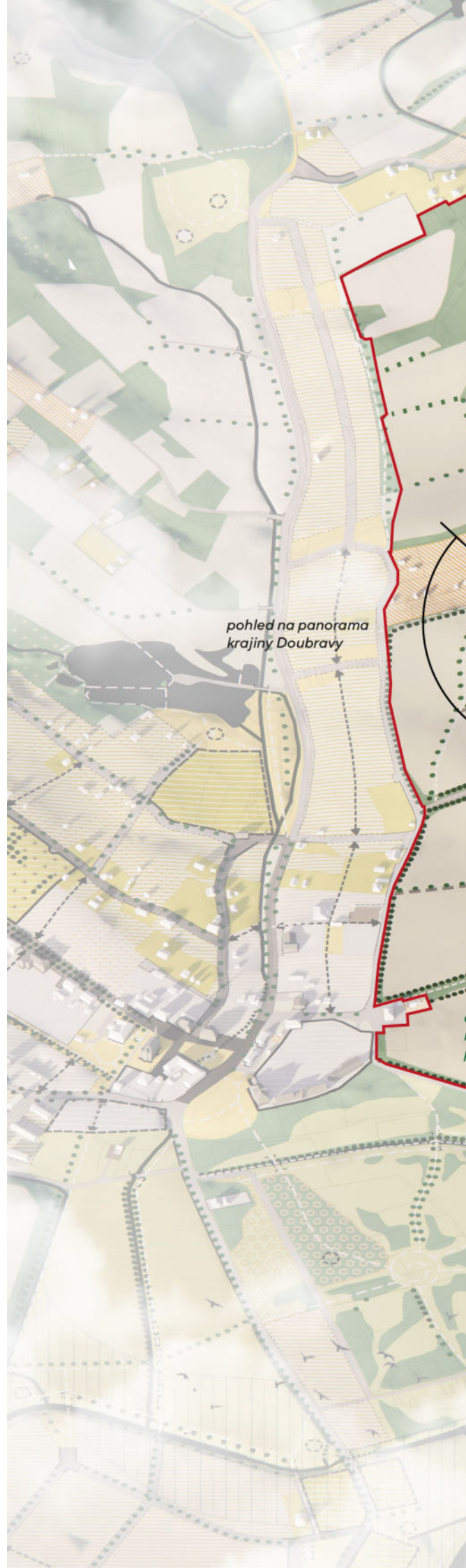
- stromořadí a skupiny dřevin podél dopravních tahů, cest a vodotečí

- dělení zemědělských polí alejí a remízem

- doplnění alejí na hranici obytné zástavby a zemědělsky obdělávané půdy

Specifické uspořádání

- významné body v krajině - doplnit o mobiliář





Doubravský kopec

Škol. BUS
Doubrava, klepka

< k5.01

PP Glenbovcé

< PP Glenbovcé

Škol. BUS
Doubrava,
u voďjemu

Doubrava
282 m n.m.

břežen
Doubravy

členění
nadměrných
půdních bloků

L5 Doubravský kopec

prvky	vymezení	Lokalita je vymezena morfologickými hranami Doubravského kopce, potoka Glembovec a svahem Ujala. Zájmové území zahrnuje sídlo při výhledovém místě a soliterní objekty areálu farmy a vodojemu.
	plošné řešení zástavby	Charakter zástavby udávají rekreační objekty a individuální rodinné domy s poměrem stran 1:1. Je stanovena podmínka max. poměru stran 1:1,2, pro zachování charakteru zástavby.
	výškové řešení zástavby	Zástavbu tvoří převážně objekty o 1-2 NP, resp. jednom podlaží a podkroví. Výrazný charakter střešní krajiny, udávají převážně střechy šikmé – sedlové a valbové. Podmínka max. 2 NP a typické střešní zástavby je stanovena z důvodu ochrany charakteru krajiny.
	objemové řešení přírodních prvků	Přírodní prvky zastavěného území tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad. Přírodní prvky nezastavěného území tvoří zejména zemědělská půda a zalesněné terénní zlomy. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	specifické prvky	V lokalitě se vyskytuje technický objekt vodojemu Pro vodojem je stanovena podmínka architektonického zpracování jakožto pohledové dominanty na Doubravském kopci.
uspořádání	velikost a zastavitelnost pozemků	Obvyklá míra velikosti pozemků rodinných domů je cca od 950 do cca 1600 m ² , s průměrnou typickou zastavitelností 5-7%. Charakter zástavby lokality udává zástavba individuálních rodinných domů. Typickým zástupcem je RD č.p. 155 o ZP cca 95 m ² HS cca 1600 m ² (zastavitelnost cca 6%). Je stanovena podmínka minimální velikosti pozemku pro rodinnou výstavbu 900 m ² z důvodu zachování venkovského charakteru. V celé lokalitě je stanoven HS=0,15 pro hlavní stavbu tak, aby intenzita využití území respektovala charakter území. Zastavitelnost je stanovena jako maximální pro udržení charakteru venkovské lokality. KN=0,60 zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a zároveň poskytuje dostatečný prostor pro zahrady a vedlejší objekty. Pro rekreační chaty je stanovena podmínka zastavitelnosti pozemku rekreační zástavby max. 40 m ² z důvodu přiměřené možnosti využívání stávajících pozemků individuální rekreace a zajištění zahrady určené pro vsakování a retenci v území. Pro farmu je stanovena podmínka zastavitelnosti pozemku HS=0,4 tak, aby bylo umožněno využití areálu pro zemědělskou funkci. Je doporučena parcelace s ohledem na terénní podmínky a umožnění rovnoměrného rozmístění pozemků.
	uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří místní a účelové příjezdové komunikace s typickým nezpevněným lemem. Je stanoveno veřejné prostranství vedlejší, jakožto místní plácek, který doplňuje hierarchickou síť v jednotlivých sídlech a vytváří pobytové místo na Doubravském kopci (VPv 5.01). Podmínka řešit pojízdné plochy v minimálních nutných dimenzích je stanovena z důvodu zachování krajinného charakteru prostranství a kvality obytného prostředí. Podmínka pěší prostupnosti lokality, vést pěší trasy tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině, je stanovena z důvodu zajištění citlivého řešení a lokalizace rekreační infrastruktury v krajině (cestní síť, pobytových míst v krajině, drobné architektury). Podmínka vést cyklotrasy tak, aby prezentovali morfologické, přírodní prvky, vyhlídkové prvky v krajině, napojovali okolní obce a lokalizovat k cyklotrasám rekreační infrastrukturu (pobytová místa v krajině, drobné prvky architektury) je stanovena z důvodu citlivého řešení a podpory rozvoje turistického ruchu a rekreačního využívání krajiny. V ploše VPv je stanovena podmínka sdružovat plochy parkování je stanovena z důvodu, aby byly umístěny po okrajích prostranství a neomezovaly využití plochy prostranství. Prvky drobné architektury by měly být komponovány jako jednotlivá těžiště veřejných prostranství a vzájemně harmonicky dotvářet funkci VP. V trasách naučných stezek je stanoveno oddělit pěší a cyklistickou dopravu od dopravy motorové.

Jsou stanoveny trasy historických cest vhodných k obnově v rámci napojení na stávající cestní síť.

Je doporučeno zachovávat nezpevněný lem prostranství s ohledem na ochranu a rozvoj hodnotného charakteru měkkých venkovských prostranství.

Charakter zástavby udávají rodinné domy různé štitové orientace s ortogonálním natočením vůči veřejným prostranstvím.

Podmínka orientace kPV, sVP je stanovena z důvodu ochrany charakteru zástavby a umožňuje různorodost zástavby při dodržení ortogonálního vztahu k veřejnému prostranství.

Podmínka nepřípustnosti řadové zástavby je stanovena z důvodu ochrany venkovského charakteru lokality.

Charakter lokality udávají smíšené lesy a orná půda II. až IV. třídy ochrany ZPF. Skupiny dřevin a stromořadí jsou uspořádány jako remízy v blízkosti komunikací, na polích a v terénních zářezích.

Podmínka skupiny dřevin podél cest, vodních toků, v terénních zářezích a v blízkosti pěších tras je stanovena z důvodu ochrany a rozvoje charakteru a krajinného rázu lokality a stabilizaci vodního režimu krajiny.

Podmínka dělení zemědělských polí pomocí alejí a remízů je stanovena z důvodu ochrany půdy před erozí.

Podmínka doplnění alejí na hranici obytné zástavby a zemědělsky obdělávané půdy je stanovena pro zajištění kvality obytného prostředí a vytvoření hranice mezi sídlem a krajinou.

V nástupních bodech do krajiny jsou stanoveny významné body zájmu v krajině, které je vhodné doplnit o mobiliář, který napomůže jejich rekreačnímu využití (např. lavičky, přístřešek, ohniště). Jedná se o bod na vyhlídkovém místě (k5.01) umožňující výhled na obec a na pohornickou krajinu.

*uspořádání
zástavby*

*uspořádání
přírodních
prvků*

*specifické
uspořádání*

uspořádání

Generel lokalit

L6 Revitalizovaná krajina

Plošné řešení zástavby

- bez podmínek

Výškové řešení zástavby

- max. 1 NP, typická střešní krajina zástavby
- Dinopark - bez podmínek

Objemové řešení přírodních prvků

- bez podmínek

Specifické prvky

- Dinopark - řešení vstupu
- FVE - výsadba ochranné zeleně
- nádražní budova - veřejná funkce

Velikost a zastavěnost pozemků

- minP = 1200 m²
- HS = 0,20; KN = 0,60
- Dinopark - bez podmínek

Uspořádání prostranství

- pěší prostupnost lokality – pěší trasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky a vyhlídkové body
- cyklotrasy – cyklotrasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky, vyhlídkové body a lokalizovat rekreační infrastrukturu
- pojízdné plochy v minimálních rozměrech
- naučné stezky – oddělení pěší a cyklistické dopravy od motorové
- přechody přes železniční vlečku

Uspořádání zástavby

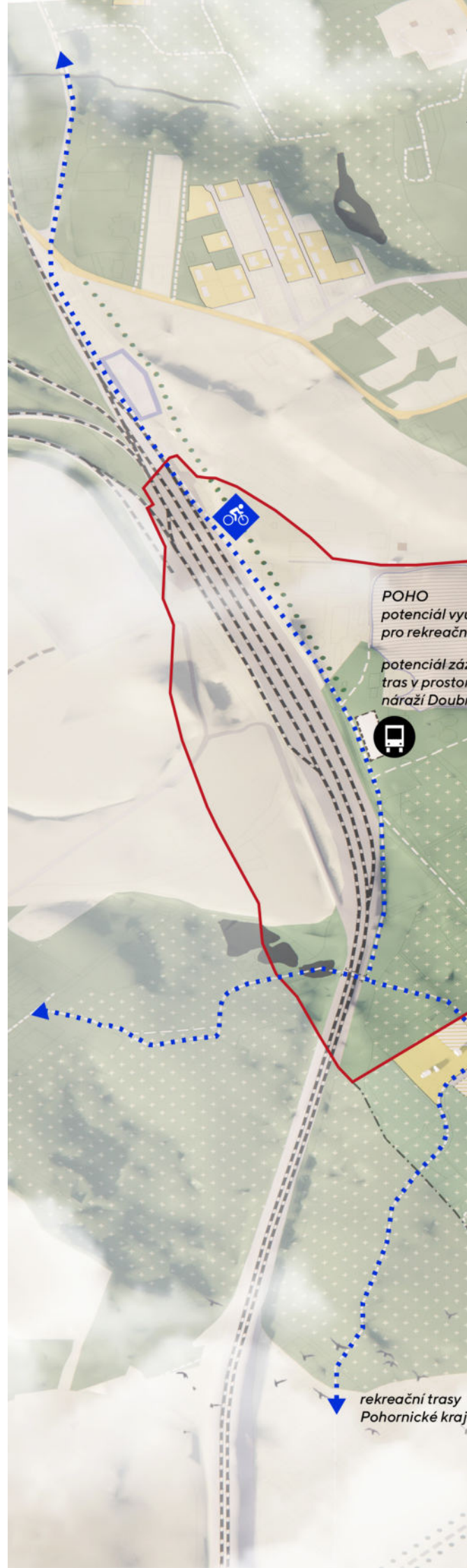
- kVP, sVP

Uspořádání přírodních prvků

- stromořadí a skupiny dřevin podél dopravních tahů, cest
- obnova historických alejí

Specifické uspořádání

- významné body v krajině – doplnit o mobiliář





Orlová

II/474

III/47214

DinoPark

vazby a propojení
na Orlovou

< VPV 06.1

BUS
Doubrava, DinoPark

Stará
Cihelna

PP Glembovice >

přírodní park
na haldě

< k6.01

naučná stezka
Kotliny - Vichřok

užití vleček
i dopravu

země rekreačních
u bývalého
přehrazení

iny

L6 Revitalizovaná krajina

prvky	vymezení	Lokalita je vymezena morfologickou hranou haldy na východě, hlavními komunikacemi na severu, hranicí zástavby Vrchovce na západu a na jihu lokalita přes železnici pokračuje do pohornické krajiny mimo správní území Doubravy. Zájmové území zahrnuje revitalizovanou krajinu po těžbě, areál Dinoparku a infrastrukturní uzel transformační stanice.
	plošné řešení zástavby	Charakter zástavby udává zástavba navazujících místních částí Vrchovce a Kotliny. S ohledem na malé množství zástavby není plošné řešení stanoveno.
	výškové řešení zástavby	Zástavbu tvoří objekty areálu Dinoparku a objekty technické infrastruktury. Podmínka max. 1 NP a typické střešní zástavby je stanovena z důvodu ochrany charakteru krajiny ve vazbě na charakter navazujících místních částí Vrchovce a Kotliny. Pro Dinopark podmínky nejsou stanoveny z důvodu specifického charakteru areálu.
	objemové řešení přírodních prvků	Přírodní prvky zastavěného území tvoří dřeviny, rostliny a zatravněné plochy jako součást zahrad a parkově upravené plochy uvnitř areálu Dinoparku. Přírodní prvky nezastavěného území tvoří zejména lesy a louky na revitalizované půdě. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	specifické prvky	V lokalitě se vyskytuje areál Dinoparku. Na ploše bývalého dolu je možná výstavba FVE. Pro rekreační využití krajiny je navržena výstavba nádražní budovy, která umožní využití stávající železniční vlečky pro rekreační přepravu obyvatel po pohornické krajině. Pro Dinopark je stanovena podmínka řešení vstupu jako jednoho z místních jader a místa setkávání. Pro FVE je stanovena podmínka výsadby ochranné zeleně z důvodu zachování pohledové kvality krajiny a výhledu. Pro nádražní budovu je stanovena podmínka využití pro veřejnou funkci.
uspořádání	velikost a zastavitelnost pozemků	Zástavbu tvoří objekty areálu Dinoparku a objekty technické infrastruktury, které mají specifické nároky na velikost a zastavitelnost pozemků. Podmínky velikosti a zastavitelnosti pozemků jsou stanoveny s ohledem na charakter navazujících místních částí Vrchovce a Kotliny. Je stanovena podmínka minimální velikosti pozemku pro rodinnou výstavbu 1200 m ² z důvodu zachování venkovského charakteru. V celé lokalitě je stanoven $HS=0,20$ pro hlavní stavbu tak, aby intenzita využití území respektovala charakter území. Zastavitelnost je stanovena jako maximální pro udržení charakteru venkovské lokality. $KN=0,60$ zajišťuje plochu zahrady určenou pro vsakování a retenci v území a zároveň poskytuje dostatečný prostor pro zahrady a vedlejší objekty. Pro Dinopark podmínky nejsou stanoveny z důvodu specifického charakteru areálu.
	uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří místní a účelové příjezdové komunikace s typickým nepevněným lemem. Je stanoveno veřejné prostranství vedlejší, jakožto místní plácek, který doplňuje hierarchickou síť v jednotlivých sídlech a vytváří pobytové místo při vstupu do areálu Dinoparku (VPv 6.01). Územím prochází významná cyklistická trasa propojující nádraží a pohornickou krajinu na jihu. Podmínka řešit pojízdné plochy v minimálních nutných dimenzích je stanovena z důvodu zachování krajinného charakteru prostranství a kvality obytného prostředí. Podmínka pěší prostupnosti lokality, vést pěší trasy tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině, je stanovena z důvodu zajištění citlivého řešení a lokalizace rekreační infrastruktury v krajině (cestní síť, pobytových míst v krajině, drobné architektury). Podmínka vést cyklotrasy tak, aby prezentovali morfologické, přírodní prvky, vyhlídkové prvky v krajině, napojovali okolní obce a lokalizovat k cyklotrasám rekreační infrastrukturu (pobytová místa v krajině, drobné prvky architektury) je stanovena z důvodu citlivého řešení a podpory rozvoje turistického ruchu a rekreačního využívání krajiny. V trasách naučných stezek je stanoveno oddělit pěší a cyklistickou dopravu od dopravy motorové. Je doporučeno zachovávat nepevněný lem prostranství s ohledem na ochranu a rozvoj hodnotného charakteru měkkých venkovských prostranství. Je stanoveno doplnění přechodů přes železniční vlečku z důvodu podpory propojení v severojižním směru a napojení pohornické krajiny.

Zástavba je převážně uspořádána okapovou stranou rovnoběžně s veřejným prostranstvím. Podmínka orientace kPV, sVP je stanovena z důvodu ochrany charakteru zástavby a umožňuje různorodost zástavby při dodržení ortogonálního vztahu k veřejnému prostranství. Je doporučeno orientovat vedlejší stavby podél či kolmo k hlavní stavbě, případně s ohledem na tvar pozemku a terénní podmínky.

Charakter lokality udávají smíšené lesy a orná půda II. a IV. třídy ochrany ZPF. Skupiny dřevin a stromořadí jsou uspořádány jako remízy v blízkosti komunikací. Podmínka skupiny dřevin podél cest je stanovena z důvodu ochrany a rozvoje charakteru a krajinného rázu lokality. Jsou stanoveny trasy historických alejí vhodných k obnově v rámci tras stávajících komunikací.

V nástupních bodech do krajiny jsou stanoveny významné body zájmu v krajině, které je vhodné doplnit o mobiliář, který napomůže jejich rekreačnímu využití (např. lavičky, přístřešek, ohniště). Jedná se o bod na vrcholu haldy (k6.01) na pěším propojení mezi Hranicemi a Dinoparkem a na vyhlídkovém místě (k6.02) umožňující výhled na pohornickou krajinu.

*uspořádání
zástavby*

*uspořádání
přírodních
prvků*

*specifické
uspořádání*

uspořádání

Generel lokality L7 Kozinec

Plošné řešení zástavby

- bez podmínek

Výškové řešení zástavby

- bez podmínek

Objemové řešení přírodních prvků

- koryto Karvinského potoka - přírodní charakter
- ochrana přírodní funkce krajiny
- přírodní park mezi centrem a Kozincem

Specifické prvky

- jezero Kozinec - přírodní koupaliště, prvky drobné architektury, mola
- vybavení veřejných prostranství - pavilony, max. 1NP, zázemí přírodního koupaliště

Velikost a zastavěnost pozemků

- bez podmínek

Uspořádání prostranství

- pěší prostupnost lokality - pěší trasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky a vyhlídkové body
- cyklotrasy - cyklotrasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky, vyhlídkové body a lokalizovat rekreační infrastrukturu
- propojení sídel pěšími stezkami
- naučné stezky - oddělení pěší a cyklistické dopravy od motorové
- propojení - v rámci bloků s ohledem na obsluhu

Uspořádání zástavby

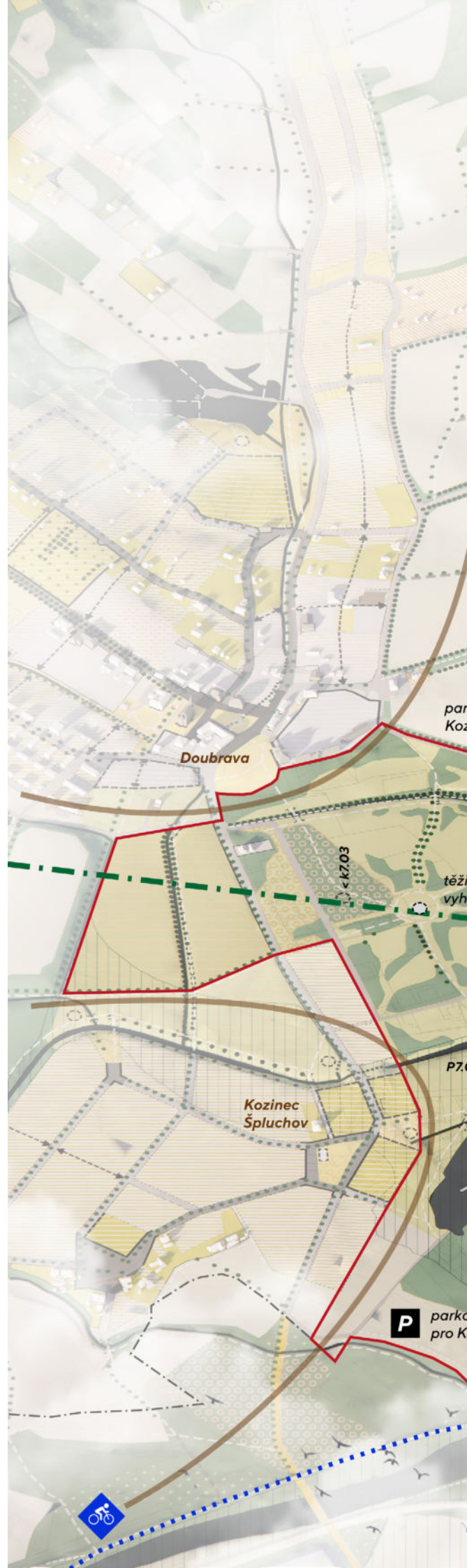
- bez podmínek

Uspořádání přírodních prvků

- stromořadí a skupiny dřevin podél dopravních tahů, cest a vodotečí
- obnova historických alejí

Specifické uspořádání

- významné body v krajině - doplnit o mobiliář





Doubrava
282 m n.m.

< k7.01

osnova rekreační
Pohornické krajiny

Kozinec

rekreační prostor,
přírodní koupaliště

rekreační trasy
Pohornické krajiny

Olše

Generel lokalit

L7 Kozinec

prvky	vymezení	Lokalita je vymezena nivou Karvinského potoka. Ze západu je ohraničena areálem zámku s budoucím zámeckým parkem, ze severu kopcem Ujaly, z východu řekou Olše a z jihu zástavbou obnoveného Kozince a komunikací propojující centrum obce se Špluchovem. Zájmové území zahrnuje poklesové jezero Kozinec s jeho krajinným zázemím a přírodní park mezi centrem a jezerem.
	plošné řešení zástavby	V lokalitě se nevyskytuje zástavba.
	výškové řešení zástavby	V lokalitě se nevyskytuje zástavba.
	objemové řešení přírodních prvků	Přírodní prvky nezastavěného území tvoří zejména zalesněné plochy přírodního parku a lesy při březích jezera a ve svazích Ujaly. Podmínka přírodního charakteru koryta Karvinského potoka je stanovena z důvodu ochrany cenného biotopu říční nivy a doprovodných lesů. Podmínka řešení ploch mezi Kozincem a Centrem obce jako přírodně pobytového parku s množstvím propojení je stanovena z důvodu propojení obce a Kozince a vytvoření rekreačního zázemí pro obě sídla a vstupního hrdla pro využívání pohornické krajiny. Je stanoveno chránit významné přírodní funkce krajiny. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	specifické prvky	V lokalitě se vyskytuje poklesové jezero Kozinec vhodné ke koupání a rybaření. Pro jezero Kozinec platí podmínka možného doplnění přírodního koupaliště o prvky drobné architektury včetně sezónních stánků, převlékárny a hygienického zázemí, pro zajištění rekreačního využívání vodní plochy. V rámci vodní plochy jsou navržena plovoucí mola odkazující na historické budovy a ulice původního osídlení Kozince. V návaznosti na jezero Kozinec (P7.01) jsou stanoveny prvky vybavení veřejných prostranství, které budou sloužit pro obsluhu prostranství a svou formou se bude jednat o drobnou architekturu pavilónového uspořádání o max. 1NP. Vybavenost bude obsahovat zázemí přírodního koupaliště.
uspořádání	velikost a zastavitelnost pozemků	V lokalitě se nevyskytuje zástavba.
	uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří hlavní komunikace propojující centrum obce s Karvinou a centrum obce s Dětmovicemi a pěší a cyklistické stezky v krajině. Podmínka pěší prostupnosti lokality, vést pěší trasy tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině, je stanovena z důvodu zajištění citlivého řešení a lokalizace rekreační infrastruktury v krajině (cestní síť, pobytových míst v krajině, drobné architektury.) Podmínka vést cyklotrasy tak, aby prezentovali morfologické, přírodní prvky, vyhlídkové prvky v krajině, napojovali okolní obce a lokalizovat k cyklotrasám rekreační infrastrukturu (pobytová místa v krajině, drobné prvky architektury) je stanovena z důvodu citlivého řešení a podpory rozvoje turistického ruchu a rekreačního využívání krajiny. Podmínka propojení jednotlivých sídel pěšími stezkami je stanovena z důvodu zajištění prostupnosti území. Je doporučeno zachovávat nepevněný lem prostranství s ohledem na ochranu a rozvoj hodnotného charakteru měkkých venkovských prostranství.
	uspořádání zástavby	V lokalitě se nevyskytuje zástavba.

Charakter lokality udávají smíšené lesy a orná půda I., III. a IV. třídy ochrany ZPF. Skupiny dřevin a stromořadí jsou uspořádány jako remízy v blízkosti komunikací, podél vodních toků a v terénních zlomech.

Podmínka skupiny dřevin podél cest, vodních toků a v blízkosti pěších tras je stanovena z důvodu ochrany a rozvoje charakteru a krajinného rázu lokality a stabilizací vodního režimu krajiny.

Jsou stanoveny trasy historických alejí vhodných k obnově v rámci trasování nových komunikací.

V nástupních bodech do krajiny jsou stanoveny významné body zájmu v krajině, které je vhodné doplnit o mobiliář, který napomůže jejich rekreačnímu využití (např. lavičky, přístřešek, ohniště). Jedná se o bod u výhledu při cestě do Dětmovic (k7.01), bod na břehu jezera Kozinec (k7.02) a bod vyhlídky v centru přírodního parku (k7.03).

*uspořádání
přírodních
prvků*

*specifické
uspořádání*

uspořádání

Generel lokalit L8 Důl ČSA

Plošné řešení zástavby

- bez podmínek

Výškové řešení zástavby

- bez podmínek

Objemové řešení přírodních prvků

- revitalizace plochy odkaliště

Specifické prvky

- vodní plochy - možné FVE

Velikost a zastavěnost pozemků

- bez podmínek

Uspořádání prostranství

- pěší prostupnost lokality – pěší trasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky a vyhlídkové body

- cyklotrasy – cyklotrasy vedeny tak, aby prezentovali morfologické prvky, přírodní prvky, vyhlídkové body a lokalizovat rekreační infrastrukturu

- obnova historických cest

Uspořádání zástavby

- bez podmínek

Uspořádání přírodních prvků

- stromořadí a skupiny dřevin podél dopravních tahů, cest a vodotečí

- obnova historických ale

Specifické uspořádání

- významné body v krajině - doplnit o mobiliář





vazby a propojení
na Karvinou - Doly

odkaliště
dolu ČSA

Doubrava

Kozinec
Špluchov

Goble

< 8.01

Generel lokalit

L8 Důl ČSA

prvky	vymezení	Lokalita je vymezena areálem odkaliště ČSA, hranicí zástavby Finských domků na západě, pěším propojením na Špluchov na severu a Karvinským potokem na východě. Zájmové území zahrnuje areál odkaliště včetně jeho vodních ploch a okolní převážně zalesněné přírodní plochy.
	plošné řešení zástavby	V lokalitě se nevyskytuje zástavba.
	výškové řešení zástavby	V lokalitě se nevyskytuje zástavba.
	objemové řešení řešení přírodních prvků	Přírodní prvky nezastavěného území tvoří lesní porosty, vodní plochy sloužící k ukládání sypkých odpadů z těžby a usazené vrstvy. Je stanoveno revitalizovat celou plochu odkaliště, plochy zatravnit, částečně zalesnit a zasanovat některé z vodních nádrží z důvodu začlenění plochy do okolní přírody. Je doporučeno využívání místních dřevin.
	specifické prvky	V lokalitě se vyskytují vodní plochy odkaliště. Pro vodní plochy je možné jejich využití pro plovoucí FVE.
uspořádání	velikost a zastavitelnost pozemků	V lokalitě se nevyskytuje zástavba.
	uspořádání prostranství	Veřejná prostranství tvoří pěší a cyklistická cestní síť v krajině, která je obnovena na základě historických cest a trasování významných cest v rámci revitalizace území. Podmínka pěší prostupnosti lokality, vést pěší trasy tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině, je stanovena z důvodu zajištění citlivého řešení a lokalizace rekreační infrastruktury v krajině (cestní sítě, pobytových míst v krajině, drobné architektury). Podmínka vést cyklotrasy tak, aby prezentovali morfologické, přírodní prvky, vyhlídkové prvky v krajině, napojovali okolní obce a lokalizovat k cyklotrasám rekreační infrastrukturu (pobytová místa v krajině, drobné prvky architektury) je stanovena z důvodu citlivého řešení a podpory rozvoje turistického ruchu a rekreačního využívání krajiny. Jsou stanoveny trasy historických cest vhodných k obnově v rámci napojení na stávající cestní síť. Je doporučeno zachovávat nezpevněný lem prostranství s ohledem na ochranu a rozvoj hodnotného charakteru měkkých venkovských prostranství.
	uspořádání zástavby	V lokalitě se nevyskytuje zástavba.

Charakter lokality udávají smíšené lesy a orná půda III. třídy ochrany ZPF. Skupiny dřevin a stromořadí jsou uspořádány jako remízy v blízkosti komunikací.

Podmínka skupiny dřevin podél cest, vodních toků, v terénních zářezích a v blízkosti pěších tras je stanovena z důvodu ochrany a rozvoje charakteru a krajinného rázu lokality a stabilizaci vodního režimu krajiny.

Jsou stanoveny trasy historických alejí vhodných k obnově v rámci trasování nových komunikací.

V nástupních bodech do krajiny jsou stanoveny významné body zájmu v krajině, které je vhodné doplnit o mobiliář, který napomůže jejich rekreačnímu využití (např. lavičky, přístřešek, ohniště). Jedná se o bod při rozcestí u historické stezky (k8.01).

*uspořádání
přírodních
prvků*

*specifické
uspořádání*

uspořádání

Pojmy

Generel lokalit vymezuje následující pojmy, které nemají jednoznačně stanoven význam platnými právními předpisy nebo u kterých je význam upřesněn pro potřeby této dokumentace:

areálová zástavba (areál) – ohrazený kompaktní celek zástavby se souvisejícími prostranstvími přístupnými ve stanoveném režimu, např. areál občanského vybavení, areál základní školy, areál zámku atp.

hlavní stavba – stavba nebo část stavby dle ustanovení § 5 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., Stavebního zákona, tedy stavba (nebo část stavby), která určuje účel výstavby souboru staveb

charakter – souhrn podstatných vlastností území, jeho části anebo přírodních a lidských prvků, které se v něm vyskytují, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb

charakterově nevhodná střešní krajina zástavby – typ střešní krajiny, resp. střechy zástavby, který neodpovídá charakteru zástavby nebo jej poškozují, např. střecha stanová se sklonem pod 15°

individuální zástavba (samostatný dům) – zástavba samostatných staveb na vlastním oploceném pozemku, zpravidla rodinných domů nebo vil v zahradách, uliční čáru tvoří oplocení pozemku

navazující – dotýkající se (např. plochy) svou hranicí nebo bodem na své hranici

nezpevněná plocha – část pozemku schopná vsakování dešťové vody, obvykle rostlý terén s vegetací

nezpevněný lem prostranství – na okraji veřejného prostranství je nezpevněná plocha zeleně schopná vsakování dešťové vody, je-li to technicky možné; její šířka je maximální možná a je upřesněna územním řízením dle SZ; pokud prostranství obsahuje plochu vozovky, její šířka bude minimální možná

obvyklá míra zastavění – průměrná stávající míra zastavění pozemků

podkroví – prostor převážně vymezený konstrukcí šikmé střechy, v podkroví se může nacházet jedno podkrovní podlaží, v němž maximálně polovina délky obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy

pozemek – soubor parcel pod společným oplocením, obvykle ve vlastnictví stejného vlastníka nebo vlastníků

příměstský charakter – charakter veřejných prostranství a zástavby odpovídající příměstskému prostředí převážně soliterních staveb nebo současné rodinné zástavby s modernistickým nebo suburbánním řešením veřejných prostranství

rodinný dům – stavba pro bydlení o max. 2 bytových jednotkách. Vymezení pojmu odpovídá charakteru stávající obytné zástavby města, kdy rodinné domy mají převážně 1 až 2 bytové jednotky.

rozvojová plocha – zastavitelná plocha nebo plocha území rezervy (tyto plochy zástavby jsou ve výkresu Struktury označeny jako „návrh a výhled“)

řadová zástavba (řadový dům) – zástavba tvořící souvislou řadu více než tří domů, uliční čára je převážně totožná se stavební čarou, případně uliční čáru tvoří oplocení pozemku, zástavba řadových domů nemůže být stavebně a provozně spojená, resp. 2 a více řadových domů nemohou být stavebně a provozně propojené

smíšená obytná (zástavba/plocha) – zástavba/plocha sloužící převážně pro bydlení a s bydlením související, zejména stavby pro občanskou infrastrukturu, nerušící produkci a služby a rekreaci

stavební dominanta – stavba, která svým architektonickým řešením, umístěním v terénu či charakterem je výrazně viditelná a do velké míry ovlivňuje vizuální charakter sídla i krajiny

stávající – odpovídající stavu území, zejména stavu katastru nemovitostí k září 2024

ustupující podlaží – podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, jehož obvodové stěny odstupují od vnějších obvodových stěn budovy orientovaných do veřejného prostranství nebo k uliční čáře

vedlejší stavba – stavba nebo část stavby s doplňujícím využitím v souladu s ustanovením § 5 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., Stavebního zákona, tedy stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní, - drobná stavba dle ustanovení přílohy č. 1 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon - zpevněná plocha, která není součástí hlavní stavby

venkovský charakter – charakter veřejných prostranství a zástavby odpovídající venkovskému prostředí, zejména podílem zpevněných a nezpevněných ploch (travnaté lomy komunikací a zástavby), řešením zeleně, mobiliáře a drobné architektury

veřejná infrastruktura - zástavba/plocha sloužící převážně pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a občanskou vybavenost

veřejné prostranství hlavní (VPh) - nejvýznamnější veřejné prostranství sídla, např. hlavní náměstí

veřejné prostranství vedlejší (VPV) - významné veřejné prostranství sídla, např. lokální centra, místní plácky

významná veřejná prostranství - pro účely této dokumentace jsou to veřejná prostranství hlavní (VPH) a veřejná prostranství vedlejší (VPV)

zahrádkářská činnost - rekreační činnost spojená s pěstitelstvím a pobytovým využitím zahrad, včetně výstavby zahradních chat; tato činnost neumožňuje trvalé bydlení

zastavitelnost - max. přípustná míra zastavění pozemku hlavní stavbou

zámecký park - park prostorově navazující na areál zámku Doubrava, v prostoru mezi autobusovou zastávkou a sochou sv. Jana Nepomuckého a zámek, tvoří reprezentativní zázemí areálu zámku i aktivní oddychový prostor centra Doubravy a návaznosti na hlavní historické náměstí.

pozn.:

Všechny uvedené parametry využití a prostorového uspořádání území, řešení struktury a infrastruktury jsou stanoveny jako návrhové a popisují budoucí cílový stav řešeného území.

Podklady a zdroje

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, 2024, *volně dostupná data*

Atelier Fontes s.r.o. (Ing. Tomáš Havlíček), 2024, *Územní studie využití poklesové oblasti Kozinec v obci Doubrava, II. etapa návrh využití území*

Atelier per partes s.r.o. (Ing. Daniel Matějka, Ph.D.), 2024, *Předběžná studie proveditelnosti naučné stezky Kotliny v Doubravě*

BeePartner a.s., RADDIT consulting s. r. o., 2019, *Strategie rozvoje Moravskoslezského kraje 2019-2027*

Clever Fox s.r.o. (Eva Palová), 2024, *DSP SO Sportoviště Doubrava*

Česká geologická služba, 2024, *volně dostupná data*

Český statistický úřad, 2024, *volně dostupná data*

Český úřad zeměměřičský a katastrální, 2024, *volně dostupná data*

Facebookový profil obce Doubrava

GIS Karviná (gis.karvina.cz/)

Ing. arch. Kateřina Bushová, 2017, *Územní studie Dědina*

Ing. arch. Miroslav Hudák, 2022, *Územní plán Doubrava, Úplné znění po změně č. 2*

Ing. arch. Aleš Palacký, 2022, *Územní plán Dětmarovice*

Ing. Miroslav Knápek, 2020, *ZVU Úpravy břehů nádrže Kozinec*

Lineplan s.r.o. (Ing. Marek Boháč), 2017, *DUR Rekultivace území Kotliny, var. č.2*

Moravskoslezská Investice a Development, a.s., 2021,

Koncepce rozvoje pohornické krajiny Karvinska - POHO2030

Městský úřad Orlová, 2024, *Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Orlová*

POLYCHROME - architektonická platforma s.r.o. (Doc. Ing. arch. Eva Špačková, Ph.D.), 2023, *Územní studie revitalizace lokality Finské domky*

PUDIS a.s. (Ing. Martin Krejčí), 2023, *PDPS Parkoviště a chodník v centru obce Doubrava*

Ředitelství silnic a dálnic s. p., 2024, *volně dostupná data*

Urbanistické středisko Brno, spol. s.r.o., 2022, *Územní plán Karviná, Úplné znění po změně č. 2*

Urbanistické středisko Ostrava, s.r.o. (Ing. arch. Petr Gajdušek), 2023, *Územní plán Orlová*

Veřejný registr půdy LPIS, 2024, *volně dostupná data*

Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, v.v.i., 2024, *volně dostupná data*

Výzkumný ústav vodohospodářský T. G. Masaryka, veřejná výzkumná instituce, 2024, *volně dostupná data*

webové stránky obce Doubrava (doubrava.cz/cs)

Další veřejně dostupné zdroje, vlastní terénní průzkumy apod...

Zkratky

ČOV	čistírna odpadních vod
ČSA	Československá armáda
ČSOV	čerpací stanice odpadních vod
FVE	fotovoltaická elektrárna
HS	hlavní stavba
KN	podíl min. nezpevněné plochy pozemku
LBK	lokální biokoridor
MHD	městská hromadná doprava
MŠ	mateřská škola
NN	nízké napětí
OP	ochranné pásmo
OÚ	Obecní úřad
OV	občanská vybavenost
POHO	pohornická krajina
RBC	regionální biocentrum
ÚP	územní plán
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VDJ	vodojem
VN	vysoké napětí
VP	veřejné prostranství
VPh	veřejné prostranství hlavní
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPv	veřejné prostranství vedlejší
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zábor půdního fondu
ZŠ	základní škola

