

ZADÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Plochy **SL-Z7** v k. ú. Suché Lazce

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 **SL-Z7** v k. ú. Suché Lazce z vlastního podnětu v souladu s ust. § 68, odst. 1 písm. b) stavebního zákona. Zastavitelná plocha **SL-Z7** smíšená obytná venkovská 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 a venkovskými usedlostmi. Pozemky zastavitelné plochy **SL-Z7** 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 smíšené obytné venkovské (SV), lemující zastavitelnou plochu **SL-Z7** z východní strany s možností napojení na zastavitelnou plochu komunikací **SL-Z33** z jižní strany a na stabilizovanou plochu komunikací (K) u severovýchodního nároží zastavitelné plochy **SL-Z7**.

1. Cíle a účel pořízení územní studie

Cílem územní studie je vytvořit takový urbanistický návrh, kterým vzniknou předpoklady funkčního celku plochy obytné venkovského typu s respektem k urbanistickému a hmotovému řešení okolní stávající 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 venkovského typu.

2. Rozsah řešeného území

Řešeným územím je zastavitelná plocha **SL-Z7** smíšená obytná venkovská (SV) s výměrou cca 3,6 ha a navazující část stabilizované plochy smíšené obytné venkovské (SV) o výměře cca 1,7 ha, ležící východně od hranice zastavitelné plochy **SL-Z7**, ve které se nachází převážně nezastavěné části pozemků zahrad rodinných domů a venkovských usedlostí, přístupných z ulice Přerovecká. Rozsah řešeného území je patrný z Přílohy č. 1 Zadání územní studie.

V širším kontextu zastavitelné plochy **SL-Z7** navazuje na její východní hranici zastavěná stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská (SV), z jižní strany zastavitelná plocha komunikací **SL-Z33** (prodloužení ulice „V Ulici“), ze západní strany stabilizovaná plocha zemědělská (Z) a na severovýchodní nároží stabilizovaná plocha komunikací (K) - ulice „Na Štěpnici“, s navazující stabilizovanou plochou vodní a vodohospodářskou (VV) podél severovýchodní hranice plochy **SL-Z7**, dále vedoucí západním směrem.

Rozsah území zahrnutý v územní studii může být dle potřeby větší, než je zastavitelná plocha **SL-Z7**, 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:

- součástí řešeného území bude část stabilizované plochy smíšené obytné venkovské (SV) o výměře cca 1,7 ha a šířce cca 50 m od východní hranice zastavitelné plochy **SL-Z7**, ve které se nachází převážně nezastavěné části zahrad pozemků rodinných domů a venkovských usedlostí, přístupných z ulice Přerovecká,
- zapojení zastavitelné plochy **SL-Z7** do východním směrem navazujícího již stabilizovaného území plochy smíšené obytné venkovské (SV), napojení na navazující zastavitelnou plochu komunikací (K) s označením **SL-Z33** lemující jižní hranici řešeného území,
- 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.

Při návrhu možné parcelace pro zástavbu rodinnými domy, popřípadě venkovskými usedlostmi a doplnkově bytovými domy s výškovou hladinou přizpůsobenou okolní zástavbě, 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,
- zpracování případných známých záměrů v řešeném území,
- dokladovou část – výsledky konzultací se správci 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 okóvanou 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 30.09.2025 u prvního a do 31.10.2025 u druhého. Řešení územní studie bude projednáno se správcí technické a dopravní infrastruktury a příslušnými dotčenými orgány. Výsledky projednání budou součástí dokladové části územní studie.

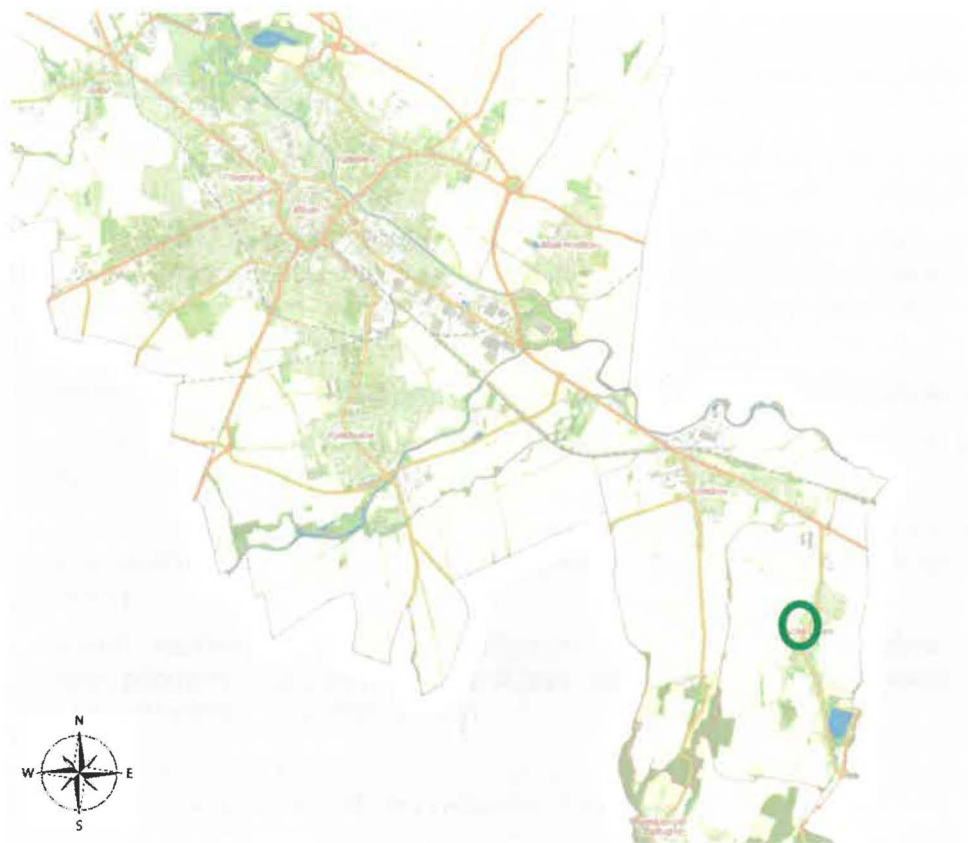
Termín odevzdání územní studie: 30.11.2025

PŘÍLOHY:

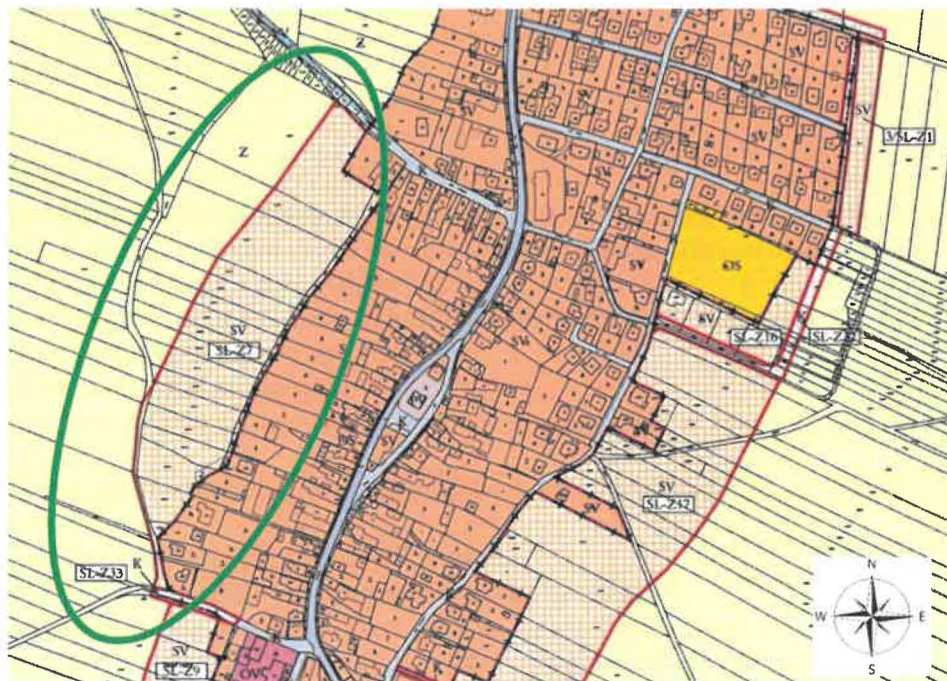
Příloha č. 1 Rozsah zájmového a řešeného území

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 smíšené obytné venkovské (SV):

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)	
Využití hlavní:	
- rodinné domy, venkovské usedlosti.	
Využití přípustné:	
- občanské vybavení veřejné infrastruktury - stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;	
- v pásmu piety nové stavby s prodejní plochou do 200 m ² ;	
- stavby a zařízení pro obchod (v zastavitelných plochách s prodejní plochou do 400 m ²);	
- stavby pro stravování, ubytování, administrativu;	
- byty majitelů a zaměstnanců zařízení;	
- veřejná prostranství včetně ploch pro každodenní rekreaci obyvatel, zeleň veřejná včetně mobiliáře a dětských hřišť;	
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci, změny původních objektů venkovského charakteru na rekreační chalupy;	
- stavby a zařízení pro rekreační a školní tělovýchovu;	
- bytové domy s výškovou hladinou přizpůsobenou okolní zástavbě;	
- doplňkové stavby ke stavbám pro bydlení (pergoly, altány, bazény apod.);	
- na samostatných zahradách stavby pro uskladnění náradí a zemědělských výpěstků, skleníky 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;
- stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat a rostlinnou výrobu - negativní účinky na životní prostředí nesmí překračovat limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru a které lze s ohledem na urbanistickou strukturu zástavby lokality připustit; chov více kusů hospodářských zvířat je možný pouze s ohledem na stávající a navržený způsob využití okolních ploch, to znamená, že stanovené ochranné pásmo nesmí omezovat využití ploch s funkcí obytnou a funkcí občanského vybavení;
 - hromadné garáže podzemní i nadzemní pro stávající bytové domy, vestavěné do bytových domů – s ohledem na architekturu a urbanistickou strukturu okolní zástavby a veřejných prostranství lokality a s ohledem na zachování pohody bydlení;
 - fotovoltaická, solární a jiná zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů pro zásobování staveb elektrickou energií pouze na stavbách (s výjimkou oplocení);
 - jednotlivé a řadové garáže ke stavbám pro bydlení;
 - nezbytné stavby a úpravy na vodních tocích;
 - oplocení;
 - stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek;
 - komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace, parkovací a manipulační plochy a stavby související s dopravou;
 - v koridorech pro veřejnou infrastrukturu je přípustná pouze realizace staveb a zařízení, které významným způsobem neztíží nebo neznemožní stavby, pro které byly koridory vymezeny;
 - v koridorech územních rezerv je přípustná pouze realizace staveb, které významným způsobem neztíží nebo neznemožní stavby, pro které byly územní rezervy vymezeny.

Využití nepřípustné:

- hřbitovy, zahrádkové osady, zahrádkářské chaty, nové stavby pro obchod s prodejní plochou nad 400 m²;
- 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 a zařízení pro průmysl a energetiku, pro těžbu nerostů, samostatné sklady bez návaznosti na hlavní nebo přípustné využití, autobazary, autoopravny, pneuservisy, vřakoviště, zemědělské stavby, stavby pro chov hospodářských zvířat 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;
- odstavování a garážování nákladních vozidel a autobusů;
- čerpací stanice pohonných hmot, myčky aut;
- sběrné dvory (třídící dvory, sběrný surovin, zařízení na zpracování biologicky rozložitelného odpadu);
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:

- intenzita využití pozemků v zastavitelných plochách: u samostatně stojících rodinných domů do 50 %; řadových a atriových rodinných domů do 70 % (podmínky se nevztahují na k. ú. Malé Hoštice);
- intenzita využití pozemků v zastavitelných plochách pro další stavby uvedené ve využití přípustném do 70 % (podmínka se nevztahuje na k. ú. Malé Hoštice);
- intenzita využití pozemků v k. ú. Malé Hoštice do 40 %;
- 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 zvýšení intenzity využití pozemku podmíněně přípustné v případě minimalizace negativních dopadů na urbanistickou strukturu, charakter stávající zástavby a organizaci veřejných prostranství lokality;
- výšku staveb navrhnout s ohledem na výškovou hladinu okolní zástavby.

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.

Podmínky využití pro plochy zemědělské (Z):

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ (Z)
Využití hlavní: - zemědělská rostlinná výroba; - pastevní chov hospodářských zvířat. Využití přípustné: - stavby a zařízení nezbytné pro zemědělskou výrobu – stavby pro pastevní chov hospodářských zvířat, napáječky, stavby pro skladování zemědělských produktů, stavby a zařízení pro chov včel, ohrady a elektrické ohradníky pastevních a jezdeckých areálů apod. - u značených turistických tras stavby přístřešků, odpočívadel pro turisty a rozhleden; - stavby a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody; - stavby a zařízení pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof; - stavby pro vodní hospodářství v krajině - stavby pro jímání, úpravu, akumulaci a rozvody vody, vodní díla jinak související s vodním tokem; - stavby a zařízení nezbytné technické vybavenosti a přípojek na technické vybavení; - drobné stavby sakrální (kapličky, kříže apod.); - remízky, aleje; - zahrady a sady bez oplocení nebo s dočasným oplocením;

- stožáry telekomunikačních zařízení;
- stavby technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek, jejichž umístění nebo trasování mimo plochu by bylo neřešitelné nebo ekonomicky neúměrně náročné;
- komunikace funkční skupiny B, C a D, účelové komunikace;
- hipostezky;
- komerční pěstování dřevin včetně dočasného oplocení;
- přírodě blízká opatření pro zadržení vody v krajině (agrotechnická liniová opatření: např. průlehy, akumulární příkopy, zasakovací pásy; biotechnická opatření: např.: hrázky, zpevněné příkopy, meze, suché retenční nádrže apod.);
- fotovoltaická, solární a jiná zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů pro zásobování staveb elektrickou energií pouze na stavbách (s výjimkou oplocení).

Využití nepřipustné:

- doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace;
- oplocování pozemků (kromě objektů technického vybavení, ohrazení pastvin, dočasného oplocení zahrad a sadů, ploch s komerčním pěstováním dřevin a oplocení staveb a zařízení pro chov včel);
- zřizování zahrádkových osad, zahrádkářské chaty;
- v pásmu piety hřbitova stavby a zařízení ohrožující řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním nebo přípustným.

Podmínky prostorového uspořádání, ochrana krajinného rázu:

- stavby navrhovat s ohledem na charakter krajiny a ochranu krajinného rázu.

Podmínky využití pro plochy vodní a vodohospodářské (VV):

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ (VV)
Využití hlavní: - plochy vodních toků a vodní plochy. Využití přípustné: - stavby související s vodním dílem (hráze, mosty apod.); - stavby nezbytné pro vodní hospodářství a stavby související s vodním hospodářstvím (např. vyústění odvodňovacích staveb, jímání zavlažovacích systémů, vyústění kanalizací apod.); - vodní díla jinak související s vodním tokem; - stavby související s údržbou a revitalizací vodních nádrží a toků; - protipovodňová opatření; - mobiliář, stavby pro rekreační využití vodní plochy; - zeleň; - fotovoltaická, solární a jiná zařízení pro výrobu elektrické energie z obnovitelných zdrojů pro zásobování staveb elektrickou energií pouze na stavbách (s výjimkou oplocení). Využití podmíněně přípustné: - stavby a zařízení technické infrastruktury a technického vybavení včetně přípojek, jejichž umístění nebo trasování mimo plochu by bylo neřešitelné nebo ekonomicky neúměrně náročné; - komunikace funkční skupiny C a D, účelové komunikace a další stavby související s dopravou, jejichž umístění nebo trasování mimo plochu by bylo neřešitelné nebo ekonomicky neúměrně náročné;

Využití nepřipustné:

- doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace;
- ostatní stavby a zařízení nesouvisející s využitím hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným.

Poznámka: plochy vodní a vodohospodářské jsou vymezeny v rozsahu parcely v katastrální mapě, tj. v rozsahu břehových hran. Součástí vodní plochy tak mohou být břehové porosty, případně stavby a zařízení realizovaná pod úrovní břehové hrany.

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 – radar PVO (Stará Ves) (ODVL),
- BPEJ a třídy ochrany ZPF – 5.43.00 II. třída ochrany (SPÚ),
- investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (ZVHS),
- radonové riziko (ČGS),
- 2x vedení elektrické sítě NN a jeho ochranné pásmo (ČEZ Distribuce a.s.) – parc. č. 832/59 v k. ú. Suché Lazce,
- ochranné pásmo komunikačního vedení – síť elektr. komunikací podzemní provozovaná (CETIN a.s.) - parc.č. 832/59 v k. ú. Suché Lazce,
- VKP – lípa V Ulici (vzrostlá lípa srdčitá – dvoják) (revize VKP) - parc. č. 832/16 v k. ú. Suché Lazce,
- kanalizační stoka – dešťová kanalizace (MMO – odbor majetku) – parc. č. 835/10, 835/11 a 835/12 v k. ú. Suché Lazce.

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),
- rozvojové oblasti – Metropolitní rozvojová oblast OB2 Ostrava (ZÚR MSK),
- VKP – lípa V Ulici (vzrostlá lípa srdčitá – dvoják) (revize VKP).

Vypracoval: [REDACTED]

Datum: 14.05.2025