

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Plochy **KY-Z14** v k. ú. Kylešovice

Pořizovatel územní studie: Magistrát města Opavy,
oddělení územního plánování odboru výstavby a územního plánování

Magistrát města Opavy, oddělení územního plánování odboru výstavby a územního plánování, jako orgán územního plánování (dále jen "úřad územního plánování") příslušný dle ust. § 25 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), pořizuje územní studii pro zastavitelnou plochu **KY-Z14** v k. ú. Kylešovice z vlastního podnětu v souladu s ust. § 68, odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Zastavitelná plocha **KY-Z14** bydlení individuálního – městské a příměstské (BI) je vymezena platným Územním plánem Opavy ve znění Změny č. 1, 2, 3 a 4, s nabytím účinnosti poslední Změny č. 3 a 4 dne 26.11.2024, (dále jen "ÚP") a určena zejména pro rozvoj obytné funkce s předpokladem zástavby převážně rodinnými domy.

Pozemky zastavitelné plochy **KY-Z14** není možné pro svou polohu a uspořádání napojit na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Pro jejich optimální využití je proto potřeba navrhnout urbanistické řešení, tj. plošné a prostorové uspořádání s návrhem vhodného využití a zapojení na stabilizované území plochy bydlení individuálního – městské a příměstské (BI), lemující předmětnou plochu z východní a jižní strany s možností napojení na plochu komunikací (K), lemující zastavitelnou plochu **KY-Z14** ze západní strany.

1. Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem územní studie je vytvoření takového urbanistického návrhu, který vytvoří předpoklady vzniku funkčního celku plochy pro individuální bydlení městského a příměstského typu zástavby s respektem k urbanistickému a hmotovému řešení okolní zástavby. Stěžejním cílem územní studie je vytvořit předpoklady pro nejefektivnější využití plochy. Cílem je vytvořit podmínky pro kvalitní bydlení s návazností na stabilizované území a návrhové plochy v bezprostřední blízkosti řešeného území, navrhnout síť dopravní a technické infrastruktury s možností napojení na infrastrukturu stávající, odpovídající veřejné prostranství (v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v posledním planém znění) a efektivní plošné rozdělení území. Při návrhu možné parcelace bude vhodné vycházet z obvyklých výměr pozemků pro rodinnou zástavbu městského a příměstského typu.

2. Rozsah řešeného území

Řešeným územím je zastavitelná plocha **KY-Z14** bydlení individuálního – městské a příměstské (BI) s výměrou cca 2,03 ha. Rozsah řešeného území je patrný z Přílohy č. 1 Zadání územní studie. V širším kontextu na předmětnou plochu ze západní strany navazuje plocha komunikací (K) a zastavitelná plocha bydlení individuálního – městské a příměstské (BI) označená KY-Z13, ze severní strany stabilizovaná plocha občanského vybavení - sportovních a rekreačních zařízení (OS) a stabilizovaná plocha vodní a vodohospodářská „Otický příkop“. Z východní a jižní strany navazuje na předmětnou plochu stabilizovaná plocha bydlení individuálního – městské a příměstské (BI) se samostatně stojícími rodinnými domy. V současné době je zastavitelná plocha **KY-Z14** nezastavěná, využívána převážně zemědělsky.

Rozsah území zahrnutý v územní studii může být dle potřeby větší, než je zastavitelná plocha **KY-Z14**, nesmí být však menší.

3. Obsah územní studie

Předmětem územní studie bude návrh urbanistické koncepce prostorového uspořádání a funkčního využívání v souladu se závaznou částí ÚP, stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy s využitím příslušných norem.

Řešení bude obsahovat zejména:

- návrh dopravní a technické infrastruktury s řešením možného napojení na stávající infrastrukturu,
- návrh typu možné zástavby se základním rámcem regulace území, tj. stanovení stavební a uliční čáry, výšky staveb (podlažnost), šířky uličního prostoru aj.,
- vymezení odpovídajících ploch veřejného prostranství,
- návrh možné parcelace,
- prostupnost územím,
- zapojení zastavitelné plochy **KY-Z14** do již stabilizovaného území, případně s možností napojení na navazující zastavitelné plochy KY-Z13 a KY-Z10 a na plochu komunikací (K), lemující západní hranici řešené plochy.

Při návrhu možné parcelace pro zástavbu rodinnými domy, popřípadě nízkopodlažními bytovými domy, bude zohledněna podmínka prostorového uspořádání stanovená pro intenzitu využití jednotlivých pozemků.

Základní obsah územní studie bude zejména plošné a prostorové uspořádání území, a to vymezení veřejných prostor, návrh parcelace a návrh koncepce dopravní a technické infrastruktury, která zajistí obslužnost všech navrhovaných pozemků. Obsahem bude také větší podrobnost regulace zástavby, která není obsahem ÚP (jako např. orientace staveb), která bude doporučující.

4. Požadavky na formu obsahu a uspořádání textové a grafické části územní studie

Řešení územní studie musí být v souladu s ÚP, stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a vyhláškou č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu (obě v posledním platném znění) s využitím příslušných platných norem. Návrh řešení bude vycházet z charakteru navazujícího zastavěného území s převahou rodinných domů.

Územní studie bude obsahovat textovou a grafickou část:

a) Obsah textové části:

- vymezení řešeného území, širších vztahů,
- urbanistické řešení,
- koncepci dopravní a technické infrastruktury,
- koncepci veřejného prostranství,
- zapracování případných známých záměrů v řešeném území,
- dokladovou část – výsledky konzultací se správcí dopravní a technické infrastruktury a dotčenými orgány.

b) Obsah grafické části

- situaci širších vztahů,
- stávající stav území,
- urbanistickou koncepci,
- koncepci veřejné infrastruktury,
- regulační prvky s okótovanou stavební a uliční čarou,
- návrh nové parcelace pozemků,
- zapracování případných známých záměrů v řešeném území.

Grafická část, mimo výkres širších vztahů, bude zpracována v měřítku 1 : 1000, popřípadě 1 : 2000. Výkres širších vztahů bude v měřítku 1 : 10 000.

Výše uvedená struktura a měřítka výkresů nemusí být po domluvě s pořizovatelem striktně dodržena. Struktura obsahu může být v jiném opodstatněném členění, musí však obsahovat všechna uvedená témata.

Územní studie bude odevzdána v tištěné podobě v jednom vyhotovení a jednou v digitální podobě s textovou a grafickou částí ve formátu *.pdf, a jednou ve strojově čitelném formátu podle požadavků stanovených v příloze č. 25 vyhlášky č. 157/2024 Sb. - viz § 37.

5. Termín zpracování územní studie, kontrolní dny a další požadavky

Studie bude zpracována autorizovaným architektem, popřípadě autorizovaným inženýrem ve spolupráci s architektem, a v průběhu jejího zpracování bude návrh řešení prezentován a konzultován s pořizovatelem. K prezentaci a konzultaci návrhu řešení s pořizovatelem se uskuteční minimálně dva kontrolní dny v termínech do 31.08.2025 u prvního a do 30.09.2025 u druhého. Řešení územní studie bude projednáno se správci technické a dopravní infrastruktury a příslušnými dotčenými orgány. Výsledky projednání budou součástí dokladové části územní studie.

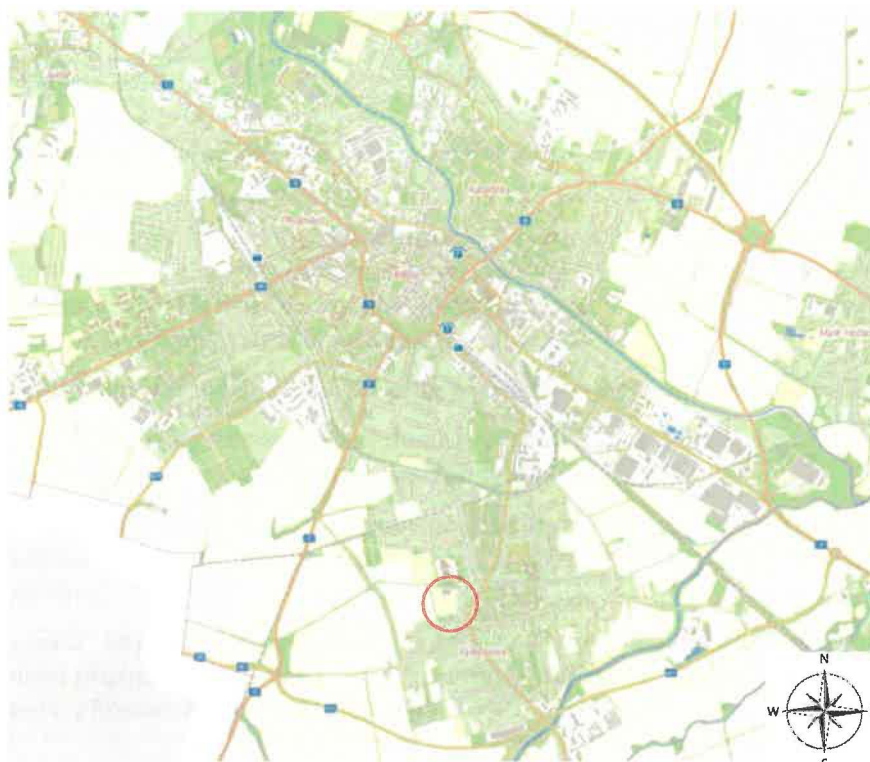
Termín odevzdání územní studie: 31.10.2025

PŘÍLOHY:

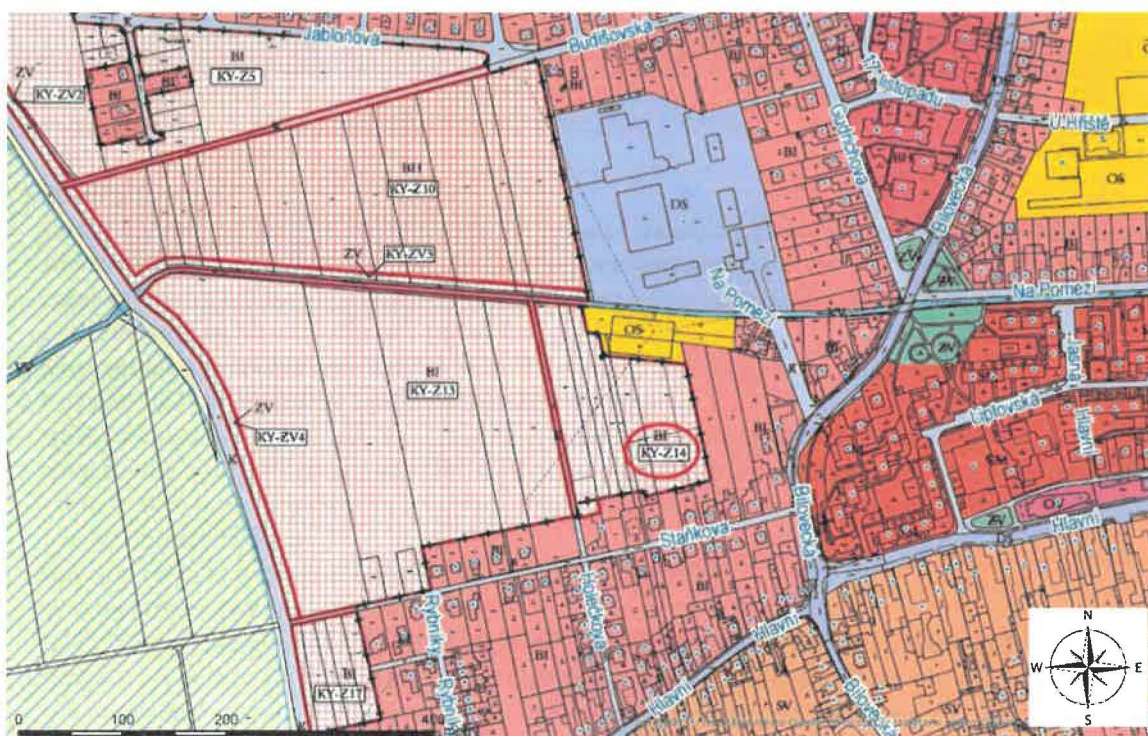
Příloha č. 1 Rozsah zájmového a řešeného území

Příloha č. 2 Podmínky vyplývající z ÚP a územně analytických podkladů ORP Opava

Příloha č. 1 – Rozsah zájmového a řešeného území



širší vztahy – zájmové území



výřez z Hlavního výkresu A.2 ÚP – řešené území

Příloha č.2 – Podmínky vyplývající z ÚP a územně analytických podkladů ORP Opava

ÚP jsou stanoveny:

- obecné podmínky platné pro celé správní území města bez ohledu na rozdílný způsob využití ploch (oddíl F.1),
- podrobné podmínky (oddíl F.2) platné pro plochy s rozdílným způsobem využití, a to plochy stabilizované a plochy navržené ke změně využití území (zastavitelné plochy a plochy přestavby) jsou uvedeny s rozlišením na využití hlavní, přípustné případně podmíněně přípustné a nepřípustné s uvedením staveb, zařízení nebo činností:
 - využití hlavní stanovuje stávající nebo požadovaný převažující způsob využívání plochy;
 - využití přípustné stanovuje, jaký doplňkový způsob využití plochy se připouští, aniž by byl narušen nebo znemožněn hlavní způsob využití plochy;
 - využití podmíněně přípustné stanovuje, jaký doplňkový způsob využití plochy se připouští a za splnění jakých podmínek, aniž by byl narušen nebo znemožněn hlavní způsob využití plochy;
 - využití nepřípustné stanovuje nepřípustné využívání ploch s ohledem na hlavní nebo přípustné využívání plochy (tj. stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním nebo přípustným využíváním plochy).

Podmínky využití pro plochy bydlení individuálního – městské a příměstské (BI):

PLOCHY BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍHO – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ (BI)
Využití hlavní: - rodinné domy.
Využití přípustné: - stavby veřejné infrastruktury - občanské vybavení - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, ochranu obyvatelstva; - veřejná prostranství včetně ploch pro každodenní rekreaci obyvatel, zeleň včetně mobiliáře a dětských hřišť; - nízkopodlažní bytové domy; - v pásmu piety nové stavby s prodejní plochou do 200 m²; - stavby a zařízení pro obchod (v zastavitelných plochách s prodejní plochou do 400 m²); - nové stavby a zařízení pro stravování, ubytování a administrativu jako součást staveb pro bydlení - tato funkce bude doplňkovou k funkci bydlení, tj. nebude překračovat 50 % z celkové podlahové plochy objektu bydlení; - stavby a zařízení pro sport, každodenní rekreaci a volný čas; - byty majitelů a zaměstnanců zařízení; - stavby pro uskladnění nářadí a zemědělských výpěstků, skleníky, pergoly, bazény apod.; - stavby a zařízení pro provozování služeb a podnikatelské aktivity, jejichž provoz nemá negativní vliv na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů, negativního vlivu vibrací a kvality ovzduší v území a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a urbanistickou strukturu zástavby lokality připustit, u nově stavěných objektů, které budou realizovány jako součást rodinného

nebo bytového domu, bude tato funkce doplňkovou k funkci bydlení, tj. nebude překračovat 50 % z celkové užitné plochy objektu bydlení;

- fotovoltaická, solární a jiná zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů pro zásobování staveb elektrickou energií pouze na stavbách (s výjimkou oplocení);
- stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek;
- komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace, manipulační plochy, parkovací plochy a další nezbytné stavby související s dopravou.

Využití podmíněně přípustné:

- oplocení celého pozemku přináležejícímu k bytovému domu bez jeho dalšího dělení oplocením a pouze v případě zabezpečení prostupnosti území;
- dosavadní způsob využití plochy přestavby OP-P7, včetně staveb zahrádkářských chat realizovaných v této ploše, je možný, pokud nenarušuje veřejné zájmy.

Využití nepřípustné:

- nové stavby pro rodinnou rekreaci;
- zahrádkářské chaty, zahrádkové osady kromě plochy OP-P7;
- hřbitovy;
- velkoplošná obchodní zařízení vícepodlažní typu obchodní dům;
- nová komerční zařízení velkoplošná přízemního typu diskontní prodejna, supermarket, hypermarket, obchodní centrum s prodejní plochou nad 400 m²; velkosklady;
- v pásmu piety stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost a nové stavby pro obchod s prodejní plochou nad 200 m²;
- stavby pro chov hospodářských zvířat (kromě chovu malých hospodářských zvířat včetně drůbeže pro vlastní potřebu u rodinných domů);
- čerpací stanice pohonných hmot, myčky aut;
- sběrné dvory (třídící dvory a sběrný surovin, zařízení na zpracování biologicky rozložitelného odpadu);
- mobilní stavby a objekty stánkového prodeje;
- stavby a zařízení pro průmysl a energetiku, pro těžbu nerostů, samostatné sklady bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití, autobazary, autoopravny, pneuservisy, vřakoviště, zemědělské stavby a další stavby a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením narušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a snižují kvalitu prostředí souvisejícího území;
- stavby garáží a doplňkové stavby k rodinným domům nepřipustit bez prokázání možnosti umístění stavby rodinného domu;
- plochy pro odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů, hromadné garáže;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným.

Prostorové uspořádání:

- intenzita využití pozemků v zastavitelných plochách: u rodinných domů do 50 %; u řadových a atriových rodinných domů do 70 %;
- intenzita využití pozemků pro další stavby uvedené ve využití přípustném do 70 %;
- intenzita využití pozemků v zastavěném území je stejná jako v zastavitelných plochách; na pozemcích, kde je již procento intenzity využití pozemků překročeno historickým vývojem zástavby nebo kde by novým stavebním záměrem došlo k jeho překročení, je v odůvodněných případech další zvýšení intenzity využití pozemku podmíněně přípustné v případě minimalizace negativních dopadů na urbanistickou strukturu, charakter stávající zástavby a organizaci veřejných prostranství lokality;
- maximální výška zástavby 3 NP včetně podkroví.

Podmínky využití pro plochy komunikací (K):

PLOCHY KOMUNIKACÍ (K)
Využití hlavní: - stavby komunikací včetně prostranství užívaných jako veřejná prostranství, např. chodníky, náměstí, zastávky hromadné dopravy, dále pásy pro cyklisty, odstavné plochy, výhybny, odpočívadla, lávky, mosty, parkoviště na terénu apod. Využití přípustné: - přístřešky pro hromadnou dopravu na zastávkách hromadné dopravy; - stavby a zařízení pro odpočinek řidičů a cestujících MHD; - prvky drobné architektury, mobiliář (např. lavičky, odpadkové koše); - umístění kontejnerů na tříděný odpad a zařízení veřejných WC s ohledem na prostorové možnosti plochy komunikace a urbanistickou strukturu zástavby lokality; - zeleň; - stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek; - fotovoltaická, solární a jiná zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů pro zásobování staveb elektrickou energií pouze na stavbách (s výjimkou oplocení), a ve vyhlášené městské památkové zóně a v ochranném pásmu městské památkové zóny na stavbách (s výjimkou oplocení) bez vizuálního uplatnění z veřejného prostranství a z veřejně přístupných výškových dominant. Využití nepřípustné: - stavby, zařízení a využití pozemků nesouvisející se stavbami a využíváním pozemků uvedeném ve využití hlavním nebo přípustném.
Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu: - nejsou stanoveny.

Dle Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Opava, aktualizovaných 6. úplnou aktualizací v roce 2024 a průběžnou aktualizací (dále jen „ÚAP ORP Opava“), zpracovaných pro celé správní území statutárního města Opava, je řešené území dotčeno limity, hodnotami, a to zejména:

Limity:

- ochranné pásmo stavby zajišťující letecký provoz (Stará Ves) (MO OVL),
- ochranné pásmo objektu na elektronickém komunikačním zařízení (Pusté Jakartice) (AČR, OVP a EB MO),
- ochranné pásmo objektu na elektronickém komunikačním zařízení (Benkovice) (AČR, OVP a EB MO),
- záplavové území nejvyšší zaznamenané přirozené povodně (Hvozdnice) (POD s.p.) (KÚ MSK – odbor ŽPZ),
- území ohrožená zvláštními povodněmi (Slezská Harta – Kružberk) (POD s.p.),
- území ohrožená zvláštními povodněmi (Moravice) (POD s.p.),
- průběh mikrovlnných spojení - radioreleová trasa (T-Mobile Czech Republic a.s.),
- vedení elektrické sítě VN a jeho ochranné pásmo (ČEZ Distribuce a.s.),
- ochranné pásmo DTS stožárové u pozemku komunikace parc. č. 2789 v k. ú. Kylešovice (ČEZ Distribuce a.s.),
- BPEJ a třídy ochrany ZPF – 5.58.00 II. třída ochrany (SPÚ),
- radonové riziko (ČGS).

Hodnoty:

- celé správní území města Opavy je územím s archeologickými nálezy ve smyslu § 22 ods. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,
- specifická krajina – C-03 Opava – Kravaře (ZÚR MSK),
- archeologické naleziště – středověké a novověké jádro obce (NPÚ) u pozemku komunikace parc. č. 2789 v k. ú. Kylešovice,
- specifická krajina – C-03 Opava – Kravaře (ZÚR MSK),
- rozvojové oblasti – Metropolitní rozvojová oblast OB2 Ostrava (ZÚR MSK).

Vypracoval

Datum: 14.05.2025