

ÚZEMNÍ STUDIE

ÚS 1/VIII - 5/2023

STARÁ PLESNÁ - UL. KARLA SVOBODY



Magistrát města Ostravy
Odbor územního plánování
a stavebního řádu

①

OSTRAVA!!! zaregistrovaná dne:

zadání předáno zhotoviteli dne: 7.9.2023

schválení možnosti využití dne: 11.12.2023

Pořizovatel:MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY, Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU

Zodpovědný projektant:Ing. arch. Hana Paclová, Ph.D., ČKA č. 4675

Urbanistická koncepce:Ing. arch. Simona Guňková



OBSAH:

textová část
grafická část

1 ŠIRŠÍ VZTAHY, 2 STÁVAJÍCÍ STAV, LIMITY VYUŽITÍ V ÚZEMÍ, 3 URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ,
4 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

OSTRAVA!!!

**Magistrát města Ostravy, Odbor územního plánování
a stavebního řádu**

Územní studie č. ÚS 1/VIII – 5/2023

Stará Plesná – ul. Karla Svobody

Zpracoval:

Magistrát města Ostravy, Odbor územního plánování a stavebního řádu

Datum zpracování:

Listopad 2023

Pořizovatel:

Magistrát města Ostravy

Odbor územního plánování a stavebního řádu MMO jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění později vydaných předpisů, za použití § 30 odst. 2 stavebního zákona

OBSAH:

1	CÍLE A ÚČEL ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE.....	3
2	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	3
3	ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE A JEJÍ REGULACE.....	3
3.1	HODNOTY A LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	3
3.2	KOMPLEXNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ.....	3
3.3	RESPEKTOVÁNÍ PROSTOROVÉ REGULACE STANOVENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM OSTRAVY....	3
4	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	4
4.1	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	4
4.1.1	Širší dopraní vazby	4
4.1.2	Napojení lokality na pozemní komunikace.....	4
4.1.3	Dopravní obsluha řešeného území	4
4.1.4	Statická doprava	4
4.1.5	Napojení na MHD	4
4.2	KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY.....	4
5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	5
5.1	NÁVRH PLOŠNÉ A LINIOVÉ ZELENĚ.....	5
5.2	PROSTUPNOST KRAJINY.....	5
6	POŽADAVKY NA OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE	5
6.1	GRAFICKÁ ČÁST	5

Definice použitých zkratek a pojmů, užívaných v této studii

Zkratky:

ÚS1	plocha, pro kterou je stanoven požadavek zpracování územní studie, s označením dle Územního plánu Ostravy
ÚPO	Územní plán Ostravy
ÚAP	územně analytické podklady
DK	dopravní koridor
B8	plocha bydlení s označením dle ÚPO
RD	rodinný dům
NP	nadzemní podlaží
TI	technická infrastruktura
VN	vedení vysokého napětí elektrické soustavy
OP	ochranné pásmo
OD	Odbor opravy
OŽP	Odbor životního prostředí
MMO	Magistrát města Ostravy
ÚSES	územní systém ekologické stability
MHD	městská hromadná doprava

Pojmy:

Plocha pro výstavbu

Jedná se o plochu pro umístění objektu rodinného domu nebo občanského vybavení a doplňujících staveb – (garáže, skleníky, hospodářské budovy, altány, přístřešky, u plochy pro výstavbu občanského vybavení nezbytná dopravní a technická infrastruktura atp.) Tyto stavby nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše.

Objekt hlavního využití

Jedná se o stavbu hlavního využití (stanovenou ÚPO, kap. 6 „Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití“). V tomto případě se jedná o stavbu rodinného domu.

Objektem hlavního využití se pro účely této studie rozumí stavba, která určuje účel výstavby v řešeném území. Další vedlejší stavby jsou podmiňující nebo doplňkové, které se stavbou hlavní svým účelem souvisejí a které zabezpečují užitelnost stavby hlavní nebo doplňují základní účel využití stavby hlavní.

Plochy veřejných prostranství

Dle ustanovení § 7 vyhl. č. 501/2006 Sb. se jedná o plochy, které zajišťují podmínky pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství (veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru-*ustanovení § 34 Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.*

Stavební čára nepřekročitelná

Stavby nesmí překročit tuto stavební čáru směrem k veřejnému prostranství, stavby mohou ustoupit směrem od veřejného prostranství.

1 CÍLE A ÚČEL ŘEŠENÍ ÚZEMNÍ STUDIE

Územní studie stanoví zásady urbanistického řešení umístění nové zástavby a komplexní prostorové uspořádání řešeného území při respektování funkční a prostorové regulace stanovené platným Územním plánem Ostrava. Územní studie řeší změnu již stávající zaregistrované studie ÚS 1/III – 12/2015. Změna spočívá v rozšíření o část území vymezené ÚPO jako zastavitelná plocha B8 a úpravě koncepce dopravy z důvodu již provedené odlišné parcelace v území.

Účelem územní studie je vytvoření podkladu pro rozhodování stavebního úřadu při umísťování stavebních záměrů v území.

Jako podklad byly využity informace z platného ÚPO, z ÚAP pro správní obvod Statutárního města Ostravy a z dokumentace pro vydání společného povolení stavby „Inženýrské sítě a komunikace Stará Plesná“ z června 2019 (Investor Homola holding s.r.o., zodpovědný projektant: Ing. Jaroslav Gavlas)

Územní studie respektuje základní koncepci ÚS 1/III – 12/2015 a koncepčně navazuje na zpracovanou územní studii ÚS 1/VI – 21/2016. Nově zpracovaná územní studie ÚS 1/VIII – 5/2023 nahrazuje v současné době zaregistrovanou územní studii ÚS 1/III – 12/2015.

Pro řešení této územní studie budou vysvětleny použité zkratky a pojmy. Tato část bude vřazena za obsah územní studie.

Předmětná územní studie se zpracovává na žádost společnosti Homola holding s.r.o. (většinového vlastníka pozemků).

2 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území o velikosti 3,4 ha se nachází ve severozápadní části města Ostravy, v městském obvodu Plesná, v katastrálním území Stará Plesná. Je součástí rozvojové plochy vymezené v Územním plánu Ostravy jako zastavitelná plocha B8, kde je podmínkou vydání územního rozhodnutí zpracování územní studie ÚS 1.

Jedná se o plochu mezi územím již zpracované ÚS1/VI – 21/2016 a návrhovou plochou dopravního koridoru DK7.

Zásady dopravních návazností jsou řešeny v rámci širších vztahů, možnosti napojení na technickou a dopravní infrastrukturu jsou řešeny v měřítku hlavního výkresu.

3 ZÁKLADNÍ URBANISTICKÁ KONCEPCE A JEJÍ REGULACE

3.1 HODNOTY A LIMITY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešená lokalita se nachází v území bez významných kulturních hodnot. Z přírodních hodnot se ve východní části řešeného území nachází plocha, která dle ÚAP je významným krajinným prvkem registrovaným. Rozvoj území je z malé části limitován plochou dopravního koridoru DK7. Do řešeného území rovněž zasahuje nadzemní vedení VN a trafostanice s jejich ochrannými pásmy, vedení pitné vody a OP lesa.

3.2 KOMPLEXNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Zpracovaná územní studie respektuje dopravní a technickou infrastrukturu, která již byla realizována v souladu s koncepcí ÚS 1/III – 12/2015. Rovněž stávající parcelace (území bylo v rámci majetkových změn nově rozparcelováno) ctí ve větší míře navrženou koncepci ÚS 1/III – 12/2015 a nová územní studie ji v plném rozsahu přejímá (nová parcelace nerespektuje průchod do volné krajiny na západním okraji území, rovněž nerespektuje navrhovanou komunikaci, souběžnou s ulicí Karla Svobody, která navazovala na sousední rozvojovou plochu B15).

Nová zástavba je díky tvaru a charakteru řešeného území uspořádána podél nově navržených komunikací. Velikost pozemků je navrhována přiměřeně v souladu s okolím. Je tedy dodržena návaznost na charakter stávající zástavby v zastavěném území. Navrženou zástavbou je zajištěno optimální využití ploch pro kvalitní bydlení s omezením vzájemných rušivých vlivů. Prostorovou regulaci zástavby rodinných domů stanoví vedení stavební čáry. Ve vymezených plochách pro výstavbu (v souladu s vyhl. č. 501/2006 Sb.) je možno umístit stavby rodinných domů (objekty hlavního využití), garáží a doplňkových staveb (viz výkres č.3 Urbanistické řešení).

Studie k regulaci zástavby využívá vymezení ploch pro výstavbu v odstupové vzdálenosti 6 m od veřejného prostranství. Šířka typického uličního veřejného prostranství je navržena v šířce 8 m.

Územní studie navrhuje souvislou plochu veřejného prostranství podél ulice U Sakrovce a na části parcely 229/9, k.ú. Stará Plesná. Dle vyhlášky 501/2006 Sb. je potřeba vymezit nejméně 1000 m² veřejného prostranství pro každé 2 ha zastavitelné plochy. V případě zastavitelného území o velikosti 3,4 ha bude plocha veřejného prostranství 1700 m². Celková souvislá plocha vymezeného veřejného prostranství činí cca 2000 m², požadavek je splněn.

Veřejné prostranství bude sloužit pro setkávání lidí, je zde možné umístit například workoutové hřiště, dětské hrací prvky, vodní prvek, městský mobiliář, zelené plochy.

Rovněž část plochy významného krajinného prvku může být využívána jako veřejné prostranství – např. jako park pro krátkodobou rekreaci obyvatel. Případné úpravy ve VKP je nutné projednat předem s příslušným orgánem ochrany přírody.

Veřejným prostranstvím je i plocha kolem navržených komunikací jejichž součástí bude např. zeleň, zpevněné plochy pro parkovací stání, chodník apod. Zpevněné plochy budou pojednány tak, aby umožnily vsakování dešťové vody.

3.3 RESPEKTOVÁNÍ PROSTOROVÉ REGULACE STANOVENÉ PRO LOKALITU ÚZEMNÍM PLÁNEM OSTRAVY

Územní studie navrhuje prostorovou regulaci ploch v lokalitě při respektování regulace stanovené platným Územním plánem Ostravy. Pro novou zástavbu v zastavitelné ploše B8 stanovuje Územní plán Ostravy prostorovou regulaci s kódem regulace 5. Tento kód omezuje výšku navrhované zástavby na max. 2 NP + podkroví, maximální zastavěná plocha budovou rodinného domu je 250 m². Maximální index zastavění je stanoven 0,3.

Pro zastavitelnou plochu B8 je stanoven index využití d. V této zastavitelné ploše musí stavebník zabezpečit takové umístění a technické řešení konkrétní stavby (návrh řešení bude uveden v dokumentaci pro územní řízení), aby stavba po realizaci splňovala limit hygienické zátěže chráněných prostor (zejména hluková zátěž) stanovený v ÚPO pro navrhovanou funkční plochu, a to i ve vztahu na sousední, územním plánem navrhované stavby, jako jsou např. komunikace, tramvajové tratě apod.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

4.1.1 Širší dopravní vazby

Území je na pojeno na místní komunikaci II. třídy (ul. Karla Svobody) nově vybudovanou přípojkou. Ulice Karla Svobody se na severu napojuje na ul. 26. dubna, která prochází na západě centrem Plesné a na východě se spojuje s ul. Martinovskou. Na jihu se ul. Karla Svobody napojuje na silnici I. třídy - ul. Opavskou.

4.1.2 Napojení lokality na pozemní komunikace

Území je napojeno v souladu s ÚS1/III – 12/2015 na ulici Karla Svobody. Dopravní přípojka (ulice „U Sakrovce“) je zrealizována v ploše dopravního koridoru DK7 dle ÚPO. Z této přípojky je obousměrnou pozemní komunikací o šířce 5,5 m napojena celá řešená lokalita vyjma některých zastavitelných ploch, které nejsou v majetku hlavního investora HOMOLA holding s.r.o. Konkrétně se jedná o pozemky 229/4, 228/2, 903/31 v k.ú. Stará Plesná, které byly v původní územní studii napojené z obslužné komunikace propojující ul. U Sakrovce a sousední území řešené územní studií ÚS 1/VI – 21/2016. Tato propojující komunikace se v rámci přestavby nezrealizovala. Výše jmenované pozemky lze v budoucnu napojit na dopravní systém, který je navržený v ploše územní studie ÚS 1/VI – 21/2016. V rámci přestavby území se rovněž nezrealizoval navržený vstup do volné krajiny v místě dnešní parcely 220/5 k.ú. Stará Plesná. Dle ÚPO jsou komunikace součástí veřejného prostranství v minimální šířce 8 m. Přidružený dopravní prostor slouží pro umístění technické infrastruktury, veřejného osvětlení, popř. vedení liniové zeleně, pěších tras a parkování. Urbanistická koncepce je navržena tak, aby byl umožněn průchod do okolního území a komunikace navazovaly na dopravní systém navržený v navazujícím území B15, kde je zpracovaná územní studie ÚS 1/VI - 21/2016.

Územní studie nenavrhuje plochy pro parkování a odstavování vozidel, tato podrobnost bude řešena podrobnější navazující dokumentací a to v parametrech odpovídajících budoucímu provozu v území.

4.1.3 Dopravní obsluha lokality

Přímou obsluhu nové zástavby v lokalitě zabezpečují nové obousměrné komunikace o šířce 5,5 m s oboustranným přidruženým prostorem, pro umístění technické infrastruktury, doprovodné zeleně, parkování a chodníků. Celková šířka veřejného prostranství doprovázejícího pozemní komunikace je 8 m.

4.1.4 Statická doprava

Odstavování a parkování osobních vozidel majitelů nové zástavby bude řešeno v garážích a parkovacích plochách na pozemcích rodinných domů v souladu s požadavky ČSN 736110 Projektování místních komunikací. Pro odstavování automobilů návštěvníků budou určena odstavná stání.

4.1.5 Napojení na MHD

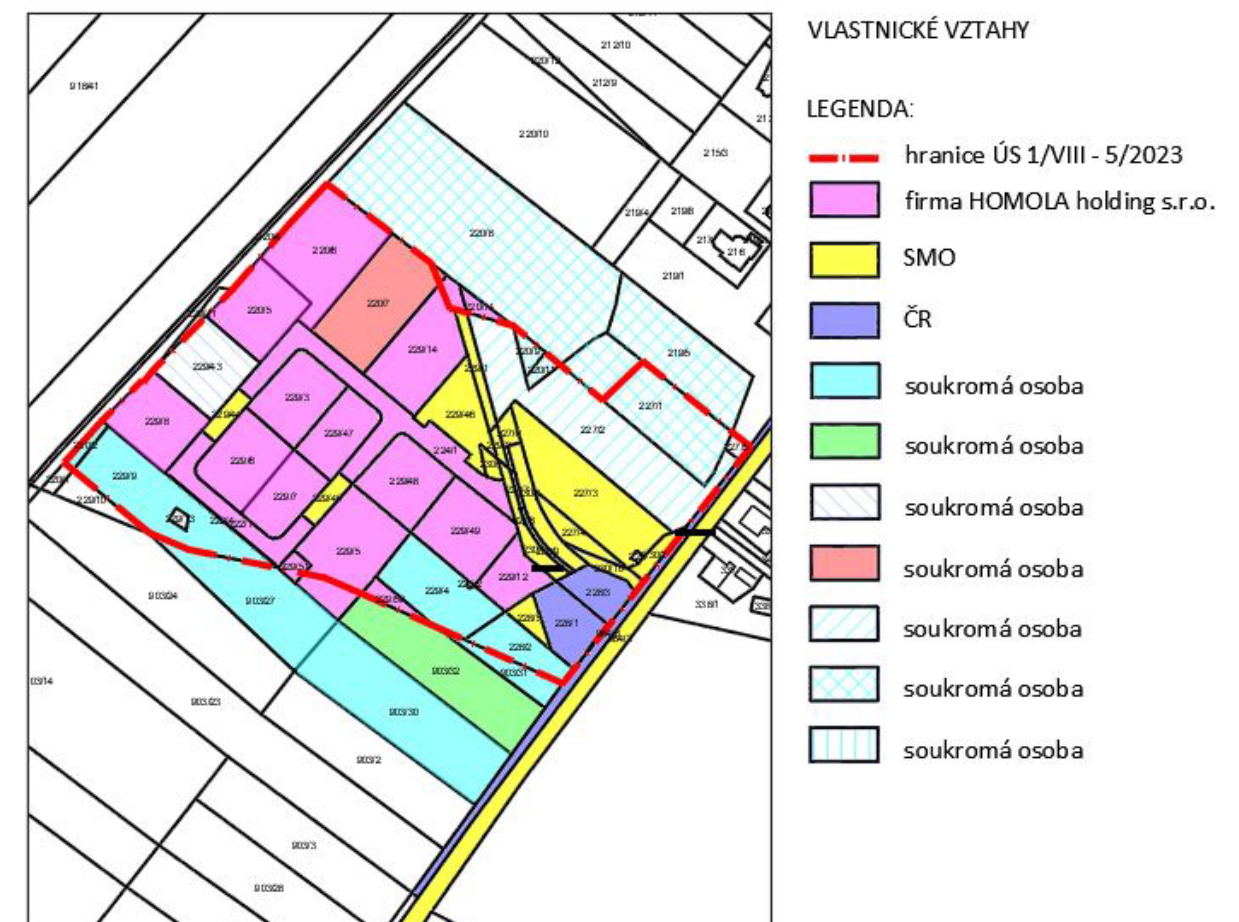
Obyvatelé lokality mají v docházkové vzdálenosti cca 100 m autobusovou zastávku MHD na ulici Karla Svobody, ze které jede spoj do centra Plesné a na druhou stranu přes Pustkovec na ulici Studentskou v Porubě, kde je možno přestoupit na tramvajovou dopravu.

4.1.6 Cyklotrasy

Součástí ulice Karla Svobody je cyklostezka se statutem „cyklostezka na veřejné komunikaci“, která navazuje na další cyklotrasy v území. V Ploše ÚS je možné veškeré nově navržené komunikace využít pro průjezd cyklistů.

4.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Na řešeném území byly již realizovány a zkolaudovány komunikace a inženýrské sítě v souladu s ÚS1/III – 12/2015. Nová ÚS 1/VIII – 5/2023 navrhuje pouze napojení parcel, které nejsou v majetku HOMOLA holding s.r.o.



5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

5.1 NÁVRH PLOŠNÉ A LINIOVÉ ZELENĚ

Prvky zeleně je možné umístit ve veřejném prostranství, případně podél komunikací. Plošná zeleň není vzhledem k velikosti řešeného území a blízkosti významného krajinného prvku se vzrostlou zelení navrhována.

V rámci eliminace tzv. tepelných ostrovů spolu s ekonomickým nakládáním s dešťovými vodami je žádoucí navrhovat co největší zatravněné plochy a v co největší míře snižovat plochy nepropustných povrchů (např. výstavbou ploch se šterkovými trávniky, zatravněovací dlažbou, využitím propustných či polopropustných materiálů při výstavbě dopravních ploch, výstavbou domů se zelenými střechami apod.)

V dalších stupních PD v co největší míře zohlednit zásady „Adaptační strategie statutárního města Ostravy na dopady a rizika vyplývající ze změny klimatu“.

5.2 PROSTUPNOST KRAJINY

Prostupnost krajiny je zajištěna návrhem urbanistického řešení obytné zástavby lokality, zejména obslužnými komunikacemi a jejich výhledovým pokračováním do navazujících lokalit. Navržené řešení neomezuje prostupnost krajiny v rámci automobilových a pěších propojení.

6 POŽADAVKY NA OBSAH ÚZEMNÍ STUDIE

6.1 GRAFICKÁ ČÁST

Výkresy:

- Širší vztahy v M 1 : 5 000
- Stávající stav, limity v území v M 1 : 1 500
- Urbanistické řešení v M 1 : 1 000 (včetně dopravy)
- Technická infrastruktura v M 1 : 1 000 (energetika, vodní hospodářství)

ŠIRŠÍ VZTAHY

LEGENDA:

— hranice řešeného území

Způsob využití ploch dle Územního plánu Ostravy:

- bydlení v rodinných domech
- PŘ 1** plochy přestavby
- US 1** plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití územní studií
- B8** zastavitelná plocha
- orná půda
- plochy pozemních komunikací
- parky
- lesy
- DK 8/R** územní rezerva pro silniční dopravu
- zastavěné území
- zastávka MHD

Řešení území vymezeného v Územním plánu Ostravy územní studií č.1/VIII - 5/2023:

- stávající silniční síť
- návrh umístění ploch veřejného prostranství pro území ÚS

zpracoval:

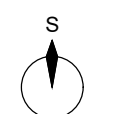
ÚP a SŘ

Statutární město Ostrava
Magistrát města Ostravy
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

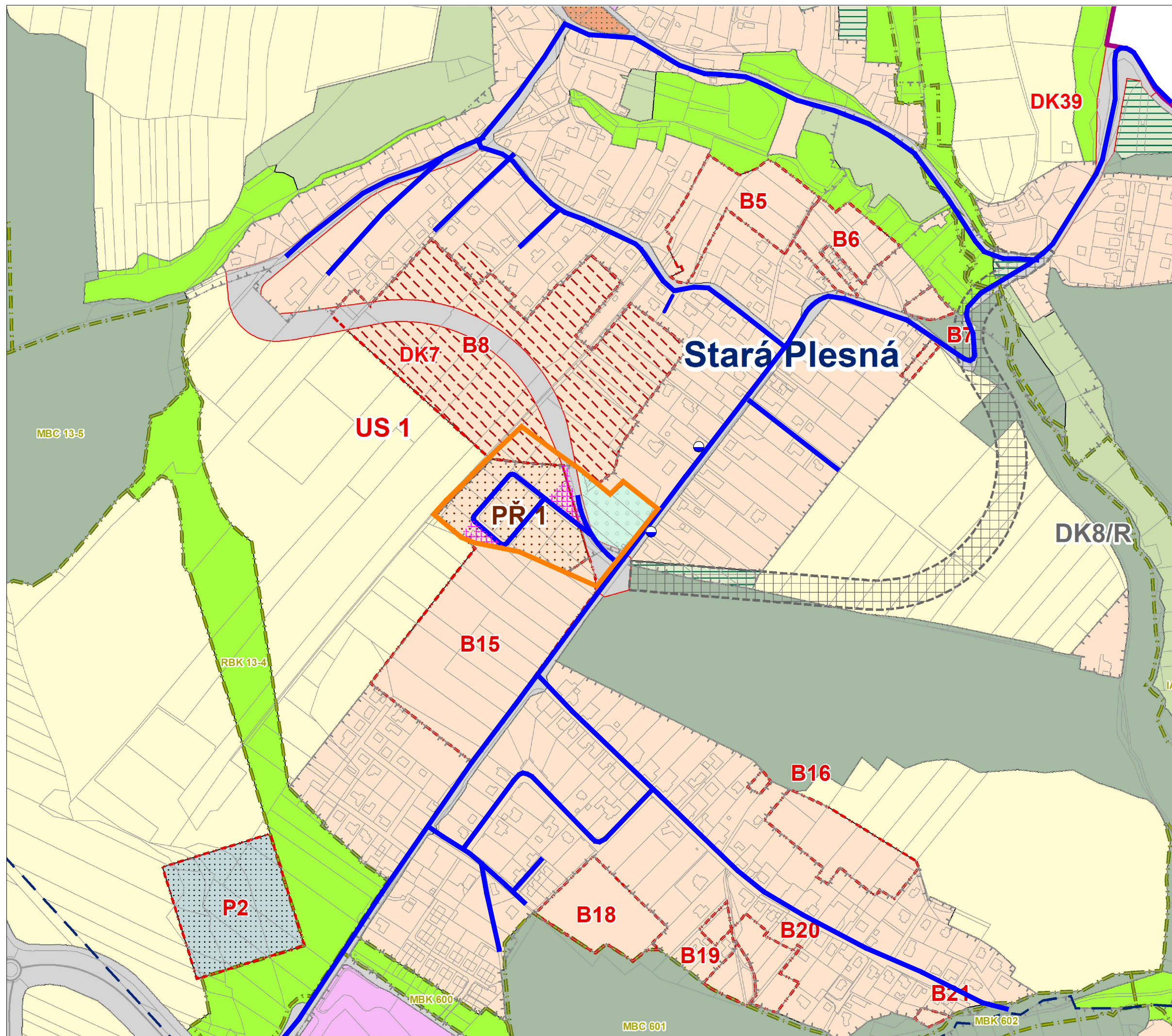
urbanismus:

Ing. arch. Simona Guňková
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Hana Pačlová, Ph.D.
autorizace ČKA č.4675

výkres č. 1
formát A 3
listopad 2023



M 1:5000



STÁVAJÍCÍ STAV,
LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- LEGENDA:
- hranice řešeného území
 - hranice zastavitelného území
 - stávající objekty
 - stávající komunikace
 - chodník
 - č. stávající parcelace, číslo parcely
 - lesy
 - parky
 - plocha pozemních komunikací - návrh
 - plocha k prověření územní studií
 - plocha přestavby
 - územní rezerva pro silniční dopravu
 - cyklotrasa

- STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
- vedení nadzemního VVN
 - vedení nadzemního VN
 - vedení podzemního VN
 - ochranné pásmo vedení nadzemního VVN, VN a trafostanic
 - vedení NN
 - vedení kanalizace
 - vedení STL plynu
 - vedení vody
 - telefonní a jiné spojové vedení
 - vedení veřejného osvětlení
 - vedení radioreléové trasy
 - distribuční trafostanice
 - vedení podz. VN zrealizované v rámci přestavby
 - vedení NN zrealizováno v rámci přestavby
 - vedení kanalizace zrealizováno v rámci přestavby
 - vedení vody zrealizováno v rámci přestavby
 - distribuční trafostanice zrealizovaná v rámci přestavby

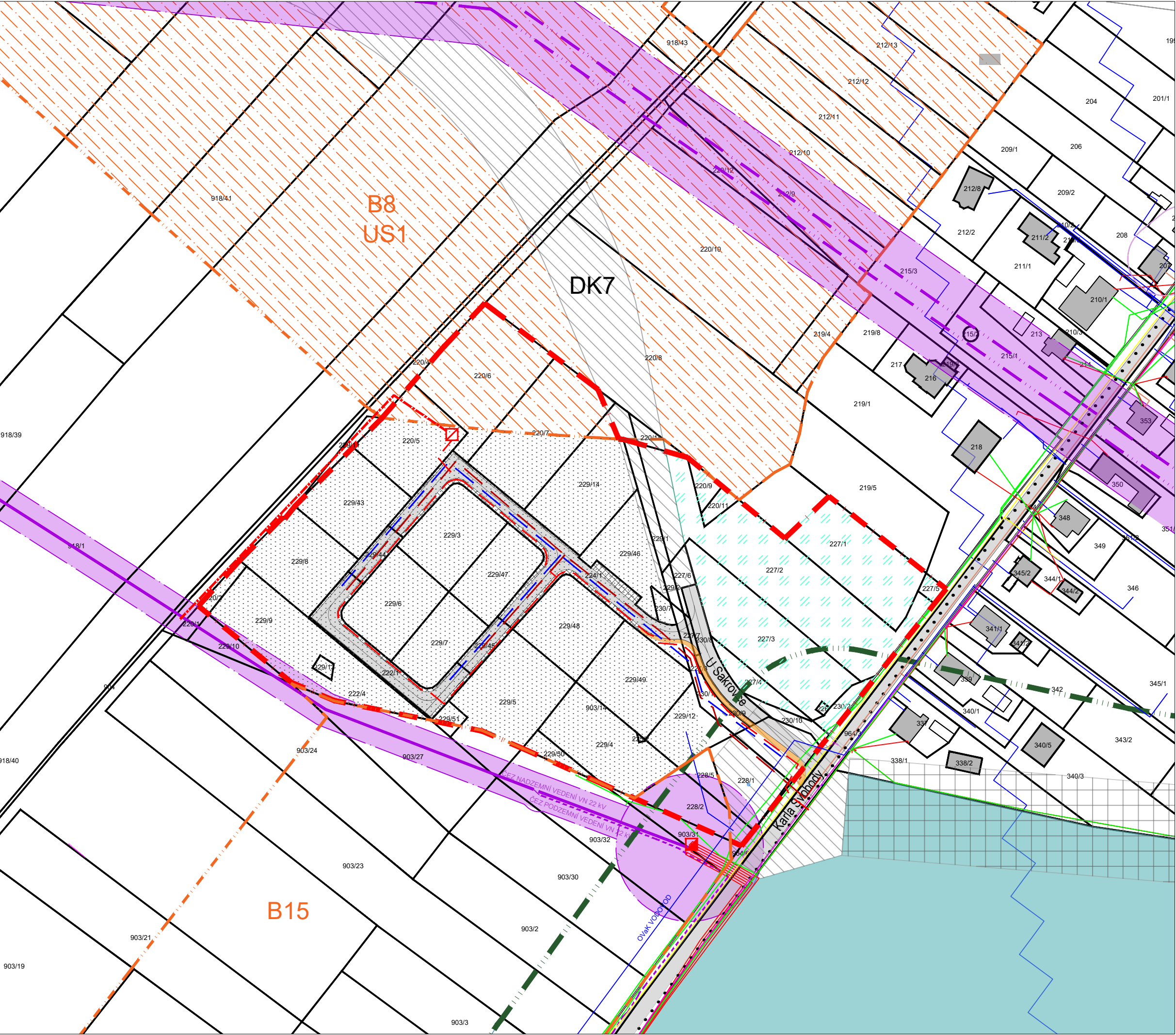
- LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ
- ochranné pásmo lesa 50 m

zpracoval:
ÚP a SŘ
Statutární město Ostrava
Magistrát města Ostravy
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

urbanismus:
Ing. arch. Simona Guňková
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Hana Pačlová, Ph.D.
autorizace ČKA č.4675

výkres č. 2
formát A 3
listopad 2023

M 1:1500



URBANISTICKÉ ŘEŠENÍ

LEGENDA:

- hranice řešeného území
- stávající objekty
- stávající komunikace
- chodník
- č. stávající parcelace, číslo parcely
- lesy
- parky
- plocha dopravních komunikací - návrh
- územní rezerva pro silniční dopravu
- cyklotrasa

NÁVRH:

- zastavitelné plochy RD
- přidružený dopravní prostor (vedení TI, chodníky, výhybny, parkování, zeleň, veř. osvětlení)
- plochy veřejného prostranství
- stavební čára nepřekročitelná
- navržený dopravní systém v ÚS 1/VI - 21/2016
- průchod do krajiny
- návaznost na dopravní systém

STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ - LIMITUJÍCÍ

- nadzemní vedení VN
- podzemní vedení VN
- ochranné pásmo nadzemního vedení VVN, VN a trafostanic
- distribuční trafostanice

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- ochranné pásmo lesa 50 m

zpracoval:

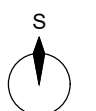
ÚP a SŘ

Statutární město Ostrava
Magistrát města Ostravy
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

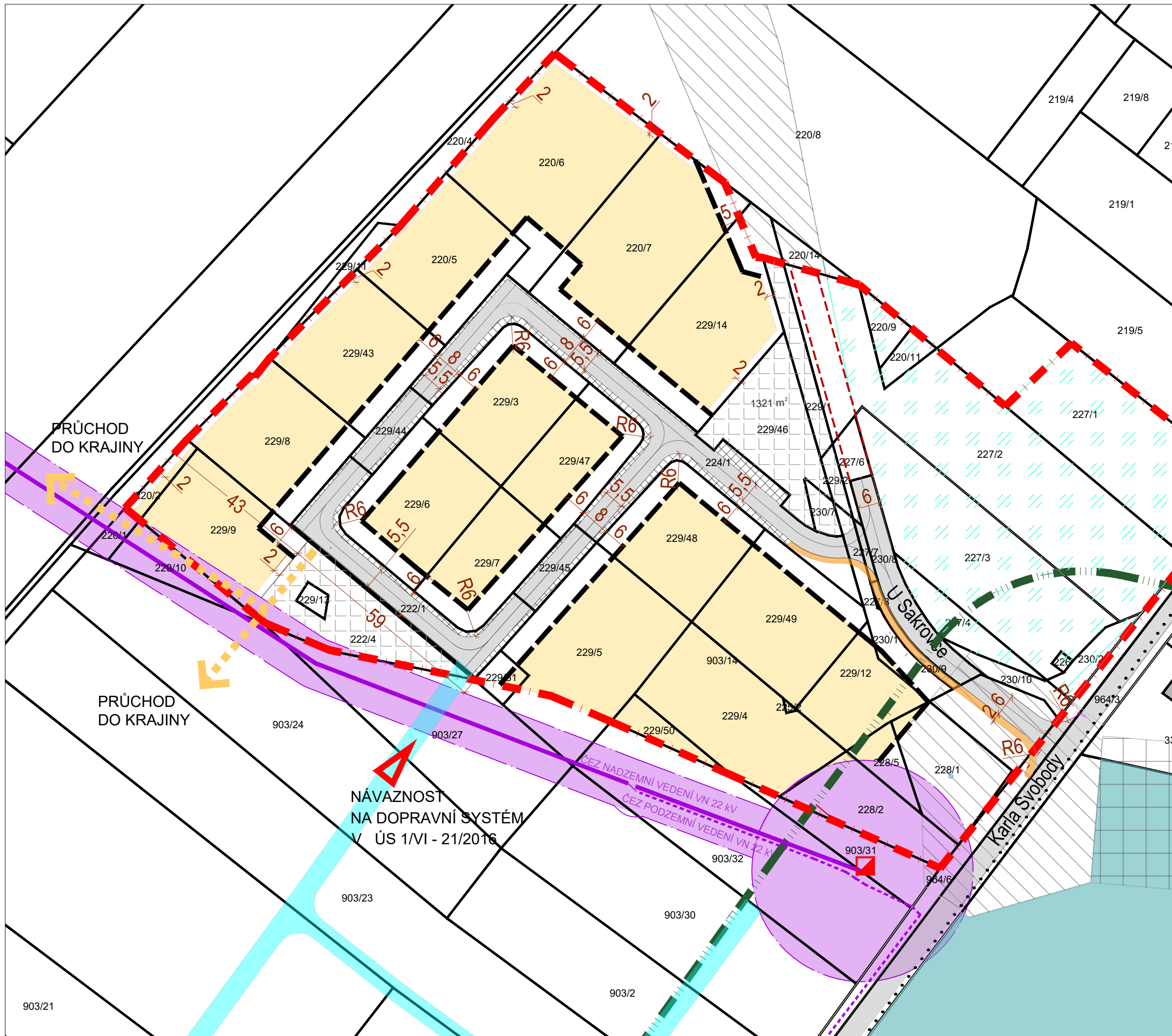
urbanismus:

Ing. arch. Simona Guňková
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Hana Pačlová, Ph.D.
autorizace ČKA č.4675

výkres č. 3
formát A 3
listopad 2023



M 1:1000



ÚZEMNÍ STUDIE č. ÚS1/VIII - 05/2023
STARÁ PLESNÁ - UL. KARLA SVOBODY
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- LEGENDA:
- hranice řešeného území
 - stávající objekty
 - stávající komunikace
 - chodník
 - č. stávající parcelace, číslo parcely
 - lesy
 - parky
 - plocha dopravních komunikací - návrh
 - územní rezerva pro silniční dopravu - tunel
 - cyklotrasa
 - ochranné pásmo lesa 50 m
- NÁVRH:
- zastavitelné plochy RD
 - plochy veřejného prostranství
- STÁVAJÍCÍ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
- nadzemní vedení VVN
 - nadzemní vedení VN
 - podzemní vedení VN
 - ochranné pásmo nadzemního vedení VVN, VN a trafostanic
 - vedení NN
 - vedení kanalizace
 - vedení STL plynu
 - telefonní a jiné spojové vedení
 - vedení vody
 - vedení veřejného osvětlení
 - vedení radioreléové trasy
 - distribuční trafostanice
 - vedení podz. VN zrealizované v rámci přestavby
 - vedení NN zrealizováno v rámci přestavby
 - vedení kanalizace zrealizováno v rámci přestavby
 - vedení vody zrealizováno v rámci přestavby
 - distribuční trafostanice zrealizovaná v rámci přestavby
- NAVRŽENÉ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ
- podzemní vedení NN
 - vedení vody
 - vedení kanalizace

zpracoval:
ÚP a SŘ
Statutární město Ostrava
Magistrát města Ostravy
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

urbanismus:
Ing. arch. Simona Guňková
zodpovědný projektant:
Ing. arch. Hana Pačlová, Ph.D.
autorizace ČKA č.4675

výkres č. 4
formát A 3
listopad 2023

S
M 1:1000

