

Statutární město Ostrava

Územní plán Ostravy

Změna č. 5

Příloha č. IV.5 odůvodnění

Veřejné projednání

Rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě č.j. 76 A 8/2025 – 37 ze dne 25.5.2026 a dále rozhodnutím č.j. 76 A 10/2025 – 80 ze dne 31.7.2026 byla zrušena část opatření obecné povahy „Změna č.4a Územního plánu Ostravy“, která byla podkladem pro Změnu č.5 ÚPO. Rušené části jsou v textové a v grafické části vyznačeny.

Pořizovatel:

Magistrát města Ostravy

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Obsah

1. VYHODNOCENÍ STANOVISEK K NÁVRHU ZMĚNY Č. 5	6
1.1. OBVODNÍ BĀŇSKÝ ÚŘAD PRO ÚZEMÍ KRAJŮ MORAVSKOSLEZSKÉHO A OLOMOUCKÉHO.....	7
Vyhodnocení stanoviska.....	8
1.2. HASIČSKÝ ZÁCHRANNÝ SBOR MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE.....	8
Vyhodnocení stanoviska.....	8
1.3. MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU	8
Vyhodnocení stanoviska.....	10
1.4. KRAJSKÝ ÚŘAD MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE, ODBOR DOPRAVY.....	10
Vyhodnocení stanoviska.....	10
1.5. SEKCE MAJETKOVÁ MINISTERSTVA OBRANY, ODBOR OCHRANY ÚZEMNÍCH ZÁJMŮ A STÁTNÍHO ODBORNÉHO DOZORU	11
Vyhodnocení stanoviska.....	12
1.6. AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČESKÉ REPUBLIKY, REGIONÁLNÍ PRACOVISŤE MORAVSKOSLEZSKÉ.....	13
Vyhodnocení stanoviska.....	14
1.7. KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V OSTRAVĚ	14
Vyhodnocení stanoviska.....	15
1.8. KRAJSKÝ ÚŘAD MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ.....	15
Vyhodnocení stanoviska.....	17
1.9. MINISTERSTVO ZDRAVOTNICTVÍ ČESKÉ REPUBLIKY	18
Vyhodnocení stanoviska.....	19
1.10. MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY, ODBOR SPRÁVY MAJETKU.....	19
Vyhodnocení stanoviska.....	20
1.11. MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY, ODBOR OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	20
Vyhodnocení stanoviska.....	23
1.12. KRAJSKÝ ÚŘAD MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE, ODBOR KULTURY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	25
Vyhodnocení stanoviska.....	26
1.13. MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ODBOR VÝKONU STÁTNÍ SPRÁVY V.....	27
Vyhodnocení stanoviska.....	46
1.14. MINISTERSTVO DOPRAVY	52
Vyhodnocení stanoviska.....	53
2. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE DLE UST. § 101 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	55
Vyhodnocení stanoviska.....	60
3. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	62
PŘIPOMÍNKA Č. 01	66
Vyhodnocení připomínky:	66
PŘIPOMÍNKA Č. 02	70
Vyhodnocení připomínky:	70
SPOLEČNÉ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK Č. 03 A Č. 3A.....	74
Vyhodnocení připomínek:	83
PŘIPOMÍNKA Č. 04	87
Vyhodnocení připomínky:	89
PŘIPOMÍNKA Č. 05	96
Vyhodnocení připomínky:	99
PŘIPOMÍNKA Č. 06	102
Vyhodnocení připomínky:	105
PŘIPOMÍNKA Č. 07	109
Vyhodnocení připomínky:	110

PŘIPOMÍNKA Č. 08	120
Vyhodnocení připomínky:	123
PŘIPOMÍNKA Č. 09	124
Vyhodnocení připomínky:	127
SPOLEČNÉ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK Č. 10 A Č.30	129
Vyhodnocení připomínek:	131
PŘIPOMÍNKA Č. 11	135
Vyhodnocení připomínky:	135
PŘIPOMÍNKA Č. 12	137
Vyhodnocení připomínky:	137
SPOLEČNÉ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK Č. 13 A Č.35	139
Citace připomínky č.35	146
Vyhodnocení připomínek:	146
PŘIPOMÍNKA Č. 14	150
Vyhodnocení připomínky:	162
SPOLEČNÉ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK Č. 15, Č.16, Č.23, Č.24 A Č.25	166
Vyhodnocení připomínek:	171
PŘIPOMÍNKA Č. 17	174
Vyhodnocení připomínky:	177
SPOLEČNÉ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK Č. 18 A Č.33	179
Vyhodnocení připomínek:	182
PŘIPOMÍNKA Č. 19	185
Vyhodnocení připomínky:	186
PŘIPOMÍNKA Č. 20	188
Vyhodnocení připomínky:	188
SPOLEČNÉ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK Č. 21, Č. 26, Č. 31	190
Vyhodnocení připomínek:	193
PŘIPOMÍNKA Č. 22	195
Vyhodnocení připomínky:	195
PŘIPOMÍNKA Č. 27	197
Vyhodnocení připomínky:	197
PŘIPOMÍNKA Č. 28	199
Vyhodnocení připomínky:	210
PŘIPOMÍNKA Č. 32	213
Vyhodnocení připomínky:	214
PŘIPOMÍNKA Č. 34	217
Vyhodnocení připomínky:	217
PŘIPOMÍNKA Č. 36	222
Vyhodnocení připomínky:	223
PŘIPOMÍNKA Č. 37	226
Vyhodnocení připomínky:	228
PŘIPOMÍNKA Č. 38	231
Vyhodnocení připomínky:	234
PŘIPOMÍNKA Č. 39	240
Vyhodnocení připomínky:	240
PŘIPOMÍNKA Č. 40 (OPOŽDĚNÁ).....	245
Vyhodnocení připomínky:	257

PŘIPOMÍNKA Č. 41 (OPOŽDĚNÁ)	260
Vyhodnocení připomínky:	264
4. VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK OBDRŽENÝCH V RÁMCI SLOUČENÉHO SPOLEČNÉHO A VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 5 ÚPO	267
4.1. AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČR	267
Vyhodnocení stanoviska	268
4.2. MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU, ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A PAMÁTKOVÉ PÉČE	268
Vyhodnocení stanoviska	268
4.3. HASIČSKÝ ZÁCHRANNÝ SBOR MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE	269
Vyhodnocení stanoviska	270
4.4. MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU	270
Vyhodnocení stanoviska	270
4.5. MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ODBOR VÝKONU STÁTNÍ SPRÁVY V	270
Vyhodnocení stanoviska	271
4.6. KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V OSTRAVĚ	271
Vyhodnocení stanoviska	272
4.7. KRAJSKÝ ÚŘAD MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE, ODBOR KULTURY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	272
Vyhodnocení stanoviska	273
4.8. MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY, ODBOR OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	273
Vyhodnocení stanoviska	274

1. VYHODNOCENÍ STANOVISEK K NÁVRHU ZMĚNY Č. 5

V souladu s ustanovením § 94 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a ve smyslu ustanovení § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů byly dotčené orgány vyzvány k uplatnění stanovisek k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy. V souladu s § 93 odst.5 (v návaznosti na § 111 odst.4 a 5 byl zveřejněn návrh změny a bylo oznámeno konání sloučeného společného a veřejného projednání, které proběhlo dne 19.2.2026. Do 15 dnů od konání projednání - tj. do 6.3.2026 mohly dotčené orgány k návrhu změny uplatnit svá stanoviska.

V termínu pro uplatnění stanovisek v rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy obdržel pořizovatel stanoviska těchto dotčených orgánů:

Tabulka: Seznam uplatněných stanovisek (v termínu)

pořadí	podatel	datum doručení
1	Obvodní báňský úřad	29.1.2026
2	Hasičský záchranný sbor MSK	3.2.2026
3	Ministerstvo průmyslu a obchodu	10.2.2026
4	Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor dopravy	16.2.2026
5	Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru	18.2.2026
6	Agentura ochrany přírody a krajiny, regionální pracoviště Moravskoslezské	23.2.2026
7	Krajská hygienická stanice MSK	23.2.2026
8	Krajský úřad Moravskoslezského kraje – odbor životního prostředí a zemědělství	23.2.2026
9	Ministerstvo zdravotnictví ČR	25.1.2026
10	Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku	4.3.2026
11	MMO, odbor OŽP	5.3.2026
12	Krajský úřad MSK, odbor kultury a územního plánování (památkáři)	5.3.2026
13	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy	5.3.2026
14	Ministerstvo dopravy	6.3.2026

Dotčené orgány, které neuplatnily stanovisko ve stanovené lhůtě vyhodnotil pořizovatel z hlediska respektování veřejných zájmů chráněných zvláštními právními předpisy a návrh vyhodnocení je uveden v kap.4.2 *Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů, případně s výsledky řešení rozporů* v části Odůvodnění.

Dále v textu jsou uvedena stanoviska dotčených orgánů a jejich vyhodnocení. Ke stanovisku Ministerstva životního prostředí bylo pořizovatelem svoláno dohodovací jednání, na základě kterého bylo následně dotčeným orgánem vydáno navazující stanovisko.

V rámci projednání s dotčenými orgány nebyly řešeny žádné rozpory podle ustanovení § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

1.1. OBVODNÍ BÁŇSKÝ ÚŘAD PRO ÚZEMÍ KRAJŮ MORAVSKOSLEZSKÉHO A OLOMOUCKÉHO

Stanovisko č.j. SBS 04370/2026/OBÚ-05 ze dne 23.1.2026:

Citace stanoviska:

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého (dále jen „OBÚ“) jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), obdržel dne 21. 1. 2026 oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání o návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) ve spojení s § 111 odst. 4 a 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vydává tímto v souladu s ustanovením § 54 stavebního zákona: **souhlasné stanovisko** s návrhem Změny č. 5 Územního plánu Ostravy, dle § 94 odst.3 stavebního zákona.

ODŮVODNĚNÍ:

OBÚ jako dotčený orgán při pořízení územního plánu **vyhodnotil** předložený návrh výše uvedeného územního plánu ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství. Na základě tohoto vyhodnocení s předloženým návrhem **souhlasí**.

OBÚ shora uvedené podání úřadu územního plánování, a to prostřednictvím datové schránky (nikoli prostřednictvím Národního geoportálu územního plánování (dále jen „NGÚP“)). Na základě této skutečnosti není možné toto naše předmětné stanovisko uložit v NGÚP a jsme nuceni jej odeslat do datové schránky adresáta.

OBÚ dále konstatuje, že v řešeném území se nachází dobývací prostory:

- Michálkovice I č. 40041 pro nerost hořlavý zemní plyn vázaný na uhelné sloje (rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru vydané dne 11. 4. 1994 OBÚ Ostrava zn. 1682/1994-467.5/Ing.Má/MI)
- Slezská Ostrava IV č. 40042 pro nerost hořlavý zemní plyn vázaný na uhelné sloje (rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru vydané dne 11. 4. 1994 OBÚ Ostrava zn. 1682/1994-467.5/Ing.Má/MI)
- Slezská Ostrava V č. 40043 pro nerost hořlavý zemní plyn vázaný na uhelné sloje (rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru vydané dne 11. 4. 1994 OBÚ Ostrava zn. 1682/1994-467.5/Ing.Má/MI)
- Svinov I č. 40044 pro nerost hořlavý zemní plyn vázaný na uhelné sloje (rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru vydané dne 11. 4. 1994 OBÚ Ostrava zn. 1682/1994-467.5/Ing.Má/MI)
- Vítkovice I č. 40045 pro nerost hořlavý zemní plyn vázaný na uhelné sloje (rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru vydané dne 11. 4. 1994 OBÚ Ostrava zn. 1682/1994-467.5/Ing.Má/MI)
- Mariánské Hory I č. 40046 pro nerost hořlavý zemní plyn vázaný na uhelné sloje (rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru vydané dne 11. 4. 1994 OBÚ Ostrava zn. 1682/1994-467.5/Ing.Má/MI)
- Přívoz I č. 40047 pro nerost hořlavý zemní plyn vázaný na uhelné sloje (rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru vydané dne 11. 4. 1994 OBÚ Ostrava zn. 1682/1994-467.5/Ing.Má/MI)
- Heřmanice I č. 40048 pro nerost hořlavý zemní plyn vázaný na uhelné sloje (rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru vydané dne 11. 4. 1994 OBÚ Ostrava zn. 1682/1994-467.5/Ing.Má/MI)
- Petřvald III č. 40063 pro nerost hořlavý zemní plyn vázaný na uhelné sloje (rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru vydané dne 17. 4. 1996 OBÚ Ostrava zn. 2218/1996-465-Ing.Má/MI)
- Radvanice I č. 40066 pro nerost hořlavý zemní plyn vázaný na uhelné sloje (rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru vydané dne 17. 4. 1996 OBÚ Ostrava zn. 2218/1996-465-Ing.Má/MI)
- Paskov I č. 40079 pro nerost hořlavý zemní plyn vázaný na uhelné sloje (rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru vydané dne 13. 5. 1999 OBÚ Ostrava č.j. 1979/1999-465/Ing.Žu/Pm)
- Polanka nad Odrou č. 60184 pro nerost písky pro vysoké pece (rozhodnutí o stanovení dobývacího prostoru vydané dne 24. 5. 1963 Ministerstvo hutního průmyslu a rudných dolů zn. MHD-D.P.97)

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo dne 29.1.2026. Obvodní báňské úřady v souladu s § 41 odst. 2 písm. j) zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě ve znění pozdějších předpisů, vydávají stanoviska k územním a regulačním plánům. Podle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňují obvodní báňské úřady stanoviska k územním plánům a k regulačním plánům z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.

Pořizovatel a určený zastupitel berou stanovisko na vědomí, nevyplyvají z něj žádné podmínky ani úpravy návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

1.2. HASIČSKÝ ZÁCHRANNÝ SBOR MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE

Stanovisko zn. HSOS-663-2/2026 ze dne 3.2.2026:

Citace stanoviska:

Předložená dokumentace: Návrh Změny č. 5 Územního plánu Ostravy, Návrh určený pro sloučené společné a veřejné projednání.

Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje jako dotčený orgán podle ustanovení § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o IZS“), posoudil výše uvedenou dokumentaci, předloženou dne 21.ledna 2026. Na základě posouzení dané dokumentace vydává Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje v souladu s ustanovením § 94 odst.3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů **souhlasné stanovisko**.

Odůvodnění: Předložená dokumentace specifikovaná v úvodu stanoviska není v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska civilní ochrany a ochrany obyvatelstva. Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje vycházel při vydání stanoviska ze zákona o IZS a z § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo 3.2.2026.

Pořizovatel a určený zastupitel berou stanovisko na vědomí. Z výše uvedeného nevyplyvá žádný požadavek na úpravu návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

1.3. MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU

Stanovisko zn. MPO 16994/2026 ze dne 6.2.2026

Citace stanoviska:

Stanovisko ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy

ZÁVAZNÁ ČÁST

Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, vydáváme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle

ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 94 odst. 3 stavebního zákona, následující stanovisko.
S návrhem Změny č. 5 územního plánu Ostravy **souhlasíme**.

ODŮVODNĚNÍ

Ve správním území obce se nachází tyto dobývací prostory:

- Michálkovice I (I.Č. 40041), nerost zemní plyn vázaný,
- Slezská Ostrava IV (I.Č. 40042), nerost zemní plyn váz. na uhel. sloje,
- Slezská Ostrava V (I.Č. 40043), nerost zemní plyn váz. na uhel. sloje,
- Svinov I (I.Č. 40044), nerost zemní plyn váz. na uhel. sloje,
- Vítkovice I (I.Č. 40045), nerost zemní plyn váz. na uhel. sloje,
- Mariánské Hory I (I.Č. 40046), nerost zemní plyn váz. na uhel. sloje,
- Přívoz I (I.Č. 40047), nerost zemní plyn váz. na uhel. sloje,
- Heřmanice I (I.Č. 40048), nerost zemní plyn váz. na uhel. sloje,
- Petřvald III (I.Č. 40063), nerost hoř. zemní plyn váz. na uh. sl.,
- Radvanice I (I.Č. 40066), nerost hoř. zemní plyn váz. na uh. sl.,
- Polanka nad Odrou (I.Č. 60184), nerost písky pro vysoké pece.,
- Paskov I (I.Č. 40079), nerost hoř. zemní plyn váz. na uh. sl.

Ve správním území obce se nachází tato chráněná ložisková území:

- Čs. část Hornoslezské pánve (I.Č. 14400000), surovina uhlí černé a zemní plyn,
- Rychvald (I.Č. 07100100), surovina zemní plyn,
- Paskov (I.Č. 07170100), surovina zemní plyn,
- Nová Bělá (I.Č. 14300000), surovina cihlářská surovina,
- Krmelín (I.Č. 22460000), surovina zemní plyn.

Ve správním území obce se nachází tato výhradní ložiska:

- Důl Odra, z. Svinov (I.Č. 3133122/3133127), surovina zemní plyn/uhlí černé, uhlí černé,
- Důl Odra, z. Mariánské Hory (I.Č.3133121/3133126), surovina zemní plyn/uhlí černé, uhlí černé,
- Důl Odra, stř. Ostrava-Přívoz (I.Č. 3071221/3071226), surovina zemní plyn/uhlí černé, uhlí černé,
- Důl Odra, stř. Ostrava-Koblov (I.Č. 3071222/3071227), surovina zemní plyn/uhlí černé, uhlí černé,
- Důl Odra, stř. Heřmanice (I.Č. 3071100/3071125), surovina zemní plyn/uhlí černé, uhlí černé,
- Důl Odra, z. Ostrava 1 (I.Č. 3071522/3071527), surovina uhlí černé/zemní plyn, uhlí černé,
- Důl Odra, z. Ostrava 3 (I.Č. 3071521/3071526), surovina uhlí černé/zemní plyn, uhlí černé,
- Důl Odra, stř. J.Fučík (I.Č. 3071021/3071026), surovina uhlí černé,
- Důl Odra, z. Vítkovice (I.Č. 3071523/3071528), surovina uhlí černé,
- Zábřeh (I.Č. 3072501), surovina uhlí černé,
- Paskov-západ (I.Č. 3143900), surovina zemní plyn, uhlí černé,
- Rychvald (I.Č. 3266500), surovina zemní plyn,
- Polanka nad Odrou (I.Č. 3257600), surovina šterkopísky.

Návrh Změny č. 5 územního plánu Ostravy respektuje povinnosti vyplývající z § 15 odst. 1 horního zákona.

Upozorňujeme, že navrhované změny musí být v souladu s rozhodnutím MŽP ze dne 4. září 2015, č. j. 1521/580/15, 62165/ENV, jehož součástí je dokument Podmínky ochrany ložisek černého uhlí v chráněném ložiskovém území české části Hornoslezské pánve ve vymezených částech okresů Karviná, Frýdek – Místek, Nový Jičín, Opava a Ostrava – město a s dokumentem Generální vyjádření k umísťování staveb v chráněném ložiskovém území (č. j. SBS 52559/2024 /OBÚ-05) OBÚ pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo 10.2.2026.

Dotčený orgán uplatnil stanovisko ve smyslu ust. § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve kterém s návrhem Změny č. 5 souhlasí.

Pořizovatel a určený zastupitel berou souhlasné stanovisko na vědomí. Z výše uvedeného nevyplývá žádný požadavek na úpravu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

1.4. KRAJSKÝ ÚŘAD MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE, ODBOR DOPRAVY

Stanovisko zn. MSK 12660/2026 ze dne 12.2.2026

Cítace stanoviska:

Vyřádění k návrhu změny č. 5 územního plánu Ostravy

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor dopravy obdržel dne 21. 1. 2026 oznámení Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava, o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Ostravy. Dotčené orgány uplatí v souladu s § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona do 15 dnů ode dne konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání k návrhu změny svá stanoviska.

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor dopravy vykonává podle ust. § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, přenesenou působnost stanovenou mu ust. § 40 odst. 3 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích) zejména tím, že vykonává funkci silničního správního úřadu, stanovuje místní a přechodnou úpravu provozu na silnicích I. tříd a podle zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, provádí prevenci v oblasti bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích, dále zpracovává návrh koncepce rozvoje silniční sítě kraje a v souladu s § 40 odst. 3 písm. f) zákona o pozemních komunikacích uplatňuje stanovisko k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy sděluje k předloženému záměru následující:

Krajský úřad, který dle § 40 odst. 3 písm. f) zákona o pozemních komunikacích uplatňuje stanovisko k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu z hlediska řešení silnic II. a III. třídy konstatuje, že k předloženému návrhu nemá námítky.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo 16.2.2026.

Dotčený orgán uplatnil stanovisko ve smyslu ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona o pozemních komunikacích, ve kterém s návrhem Změny č. 5 souhlasí.

Pořizovatel a určený zastupitel berou souhlasné stanovisko na vědomí. Z výše uvedeného nevyplývá žádný požadavek na úpravu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

1.5. SEKCE MAJETKOVÁ MINISTERSTVA OBRANY, ODBOR OCHRANY ÚZEMNÍCH ZÁJMŮ A STÁTNÍHO ODBORNÉHO DOZORU

Stanovisko zn. MO 165957/2026-1322 ze dne 18.2.2026:

Citace stanoviska:

Stanovisko k územně plánovací dokumentaci

Návrh Změny č. 5. Územního plánu Ostravy - společné jednání a veřejné projednání

K čj. SMO/039435/26/ÚPaSŘ/Nov

sp.zn. S-SMO/047510/25/ÚPaSŘ/12

Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru ve smyslu ustanovení § 36 v kontinuitě na § 317 odst. 2 a § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 27/2024 – Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, **vydává**, ve smyslu § 94 odst. 3 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona

stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu žádá o zpracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace.

Ve správním území obce se nachází vymezené území Ministerstva obrany:

- Objekty důležité pro obranu státu, které je nutno respektovat ve smyslu § 29 odst. 2 písm. a) zákona č. 222/1999Sb., o zajišťování obrany České republiky.

Jedná se o vojenské objekty nebo areály Ministerstva obrany se zájmovým územím. Jedná se o plochy specifické určené pro obranu státu vyžadující zvláštních podmínek ochrany - § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Zájmové území Ministerstva obrany je vymezeným územím, ve kterém lze povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Konkrétně je zájmové území vždy plošně lokalizováno 50m nebo 250 m vně hranic všech objektů důležitých pro obranu státu.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do grafické části - koordinačního výkresu včetně zájmového území (viz mapová příloha). V textové části návrhu ÚPD je toto vymezené území zpracováno a musí být i nadále stabilizováno.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- Ochraných pásmech leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, která je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.

V území od 5 do 30 km od stanoviště radaru lze povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

V území do vzdálenosti 5km od stanoviště radaru lze povolit veškerou nadzemní výstavbu, železniční trakce, souvislé kovové konstrukce včetně výsadby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána.

Výše uvedené vymezené území je zpracováno do textové i grafické části návrhu ÚPD a musí být i nadále stabilizováno.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.

V části koridoru RR 0-50 povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

V části koridoru RR 50-100 povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

Výše uvedené vymezené území je zapracováno do textové i grafické části návrhu ÚPD a musí být i nadále stabilizováno.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119).

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Výše uvedené vymezené území je zapracováno do textové i grafické části návrhu ÚPD a musí být i nadále stabilizováno.

Za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany v textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem nemá Ministerstvo obrany dalších připomínek k předložené ÚPD a s návrhem Změny č. 5 Územního plánu Ostravy souhlasí.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany v souladu se zmocněním v § 6 odst. 1 písmeno h) zákona o zajišťování obrany provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu.

Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Ministerstvo obrany nemá k předloženému návrhu ÚPD další připomínky za předpokladu zapracování výše uvedených vymezených území MO do textové i grafické části v souladu s tímto stanoviskem. Jedná se o provedení úprav části Odůvodnění, které neovlivňují koncepci předložené ÚPD. Veškeré požadavky Ministerstva obrany jsou uplatněny ve veřejném zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu a jsou deklarací stávajících strategicky důležitých limitů v území, jejichž nerespektování by vedlo k ohrožení funkčnosti speciálních zařízení MO.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo 18.2.2026.

Dotčený orgán uplatnil stanovisko ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“) a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 27/2024 – Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu vydává stanovisko, ve kterém za předpokladu správného zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do Změny č.5 s návrhem souhlasí.

V textu stanoviska je popsáno, co je všechno z hlediska ochrany zájmů Ministerstva obrany zapracováno v návrhu Změny č.5 ÚPO. V případě vymezených vojenských objektů se zájmovým územím dotčený orgán požaduje zakreslení ochranného pásma u těchto objektů do Koordinačního výkresu.

Pořizovatel ve spolupráci s projektantem a určeným zastupitelem vyhodnotili požadavek a do Koordinačního výkresu bude doplněno ochranné pásmo dvou již vymezených a ve Změně č.5 zakreslených vojenských objektů. Dojde tak koncepčně ke znázornění potřebných limitů pro zajištění ochrany zájmů Ministerstva obrany. Popis vymezení OP je popsán v návrhu Změny č.5 v části Odůvodnění v kap. 4.1 Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů, doplněním tak dojde ke sjednocení textové a grafické části. Toto doplnění, provedené v rámci Koordinačního výkresu v odůvodnění není podstatnou úpravou návrhu Změny č.5.

Pořizovatel a určený zastupitel berou souhlasné stanovisko na vědomí, požadavku na zapracování ochranných pásem pro vojenské objekty bylo vyhověno. Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

1.6. AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČESKÉ REPUBLIKY, REGIONÁLNÍ PRACOVIŠTĚ MORAVSKOSLEZSKÉ

Stanovisko č.j. 01234/MS/26 ze dne 23.2.2026

Citace stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy po společném jednání a veřejném projednání

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionálnímu pracovišti Moravskoslezskému, oddělení Správa CHKO Poodří (dále jen „Agentura“), jako dotčenému orgánu státní správy podle ust. § 75 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „zákon“), bylo Magistrátem města Ostravy, odborem územního plánování a stavebního řádu, Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava, dne 21. 1. 2026 zasláno oznámení o konání společného jednání a veřejného projednání o návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Obsah návrhu změny č. 5 ÚP vychází ze schválené Zprávy o uplatňování Územního plánu Ostravy za období 2020 – 2024. První část řeší převedení stávajícího územního plánu do jednotného standardu včetně všech povinných a legislativou nařízených úprav (např. aktualizace zastavěného území, soulad s nadřazenou ÚPD, soulad s ÚAP ORP Ostrava). Základní členění ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhlášky č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Tyto plochy jsou pak dále členěny na základě specifických podmínek a s ohledem na charakter řešeného území. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou přejmenovány v souladu s jednotným standardem.

Součástí změny ÚP města jsou také věcné změny. Požadavky na změnu využití území byly prověřeny z urbanistického hlediska se zohledněním využití navazujícího území, z hlediska nároků na veřejnou infrastrukturu. Zohledněny byly hodnoty území a aktuální limity a omezení využití území. Požadavky byly posouzeny také z hlediska zásahu do krajiny a vyvolaných záborů kvalitní zemědělské půdy. Dále bylo provedeno vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Prověřeny byly plochy a koridory územních rezerv, aktuálnost vymezených veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Vypuštěny byly již realizované stavby či stavby, u kterých je záměr zrušen. Návrh Změny č. 5 ÚP vymezuje nové plochy, kde podmínkou pro rozhodování o změnách v území je zpracování územní studie.

Vyhodnocení vlivu návrhu Změny č. 5 ÚPO na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů Změny č. 5 ÚP na lokality soustavy Natura 2000 nebylo požadováno.

Při zahájení projednávání změny ÚP bylo rozhodnuto o jejím rozdělení na Změnu č. 5 a na Změnu č. 5b (obsahuje dvě položky z původního obsahu – položky č. 6 a 72).

K podanému návrhu Agentura, v souladu s ust. § 94 odst. 3 ve spojení s § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, sděluje následující:

Agentura souhlasí s provedenými úpravami územního plánu dle aktuálně platné legislativy a změnami souvisejícími s převodem ÚP do jednotného standardu. Výčet podmíněně přípustného a nepřípustného využití funkčních ploch na území v místní příslušnosti Agentury (funkční plochy AL, LU, ZK a WU) zůstává zachován.

Jedinou věcnou změnou na území v místní příslušnosti Agentury je změna funkčního využití pozemků na území Národní přírodní památky Landek. V areálu Vila Landek dochází ke změně z plochy „Les“ na plochy využití „Občanské vybavení“ (pozemky parc. č. 1266, 1267/2) a „Parky“ (pozemky parc. č. 1265, 1267/1, 1267/3, 1268).

Účelem změny bylo uvedení územního plánu do souladu se skutečným dlouhodobým stavem využití ploch. Navrhovaná změna byla s Agenturou konzultována, Agentura s ní souhlasí.

Agentura se v rámci Zprávy o uplatňování ÚP Ostrava za období 2020 – 2024 vyjadřovala také k položce č. 72 (prověření podmínek pro využití území, která se nacházejí v záplavových územích, případně v dalších lokalitách ohrožených povodněmi, s cílem minimalizovat riziko újm na zdraví a životech osob, škody na majetku). Položka byla z projednávání návrhu změny č. 5 ÚP vyjmuta a bude prověřena v rámci samostatné změny č. 5b ÚP Ostrava.

K předloženému návrhu změny č. 5 Územního plánu Ostravy po společném jednání a veřejném projednání nemá Agentura námitky.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo 23.2.2026.

Dotčený orgán je zmocněn k vydání stanoviska podle ust. § 75 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 78 odst. 1 a § 78 odst.3 písm.p) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. K předloženému návrhu Změny č.5 ÚPO nemá námitky.

Pořizovatel a určený zastupitel berou souhlasné stanovisko na vědomí. Z výše uvedeného nevyplývá žádný požadavek na úpravu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

1.7. KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V OSTRAVĚ

Stanovisko zn. KHSMS 03382/2025/OV/HOK ze dne 23.2.2026

Cítace stanoviska:

Stanovisko k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy

Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, jako místně a věcně příslušný správní úřad podle § 82 odst. 1 a odst. 2 písm. i), j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), jako dotčený správní úřad ve smyslu § 77 odst. 1 zákona č. 258 /2000 Sb. a § 18 odst.2 zákona č.283/2006 Sb. (stavební zákon), obdržela oznámení Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, ze dne 21.01.2026, ohledně výzvy k uplatnění stanoviska k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Po prostudování podkladů Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje jako dotčený správní úřad ve smyslu § 82 odst. 2, písm. j) zákona č.258/2000 Sb., ve spojení s § 54 odst. 1 a § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. toto stanovisko:

S návrhem Změny č. 5 Územního plánu Ostrava **souhlasí** bez připomínek.

Odůvodnění:

Na základě oznámení Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, ze dne 21.01.2026, ohledně vyjádření v rámci projednávání návrhu zadání Změny č. 5 Územního plánu Ostravy, posoudila Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě jako dotčený správní úřad soulad předložených podkladů s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Obsahem návrhu změny je především převod územního plánu do jednotného standardu dle stavebního zákona, aktualizace zastavěného území, uvedení do souladu s platnou legislativou a s nadřazenou územně plánovací dokumentací včetně vymezení návrhového koridoru pro vysokorychlostní trať, vymezení transformačních ploch pro nové využití, (např.: plocha po těžkém průmyslu v k.ú. Vítkovice a Zábřeh-VŽ na plochu s využitím na novou polyfunkční čtvrť, změna plochy pro smíšené obytné využití a smíšenou výrobu v lokalitách Vítkovice, Moravská Ostrava, transformace plochy střední školy v Hrabůvce na hromadné bydlení a změna způsobu využití zastavitelné plochy ve Staré Bělé z lehkého průmyslu na využití smíšené obytné centrální a bydlení individuální. Součástí je úprava rozsahu navazujících koridorů pro dopravní stavby.

Dále je navrženo rozšíření nebo vymezení nových zastavitelných ploch drobných výměr určených pro individuální bydlení; prvku dopravy a úprava přilehlých ploch a upřesnění způsobu využití ploch v zastavěném území dle skutečného stavu nebo změna způsobu využití umožňující efektivní využití a rozvoj území;

Vymezují se nové koridory technické infrastruktury (elektrické vedení, plynovod); na území haldy v k.ú. Hrušov a Heřmanice (vymezení plochy asanace a veřejně prospěšné stavby veřejné infrastruktury sloužící k ochraně obyvatelstva a životního prostředí a plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Obsah návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy není v rozporu s požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo 23.2.2026.

Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje jako dotčený správní úřad ve smyslu § 82 odst. 2, písm. j) zákona č. 258/2000 Sb., ve spojení s § 54 odst. 1 a § 94 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb. vydal souhlasné stanovisko.

Pořizovatel a určený zastupitel berou souhlasné stanovisko na vědomí. Z výše uvedeného nevyplývá žádný požadavek na úpravu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

1.8. KRAJSKÝ ÚŘAD MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Stanovisko č.j. MSK/12655/2026 ze dne 20.2.2026:

Cítace stanoviska:

Stanovisko

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále krajský úřad), jako věcně a místně příslušný dotčený orgán v procesu územního plánování podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, podle § 11 odst. 1 písm. b) a § 136 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále správní řád), a podle § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon), tímto uplatňuje toto stanovisko, které není rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro pořizování územně plánovací dokumentace, územních opatření nebo vymezení zastavěného území, a to za přiměřeného použití § 140 správního řádu společně stanovisko za následující oblasti veřejné správy na úsecích životního prostředí a zemědělství, podle § 94 odst. 3 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona,

ke společnému jednání o návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy:

1/ zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Z hlediska veřejných zájmů vyplývajících ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o ochraně přírody a krajiny“), které hájí krajský úřad podle § 77a odst. 4 písm. z) zákona o ochraně přírody a krajiny, krajský úřad souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Odůvodnění:

Krajský úřad dle předmětného ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny uplatňuje ve svém správním obvodu, nejde-li o národní park, chráněné krajinné oblasti, národní přírodní rezervace, národní přírodní památky a ochranná pásma těchto zvláště chráněných území anebo o vojenské újezdy, stanovisko k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny, a dále k ostatním územním plánům a regulačním plánům z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody.

Limity využití území, které krajský úřad hájí v souladu se zákonem o ochraně přírody a krajiny jsou předloženým návrhem Změny č. 5 Územního plánu Ostravy v územní působnosti krajského úřadu respektovány.

2/ zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad podle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon o ochraně ovzduší), souhlasí s návrhem Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Odůvodnění:

Návrh Změny č. 5 Územního plánu Ostravy není v rozporu s platným programem zlepšování kvality ovzduší, z něhož krajský úřad vychází podle § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší.

3/ zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů

Z hlediska veřejných zájmů, které hájí krajský úřad podle § 49 odst. 2 zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), krajský úřad s projednávaným návrhem Změny č. 5 Územního plánu Ostravy souhlasí.

Odůvodnění:

Krajský úřad je dotčeným správním úřadem dle § 49 odst. 2 zákona o prevenci závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace, pokud je jeho předmětem objekt nebo zařízení. Krajský úřad konstatuje, že ve městě Ostrava se nacházejí objekty zařazené do skupiny A a B se stanovenou zónou havarijního plánování, která je vyznačena v koordinačním výkrese. Návrhem Změny č. 5 Územního plánu Ostravy nejsou dotčeny zájmy chráněné zákonem o prevenci závažných havárií.

4/ zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad jako dotčený orgán podle § 107 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů souhlasí s předloženým návrhem Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Odůvodnění:

Návrh Změny č. 5 Územního plánu Ostravy respektuje veřejné zájmy vyplývající z vodního zákona.

5/ zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad není dotčeným orgánem dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a stanovisko nevydává.

Odůvodnění:

Dle § 146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, vydává stanovisko k územním plánům a regulačním plánům podle stavebního zákona z hlediska odpadového hospodářství obecní úřad obce s rozšířenou působností.

6/ zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad dle § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje k předloženému návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy souhlasné stanovisko.

Odůvodnění:

Dle § 48a odst. 2 písm. b) lesního zákona krajský úřad uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností. V rámci společného jednání dle § 94 stavebního zákona návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy není umísťována nová plocha na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL). Vzhledem k výše uvedenému krajský úřad příslušný dle § 48a odst. 2 písm. b) lesního zákona vydává souhlasné stanovisko.

7/ zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu, dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko uplatní Ministerstvo životního prostředí, ve smyslu kompetence dané § 17 písm. a) uvedeného zákona.

Odůvodnění:

Dle výše uvedeného ustanovení není zdejší správní orgán kompetentní k zaujetí stanoviska s ohledem na sídelní útvar, ve kterém je současně sídlo kraje.

8/ zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad není dotčeným orgánem ve smyslu § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí).

Odůvodnění:

Návrh Změny č. 5 Územního plánu Ostravy neobsahuje vyhodnocení vlivů na životní prostředí dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, krajský úřad tedy nevydává stanovisko k posouzení vlivů provádění územního plánu na životní prostředí a není dotčeným orgánem při jeho pořizování.

Poučení

Proti tomuto stanovisku se ve smyslu § 154 a 156 správního řádu nelze odvolat.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo dne 24.2.2026.
K jednotlivým bodům:

Ad 1/ zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel a určený zastupitel berou na vědomí souhlasné stanovisko krajského úřadu z hlediska ochrany přírody a krajiny, nevyplyvá z něj žádný požadavek na úpravu návrhu Změny č.5 ÚPO.

Ad 2/ zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel a určený zastupitel berou na vědomí souhlasné stanovisko krajského úřadu z hlediska ochrany ovzduší, nevyplyvá z něj žádný požadavek na úpravu návrhu Změny č.5 ÚPO.

Ad 3/ zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel a určený zastupitel berou na vědomí souhlasné stanovisko krajského úřadu z hlediska zajištění prevence závažných havárií, nevyplyvá z něj žádný požadavek na úpravu návrhu Změny č.5 ÚPO.

Ad 4/ zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel a určený zastupitel berou na vědomí souhlasné stanovisko krajského úřadu z hlediska vodního zákona, nevyplyvá z něj žádný požadavek na úpravu návrhu Změny č.5 ÚPO.

Ad 5/ zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel a určený zastupitel berou na vědomí informaci, že krajský úřad není z hlediska zákona o odpadech dotčeným orgánem. Úřad obce s rozšířenou působností jako dotčený orgán byl v rámci

sloučeného společného jednání a veřejného projednání obeslán a své stanovisko uplatnil (viz vyhodnocení stanoviska MMO OOŽP).

Ad 6/ zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel a určený zastupitel berou na vědomí souhlasné stanovisko krajského úřadu z hlediska lesního zákona, nevyplyvá z něj žádný požadavek na úpravu návrhu Změny č.5 ÚPO.

Ad 7/ zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel a určený zastupitel berou na vědomí informaci, že krajský úřad není z hlediska zákona o ochraně ZPF dotčeným orgánem. Ministerstvo životního prostředí bylo v rámci sloučeného společného a veřejného projednání obesláno a své stanovisko uplatnilo (viz vyhodnocení stanoviska MŽP).

Ad 8/ zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Pořizovatel a určený zastupitel berou na vědomí, že krajský úřad není dotčeným orgánem z hlediska zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, jelikož Změna č. 5 ÚPO neobsahuje vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

1.9. MINISTERSTVO ZDRAVOTNICTVÍ ČESKÉ REPUBLIKY

Stanovisko č.j. MZDR 5162/2026-2/ČIL-K ze dne 25.2.2026:

Cítace stanoviska:

Věc: Vyjádření k „Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy“

Český inspektorát lázní a zřidel (dále jen „ministerstvo“), jakožto součást Ministerstva zdravotnictví podle ustanovení § 10 odst. 2 zákona č. 2/1969 Sb. o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, podle ustanovení § 37 odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lázeňský zákon“), k výše uvedenému oznámení a návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „ÚP Ostravy“), který vychází ze Zprávy o uplatňování ÚP Ostravy za období 2020 – 2024, sděluje:

Jihozápadní část řešeného území ÚP Ostravy se nachází v ochranném pásmu **II. stupně** přírodních léčivých zdrojů minerálních vod (dále jen „PLZ MV“) lázeňského místa **Nový Darkov – Klimkovice**. Ochranná pásma zdrojů byla stanovena „*Usnesením vlády ČSR č.27 ze dne 3.února 1982 – oznámení číslo 13/1982 Sb.*“ (dále jen usnesení). V katastrálním území Polanka nad Odrou se nachází PLZ MV, u kterých jsou v souladu s ustanovením § 22 odst. 2 lázeňského zákona a s výrokem I. odst. 1 a 2 Usnesení vymezeny ochranná pásma **I. stupně**, a to kruhem o poloměru 50 m kolem každého zdroje a v případě soustavy vrtů sdružením těchto ploch. V ochranném pásmu I. stupně je zakázáno provádět všechny činnosti, které mohou negativně ovlivnit chemické, fyzikální a mikrobiologické vlastnosti zdrojů a jejich zdravotní nezávadnost, jakož i zásoby a vydatnost zdrojů. Výjimku tvoří práce potřebné pro využití PLZ MV, jež lze konat jen po předchozím souhlasu ministerstva.

Ministerstvo upozorňuje na skutečnost, že součástí ÚP Ostravy je záměr dopravní infrastruktury – koridor vysokorychlostní dopravy s označením **CPZ.DDI**, který částečně prochází ochranným pásmem I. stupně PLZ MV lázeňského místa Nový Darkov – Klimkovice, konkrétně sdruženým ochranným pásmem **I. stupně zdrojů NP-796 a NP-798**, pro které platí výše uvedené omezení činností.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo 25.2.2026.

Ministerstvo zdravotnictví ČR, Český inspektorát lázní a zřídel, jakožto součást Ministerstva zdravotnictví podle ust. § 10 odst.2 zákona č.2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných orgánů České republiky je dotčeným orgánem, který vydává stanovisko k územnímu plánu (nebo jeho změně) v souladu s ust. § 37 odst.1 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Ve stanovisku je zmíněno, že koridor vysokorychlostní dopravy s označením CPZ.DD1 se nachází v jihozápadní části Ostravy v ochranném pásmu II.stupně přírodních léčivých zdrojů minerálních vod a částečně zasahuje i do ochranného pásma I.stupně (vymezeného v šířce 50m kolem zdroje), konkrétně OP NP-796 a NP-798., pro které platí omezení činností uvedených ve stanovisku.

K tomuto sdělujeme, že vymezení drážního koridoru CPZ.DD1 není předmětem projednávaného návrhu Změny č.5 ÚPO.

Je nutné konstatovat, že vymezení koridoru v ÚPO je zpracováno na základě požadavků nadřazené územně plánovací dokumentace - a to na základě Aktualizace č.3 ZÚR MSK a na základě celorepublikového dokumentu Politiky územního rozvoje ČR. Návrhový koridor DD1 byl zpracován Změnou č.4a ÚPO, která nabyla účinnosti 2.1.2025.

K rozsahu návrhového drážního prvku CPZ.DD1 je možné sdělit, že v místě, kde zasahuje do ochranného pásma I.stupně ochrany léčivých zdrojů je vymezeno rozšíření z důvodu zajištění koridoru pro prostupnost zvěře na základě požadavku odboru OŽP MMO. Změnou vymezená plocha je v rozsahu, který umožňuje různé polohy a rozměry, následná projektová dokumentace bude koridor upřesňovat a bude zohledňovat rovněž i limitu, kterou toto ochranné pásmo je (půdorysně, technickým provedením , atp.).

Pořizovatel a určený zastupitel berou stanovisko na vědomí. Z výše uvedeného nevyplývá žádný požadavek na úpravu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

1.10. MINISTERSTVO VNITRA ČESKÉ REPUBLIKY, ODBOR SPRÁVY MAJETKU

Stanovisko č.j. MV-104684-46/OSM-2016 ze dne 4.3.2026

Cítace stanoviska:

Stanovisko k návrhu změny č. 5 Územního plánu Ostravy
k č.j.: SMO/039435/26/ÚPaSR/Nov ze dne 21. 1. 2026

Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu změny č. 5 Územního plánu Ostravy neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky.

Zároveň uvádíme, že Ministerstvo vnitra ČR vydalo opatřeními obecné povahy č.j. MV-56545-1/OSM-2025 a MV-56545-4/OSM-2025 vše ze dne 7. 4. 2025 na částech území statutárního města Ostravy vymezená území Ministerstva vnitra ČR pro zajištění bezpečnosti státu (polygony č. 19, č. 67, č. 69, č. 70, č. 114 a č. 115). Tyto polygony jsou vyznačeny v digitální technické mapě a zároveň jsme aktuální data zaslali do územně analytických podkladů.

Stanovisko je vydávané za organizační složku Ministerstvo vnitra ČR, IČO:00007064, Nad Štolou 3, Praha 7, PSČ 170 34.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo 4.3.2026. Ministerstvo vnitra ČR, odbor správy majetku je podle ust. § 36 odst.1 písm. b) zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů vydává stanovisko k územnímu plánu (nebo jeho změně), dotýká-li se území vymezené ministerstvem.

Ve stanovisku neuplatňuje DO žádné námitky ani připomínky.

Zároveň Ministerstvo vnitra ČR uvádí, že vydalo opatřeními obecné povahy na částech území města Ostravy vymezená území pro zajištění bezpečnosti státu a že jsou tyto polygony vyznačeny v digitální technické mapě a že byla aktuální data zaslána pro zapracování do ÚAP.

Pořizovatel a určený zastupitel berou stanovisko na vědomí. Z výše uvedeného nevyplývá žádný požadavek na úpravu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

1.11. MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY, ODBOR OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Stanovisko č.j. SMO/153651/26/OŽP/Kun ze dne 5.3.2026:

Citace stanoviska:

Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí obdržel dne 21.01.2026 oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

K výše uvedenému vydává Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí (dále jen „MMO OOŽP“) toto stanovisko:

I. Ochrana vod

Předmětem návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy je zejména:

- převod územního plánu do jednotného standardu dle stavebního zákona, aktualizace zastavěného území, uvedení do souladu s platnou legislativou a s nadřazenou územně plánovací dokumentací (včetně vymezení návrhového koridoru pro vysokorychlostní trať);
- vymezení transformačních ploch pro nové využití, např.:
- plocha po těžkém průmyslu v k.ú. Vítkovice a Zábřeh-VŽ - nová polyfunkční čtvrť,

- plochy pro smíšené obytné využití a smíšenou výrobu v lokalitách Vítkovice, Moravská Ostrava
- transformace plochy střední školy v Hrabůvce na hromadné bydlení
- změna způsobu využití zastavitelné plochy ve Staré Bělé z lehkého průmyslu na využití smíšené obytné centrální a bydlení individuální (součástí je úprava rozsahu navazujících koridorů pro dopravní stavby);
- rozšíření nebo vymezení nových zastavitelných ploch drobných výměr určených pro individuální bydlení;
- vymezení zastavitelné plochy pro sport v Bartovicích a s tím související změna trasování návrhového prvku dopravy a úprava přilehlých ploch;
- upřesnění způsobu využití ploch v zastavěném území dle skutečného stavu nebo změna způsobu využití umožňující efektivní využití a rozvoj území;
- vymezení nových koridorů technické infrastruktury (elektrické vedení, plynovod);
- na území haldy v k.ú. Hrušov a Heřmanice – vymezení plochy asanace – veřejně prospěšné stavby veřejné infrastruktury sloužící k ochraně obyvatelstva a životního prostředí;
- vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie;
- úprava zpracování a doplnění podmínek využití ploch (např. úprava podmínek pro umístění fotovoltaických elektráren v plochách technické infrastruktury), upřesnění či doplnění definice pojmů.

Řešeným územím návrhu je celé území města Ostravy.

MMO OOŽP, příslušný dle ust. § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, doporučuje z hlediska ochrany vod k „Návrhu Změny č. 5 územního plánu Ostravy“, aby:

- bylo zabezpečeno dostatečné zásobování lokalit, určené pro individuální zástavbu, pitnou vodou,
- likvidace srážkových vod ze staveb byla v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, kdy při provádění staveb, nebo jejich změn nebo změn jejich užívání, je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit omezením odtoku srážkových vod akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů,
- likvidace splaškových vod je požadována, v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, prioritně do kanalizace pro veřejnou potřebu ukončené čistírnou odpadních vod (dále jen „ČOV“) v lokalitách, kde je kanalizace vybudována, plánovaná zástavba musí být prováděna tak, aby mohla být přednostně napojena na tuto kanalizaci, pokud to bude technicky možné. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé, lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění,
- v území s vysokou mírou rizika vzniku záplav a povodňových průtoků, kde nebylo stanoveno záplavové území, byla omezena stavební činnost.

MMO OOŽP, jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad dle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dává, při splnění výše uvedených bodů, k „Návrhu Změny č. 5 územního plánu Ostravy“, **kladné stanovisko**.

MMO OOŽP upozorňuje, že v lokalitě k. ú. Vítkovice byla v roce 2023 zpracována aktualizace analýzy rizik pro areál SKATLOP a.s. ve Vítkovicích (dále jen „AAR“). AAR byla zpracována pro funkční využití předmětného území pro lehký průmysl. V případě, že bude způsob využití lokality v níže uvedené změně územního plánu upraven na „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“ je potřeba provést po této změně aktualizaci analýzy rizik pro novou rizikovou skupinu dle metodického pokynu Ministerstva životního prostředí.

Číslo položky změny	Ev.číslo návrhu na pořízení	Katastrální území	Číslo parcely	Stávající způsob využití	Navrhovaný způsob využití
42	461	Vítkovice	Lokalita mezi ul. Ruská, Mostárenská, 1. máje (např. 946/12, 946/62, 965/1 a další)	Občanské vybavení a Lehký průmysl	Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení

II. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dle ust. § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, je příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu k vydání stanoviska dle ust. § 5 odst. 2 cit. zákona k k oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy Ministerstvo životního prostředí.

III. Ochrana přírody

MMO OOŽP, jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77 odst. 1 písm. u) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) dává v rámci sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy

kladné stanovisko.

Odůvodnění:

Navrhovaná změna územního plánu se ve své 2. části (věcné změny) dotýká registrovaných významných krajinných prvků „Park mezi ul. 1. máje a Výstavní“ a „Park mezi ul. Ruská, Mostárenská a Kotkova“ (položky 23, 42) a významných krajinných prvků (ust. § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb.) – les, vodní tok a údolní niva (položky 2.4, 2.6, 4, 5, 14+60). S přihlédnutím k charakteru a umístění navržených věcných změn a míře dotčení a charakteru významných krajinných prvků a po komplexním posouzení předloženého návrhu (včetně 1. části návrhu – převod do jednotného standardu) MMO OOŽP konstatuje, že předložený návrh změny je v souladu s ust. § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb.

Navrhovaná změna územního plánu se ve své 2. části (věcné změny) dotýká prvků územního systému ekologické stability krajiny (zejména položky 2.4., 2.6, 5, 14+60, 67). S přihlédnutím k charakteru a umístění navržených věcných změn (neměnicích vymezení územního systému ekologické stability krajiny) a funkčnosti dotčených prvků územního systému ekologické stability krajiny a po komplexním posouzení předloženého návrhu (včetně 1. části návrhu – převod do jednotného standardu) MMO OOŽP konstatuje, že předložený návrh změny není v rozporu s Plánem ÚSES správního obvodu ORP Ostrava (plán místního územního systému ekologické stability krajiny) a je v souladu s ust. § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. MMO OOŽP nemá námitek, aby v případě ploch Zeleň ochranná a izolační (ZO), Rekreační v zahrádkářských osadách (RZ) a Rekreační individuální (RI) bylo ve vymezeném územním systému ekologické stability přípustné umisťovat stavby protipovodňových opatření a nezbytné technické a dopravní infrastruktury.

MMO OOŽP po posouzení předloženého návrhu změny Územního plánu Ostravy dále konstatuje, že Územní plán Ostravy i ve znění po změně č. 5 nadále obsahuje podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu (zde MMO OOŽP odkazuje na oddíl 5.4 textové části Územního plánu Ostravy), které jsou s přihlédnutím k dochovanému krajinnému rázu územním plánem dotčeného území dostatečné k zajištění ochrany krajinného rázu v souladu s ust. § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. a jsou tudíž dohodnutými podmínkami ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. V souladu s Metodickým pokynem k uplatňování § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. zpracovaného Ministerstvem životního prostředí, odborem obecné ochrany přírody a krajiny, ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj, odborem územního plánování, z 18. října 2017, který byl publikován ve Věstníku Ministerstva životního prostředí (ročník XXVII, září 2017, částka 9) je doporučeno uvést tuto skutečnost do odůvodnění předmětné změny Územního plánu Ostravy.

MMO OOŽP konstatuje, že předložený návrh změny Územního plánu Ostravy je v souladu se zájmy chráněnými zákonem č. 114/1992 Sb., které jsou v kompetenci MMO OOŽP.

MMO OOŽP upozorňuje, že není příslušným orgánem ochrany přírody k posouzení změn Územního plánu Ostravy dotýkajících se zvláště chráněných území a jejich ochranných pásem.

IV. Lesní hospodářství

Dle § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností krajský úřad, což je v tomto případě Krajský úřad Moravskoslezského kraje. MMO OOŽP tímto není dotčeným orgánem k vyjádření.

V. Odpadové hospodářství

MMO, OOŽP, jako orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství dle § 146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, dává k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy **kladné stanovisko**.

Odůvodnění:

MMO OOŽP konstatuje, že předložený návrh není v rozporu se zájmy chráněnými zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a proto vydal kladné stanovisko.

Vyhodnocení stanoviska

Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo 5.3.2026.

K jednotlivým bodům:

Ad 1/ Ochrana vod

Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí (dále jen MMO OOŽP) je dle § 104 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o vodách) vodoprávním úřadem. Dle ust. § 106 odst. 1 zákona o vodách, podle kterého uplatňuje obecní úřad s rozšířenou působností stanovisko k územnímu plánu v působnosti, která přísluší vodoprávním úřadům, pokud ji zákon nesvěřuje jiným orgánům. Dle ust. § 106 odst. 2 zákona o vodách uplatňuje obecní úřad s rozšířenou působností stanovisko k územnímu plánu, s výjimkou územních plánů těchto obcí. Dle ust. § 107 odst. 1 písm. a) vodního zákona patří uplatnění stanoviska k územnímu plánu obce s rozšířenou působností do působnosti krajského úřadu, který své stanovisko uplatnil.

Pořizovatel proto tuto část stanoviska MMO OOŽP považuje za vyjádření orgánu na úseku ochrany vod.

Pořizovatel a určený zastupitel berou na vědomí souhlas orgánu s návrhem Změny č. 5 ÚPO.

MMO OOŽP ve svém vyjádření doporučuje splnění bodů, které se zabývají podrobnostmi, které nejsou územním plánem řešeny. Jedná se o podmínky pro zabezpečení dostatečného zásobování pitnou vodou, pro likvidaci srážkových vod a pro likvidaci splaškových vod. Toto jsou podmínky, které řeší příslušné stavební úřady při povolování záměrů staveb.

Poslední doporučená podmínka se zabývá řešením ochrany území s vysokou mírou rizika vzniku záplav a povodňových průtoků. K tomu pořizovatel sděluje, že tento požadavek na změnu je součástí zadání samostatné Změny č.5b, jejíž obsah byl schválen zastupitelstvem města dne 3.12.2025.

Dále MMO OOŽP upozorňuje na skutečnost, že v navržené transformační ploše T.58, na území areálu SKATLOP a.s. byla v roce 2023 zpracována analýza rizik s tím, že je potřeba po této změně provést aktualizaci analýzy. K tomu pořizovatel sděluje, že při konzultacích návrhu prostorového uspořádání lokality byl na tuto skutečnost investor upozorněn a dále pořizovatel při tvorbě zadání pro zpracování územní studie pro toto území tuto podmínku (provedení analýzy rizik) uvede do limitů v území

Z vyjádření a doporučení nevyplývá žádný požadavek na úpravu návrhu Změny č.5 ÚPO.

Ad 2/ Ochrana zemědělského půdního fondu

Pořizovatel a určený zastupitel berou na vědomí, že OOŽP není příslušným dotčeným orgánem k uplatnění stanoviska z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Dle ust. § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů je příslušným orgánem k vydání stanoviska k návrhu změny Územního plánu Ostravy Ministerstvo životního prostředí. Ministerstvo životního prostředí své stanovisko uplatnilo.

Ad 3/ Ochrana přírody

Pořizovatel a určený zastupitel vzali na vědomí kladné stanovisko OOŽP z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

V plochách se způsobem využití „Zeleň ochranná a izolační“, „Rekreace v zahrádkářských osadách“ a v ploše „Rekreace individuální“ nemá odbor OŽP MMO námitky, aby bylo možné umisťovat do těchto ploch, i v případě, že jimi prochází ÚSES, stavby protipovodňových opatření a nezbytné technické a dopravní infrastruktury.

Návrh Změny č.5 v těchto předmětných plochách vymezil podmínku, která v těchto plochách, v případě že by v ní byl vymezen ÚSES, nedovolí umístit stavby uvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití. Na základě konzultace pořizovatele, projektanta a zástupce odboru OŽP byla prokonzultována možnost úpravy. Dohodnuto bylo následující:

V ploše s využitím „Zeleň ochranná a izolační“ bude text podmínky pro činnost ve vymezeném ÚSES upraven takto: *“V případě, že je v ploše „Zeleň ochranná a izolační“ vymezen územní systém ekologické stability, nesmí být do jeho prvků umístěny stavby uvedené v podmíněně přípustném využití.”*

Tato úprava zmírní dopad podmínky na možné umístění nezbytných staveb pro dopravu a technickou infrastrukturu.

V plochách s využitím „Rekreace individuální“ a Rekreace v zahrádkářských osadách“ bude tato podmínka vypuštěna.

Podmínka je pro tyto plochy koncipována velmi přísně, její obsah nepracoval s objekty hlavního využití, jejím stanovením by nebylo umožněno trasování nezbytných komunikací a prvků technické infrastruktury. V obou těchto plochách tak zůstanou regulativy beze změn.

V obou případech se jedná o nepodstatné úpravy (ve smyslu možného nového negativního dotčení veřejných zájmů ani negativního dotčení vlastnictví pozemků, ke kterému by nebylo možné se vyjádřit), proto nevyvolávají potřebu opakovaného projednání změny územního plánu.

MMO OOŽP ve svém stanovisku potvrdil, že Územní plán Ostravy i ve znění po Změně č. 5 nadále obsahuje podmínky plošného a prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu, které jsou s přihlédnutím k dochovanému krajinnému rázu územním plánem dotčeného území dostatečné k zajištění ochrany krajinného rázu v souladu s ust. § 12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. a jsou tudíž dohodnutými podmínkami ochrany krajinného rázu ve smyslu ust. § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb. V platnosti tak nadále zůstává text uvedený v oddíle 5.4, článku 5.4.1 *„Podmínky ochrany v zastavěném území a zastavitelných plochách“*-textové části platného ÚPO:

„Odbor územního plánování a stavebního řádu, jako úřad územního plánování MMO a Odbor ochrany životního prostředí, jako orgán ochrany přírody MMO, prohlašují, že ve smyslu § 12, odst. 4 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, dohodli podmínky ochrany krajinného rázu stanovené v opatření obecné povahy – ÚPO. Tento územní plán stanovuje plošné a prostorové uspořádání zástavby v zastavěném území a zastavitelných plochách a podmínky ochrany krajinného rázu, které umožňují, že se **krajinný ráz v zastavěném území a zastavitelných plochách v území řešeném ÚPO neposuzuje.**“

Ad 4/ Lesní hospodářství

Pořizovatel a určený zastupitel berou na vědomí, že dle § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuje

stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností krajský úřad. Krajský úřad Moravskoslezského kraje své stanovisko k návrhu změny uplatnil.

Ad 5/ Odpadové hospodářství

Pořizovatel a určený zastupitel berou na vědomí kladné stanovisko, uplatněné v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

1.12. KRAJSKÝ ÚŘAD MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE, ODBOR KULTURY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Stanovisko č.j. MSK 34680/2026 ze dne 4.3.2026:

Citace stanoviska:

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování (dále jen „krajský úřad“), jako dotčený orgán státní památkové péče ve smyslu ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“), a podle ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydává k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (v rámci ust. § 93, § 94 a § 111 stavebního zákona); toto stanovisko:

Krajský úřad, jako dotčený orgán státní památkové péče podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) památkového zákona, **souhlasí** s návrhem Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Ochrana řešeného území obce z hlediska památkového zákona, které se na území obce Ostravy nachází:

- Nemovité kulturní památky (KP) vedené v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (ÚSKP ČR), jejich seznam je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu <https://www.pamatkovykatalog.cz/>.
- Nemovitá národní kulturní památka (NKP) „Důl Michal v Ostravě“ vedená pod rejstř. č. (ÚSKP ČR 228); Nemovitá národní kulturní památka (NKP) „Památník Rudé armády – mauzoleum v Ostravě“ vedená pod rejstř. č. (ÚSKP ČR 157); Nemovitá národní kulturní památka (NKP) „Nová radnice města Ostrava“ vedená pod rejstř. č. (ÚSKP ČR 509); Nemovitá národní kulturní památka (NKP) „Lískova vila v Ostravě“ vedená pod rejstř. č. (ÚSKP ČR 324); Nemovitá národní kulturní památka (NKP) „Důl Hlubina a vysoké pece a koksovna Vítkovických železáren“ vedená pod rejstř. č. (ÚSKP ČR 296).
- Městská památková zóna Moravská Ostrava (dále jen „MPZ Moravská Ostrava“) vedená (pod rejstř. č. ÚSKP ČR 2193); Městská památková zóna Ostrava – Vítkovice (dále jen „MPZ Ostrava – Vítkovice“) vedená (pod rejstř. č. ÚSKP ČR 2417); Městská památková zóna Ostrava – Poruba (dále jen „MPZ Ostrava – Poruba“) vedená (pod rejstř. č. ÚSKP ČR 2415) a Městská památková zóna Ostrava – Přívoz (dále jen „MPZ Ostrava – Přívoz“) vedená (pod rejstř. č. ÚSKP ČR 2416).
- Ochranná pásma nemovitých kulturních památek, nemovitých národních kulturních památek a městských památkových zón, jejíž seznam je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu <https://www.pamatkovykatalog.cz/>.
- Řešené území je územím s archeologickými nálezy (ÚAN).

Odůvodnění:

Krajský úřad uplatňuje stanovisko při pořizování územního plánu, regulačního plánu a při vymezení zastavěného území, pokud je jimi řešeno území, ve kterém se nachází národní kulturní památka nebo památková zóna, není-li dotčeným orgánem ministerstvo kultury, a je dotčeným orgánem při pořizování změny takové územně plánovací dokumentace.

Předložený návrh změny, v této podobě, umožňuje i do budoucna, hájit veřejný zájem státní památkové péče, v rámci zachování a ochrany kulturně-historických hodnot sledovaných státní památkovou péčí nacházejících se v řešeném území obce, tj. kulturně-historických hodnot městských památkových zón, nemovitých národních kulturních památek a nemovitých kulturních památek.

Z výše uvedených skutečností, je proto dotčeným orgánem státní památkové péče shledáno toto stanovisko, jako souhlasné.

Upozornění:

1. Dotčený orgán státní památkové péče upozorňuje, že na straně č. 118 v rámci textové části odůvodnění - Územního plánu Ostravy Změna č. 5, je uveden odkaz na dokument „Schémata“ v němž by měl být „výkres s názvem Krajinový ráz-kulturně historické hodnoty“, který však není uveden v rámci tohoto ani žádného dalšího dokumentu v rámci předloženého návrhu změny č. 5, potažmo není součástí předmětné změny č. 5 či na něho není relevantní odkaz, viz. (citace kurzívou): „V grafické části odůvodnění, Schémata je výkres s názvem Krajinový ráz-kulturně historické hodnoty, kde jsou znázorněny KP, památkově chráněná území a jsou vyznačeny i další hodnotné objekty a pohledové horizonty.“ Jelikož, je tuto grafickou část žádoucí využívat jako jeden z podkladů při ochraně kulturně historických hodnot, je nutné tento „výkres s názvem Krajinový ráz-kulturně historické hodnoty“ či odkaz na něj, relevantně uvádět.

2. Dotčený orgán státní památkové péče, též požaduje, aby byl přizván ke konzultaci při zpracování územní studie, kde, pokud je plocha v blízkosti památky či památkově chráněného území, je stanovena v zadání územní studie pro zpracování, podmínka konzultace návrhu řešení s orgánem památkové péče.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo 5.3.2026.

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování (dále jen „krajský úřad“), je dotčeným orgánem státní památkové péče ve smyslu ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, příslušným k uplatnění stanoviska ke změně Územního plánu Ostravy.

Pořizovatel a určený zastupitel berou na vědomí souhlasné stanovisko s návrhem Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Dále v upozornění dotčený orgán (dále DO) uvádí, že v textu odůvodnění Změny č.5 je uveden v souvislosti s ochranou kulturních hodnot odkaz na Schémata, výkres „Krajinový ráz – kulturně historické hodnoty“, který však není součástí zpracovávané Změny č.5.

K tomu pořizovatel upřesňuje, že při pořízení Územního plánu Ostravy byla zpracována schémata, která řeší různé problematiky území – dopravu, krajinu, památky, průhledy, výškovou regulaci a další problematiku. Tato schémata byla součástí odůvodnění Územního plánu Ostravy z r. 2014, jedním ze schémat bylo např. také SK2 – Krajinový ráz - kulturně-historické hodnoty, kde byly znázorněny památkově chráněná území, významné kulturní památky, významné objekty, historické parky, sakrální stavby, prostorové vazby, území se zvýšenou estetickou hodnotou krajiny a další. Ve Změně č. 4a ÚPO byl zákras památkově chráněných území a dalších hodnot zaktualizován a bylo zpracováno nové schéma

SK2 – Krajinový ráz - kulturně-historické hodnoty, které je součástí odůvodnění této změny. Schéma obsahuje zákras hodnot a souvisejících limitů, které jsou zmíněny v textové části platného ÚPO, část 2 Základní koncepce rozvoje území obce.

Projednávaný návrh Změny č. 5 ÚPO neobsahuje schéma kulturně historických hodnot. V tomto smyslu byl také upraven a upřesněn text věnující se požadavkům na památkovou ochranu v textové části Odůvodnění Změny č. 5 ÚPO.

Dále DO požaduje, aby byl přizván ke konzultaci při zpracování územní studie, jejíž plocha je v blízkosti památky či památkově chráněného území.

Požadavek nesměřuje do problematiky projednávané Změny č.5, jedná se o požadavek DO, který se uplatní při projednávání územních studií.

K tomu pořizovatel sděluje, že z platné legislativy nevyplývá povinnost projednání územní studie s dotčenými orgány. Nicméně pořizovatel zpracovává zadání územní studie, ve kterém může stanovit požadavky na její zpracování. Pořizovatel bere požadavek DO na vědomí. Při zpracování zadání územních studií bude nadále posuzovat vztah a míru blízkosti řešené lokality k národní kulturní památce, památkové zóně nebo k jejich ochrannému pásmu. Pokud z tohoto posouzení vyplývá potřeba zapojení orgánu památkové péče, pořizovatel stanoví požadavek, aby zpracovatel územní studie konzultoval návrh s příslušným dotčeným orgánem památkové péče.

1.13. MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, odbor výkonu státní správy V

Stanovisko č.j. MZP/2026/250/190 ze dne 4.3.2026:

Citace stanoviska:

Stanovisko ke sloučenému společnému a veřejnému projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Ostravy

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy V (dále jen „ministerstvo“), obdrželo od Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „pořizovatel“), příslušného podle § 25 písm. a) a § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) dne 21. 1. 2026 „Oznámení o konání sloučeného společného a veřejného projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy“ (dále jen „oznámení“). Oznámením pořizovatel v souladu s § 93 odst. 5 písm. b) ve spojení s § 111 odst. 4 a 5 stavebního zákona přizval ministerstvo ke sloučenému společnému a veřejnému projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Ostravy (dále také „Z5 ÚPO“) a rovněž vyzval ministerstvo dle § 94 odst. 3 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona a § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, aby se vyjádřilo k návrhu Z5 ÚPO v termínu do 15 dnů ode dne sloučeného společného a veřejného projednání návrhu Z5 ÚPO.

Stanovisko z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

K návrhu Z5 ÚPO podle **§ 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu** (dále jen „ZPF“), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) ministerstvo jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 17 písm. a) zákona uplatňuje ve lhůtě (15 dnů ode dne sloučeného společného a veřejného projednání, tj. nejpozději do 6. 3. 2026 včetně) po prostudování jednotlivých položek návrhu Z5 ÚPO (dle návrhu Z5 ÚPO určeného pro veřejné projednání, textová část – odůvodnění, přílohy č. VI.5.1 – převod do jednotného standardu a č. VI.5.2 – věcná změna, grafická část a textová část – výrok a grafická část) toto stanovisko:

Položka 1

Návrh se týká převodu územního plánu Ostravy do jednotného standardu v souladu se stavebním zákonem a vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Předmětem převodu do jednotného standardu jsou související nezbytné úpravy podmiňující splnění požadavků standardu, včetně převodu aktualizací dle Politiky územního rozvoje ČR, Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje, územně analytických podkladů a dalších úprav. Vzhledem k tomu, že standard jasně specifikuje plochy v zastavěném a nezastavěném území, byla v souladu s § 116 stavebního zákona aktualizována hranice zastavěného území z důvodů jejího původního nepřesného vymezení např. ve spojení s aktualizací katastrálních map. K větším úpravám hranice zastavěného území bylo přikročeno v plochách na území města Ostravy v k. ú. Hrušov, Koblov, Martinov ve Slezsku, Stará Plesná, Polanka nad Odrou, Výškovice, Stará Bělá, Radvanice a Poruba-sever, které nejsou zastavěné a nebyla zde hranice zastavěného území vymezena na základě zastavěné části obce vymezené k 1. 9. 1966 vyznačené v mapách evidence nemovitostí. Došlo ke zmenšení ploch pro účely bydlení, občanského vybavení, rekreace, výroby a skladování a výroby energie z obnovitelných zdrojů a bydlení smíšeného Z.B7, Z.B36, Z.B102, Z.B110, Z.B167, Z.S1, Z.S2, Z.O12, Z.O14, Z.R7, Z.R9, Z.V2, Z.V15 a Z.V20 (k navýšení výměry došlo zcela zanedbatelně v plochách Z.B157, Z.B92 a Z.O18). Spojením ploch se stejnou prostorovou regulací vznikly plochy Z.B239, Z.B240, Z.B242 a rozdělením plochy B124 vznikly z důvodu uspořádání v území plochy Z.B102 a Z.B241. Dále byla doplněna hranice zastavěného území kolem v minulosti postavených a řádně zkolaudovaných objektů rodinných domů nacházejících se na pozemcích parc. č. 828/5 a 855/2 vše v k. ú. Petřkovice u Ostravy, parc. č. 257/15 v k. ú. Nová Plesná a parc. č. 4121 v k. ú. Polanka nad Odrou. Jedná se o nezemědělské pozemky, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Taktéž byly v souladu s požadavky jednotného standardu plochy označené původně jako V1, V4, V6, V18, V24, V33, V40, V41, V42 a V49 a nově jako Z.R11 až Z.R41 s funkčním využitím „Individuální rekreace a zahrady“, které se nacházely mimo hranice zastavěného území, vymezeny jako zastavitelné plochy (Z.R1 až Z.R41) s funkčním využitím „Rekreace v zahrádkářských osadách“

(nejedná se o vymezení nových zastavitelných ploch s objekty k rekreaci). Rovněž byly v souvislosti s převodem na jednotný standard vymezeny plochy změn v krajině, tzn. plochy nefunkčních prvků územních systémů ekologické stability mimo zastavěné území. V souvislosti s úpravou hranice zastavěného území byla provedena i její aktualizace na základě realizací nové zástavby v zastavitelných plochách a došlo k převodu názvů jednotlivých zastavitelných ploch (viz tabulka č. 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9 v návrhu Z5 ÚPO, textová část – odůvodnění). K výše uvedeným úpravám a aktualizacím hranice zastavěného území a ke změnám uvedeným v textové části – odůvodnění, v bodech 1 až 14 návrhu Z5 ÚPO ve spojení s převodem územního plánu Ostravy do jednotného standardu dle stavebního zákona a prováděcího předpisu, s přihlédnutím k požadavkům ochrany ZPF, jakožto ke zrušení některých částí textu a technickému zpracování, **nemá ministerstvo žádných připomínek**.

Položka 2

2.1 Byla provedena úprava hranice zastavěného území z důvodu zastavění a zmenšení zastavitelných ploch B14 (Z.B9), B25 (Z.B16), B30 (Z.B20), B207 (Z.B177) a P7 (Z.V4). Zrušena byla zastavitelná plocha P40 s funkčním využitím „Technická infrastruktura“, která byla převedena do stabilizovaného území a dle jednotného standardu bylo provedeno její přejmenování na plochu „Technická infrastruktura všeobecná“. Ostatní úpravy výměr zastavitelných ploch a úprav hranice zastavěného území souvisí s převodem územního plánu Ostrava do jednotného standardu (viz návrh Z5 ÚPO, odůvodnění, grafická část 1 – převod do jednotného standardu).

2.2 a 2.3 Byl řešen soulad s platnými nadřazenými dokumentacemi a územně analytickými podklady, prověření limitů, hodnot a ostatních omezení bylo specifikováno v návrhu Z5 ÚPO, v textové části 5 odůvodnění a v grafické části 1.

2.4 Všechny plochy s rozdílným způsobem využití byly dle jednotného standardu v návrhu Z5 ÚPO, v textové části odůvodnění, v příloze 2 (věcná změna), prejmenovány, přičemž u některých došlo k zařazení do ploch s odlišným charakterem nebo byly přeskupeny do jiné kategorie. Došlo k aktualizaci a věcným změnám, tzn. k sesouladění s reálným stavem v zastavěném i nezastavěném území, tj. k zohlednění skutečného využití ploch v k. ú. Muglinov, k. ú. Hrušov, k. ú. Stará Bělá, k. ú. Slezská Ostrava, k. ú. Petřkovice u Ostravy, k. ú. Polanka nad Odrou, k. ú. Moravská Ostrava, k. ú. Zábřeh nad Odrou, k. ú. Bartovice a k. ú. Krásné Pole (část pozemků byla navrátna zpět do ZPF). Dále byly sjednoceny veškeré regulativy nacházející se v různých oddílech a kapitolách textové části odůvodnění a zpracovány do části 6, přílohy 2 (věcná změna). V části všeobecných regulativů jsou uvedeny obecné podmínky dvou sousedících ploch s rozdílným způsobem využití pro výstavbu v sesuvném území, pro ochranu kulturních a historických památek a území, zásady dopravní obsluhy atd. V souvislosti se stanovením nových regulativů došlo k vymezení nového pojmu koncentrovaná nízkopodlažní zástavba.

2.5 Byly prověřeny plochy transformační T.53 – ÚS 96, T.55 – ÚS 97, T.56 – ÚS 98, T.58 – ÚS 99, T.60 – ÚS 100 a plochy zastavitelné Z.S14a, Z.S14b – ÚS 102, Z.S16a a Z.S16b – ÚS 101 s tím, že jejich návrh byl podmíněn zpracováním územní studie.

2.6 Na základě prověření stávajících dopravních prvků došlo k jejich aktualizaci (viz výrok grafické části návrhu Z5 ÚPO).

K výše uvedeným úpravám, aktualizacím, věcným změnám a navrženým řešením v návrhu Z5 ÚPO ve spojení s převodem územního plánu Ostravy do jednotného standardu dle stavebního zákona a prováděcího předpisu s přihlédnutím k požadavkům ochrany ZPF **nemá ministerstvo žádných připomínek**.

Položka 3

Na základě prověření upřesnění podmínek pro umístování fotovoltaických panelů v plochách technické infrastruktury, včetně ploch skládky komunálního odpadu, popř. v plochách skládek odpadu po těžební a průmyslové výrobě určených k rekultivaci a s ohledem na zajištění ochrany kulturních památek a prostředí památkově chráněných území, došlo k úpravě podmínek jejich umístování (viz textová část 6 odůvodnění návrhu Z5 ÚPO). Se zřetelem k výše uvedenému a s přihlédnutím k požadavkům ochrany ZPF **nemá** k tomuto postupu v rámci návrhu Z5 ÚPO ministerstvo **žádných připomínek**.

Položka 4

Na základě prověření úpravy tras stávajících plynovodů Libhošť – Děhylov a Děhylov – Hať, hranice ČR/Polsko byly upraveny trasy vysokotlakých plynovodů a označeny jako CNZ.TP2 a CNZ.TP3. Dále došlo k vymezení nového koridoru pro plánovaný plynovod DN300 pro připojení

elektrárny Třebovice označený jako CNU.P4 (viz textová část 2 odůvodnění – věcná změna). Se zřetelem k výše uvedenému a s přihlédnutím k požadavkům ochrany ZPF nemá k tomuto postupu v rámci návrhu Z5 ÚPO ministerstvo **žádných připomínek**.

Položka 5

Na základě provedených revizí neupřesněných tras elektrického vedení a ploch pro umístění elektrických rozvodů bylo navrženo vypuštění neupřesněné trasy elektrického vedení v úseku od trafostanice TR Poruba Nad Porubkou s označením E/3/0083/P3/22kV/k a vymezení nového koridoru pro neupřesněnou trasu elektrického vedení v úseku od navrhované trafostanice TR Hrušov po trafostanici TR Ostrava-Teplárna s označením E3/0089/P3/110kV/k. Ostatní trasy elektrického vedení neupřesněné a navrhované trafostanice TR Bezruč a trafostanice TR Hrušov zapracované do územního plánu Ostravy zůstávají beze změny. Se zřetelem k výše uvedenému a s přihlédnutím k požadavkům ochrany ZPF nemá k tomuto postupu v rámci návrhu Z5 ÚPO ministerstvo **žádných připomínek**.

Položky 7, 8, 9, 15, 16, 31, 33, 35, 37, 43, 46, 50, 53, 58, 59, 63, 74, 75 a 81

Vzhledem k tomu, že návrhy uplatněné v rámci výše uvedených položek nebyly zapracovány do návrhu Z5 ÚPO, ministerstvo k nim **nemá žádných připomínek**.

Položka 10

Návrh se týká změny zastavitelné plochy původně označené P41 (Z.V27) z funkčního využití „Lehký průmysl“ (Výroba lehká) na plochy s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) a „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“ (Smíšená obytná centrální) a prověření rozsahu a zmenšení návrhového dopravního koridoru CPU.DK105 v nezastavěném území (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku, ostatní plocha, trvalý travní porost a orná půda parc. č. 1830/1, 1831/2 a 1838/44 a 1830/14 vše v k. ú. Stará Bělá). Na návrhem změny dotčených pozemcích se vyskytuje jednak půda nezemědělská (pozemky parc. č. 1830/1 a 1838/44 v k. ú. Stará Bělá) a rovněž půda zařazená dle bonitace půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“) do **II. třídy ochrany**. Dotčené pozemky jsou obklopeny ulicí Plzeňskou, Junáckou a zástavbou rodinných domů. Nově vymezená plocha v zastavitelné ploše nevybíhá do volné krajiny a bude navazovat na pozemky s bydlením individuálním. Navržená změna reaguje na charakter okolní zástavby. Původně navržené využití pro potřeby lehkého průmyslu by v současné době svými vlivy ovlivňovalo životní prostředí obytné zástavby (nezbytnost změny v daném území). Návrh změny v nezastavěném území v zastavitelné ploše s již existující veřejnou a dopravní infrastrukturou mění plochu lehkého průmyslu ve prospěch bydlení, rovněž byly nově vymezeny zastavitelné plochy Z.B255 a Z.S16, které byly dále do výšky zástavby rozděleny na plochy Z.S16a a Z.S16b. Dále došlo ke zmenšení návrhového dopravního prvku CPU.DK105. Z důvodu vymezení a upřesnění dopravního prvku CPU.DK104 došlo k malému zvětšení zastavitelné plochy Z.B177. Vzhledem k výše uvedenému a se zřetelem ke zvýšení potenciálu zastavitelného území lze považovat navrhovanou změnu s odkazem na § 4 odst. 1 zákona (nutnost využívat pro nezemědělské účely především nezemědělskou půdu, nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách, stavební proluky a plochy získané odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení) za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). Návrhem změny byla vymezena nová plocha Z.B255. Vzhledem k existujícímu vymezení ploch v daném území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat tuto změnu v jiné lokalitě. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF. Pro uvažovanou změnu byla navržena taková výměra, která nepřekračuje výměru plochy lehkého průmyslu a části plochy dopravní. Návrh změny v zastavitelné ploše navazuje na zastavěné území a k jeho realizaci byla upřednostněna zejména nezemědělská půda. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 11

Návrh se týká změny nezastavitelné plochy z funkčního využití „Krajinná zeleň“ (Zezeň krajinná) na plochu s funkčním využitím „Plochy smíšené – bydlení a služby“ (Smíšená obytná městská) v nezastavěném území (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku, ostatní plocha a převážně orná půda a trvalý travní porost parc. č. 1891/1, 1892 a 1890, 1893 a 1889 vše v k. ú. Stará Bělá). Na návrhem změny dotčených pozemcích se vyskytuje jednak zemědělská půda zařazená dle BPEJ do **II. třídy ochrany** a rovněž půda nezemědělská (pozemek parc. č. 1892 v k. ú. Stará Bělá). Dotčené pozemky jsou obklopeny ulicí Ječmínkovou

a Plzeňskou a navazují na zastavitelnou plochu Z.B178 (původně B208) určenou pro bydlení individuální, ale jsou **zemědělsky obhospodařovány**. Dle žádosti původně požadovaná změna na funkci smíšeného bydlení a služeb byla z důvodu podmínek pro využití a prostorového uspořádání a regulačních podmínek plochy změněna na plochu s funkčním využitím „Bydlení individuální“ a část plochy krajinné zeleně z důvodu ochranného pásma komunikace na plochu zeleně ochranné a izolační. Pořizovatel potažmo zpracovatel odůvodnil potřebnost změny způsobu funkčního využití zejména logickým navázáním a doplněním stávající zástavby bydlení individuálního a k zarovnání hranice zastavitelného území severním směrem. Dále odkázal na to, že se jedná o změnu malého rozsahu a plocha svým využitím (umístění výroben a služby) bude sloužit širokému okolí obyvatel. Ministerstvo upozorňuje, že pro plochy bydlení v k. ú. Stará Bělá existuje dostatečné množství nevyužitých v minulosti vymezených ploch k bydlení (např. Z.B169, Z.B170, Z.B171, Z.B177, Z.B178 a Z.B204). Vzhledem k výše uvedenému ministerstvo shledává, že pořizovatel **nedostatečně odůvodnil**, proč je veřejný zájem na realizaci změny **výrazně převažující nad veřejným zájmem na ochraně ZPF**. Rovněž **nedostatečně odůvodnil nezbytnost změny**. Pořizovatel v případě výše uvedené změny nepostupoval v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF vymezené v § 4 zákona. Předmetná změna musí být z pohledu ochrany ZPF odůvodněna tak, aby ministerstvo mohlo vyhodnotit, **jestli realizace navrhovaného záměru výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF, zda záměr může být realizován na plochách preferovaných zákonem**, tzn. posoudit neexistenci, nevhodnost nebo nemožnost využití ploch uvedených v § 4 odst. 1 zákona (věta první) ve spojení s § 4 odst. 2 zákona (věta druhá), zda je určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu nezbytné ve smyslu kritérií uvedených v § 4 odst. 2 zákona (věta první), resp. do jaké míry je navrhovaný záměr **v souladu s jednotlivými dílčími zásadami plošné ochrany ZPF** vymezenými v § 4 odst. 1 písm. a) až h) zákona. Se zřetelem k výše uvedenému ministerstvo **nemůže dostatečně posoudit a vyhodnotit tuto plochu, a proto ani vydat k návrhu změny souhlasné stanovisko** podle § 5 odst. 2 zákona.

Položka 12

Jedná se o změnu výškové regulace ze stávajících 4 NP + podkroví až na 8 NP v zastavitelné ploše V27 s funkčním využitím „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“ (Plochy smíšené obytné centrální) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku orná půda parc. č. 65/3 a 66/2 v k. ú. Nová Ves u Ostravy). Vzhledem k tomu, že nedochází ke změnám funkčního využití plochy nacházející se v zastavěném území, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 13

Návrh představuje změnu nezastavitelné plochy z funkčního využití „Orná půda“ (Orná půda) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v nezastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku orná půda parc. č. 466/1 v k. ú. Koblov). Na návrhem změny dotčeném pozemku se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **IV. třídy ochrany**. Pozemek navazuje na zastavitelnou plochu Z.B45 určenou pro individuální bydlení. V jižní části sousedí s pozemky určenými k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“). Jedná se o nevelký pozemek, který je izolován od dalších zemědělských pozemků s tím, že není zemědělsky obhospodařován a vyskytuje se na něm méně kvalitní zemědělská půda. Součástí změny je i část pozemku parc. č. 453/12 v k. ú. Koblov (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku orná půda a na části návrhem změny dotčené části pozemku kromě půdy zařazené dle BPEJ do II. třídy ochrany převažuje půda zařazená dle BPEJ do IV. třídy ochrany). Pozemek se nachází z převážné části **v zastavitelném území** a nachází se na něm objekt rodinného domu se zahradou. S ohledem na existující a stávající vymezení ploch (zemědělské, lesní a obytné) v daném území, výskyt převážně nekvalitní zemědělské půdy, a z důvodu celkového snížení zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn územního plánu Ostravy, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, tzn. že realizovat změnu je nejvhodnější na této ploše. Vzhledem k tomu, že návrh změny v převážně zastavěném území mění zemědělsky nevyužitou plochu (vyskytuje se na něm porost nelesních dřevin), tedy k účelnějšímu a reálnějšímu využití území a se zřetelem k tomu, že dojde ke zvýšení potenciálu zastavěného území, lze považovat navrhovanou změnu za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF. Pro navrhovanou změnu byla navržena taková výměra, která odpovídá ploše situované v sevření mezi zastavěným územím

a lesním pozemkem. Návrh změny navazuje na zastavěné území a k jeho realizaci byla upřednostněna hlavně nejméně kvalitní půda. Dále je navržena změna funkčního využití plochy z „Orná půda“ na plochu s funkčním využitím „Zeleň krajinná“ **v nezastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku trvalý travní porost, zastavěná plocha a nádvoří a zahrada). Na návrhem změny dotčených zemědělských pozemcích 480/1 a pozemku parc. č. 470/1 v k. ú. Koblov se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **IV. třídy ochrany**. S ohledem na existující a stávající vymezení ploch (zemědělské, lesní a obytné) v daném území lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, tzn. že realizovat změnu je nejvhodnější na této ploše. Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF. Pro navrhovanou změnu byla navržena taková výměra, která odpovídá ploše situované v sevření mezi plochami lesní a obytnou. Návrh změny navazuje na zastavěné území a k jeho realizaci byla upřednostněna hlavně nejméně kvalitní půda. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 14

Jedná se o změnu nezastavitelné plochy z funkčního využití „Orná půda“ (Orná půda) a „Lesy“ (Lesní všeobecné) na plochu s funkčním využitím „Sport“ (Občanské vybavení sport) a přeložení trasy elektrického vedení **v nezastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku orná půda, ostatní plocha a PUPFL parc. č. 1330, 1331/2, 1332/1 a 1332/6, 1330/2, 1330/3, 1328/2 a 1328/1 a část 1325/1, vše v k. ú. Bartovice). Na návrhem změny dotčených zemědělských pozemcích parc. č. 1330, 1330/2, 1330/3, 1328/2 a 1328/1, vše v k. ú. Bartovice (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku orná půda) se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **IV. třídy ochrany**. Tento návrh změny souvisí s návrhem změny uvedeným pod položkou 60, v němž došlo k úpravě rozsahu zastavitelné plochy Z.S8 (původně P57) z důvodu úpravy hranic pozemků a sjednocení funkčního využití území, a to změnou funkčního využití části pozemku 1325/1 v k. ú. Bartovice z plochy „Orná půda“ na plochu s funkčním využitím „Plochy smíšené – bydlení a služby“ (Smíšená obytná městská). Změna je provedena za účelem účelnějšího uspořádání zemědělských ploch, smíšených obytných, lesních ploch v nezastavěném území a z ní vyplývající změny dopravní obslužnosti (posun dvou okružních křižovatek a úprava okolních navazujících ploch s rozdílným způsobem využití a náprava využití plochy s úpravou hranice dopravního prvku a vymezení plochy změny v krajině označené jako K.104 a K.104). S ohledem na existující a stávající vymezení ploch v daném území (lesní, zemědělské, dopravní a obytné), výskyt nekvalitní zemědělské půdy, a z důvodu celkového snížení zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn územního plánu Ostravy, úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, tzn. že realizovat změnu je nejvhodnější v rámci této plochy a plochy řešené položkou 60 (jedná se o nezemědělský pozemek parc. č. 1325/1 v k. ú. Bartovice). Nezbytnost změny je dána zejména přínosem a umístěním. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF (jedná se o zemědělské a nezemědělské pozemky na nichž se nachází zapojený porost lesních dřevin a PUPFL). Návrh změny navazuje na lesní pozemky a k jeho realizaci byla upřednostněna nejméně kvalitní půda. Dále byla provedena analýza možné změny návrhového dopravního koridoru CPUDK82 a bylo shledáno, že změna trasování neupřesněného vedení E3/4a/P1/400 kV/v a E3/4b/P1/400 kV/v není možná, byla navržena rezerva pro možnost rozšíření komunikace (R.DK188) za účelem zajištění jejího zkapacitnění. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 17

Návrh představuje změnu zastavitelné plochy z funkčního využití „Lehký průmysl“ (Výroba lehká) na plochu s funkčním využitím „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“ (Smíšené obytné centrální) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 492, 2126, 980/2 a 983/2, vše v k. ú. Mariánské Hory). Důvodem změny je navrácení plochy k původnímu účelu funkčního využití. Byla nově navržena transformační plocha s označením T.54. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčených pozemků jedná o nezemědělské pozemky, jež nejsou součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 18

Návrh spočívá ve změně nezastavitelné plochy z funkčního využití „Orná půda“ (Orná půda) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v nezastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku orná půda parc. č. 2106/31 v k. ú. Svinov a pouze změnou nedotčená část pozemku se nachází v zastavitelné ploše Z.B103). Na návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **II. třídy ochrany** (v jižní části pozemku nedotčeného změnou se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do V. třídy ochrany). Pořizovatel potažmo zpracovatel odůvodnil nezbytnost změny funkčního využití sjednocením rozdílného funkčního využití jednoho pozemku, na kterém byly v minulosti vymezeny dva způsoby funkčního využití (nebyly respektovány vlastnické hranice pozemku). Dále odkázal zejména na to, že sjednocením dojde k účelnějšímu využití pozemku pro bydlení s tím, že podíl zastavitelných ploch pro bydlení za období 2020 až 2024 se snížil, tzn. že úbytek volných zastavitelných ploch pro bydlení převýšil rozsah zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn územního plánu Ostrava. Ministerstvo upozorňuje, že pro plochy bydlení v k. ú. Svinov existuje dostatečné množství nevyužitých v minulosti vymezených ploch (např. Z.B102, Z.B104, Z.B101 a Z.B118). Vzhledem k výše uvedenému ministerstvo shledává, že pořizovatel **nedostatečně odůvodnil**, proč je veřejný zájem na realizaci změny **výrazně převažující nad veřejným zájmem na ochraně ZPF**. Pořizovatel v případě výše uvedené změny nepostupoval v souladu s některými **zásadami plošné ochrany ZPF** vymezenými v § 4 zákona. Předmětná změna musí být z pohledu ochrany ZPF odůvodněna tak, aby ministerstvo mohlo vyhodnotit, **jestli realizace navrhovaného záměru výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF, zda záměr nemůže být realizován na plochách preferovaných zákonem**, tzn. posoudit neexistenci, nevhodnost nebo nemožnost využití ploch uvedených v § 4 odst. 1 zákona, resp. do jaké míry je navrhovaný záměr v souladu s jednotlivými dílčími zásadami plošné ochrany ZPF vymezenými v § 4 odst. 1 písm. a) až h) zákona. Se zřetelem k výše uvedenému ministerstvo **nemůže dostatečně posoudit a vyhodnotit tuto plochu, a proto ani vydat k návrhu změny souhlasné stanovisko** podle § 5 odst. 2 zákona.

Položka 19

Návrh se týká změny nezastavitelné plochy z funkčního využití „Orná půda“ (Orná půda) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v nezastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku orná půda parc. č. 2106/14 a 2106/32 v k. ú. Svinov a pouze změnou nedotčená část pozemku se nachází v zastavitelné ploše Z.B103). Na návrhem změny dotčených zemědělských pozemcích se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **II. třídy ochrany** (v jižní části pozemků nedotčených změnou se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do V. třídy ochrany). Pořizovatel potažmo zpracovatel odůvodňuje nezbytnost změny funkčního využití sjednocením rozdílného funkčního využití pozemků, na kterých byly v minulosti vymezeny dva způsoby funkčního využití (nebyly respektovány vlastnické hranice pozemku). Dále poukazuje na to, že sjednocením dojde k účelnějšímu využití pozemku pro bydlení s tím, že podíl zastavitelných ploch pro bydlení za období 2020 až 2024 se snížil, tzn. že úbytek volných zastavitelných ploch pro bydlení převýšil rozsah zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn územního plánu Ostrava. Ministerstvo upozorňuje, že pro plochy bydlení v k. ú. Svinov existuje dostatečné množství nevyužitých v minulosti vymezených ploch (např. Z.B102, Z.B104, Z.B101 a Z.B118). Tento návrh změny byl zpracován společně s návrhem změny, který je řešen položkou 18. Vzhledem k výše uvedenému ministerstvo shledává, že pořizovatel **nedostatečně odůvodnil**, proč je veřejný zájem na realizaci změny **výrazně převažující nad veřejným zájmem na ochraně ZPF**. Pořizovatel v případě výše uvedené změny nepostupoval v souladu s některými **zásadami plošné ochrany ZPF** vymezenými v § 4 zákona. Předmětná změna musí být z pohledu ochrany ZPF odůvodněna tak, aby ministerstvo mohlo vyhodnotit, **jestli realizace navrhovaného záměru výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF, zda záměr nemůže být realizován na plochách preferovaných zákonem**, tzn. posoudit neexistenci, nevhodnost nebo nemožnost využití ploch uvedených v § 4 odst. 1 zákona, resp. do jaké míry je navrhovaný záměr v souladu s jednotlivými dílčími zásadami plošné ochrany ZPF vymezenými v § 4 odst. 1 písm. a) až h) zákona. Se zřetelem k výše uvedenému ministerstvo **nemůže dostatečně posoudit a vyhodnotit tuto plochu, a proto ani vydat k návrhu změny souhlasné stanovisko** podle § 5 odst. 2 zákona.

Položka 20

Jedná se o změnu zastavitelné plochy z funkčního využití „Lehký průmysl“ (Výroba lehká) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v zastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zahrada parc. č. 1832/21 v k. ú. Stará Bělá). Na návrhem změny dotčeném pozemku se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ **do II. třídy ochrany**. Dle žádosti původně požadovaná změna na funkční využití bydlení v rodinných domech byla změněna na funkční využití „Smíšené obytné městské“, aby mohla být plocha využita pro výstavbu administrativní budovy a rodinného domu, a to se zřetelem k navrhované změně funkčního využití na sousedící ploše vymezené pro lehký průmysl. Dotčený pozemek navazuje na ulici Junáckou. Navržená změna reaguje na charakter okolní zástavby a funkční využití. Nově navržené funkční využití (smíšené obytné) umožní i se zřetelem ke změně řešené položkou 22 účelnější využití plochy (nezbytnost změny v daném území). Vzhledem k tomu, že návrh změny **v zastavěném území** mění plochu lehkého průmyslu ve prospěch plochy smíšené obytné s již existující veřejnou a dopravní infrastrukturou, a s ohledem na to, že dojde **ke zvýšení potenciálu zastavěného území**, lze považovat navrhovanou změnu s odkazem na § 4 odst. 1 zákona za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). Vzhledem k existujícímu vymezení ploch v daném území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat změnu v jiné lokalitě a vyhledávat k realizaci změny další pozemek či pozemky na území města uvedené v § 4 odst. 1 zákona. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 21

Záměr spočívá ve změně zastavitelné plochy z funkčního využití „Individuální rekreace – zahrady“ (Rekreace v zahrádkářských osadách) na plochu s funkčním využitím „Individuální rekreace – chaty“ (Rekreace individuální), popř. na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a zahrada parc. č. 1241 a 509/12 v k. ú. Michálkovice). Na návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku parc. č. 509/12 v k. ú. Michálkovice se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ **do IV. třídy ochrany**. Dotčený pozemek navazuje na ulici Petřvaldskou. Vzhledem k tomu, že navržená změna reaguje na charakter okolní zástavby a funkční využití, přičemž nově navržené funkční využití umožní účelnější využití plochy a zvýší potenciál zastavěného území, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, tzn. že realizovat změnu je nejvhodnější na této ploše, proto není vhodné vyhledávat k realizaci změny další pozemek či pozemky na území města uvedené v § 4 odst. 1 zákona. Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním. Se zřetelem k existujícímu vymezení ploch v daném území není účelné realizovat změnu v jiné lokalitě. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 22

Návrh spočívá ve změně zastavitelné plochy z funkčního využití „Lehký průmysl“ (Výroba lehká) na plochu s funkčním využitím „Plochy smíšené – bydlení a služby“ (Smíšené obytné městské) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny převážně jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha parc. č. 1832/3, 4, 11, 19, 20, 27, 34, 48, parc. č. 1834/47 a parc. č. 1838/4, 8, 9, 10, 11, vše v k. ú. Stará Bělá). Na jediném návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku parc. č. 1832/6 v k. ú. Stará Bělá se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ **do II. třídy ochrany**. Dotčené pozemky se nacházejí mezi ulicemi Junáckou a Plzeňskou. Navržená změna reaguje na charakter okolní zástavby a funkční využití. Nově navržené funkční využití (smíšené obytné) umožní účelnější využití na sobě navazujících ploch (nezbytnost změny v daném území). Vzhledem k tomu, že návrh změny **v zastavěném území** mění plochu lehkého průmyslu ve prospěch plochy smíšené obytné s již existující veřejnou a dopravní infrastrukturou, a se zřetelem k tomu, že dojde **ke zvýšení potenciálu zastavěného území**, lze považovat navrhovanou změnu s odkazem na § 4 odst. 1 zákona za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). Vzhledem k existujícímu vymezení ploch v daném území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není proto účelné realizovat změnu v jiné lokalitě a vyhledávat k realizaci změny další pozemek či pozemky na území města uvedené v § 4 odst. 1 zákona. Změna využití

v zastavěném území je nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 23

Návrh představuje změnu zastavitelné plochy z funkčního využití „Parky“ (Zeleň parková a parkově upravená) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v bytových domech“ (Bydlení hromadné) **v zastavěném území** (jedná se o stavební pozemek a pozemek, jenž je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku ostatní plocha parc. č. 1093/1 v k. ú. Mariánské Hory). Změna umožní účelnější využití území. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčeného pozemku jedná o nezemědělský pozemek, jež není součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 24

Jedná se o změnu původně zčásti zastavitelné plochy z funkčního využití „Les“ (Lesní všeobecné) na plochy s funkčním využitím „Občanské vybavení“ a „Parky“ **v zastavěném území i v nezastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha a zahrada parc. č. 1266, 1267/2, 1268, 1267/3, 1265 a 1267/1, vše v k. ú. Petřkovice u Ostravy). Se zřetelem ke skutečnosti, že původní požadavek neodpovídá zcela potřebám občanského využití, bylo změněno funkční využití plochy na funkční využití „Zeleň parková a parkově upravená“. Na návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku parc. č. 1267/1 v k. ú. Petřkovice u Ostravy se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **I. třídy ochrany**. V návrhu Z5 ÚPO byly prvně provedeny úpravy hranice zastavěného území, tzn. že plocha, jež se nacházela mimo zastavěné území, byla vymezena jako plocha **zastavitelná** se shodným využitím. Tato změna byla zakreslena v první fázi návrhu Z5 ÚPO a souvisí s povinným převodem územního plánu Ostravy do jednotného standardu. S ohledem na polohu záměrem dotčených pozemků a na stávající využití pozemků v daném území, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení. Vzhledem k tomu, že navržená změna reaguje na reálné využívání návrhem změny dotčených pozemků (pořádání kulturních a společenských akcí) a vede k účelnějšímu využití území a ke zvýšení jeho potenciálu (nezbytnost změny v daném území), lze považovat navrhovanou změnu s odkazem na § 4 odst. 1 zákona za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). Nezbytnost změny je dána zejména charakterem, umístěním a veřejným zájmem, proto realizovat tuto změnu je nejvhodnější právě v této **zastavitelné ploše**. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF. Pro navrhovanou změnu byla navržena taková výměra, která odpovídá ploše využívané pro společenské a kulturní akce. I přesto, že návrhem změny je dotčen zemědělský pozemek s výskytem nejkvalitnější půdy, na němž se nachází proředený porost nelesních dřevin (nejedná se o vymezení další nové zastavitelné plochy), ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 25

Záměr spočívá ve změně plochy z funkčního využití „Orná půda“ (Orná půda) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) převážně **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha a zahrada parc. č. 2219/2, 2219/1 a 2218/19, vše v k. ú. Krásné Pole). Na návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku parc. č. 2218/19 v k. ú. Krásné Pole v nezastavěném území se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **III. třídy ochrany**. Vzhledem k tomu, že pozemky nacházející se v zastavěném území napojené na ulici Braneckou dotčené změnou navazují na území bydlení individuálního a na jediném zemědělském pozemku se vyskytuje méně kvalitní zemědělská půda, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, tzn. že realizovat změnu je nejvhodnější na této ploše, proto není vhodné vyhledávat k realizaci změny další pozemek či pozemky na území města uvedené v § 4 odst. 1 zákona. Navržená změna reaguje na reálný stav v území se stavebními objekty, přičemž byla dle jednotného standardu upravena hranice zastavěného území (nejedná se o vymezení nové zastavitelné plochy). Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním. Pro navrhovanou změnu byla navržena taková výměra, která odpovídá ploše převážně nezemědělských pozemků. Návrh změny se týká nezemědělských pozemků, které jsou součástí zastavěného území a zemědělského pozemku přímo navazujícího na zastavěné území s výskytem méně kvalitní půdy. Změna využití v převážné části zastavěného území s navazujícím zemědělským pozemkem je nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 26

Jedná se o změnu nezastavitelné plochy z funkčního využití „Orná půda“ (Orná půda) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v nezastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku orná půda parc. č. 1946/29 a 1946/33 vše v k. ú. Krásné Pole). Na návrhem změny dotčených pozemcích se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **III. třídy ochrany**. S ohledem na polohu záměrem dotčených pozemků (ná vaznost na stabilizované zastavěné území sevřené ulicemi Nad Mlýnkem a Okolnice), výskyt méně kvalitní zemědělské půdy, a s přihlédnutím ke stávajícímu vymezení ploch (zemědělské, bydlení a rekreace) v daném území, a z důvodu celkového snížení zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn územního plánu Ostravy, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, tzn. realizovat tuto změnu právě na této ploše. Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF. Pro změnu byla navržena taková výměra, která odpovídá ploše situované v sevření mezi zastavitelnými plochami Z.B15 a Z.B228 a ulicí Okolnice. Návrh změny navazuje i na zastavěné území a k jeho realizaci byla upřednostněna méně kvalitní půda. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 27

Návrh spočívá ve změně původně nezastavitelné plochy z funkčního využití „Individuální rekreace – zahrady“ (Rekreace v zahrádkářských osadách) na plochu funkčního využití „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v nezastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku orná půda parc. č. 178/3, 207/8, 207/9, 178/1, 178/3 a 207/10, vše v k. ú. Lhotka u Ostravy). Na návrhem změny dotčených pozemcích se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ převážně do **III. třídy ochrany** (na značně menší výměře se vyskytuje i půda kvalitnější). V návrhu Z5 ÚPO byly prvně provedeny úpravy hranice zastavěného území, tzn. že plocha určená k rekreaci, jež se nacházela mimo zastavěné území, byla vymezena jako plocha **zastavitelná** se shodným využitím a označena jako Z.R32. Tato změna byla zakreslena v první fázi návrhu Z5 ÚPO a souvisí s povinným převodem územního plánu Ostravy do jednotného standardu. S ohledem na polohu záměrem dotčených pozemků, které navazují severovýchodně a jihovýchodně na stabilizované zastavěné území, převažující výskyt méně kvalitní zemědělské půdy, a na stávající vymezení ploch (bydlení, rekreace a zeleň) v daném území, a z důvodu celkového snížení zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn územního plánu Ostravy, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení. Vzhledem k tomu, že navrhovaná změna reaguje na charakter okolní zástavby a funkční využití v území (proluka mezi zástavbou) a dojde k účelnějšímu využití území odpovídající reálnému stavu (nezbytnost změny v daném území) a **ke zvýšení potenciálu zastavitelné plochy**, lze považovat navrhovanou změnu s odkazem na § 4 odst. 1 zákona za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním, proto realizovat tuto změnu je nejvhodnější právě v této zastavitelné ploše. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF. Pro navrhovanou změnu byla navržena taková výměra, která odpovídá ploše situované v rámci enklávy vymezené k rekreaci. Návrh změny vymezuje nově zastavitelnou plochu bydlení a dále navazuje na plochu bydlení Z.B227, která byla tímto rozšířena o pozemky parc. 207/9 a 178/1 v k. ú. Lhotka u Ostravy, a k jeho realizaci byla upřednostněna hlavně méně kvalitní půda (nejedná se o vymezení další nové zastavitelné plochy). Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 28

Jedná se o změnu nezastavitelné plochy z funkčního využití „Ochranná zeleň“ (Zeleň ochranná a izolační) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v nezastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku trvalý travní porost parc. č. 2882/9 v k. ú. Poruba). Na návrhem změny dotčeném pozemku se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **IV. třídy ochrany**. S ohledem na polohu záměrem dotčeného pozemku, který navazuje severozápadně a severovýchodně na zastavěné území v návaznosti na rychlostní komunikaci (ul. Rudná), výskyt nekvalitní zemědělské půdy, a stávající vymezení ploch (výrobní zemědělské, bydlení, doprava a zeleň) v daném území, a z důvodu celkového snížení zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn územního plánu Ostravy, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení. Návrhem změny byla vymezena nová zastavitelná plocha Z.B259. Nezbytnost

změny je dána zejména charakterem a umístěním. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF. Pro navrhovanou změnu byla navržena taková výměra, která odpovídá ploše situované v sevření mezi zastavěným územím a rychlostní komunikací. Návrh změny navazuje na zastavěné území a k jeho realizaci byla upřednostněna nejméně kvalitní půda. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 32

Návrh se týká změny zastavitelné plochy z funkčního využití „Lehký průmysl“ (Výroba Lehká) na plochu s funkčním využitím „Plochy smíšené výrobní – lehký průmysl a občanské vybavení“ (Smíšená výrobní všeobecná) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny zejména jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha, zahrada a trvalý travní porost parc. č. 3997, 3996, 3998, 4005/1, 4003, 4005/2, 4014/1, 4014/7, 4000, 4001, 4002, 4004, 4011, 4010, 4005/8, 4014/6, 4014/8, 4014/5, 4014/4, 4012, 4009, 4013/6, 4013/2, 4013/3, 4017/1, 4017/2, 5612/2, 5613/1, 4006, 4007, 4008, 4016/1 a 4016/3, vše v k. ú. Slezská Ostrava a parc. č. 2151/1, 2150/3, 2150/4, 3216/12 a 3216/13, vše v k. ú. Radvanice). Na návrhem změny dotčených zemědělských pozemcích parc. č. 4011, 4007, 4008, 4016/1 a 4012 vše v k. ú. Slezská Ostrava a parc. č. 2150/3 v k. ú. Radvanice se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **V. třídy ochrany**. Vzhledem k tomu, že pozemky dotčené změnou jsou součástí zastavěného území bez významných hodnot v území ohroženém zvláštní povodní, jsou převážně nezemědělské a na zemědělských pozemcích se vyskytuje nejméně kvalitní zemědělská půda, navržený způsob lépe odpovídá skutečnému stavu stabilizovaného území a dojde ke sjednocení využití tohoto území, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení. Vzhledem k tomu, že realizovat změnu pro výstavbu objektů nerušící výroby a služeb, tak i objektů občanského vybavení je nejvhodnější na této ploše, proto není nutné vyhledávat k realizaci změny pozemek či pozemky na území města uvedené v § 4 odst. 1 zákona. Nezbytnost změny je dána zejména charakterem, přínosem a umístěním. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 34

Návrh představuje změnu zastavitelné plochy z funkčního využití „Bydlení v bytových domech“ (Bydlení hromadné) na plochu s funkčním využitím „Lehký průmysl“ (Výroba lehká) **v zastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku ostatní plocha parc. č. 2845/1 v k. ú. Slezská Ostrava). Změna reaguje na reálné využití území. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčeného pozemku (část) jedná o nezemědělský pozemek, jenž není součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 38

Návrh spočívá ve změně zastavitelné i nezastavitelné plochy z funkčního využití „Krajinná zeleň“ (Zezeň krajinná) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v zastavěném i nezastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, orná půda a rovněž zahrada parc. č. 827/2, 825/1, 828/5, 827/1 a 828/3, vše v k. ú. Petřkovice u Ostravy). Na návrhem změny dotčených zemědělských pozemcích parc. č. 827/1, 828/3, vše v k. ú. Petřkovice u Ostravy se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **IV. třídy ochrany**. Pozemek parc. 828/3 v k. ú. Petřkovice u Ostravy se nachází v zastavěném území a pozemek parc. č. 827/1 se nachází v nezastavěném území. Na pozemku parc. č. 828/5, který je evidován v katastru nemovitostí jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, stojí stavba rodinného domu se zahradou (pozemek parc. č. 828/3 v k. ú. Petřkovice u Ostravy), která byla realizována před rokem 2014, kdy funkční plocha umožňovala výstavbu rodinných domů. Zbylé pozemky dotčené návrhem změny navazují na zastavitelnou plochu Z.B41 (plocha je návrhem změny rozšířena). S ohledem na polohu záměrem dotčených pozemků, které jsou v zastavěném území i vně zastavěného území (návaznost na zastavěné území), výskyt nekvalitní zemědělské půdy, a stávající vymezení ploch (zemědělské, bydlení a zeleň) v daném území, a z důvodu celkového snížení zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn územního plánu Ostravy, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení. Realizovat změnu je tudíž nejvhodnější v této ploše a není nutné vyhledávat k realizaci změny jiný pozemek či pozemky na území města. Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF. Pro změnu byla navržena

taková výměra, která odpovídá ploše zarovnaného zastavěného území. Část návrhu změny mimo zastavěné území přímo navazuje na zastavěné území a k jeho realizaci byla upřednostněna nejméně kvalitní půda. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 39

Jedná se o změnu zastavitelné plochy z funkčního využití „Ochranná zeleň“ (Zeleň ochranná a izolační) na plochu s funkčním využitím „Lehký průmysl“ (Výroba lehká) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny převážně jako druh pozemku ostatní plocha a také jako zahrada parc. č. 3150/1, 3150/2, 3150/4, 3150/5 a 3150/12, vše v k. ú. Moravská Ostrava). Na návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku parc. č. 3150/12 v k. ú. Petřkovice u Ostravy se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **II. třídy ochrany**. V současnosti jsou nezemědělské a zemědělský pozemek neudržované se zbytky stavebního materiálu, porostlé náletem nelesních dřevin. Jedná se o území vhodné k transformaci. Na lokalitu ze severní strany navazují plochy občanského vybavení a těžkého průmyslu a energetiky. Tento návrh změny souvisí s návrhem změny řešeným položkou 40, proto byla plocha nově navržena k transformaci T53 se způsobem funkčního využití „Smíšené výrobní všeobecné“. Navržená změna reaguje na nevyužití pozemky, tzn. na reálný stav v lokalitě. Nově navržené funkční využití umožní účelnější využití plochy (nezbytnost změny v daném území). Vzhledem k tomu, že návrh změny **v zastavěném území** mění plochu ve způsobu využití z ochranné zeleně na lehký průmysl, a se zřetelem k tomu, že dojde rovněž **ke zvýšení potenciálu zastavěného území ve prospěch lehkého průmyslu**, lze považovat navrhovanou změnu s odkazem na § 4 odst. 1 zákona, za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). Vzhledem k existujícímu vymezení ploch v daném území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat změnu v jiné lokalitě. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 40

Návrh se týká změny zastavitelné plochy z funkčního využití „Ochranná zeleň“ (Zeleň ochranná a izolační) na plochu s funkčním využitím „Občanské vybavení“ (Občanské vybavení všeobecné) a nově na plochu s funkčním využitím „Smíšené výrobní všeobecné“ **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha a zahrada parc. č. 3111, 3112, 3113, 3115, 3116, 3119, 3120, 3123, 3124, 3125, 3150/3, 3165, 3166, 3169, 3170, 3171/1, 3171/2, 3172, 3173, 3185/1, 3186/1, 3640/1 a 3640/19, vše v k. ú. Moravská Ostrava). Na návrhem změny dotčených zemědělských pozemcích parc. č. 3112, 3119, 3120, 3123, 3124, 3165, 3166, 3169, 3170, 3171/2 a 3173, vše v k. ú. Moravská Ostrava se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **II. třídy ochrany**. V současnosti nejsou pozemky nijak využívány a vyskytuje se na nich nálet nelesních dřevin. V minulosti tvořila plocha izolaci mezi plochami občanského vybavení a plochami s těžkou výrobou. Navrhovanou změnou dotčené pozemky spolu s pozemky podléhajícími návrhu změny zaevidované pod položkou 39 s okrajovými pozemky tvoří ucelené území. Jedná se o území vymezené ulicemi Hlubinská, Výstavní, Pohraniční a Místecká, které je vhodné k transformaci. Navržená změna reaguje na nevyužití pozemky, tzn. na reálný stav v lokalitě s tím, že z důvodu jednotného využití území (nezbytnost změny v daném území) byl oproti v žádosti uvedenému původnímu záměru změněn způsob využití plochy na plochu s funkčním využitím „Smíšené výrobní všeobecné“. Navržená změna se dotkne rovněž plochy nezemědělských a zemědělských pozemků par. č. 3129, 3128, 3126, 3127, 3161, 3162, 3160, 3163, 3104, 3183, 3640/21, 3203/6, 3197/1, 3192/5, 3189/1, 3630/24, 3636/1, 3636/2 a 3636/13, vše v k. ú. Moravská Ostrava, které se nacházejí v jihozápadní části řešeného území, jež je nově navržena na funkční využití smíšené výrobní. Změnou dojde k vytvoření přechodového území mezi dvěma plochami s rozdílným způsobem využití a účelnějšímu využití plochy, které odráží reálný stav v území (nezbytnost změny v daném území). Vzhledem k tomu, že návrh změny v zastavěném území mění plochu ve způsobu využití z ochranné zeleně na občanské vybavení, a s ohledem na to, že dojde **ke zvýšení potenciálu zastavěného území ve prospěch občanského vybavení**, lze považovat navrhovanou změnu s odkazem na § 4 odst. 1 zákona, za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). Vzhledem k existujícímu vymezení ploch v daném území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat změnu v jiné lokalitě. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším

řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 41

Návrh představuje změnu zastavitelné plochy z funkčního využití „Orná půda“ (Orná půda) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v zastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku trvalý travní porost parc. č. 1738/2 v k. ú. Bartovice). Na návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **III. třídy ochrany**. Návrhová plocha navazuje severovýchodně a severozápadně na obytnou zástavbu, která přiléhá jižně k ulici k Důlnáku. Návrhem změny byla vymezena nová plocha Z.B251. Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním. Vzhledem k tomu, že pozemek dotčený změnou navazuje na území bydlení individuálního, přičemž je součástí zastavěného území, a se zřetelem k existujícímu vymezení ploch v daném území, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat změnu v jiné lokalitě. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 42

Návrh spočívá ve změně zastavitelné plochy o rozloze 8,6 ha vymezená ulicemi Ruská, 1. máje, Mostárenská a železniční vlečkou (pozemky parc. 946/12, 942/62, 965/1 a další, vše v k. ú. Vítkovice) z funkčního využití „Občanské vybavení“ (Občanské vybavení všeobecné) a „Lehký průmysl“ (Výroba lehká) na plochu s funkčním využitím „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“ (Smíšená obytná centrální) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Vítkovice). Spolu s návrhem transformační plochy T.60 byla rovněž navržena změna ve funkčním využití u zástavby podél ulic Ruská, Kotkova, Mostárenská a u dalších objektů přiléhajících k objektu radnice městského obvodu Vítkovice, a to z plochy s funkčním využitím „Občanské vybavení všeobecné“ na plochu s funkčním využitím „Smíšená obytná centrální“. Část plochy izolační zeleně mezi nově navrhovanou transformační plochou a průmyslovým areálem byla ponechána, aby byly plochy s rozdílným způsobem využití odděleny. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčených pozemků jedná o nezemědělské pozemky, jež nejsou součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 45

Jedná se o změnu nezastavitelné plochy z funkčního využití plochy „Lesy“ (Lesní všeobecné) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v nezastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha a orná půda parc. č. 2463/4 a 2463/2 v k. ú. Radvanice). Na návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku parc. č. 2463/2 v k. ú. Radvanice se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **III. třídy ochrany**. S ohledem na polohu záměrem dotčených pozemků, které navazují východně na zastavěné území v návaznosti na rychlostní komunikaci (ul. Těšínská), výskyt méně kvalitní zemědělské půdy, a stávající vymezení ploch (lesní, bydlení a doprava) v daném území, a z důvodu celkového snížení zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn územního plánu Ostravy, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, tzn. že realizovat změnu je nejvhodnější v této ploše. Návrhem změny byla vymezena nová zastavitelná plocha Z.B252. Z důvodu komplexního řešení byly do návrhu změny začleněny nezemědělské pozemky parc. č. 3230/2 a 2458 v k. ú. Radvanice (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha). Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF. Pro navrhovanou změnu byla navržena taková výměra, která odpovídá výměře pozemků navazujících na bydlení situované severním směrem k transformační ploše T36 umístěné mezi ulicemi Těšínskou a Na Hrázkách. Pozemky jsou dopravně přístupné z ulice Nad Obcí. Návrh změny navazuje na zastavěné území a k jeho realizaci byla upřednostněna méně kvalitní půda. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 47

Návrh se týká změny zastavitelné plochy (lokalita průmyslového charakteru s postupným útlumem provozů) ohraničená ulicemi Ruskou, Závodní, sportovním areálem a z jihu a východu

městskou zástavbou Vítkovic z funkčního využití „Těžký průmysl“ (Výroba těžká) a „Lehký průmysl“ (Výroba lehká) na plochy s funkčním využitím „Plochy smíšené – bydlení a služby“ (Smíšené obytné městské - SM), „Smíšené obytné centrální“ (SC) a „Smíšené výrobní všeobecné“ (HÚ) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří a zahrada, vše v k. ú. Vítkovice a Zábřeh-VŽ). Vymezení odpovídá rozsahu areálu bývalého podniku Vítkovické železárny a strojírny. Změna byla řešena komplexně s tím, že celá lokalita byla navržena jako transformační území s označením T.58. Návrhem změny byla vymezena jádrová část nové městské čtvrti s využitím SC. Propojení s historickou zástavbou městského obvodu Vítkovice je zajištěno navrhovanou plochou s využitím SM. Zachování industriální identity v přijatelné míře je zajištěno plochou s funkčním využitím HU. V rámci transformační plochy T.58 nebyly vymezovány samostatné plochy zeleně. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčených pozemků jedná o nezemědělské pozemky, jež nejsou součástí ZPF a zemědělského pozemku parc. č. 519/30 v k. ú. Zábřeh-VŽ s výměrou cca 5 arů, na němž se nachází zpevněné parkoviště, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek.**

Položka 48

Návrh představuje změnu nezastavitelné plochy „Krajinná zeleň“ (Zeleň krajinná) dle žádosti na plochu s funkčním využitím „Bydlení v bytových domech“ (Bydlení hromadné) a následně na základě podrobného posouzení a vyhodnocení požadavku s úpravou kategorie plochy dále na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v nezastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha parc. č. 1807/1, 1807/2 a 1807/3, vše v k. ú. Petřkovice u Ostravy). Návrhem změny byla vymezena nová zastavitelná plocha Z.B248. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčených pozemků jedná o nezemědělské pozemky, jež nejsou součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek.**

Položka 49

Návrh spočívá ve změně zastavitelné plochy „Vodní a vodohospodářské“ (Vodní a vodohospodářské všeobecné) na plochu s funkčním využitím „Individuální rekreace a zahrady“ (Rekreace v zahrádkářských osadách) v okrajové malé části na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v zastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku trvalý travní porost parc. č. 435/1 v k. ú. Stará Bělá). Na návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **III. třídy ochrany**. Návrhová plocha je obklopena obytnou zástavbou. Vzhledem k tomu, že předmětem změny je aktualizace ploch s rozdílným způsobem využití území, a na základě zohlednění aktuálního stavu v území, tj. současného vymezení ploch v daném území, přičemž pozemek dotčený změnou je součástí zastavěného území, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, tzn. že realizovat změnu je nejvhodnější na této ploše, proto není vhodné vyhledávat k realizaci změny pozemek či pozemky na území města uvedené v § 4 odst. 1 zákona. Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny.**

Položka 51

Jedná se o změnu zastavitelné plochy „Les“ (Lesní všeobecné) na funkční plochu „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha parc. č. 3151, 3153, 3154/1 a 3154/2, vše v k. ú. Radvanice). S ohledem na ochranné pásmo lesa bylo upuštěno, aby součástí změny byl pozemek parc. č. 3154/2 v k. ú. Radvanice. S ohledem na celistvost návrhu byl naopak návrhem změny upraven pozemek parc. č. 3155/2 v k. ú. Radvanice (v katastru nemovitostí je pozemek veden jako druh pozemku ostatní plocha). Návrhem změny byla vymezena nová zastavitelná plocha Z.B253. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčených pozemků jedná o nezemědělské pozemky, které nejsou součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek.**

Položka 52

Návrh se týká změny zastavitelné plochy „Louka“ (Trvalé trvání porosty) na plochu s funkčním využitím „Individuální rekreace – zahrady“ (Rekreace v zahrádkářských osadách)

v zastavěném území (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zahrada parc. č. 1452 v k. ú. Bartovice). Na návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ **do IV. třídy ochrany**. Návrhová plocha navazuje od jihu a jihovýchodu na obytnou zástavbu. Vzhledem k tomu, že pozemek je oplocen a vyskytuje se na něm stavební objekt, tzn. s ohledem na aktuální stav území, kdy pozemek dotčený změnou je součástí zastavěného území, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, tzn. že realizovat změnu je nejvhodnější na této ploše, proto není vhodné vyhledávat k realizaci změny pozemek či pozemky na území města uvedené v § 4 odst. 1 zákona. Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 54

Návrh představuje změnu zastavitelné plochy z funkčního využití „Těžký průmysl“ (Výroba těžká a energetika) na plochu s funkčním využitím „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“ (Smíšené obytné centrální) a na základě přehodnocení následně na plochu s funkčním využitím „Občanské vybavení všeobecné“ **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny zejména jako druh ostatní plocha a dále jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada parc. č. 1018/24, 1018/19, 1018/25, 1018/26, 1018/27, 1018/18 a 1011/34, vše v k. ú. Vítkovice). Na návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku parc. č. 1011/34 v k. ú. Vítkovice se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ **do II. třídy ochrany**. Jediný návrhem změny dotčený zemědělský pozemek je dle územního plánu Ostravy vymezen pro funkční využití ploch smíšených obytných. Dotčené pozemky se nacházejí v blízkosti křižovatky ulic Ruská a Výstavní a ze severní a jižní strany navazují na plochy výroby těžké a občanského vybavení. Navržená změna reaguje na skutečný stav v území. Nově navržené funkční využití umožní účelnější využití území (nezbytnost změny v daném území). Vzhledem k tomu, že návrh změny **v zastavěném území** mění plochu těžkého průmyslu ve prospěch plochy občanského vybavení, a se zřetelem k tomu, že dojde **k realističtějšímu a účelnějšímu využití zastavěného území**, lze považovat navrhovanou změnu s odkazem na § 4 odst. 1 zákona za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). Vzhledem k existujícímu vymezení ploch v daném území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat změnu v jiné lokalitě a vyhledávat k realizaci změny další pozemek či pozemky na území města uvedené v § 4 odst. 1 zákona. Změna využití v zastavěném území je nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 55

Návrh spočívá ve změně zastavitelné plochy „Krajinná zeleň“ (Zeleň krajinná) na plochu s funkčním využitím „Lehký průmysl“ (Výroba lehká) **v zastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku ostatní plocha parc. č. 884/1 v k. ú. Přívoz). Návrhem změny jsou následně dotčeny i pozemky parc. č. 2238 a 3321 v k. ú. Přívoz, které jsou součástí výrobního areálu (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří). Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčených pozemků jedná o nezemědělské pozemky, které nejsou součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 56

Jedná se o změnu zastavitelné plochy „Občanské vybavení“ (Občanské vybavení všeobecné), „Krajinná zeleň“ (Zeleň krajinná) a „Plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu)“ (Doprava obecná) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v bytových domech“ (Bydlení hromadné) **v zastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku ostatní plocha parc. č. 751/1 v k. ú. Slezská Ostrava). Část nezemědělského pozemku je v ploše dopravního prvku CPU.DK68 (původně DK68), a proto ji nelze z důvodu hájení plochy pro vymezenou veřejně prospěšnou stavbu do návrhu změny zapracovat. Jižní okraj pozemku byl vymezen z důvodu existence ochranného pásma lesa jako plocha krajinné zeleně. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčeného pozemku jedná o nezemědělský pozemek, jenž není součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 57

Návrh se týká změny zastavitelné plochy z funkčního využití „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) na plochu s funkčním využitím „Sport“ (Občanské vybavení sport) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha a zahrada parc. č. 1549, 410/2 a 564, vše v k. ú. Heřmanice). Na jediném návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku parc. č. 564 v k. ú. Heřmanice se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **II. třídy ochrany**. Dotčené pozemky přiléhají k obytné zástavbě a od jihu k ZOO Ostrava. Nově navržené funkční využití pro sportovní využití, ke kterému sloužila plocha již v minulosti, umožní účelnější využití území, a to i s ohledem na reálný stav nevyužitého území (nezbytnost změny v daném území). Vzhledem k tomu, že návrh změny **v zastavěném území** mění plochu nevyužitého bydlení ve prospěch sportovního využití, a se zřetelem k tomu, že dojde **ke zvýšení potenciálu zastavěného území**, lze považovat navrhovanou změnu s odkazem na nutnost využívat pro nezemědělské účely především půdu ve smyslu § 4 odst. 1 zákona za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). Vzhledem k existujícímu vymezení ploch v daném území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není proto účelné realizovat změnu v jiné lokalitě. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 60

Návrh představuje změnu zastavitelné plochy „Orná půda“ (Orná půda) na plochu s funkčním využitím „Plochy smíšené obytné – bydlení a služby“ (Smíšená obytná městská) **v zastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku ostatní plocha parc. č. 1325/1 v k. ú. Bartovice). Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčeného pozemku jedná o nezemědělský pozemek, jenž není součástí ZPF (tento návrh změny je součástí návrhu změny řešené položkou 14), ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 61

Návrh spočívá ve změně zastavitelné plochy „Krajinná zeleň“ (Zeleň krajinná) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v zastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku ostatní plocha parc. č. 1759/2 v k. ú. Petřkovice u Ostravy). Na části pozemku byla vymezena nová zastavitelná plocha Z.B249. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčeného pozemku jedná o nezemědělský pozemek, jenž není součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 62

Jedná se o změnu zastavitelné plochy z funkčního využití „Občanské vybavení – střední a vysoké školy“ (Občanské vybavení veřejné – vzdělání a výchova) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v bytových domech“ (Bydlení hromadné) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha a zahrada parc. č. st. 79/1, st. 79/2, st. 79/3, st. 443, st. 532, st. 1670, st. 2094, 270/21, 288/5, 270/8, 991, 288/14, 288/21, 288/11, 288/12, 288/13 a 288/20, vše v k. ú. Hrabůvka). Na návrhem změny dotčených zemědělských pozemcích parc. č. 288/14, 288/21, 288/11, 288/12, 288/13 a 288/20, vše v k. ú. Hrabůvka se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **II. třídy ochrany**. Dotčené pozemky navazují na souvislou zástavbu bydlení a z východní a jižní strany jsou lemovány komunikacemi, přičemž jsou pozemky přístupné z ulice Provaznické a Závodní. Nově navrženou změnou funkčního využití v současnosti nevyužívaného areálu střední školy dojde ke zhodnocení pozemků a účelnějšímu využití plochy pro potřeby bydlení a občanského vybavení (nezbytnost změny v daném území). V rámci návrhu změny byla lokalita vymezena jako transformační území T.55 pro bydlení hromadné. Vzhledem k tomu, že návrh změny v zastavěném území mění nevyužitou plochu pro účelnější a reálnější využití, a se zřetelem k tomu, že dojde **ke zvýšení potenciálu zastavěného území**, lze považovat navrhovanou změnu s odkazem na nutnost využívat pro nezemědělské účely především půdu ve smyslu § 4 odst. 1 zákona za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). Vzhledem k existujícímu vymezení ploch v daném území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat změnu v jiné lokalitě. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 64

Návrh se týká měny zastavitelné plochy „Krajinná zeleň“ (Zeleň krajinná) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v zastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku ostatní plocha parc. č. 2032/2 v k. ú. Slezská Ostrava). Na základě komplexního posouzení celé lokality a navazujícího území byla vymezena nová plocha Z.B254 (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha, zahrada a orná půda 2023/1, 2022, 2023/2 a 2110, vše v k. ú. Slezská Ostrava). Na návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku parc. č. 2110 v k. ú. Slezská Ostrava se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **IV. třídy ochrany**. Pozemky zahrnuté do nové zastavitelné plochy Z.B254 s komunikacemi (ul. Na Vizině a U Hájenky) navazují na zástavbu rodinných a bytových domů. S ohledem na aktuální stav v území, kdy pozemky dotčené změnou jsou součástí zastavěného území a na některých z nich se nacházejí stavební objekty či komunikace, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, tzn. že realizovat změnu je nejvhodnější na této ploše, proto není vhodné vyhledávat k realizaci změny pozemek či pozemky na území města uvedené v § 4 odst. 1 zákona. Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 65

Návrh představuje změnu zastavitelné plochy z funkčního využití „Krajinná zeleň“ (Zeleň krajinná) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v zastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zahrada parc. č. 13 v k. ú. Svinov). Na návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **II. a IV. třídy ochrany**. Dotčený pozemek navazuje na plochu bydlení a je přístupný z ulice Psohlavců. Nově navrženou změnou funkčního využití dojde k začlenění tohoto pozemku včetně přilehlé komunikace do stabilizovaného území, přičemž bude dosaženo narovnání stavu a vytvoření celistvé a souvislé plochy jednoho funkčního způsobu využití (nezbytnost změny v daném území). Vzhledem k tomu, že návrh změny **v zastavěném území** využije proluku v souvislé zástavbě, a se zřetelem k tomu, že dojde **ke zvýšení potenciálu zastavěného území z důvodu vytvoření jedné plochy pro navrhované funkční využití**, lze považovat navrhovanou změnu s odkazem na nutnost využívat pro nezemědělské účely především půdu ve smyslu § 4 odst. 1 zákona za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). Vzhledem k existujícímu vymezení ploch v daném území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat změnu v jiné lokalitě. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 66

Návrh spočívá ve změně zastavitelné plochy z funkčního využití „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v bytových domech“ (Bydlení hromadné) a následně na základě podrobného posouzení a vyhodnocení požadavku s úpravou kategorie plochy na funkční využití „Plochy smíšené – bydlení a služby“ (Plochy smíšené obytné městské) **v zastavěném území**, v lokalitě vymezené ulicemi Hladnovská, U Kapličky, Švédská, Pěší, Na Druhém a Komerční (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, ostatní plocha a zahrada, např. parc. č. 341, 478, 309/1 a 320, vše v k. ú. Muglinov). Dále bylo prověřeno upřesnění trasy plánovaného elektrického vedení VVN podél ulice Hladnovská (vzhledem k jeho vymezení v nadřazené územně plánovací dokumentaci zůstává toto vedení VVN nadále rovněž v územním plánu Ostrava). Na návrhem změny dotčených zemědělských pozemcích se vyskytuje rovněž půda zařazená dle BPEJ do **II. třídy ochrany**. Dotčené pozemky jsou obklopeny zástavbou obytnou a smíšenou s rodinnými domy se zahradami, objekty městské zástavby (kulturní dům, kaplička, ordinace lékařů, hasičská zbrojnice a dále restaurace). Nově navržená změna funkčního využití umožní intenzivnější formu zástavby, která bude odrážet stávající zástavbu zejména na jižním okraji a navazovat na ni (nezbytnost změny v daném území). Vzhledem k tomu, že návrhem změny **v zastavěném území** dojde k aktualizaci stávajícího stavu, a se zřetelem k tomu, že dojde k **intenzivnějšímu a ekonomicky výhodnějšímu využití lokality**, lze považovat navrhovanou změnu s odkazem na nutnost využívat pro nezemědělské účely především půdu ve smyslu § 4 odst. 1 zákona za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3

zákona). Vzhledem k existujícímu vymezení ploch v daném území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat změnu v jiné lokalitě. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 67

Jedná se o změnu zastavitelné plochy z funkčního využití „Louky“ (Trvalé travní porosty) a „Plochy železniční dopravy“ (Doprava drážní) na plochu s funkčním využitím „Individuální rekreace – chaty“ (Rekreace individuální) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha parc. č. 2959, 4431 a 2962/101, vše v k. ú. Martinov ve Slezsku). Původní požadavek na plochu s funkčním využitím „Rekreace individuální“ byl změněn s ohledem na regulativy na funkční využití „Rekreace v zahrádkářských osadách“. Východní část změnou řešené plochy přiléhající k dopravnímu koridoru CPZ.DD10 byla navržena na změnu s funkčním využitím „Trvalé travní porosty“. Plocha v koridoru územního systému ekologické stability byla zařazena do plochy krajinné zeleně. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčených pozemků jedná o nezemědělské pozemky, které nejsou součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 68

Návrh se týká úpravy podmínek v zastavitelných plochách B1, B2, B3, B5, B6, B7, B8, B15, B16, B18, B19, B20 a B21 pro funkční „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) v k. ú. Nová Plesná a Stará Plesná tak, aby nebyla umožněna realizace výstavby řadových domů, neboť se ve většině případů jedná o zastavitelné plochy na okrajích stávající zástavby bez kapacitně vyhovujícího dopravního napojení včetně možnosti připojení k technické infrastruktuře. Vzhledem k tomu, že navrhovanou změnou, jejímž důvodem je udržitelné využití stávající infrastruktury, nedojde ke změně funkčního využití výše zmíněných ploch ani k novým záborům zemědělské půdy, **nemá k tomuto postupu v rámci návrhu Z5 ÚPO ministerstvo žádných připomínek**.

Položka 69

Návrh představuje změnu funkčního využití zastavitelné plochy v lokalitě vymezené ulicemi Ruská, Místecká a Výstavní „Těžký průmysl“ (Výroba těžká a energetika) na plochu s funkčním využitím „Plochy smíšené výrobní – nerušící výroba, služby a občanské vybavení“ (Občanské vybavení všeobecné) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 853/2, 853/19, 853/1, 853/20, 853/18, 853/27, 853/17, 853/29, 853/16, 853/21, 853/3, 853/4, 1240/1, 872/2, 848/3, 1240/13, 853/9, 853/8, 853/5, 853/6, 853/7, 853/25, 752/2, 1225/1, 740/3, 740/7, 1342/7, 1342/6, 1342/2, 1225/3, 853/10, 853/11, 853/12, 853/13, 853/14, 853/16, 853/36 a 1189/3, vše v k. ú. Vítkovice). Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčených pozemků jedná o nezemědělské pozemky, které nejsou součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 70

Návrh spočívá ve změně zastavitelné plochy z funkčního využití „Veřejné prostranství“ (Veřejná prostranství všeobecná) na plochu s funkčním využitím „Občanské vybavení“ (Občanské vybavení všeobecné) a následně po přehodnocení z důvodu regulativů na plochu s funkčním využitím „Smíšené obytné centrální“ **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 192/14, 192/15, 192/21, 192/22, 192/36, 196, 197/1, 197/4, 197/6, 206/2, 206/4, 206/5 a 206/6, vše v k. ú. Vítkovice). Návrhem změny bylo navrženo transformační území s označením T.56. Požadovaná změna na základě regulativů byla následně přehodnocena tak, že původní návrh změny využití na plochu s funkčním využitím „Občanské vybavení všeobecné“ byl změněn na plochu s funkčním využitím „Smíšené obytné centrální“. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčených pozemků jedná o nezemědělské pozemky, které nejsou součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 71

Návrh se týká opatření pro sanaci a revitalizaci území odvalu Heřmanice, opatření k zamezení ekologické havárie, včetně vymezení veřejně prospěšné stavby či opatření **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha, PUPFL,

vodní plocha a trvalý travní porost v k. ú. Hrušov např. 1093, 1094/1, 1094/7, 1094/10, 2049, 2094/1, 2048, 1091, 2045, 2044, 2043, 2040 a dále parc. č. 463/3, 463/8, 463/9, 461/11, 465/11 a 463/7, vše v k. ú. Heřmanice). Na návrhem změny dotčených zemědělských pozemcích parc. č. 2044 a 2045 v k. ú. Heřmanice se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **III. třídy ochrany**. Návrhová plocha haldy je v územním plánu Ostravy vymezena k funkčnímu využití „Skládka odpadu – technická rekultivace“ (Těžba jiná – technická rekultivace). Vymezení plochy asanace i plochy pro veřejně prospěšnou stavbu respektuje vymezený návrhový dopravní koridor DK70. Vzhledem k tomu, že navrhovanou změnou, jejímž důvodem je hrozba ekologické havárie, je zařazení tohoto území se značnou ekologickou zátěží do ploch asanace pod označením VA.13 (současně je předmětem změny vymezení plochy pro veřejně prospěšnou stavbu veřejné infrastruktury – občanského vybavení sloužícího k ochraně obyvatelstva a životního prostředí před možným ohrožením způsobeným neřízenou termickou aktivitou VN.1) a nedochází ani k novým záborům zemědělské půdy, **nemá** k tomuto postupu v rámci návrhu Z5 ÚPO ministerstvo **žádných připomínek**.

Položka 73

Návrh představuje změnu funkčního využití zastavitelné plochy „Krajinná zeleň“ (Zezeň krajinná) na funkční plochu „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) **v zastavěném území** (pozemek je v katastru nemovitostí veden jako druh pozemku ostatní plocha parc. č. 715/335 v k. ú. Výškovice u Ostravy). Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčeného pozemku jedná o nezemědělský pozemek, který není součástí ZPF, ministerstvo **nemá k této části návrhu změny žádných připomínek**. Dále dochází k nápravě vymezení navazující plochy formou rozšíření hranice plochy s funkčním využitím „Bydlení individuální“ **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku zahrada). Na zemědělských pozemcích se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **III. třídy ochrany**. Vzhledem k tomu, že předmětem změny využití území je zohlednění aktuálního stavu v území (rodinné domy se zahradami), přičemž pozemky v k. ú. Výškovice u Ostravy dotčené změnou jsou součástí zastavěného území, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, tzn. že realizovat změnu je nejvhodnější na této ploše, proto není vhodné vyhledávat k realizaci změny pozemek či pozemky na území města uvedené v § 4 odst. 1 zákona. Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním. Změna využití je v zastavěném území nejvhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Dále byl v rámci návrhu změny upraven rozsah plochy (zvětšení na úkor zeleně) s funkčním využitím „Technické infrastruktury všeobecné“, „Lesní všeobecné“ a „Trvalé travní porosty“. Pozemky dotčené částí navrhované změny v k. ú. Výškovice u Ostravy nejsou součástí ZPF. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 76

Jedná se o změnu funkčního využití nezastavitelné plochy „Krajinná zeleň“ (Zezeň krajinná) na plochu s funkčním využitím „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) a zajištění přístupu k ploše B199 **v nezastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha a zahrada parc. č. 3192/2 a 3193/2 v k. ú. Stará Bělá). Na návrhem změny dotčeném zemědělském pozemku 3193/2 v k. ú. Stará Bělá (výměra 81 m²) se vyskytují půdy dle BPEJ zařazené do **II. a V. třídy ochrany**. Dotčený zemědělský pozemek přímo navazuje na zástavbu rodinných domů, na krátký úsek příjezdové komunikace a zastavitelnou plochu Z.B169, na části pozemku se vyskytuje stavební objekt. Předmětem změny je zajištění příjezdu na východní část zastavitelné plochy Z.B169 (nezbytnost změny v daném území). Vzhledem k tomu, že důvodem změny **v nezastavěném území je zlepšení dopravní obslužnosti území** (přístup k zastavitelné ploše bydlení) a dojde rovněž **ke zvýšení potenciálu zastavitelného území**, lze tento návrh změny odstraňující nemožnost využívat zastavitelné pozemky považovat za výrazně převažující veřejný zájem nad veřejným zájmem na ochraně ZPF (§ 4 odst. 3 zákona). Nezbytnost změny je dána především veřejnou prospěšností, rozsahem, charakterem a umístěním. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF. Pro navrhovanou změnu byla navržena taková výměra, která odpovídá výměře pozemku navazujícího na zastavěné území a zastavitelnou plochu. I když je návrhem změny dotčena zemědělská půda zařazená dle BPEJ i do II. třídy ochrany, jedná se o minimální výměru zemědělského pozemku nedosahující ani 1 ar, který je obklopen nezemědělskými pozemky parc. č. 3188/5 a 3192/2 v k. ú. Stará Bělá a přerušuje možnost přístupu k zastavitelné ploše. Vzhledem k jiným alternativám zřízení možného přístupu lze shledat, že navrhovaná změna je z pohledu ochrany ZPF nejvhodnější (umístění a výměra ZPF). V současné době probíhá

stavební řízení ve věci povolení technické infrastruktury pro výstavbu rodinných domů na pozemku parc. č. 3191 v k. ú. Stará Bělá, který je součástí zastavitelné plochy Z.B169 (na pozemku je vymezena dle dokumentace trasa dopravní a technické infrastruktury). Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 77

Návrh se týká změny zastavitelné plochy „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální) na plochu s funkčním využitím „Lehký průmysl“ (Výroba lehká) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku zahrada, zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha parc. č. 481, 480, 477, 478, 473, 443, 483, 474 a 470, vše k. ú. Slezská Ostrava). Na návrhem změny dotčených zemědělských pozemcích parc. č. 481, 480, 477, 478 a 473, vše v k. ú. Slezská Ostrava, se vyskytuje půda zařazená dle BPEJ do **IV. třídy ochrany**. Po posouzení změny bylo vyhověno žádosti jen zčásti, a to na částech pozemků parc. č. 473 (zahrada) a 474 (ostatní plocha) v k. ú. Slezská Ostrava, z důvodů dodržení zásady návaznosti dvou ploch s rozdílným způsobem využití, výskytu náletových dřevin plnicích izolační funkci mezi plochami výroby a bydlení a s ohledem na přípustné využití ploch. Návrhová plocha navazuje na plochu výroby a nepřímo na pozůstatky obytné zástavby kolem ulice Michalské. Vzhledem k tomu, že zemědělský pozemek v části dotčené návrhem změny je porostlý souvislým porostem náletových nelesních dřevin, a s ohledem na existující vymezení ploch v území, přičemž je navrhováno, aby došlo k rozšíření navazující plochy lehkého průmyslu, a na základě zohlednění aktuálního stavu, lze konstatovat, že úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, tzn. že realizovat změnu je nejvhodnější na této ploše, proto není vhodné vyhledávat k realizaci změny pozemek či pozemky na území města uvedené v § 4 odst. 1 zákona. Nezbytnost změny je dána zejména charakterem a umístěním. Změna využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě v nezastavěném území. Ministerstvo **souhlasí s návrhem změny**.

Položka 78

Návrh představuje změnu zastavitelné plochy z funkčního využití „Plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu)“ (Doprava všeobecná) na plochu s funkčním využitím „Doprava ostatní“ (Doprava jiná – doprava ostatní) a „Bydlení v bytových domech“ (Bydlení hromadné) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha parc. č. 101/6, část 101/7, 101/8, část 101/26 a část 101/9, vše v k. ú. Dubina u Ostravy). Návrhem změny byla vymezena nová plocha Z.D6 a na pozemku parc. č. 101/8 a na částech pozemků parc. č. 101/7, 101/9 a 101/26, vše v k. ú. Dubina u Ostravy byla vymezena plocha s funkčním využitím „Bydlení hromadné“. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčených pozemků jedná o nezemědělské pozemky, které nejsou součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 79

Návrh spočívá ve změně zastavitelné plochy z funkčního využití „Bydlení v bytových domech“ (Bydlení hromadné) na plochu s funkčním využitím „Občanské vybavení“ (Občanské vybavení všeobecné) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 740/151, 740/42, 740/109, 740/112, 740/68, 740/90, 740/43 a 740/110, vše v k. ú. Výškovice u Ostravy). Z důvodu komplexního řešení bylo návrhem změny upraveno i využití sousedících pozemků přiléhajících z jižní části k řešenému území. Jedná se o nezemědělské pozemky parc. č. 740/112, 740/130, 740/89, 740/4, 740/46, 740/103, 740/129, 740/44, 740/153, 740/79, 740/69, 740/45 a 740/47, vše v k. ú. Výškovice u Ostravy, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní a plocha a zastavěná plocha a nádvoří. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčených pozemků jedná o nezemědělské pozemky, které nejsou součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek**.

Položka 80

Jedná se o změnu zastavitelné plochy z funkčního využití „Ochranná zeleň“ (Zeleň ochranná a izolační) na plochu s funkčním využitím „Lehký průmysl“ (Výroba lehká) **v zastavěném území** (pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha parc. č. 2167/79, 2182/16 a 2182/6, vše v k. ú. Radvanice). Součástí návrhu změny jsou i pozemky parc. č. 2182/2 a 2183/3 v k. ú. Radvanice, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku ostatní plocha. Z důvodu komplexního řešení území, kdy z východu přiléhá k řešenému

území koridor železniční vlečky drážní dopravy, který přes ul. Lihovarskou navazuje na již rušený drážní koridor v severně umístěném výrobním areálu, byla návrhem změny plocha drážního koridoru rovněž nahrazena plochou s funkčním využitím „Výroba lehká“. Vzhledem k tomu, že se v případě návrhem změny dotčených pozemků jedná o nezemědělské pozemky, které nejsou součástí ZPF, ministerstvo **nemá k tomuto návrhu změny žádných připomínek.**

Ministerstvo při posuzování návrhu Z5 ÚPO postupovalo v souladu s § 4 zákona, § 3 a § 7 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF ve znění vyhlášky č. 177/2025 Sb. a v souladu s metodickým pokynem „*Společný výklad odboru adaptace na změnu klimatu a odboru legislativního orgánů ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu*“ vydaným ve Věstníku Ministerstva životního prostředí (ročník XXXV, částka 2, květen 2025, č. j. MZP/2025/080/389).

K problematice prokazování veřejného zájmu ministerstvo sděluje, že **veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého či kolektivního** (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 6 As 65/2012 – 161 ze dne 10. 5. 2013). Současně musí být existence jiného veřejného zájmu posuzována ve vazbě na neexistenci jiného možného řešení (viz např. rozsudek Městského soudu v Praze č. j. 7 Ca 99/2006 – 65 ze dne 12. 1. 2009 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 8 As 5/2008 – 93 ze dne 25. 5. 2009).

Stanovisko z hlediska ochrany nerostného bohatství a geologické stavby území:

Ministerstvo jako dotčený orgán podle § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů a § 13 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o geologických pracích“) sděluje po prostudování návrhu Z5 ÚPO, že k němu nemá žádné připomínky.

Ministerstvo konstatuje, že v platném znění územního plánu města Ostravy, resp. v návrhu Z5 ÚPO, jsou správně zakreslena a uvedena všechna území týkající se ochrany nerostného bohatství a geologické stavby území [chráněná ložisková území (včetně podmínek ochrany ložisek), dobývací prostory, prognózní zdroje a sesuvná území], která se nacházejí na území města. Oprávněnost požadavku na zapracování výše uvedených území do územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) a povinnost úřadů územního plánování a zpracovatelů ÚPD řídit se jimi v příslušné ÚPD je stanovena v § 15 odst. 1 horního zákona a § 13 odst. 1 zákona o geologických pracích.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo 5.3.2026.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy V (dále také jen ministerstvo) v části stanoviska, které se věnuje posouzení návrhu změny z **hlediska ochrany nerostného bohatství a geologické stavby území**, konstatuje, že nemá k návrhu změny územního plánu žádné připomínky. Pořizovatel a určený zastupitel berou stanovisko v této části na vědomí.

Ministerstvo životního prostředí ve svém stanovisku z **hlediska ochrany zemědělského půdního fondu** posoudilo jednotlivé položky změny a k většině položek nemělo žádné připomínky a s návrhem změny souhlasilo. U položek změny č.11(návrh rozšíření zastavitelné plochy pro bydlení Z.B178, v k.ú. Stará Bělá), č.18 a č.19 (návrh rozšíření zastavitelné plochy Z.B103, k.ú. Svinov) dotčený orgán shledal, že navržené řešení není dostatečně odůvodněno v souladu s jednotlivými dílčími zásadami plošené ochrany ZPF, a proto k těmto položkám nevydal kladné stanovisko.

Po prostudování stanoviska dospěl pořizovatel k názoru, že je v zájmu řádného projednání změny vhodné svolat dohodovací jednání s dotčeným orgánem. Dne 23.3.2026 proto proběhlo jednání ve věci stanoviska DO k uvedeným položkám změny, a to za účasti zástupce Ministerstva životního prostředí, vedoucího oddělení územní koncepce odboru ÚPaSŘ MMO a projektanta. Na jednání byla prodiskutována možnost doplnit odůvodnění ZPF u těchto položek zejména s ohledem na prokázání

veřejného zájmu na nezbytnosti vymezení těchto ploch, respektive na rozšíření stávajících zastavitelných ploch.

Na základě tohoto jednání byl doplněn text odůvodnění změn u předmětných položek v kap. 14. *Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky určené k plnění funkce lesa*, konkrétně v kap. 14.3 *Posouzení záboru zemědělských pozemků* takto:

Položka 11 (barevně jsou zvýrazněny doplněné části textu)

Návrh rozšíření stávající plochy s využitím bydlení individuální (Z.B178), v k. ú. Stará Bělá.

Ve výkrese O.3 (část 2) je označeno jako položka záboru č. 11.

Zábor ZPF se dotýká pouze plochy rozšíření pro využití bydlení individuální na pozemku parc. č.1889 a částech pozemků parc. č. 1893, 1891/1, 1892 a 1890, navržen je zábor zemědělské půdy s výměrou 0,35 ha. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako druh pozemku zahrada, orná půda, ostatní plocha a trvalý travní porost s výskytem půdy zařazené dle BPEJ do II. tř. ochrany. Jedná se tedy o zábor půdy s produkční schopností, kterou lze využít v odůvodněných případech pro eventuální výstavbu.

Za období let 2020 až 2024 došlo k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení z důvodu zastavění, změn funkčního využití či zrušení těchto ploch, takže úbytek volných ploch pro bydlení převýšil rozsah zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn Územního plánu Ostrava. Změnou byly do zemědělského půdního fondu vráceny pozemky s výskytem půdy zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany a s výměrou přesahující nad výměrou dotčení pozemků navrhovanou změnou (např. pozemky parc. č. 700, k. ú. Koblov, výměra 0,30 ha I. a II. tř. ochrany, parc. č.11 a parc. č. 22, k. ú. Koblov, I. tř. ochrany, výměra 1,49 ha, pozemek parc. č. 960/2, k. ú. Zábřeh nad Odrou, výměra 0,30 ha, II. tř. ochrany, parc. č. 1029 a 1025, k. ú. Bartovice, výměra 0,89 ha, II. tř. ochrany), Se zřetelem k výše uvedenému a vzhledem k tomu, že návrhem změny dojde k účelnějšímu uspořádání pozemků v daném území se zlepšením občanské vybavenosti, lze konstatovat, že veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF ve smyslu § 4 odst. 3 zákona. Pozemky se nachází vně zastavěného území, navazují na zastavitelnou plochu Z.B178. V současné době se na pozemcích nenachází žádná vzrostlá zeleň vyžadující ochranu, pozemky jsou v současné době pouze částečně zemědělsky obhospodařovány. Plocha je dopravně dostupná z ulice Ječmínkové a je napojitelná na stávající technickou infrastrukturu. Dle § 108 SZ lze další zastavitelné plochy vymezit změnou územního plánu pouze na základě prověření možnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Zde je možné prokázat potřebu vymezení nové plochy tak, že plocha změny je malého rozsahu, cílem je realizace autoservisu a může tak případně sloužit jako služba širokému okolí obyvatel a tím ve veřejném zájmu přispět k zajištění služeb obyvatel lokality. Na okrajích parcel č. 1890 a 1891/1 v k. ú. Stará Bělá je zpevněná plocha, sloužící pro parkování aut přilehlého autoservisu. Nově vymezená zastavitelná plocha navazuje vlastnický na stávající plochu autoservisu, kde vlastník uvažuje s rozšířením provozovny a se zvětšením nabídky služeb. Nezbytnost změny je dána tedy charakterem a umístěním řešených pozemků. Návrhem změny dotčené části pozemků s funkčním využitím plochy zeleň krajinná vytvoří s dalšími částmi pozemků návrhu jeden celek pro shodné využití – v tomto případě pro bydlení individuální. Okolní, dosud nezastavěné rozvojové plochy tak z tohoto důvodu nelze využít. Navíc vlastníci zastavitelných ploch v nejbližším okolí, z dlouhodobého hlediska vymezení těchto zastavitelných ploch, neuvažují o využití pro novou zástavbu. Rozšíření stávající zastavitelné plochy tak umožní výstavbu tam, kde je o ni zájem a vyhoví se požadavkům na zajištění ploch pro novou výstavbu.

Navrženým řešením dojde k logickému navázání a doplnění stávající zástavby bydlení individuálního podél ulice Ječmínkové. Návrhem změny dotčené části pozemků navazují přímo na zastavitelnou plochu Z.B178. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF, neboť měněné pozemky navazují na plochu bydlení individuálního. Pro navrhovanou změnu byla navržena výměra odpovídající částem pozemků zařazených do zemědělské plochy v hranicích odpovídajících vedené hranici zastavitelné plochy, změnou i s ohledem na současné využití nedojde k většímu narušení mimoprodukčních funkcí půdy, a to zejména s ohledem na požadovanou výměru pro navrhovanou změnu, která činí jen 0,35 ha. I přesto, že se v návrhu změny dotčených částí pozemků vyskytuje půda s nadprůměrnou produkční schopností, je zřejmé, že návrh změny umožňuje rozšíření pozemků shodného vlastníka tak, aby byl vhodně využit potenciál pozemků přímo navazujících na zastavitelnou plochu. Se zřetelem k existujícímu vymezení ploch v daném území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat tuto změnu v jiné lokalitě. Z hlediska ekonomického není potřeba v tomto případě budovat nové napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. Dojde k posunu a zarovnání hranice zastavitelného území severním směrem, východně bude zastavitelná

plocha ukončena vymezenými plochami zeleně ochranné a izolační podél ulice Plzeňské. Nedojde k narušení obhospodařování zemědělských ploch severně od řešené lokality. Celková urbanistická koncepce území zůstane zachována.

U části pozemků parc. č. 1891/1 a 1894 v k. ú. Stará Bělá (cca 0,25 ha), jihovýchodní část změny přilehající k ulici Plzeňské se z důvodu ochranného pásma komunikace navrhuje změna využití z ploch „Zezeň krajinná“ na „Zezeň ochranná a izolační“. Takto vymezená plocha zeleně ochranné a izolační navazuje na plochy zeleně ochranné a izolační již probíhající podél ulice Plzeňské v severojižním směru a chrání zástavbu od negativních vlivů dopravy. V současné době se na pozemku nachází provozovna zahradnictví, kterou je možno považovat dle regulativů ÚPO za podmíněně přípustnou v této ploše. Daný pozemek byl využíván jinak, než krajinná zezeň již od roku 2006 (je to patrné z leteckých snímků) a to pro autoservis. Cca Od roku 2020 je pozemek využíván jako zahradnictví. Toto využití lépe vyhoví funkci izolační zeleně. Jedná se o změnu funkčního využití pozemků v částečně zastavěném a částečně nezastavěném území se zachováním přírodního charakteru a které zajistí ochranu životního prostředí obytné zástavby před negativními vlivy z dopravního tahu. Se zřetelem k výše uvedenému a s ohledem na shodné hlavní využití (mimo vodotečí, vodních ploch a mokřadů) u zeleně krajinné a ochranné a izolační, lze konstatovat, že veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF ve smyslu § 4 odst. 3 zákona. Nezbytnost změny je dána tedy charakterem, umístěním a veřejným zájmem řešených pozem. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF, neboť Pro navrhovanou změnu byla navržena výměra tak, aby bylo zajištěno odclonění, změnou nedojde k ohrožení mimoprodukčních funkcí půdy. I přesto, že se v návrhu změny dotčených částí pozemků vyskytuje půda s nadprůměrnou produkční schopností, je zřejmé, že návrh změny umožňuje ochranu zdraví obyvatel a životního prostředí. Se zřetelem k existujícímu vymezení ploch v daném území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat tuto změnu v jiné lokalitě.

Položky 18 a 19 (barevně jsou zvýrazněny doplněné části textu)

Návrh rozšíření stávající zastavitelné plochy s využitím bydlení individuální Z.B103, změna využití z „Orná půda“ na „Bydlení individuální“, v k. ú. Svinov.

Ve výkrese O.3 (část 2) je označeno jako položka záboru č. 18,19.

Rozšířením plochy Z.B103 se zábor dotýká části pozemků parc. č. 2106/14, 2106/32 a 2106/31 o celkové rozloze 0,12 ha, dle KN se jedná o druh pozemku orná půda a trvalý travní porost s výskytem půdy zařazené dle BPEJ do II. tř. ochrany.

Pozemky se nachází vně zastavěného území, navazují na zastavitelnou plochu Z.B103, z jižní a východní strany na volnou krajinu. V současné době nejsou pozemky až na malou výměru pozemku parc. č. 2106/31 zemědělsky využívány, na pozemku parc. č. 2106/14 je již rozestavěn rodinný dům. Jedná se o části pozemků, které navazují na již vymezenou zastavitelnou plochu. Plocha je dopravně dostupná a je napojitelná na stávající technickou infrastrukturu. Dle § 108 SZ lze rozvoj zastavitelné plochy prokázat tím, že se jedná o zvětšení rozlohy dvou stavebních pozemků, určených pro 2 rodinné domy, z nichž jeden je již rozestavěn. Současná rozloha stavebních pozemků neumožňuje dle stanovených regulativů ÚPO standardní umístění RD, změnou byly přidány části pozemků dosud nezařazené do zastavitelné plochy tak, aby bylo možné tyto regulativy splnit. Stávající zastavitelná plocha je vymezena na půdě s kvalitou V. tř. ochrany ZPF, která je poblíž ul. Přemyslovská. Rodinné domy tak lze umístit na půdě s V. tř. ochrany ZPF a zahrady RD je možné realizovat na části pozemků s půdou II. tř. ochrany ZPF, které změna navrhuje k rozšíření. Dosavadní funkční rozdělení nerespektuje vlastnické hranice pozemků. Navrženým řešením dojde k logickému vymezení celých pozemků jako zastavitelné plochy. Nezbytnost změny je dána tedy charakterem a umístěním řešených pozemků. Návrhem změny dotčené části pozemků s funkčním využitím plochy zemědělské tvoří s dalšími částmi pozemků s již vymezeným funkčním využitím bydlení individuální jeden celek. V současné době se na ploše zemědělské téměř neobhospodařuje a na jednom z pozemků se již nachází objekt rodinného domu. Rozčlenění pozemků na různé způsoby funkčního využití způsobuje, že ani jeden z pozemků nenaplní dostatečně obě funkce, tzn. funkci bydlení individuální a zemědělskou. Sjednocením funkčního využití částí pozemků na jeden způsob umožní mnohem lépe využít potenciál těchto částí zastavitelných pozemků, v daném případě s ohledem na reálný stav pozemků pro bydlení individuální. Z hlediska ekonomického není potřeba v tomto případě budovat nové napojení na technickou a dopravní infrastrukturu. Jedná se o návrh přiměřeného zvětšení rozvojových ploch pro bydlení, které jsou z hlediska dostupnosti a připravenosti pozemků určeny k okamžité výstavbě. Dle leteckého snímku je

zřejmé, že v lokalitě dochází k realizaci nové výstavby, v severozápadní části pozemku parc. č. 2106/14 sousedícím s dalšími řešenými pozemky je postaven další rodinný dům. Ostatní zastavitelné plochy v nejbližším okolí Z.B102, Z.B104 a Z.B241 budou vyžadovat před zahájením výstavby realizaci komunikací a inženýrských sítí a z dlouhodobého hlediska vymezení těchto zastavitelných ploch je zřejmé, že vlastníci neuvažují o využití pro novou zástavbu. Rozšíření stávající zastavitelné plochy tak umožní výstavbu tam, kde je o ni zájem a vyhoví se požadavkům na zajištění ploch pro novou výstavbu. Za období let 2020 až 2024 došlo k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení z důvodu zastavění, změn funkčního využití či zrušení těchto ploch, takže úbytek volných ploch pro bydlení převýšil rozsah zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn Územního plánu Ostrava. Změnou byly do zemědělského půdního fondu vráceny pozemky s výskytem půdy zařazené dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany a s výměrou přesahující nad výměrou dotčení pozemků navrhovanou změnou (např. pozemky parc. č. 700, k. ú. Koblov, výměra 0,30 ha a II. tř. ochrany, parc. č. 11 a parc. č. 22, k. ú. Koblov, I. tř. ochrany, výměra 1,49 ha, pozemek parc. č. 960/2, k. ú. Zábřeh nad Odrou, výměra 0,30 ha, II. tř. ochrany). Se zřetelem k výše uvedenému a vzhledem k tomu, že rozdělení pozemků na různé způsoby funkčního využití nerespektuje vlastnické hranice pozemků, lze konstatovat, že veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF ve smyslu § 4 odst. 3 zákona. Rozšířením stávající zastavitelné plochy dojde k minimálnímu rozšíření do volné krajiny, urbanistická koncepce v této lokalitě nebude narušena, okolní zemědělsky využívané pozemky zůstanou ucelené. Návrhem změny dotčené části pozemků navazují přímo na zastavitelnou plochu Z.B103. Navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF, neboť měněné pozemky navazují na plochu bydlení individuálního. Pro navrhovanou změnu byla navržena výměra odpovídající částem pozemků zařazených do zemědělské plochy, změnou i s ohledem na současné využití nedojde k většímu narušení mimoprodukčních funkcí půdy, a to zejména s ohledem na požadovanou výměru pro navrhovanou změnu, která činí jen 0,12 ha. I přesto, že se v návrhu změny na dotčených částí pozemků vyskytuje půda s nadprůměrnou produkční schopností, je zřejmé, že návrh změny umožňuje zcelení pozemků do jednoho funkčního celku tak, aby byl vhodně využit potenciál pozemků přímo navazujících na zastavitelnou plochu. Se zřetelem k existujícímu vymezení ploch v daném území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat tuto změnu v jiné lokalitě.

Pořizovatel následně požádal Ministerstvo životního prostředí o nové posouzení položek změny č.11, č.18 a č.19 z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů a vydání navazujícího stanoviska ke stanovisku č.j. MZP/2026/250/190 ze dne 4.3.2026.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy V, vydalo k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy níže uvedené **navazující stanovisko z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu**, č.j. MZP/2026/250/710 ze dne 27.3.2026 :

Citace:

Nové stanovisko k návrhu změny č. 5 územního plánu Ostravy

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy V (dále jen „ministerstvo“), obdrželo od Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu (dále jen „pořizovatel“), příslušného podle § 25 písm. a) a § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů dne 24. 3. 2026 přepis „*Žádost o vydání navazujícího závazného stanoviska z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy*“, kterým bylo podle § 94 odst. 3 ve spojení s § 3 stavebního zákona ministerstvo vyzváno k vydání nového stanoviska k návrhu změny č. 5 územního plánu Ostravy (dále též „změna ÚPO“).

Stanovisko z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

Ke změně ÚPO podle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (dále je „ZPF“), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) ministerstvo jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 17 písm. a) zákona uplatňuje po prostudování nového odůvodnění **rozporovaných položek 18, 19 a 11**, které byly kromě dalších vyhodnoceny ve stanovisku ministerstva ke sloučenému a veřejnému projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Ostravy č. j. MZP/2026/250/190 ze dne 4. 3. 2026, toto nové stanovisko:

Položky 18 a 19

Rozšíření zastavitelné plochy Z.B103 se dotýká části pozemků parc. č. 2106/14, 2106/32 a 2106/31, vše v k. ú. Svinov, o celkové rozloze 0,12 ha. Dle katastru nemovitostí se jedná o druh pozemku orná půda a trvalý travní porost s výskytem půdy zařazené dle bonitace půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“) do II. tř. ochrany. Pozemky se nacházejí vně zastavěného území, jejich části navazují na zastavitelnou plochu Z.B103 a z jižní a východní strany na volnou krajinu. V současné době nejsou části pozemků podléhající změně až na malou výměru pozemku parc. č. 2106/31 v k. ú. Svinov zemědělsky využívány. Na části pozemku parc. č. 2106/14 v k. ú. Svinov je již rozestavěn rodinný dům (na části vymezené jako zastavitelná plocha). Plochy jsou dopravně dostupné a jsou napojitelné na stávající technickou infrastrukturu.

Současná rozloha stavebního pozemku (parc. č. 2106/31 v k. ú. Svinov) neumožňuje dle stanovených regulativů územního plánu Ostravy standardní umístění rodinného domu. Návrhem změn byly proto přidány části pozemků dosud nezařazené do zastavitelné plochy, aby bylo možné tyto regulativy splnit. Stávající zastavitelná plocha je vymezena na části předmětných pozemků s výskytem půdy zařazené dle BPEJ do V. tř. ochrany ZPF. Rodinné domy tak lze umístit na těchto částech pozemků a zahrady je možné realizovat na částech předmětných pozemků s výskytem půdy zařazené dle BPEJ do II. třídy ochrany (tyto části návrh změny plánuje k rozšíření). Dosavadní funkční rozdělení nerespektuje vlastnické hranice pozemků. Navrženým řešením dojde k logickému vymezení celých pozemků jako zastavitelné plochy. Nezbytnost změn je dána tedy charakterem a umístěním řešených pozemků. Návrhem změn dotčené části pozemků s funkčním využitím plochy zemědělské tvoří s dalšími částmi pozemků s již vymezeným funkčním využitím bydlení individuální jeden nefunkční celek. Rozčlenění pozemků na různé způsoby funkčního využití způsobuje, že ani jeden z pozemků nenaplnuje dostatečně obě funkce, tzn. funkci bydlení individuálního a zemědělskou. Sjednocením funkčního využití částí pozemků na jeden způsob umožní mnohem lépe využít potenciál těchto částí zastavitelných pozemků, v daném případě s ohledem na reálný stav pozemků pro bydlení individuální. Z hlediska ochrany ZPF není potřeba v tomto případě odnímat nové plochy za účelem výstavby technické a dopravní infrastruktury. Jedná se o návrh přiměřeného zvětšení rozvojových ploch pro bydlení, které jsou z hlediska dostupnosti a připravenosti pozemků určeny k okamžité výstavbě. Dle leteckého snímku je zřejmé, že v lokalitě, jak je uvedeno výše, dochází k realizaci nové výstavby, a to v severozápadní části pozemku parc. č. 2106/14 v k. ú. Svinov. Ostatní zastavitelné plochy v nejbližším okolí Z.B102, Z.B104 a Z.B241 budou vyžadovat před zahájením realizace komunikací a inženýrských sítí další zábor ZPF.

Za období let 2020 až 2024 došlo na území Ostravy k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení z důvodu zastavění, změn funkčního využití či zrušení těchto ploch, takže úbytek volných ploch pro bydlení převýšil rozsah zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn územního plánu Ostravy. Ministerstvo sledává, že v rámci změny ÚPO byly navrhovanými změnami do ZPF zpět **navraceny pozemky s výskytem půd zařazených dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany a s výměrou přesahující výměru dotčení pozemků navrhovanými změnami** (např. pozemky parc. č. 700, k. ú. Koblov, výměra 0,30 ha a I. a II. tř. ochrany, parc. č. 11 a parc. č. 22, k. ú. Koblov, výměra 1,49 ha a I. tř. ochrany, parc. č. 960/2, k. ú. Zábřeh n/O, výměra 0,30 ha a II. tř. ochrany).

Se zřetelem k výše uvedenému a vzhledem k tomu, že rozdělení pozemků na různé způsoby funkčního využití nerespektuje vlastnické hranice pozemků, lze konstatovat, že veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF ve smyslu § 4 odst. 3 zákona. Rozšířením stávající zastavitelné plochy dojde k minimálnímu rozšíření do volné krajiny, urbanistická koncepce v této lokalitě nebude narušena, okolní zemědělsky využívané pozemky zůstanou ucelené. Navrhovanými změnami není narušena organizace ZPF, neboť měněné pozemky navazují na plochu bydlení individuálního. Pro navrhované změny byla navržena výměra odpovídající částem pozemků zařazených do zemědělské plochy v hranicích návrhem změn dotčených pozemků. Návrhem změn s ohledem na současné využití nedojde k většímu narušení mimoprodukčních funkcí půdy, a to zejména se zřetelem k požadované výměře pro navrhované změny, která činí jen 0,12 ha. I přesto, že se v návrhu změn na dotčených částech pozemků vyskytuje půda s nadprůměrnou produkční schopností, je zřejmé, že návrh změn umožňuje zcelení pozemků do jednoho funkčního celku tak, aby byl vhodně využit potenciál pozemků přímo navazujících na zastavitelnou plochu. Se zřetelem k existujícímu vymezení ploch v daném území, kdy úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat tyto změny v jiné lokalitě, ministerstvo **souhlasí s návrhem změn.**

Položka 11

Návrh změny se dotýká pouze plochy rozšíření pro využití bydlení individuální na pozemku parc. č. 1889 a částech pozemků parc. č. 1893, 1891/1, 1892 a 1890, vše v k. ú. Stará Bělá, o celkové rozloze 0,35 ha (viz koordinační výkres 554821_01_KOV_část 2). V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako druh pozemku zahrada, orná půda, ostatní plocha a trvalý travní porost s výskytem půdy zařazené dle BPEJ do II. tř. ochrany. Jedná se tedy o zábor půdy s produkční schopností, kterou lze využít v odůvodněných případech pro eventuální výstavbu.

Za období let 2020 až 2024 došlo na území Ostravy k úbytku zastavitelných ploch pro bydlení z důvodu zastavění, změn funkčního využití či zrušení těchto ploch, takže úbytek volných ploch pro bydlení převýšil rozsah zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn územního plánu Ostravy. Ministerstvo shledává, že v rámci změny ÚPO byly navrhovanými změnami do ZPF zpět **navraceny pozemky s výskytem půd zařazených dle BPEJ do I. a II. třídy ochrany a s výměrou přesahující výměru dotčení pozemků navrhovanými změnami** (např. pozemky parc. č. 700, k. ú. Koblov, výměra 0,30 ha a I. a II. tř. ochrany, parc. č. 11 a parc. č. 22, k. ú. Koblov, výměra 1,49 ha a I. tř. ochrany, parc. č. 960/2, k. ú. Zábřeh n/O, výměra 0,30 ha a II. tř. ochrany, parc. č. 1029 a 1025, k. ú. Bartovice, výměra 0,89 ha a II. tř. ochrany).

Se zřetelem k výše uvedenému a vzhledem k tomu, že návrhem změny dojde k účelnějšímu uspořádání pozemků v daném území se zlepšením občanské vybavenosti, lze konstatovat, že veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF ve smyslu § 4 odst. 3 zákona. Pozemky se nachází vně zastavěného území, navazují na zastavitelnou plochu Z.B178. V současné době se na pozemcích nenachází žádná vzrostlá zeleň vyžadující ochranu, pozemky jsou v současné době pouze částečně zemědělsky obhospodařovány. Plocha je dopravně dostupná z ulice Ječmínkovy a je napojitelná na stávající technickou infrastrukturu. Na okrajích pozemků parc. č. 1890 a 1891/1 v k. ú. Stará Bělá je zpevněná plocha, která slouží pro parkování aut přilehlého autoservisu. Nově vymezená zastavitelná plocha navazuje vlastnický na stávající plochu autoservisu. Lze shledat, že cílem vymezení nové plochy malého rozsahu je realizace rozšíření autoservisu, tedy ve veřejném zájmu k zajištění služeb obyvatel lokality.

Nezbytnost změny je dána tedy charakterem a umístěním řešených pozemků. Návrhem změny dotčené části pozemků s funkčním využitím plochy zeleň krajinná vytvoří s dalšími částmi pozemků návrhu jeden celek pro shodné využití – v tomto případě pro bydlení individuální. Okolní, dosud nezastavěné rozvojové plochy z tohoto důvodu nelze využít. Navrženým řešením dojde k logickému navázání na zastavitelnou plochu Z.B178 a doplnění stávající zástavby bydlení individuálního podél ulice Ječmínkové, proto navrhovanou změnou není narušena organizace ZPF. Pro navrhovanou změnu byla navržena výměra odpovídající částem pozemků zařazených do plochy krajinné zeleně v hranicích odpovídající vedené hranici zastavitelné plochy. Změnou i s ohledem na současné využití nedojde k většímu narušení mimoprodukčních funkcí půdy, a to zejména se zřetelem k umístění plochy dotčené změnou. I přesto, že se v návrhu změny dotčených částí pozemků vyskytuje půda s nadprůměrnou produkční schopností, je zřejmé, že návrh změny umožňuje vhodně využít potenciál pozemků přímo navazujících na zastavitelnou plochu. Z hlediska ochrany ZPF není potřeba v tomto případě odnímat nové plochy za účelem výstavby technické a dopravní infrastruktury. Dojde k posunu a zarovnání hranice zastavitelného území severním směrem, východně bude zastavitelná plocha ukončena vymezenými plochami zeleně ochranné a izolační podél ulice Plzeňské (viz níže související změna). Se zřetelem k existujícímu vymezení ploch v daném území, kdy úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat tuto změnu v jiné lokalitě, ministerstvo **souhlasí s návrhem změny.**

U části pozemků parc. č. 1891/1 a 1894 v k. ú. Stará Bělá (cca 0,25 ha), jihovýchodní část přilehající k ulici Plzeňské, se z důvodu ochranného pásma komunikace navrhuje s ohledem na rozšíření plochy bydlení individuálního související změna funkčního využití z plochy „Zeľň krajinná“ na plochu s funkčním využitím „Zeľň ochranná a izolační“. Takto vymezená plocha zeleně ochranné a izolační navazuje na plochy zeleně ochranné a izolační již probíhající podél ulice Plzeňské v severojižním směru a chrání zástavbu od negativních vlivů dopravy. V současné době se zejména na pozemku parc. č. 1894 v k. ú. Stará Bělá nachází provozovna zahradnictví, kterou je možno považovat dle regulativů územního plánu Ostravy za podmíněně přípustné funkční využití této plochy. Daný pozemek byl využíván jinak než krajinná zeleň již od roku 2006 (je to patrné z leteckých snímků), a to pro autoservis. Přibližně od roku 2020 je pozemek využíván jako zahradnictví. Toto využití lépe vyhoví funkci izolační zeleně. Jedná se o související

změnu funkčního využití pozemků v částečně zastavěném a částečně nezastavěném území se zachováním přírodního charakteru, které zajistí ochranu životního prostředí obytné zástavby před negativními dopravními vlivy. Se zřetelem k výše uvedenému a s ohledem na shodné hlavní využití (mimo vodotečí, vodních ploch a mokřadů) u zeleně krajinné a ochranné a izolační lze konstatovat, že veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem na ochraně ZPF ve smyslu § 4 odst. 3 zákona. Nezbytnost související změny je dána tedy charakterem, umístěním a veřejným zájmem řešených pozemků. Navrhovanou související změnou není narušena organizace ZPF, neboť pro tuto změnu byla navržena výměra tak, aby bylo zajištěno odclonění, související změnou nedojde k ohrožení mimoprodukčních funkcí půdy. I přesto, že se v návrhu související změny na dotčených částech pozemků vyskytuje půda s nadprůměrnou produkční schopností, je zřejmé, že návrh související změny umožňuje ochranu zdraví obyvatel a životního prostředí. Se zřetelem k existujícímu vymezení ploch v daném území, kdy úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení, a není proto účelné realizovat tuto související změnu v jiné lokalitě, ministerstvo **souhlasí s návrhem přímo související změny.**

Ostatní části stanoviska č. j. MZP/2026/250/190 ze dne 4. 3. 2026 z hlediska ochrany ZPF a z hlediska ochrany nerostného bohatství a geologické stavby území zůstávají nezměněny.

Ministerstvo životního prostředí v navazujícím stanovisku souhlasilo také se změnou návrhu položek č.11, č.18 a č.19. Pořizovatel a určený zastupitel berou stanovisko a navazující stanovisko Ministerstva životního prostředí z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu na vědomí.

V návrhu Změny č. 5 ÚPO byly na základě stanoviska dotčeného orgánu a dohodovacího jednání provedeny výše uvedené úpravy a doplnění v textové části odůvodnění změny. Tyto úpravy nelze označit za podstatné, nevyvolávají potřebu opakovaného projednání změny územního plánu.

1.14. MINISTERSTVO DOPRAVY

Stanovisko zn. MD-12920/2026-520/2 ze dne 6.3.2026:

Citace stanoviska:

Věc: Ostrava - návrh Změny č.5 územního plánu

STANOVISKO

Ministerstvo dopravy je podle § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, v platném znění, ústředním orgánem a odpovídá za tvorbu státní politiky v oblasti dopravy a v rozsahu své působnosti za její uskutečňování. § 22 citovaného zákona dále stanovuje, že ministerstva zpracovávají koncepce rozvoje svěřených odvětví.

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, v platném znění, podle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, v platném znění,

k návrhu změny č. 5 územního plánu Ostrava vydává stanovisko podle § 2 a § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění, obdobně podle § 149 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění:

Z hlediska *vodní dopravy* **souhlasíme** s projednávaným návrhem změny č. 5 územního plánu Ostrava a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy z uvedených dopravních hledisek.

Z hlediska *silniční dopravy* **souhlasíme** s projednávaným návrhem změny č. 5 územního plánu Ostrava a požadavky neuplatňujeme, jelikož námi sledované zájmy jsou respektovány.

Z hlediska *drážní dopravy* **souhlasíme** s projednávaným návrhem změny č. 5 územního plánu Ostrava **za následující podmínky:**

1. Požadujeme do textové části (výrok) doplnit informaci, že koridor DD2, je vymezen na základě článku (83e) – ŽD5 Politiky územního rozvoje ČR.

Z hlediska *letecké dopravy* **souhlasíme** s projednávaným návrhem změny č. 5 územního plánu Ostrava **za následující podmínky:**

2. Požadujeme do dokumentace doplnit ochranné pásma (dále jen „OP“) heliportu Městské nemocnice Ostrava.

Odůvodnění:

Ad) Drážní doprava

Ad 1) V návaznosti na Aktualizaci Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje je v návrhu Změny č. 5 ÚP města Ostravy navrženo zrušení územní rezervy vysokorychlostní tratě v úseku od hranice s Bohumínem po řeku Odru a vymezení návrhového koridoru DD2, včetně jeho zařazení mezi veřejně prospěšné stavby (VPS – VD.DD2). Z toho důvodu požadujeme doplnit textovou část, jak je uvedeno ve výroku stanoviska.

Dále upozorňujeme na to, že došlo k Změně č. 8 Politiky územního rozvoje ČR, platné od 1. 10. 2025, v návrhu ÚPO je uvedena neaktuální Aktualizace č. 7.

Ad) Letecká doprava

Řešené území se nachází v OP veřejného mezinárodní letiště Ostrava/Mošnov a návrh změny č. 5 je respektuje. Dále se v řešeném území nachází 2 heliporty, Ostrava – Nemocnice v Porubě a Ostrava – základna HEMS v Zábřehu. Ochranná pásma heliportu Městské nemocnice Ostrava byla vyhlášena Úřadem pro civilní letectví pod č. j. 6406-15-701 dne 19. 8. 2015.

Vzhledem k tomu, že návrh změny č. 5 neevduje vzletové a přistávací roviny Ostrava-Nemocnice Poruba, požadujeme, aby tento limit byl do územního plánu doplněn.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě, doručeno bylo 6.3.2026.

Ministerstvo dopravy je dotčeným orgánem, který vydává stanovisko k územnímu plánu (nebo jeho změně), z hlediska řešení dálnic a silnic I. třídy dle ust. § 40 odst. 2 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve věcech drážních dle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, z hlediska zájmů letecké dopravy dle § 88 odst. 1 písm. k) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a z hlediska dopravy vodní dle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě (u všech zákonů ve znění platném v době projednání návrhu změny).

Souhlas Ministerstva dopravy je vysloven z hlediska silniční a vodní dopravy.

U drážní a letecké dopravy byl vysloven souhlas s podmínkou.

Drážní doprava

Souhlas z hlediska drážní dopravy je vysloven s podmínkou zapracovat do textové části text, že koridor DD2 je vymezen na základě článku 83e Politiky územního rozvoje ČR jako záměr vysokorychlostní dopravy ŽD5.

Požadavku bude vyhověno a bude doplněn do textové části Změny č.5 ÚPO. K prvku vysokorychlostní železniční dopravy bude ke koridoru DD2 přidán koridor DD1, kdy oba koridory jsou součástí koridoru ŽD5 vymezeného v PÚR ČR. Text článku 4.1.5 bude doplněn takto:

„ÚPO vymezuje návrhové drážní koridory vysokorychlostní železniční dopravy CPZ.DD1 a CPZ.DD2 (vymezeno ve Změně č.8 Politiky územního rozvoje ČR jako koridor ŽD5).“

I když je text doplněn do výroku, kde již jsou oba koridory uvedeny v tabulce č.13 – *Návrhové koridory drážní dopravy*, neznamená to podstatnou změnu územního plánu, ale jen upřesnění textové části a zajištění souladu s grafickou částí návrhu Změny č.5 ÚPO, kde jsou oba drážní koridory zakresleny.

Letecká doprava

Z hlediska letecké dopravy je vysloven souhlas s podmínkou zpracovat vzletovou a přistávací rovinu heliportu Ostrava-Nemocnice Poruba a ochranné pásmo heliportu Městské nemocnice Ostrava.

K tomu sdělujeme následující:

Změnou č.5 ÚPO byla zapracována vzletová a přistávací rovina u heliportu Ostrava-Nemocnice Poruba. Vymezení přistávací a vzletové roviny je zakresleno ve výkrese V2.2 – Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury – Doprava, část 2 změny, označeno jako bod 2.6. Vzhledem k tomu, že v textu odůvodnění je zapracování vzletové a přistávací roviny uvedeno pouze v bodě 2.3, který řeší soulad návrhu změny s ÚAP ORP Ostrava, bude informace o zakreslení této vzletové a přistávací rovině doplněno k položkám 2.6 takto:

-Doplnění vymezení vzletové a přistávací roviny heliportu Ostrava – Nemocnice Poruba – pol.2-6.
Doplnění limitu je uvedeno v pol.2.3 soulad s Územními analytickými podklady.

Doplněním bude zajištěn soulad textové části a grafické části. Úprava nemá podstatný vliv na návrh Změny č.5 ÚPO.

Co se týká zakreslení ochranného pásma heliportu Městské nemocnice Ostrava, pořizovatel sděluje, že heliport v této nemocnici je veden jako návrhový prvek. ÚPO nevymezuje u návrhových dopravních prvků ochranná pásma (ideologie ÚPO je taková, že až je dopravní prvek nebo koridor povolen /realizován, ochranné pásmo je zakresleno současně s převodem prvku na stávající). Ochranné pásmo heliportu Městské nemocnice Ostrava je zakresleno v ÚAP ve Výkrese záměrů na provedení změn v území jako jev LD2.

V tomto případě tedy nebude podmínce dotčeného orgánu, na základě výše uvedeného, vyhověno.

Pořizovatel a určený zastupitel berou souhlasné stanovisko na vědomí, podmínky dotčeného orgánu jsou z části zapracovány.

2. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE DLE UST. § 101 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Stanovisko č.j. MSK 75569/2026 ze dne 28.5.2026 (oprava uvedení zpracovatele 3.6.2026)

Vážení,

dopisem č. j. SMO/269256/26/ÚPaSŘ/Pru ze dne 16.04.2026 jste požádali Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování, oddělení územního plánování (dále jen krajský úřad), jako nadřízený orgán územního plánování, o vydání stanoviska k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostrava (dále také návrh změny ÚP) podle § 101 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

Objednatelem návrhu změny ÚP je statutární město Ostrava a jeho pořizovatelem je Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu. Zpracovatelem návrhu změny ÚP je Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu, oddělení koncepce na základě svěřených úkolů v oblasti samostatné působnosti, autorizovanou architektem ČKA Ing. arch. Hanou Paclovou, PhD., č. a. 04675. Orgánem příslušným k vydání Změny č. 5 Územního plánu Ostrava je zastupitelstvo města Ostravy. O pořízení Změny č. 5 Územního plánu Ostrava rozhodlo zastupitelstvo města Ostravy na základě Zprávy o uplatňování územního plánu. Zpráva o uplatňování byla spolu se zadáním Změny č. 5 zastupitelstvem města Ostravy schválena usnesením č. 1597/ZM2226/25 dne 17.09.2025. Následně byla usnesením zastupitelstva města Ostravy č. 1742/ZM2226/27 ze dne 03.12.2025 Změna č. 5 rozdělena na Změnu č. 5 a Změnu č. 5b, přičemž předmětem Změny č. 5 je převedení do jednotného standardu včetně věcných změn vyjma položek 6 a 72 z původního obsahu zadání Změny č. 5 před rozdělením. Tyto položky budou předmětem Změny č. 5b. Platnou územně plánovací dokumentací pro město Ostravu je Územní plán Ostrava ve znění změn č. 1, 2a, 2b, 3 a 4a, tj. účinném od 02.01.2025 (dále také ÚPO nebo také územní plán Ostrava).

K žádosti o vydání stanoviska byl krajskému úřadu předložen návrh vyhodnocení stanovisek a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných při sloučeném společném jednání a veřejném projednání návrhu změny ÚP. Návrh změny ÚP byl krajskému úřadu poskytnut prostřednictvím odkazu na internetové stránky města:

<https://mapy.ostrava.cz/mapove-sluzby/uzemni-plan-ostravy-zmena/> a současně deklarací, že je návrh k dispozici v národním geoportálu územního plánování.

Následně bylo dne 29.04.2026 krajskému úřadu zasláno prostřednictvím elektronické pošty doplnění vyhodnocení připomínky, kterou si nechal zaevidovat pod č. j. MSK 64278/2026 ze dne 29.04.2026.

Vyhodnocení výsledků sloučeného společného jednání a veřejného projednání obsahující návrh vyhodnocení 14 stanovisek dotčených orgánů, přičemž většina byla souhlasných. Stanoviska uplatněná Ministerstvem obrany (dále MO) a Ministerstvem dopravy (dále MD) obsahovala požadavky na doplnění návrhu změny ÚP a stanovisko uplatněné Ministerstvem životního prostředí (dále MŽP) si vyžádalo dohodovací jednání (MO požadovalo zpracovat limity a zájmy MO, MŽP upozornilo na nedostatečné odůvodnění převažujícího zájmu, na základě dohodovacího jednání byly dohodnuty úpravy a doplněno odůvodnění návrhu změny ÚP, MD požadovalo doplnit, že koridor DD2 je vymezen na základě článku (83e) ŽD5 PÚR ČR a ochranné pásma heliportu Městské nemocnice Ostrava).

Návrh vyhodnocení výsledků veřejného projednání dále obsahuje 39 uplatněných připomínek, z nichž je navrženo vyhovět pouze připomínce P11 uplatněné Správou železnic na respektování ochranného pásma celostátní dráhy s požadavkem na doplnění textu o návrhový koridor DD2 a z části připomínce P04 uplatněné Městským obvodem Plesná, který v podnětu na změnu ÚPO požadoval, aby ve vyjmenovaných zastavitelných plochách v k. ú. Nová Plesná a Stará Plesná nebyla možná zástavba řadovými domy. Dalším připomínkám je beze zbytku navrženo nevyhovět.

K návrhu vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných ve sloučeném společném a veřejném projednání nemá krajský úřad připomínek.

Krajský úřad dle § 101 odst. 2 stavebního zákona posuzuje předložený návrh z hlediska:

1. koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy
2. souladu s politikou územního rozvoje
3. souladu s územním rozvojovým plánem a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Předmětem návrhu změny ÚP je zejména:

- Uvedení územního plánu do souladu s platnou legislativou, tj. se stavebním zákonem a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění vyhlášky č. 457/2025 Sb. včetně převedení územního plánu do jednotného standardu;
- zrušení vymezených veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo a současně také zrušení vymezení ploch, ve kterých je rozhodování podmíněno dohodou o parcelaci, v souladu se stavebním zákonem;
- oprava nepřesného vymezení zastavěného území, vzniklé nedostatky již od vydání územního plánu z r. 2014 a vzniklé aktualizacemi katastrálních map;
- aktualizace stávajícího využití území včetně aktualizace zastavěného území;
- aktualizace limitů využití území a zákresu stávající technické infrastruktury na základě aktuálních dat územně analytických podkladů SO ORP Ostrava a uplatněných připomínek a doplnění příslušných indexů využití v souvislosti s aktualizací sesuvných území a hranic záplavového území u zastavitelných ploch;
- úprava označení vymezeného územního systému ekologické stability podle Plánu ÚSES správního obvodu ORP Ostrava v souladu s platnou legislativou;
- zajištění souladu s PÚR, ÚRP a ZÚR MSK (vypuštění koridoru územní rezervy pro průplavní spojení Dunaj-Odra-Labe (D-O-L), rezerva pro VRT v úseku řeka Ostravice – hranice s Bohumínem změněna na návrhový koridor drážní dopravy označený DD2);
- návrh nových plošně rozsáhlých nebo významných ploch, vyžadující návrh dopravy a inženýrských sítí z hlediska širších vazeb, u nichž je podmínkou rozhodování v území zpracování územní studie (ÚS.96, ÚS.97, ÚS.98, ÚS.99 a ÚS.100) a aktualizace lhůt pro zpracování územních studií ÚS.1, ÚS.9, ÚS.63, ÚS.74 a ÚS.76;
- aktualizace vymezení transformačních ploch v souladu s tím, kde již transformace proběhla (přeměna plochy skládky (Slezská Ostrava) po rekultivaci na lesní pozemky – navržena plocha s využitím „les“) nebo v souvislosti s útlumem výroby (nově vymezeny další plochy transformace – zejména ve Vítkovicích – navržena změna využití na „plochy smíšené výrobní“ nebo plochy „smíšené obytné centrální“ či „smíšené obytné městské“);
- úprava dopravních prvků (přemístění trasy DK82 pro přestavbu ul. Bartovická v úseku ul. Rudná–ul. U Statku, vymezení VPS pro Přestavbu závodní vlečky v oblasti Vítkovic od ul. Rudné po ul. Ruskou včetně souběhu s obsluhovou komunikací pro trans. Plochu T.58 –VD.DZ15);
- aktualizace koncepce cyklistické dopravy (vymezení VPS pro Výstavbu úseku cyklostezky (Zábřežka) – VD.DK187);
- vymezení nových a rozšíření stávajících zastavitelných ploch;
- návrh nové veřejně prospěšné stavby veřejné infrastruktury – občanského vybavení, sloužící k ochraně obyvatelstva a životního prostředí před možným ohrožením způsobeným neřízenou termickou aktivitou VN.1 na odvalu/haldě Heřmanice (navržená plocha pro asanaci VA.13 Halda Heřmanice – rozsáhlá skládka odpadu po průmyslové a těžební činnosti);
- úpravy podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, zavedení definice pojmu koncentrovaná nízkopodlažní výstavba, aktualizace a doplnění definic pojmů (maximální index zastavění změněn na výpočet indexu zastavění z důvodu přesnější definice a významu tohoto pojmu, u pojmu podkroví byl doplněn text „pro účely ÚPO“ z důvodu jiného výkladu než v platném stavebním zákoně) a vypuštění pojmů (platný územní plán, pravidlo pro navýšení zastavěné plochy hlavní budovou (rodinný dům) a stavby), změna způsobu využití;
- doplnění kapitoly 16 textové části Přejícná ustanovení.

Posouzení souladu z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy:

Koridory dopravní a technické infrastruktury a skladební prvky územního systému ekologické stability na hranicích správního území Ostravy navazují na záměry, biocentra a biokoridory sousedících obcí. Připomínky sousedních obcí k návrhu změny ÚP nebyly uplatněny. Z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy nemá krajský úřad k návrhu změny ÚP připomínek, návrhem změny ÚP je převedení územní rezervy pro vysokorychlostní trať do návrhového koridoru pro veřejně

prospěšnou stavbu v úseku Ostrava-Svinov po hranici s městem Bohumínem včetně úprav navazujících ploch. Návrhem změny zůstává návaznost trasy koridoru na územní plány sousedících obcí zachována.

Z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší vztahy nemá krajský úřad k návrhu změny ÚP připomínek.

Posouzení z hlediska souladu s politikou územního rozvoje:

Řešené území se nachází z hlediska Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9 (tj. ve znění účinném od 01.10.2025; dále jen PÚR ČR), v Metropolitní rozvojové oblasti OB2 a je součástí specifických oblastí SOB10 a SOB11, což jsou specifické oblasti, které vymezují oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a z větrné energie.

PÚR stanoví republikové priority územního plánování, které jsou závazné jak pro územně plánovací dokumentaci, tak pro rozhodování o změnách v území. Návrhem změny ÚP s ohledem na jeho rozsah jsou dotčeny zejména priority: č. 19 – návrhem změny ÚP jsou navrženy nové transformační plochy, navrhovány jsou také drobné změny způsobu využití ploch v zastavěném území, tak aby bylo lépe zohledněno současné využití nebo bylo umožněno optimálnější či širší využití plochy. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány v min. rozsahu, jedná se o změny využití převážně ploch v zastavěném území, které souvisí s hospodářskými změnami (přeměna zejména ploch s původními zařízeními výroby těžké, u kterých nastává pomalý útlum); č. 20a – Návrhem změny ÚP nejsou navrhovány plochy, jejichž využití by vedlo k omezení prostupnosti krajiny nebo ke srůstání sídel; č. 21 – Návrh změny ÚP vytváří podmínky a umožňuje zvýšení podílu zeleně ve městě, a to i formou přeměny jedné z velkých ploch skládek (Slezská Ostrava) po rekultivaci na lesní pozemky, navržené na plochu s využitím „les“; č. 23 – Návrh změny ÚP navrhuje pouze o drobné úpravy (např. přemístění trasy DK82), základní síť zůstává zachována. Koridor pro vysokorychlostní trať se v úseku od hranic s Jistebníkem po hranice s Bohumínem stává návrhovým prvkem, nejsou navrhovány nové záměry technické infrastruktury, které by způsobovaly fragmentaci krajiny, naopak mnohé liniové trasy jsou rušeny. Nové zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu jsou vymezeny v dostatečném odstupu od dálnic, silnic I. třídy a železnic; č. 24 – Nově navržené zastavitelné plochy jsou napojitelné na stávající dopravní a technickou infrastrukturu; č. 24a – Návrh změny ÚP nenavrhuje nové zastavitelné plochy pro výrobu lehkou ani těžkou, naopak vybrané plochy využitím lehká a těžká výroba jsou navrženy na přeměnu v transformační plochy s využitím plochy „smíšené výrobní“ a plochy „smíšené obytné centrální“ nebo „smíšené obytné městské“, které nabízejí možnosti širšího spektra využití; č. 25 – Návrh Změny ÚP respektuje koncepci protipovodňové ochrany stanovenou v platném ÚPO. Protipovodňová opatření, která byla již realizována, jsou převedena z návrhu do stavu, aktualizován je rozsah záplavových území a sesuvná území. Nově vymezené plochy nezasahují do sesuvných území; č. 26 – Nové zastavitelné nebo transformační plochy nejsou navrhovány v záplavovém území; č. 30 – Nové významné koridory nejsou navrhovány, změnou se aktualizuje zejména současný stav technické infrastruktury. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány s ohledem na dostupnou infrastrukturu; č. 31 – Návrh změny ÚP je respektován navržený způsob využití obnovitelných zdrojů pro výrobu el. energie a ve vybraných plochách s dodržením regulativů je rovněž možné realizovat fotovoltaické elektrárny v ploše „Nakládání s odpady“ a v ploše „Technická infrastruktura všeobecná“ – v ploše ÚČOV).

Krajský úřad posoudil předložený návrh změny ÚP z hlediska souladu s prioritami a neshledal nesoulad. Podrobné vyhodnocení souladu návrhu změny s prioritami PÚR je obsaženo v příslušné části odůvodnění.

PÚR vymezuje na řešeném území koridory a plochy dopravní infrastruktury:

- koridor vysokorychlostní dopravy ŽD5 (čl. 83e)
vymezení: *RS1 úsek Prosenice–Ostrava–hranice ČR/Polsko (–Katowice) včetně dopravně bezkolizního napojení RS1 na stávající trať směr Ostrava–Vítkovice–Havířov–Český Těšín*
- koridor konvenční železniční dopravy ŽD20 (čl. 95b)
vymezení: *Trať úsek Ostrava-Svinov–Havířov–Český Těšín:*
- koridor kapacitní silnice SD16 (čl.
vymezení: *Bohumín – Karviná – Havířov – Třanovice – Mosty u Jablunkova – hranice ČR/SR (–Žilina)*

- veřejné terminály a přístavy s vazbou na logistická centra (dále VTP)
vymezení: terminály nákladní dopravy Ostrava, Plzeň, Přerov, Brno (silnic, železnice, případně letiště)

- rekonstrukce a rozšíření vzletové a přistávací dráhy letiště Ostrava-Mošnov, včetně nutného zázemí pro zajištění provozu letiště a s tím související infrastruktury s vazbou na logistický uzel Armády ČR

koridory a plochy technické infrastruktury a související rozvojové záměry:

- P3 (čl. 153)

vymezení: Koridor pro plynovod přepravní soustavy v Moravskoslezském kraji, vedoucí z okolí obce Děhylov k obci Hať na hranici ČR/Polsko.

- P13 (čl. 160b)

vymezení: Koridor pro plynovod přepravní soustavy vedoucí z okolí obce Libhošť k obci Děhylov

- LAPV Plochy morfologicky, geologicky a hydrologicky vhodné pro akumulaci povrchových vod

a stanovuje úkoly pro územní plánování krajů. Moravskoslezského kraje se týká a současně dopadá na řešené území úkol v územně plánovací dokumentaci prověřit možnosti umístění průmyslové zóny o velikosti cca 100 až 200 ha včetně prověření možnosti využití ploch brownfields v rámci specifické oblasti SOB4, případně rozvojové oblasti OB2. Při tomto prověřování je nutno brát v úvahu limity znečištění ovzduší. Tato problematika není v ÚPO zohledněna a s ohledem na skutečnost, že se jedná o plochy mimo řešené území, není předmětem návrhem změny ÚP. Předmětem návrhu změny ÚP je vypuštění koridoru územní rezervy pro průplavní spojení Dunaj-Odra-Labe (D-O-L) v souladu se Změnou č. 7 Politiky územního rozvoje, jejímž předmětem bylo jeho vypuštění.

Veškeré výše uvedené záměry, vyjma LAPV s ohledem na skutečnost, že na území města Ostravy se nevyskytují lokality významné pro akumulaci povrchových vod, jsou upřesněny v ÚPO a návrhem změny ÚP nejsou měněny s výjimkou koridoru vysokorychlostní tratě ŽD5. V řešeném území se jedná o úseky upřesněné v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje jako koridor DD1 Vysokorychlostní trať (VRT) (Bělotín –) hranice kraje – Ostrava-Svinov, nová stavba hlavní včetně staveb vedlejších a vyvolaných přeložek technické a dopravní infrastruktury a DD2 Vysokorychlostní trať (VRT) Ostrava-Svinov – hranice ČR/PL (– Katowice), nová stavba hlavní včetně staveb vedlejších a vyvolaných přeložek technické a dopravní infrastruktury. Předmětem návrhu změny ÚP je převedení územní rezervy pro vysokorychlostní trať do návrhového koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu drážní dopravy v úseku Ostrava-Svinov po hranici s městem Bohumínem pod ozn. CPZ.DD2.

Krajský úřad na základě výše uvedeného dospěl k závěru, že řešení návrhu změny ÚP není v rozporu s PÚR ČR.

Posouzení z hlediska souladu s územním rozvojovým plánem:

Územní rozvojový plán byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024 a nabyl účinnosti dne 29.10.2024. Pro první územní rozvojový plán se v souladu s § 319 odst. 5 stavebního zákona § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona, podle kterých je nadřazená územně plánovací dokumentace závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace, nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle stavebního zákona. K výše uvedenému krajský úřad doplňuje, že dne 15.05.2026 se konalo veřejné projednání návrhu změny č. 2 územního rozvojového plánu, jejímž předmětem je vymezení akceleračních oblastí pro obnovitelné zdroje celostátního významu.

Posouzení z hlediska souladu se zásadami územního rozvoje:

Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a 11, tj. ve znění účinném od 21.07.2025 (dále jen ZÚR MSK) je území města Ostravy zařazeno do Metropolitní rozvojové oblasti OB2. Územním plánem Ostrava a návrhem změny ÚP jsou respektovány požadavky na využití území, kritéria a podmínky pro rozhodování a změnách v území i úkoly pro územní plánování stanovené pro rozvojovou oblast OB2.

Území statutárního města Ostravy je ZÚR zařazeno do oblasti specifické krajiny Nízkého Jeseníku B-10 Kyjovice – Pustá Polom, do oblastí specifických krajin Opavské pahorkatiny C-03 Opava – Kravaře a C-04 Bohuslavice – Šilheřovice, do oblastí specifických krajin Moravské brány D-01 Klimkovice – Suchdol, D-02 Poodří a D-03 Bartošovice, do oblasti specifické krajiny Ostravské pánve E-01 Ostrava – Karviná, do oblasti specifické krajiny Beskydského podhůří F-02 Frýdek-Místek a do přechodových pásem 47, 53, 54, 55, 56, 57, 62 a 67. Územním plánem Ostrava a návrhem změny ÚP jsou respektovány podmínky pro zachování a dosažení cílových kvalit specifických krajin.

ZÚR vymezuje na řešeném území veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu:

- DS105 II/469 Děhylov, obchvat (čl. 37)
- DS10 Bohumín (D1, MÚK Vrbice) – Havířov, silnice I. třídy
- DS127 I/56 Opava – Ludgeřovice, přeložka a homogenizace
- DS128 I/56 úsek III/01137 – D1, přeložka
- DS138 I/58 Krmelín – Paskov (kříž. I/56), nová stavba – Jižní tangenta Ostravy
- DS139 I/58 Stará Ves nad Ondřejnicí – Krmelín, nová stavba – Jižní tangenta Ostravy
- DS147 II/477 nadjezd nad tratí ČD č. 323 s přeložkou ve Vratimově, odstranění úrovňového křížení s tratí ČD (vazba na DS154 na území Vratimova)
- DS154 Jižní tangenta Ostravy, úsek I/56–I/11, nová stavba, přeložka (vazba na DS147 na území Ostravy)
- DD101 Zkapacitnění celostátní tratě č. 321, úsek Ostrava-Svinov – Opava-východ
- DD102 Optimalizace celostátní tratě č. 321 Ostrava-Svinov – Havířov – Český Těšín
- DD103 Traťová spojka tratí 321 a 323 ("úvrať Vratimov")
- DD104 Optimalizace, elektrizace a zkapacitnění celostátní tratě č. 323 v úseku Ostrava-Kunčice – Vratimov – Frýdek-Místek
- DD1 Vysokorychlostní trať (VRT) (Bělotín –) hranice kraje – Ostrava-Svinov, nová stavba hlavní včetně staveb vedlejších a vyvolaných přeložek technické a dopravní infrastruktury
- DD2 Vysokorychlostní trať (VRT) Ostrava-Svinov – hranice ČR/PL (– Katowice), nová stavba hlavní včetně staveb vedlejších a vyvolaných přeložek technické a dopravní infrastruktury

veřejně prospěšné stavby pro energetiku:

- TE104 *Nadzemní elektrické vedení VVN 2x110 kV Poruba – Plesná včetně ploch pro transformační stanice (TS) 110/220 kV na k. ú. Poruba a na k. ú. Krásné Pole*
- TE5 *EDĚ – Vratimov – Nošovice, vedení 400 kV a vedení 400 kV Nošovice – Bartovice (přípojka pro lokální distribuční soustavu)*
- TP2 *VTL plynovod Libhošť – Děhylov*
- TP3 *Propojovací VTL plynovod Děhylov – Hať – státní hranice ČR/Polsko*

a veřejně prospěšnou stavbu pro protipovodňovou ochranu VH113 *Ohrázování Vrbické stružky, ochrana Hrušova, Vrbice a Pudlova.*

Dále ZÚR na řešeném území vymezuje územní rezervy:

- RDS100 *II/471 Bohumín – Rychvald – Radvanice, přeložka*
- RDS105 *I/58 Ostrava-Dubina – Krmelín, rozšíření*
- RDS106 *II/477 úsek Ostrava-Kunčice – Vratimov, rozšíření*
- RDV100 *vodní cesta na řece Ostravici po ústí Lučiny*
- RDD100 *Lehká kolejová (tramvajová / vlakotramvajová) dráha Ostrava, tramvajové smyčkové obratiště Hlučínská – žst. Hlučín*
- RDD101 *Lehká kolejová (tramvajová / vlakotramvajová) dráha Ostrava, tramvajové smyčkové obratiště Hlavní nádraží – Orlová, ulice na Olmovci.*

ZÚR jsou navrženy veřejně prospěšná opatření – prvky územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) – nadregionální biocentra NRBC91 Černý les, NRBC92 Oderská niva; nadregionální biokoridory NRBK666, NRBK667, NRBK674, NRBK675, NRBK684, NRBK685, NRBK686, NRBK687; regionální biocentra RBC101 Bělský Palesek, RBC110 Bučina u Bartovic, RBC125 Gurňák, RBC129 Heřmanice–Záblatí, RBC146 Klečkovce, RBC148 Koblovská a Vrbická niva, RBC156 Kunčická niva, RBC158 Landek, RBC161 Lipina u Oprechtic, RBC208 Radvanická niva, RBC234 Turkov, RBC239 U Dolu

Paskov, RBC245 U Janové, RBC269 Vratimovský les a regionální biokoridory RBK551, RBK552, RBK553, RBK582, RBK583, RBK588, RBK589, RBK590, RBK620, RBK621, RBK626.

Veškerá výše jmenovaná veřejně prospěšná opatření i záměry veřejně prospěšných staveb jsou v souladu se ZÚR již zapracovány v ÚP Ostrava. Předmětem návrhu změny ÚP je převedení územní rezervy pro vysokorychlostní trať do návrhového koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu v úseku Ostrava-Svinov po hranici s městem Bohumínem (*DD2 Vysokorychlostní trať (VRT) Ostrava-Svinov – Bohumín, nová stavba*) pod ozn. CNZ.DD2 v souladu se ZÚR MSK.

ZÚR dále upravují požadavky na řešení a vzájemnou koordinaci při vymezování ploch a koridorů v ÚPD. Na území statutárního města Ostrava jsou stanoveny tyto požadavky:

pro silniční síť: *II/477 – nadjezd nad tratí ČD č. 323 s přeložkou ve Vratimově, odstranění úrovněvého křížení s tratí ČD (D122);*

pro cyklotrasy: *Odra – Morava – Dunaj; Greenways – evropský turistický koridor (Krakow – Wien, boční trasa II; Hukvaldy – Týn nad Bečvou); Pražská cesta (státní hranice Polsko/ČR – Oldřichov – Vřesina – Šilheřovice – Koblov); Ostrava – Beskydy (Ostrava – Paskov – Frýdek-Místek);*

pro elektroenergetiku: *nová transformovna 110/22 kV Šenov pro zajištění zásobování území elektrickou energií; nová transformovna 110/22 kV Ostrava – Fifejdy pro zajištění zásobování území elektrickou energií; nová transformovna 110/22 kV Ostrava – Hrušov pro zajištění zásobování území elektrickou energií; nová transformovna 110/22 kV Ostrava – Slezská pro zajištění zásobování území elektrickou energií; propojovací vedení 110 kV mezi transformovnami TR Ostrava – Hrušov, TR Ostrava – Slezská, TR teplárna Přívoz a TR Černá Louka; napojení rozvodny TR Ostrava – Fifejdy novým vedením VVN 110 kV;*

pro suché nádrže: *2 suché nádrže v povodí Polančice;*

pro protipovodňovou ochranu: *ohrázování Vrbické (Orlovské) stružky, ochrana Hrušova, Vrbice a Pudlova; vodní tok: Odra; vodní tok: Ostravice; vodní tok: Lučina; vodní tok: Opava;*

pro revitalizační opatření včetně zprůchodnění migračních bariér: *revitalizace vodního toku Lučina v délce 3,2 km – nevhodná morfologie vodního toku. Staničení toku od km 0,0 do km 3,2; revitalizace vodního toku Ondřejnice v délce 1,5 km – nevhodná morfologie vodního toku. Staničení toku od km 0,8 do km 2,3; revitalizace vodního toku Starobělský potok v délce 2,4 km – nevhodná morfologie vodního toku. Staničení toku od km 0,0 do km 2,4; zprůchodnění vodního toku Odra pro vodní živočichy – od soutoku s Olší po město Odry (5 jezů, 2 spádové stupně) a zprůchodnění vodního toku Opava pro vodní živočichy od soutoku s Odrou po Nové Heřminovy;*

pro kanalizace a ČOV: *Napojení kanalizace obce Markvartovice na ÚČOV Ostrava;*

a pro nerostné suroviny (pro všechny obce MSK s výskytem výhradních ložisek nerostných surovin ve svém správním obvodu): *řešit územní souvislosti spojené s ochranou přírodních zdrojů.*

I tyto požadavky jsou v ÚP Ostrava naplněny. Návrh změny ÚP upřesňuje koncepci cyklistické dopravy při respektování výše jmenovaných tras.

ZÚR stanovují kompenzační opatření pro kompenzaci významně negativních vlivů koridoru DD109 na předmět ochrany a celistvost Ptačí oblasti Poodří (dle čl. 119). Pro řešené území, konkrétně katastrální území Svinov, jsou stanoveny požadavky na využití území a úkoly pro územní plánování DPLX4 – Rezavka, jenž spočívají ve vytvoření územních podmínek pro zlepšení podmínek pro hnízdění motáka pochopa prostřednictvím terénních úprav a realizace přírodě blízkých opatření, zlepšením vodního režimu a ochranou mokřadních a vodních ploch.

Tento požadavek je vymezen v platném ÚPO plochou pro realizaci kompenzačního opatření pod ozn. KO1. Návrhem změny ÚP se jeho plošné vymezení nemění, pouze se mění v souladu se Změnou č. 11 ZÚR MSK (jejímž předmětem bylo převedení do jednotného standardu) jeho označení na DPLX4.

Krajský úřad na základě výše uvedeného dospěl k závěru, že řešení návrhu změny ÚP je v souladu se ZÚR MSK.

Závěr

Návrh Změny č. 5 Územního plánu Ostrava **byl posouzen v souladu s ustanovením § 101 odst. 2 stavebního zákona**. Návrh změny ÚP nenarušuje koordinaci využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a je v souladu s politikou územního rozvoje i nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Vyhodnocení stanoviska

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor územního plánování vydal dle ust. §101 odst. 2 stavebního zákona stanovisko č.j. MSK 75569/2026 (doručeno pořizovateli dne 28.5.2026) k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Při zpracování vyhodnocení stanoviska bylo zjištěno, že je chybně uveden zpracovatel změny č.5:

„Zpracovatelem návrhu změny ÚP je Urbanistické středisko Ostrava, s. r. o., se sídlem Spartakovců 6014/3, 708 00 Ostrava-Poruba, autorizovanou architektkou ČKA Ing. arch. Hanou Paclovou, PhD., č. a. 04675“. Krajský úřad byl požádán o zjednání nápravy a upravené stanovisko se stejným č.j. a uvedením správného zpracovatele bylo doručeno dne 3.6.2026.

K návrhu vyhodnocení stanovisek a připomínek uplatněných ve sloučeném společném a veřejném projednání neměl krajský úřad připomínky.

Z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy neměl krajský úřad k návrhu změny ÚPO připomínek.

Krajský úřad dospěl k závěru, že řešení návrhu změny územního plánu není v rozporu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění účinném od 1.10.2025 (tj. ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9).

Při posouzení z hlediska souladu s územním rozvojovým plánem krajský úřad uvedl, že první Územní rozvojový plán byl schválen dne 28.8.2024 usnesením Vlády ČR č.581 s účinností od 29.10.2024. Tato dokumentace se v souladu s § 319 odst. 5 stavebního zákona § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona, podle kterých je nadřazená územně plánovací dokumentace závazná pro obsah navazující územně plánovací dokumentace, nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle stavebního zákona. Dne 15.5.2026 se konalo veřejné projednání návrhu Změny č.2 územního rozvojového plánu.

Při posouzení z hlediska souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem dospěl krajský úřad k závěru, že řešení návrhu Změny č. 5 ÚPO je v souladu se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje ve znění účinném od 21.7.2025 (tj. ve znění aktualizací č. 1, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8a, 8b a11).

Pořizovatel a určený zastupitel vzali stanovisko k návrhu Změny č. 5 ÚPO na vědomí.

V průběhu pořízení Změny č. 5 ÚPO nabyla účinnosti (dne 18.7.2026) Změna č.1a Územního rozvojového plánu. Prvky/jevy vymezené touto dokumentací na území města Ostravy jsou ZM5 respektovány.

3. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Níže uvedená tabulka obsahuje seznam připomínek obdržených v rámci sloučeného společného a veřejného projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy a jejich stručný obsah se závěrem vyhodnocení. Plné znění připomínek včetně jejich vyhodnocení je uvedeno na následujících stranách.

Tabulka: seznam připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy

připomínka číslo	Podatel	Datum doručení	Stručný obsah připomínky/vyhodnocení
P01	Městský obvod Petřkovice	6.2.2026	Nesouhlas s návrhem vymezení zastavitelných ploch (položky č.48 a č.61) v k.ú. Petřkovice u Ostravy připomínce se nevyhovuje
P02	OZO Ostrava	19.2.2026	Připomínka k rozsahu vymezení návrhového koridoru drážní dopravy CPZ.DD2 do plochy kompostárny společnosti OZO připomínce se nevyhovuje
P03	Spolek „Žabinec“, Kunčice nad Ostravicí.	23.2.2026	Upozornění na rozpor mezi funkčním využitím plochy „Smíšená obytná městská“ a skutečným stavem v území, k.ú. Kunčice nad Ostravicí připomínce se nevyhovuje
P03A	Eliška Kubicová a spol.	123.2.2026	Upozornění na rozpor mezi funkčním využitím plochy „Smíšená obytná městská“ a skutečným stavem v území, k.ú. Kunčice nad Ostravicí připomínce se nevyhovuje
P04	Městský obvod Plesná	25.2.2026	Nesouhlas s vypořádáním požadavku na změnu (nemožnost umístění řadových domů do zastavitelných ploch v Plesné) připomínce se částečně vyhovuje
P05	České dráhy, a.s., národní dopravce, odbor správy a rozvoje majetku	2.3.2026	Připomínka k prověření změny funkčního využití pozemku parc.č.757/5 v k.ú. Kunčice nad Ostravicí připomínce se nevyhovuje
P06	Ing.arch. Jaroslav Klega	2.3.2026	Nesouhlas s návrhem vymezení zastavitelných ploch (položky č.48 a č.61) v k.ú. Petřkovice u Ostravy připomínce se nevyhovuje
P07	Lukáš Závada	3.3.2026	Připomínka k úpravě regulativů plochy „Rekreace v zahrádkářských osadách“ připomínce se nevyhovuje
P08	Mgr. Ladislav Janek, Jaroslav Janek	3.3.2026	Nesouhlas se stávajícím rozsahem zastavitelných ploch v m.č. Nová Bělá připomínce se nevyhovuje
P09	Tomáš Orlický	3.3.2026 5.3.2026 (doplněno)	Připomínka proti vymezení rozvojové lokality B203 a proti návrhovému prvku dopravy DK115 připomínce se nevyhovuje

P10	Dr. Jana Ženatá	4.3.2026	Požadavek na vypuštění transformační plochy T.32 ve Staré Bělé a aby v centru Staré Bělé platila stávající regulace připomínce se nevyhovuje
P11	Správa železnic, státní organizace	4.3.2026	Požadavek respektovat OP celostátní dráhy, doplnění textu o návrhový koridor DD2 připomínce se vyhovuje
P12	Marie Halfarová	3.3.2026	Připomínka formulována jako nová žádost o změnu využití na parc.č. 1856/2 v k.ú. Krásné Pole připomínce se nevyhovuje
P13	Adolf Šé, st., Adolf Šé, ml.	4.3.2026	Nesouhlas s výstavbou bytových jednotek, se zrušením parku či s případnou novou výstavbou v jeho ploše připomínce se nevyhovuje
P14	Iveta Křikavová, Otto Křikava (oba zastoupení Mgr. Žanetou Próll	4.3.2026	Připomínka k nezahnutí návrhu změny způsobu využití pozemku parc.č. 2241/94 v k.ú. Krásné Pole připomínce se nevyhovuje
P15	Ing. Jan Ženatý	5.3.2026	Připomínka proti změně využití na pozemku parc.č.3602/1 v k.ú. Stará Bělá, ponechat stávající regulaci v území připomínce se nevyhovuje
P16	Ing. Petr Kocourek	5.3.2026	Připomínka proti změně využití na pozemku parc.č.3602/1 v k.ú. Stará Bělá, ponechat stávající regulaci v území připomínce se nevyhovuje
P17	Ing. Pavel Hrbáč, Ing. Tomáš Hrbáč	4.3.2026	Nezpracování požadavku na zrušení trasy biokoridoru MBK507 v Krásném Poli připomínce se nevyhovuje
P18	Ing. Jan Chalupa a spol.	5.3.2026	Požadavek na změnu využití plochy pozemku parc.č. 3602/1 v k.ú. Stará Bělá připomínce se nevyhovuje
P19	ČEPS, a.s.	5.3.2026	Střet vymezené zastavitelné plochy Z.O29 s elektroenergetickým koridorem CNZ.TE5, Bartovice připomínce se nevyhovuje
P20	Karin Pravdová	5.3.2026	Nesouhlas s výstavou centra Staré Bělé a se zrušením parku připomínce se nevyhovuje
P21	Mgr. Kateřina Wdóvková	6.3.2026	Připomínka podána proti nové zástavbě v zastavitelné ploše B212 (Z.B182), Hrabová připomínce se nevyhovuje
P22	Jiří Schneider	6.3.2026	Připomínka proti změnám využití v zastavitelných plochách Z.B182 a Z.B183 připomínce se nevyhovuje
P23	Ing. Karel Wija	5.3.2026	Připomínka proti změně využití na pozemku parc.č.3602/1 v k.ú. Stará Bělá, ponechat stávající regulaci v území připomínce se nevyhovuje
P24	Ing. Veronika Wija Rogozná	5.3.2026	Připomínka proti změně využití na pozemku parc.č.3602/1 v k.ú. Stará Bělá, ponechat stávající regulaci v území připomínce se nevyhovuje

P25	Pavla Šafařík	5.3.2026	Připomínka proti změně využití na pozemku parc.č.3602/1 v k.ú. Stará Bělá, ponechat stávající regulaci v území připomínce se nevyhovuje
P26	Ivana Lukešová	6.3.2026	Připomínka proti záměru výstavby v ploše Z.B182 Hrabová, upozornění na silné povodňové zatížení připomínce se nevyhovuje
P27	Miroslav Chodura, Helena Chodurová	6.3.2026	Nesouhlas se změnou využití centrální části Staré Bělé připomínce se nevyhovuje
P28	Ing. Radomír Orkáč	6.3.2026	Nevydání stavební uzávěry pro postižené lokality v souvislosti s povodněmi 2024 a obecně neřešení protipovodňové problematiky v Hrabové připomínce se nevyhovuje
P29	MAPPA, příspěvková organizace	6.3.2026	Zpětvzetí připomínky
P30	Ing. Petr Novák	5.3.2026	Požadavek na vypuštění transformační plochy T.32 ve Staré Bělé a aby v centru Staré Bělé platila stávající regulace připomínce se nevyhovuje
P31	Kamil Wdówka	6.3.2026	Připomínka ke změně využití plochy B212 (Z.B182) v Hrabové, návrh na úpravu regulativů připomínce se nevyhovuje
P32	OKK Koksovny, a.s.	6.3.2026	Připomínka k nutnosti vymezení veřejně prospěšné stavby na odvalu Heřmanice připomínce se nevyhovuje
P33	Jana Krestová a spol.	6.3.2026	Požadavek na zachování parku na pozemku parc.č.3602/1 v k.ú. Stará Bělá, odmítnutí urbanistické studie připomínce se nevyhovuje
P34	Josef Malura	6.3.2026	Požadavek na úpravu regulativů plochy „Smíšené výrobní všeobecné“ připomínce se nevyhovuje
P35	Gerda Matysová a spol.	9.3.2026 (podáno 6.3.2026)	Nesouhlas s výstavbou v ploše parku v centru Staré Bělé připomínce se nevyhovuje
P36	Radana Kučerová	10.3.2026 (podáno 6.3.2026)	Nesouhlas se změnou využití plochy bydlení v rodinných domech na plochu občanského vybavení a se změnou plochy s lehkým průmyslem na plochu smíšenou obytnou v centru Staré Bělé připomínce se nevyhovuje
P37	NET4GAS, s.r.o.	9.3.2026 (podáno 6.3.2026)	Připomínka k vymezení zastavitelné plochy B1 (Z.B1) v prostoru bezpečnostního pásma VTL plynovodu připomínce se nevyhovuje
P38	JUDr. Petr Čegan, MBA	9.3.2026 (podáno 5.3.2026)	Nesouhlas s návrhem vymezení zastavitelných ploch (položky č.48 a č.61) v k.ú. Petřkovice u Ostravy připomínce se nevyhovuje
P39	Milan Kučera	9.3.2026 (podáno 5.3.2026)	Nesouhlas se změnou využití plochy bydlení v rodinných domech na plochu občanského vybavení v centru Staré Bělé připomínce se nevyhovuje

P40	Manž.Skoumalovi	22.4.2026 (po termínu)	Připomínka k nezpracování změny na pozemcích parc.č. 2018/138 a 2018/139 v Krásném Poli K připomínce se nepřihlíží
P41	Lukáš Lička	29.4.2026 (po termínu)	Připomínka k nezpracování změny na pozemku parc.č. 2869/67 v Porubě K připomínce se nepřihlíží

Pořizovatel na základě posouzení věcného obsahu připomínek dospěl k závěru, že je možné některé připomínky, které spolu věcně souvisí, vyhodnotit společně (v souladu s ust. § 98 odst. 1 SZ). Jedná se o sloučení těchto připomínek: 3 a 3A; 21,26 a 31; 10 a 30; 15,16, 23, 24 a 25; 13 a 35; 18 a 33.

PŘIPOMÍNKA Č. 01

Podatel: Statutární město Ostrava, Městský obvod Petřkovice, Hlučínská 135, 725 29 Ostrava, IČO 00845451

Cítace připomínky:

Připomínky k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy k položkám č. 48 a 61

Úřad městského obvodu Petřkovice obdržel dne 19.01.2026 Veřejnou vyhlášku Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy vydanou Magistrátem města Ostravy, odborem územního plánování a stavebního řádu č.j. SMO/039404/26/ÚPaSŘ ze dne 16.01.2026.

Výše uvedenou Veřejnou vyhlášku Oznámení o konání sloučeného společného jednání a veřejného projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy projednala Rada městského obvodu Petřkovice na své 79. schůzi dne 03.02.2026.

Rada městského obvodu svým usnesením č. 896/79 **nesouhlasila** s návrhy změn územního plánu u položek č. 48 a 61 lokalita U Jana a uložila starostovi zaslat toto nesouhlasné stanovisko rady, odboru územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Ostravy.

K uvedeným položkám Rada městského obvodu Petřkovice uvádí:

Položka č. 48 – pozemky parc. č. 1807/1, 1807/2, 1807/3 v kat. území Petřkovice u Ostravy, ul. U Jana ve vlastnictví RP & ZISEN s.r.o. Nad Kajetánkou 1445/29, Břevnov, Praha 6.

Stávajícím způsobem využití je Krajinná zeleň a navrhovaným způsobem využití je Bydlení v bytových domech. Důvodem nesouhlasu je nedostačující dopravní obslužnost, stávající šířkové uspořádání místní komunikace je nedostačující pro bezpečný obousměrný provoz. V současné době je její kapacita na hranici únosnosti. Navrhovaná změna územního plánu by vedla k dalšímu nárustu dopravní zátěže. Dle dostupných leteckých snímků bylo zjištěno, že v minulosti na těchto pozemcích nebyla žádná zástavba pro bydlení. Dle leteckého snímku z roku 1998 a 2001 byly na pozemku parc. č. 1807/2 v kat. území Petřkovice u Ostravy zahrádky a drobné stavby (pravděpodobně se jednalo pergolu, hospodářskou budovu) a dle leteckého snímku z roku 2003 drobné stavby byly odstraněny.

Položka č. 61 – část pozemku parc. č. 1759/2 v kat. území Petřkovice u Ostravy, ul. U Jana ve vlastnictví Pozemky pod garážemi s.r.o., Kosmova 664/12, Ostrava-Přívoz.

Stávajícím způsobem je využití Krajinná zeleň a navrhovaným způsobem využití je Bydlení v rodinných domech. Důvodem nesouhlasu je nedostačující dopravní obslužnost, stávající šířkové uspořádání místní komunikace je nedostačující pro bezpečný obousměrný provoz. V současné době je její kapacita na hranici únosnosti. Navrhovaná změna územního plánu by vedla k dalšímu nárustu dopravní zátěže.

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, v řádném termínu, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka již 6.2.2026, tedy před termínem konání sloučeného společného a veřejného jednání.

Pořizovatel se současně zabýval otázkou, zda je městský obvod oprávněn v rámci veřejného projednání uplatňovat připomínky.

Z právní úpravy provedené ust. §§ 87, 90, 99, 104 zákona č. 283/2021 Sb. pak vyplývá, že obec ingeruje do procesu tvorby územního plánu prostřednictvím zastupitelstva obce, když pořizovatel je plně vázán pokyny zastupitelstva přijatými při rozhodování zastupitelstva o schválení zadání územního plánu, o návrhu výběru nejvhodnější varianty a návrhu vyhodnocení připomínek vznesených oprávněnými osobami, o úpravě návrhu územního plánu, či o ukončení jeho pořizování. Ze shora uvedené právní

úpravy tedy vyplývá, že obec se prostřednictvím určeného zastupitele a zastupitelstva aktivně podílí na tvorbě územního plánu, počínaje schválením jeho zadání, takže z logiky věci vyplývá i to, že nemůže být oprávněnou osobou k podávání připomínek k návrhu územního plánu dle ust. § 97 zákona č. 283/2021 Sb., když tou může být osoba stojící vně procesu přípravy a tvorby územního plánu.

Nositeli ústavně zaručeného práva na samosprávu, jsou pouze obce a kraje (čl. 99 Ústavy ve spojení s čl. 100 odst. 1 a čl. 8 Ústavy). Městské obvody jsou organizační jednotkou statutárního města. Ústava ani zákon jim výslovně právo na samosprávu nepřiznává.

Postavení městských obvodů podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, se tedy významně liší od postavení městských částí hlavního města Prahy, kterým vyplývá právo na samosprávu přímo ze zákona 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (§ 2 odst. 1 a § 89), a kterým v minulosti přiznaly aktivní legitimaci v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy i správní soudy. To však v případě městských obvodů či částí statutárního města podle zákona o obcích neplatí (srov. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 23. 1. 2025, č. j. 66 A 6/2024- 687).

Územně členěná statutární města upravují své vnitřní poměry ve věcech správy města statutem, v němž mohou stanovit způsob projednání územně plánovací dokumentace města a programu rozvoje města s městskými obvody a městskými částmi. Podle Statutu města Ostravy (obecně závazná vyhláška č. 10/2022 ve znění účinném od 28. 1. 2026, čl. 12) se městské obvody mohou k pořizovaným územně plánovacím dokumentacím a jejich změnám vyjádřit.

Z výše uvedeného vyplývá zcela jednoznačný závěr, že předmětný dokument nemá právní povahu připomínky ve smyslu ust. § 97 zákona č. 283/2021 Sb. Městské obvody se mohou k pořizované změně územního plánu vyjádřit v souladu se Statutem města Ostravy, a to v rámci interních postupů, tedy mimo zákonný rámec stavebního zákona, který, jak je uvedeno výše, stanoví možnost uplatnit k projednávanému návrhu připomínku vůči veřejnosti, a nikoliv samotnému městu.

Na základě výše uvedeného se pořizovatel podanou „připomínkou“ nezabýval jako připomínkou ve smyslu ust. § 97 zákona č. 283/2021 Sb., ale její obsah vyhodnotil z vlastního podnětu, aby prověřil, zda z ní nevyplynou skutečnosti odůvodňující příp. úpravu či jiný postup z moci úřední (byť dokument dále v textu nazývá pro zjednodušení také „připomínkou“).

Pro jednodušší orientaci je vyhodnocení připomínky rozděleno na dvě části dle obsahu:

Část 1: nesouhlas s položkou změny č.48 – vymezení zastavitelné plochy Z.B248 se způsobem využití „Bydlení individuální“

Pořizovatel posoudil připomínku v součinnosti s určeným zastupitelem a zpracoval její vyhodnocení s tímto závěrem:

Části č.1 „Připomínky č.1“ se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Změna označená jako položka č.48 navrhla novou zastavitelnou plochu, a to změnou využívání předmětných pozemků, a to z plochy „Krajinná zeleň“ (dle jednotného standardu – dále JS plocha „Zeľň krajinná“) na plochu sousedícího stabilizovaného území, a tedy na plochu s využitím „Bydlení v rodinných domech“ (dle JS „Bydlení individuální“). A to v souladu se zachováním charakteristiky zástavby v těsné blízkosti a se zachováním urbanistické koncepce. V žádosti o změnu byl uveden požadavek na výstavbu bytových domů. Regulativy plochy „Bydlení v bytových domech“ (dle JS plochy „Bydlení hromadné“) umožňují výstavbu s výškovou hladinou nad 3NP. V blízkosti řešené plochy se nacházejí obytné domy o výšce 2NP a podkroví, které jsou ÚPO zařazeny do plochy s využitím „Bydlení individuální“, jejíž regulativy umožňují výstavbu bytových domů, ale s výškovým omezením. Vzhledem k těsné návaznosti, polohy pozemků na hranici zástavby a přechodu do volné krajiny a z hlediska jednotné urbanistické koncepce byla nová zastavitelná plocha zařazena do plochy „Bydlení individuální“. Navrhované budoucí využití území a návaznost na okolní stabilizovanou zástavbu lépe odpovídá začlenění do této kategorie ploch. Potřeba vymezení nové zastavitelné plochy (zastavitelných ploch) vychází z potřeby města řešit potřebnou kapacitu ploch pro bydlení zejména na pozemcích, které nejsou zatíženy ochranou kvalitních bonitních půd (dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu, tedy vhodnou k zástavbě), či jinými zákonnými limity. Nedostatek zastavitelných ploch pro novou bytovou výstavbu je jedním z důvodů tzv. suburbanizace, kdy obyvatelé města Ostravy hledají následně

vhodné plochy pro bydlení mimo jeho správní území a Ostrava se tak musí vypořádávat s úbytkem svých obyvatel. Je možné využít i ekonomickou výhodu při návrhu výstavby ve věci přístupnosti nové zastavitelné plochy k dopravnímu napojení a k napojení na technickou infrastrukturu. Komunikace U Jana, která končí u posledního obytného domu a má téměř v celé délce min. šířku cca 4,00m (šířka komunikace je v rozmezí 3,50m až 5,30m). Nejužší úsek komunikace o šířce 3,5m (asfaltový povrch) je v délce cca 50m, začíná u objektu dvojgaráže na pozemku parc.č.302/2 až po oplocení objektu na parc.č.1760/2, mezi nízkopodlažními bytovými domy v severní části je šířka komunikace 4,80m. Po délce komunikace U Jana od jejího napojení na ul. Petřkovickou je možné využít několik zpevněných, většinou asfaltových ploch pro vyhnutí protijedoucích vozidel. Pro napojení této plošně malé zastavitelné plochy je i s ohledem na okolní zástavbu rodinných domů stávající komunikace dostatečná (dle ustanovení ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací platí, že šíře tělesa obousměrné komunikace může být 5,5 m, šířka jízdního pruhu pak pouze 2,75 m. Také ale jednopruhová obousměrná komunikace, s místy částečného rozšíření pro výhybny, může mít šířku pouze čtyři metry.) Vždy je nutné posoudit šířkové uspořádání na základě intenzity provozu v konkrétním místě. Pro průjezd aut HZS je šířka komunikace 3,5m dostatečná. Nejedná se tak o případ, kdy by komunikace neměla normové hodnoty, v opačném případě by ji nebylo možné užívat ani stávajícími obyvateli současné obytné zástavby.

Co se týká zástavby na pozemcích navržených změnou jako rozvojové, bylo průzkumem zjištěno, že na parc.č. 1807/3 jsou umístěny „provizorní“ objekty sloužící pravděpodobně jako garáže nebo hospodářské budovy (či pro uskladnění věcí z domácnosti).

Část 2.: Nesouhlas s položkou změny č. 61 – vymezení zastavitelné plochy Z.B249 se způsobem využití „Bydlení individuální“.

Pořizovatel posoudil připomínku v součinnosti s určeným zastupitelem a zpracoval její vyhodnocení s tímto závěrem:

Části 2 „Připomínky č.1“ se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Změna označená jako položka č.61 navrhla novou zastavitelnou plochu a to změnou využívání předmětné plochy, a to z plochy „Krajinná zeleň“ (dle jednotného standardu – dále JS plocha „Zeď krajinná“) na plochu sousedícího stabilizovaného území a tedy na plochu s využitím „Bydlení v rodinných domech“ (dle JS „Bydlení individuální“). A to v souladu se zachováním charakteristiky zástavby v těsné blízkosti a se zachováním urbanistické koncepce. Pozemek je přístupný z ulice U Jana, je napojitelný na inženýrské sítě. Pozemek je v současné době přibližně z jedné čtvrtiny součástí stabilizované plochy bydlení individuálního s objekty garáží, na střední části pozemku je vymezená plocha zeleně krajinné, do západní části zasahuje návrhový koridor dopravy, který nelze pro výstavbu využít. Zastavitelná plocha je využitelná pro výstavbu objektů pro bydlení do vzdálenosti ochranného pásma navrženého dopravního koridoru, zbylá část pozemku může být využívána jako zahrada. Z hlediska dopravy je shodná situace jako u bodu 1 připomínky.

Obě nově navrhované zastavitelné plochy jsou malých rozměrů – celkem 0,51 ha. (var.2: 0,23ha a 0,28ha. Územní plán umožňuje použití výjimky šířkového uspořádání přístupové komunikace k zastavitelným plochám u ploch menších než 0,5 ha, a to z důvodu a v případě, že nelze stávající přístupovou komunikaci z důvodu její stávající obestavenosti šířkově upravit). Zástavba v těchto plochách je omezená koeficientem zastavění 0,30, výškově s omezením 2NP a podkrovím, a to i pro bytové domy (jedná se o stejné prostorové omezení, jaké je stavebním zákonem vymezeno pro rodinný dům). Vzhledem k velikostem nově vymezených rozvojových ploch nedojde k takovému nárůstu dopravního zatížení ul. U Jana a nová doprava z nově navržených ploch nezpůsobí enormní zatížení stávajícího dopravního skeletu nad rámec dopravního zatížení v rodinné zástavbě. Problematika statické dopravy je s ohledem na její detail předmětem řešení v navazujícím dalším stupni projektové dokumentace, při povolování konkrétního záměru výstavby. Územní plán obcí nemůže nahrazovat, či duplikovat právě konkrétní technické řešení, které je předmětem na něj navazujících projektových dokumentací. Návrh změny respektuje zásady koncepce územního plánu Ostravy. Navrhované rozvojové plochy doplňují stávající zástavbu, navazují na stabilizované území, navrženým způsobem využití bude zachován současný nízkopodlažní rodinný charakter zástavby městské části. Urbanistická koncepce se nemění. V obou případech se jedná o parcely s druhem pozemku ostatní plocha, u kterých není sledována ochrana zemědělského půdního fondu. Jedná se tedy o pozemky vhodné k zástavbě.

PŘIPOMÍNKA Č. 02

Podatel: OZO Ostrava, s.r.o. IČ 62300920, Frýdecká 680/444, Kunčice, 719 00 Ostrava, zastoupená prokuristou Ing. Petrem Bielanem

Cítace připomínky:

PŘIPOMÍNKA**k návrhu Změny č. 5 Územního plánu města Ostravy****II. ZNĚNÍ PŘIPOMÍNKY**

V Grafické části V2.2 doprava na mapovém listu č.3 je vyznačeno zájmové území pro vedení vysokorychlostní trati, které je vedeno přes stávající kompostárnu společnosti OZO a dotýká se paty skládky TKO. Jedná se o parcelní čísla 1030, 1035/1 v k.ú. Hrušov.

Tím se dostává návrh do kolize se současným využitím pozemků.

Navrhujeme změnit hranici VRT tak, aby se pozemky kompostárny a skládky nebyly v kolizi s navrhovaným koridorem.

III. ODŮVODNĚNÍ PŘIPOMÍNKY

Město Ostrava má **ze zákona za povinnost řádně nakládat s komunálními odpady**, k čemuž si založilo společnost OZO Ostrava. 20% ze všech komunálních odpadů, které produkuje město Ostrava tvoří biologický odpad ze zahrad a parku a domácností (16 tis. nádob na bioodpad). Ročně 20 tis. tun. Tento odpad se v kompostárně zpracovává na kompost, který je nabízen přednostně občanům. Jiné vhodné místo pro kompostárnu není na území města nalezeno.

IV. VYMEZENÍ ÚZEMÍ DOTČENÉHO PŘIPOMÍNKOU

(např. katastrální území a parcelní číslo, případně názvy ulic apod. umožňující jednoznačnou lokalizaci území, může být doplněno grafickou přílohou)

Viz. Odstavec II.

Vymezení území je doplněno samostatnou přílohou ne

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „ÚPO“) se uskutečnilo 19. 2. 2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6. 3. 2026.

Posuzované podání připomínky bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka již 19. 2. 2026, tedy v řádném termínu.

Připomínka se týká části pozemků parc. č. 1030 a 1035/1 v k. ú. Hrušov (dle KN manipulační plocha / ostatní plocha), které jsou součástí areálu spol. OZO Ostrava s.r.o.

Podatel připomínky – spol. OZO Ostrava s.r.o., jakožto vlastník předmětných pozemků, požaduje, aby návrhem Změny č. 5 ÚPO vymezené vedení návrhového dopravního prvku – vysokorychlostní tratě (VRT), které se dotýká areálu spol. OZO Ostrava s.r.o. v místě provozu kompostárny a souvisejících ploch v návaznosti na skládku TKO, bylo upraveno. Podatel požaduje úpravu vymezení hranice návrhového dopravního prvku tak, aby se nedotýkala výše uvedených částí. Tento požadavek odůvodňuje stávajícím užíváním pozemků pro nakládání s biologicky rozložitelným odpadem a absencí alternativního umístění pro tuto činnost.

Pořizovatel posoudil připomínku v součinnosti s určeným zastupitelem a zpracoval její vyhodnocení s tímto závěrem:

Připomínce č. 2 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel s určeným zastupitelem posoudili obsah připomínky ve vztahu k právní úpravě, nadřazeným dokumentům územního plánování a koncepčním souvislostem řešení.

Záměr vysokorychlostní železniční tratě (VRT) představuje součást transevropské dopravní sítě TEN-T, jejímž cílem je zajištění funkční, kapacitní a interoperabilní dopravní infrastruktury na území Evropské unie. Tento záměr sleduje naplnění strategických cílů v oblasti hospodářské konkurenceschopnosti, dostupnosti území a územní soudržnosti a je z povahy věci záměrem ve významném veřejném zájmu nadmístního až mezinárodního významu (viz Ministerstvo dopravy – Transevropské dopravní sítě TEN-T).

V podmínkách České republiky je tento záměr konkretizován v Politice územního rozvoje České republiky, v aktuálně platném znění účinném od 1. 10. 2025 (PÚR ČR), kde je vymezen koridor vysokorychlostní dopravy RS1 v úseku Prosenice – Ostrava – státní hranice s Polskem (– Katowice), a dále v prvním Územním rozvojovém plánu, v aktuálně platném znění účinném od 29. 10. 2024 (ÚRP ČR), který tento koridor přebírá a zpřesňuje. Tyto dokumenty ukládají úkoly pro územní plánování spočívající ve vymezení příslušného koridoru, a to buď formou územní rezervy, nebo návrhového koridoru, v závislosti na stupni připravenosti záměru.

Na úrovni kraje je záměr konkretizován v Zásadách územního rozvoje Moravskoslezského kraje, v aktuálně platném znění účinném od 21. 7. 2025 (ZÚR MSK), kde je koridor vysokorychlostní tratě v úseku Ostrava-Svinov – státní hranice ČR/PL vymezen jako návrhový koridor dopravní infrastruktury ozn. DD2 a současně jako veřejně prospěšná stavba. Pro tento koridor je v textové části ZÚR MSK – D Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v Politice územního rozvoje – D.1. Dopravní infrastruktura – D.1.2. Železniční doprava stanovena šířka zpravidla 200 m a jsou formulovány požadavky a kritéria pro jeho zpřesnění, zejména minimalizace střetů se zastavěným územím, ochranou přírodních hodnot, včetně lokalit soustavy Natura 2000, a zajištění koordinace s dalšími záměry v území. Současně jsou stanoveny úkoly pro navazující územně plánovací činnost, tedy i pro územní plán obce, spočívající ve zpřesnění vymezení koridoru při respektování uvedených kritérií.

V platném ÚPO ve znění po Změně č. 4a byl v dotčeném úseku vymezen koridor územní rezervy železniční dopravy ozn. DZ1/R. V Odůvodnění ÚPO z r. 2014, v části 4 *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení*, článek 4.5 *Dopravní infrastruktura (odůvodnění části 4 Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umístění v textové části)*, kapitola 4.5.4.2.1 *Výstavba vysokorychlostní tratě včetně vyvolané přeložky železniční tratě 270 v oblasti Polanky na Odrou (DZ1/R)*), je uvedeno mj., že trasa VRT je přebírána z nadřazeného

rozvojového dokumentu a že cílem její výstavby je zajistit kolejové propojení evropských relací v přepravě osob na velké vzdálenosti.

Na základě předchozí aktualizace ZÚR MSK (konkrétně Aktualizace č. 6 ZÚR MSK s účinností od 2. 4. 2024), však došlo ke změně charakteru tohoto záměru z územní rezervy na návrhový koridor veřejně prospěšné stavby.

Dle ustanovení § 80 odst. 3 stavebního zákona územní plán přebírá věcná řešení zásad územního rozvoje a je-li to účelné, zpřesňuje je. Dle § 112 odst. 1 stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu uvést svou územně plánovací dokumentaci do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, přičemž dle § 112 odst. 2 stavebního zákona se v případě rozporu rozhoduje podle nadřazené dokumentace. Z těchto ustanovení jednoznačně vyplývá povinnost promítnout záměr vymezený v ZÚR MSK do nejbližší změny územního plánu, což bylo naplněno v rámci návrhu Změny č. 5 ÚPO. Současně dle § 97 odst. 1 stavebního zákona se k připomínkám ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto v nadřazené územně plánovací dokumentaci, nepřihlíží.

Návrhem Změny č. 5 ÚPO byl proto vymezen návrhový koridor drážní dopravy ozn. *CPZ.DD2*, který je současně veřejně prospěšnou stavbou ozn. *VD.DD2*. Vymezení koridoru vychází z vymezení v ZÚR MSK, přičemž bylo zpřesněno s ohledem na existující strukturu území, zastavěné a zastavitelné plochy a prvky územního systému ekologické stability.

Podrobněji jsou okolnosti vymezení uvedeny v textové části Odůvodnění návrhu Změny č. 5 ÚPO, v části *5 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací* – oddílu *5.1 Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚPO s Politikou územního rozvoje ČR – Záměry dopravní infrastruktury*, oddílu *5.2 Vyhodnocení souladu Změny č. 5 ÚPO s nadřazenou územně plánovací dokumentací* – článku *5.2.2 Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje MSK – Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení nadmístních rozvojových oblastí a nadmístních rozvojových os*, *Dopravní infrastruktura*, *Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace*, v části *6 Vyhodnocení souladu Změny č. 5 se zadáním – Položka 1 – Doprava*, v části *10 Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění přijaté varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 SZ* – oddílu *10.3 Urbanistická koncepce* – článku *10.3.3 Plochy dle způsobu využití – 10.3.3.10 Plochy dopravní infrastruktury*, oddílu *10.4 Koncepce veřejné infrastruktury* – článku *10.4.1 Koncepce dopravní infrastruktury* – *10.4.1.3 Širší dopravní vazby*, *10.4.1.5 Drážní doprava*, oddílu *10.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci*, oddílu *10.9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv*, v části *14 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa* – oddílu *14.3 Posouzení záboru zemědělských pozemků*, oddílu *14.4 Posouzení záboru lesní půdy (pozemků určených k plnění funkcí lesa) podle návrhu Změny č. 5 ÚPO*.

Zmiňovaný text Odůvodnění návrhu Změny č. 5 ÚPO lze nad rámec uvedeného zrekapitulovat následovně:

Hranice koridoru byla stanovena v rozsahu původní územní rezervy s nezbytným rozšířením o navazující plochy ochranné zeleně, neboť původní šířkové vymezení neodpovídalo požadavkům nadřazené dokumentace na minimální šířku koridoru a jeho funkční využitelnost. Rozšíření koridoru bylo vedeno tak, aby nedošlo ke střetu s dalšími významnými záměry v území, zejména s plochami určenými pro rozšíření skládky (veřejně prospěšná stavba ozn. *VT.S1*) a aby nedošlo k zásahu do území tzv. Haldy Heřmanice, která představuje závažnou ekologickou zátěž řešenou jako veřejně prospěšné opatření (ozn. *VN.1 / VA.13*). Současně bylo přihlédnuto k požadavku minimalizace zásahů do lokalit soustavy Natura 2000 a dalších přírodních hodnot.

Vymezení koridoru tak představuje výsledek hledání rovnováhy mezi více veřejnými zájmy, kdy na jedné straně stojí realizace strategické dopravní infrastruktury mezinárodního významu, a na straně druhé ochrana životního prostředí, stabilita stávajících provozů a minimalizace zásahů do území. V tomto poměrování převažuje veřejný zájem na realizaci vysokorychlostní železniční infrastruktury, který je zakotven v nadřazených dokumentech územního plánování a je závazný pro navazující územně plánovací činnost.

Je současně nutno zdůraznit, že vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu v územním plánu nepředstavuje konečné umístění stavby v území. Koridor zahrnuje nejen vlastní trasu budoucí tratě, ale i prostor pro její technické řešení, související stavby a ochranná pásma se zvláštním režimem. Přesné

trasování stavby bude předmětem podrobnější projektové dokumentace, jejíž zpracování je předpokládáno v následujícím období. V této fázi bude rovněž řešena minimalizace dopadů na konkrétní pozemky a provozy, včetně případných kompenzačních opatření.

Zahrnutí části areálu podatele do vymezeného koridoru proto samo o sobě neznamená bezprostřední omezení či znemožnění stávajícího využívání pozemků. V nevyužitých částech koridoru bude i nadále možné zachovat stávající funkční využití, a to minimálně až do doby realizace konkrétní stavby a stanovení jejích ochranných režimů.

Pořizovatel dále konstatuje, že návrh Změny č. 5 ÚPO vychází ze stavu poznání v době jeho zpracování, přičemž zpřesnění trasování VRT je očekáváno v navazujících stupních přípravy investičního záměru, dle dostupných informací v horizontu roku 2026 (viz Železniční noviny – VRT Slezsko). Případné další úpravy vymezení koridoru mohou být předmětem budoucích změn územně plánovací dokumentace na základě těchto podrobnějších podkladů.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti, zejména závaznost nadřazené územně plánovací dokumentace, povinnost jejího promítnutí do územního plánu, charakter záměru jako veřejného zájmu nadmístního významu a skutečnost, že připomínka směřuje proti řešení převzatému z nadřazené územně plánovací dokumentace, dospěl pořizovatel s určeným zastupitelem k závěru, že připomínce č. 2 se **nevyhovuje**.

SPOLEČNÉ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK Č. 03 A Č. 3A

Připomínka č.3: podatel: „Spolek Žabinec“, podepsáno: paní Eliška Kubicová, předseda „Spolku Žabinec“

Připomínka č. 3A: podatel: paní Eliška Kubicová, Výškovická 634/190, 700 30 Ostrava-Výškovice,

Součástí připomínky je 11 archů s podpisy dalších spoluobčanů

Citace připomínky 3:

„Spolek Žabinec“



Naše značka: s08/2026

Datum: 23. 2. 2026

Naši značku uvádějte v další korespondenci.

Magistrát města Ostravy

Odbor územního plánování a stavebního řádu

Prokešovo nám. 8

729 30 Ostrava

Upozornění na závažný rozpor mezi funkčním určením plochy „Smíšená obytná městská“ a jejím skutečným využíváním – požadavek na zohlednění problému v rámci pořizování Změny č. 5 Územního plánu Ostravy

Jsme si vědomi, že naše plocha není Změnou č. 5 formálně dotčena, a proto neuplatňujeme připomínku k návrhu změny. V souladu s § 16 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.) však upozorňujeme na závažný rozpor mezi deklarovaným funkčním určením plochy a jejím skutečným využíváním. Tento stav je nutné zohlednit při vyhodnocování stavu území a při pořizování změn územního plánu.

Územní plán Ostravy stanoví mimo jiné tyto zásady:

- Vytváření podmínek pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů.
- Vytváření územních podmínek pro výsadbu zeleně, přednostně v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší.
- Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení životního prostředí, chrání obytné zóny před hlukem a vytváří podmínky pro zvýšení podílu ploch zeleně ve městě.

Dále pořizovatel ÚP v textu Změny č. 5 uvedl:

„Funkční plocha Smíšená obytná městská umožňuje pestrou škálu využití, avšak pouze ve formě nerušících služeb a drobných výrobních aktivit negenerujících nadměrnou dopravní zátěž. Je nutno vyloučit činnosti s vyššími nároky na logistiku a přepravu zboží, typické pro průmyslovou výrobu a skladování.“

„Funkční plocha Smíšená obytná městská je dle Územního plánu určena primárně pro bydlení. Kromě obytných staveb ve formě nízkopodlažních bytových domů a rodinných domů se zde mohou vyskytovat pouze nerušící služby a drobné výrobní aktivity (typicky řemeslné), které negenerují nadměrnou dopravní zátěž ani zátěž pro životní prostředí. Přípustné jsou také stavby pro občanské vybavení, drobný obchod, administrativu a další služby, které nenarušují obytný charakter území.“

„Územní plán zároveň výslovně uvádí, že je nutno vyloučit činnosti s negativními důsledky na městskou zástavbu, zejména činnosti s vyššími nároky na logistiku a přepravu zboží, které jsou typické pro průmyslovou výrobu a skladování. Tyto činnosti jsou v ploše Smíšené obytné městské nepřípustné.“

„Spolek Žabinec“



Skutečné využívání území je však zcela odlišné:

- dochází k průjezdům těžké techniky,
- dochází k parkování vozidel zaměstnanců firem,
- dochází k logistickým a skladovým aktivitám,
- dochází k dlouhodobému zneužívání dopravního značení „Mimo dopravní obsluhu“,
- dochází k zátěži typické pro plochy lehkého průmyslu, nikoli pro obytné území.

Průjezdy těžké techniky jsou způsobeny podnikatelskou činností v lokalitě. Konkrétně jde o podnikatele, kteří ve zmiňované oblasti vlastní pozemky. Jeden podnikatel si umístil do této oblasti sídlo své stavební firmy. Tímto vzniká trvalý provoz těžkých stavebních vozidel, který není slučitelný s charakterem území ani s kapacitou místních komunikací.

V ploše dochází k postupné přeměně zahrad a obytných pozemků na skladové, manipulační a parkovací plochy, což je v přímém rozporu s funkčním určením plochy Smíšené obytné městské. Tyto aktivity generují hluk, prach, zvýšenou dopravní zátěž a další negativní vlivy, které zásadně zhoršují kvalitu bydlení a vedou ke znehodnocování našich nemovitostí. V důsledku dlouhodobé tolerance těchto činností se oblast fakticky mění v zónu lehkého průmyslu, přestože je dle Územního plánu určena primárně pro bydlení.

Dopravní zátěž v lokalitě:

- překračuje úroveň přípustnou pro obytné území,
- ohrožuje bezpečnost chodců a dětí,
- zhoršuje kvalitu ovzduší,
- zvyšuje hlukovou zátěž,
- narušuje hlavní funkci území – bydlení,
- je generována provozy, které nejsou v ploše SM přípustné.

Dopravní značka „Mimo dopravní obsluhu“ je systematicky zneužívána. Firmy si ji vykládají jako volný průjezd, přestože dopravní obsluha dle zákona č. 361/2000 Sb. zahrnuje pouze vozidla, která mají v dané ulici konkrétní cíl. Vlastnictví pozemku samo o sobě nezakládá právo vjezdu těžké techniky, opakovaných průjezdů a parkování. Úřad městského obvodu Slezská Ostrava odmítá na naši žádost změnit uvedenou značku na „Mimo zásobování“.

Na uvedený rozpor dlouhodobě upozorňujeme ÚMOB Slezská Ostrava i Magistrát města Ostravy. Přesto při svém rozhodování úřady k této skutečnosti nepřihlíží a toleruje dopravní a provozní zátěž typickou pro plochy lehkého průmyslu, nikoliv pro plochu Smíšenou obytnou městskou. Úřad tak fakticky umožňuje činnosti, které jsou v rozporu s Územním plánem i se závaznými cíli územního plánování.

Současný stav:

- nezlepšuje životní prostředí,
- nezvyšuje podíl zeleně,
- nezajišťuje ochranu obytné zóny před hlukem,

„Spolek Žabinec“



- nezajišťuje snižování dopravní zátěže,
- toleruje činnosti nepřipustné v ploše SM,
- vede ke znehodnocování nemovitostí,
- degraduje obytný charakter území.

Žádáme pořizovatele Územního plánu, aby:

1. zaevidoval tento stav jako závažný problém v území,
2. vyhodnotil nesoulad mezi funkčním určením plochy a jejím skutečným využíváním,
3. zohlednil tento problém při pořizování Změny č. 5,
4. přijal opatření k ochraně obytné funkce území,
5. zajistil, aby plocha SM nebyla nadále zatěžována jako plocha lehkého průmyslu.

Naše upozornění není připomínkou k měněné části ÚP, ale povinným podnětem k vyhodnocení problému v území, který musí být zohledněn při pořizování Změny č. 5. Současný stav je v rozporu:

- s funkčním určením plochy,
- s výkladem pořizovatele ÚP,
- se závaznými cíli územního plánování,
- s ochranou obytného prostředí,
- s veřejným zájmem obyvatel.

Dále upozorňujeme na Územní rozhodnutí č. 225/94, kde se jasně hovoří o oblasti II. se zvláštním režimem hospodaření, a až do úplného vybydlení může být tato oblast zařazena do oblasti II. Přes nesplněnou podmínku úplného vybydlení jste tuto oblast v r. 2013 při tvorbě územního plánu převedli do zóny II. pro lehký průmysl. Magistrátem města Ostravy jsme ubezpečováni, že Územní plán města z roku 2014 respektuje podmínky dané rozhodnutím č. 225/94 ze dne 19. 12. 1994. Není to pravda. Územní plán uvádí tuto plochu jako území pro bydlení a služby, avšak faktické využití má charakter lehkého průmyslu. Tento rozpor je natolik zjevný a trvalý, že jej nelze interpretovat jako pouhou nepřesnost, ale jako vědomě nepravdivé označení skutečného stavu. Jedná se o oblast k. ú. Kunčice nad Ostravicí, vymezená oblast ul. Vratimovská, Nogova, Blokova, U Sýpků.

Žádáme proto, aby pořizovatel tento problém řádně vyhodnotil a promítl do dalšího postupu.

Žádáme, aby byl tento podnět výslovně uveden ve vypořádání připomínek a podnětů k projednávané Změně č. 5 a aby nám pořizovatel zaslal informaci o tom, jak byl tento podnět vypořádán.

Eliška Kubicová
předseda Spolku Žabinec

Příloha: Foto dopis
Foto poz. 1150-2, 1150-3, 1140

Spolek Žabinec
Vratimovská 495/162
719 00 Ostrava Kunčice

IČ 24397385
ID DS: uz5kbp
str.3

spolekzabinec@seznam.cz

Příloha:



1156



1156



1156



1156



1156



Nogova 13



Nogova 13



Nogova 13



Nogova 13



Nogova 13



ul. Nogova



Poz. 1150



Poz. 1150



Poz 1150



Poz 1150



Poz 1140



Poz 1140

Citace připomínky 3A :

Magistrát města Ostravy Odbor územního plánování a stavebního řádu Prokešovo nám. 8 729 30 Ostrava	SMO/131803/26  smoves9efa08b1	Magistrát města Ostravy 23 -02- 2026 PODATELNA!!!
Ostrava 21. 2. 2026		
Upozornění na závažný rozpor mezi funkčním určením plochy „Smíšená obytná městská“ a jejím skutečným využíváním – požadavek na zohlednění problému v rámci pořizování Změny č. 5 Územního plánu Ostravy Součástí tohoto podání je příloha s podpisy sousedů. Příloha je z technických důvodů označena názvem „<i>Souhlas s připomínkou k ploše SM – mapa č. 22 (Změna č. 5 Územního plánu)</i>“. Upozorňujeme, že tento název je pouze názvem souboru a nemění obsah ani účel podpisového archu. Podepsaní sousedé uvedení v příloze se plně ztotožňují s textem tohoto podnětu týkajícího se závažného rozporu mezi funkčním určením plochy Smíšená obytná městská a jejím skutečným využíváním a uplatňují jej společně s naším spolkem Spolkem Žabinec. Žádáme proto, aby byly podpisy posuzovány jako podpora tohoto konkrétního podnětu, bez ohledu na název přílohy. Jsme si vědomi, že naše plocha není Změnou č. 5 formálně dotčena, a proto neuplatňujeme připomínku k návrhu změny. V souladu s § 16 stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.) však upozorňujeme na závažný rozpor mezi deklarovaným funkčním určením plochy a jejím skutečným využíváním. Tento stav je nutné zohlednit při vyhodnocování stavu území a při pořizování změn územního plánu. Územní plán Ostravy stanoví mimo jiné tyto zásady: • Vytváření podmínek pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. • Vytváření územních podmínek pro výsadbu zeleně, přednostně v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší. • Územní plán vytváří podmínky pro zlepšení životního prostředí, chrání obytné zóny před hlukem a vytváří podmínky pro zvýšení podílu ploch zeleně ve městě. Dále pořizovatel ÚP v textu Změny č. 5 uvedl: „Funkční plocha Smíšená obytná městská umožňuje pestrou škálu využití, avšak pouze ve formě nerušících služeb a drobných výrobních aktivit negenerujících nadměrnou dopravní zátěž. Je nutno vyloučit činnosti s vyššími nároky na logistiku a přepravu zboží, typické pro průmyslovou výrobu a skladování.“ „Funkční plocha Smíšená obytná městská je dle Územního plánu určena primárně pro bydlení. Kromě obytných staveb ve formě nízkopodlažních bytových domů a rodinných domů se zde mohou vyskytovat pouze nerušící služby a drobné výrobní aktivity (typicky řemeslné), které negenerují nadměrnou dopravní zátěž ani zátěž pro životní prostředí. Příпустné jsou také stavby pro občanské vybavení, drobný obchod, administrativu a další služby, které nenarušují obytný charakter území“.		

„Územní plán zároveň výslovně uvádí, že je nutno vyloučit činnosti s negativními důsledky na městskou zástavbu, zejména činnosti s vyššími nároky na logistiku a přepravu zboží, které jsou typické pro průmyslovou výrobu a skladování. Tyto činnosti jsou v ploše Smíšené obytné městské nepřipustné“

Skutečné využívání území je však zcela odlišné:

- dochází k průjezdům těžké techniky,
- dochází k parkování vozidel zaměstnanců firem,
- dochází k logistickým a skladovým aktivitám,
- dochází k dlouhodobému zneužívání dopravního značení „Mimo dopravní obsluhu“,
- dochází k zátěži typické pro plochy lehkého průmyslu, nikoli pro obytné území.

Průjezdy těžké techniky jsou způsobeny podnikatelskou činností v lokalitě. Konkrétně jde o podnikatele, kteří ve zmiňované oblasti vlastní pozemky. Jeden podnikatel si umístil do této oblasti sídlo své stavební firmy. Tímto vzniká trvalý provoz těžkých stavebních vozidel, který není slučitelný s charakterem území ani s kapacitou místních komunikací.

V ploše dochází k postupné přeměně zahrad a obytných pozemků na skladové, manipulační a parkovací plochy, což je v přímém rozporu s funkčním určením plochy Smíšené obytné městské. Tyto aktivity generují hluk, prach, zvýšenou dopravní zátěž a další negativní vlivy, které zásadně zhoršují kvalitu bydlení a vedou ke znehodnocování našich nemovitostí. V důsledku dlouhodobé tolerance těchto činností se oblast fakticky mění v zónu lehkého průmyslu, přestože je dle Územního plánu určena primárně pro bydlení.

Dopravní zátěž v lokalitě:

- překračuje úroveň přípustnou pro obytné území,
- ohrožuje bezpečnost chodců a dětí,
- zhoršuje kvalitu ovzduší,
- zvyšuje hlukovou zátěž,
- narušuje hlavní funkci území – bydlení,
- je generována provoz, které nejsou v ploše SM přípustné.

Dopravní značka „Mimo dopravní obsluhu“ je systematicky zneužívána. Firmy si ji vykládají jako volný průjezd, přestože dopravní obsluha dle zákona č. 361/2000 Sb. zahrnuje pouze vozidla, která mají v dané ulici konkrétní cíl. Vlastnictví pozemku samo o sobě nezakládá právo vjezdu těžké techniky, opakovaných průjezdů a parkování. Úřad městského obvodu Slezská Ostrava odmítá na naši žádost změnit uvedenou značku na „Mimo zásobování“.

Na uvedený rozpor dlouhodobě upozorňujeme ÚMOb Slezská Ostrava. Přesto při svém rozhodování úřad k této skutečnosti nepřihlíží a toleruje dopravní a provozní zátěž typickou pro plochy lehkého průmyslu, nikoliv pro plochu Smíšenou obytnou městskou. Úřad tak fakticky umožňuje činnosti, které jsou v rozporu s Územním plánem i se závaznými cíli územního plánování.

Současný stav:

- nezlepšuje životní prostředí,
- nezvyšuje podíl zeleně,
- nezajišťuje ochranu obytné zóny před hlukem,
- nezajišťuje snižování dopravní zátěže,
- toleruje činnosti nepřipustné v ploše SM,
- vede ke znehodnocování nemovitostí,
- degraduje obytný charakter území.

Žádáme pořizovatele Územního plánu, aby:

1. zaevidoval tento stav jako závažný problém v území,
2. vyhodnotil nesoulad mezi funkčním určením plochy a jejím skutečným využíváním,
3. zohlednil tento problém při pořizování Změny č. 5,
4. přijal opatření k ochraně obytné funkce území,
5. zajistil, aby plocha SM nebyla nadále zatěžována jako plocha lehkého průmyslu.

Naše upozornění není připomínkou k měněné části ÚP, ale povinným podnětem k vyhodnocení problému v území, který musí být zohledněn při pořizování Změny č. 5. Současný stav je v rozporu:

- s funkčním určením plochy,
- s výkladem pořizovatele ÚP,
- se závaznými cíli územního plánování,
- s ochranou obytného prostředí,
- s veřejným zájmem obyvatel.

Dále upozorňujeme na Územní rozhodnutí č. 225/94, kde se jasně hovoří o oblasti II. se zvláštním režimem hospodaření, a až do úplného vybydlení může být tato oblast zařazena do oblasti II. Přes nesplněnou podmínku úplného vybydlení jste tuto oblast v r. 2013 převedli do zóny II. pro lehký průmysl. Magistrátem města Ostravy jsme ubezpečováni, že Územní plán města z roku 2014 respektuje podmínky dané rozhodnutím č. 225/94 ze dne 19. 12. 1994. Není to pravda. Územní plán uvádí tuto plochu jako území pro bydlení a služby, avšak faktické využití má charakter lehkého průmyslu. Tento rozpor je natolik zjevný a trvalý, že jej nelze interpretovat jako pouhou nepřesnost, ale jako vědomě nepravdivé označení skutečného stavu.

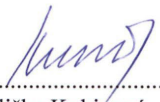
Katastrální území: Kunčice nad Ostravicí (oblast ul. Vratimovská, Nogova, Blokova, U Sýpků - mapa č. 22)

Žádáme proto, aby pořizovatel tento problém řádně vyhodnotil a promítl do dalšího postupu.

Žádáme, aby byl tento podnět výslovně uveden ve vypořádání připomínek a podnětů k projednávané Změně č. 5 a aby nám pořizovatel zaslal informaci o tom, jak byl tento podnět vypořádán.

Vlastníci nemovitostí uvedení v příloze určují jako svého společného zmocněnce pro doručování Elišku Kubicovou, nar. 1. 10. 1958, bytem Výškovická 634/190, 700 30 O.-Výškovice.

Žádáme o zaslání informace o způsobu vypořádání tohoto upozornění na e-mail adresu: el.kubicova@seznam.cz


Eliška Kubicová

Příloha: 11 archů vlastníků nemovitostí

U připomínky č.3A bylo doloženo 11 archů s podpisy dalších spoluobčanů lokality. Jedná se o : Robert Hošna, Zuzana Hošnová, Tomáš Carbol, Radka Marková, Miluše Hoňková, Josef Honěk, Anna Pavlíková, Jana Blahutová, Gustav Ščigel, Hana Perdulová, Karel Ohera st., Slávka Oherová, Karel Ohera ml., Tomáš Marek, Silvia Marečková, Marie Prymusová, Libor Buchta, Miroslava Buchtová, Roman Macháček, Iveta Macháčková, Jaroslav Kyselý, Lilia Dalíkova, Josef Dalík st., Josef Dalík ml., Jarmila Paszová, Ing. Robert Pasz (vlastníci nemovitostí, popř. trvale bydlící).

Vyhodnocení připomínek:

Obě podání byla posouzena dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky, ve kterých musí uvést dle § 97 odst. 2 SZ odůvodnění. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek a námitek byl dle zákonných lhůt stanoven na 6.3.2026. Podání byla uplatněna písemně, Magistrátu města Ostravy bylo doručeno podání č. 3 dne 23.2.2026 a podání č.3A dne 23.2.2026 osobně, tzn. ve stanovené lhůtě. Obě připomínky spolu věcně souvisí a jsou obsahově téměř totožné, a proto jsou v souladu s ust. § 98 odst. 2 vyhodnoceny společně.

Součástí připomínky č. 3A je příloha – 11 archů- podpisové archy. Uvedena v něm jsou jména, příjmení, trvalé bydliště, data narození, podpis a vlastnictví. Podpisový arch je v souladu s ust. § 97 odst. 2 SZ ve vazbě na ust. § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SŘ“). Připomínka tak byla řádně identifikována ve vztahu k jejímu podateli, který seznam dalších podepisujících osob ke svému podání připojil. Schválený návrh vypořádání připomínek je součástí vydaného opatření obecné povahy a jako takový je oznamován veřejnou vyhláškou na úřední desce.

Pořizovatelem byla předmětná podání, i když je v úvodu textu uvedeno, že předmětná plocha není Změnou č.5 formálně dotčena, a proto se o připomínku nejedná, posouzena z hlediska jejich obsahu jako připomínky ke změně územního plánu, a to v souladu s ust. § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. V textu připomínek podatelé mimo jiné žádají, aby pořizovatel vyhodnotil nesoulad mezi funkčním určením plochy a jejím skutečným užíváním, a tento problém, aby zohlednil při pořizování Změny č. 5. V závěru textu připomínky je uveden požadavek „aby tento podnět byl výslovně uveden ve vypořádání připomínek a podnětů k projednávané Změně č.5“.

Obsah obou podání je možné shrnout jako upozornění na nesoulad stanovených regulativů plochy s rozdílným způsobem využití „Smíšená obytná městská“ se skutečným současným využíváním lokality identifikované v závěru obou připomínek. Jak vyplývá i z obsahu samotných podání, nejedná se o připomínku k věcným změnám navrženým Změnou č.5, neboť ani v předmětné lokalitě ani v regulativech plochy se způsobem využití „Smíšená obytná městská“, do které je lokalita zařazena, nenavrhuje Změna č.5 ÚPO žádnou úpravu. S ohledem na to, že prakticky se Změna č. 5 týká celého území města, protože se jedná o změnu, kterou je celý územní plán převáděn do jednotného standardu, a že podatelé požadují zohlednění i vypořádání připomínek při pořizování Změny č. 5 však pořizovatel posoudil obě podání jako připomínky.

Podatelé upozorňují na dle jejich slov závažný rozpor mezi funkčním určením plochy „Smíšená obytná městská“ a jejím skutečným využíváním v konkrétní lokalitě. Podatelé ukazují na to, že ÚPO v textové části uvádí zásady, jakými má být obytné a rekreační území chráněno před hlukem a emisemi z dopravy, a že ÚP má vytvářet podmínky pro zlepšení životního prostředí, a v té souvislosti také poukazují na regulační podmínky platné pro plochu se způsobem využití „Smíšená obytná městská“. Užívání některých pozemků v předmětné lokalitě dle podatelů těmito zásadám neodpovídá. Dále podatelé popisují, že v lokalitě bylo jistým nejmenovaným podnikatelem umístěno sídlo firmy, jejíž aktivity vyvolávají trvalý provoz těžkých stavebních vozidel neslučitelný s charakterem území ani s kapacitou místních komunikací. Dále je v připomínkách uvedeno, že v oblasti dochází k postupné přeměně zahrad a obytných pozemků na skladové, manipulační a parkovací plochy. Tyto aktivity generují hluk, prach, zvýšenou dopravní zátěž a další negativní vlivy, které zatěžují a zhoršují kvalitu životního prostředí. V připomínkách je rovněž popsána dopravní situace a nerespektování dopravního značení s poukazem na dlouhodobou nečinnost UMOb Slezská Ostrava a Magistrátu města Ostravy při vyřizování podání podatelů. V textu je uvedeno „úřad tak fakticky umožňuje činnosti, které jsou v rozporu s Územním plánem i se závaznými cíli územního plánování“.

Podatelé tedy popisují současný stav v území a požadují, aby pořizovatel ÚP:

- 1.zaevidoval tento stav jako závažný problém v území
- 2.vyhodnotil nesoulad mezi funkčním určením plochy a jejím skutečným využíváním
- 3.zohlednil tento problém při pořizování Změny č.5

4.přijal opatření k ochraně obytné funkce území

5.zajistil, aby plocha smíšená obytná městská nebyla nadále zatěžována jako plocha lehkého průmyslu.

Podatelé opakovaně zdůrazňují, že současný stav v území je v rozporu s funkčním určením plochy, se závaznými cíli ÚP, s ochranou veřejného prostředí a s veřejným zájmem obyvatel.

Dále podatelé citují rozhodnutí č.225/94, podle kterého bylo území zařazeno do oblasti II. se zvláštním režimem hospodaření a v té souvislosti zmiňují, že v roce 2013 bylo území převedeno do zóny II. pro lehký průmysl. Územní plán Ostravy tak dle podatelů nerespektuje podmínky dané rozhodnutím č. 225/94, jestliže umožňuje faktické užívání území k činnostem charakteristickým pro lehký průmysl.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že připomínky č. 3 a č.3A spolu věcně souvisí, a proto je dle ust. § 98 odst. 1 SZ vyhodnotili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování společně s tímto závěrem:

Požadavku/připomínek 3 a 3A se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětná lokalita se způsobem využití „Smíšená obytná městská“ se nachází mezi ulicemi: z východu a západu ul. Vratimovskou, ze severu je lemována ulicí U Sýpky a z jihu sousedí s hranicí bývalého průmyslového závodu Nové huti (Liberty). Lokalita je „sevrěna“ mezi plochami výroby lehké a těžké. V 50.letech 20.stol. se jednalo o lokalitu s rodinnými domy a zahradami nacházející se po pravém břehu řeky Ostravice, mezi zemědělsky obhospodařovanými pozemky, poblíž železniční zastávky Ostrava-Kunčice. V době výstavby Nové hutě Klementa Gottvalda v 60. letech došlo k tomu, že tato lokalita s rodinnými domy byla v podstatě obestavěna z východu a jihu průmyslovými halami a postupně došlo k doplnění provozů lehkého průmyslu i ze severu a západu. K areálu byla následně vybudována tramvajová trať, jejíž smyčka byla situována v jižním okraji předmětné lokality. Od doby výstavby průmyslového areálu tak došlo k výraznému zhoršení životního prostředí stávající obytné zástavby. Byla proto vyhlášena zóna II. se zvláštním režimem hospodaření s tím, že oblast bude na základě zhoršených životních podmínek vybydlena. K tomuto cílovému stavu nikdy nedošlo a enkláva rodinných domů zde funguje do současnosti. Územní plán z roku 1994 na základě této skutečnosti vymezil v této ploše způsob využití nazvaný „Živnostenské území“, které bylo určeno pro bydlení, drobnou výrobu, služby a občanskou vybavenost. Vzhledem k poloze lokality bylo zřejmé, že v případě provozu sousedícího průmyslového areálu nemůže být v ploše zachována taková kvalita prostředí, jaká se dá předpokládat v ploše s využitím „Bydlení v rodinných domech“. Živnostenské území nabízelo možnost realizace i provozů a zařízení ve stylu: podstatně neobtěžující drobná výroba, výrobní služby, sklady, řemeslnické dílny, servisy, opravny, půjčovny, nájemné dílny a ateliery, výstavní prostory, objekty pro svobodná povolání, kutilství, záliby. Nejvyšší přípustná hladina venkovního hluku byla stanovena na max. 60/50 dB(A). Nový územní plán Ostravy z roku 2014 toto využití převzal a na ploše byla vymezena plocha s využitím „Plochy smíšené - bydlení a služby“, která mimo zástavbu rodinných domů a nízkopodlažních bytových domů umožňuje umístění budov, zařízení a ploch nezávadné průmyslové výroby a služeb, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují nadměrně dopravní zátěž území a nesnižují kvalitu prostředí v této ploše, spojené s bydlením v rodinných a bytových domech.

Z leteckých snímků je dohledatelné, jak se postupně v čase na parcelách u některých rodinných domů začalo objevovat podnikání (např. v roce 1998 – dvě parcely RD jsou využity pro podnikání, v roce 2003 je stav nezměněn, v roce 2012 jsou další dvě parcely u RD využity pro podnikání, v roce 2017 byla v jednom z objektů RD zřízena Pivnice U Sýpky, na dalším pozemku RD vznikla manipulační plocha k uskladnění dřevěných palet, v roce 2019 na jedné ze zahrad byly umístěny kontejnery další nově vzniklé firmy, v roce 2023 na jednou z pozemků RD vznikla zpevněná plocha, na které jsou odstaveny osobní automobily).

Celkově lze konstatovat, že v enklávě rodinných domů došlo výstavbou průmyslového komplexu ke zhoršení životního prostředí. Nový Územní plán vydaný v roce 2014 reagoval na vzniklou situaci tím, že v území vymezil plochu s využitím „Plochy smíšené – bydlení a služby“ (dle standardu plochy „Smíšená obytná městská“) s regulativy pro zajištění stavební činnosti. Toto využití bylo převzato z Územního plánu města Ostravy z roku 1995, kde byla tato lokalita zařazena do plochy s využitím „Živnostenské území“. Přitom nelze vyloučit, že jednotlivé položky využití takovéto smíšené plochy se mohou prolínat

s využitím ploch jiných, jako jsou např. plochy pro bydlení, nebo i plochy pro drobnou výrobu či lehký průmysl. V tom tkví podstata smíšených ploch, přičemž rozdíl spočívá právě v míře a povaze vlivů jednotlivých záměrů, mimo jiné i s ohledem na místní poměry a konkrétní podmínky v území. Posouzení těchto kategorií z hlediska podrobnosti i příslušné právní úpravy náleží povolovacím řízením, a nikoliv územnímu plánování. Územní plán z povahy věci nezajišťuje ani kontrolu činností v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití.

Funkce pořizovatele územně plánovací činnosti je dána stavebním zákonem, jedná se o orgán územního plánování, který vystupuje v přenesené působnosti. Jeho úkolem je zajištění činností spojených se zpracováním územně plánovacích podkladů a dokumentací. Jedná se zejména o:

- zajištění zpracování územně analytických podkladů,
- zajištění zpracování územních studií v případě, kdy je jejich zpracování podmíněno územním plánem, stanovení jejich využití a zajištění jejich zaevidování
- zpracování návrhu zadání územního plánu ve spolupráci s určeným zastupitelem poté, kdy zastupitelé rozhodli o tom, že se územní plán (nebo jeho změna) bude pořizovat
- zajištění činností spojených s pořizováním územního plánu nebo jeho změn (předání návrhu zadání zpracovateli změny ÚP, kontrola zpracovaného návrhu z hlediska souladu s platnou legislativou a nadřazenou územně plánovací dokumentací, zajištění společného a veřejného projednání návrhu, vypořádání připomínek a stanovisek po veřejném projednání, zajištění úpravy návrhu, příprava na vydání a zajištění úplného znění)
- zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu a další.

Tuto činnost zajišťuje orgán územního plánování při Magistrátu města Ostravy pro celé území obce s rozšířenou působností, činnost je vykonávána v oddělení územní koncepce, odboru územního plánování a stavebního řádu, kam spadá i zpracování návrhu územního plánu nebo jeho změny.

Činností zpracovatele územního plánu nebo jeho změny je návrh rozvoje města na základě zjištění stavu v území, jedná se především o návrh urbanistické koncepce, vymezení rozvojových ploch, návrh dopravního řešení, zajištění ochrany kulturních památek, ochrany přírody, zajištění respektování veškerých limitů a dalších jevů v území. Jedná se o komplexní činnost směřující k projektu návrhu rozvoje města.

K bodu 1 požadavků podatelů sdělujeme, že z výše uvedeného je zřejmé, že uvedenému požadavku nelze v rámci pořizované změny územního plánu vyhovět. Územní plán v dané lokalitě v minulosti již vymezil plochu s využitím „Smíšené obytné městské“, včetně příslušných regulativů. Reagoval tím na právě v minulosti kritizovaný stav, kdy v území zůstaly některé pozemky vymezeny pro průmysl, a to jako pozůstatek původních územních plánů a jejich rozvojových záměrů. Právě i v návaznosti na kritiku podatelky i spolku „Žabinec“ změnil Územní plán Ostravy Změnou č.4a bývalou funkční plochu pro lehký průmysl na plochu „Smíšenou obytnou městskou“.

Kritizovaná stavební i nestavební činnost na některých pozemcích lokality byla dle podkladů stavebních úřadů, řádně povolena a bez uplatnění opravných prostředků sousedů, kterých se mohla dotknout.

Nová stavební činnost, popř. změny v území by měly probíhat v souladu s těmito regulativy a v mezích příslušné právní úpravy (tedy na základě řízení u příslušného stavebního úřadu), přičemž kontrola těchto procesů nemůže být úkolem územního plánování, neboť se jedná o jinou agendu v působnosti jiných správních orgánů. Plochu se závažným problémem v území nelze v ÚPO vymezit, tento pojem SZ a příslušná prováděcí vyhláška pro zpracování územních plánů nebo jejich změn nezná. Postup v rámci jiných činností pořizovatele, jako např. pořizování územně analytických podkladů, probíhá na pořizování územně plánovací dokumentace zcela nezávisle. Skutečnosti uváděné v obou připomínkách budou současně prověřeny v rámci příští aktualizace územně analytických podkladů, což je nástroj územního plánování, který právě problémy a závady v území identifikovat a evidovat. Územně analytické podklady jsou podkladem pro pořizované územně plánovací dokumentace.

Co se týká bodu č. 2, v němž podatelé požadují vyhodnotit nesoulad mezi funkčním určením plochy a jejím skutečným využíváním, pořizovatel konstatuje, že plocha je určena pro způsob využití „Smíšená obytná městská“, jež zahrnuje nejen bydlení ale také nerušící výrobu a služby, které svým charakterem a kapacitou nadměrně nezvyšují dopravní zátěž území a nesnižují kvalitu prostředí v této ploše, spojené s bydlením. Vzhledem k tomu, že se jedná o plochu smíšenou, nelze a priori konstatovat, že užívání staveb a pozemků k některým z účelů vyjmenovaných v přípustném využití představuje rozpor mezi faktickým stavem území a regulativy územního plánu, na který by měla bez dalšího reagovat změna

územního plánu. Posouzení, zda provoz těchto staveb a užívání příslušných pozemků nadměrně navyšují dopravní zátěž území a tím snižují kvalitu bydlení v okolních objektech určených pro bydlení nepřísluší podrobnosti územního plánu, který je koncepčním dokumentem a nepřísluší mu řešit dopady konkrétních záměrů (ať už navrhovaných či stávajících) na práva sousedů a kvalitu prostředí (srov. např. NSS, 26. 2. 2025, 7 As 39/2024, NSS, 6. 11. 2024, 7 As 20/2024 – 41).

K bodu č.3 sdělujeme, že ve změně č.5 nelze výše uvedené výhrady zohlednit. Územní plán, jak již bylo výše v textu uvedeno, neumí vymezit „závažný problém v území“, vyjma limitů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, které se však zobrazují pouze v koordinačním výkrese, tzn. pouze v odůvodnění. Jinými slovy, jejich závaznost neurčuje územní plán, ale právní předpisy na jiných úsecích veřejného práva. Změnou jsou navrhovány úpravy funkčního využití (což náleží územnímu plánování, ovšem nezahrnuje to vymezování problémů v území), příp. aktualizovány limity v území na základě poskytnutých informací dotčených orgánů (ovšem pouze v rámci odůvodnění příslušné územně plánovací dokumentace). Pro zpracování Změny č.5 ÚPO bylo zpracováno zadání změny č.5, které schválilo zastupitelstvo města Ostravy (v tomto případě bylo Zadání změny přílohou projednané a Zastupitelstvem města schválené Zprávy o uplatňování ÚPO v září 2025). Návrh změny je zpracován na základě obsahu tohoto zadání.

K bodům č.4 a 5 sdělujeme, že dle výše uvedeného výčtu činností pořizovatele nelze uvedeným požadavkům vyhovět. Obytná funkce území je dána územním plánem a regulativy plochy s využitím „Smíšené obytné městské“. Kontrola probíhajících činností v lokalitě nespadá do kompetencí funkce pořizovatele.

PŘIPOMÍNKA Č. 04

Podatel: Městský obvod Plesná, IČ 0621585, Dobroslavická 83/8, Plesná, 725 27 Ostrava, zastoupený starostou p. Pavlem Hrbáčem

Cítace připomínky:

Návrh změny č. 5 Územního plánu Ostravy - Připomínky

V souladu s ust. § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), Městský obvod Plesná (dále jen podatel) **uplatňuje k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen změna) následující připomínku:**

Vymezení území dotčené připomínkou:

Zastavitelné plochy označené B1 (nově Z.B1), B2 (nově Z.B2), B3 (nově Z.B3), B5 (Z.B4), B6 (nově Z.B5), B7 (nově Z.B6), B8 (nově Z.B7), B15 (nově Z.B10), B16 (nově Z.B11), B18 (nově Z.B12), B19 (nově Z.B13), B20 (nově Z.B240) a B21 (nově Z.B14) nacházející se na území k.ú. Stará Plesná a k.ú. Nová Plesná.

Podatel uplatnil dle ust. § 109 odst. 1 stavebního zákona podnět na změnu Územního plánu Ostravy, ve které **požadoval úpravu podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, a to tak, aby u výše uvedených zastavitelných ploch s ohledem na venkovský charakter území nebyla možná realizace řadových domů.** Žádost byla náležitě odůvodněna, a to především tím, že Plesná je charakteristická svým venkovským charakterem zástavby. Dále byl v žádosti konstatován neblahý vliv skokového nárůstu obyvatelstva s ohledem na složitou dopravní situaci, nedostatečnou technickou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Tato žádost byla v zadání návrhu změny označena číslem 68.

V textové části odůvodnění návrhu Zm. č. 5 ÚP Ostravy v kapitole „6 VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č.5 SE ZADÁNÍM“ u „Položky 68“ je uvedeno následující, citujeme: **„Na základě podrobného posouzení a vyhodnocení požadavku na změnu ÚPO bylo návrhu vyhověno a je zapracován do návrhu změny.“**

Podatel s tímto tvrzením nesouhlasí, a to především z následujících důvodů:

1. V návrhu je v uvedené kapitole v případě vyhodnocení „Položky 68“ uvedeno následující, citujeme: *„... Koncentrovaná zástavba doprovázená velkým nárůstem obyvatel však do území přináší dopravní zatížení neúměrně vyšší... Pro výstavbu v rozvojových lokalitách je navržena povinnost zajistit odpovídající dopravní napojení v úseku od zastavitelné plochy po nadřazenou veřejnou komunikační síť nacházející se v plochách se způsobem využití „Doprava všeobecná“ – DU. Regulativ je součástí textu části 6 Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, Všeobecná prostorová regulace, bod 5. Zásady dopravní obsluhy a jeho cílem je, aby plochy s koncentrovanou zástavbou byly řádně napojeny na stávající dopravní systém a nárůst nové husté zástavby tak nezpůsobil nepřiměřené zatížení stávající kapacitně nedostačující komunikační sítě a jejího okolí.“*

S tímto tvrzením podatel zcela jistě souhlasí, ale konkrétní řešení návrhu změny tomuto tvrzení neodpovídá, což způsobuje **vnitřní rozpor v návrhu změny územního plánu**. Je uvedeno, že změnou dochází k úpravě dopravního řešení ve prospěch zkvalitnění dopravního napojení, ale ve skutečnosti změnou územního plánu se možnosti dopravního napojení nové zástavby upravují způsobem, který umožňuje realizaci užších veřejných prostranství a stejných komunikací jako v současnosti platném ÚP Ostravy.

Návrhem změny je do textové části ÚP Ostravy kapitoly „5. Zásady dopravní obsluhy“ vložen následující text, citujeme: *„Umístování koncentrované formy nízkopodlažní zástavby (zejména v plochách B1) je podmíněno zajištěním realizace kapacitně a prostorově odpovídajícího dopravního napojení zastavitelné plochy – tj. **komunikací obousměrnou o min. šířce 5,5 m nebo jednosměrnou o min. šířce 3,5 m** a to v celém rozsahu trasy až k nadřazené komunikační síti nacházející se v rámci plochy způsobu využití DU. Koncentrovaná forma nízkopodlažní zástavby zahrnuje řadové rodinné domy a obdobné typy rodinných domů vytvářející hustou zástavbu a bytové domy s výškou 2NP a podkroví a 3NP a podkroví (popř. s ustoupeným podlažím).“* Z uvedeného vyplývá, že veřejná prostranství byly návrhem změny v případě

koncentrované formy nízkopodlažní zástavby zúženy, kdy šíře komunikací zůstala stejná. Podatel má za to, že uvedenou navrhovanou změnou nedochází k vyhovění požadavku na omezení řadové zástavby v uvedených zastavitelných plochách a uvedené tvrzení v textové části odůvodnění, že žádosti bylo vyhověno shledává jako nepravdivé.

2. V odůvodnění vyhovění žádosti je dále uvedeno následující, citujeme: „Spolu s úpravou regulace dopravního napojení rozvojových lokalit byl vymezen pojem „koncentrovaná nízkopodlažní zástavba“. Tento pojem je uveden v textové části 14 Vymezení pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech a vysvětlen v odůvodnění položky 2.4.“

V uvedené kapitole 14 je uvedeno, citujeme: „• koncentrovaná nízkopodlažní zástavba – představuje formu obytné zástavby s vyšší prostorovou efektivitou, než má klasická zástavba volně stojícími rodinnými domy. Jedná se o urbanisticky kompaktnější uspořádání domů při zachování nízké výškové hladiny a měřítka odpovídajícího bydlení v rodinných domech. Jsou to: řadové rodinné domy a jiné formy uspořádání rodinných domů, které nelze označit jako samostatně stojící, nízkopodlažní bytové domy, domy s podílem bydlení, které obsahují i jinou (nebytovou) funkci o podlažnosti max. 3NP + podkroví“.

Dále je v kapitole „Položka 2.4 Prověření příp. upřesnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, aktualizace pojmů, změna způsobu využití“ uvedeno: „-nově byl zpracován pojem koncentrovaná nízkopodlažní výstavba – je definován takto: „koncentrovaná nízkopodlažní zástavba – představuje formu obytné zástavby s vyšší prostorovou efektivitou, než má klasická zástavba volně stojícími rodinnými domy. Jedná se o urbanisticky kompaktnější uspořádání domů při zachování nízké výškové hladiny a měřítka odpovídajícího bydlení v rodinných domech. Jsou to: řadové rodinné domy a jiné formy uspořádání rodinných domů, které nelze označit jako samostatně stojící, nízkopodlažní bytové domy, domy s podílem bydlení, které obsahují i jinou (nebytovou) funkci o podlažnosti max. 3 NP + podkroví.“ Tento pojem byl stanoven na základě požadavku zamezit v některých vymezených zastavitelných plochách pro „bydlení individuální“ velké hustotě zástavby. Jedná se o rozvojové zastavitelné plochy pro bydlení, ve kterých je na základě mnoha aspektů (např. nedostatečná občanská vybavenost městské části, nevyhovující dopravní napojení, neexistence sítí TI) nepřipustné umístění jiných forem objektů, než jsou

individuální rodinné domy. Nová zástavba by zde neměla přesahovat dvě nadzemní podlaží, doplněná případně o obytné podkroví nebo ustoupené podlaží. Samostatně stojící rodinné domy budou svým výškovým a objemovým řešením koncipovány tak, aby nová zástavba zůstala v harmonii s okolní obytnou strukturou, převážně obdobného charakteru a umožnila využití rozvojového území při zachování přiměřené míry soukromí a pobytové kvality prostředí.“

K uvedeným změnám podatel konstatuje, že vymezením pojmu „koncentrovaná nízkopodlažní zástavba“ není nijak omezena možnost umísťovat řadovou zástavbu u žádných zastavitelných ploch. Podatel má za to, že uvedenou navrhovanou změnou nedochází k vyhovění požadavku na omezení řadové zástavby a uvedené tvrzení v textové části odůvodnění, že žádosti bylo vyhověno, shledává jako nepravdivé.

3. **V návrhu změny není podateli vyhověno, neboť řadová zástavba je v uvedených zastavitelných plochách nadále možná.** Nadále není v územně plánovací dokumentaci města Ostravy zohledněn fakt, že město Ostrava se dělí na 23 městských obvodů, které se svým charakterem od sebe významně liší. Obvody v centrální části jsou charakteristické svým městským charakterem, a naopak městské obvody jako např. Plesná, Krásné Pole, Stará Bělá, Nová Bělá apod., jsou charakteristické svou venkovskou urbanistickou strukturou, a tím jsou svými obyvateli vnímány jako pozitivní, vlnidné a bezpečné prostředí. Pro obyvatele toto území představuje únik od městského shonu a nabízí vyšší kvalitu života spojenou s přírodou. Územní plán ani jeho navrhovaná změna toto neakceptuje a nadále svými stanovenými podmínkami pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití nerozlišuje mezi městskou a venkovskou zástavbou. Podatel požaduje, aby toto bylo v návrhu změny upraveno a aby mu v případě požadovaných zastavitelných ploch bylo vyhověno – tj. aby došlo k zamezení realizace řadové zástavby v uvedených zastavitelných plochách.

Městský obvod Plesná tímto podává připomínku a požaduje, aby byl do návrhu změny zapracován požadavek, a to, omezení hmotové struktury nové zástavby – znemožnění realizace řadových domů u zastavitelných ploch B1, B2, B3, B5, B6, B7, B8, B15, B16, B18, B19, B20 a B21 na území Městského obvodu Plesná. Při definování pojmu „řadový dům“ požadujeme použít následující definici: „Za řadový dům se pro účely územního plánu považuje dům, kdy minimálně tři rodinné domy k sobě přiléhají částí obvodové zdi.“

Další akceptovatelnou variantou je vymezení nové samostatné plochy s rozdílným způsobem využití – nazvané „bydlení venkovské“, kde by byla možnost umístění řadových rodinných domů nepřipustná, tak jak bylo zástupci Úřadu územního plánování Ostrava navrženo na jednání se starosty jednotlivých městských odvodů, které se konalo dne 29.04.2024 v budově Magistrátu města Ostravy.

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Nejpозději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „ÚPO“) se uskutečnilo 19. 2. 2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6. 3. 2026.

Posuzované podání připomínky bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka již 25. 2. 2026, tedy v řádném termínu.

Připomínka se vztahuje k položce změny č. 68 a je rozdělena do 4 částí, ozn. 1, 2, 3 a závěrečnou část připomínky.

Pořizovatel se současně zabýval otázkou, zda je městský obvod oprávněn v rámci veřejného projednání uplatňovat připomínky.

Z právní úpravy provedené ust. §§ 87, 90, 99, 104 zákona č. 283/2021 Sb. pak vyplývá, že obec ingeruje do procesu tvorby územního plánu prostřednictvím zastupitelstva obce, když pořizovatel je plně vázán pokyny zastupitelstva přijatými při rozhodování zastupitelstva o schválení zadání územního plánu, o návrhu výběru nejvhodnější varianty a návrhu vyhodnocení připomínek vznesených oprávněnými osobami, o úpravě návrhu územního plánu, či o ukončení jeho pořizování. Ze shora uvedené právní úpravy tedy vyplývá, že obec se prostřednictvím určeného zastupitele a zastupitelstva aktivně podílí na tvorbě územního plánu, počínaje schválením jeho zadání, takže z logiky věci vyplývá i to, že nemůže být oprávněnou osobou k podávání připomínek k návrhu územního plánu dle ust. § 97 zákona č. 283/2021 Sb., když tou může být osoba stojící vně procesu přípravy a tvorby územního plánu.

Nositeli ústavně zaručeného práva na samosprávu, jsou pouze obce a kraje (čl. 99 Ústavy ve spojení s čl. 100 odst. 1 a čl. 8 Ústavy). Městské obvody jsou organizační jednotkou statutárního města. Ústava ani zákon jim výslovně právo na samosprávu nepřiznává.

Postavení městských obvodů podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, se tedy významně liší od postavení městských částí hlavního města Prahy, kterým vyplývá právo na samosprávu přímo ze zákona 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (§ 2 odst. 1 a § 89), a kterým v minulosti přiznaly aktivní legitimaci v řízení o návrhu na zrušení opatření obecné povahy i správní soudy. To však v případě městských obvodů či částí statutárního města podle zákona o obcích neplatí (srov. rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 23. 1. 2025, č. j. 66 A 6/2024- 687).

Územně členěná statutární města upravují své vnitřní poměry ve věcech správy města statutem, v němž mohou stanovit způsob projednání územně plánovací dokumentace města a programu rozvoje města s městskými obvody a městskými částmi. Podle Statutu města Ostravy (obecně závazná vyhláška č. 10/2022 ve znění účinném od 28. 1. 2026, čl. 12) se městské obvody mohou k pořizovaným územně plánovacím dokumentacím a jejich změnám vyjádřit.

Z výše uvedeného vyplývá zcela jednoznačný závěr, že předmětný dokument nemá právní povahu připomínky ve smyslu ust. § 97 zákona č. 283/2021 Sb. Městské obvody se mohou k pořizované změně územního plánu vyjádřit v souladu se Statutem města Ostravy, a to v rámci interních postupů, tedy mimo

zákonný rámec stavebního zákona, který, jak je uvedeno výše, stanoví možnost uplatnit k projednávanému návrhu připomínku vůči veřejnosti, a nikoliv samotnému městu.

Na základě výše uvedeného se pořizovatel podanou „připomínkou“ nezabýval jako připomínkou ve smyslu ust. § 97 zákona č. 283/2021 Sb., ale její obsah vyhodnotil z vlastního podnětu, aby prověřil, zda z ní nevyplynou skutečnosti odůvodňující příp. úpravu či jiný postup z moci úřední (byť dokument dále v textu nazývá pro zjednodušení také „připomínkou“).

Geneze návrhu Změny č. 5 ÚPO – položka změny č. 68:

V rozsahu položky změny č. 68 bylo žadatelem, kterým bylo Statutární město Ostrava (dále jen „SMO“), Městský obvod (dále jen MOB) Plesná prostřednictvím starosty, požadováno **v zastavitelných plochách ozn. (původně ve znění po Změně č. 4a ÚPO) B1 / (nově ve znění navrhované Změnou č. 5 ÚPO) Z.B1, B2 / Z.B2, B3 / Z.B3, B5 / Z.B4, B6 / Z.B5, B7 / Z.B6, B8 / Z.B7, B15 / Z.B10, B16 / Z.B11, B18 / Z.B12, B19 / Z.B13, B20 / Z.B240 a B21 / Z.B14** nacházejících se v katastrálních územích Stará Plesná a Nová Plesná, vymezených prioritně pro nízkopodlažní obytnou zástavbu – pro bydlení v rodinných domech, **upravit podmínky tak, aby nebyla umožněna zástavba řadových domů.** Pořizovatelem bylo požadováno **problematiku umístování řadových domů řešit komplexně, tzn. také v ostatních částech Ostravy**, přičemž měl být zohledněn charakter a specifika konkrétních lokalit. Nutno představit, že požadavek pořizovatele vychází z pracovního jednání konaného dne 29. 4. 2024 za účasti zástupců vedení SMO, starostů MOB a pořizovatele (ÚPaSŘ MMO), které bylo iniciováno ve vazbě na konkrétní požadavek na Změnu ÚPO vznesený prostřednictvím podnětu starosty MOB Plesná ze dne 26. 3. 2024.

Na pracovním jednání byla diskutována problematika charakteru zástavby v plochách způsobu využití *Bydlení v rodinných domech* a s tím spojené regulace nové zástavby. Impulsem k projednání byl zvýšený počet záměrů na realizaci řadových rodinných domů. Tento způsob zástavby může v některých lokalitách představovat nesoulad s typickým měřítkem zástavby (nežádoucí zahušťování) a charakterem zástavby s převahou samostatně stojících rodinných domů (historicky venkovského či příměstského typu) v zahradách. Současně bylo poukázáno na možné negativní dopady na kapacity veřejné infrastruktury, zejména na zatížení území dopravou, které může být při intenzivnější zástavbě významnější, případně na nedostatečnou kapacitu občanské vybavenosti ve spádovém území, a tím i na možné zhoršení kvality obytného prostředí v dotčených lokalitách vlivem zvýšené dopravy. Jako možná východiska byla diskutována možnost úpravy regulace v plochách způsobu využití *Bydlení v rodinných domech*, popř. vymezení samostatného typu plochy s rozdílným způsobem využití, pracovně označené jako „bydlení venkovské“, ve které by byla výstavba řadových rodinných domů nepřipustná.

Výsledkem jednání byla obecná podpora zpřísnění regulace ze strany některých starostů polohou okrajových MOB, kteří upozornili zejména na potřebu zachování stávajícího charakteru zástavby a únosné míry dopravního zatížení místních komunikací.

Požadavek pořizovatele na komplexní řešení problematiky výstavby řadových domů na celém území města byl projektantem prověřen a navrženo takové řešení, které do budoucna zamezí realizaci nejen řadových rodinných domů, ale i dalších forem nízkopodlažní obytné zástavby, kterou plocha bydlení individuální umožňuje - tzn. zástavby s vyšší koncentrací bytů, obyvatel, pohybu osobních vozidel apod. na plošnou jednotku ve srovnání se zástavbou se samostatně stojícími rodinnými domy, v zastavitelných plochách (zejména B1) bez zajištění odpovídajícího dopravního napojení, jehož absence se u již realizovaných projektů jeví v praxi jako zásadní problém. Použití tohoto principu povede i k eliminaci výstavby s hmotově výraznějšími soubory staveb (např. bloky řadových rodinných domů) nebo hmotově výrazných staveb (např. bytové domy, byť by byly nízkopodlažní).

Formulace pro omezení, resp. zamezení zmíněného typu výstavby je doplněna do textové části návrhu Změny č. 5 ÚPO, v části *6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití*, v části regulačních podmínek *Všeobecná prostorová regulace (obecně závazné podmínky pro využití území a prostorové uspořádání území)*, v bodě 5. *Zásady dopravní obsluhy*, která dosud zněla takto:

„K zajištění nového dopravního připojení (nevztahuje se na již stávající komunikace) v zastavitelných i stabilizovaných plochách způsobu využití *Bydlení v rodinných domech* (nově *Bydlení individuální B1*) bude vymezeno veřejné prostranství o min. šířce 8 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit na 6,5 m; veřejná prostranství budou vedena k jednotlivým pozemkům rodinných (popř. bytových)

domů). V plochách se způsobem využití Bydlení v bytových domech (nově Bydlení hromadné BH) bude vymezeno veřejné prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, o min. šířce 12 m, při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Součástí veřejného prostranství bude komunikace o min. šířce 5,5 m (tato podmínka se nevztahuje na zastavitelné plochy pro bydlení individuální o celkové výměře do 5 000 m²). Od této regulační podmínky

A nově, v odst. druhém, je doplněna tato navazující podmínka:

„Umísťování koncentrované formy nízkopodlažní zástavby (zejména v plochách BI) je podmíněno zajištěním realizace kapacitně a prostorově odpovídajícího dopravního napojení zastavitelné plochy – tj. komunikací obousměrnou o min. šířce 5,5 m nebo jednosměrnou o min. šířce 3,5 m, a to v celém rozsahu trasy až k nadřazené komunikační síti nacházející se v rámci plochy způsobu využití DU. Koncentrovaná forma nízkopodlažní zástavby zahrnuje řadové rodinné domy a obdobné typy rodinných domů vytvářející hustou zástavbu a bytové domy s výškou 2NP a podkroví a 3NP a podkroví (popř. s ustoupeným podlažím).“

Pojem *koncentrovaná nízkopodlažní zástavba* je pak pro účely ÚPO nově specifikován v textové části návrhu Změny č. 5 ÚPO, v části 14 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech:

„koncentrovaná nízkopodlažní zástavba – představuje formu obytné zástavby s vyšší prostorovou efektivitou, než má klasická zástavba volně stojícími rodinnými domy. Jedná se o urbanisticky kompaktnější uspořádání domů při zachování nízké výškové hladiny a měřítka odpovídajícího bydlení v rodinných domech. Jsou to: řadové rodinné domy a jiné formy uspořádání rodinných domů, které nelze označit jako samostatně stojící, nízkopodlažní bytové domy, domy s podílem bydlení, které obsahují i jinou (nebytovou) funkci o podlažnosti max. 3NP + podkroví“.

Krom uvedeného ve stávajícím (neměnném) znění v textové části ÚPO, v části 2 Základní koncepce rozvoje území obce, oddílu 2.2 Urbanistické hodnoty a jejich ochrana mezi hlavní principy koncepce ochrany a rozvoje urbanistických hodnot města mj. patří zachovat současný charakter menších městských obvodů s rodinným bydlením. A ve stávajícím (rovněž neměnném) znění v textové části ÚPO, v části 14 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech je pod pojmem charakter zástavby (charakteristická zástavba) pro účely ÚPO uvedeno, že vyjadřuje plošné a prostorové parametry zástavby, které jsou dány zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním zástavby na pozemcích vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím (např. určení vztahu zástavby k uliční a stavební čáře), hustotu zástavby a celkovým hmotovým řešením, a měřítkem zástavby. Je to soubor historických, kulturně civilizačních, urbanistických a estetických prvků či vlastností specifických pro dané území, a to včetně jejich vzájemných vazeb.

Podrobnější zdůvodnění je součástí textové části Odůvodnění návrhu Změny č. 5 ÚPO, v části 6 Vyhodnocení souladu Změny č. 5 se zadáním, v rámci Odůvodnění jednotlivých položek změny – Položka 68 se závěrem, v němž se konstatuje, že na základě podrobného posouzení a vyhodnocení požadavku na změnu ÚPO bylo návrhu vyhověno a je zapracován do návrhu změny.

Podatel připomínky se uvedeným závěrem vyhodnocení neztotožňuje – nesouhlasí a v připomínce uvádí následující důvody:

Část ozn. 1 „Připomínky č. 4“:

Podatel připomínky v bodu 1 připomínky cituje z textové části Odůvodnění návrhu Změny č. 5 ÚPO – odůvodnění k Položce 68 (na str. 106) pasáž s vysvětlením zpřísnění požadavků na dopravní napojení koncentrovaných forem nízkopodlažní obytné zástavby. Se zpřísněním souhlasí, avšak uvádí, že mezi deklarovaným cílem navrhované změny a jejím skutečným obsahem je rozpor. Podle něj se v odůvodnění návrhu změny sice tvrdí, že se dopravní napojení má změnou zkvalitnit, ale navržené řešení ve skutečnosti upravuje parametry dopravního napojení způsobem, který bude mít důsledek opačný.

Dále pak cituje nově formulované regulační podmínky uvedené v textové části návrhu Změny č. 5 ÚPO, části 6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití, v části regulačních podmínek Všeobecná prostorová regulace (obecně závazné podmínky pro využití území a prostorové uspořádání území), v bodě 5. Zásady dopravní obsluhy, v odst. druhém. A o tuto citaci opírá své tvrzení, že navržené parametry komunikací umožňují vznik užších veřejných prostranství, přičemž samotná šířka komunikací zůstává v zásadě stejná jako v doposud platném znění

ÚPO. Tím se podle podatele připomínky fakticky nezvyšuje kapacita ani kvalita dopravního napojení nových lokalit. Z toho vyvozuje dva hlavní závěry – návrh změny podle něj neřeší problém dopravní zátěže, který sám v odůvodnění zmiňuje, a zároveň neplní požadavek na omezení řadové obytné zástavby v zastavitelných plochách. Podatel připomínky proto považuje tvrzení v odůvodnění změny územního plánu, že jeho požadavku bylo vyhověno, za nepravdivé.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili připomínku s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a zpracovali jejich vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Části ozn. 1 „Připomínky č. 4“ se vyhovuje částečně.

Na základě podrobného posouzení a vyhodnocení požadavku na změnu ÚPO bylo vyhověno návrhu pořizovatele, který požadoval komplexní řešení pro celé území Ostravy, přičemž původnímu podnětu na změnu ÚPO, kterou podal MOB Plesná, který požadoval změnu pouze v rozsahu MOB Plesná, bylo vyhověno pouze v částečném rozsahu. Tento text bude doplněn v textu odůvodnění u položky změny č. 68.

Odůvodnění:

Je nutno uvést, že požadavek na „zákaz“ výstavby řadových domů nelze z pohledu urbanistické koncepce, zakotvené v územním plánu Ostravy, respektive koncepce nastavení jednotlivých funkčních ploch, je požadavkem, který se nemůže do územního plánu propsat pouze na území jednoho městského obvodu, ale jedná se o problematiku, kterou je nutno řešit koncepčně pro celé území města. Rovněž je nutno jej řešit také z pohledu, zda se jedná o problematiku, kterou sdílí také ostatní městské obvody a město obecně. Řadové domy jsou obecně vnímány jako vhodný typ rodinné zástavby ve velkých městech, kde tvoří přirozený předěl mezi tradiční venkovskou a příměstskou rodinnou zástavbou a koncentrovanou bytovou zástavbou městskou. Řadové domy obecně šetří zabírané zemědělské plochy a snižují finanční náklady města na provoz veřejné infrastruktury. Jistě lze rozumět tomu, že tradiční venkovské obvody řeší problematiku zahušťování jejich obvodu novými obyvateli, nicméně je třeba vnímat, že územní plán řeší město jako celek. Pořizovatel ověřil, zda se jedná o požadavek městských obvodů obecně, či zda se jedná o požadavek pouze lokální. Z jednání vyplynulo, že každý městský obvod má na tuto problematiku jiný názor a pro potřebu změny v tomto duchu bude potřeba detailní diskuse napříč městskými obvody a městem obecně. V době dokončování prací na změně územního plánu tak bylo patrné, že tuto problematiku není možno zvládnout v rámci změny č.5 ÚPO a bude nutno ji přesunout do další změny ÚPO, shodně jako např. problematiku „záplav“ a jejich dopadů do územního plánu, které rovněž z tohoto důvodu budou předmětem další změny ÚPO. Tato zněna tak není v současné době zpracována z uvedených důvodů do změny č.5 ÚPO a bude předmětem následující změny. Změna č. 5 ÚPO však na požadavek reaguje částečně a navrhuje taková opatření ve funkční ploše, která zabrání necitlivým dostavbám, parazitujícím na stávající, ale technicky nevyhovující dopravní infrastruktuře.

Regulační podmínky uvedené v textové části návrhu Změny č. 5 ÚPO, části 6 *Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití*, v části regulačních podmínek *Všeobecná prostorová regulace (obecně závazné podmínky pro využití území a prostorové uspořádání území)*, v bodě 5. *Zásady dopravní obsluhy* je nutno aplikovat jako celek. V prvním odstavci, který oproti verzi v ÚPO ve znění po Změně č. 4a nedoznává změn, tato regulace upravuje požadavky na šířkové parametry nových komunikací a veřejných prostranství pro nové komunikace, umístované, resp. vymezované v zastavitelných i stabilizovaných obytných plochách, jimiž se dopravně připojuje nová obytná zástavba rodinných (bez ohledu na jeho prostorovou formu) a bytových domů, přičemž tato regulace se nevztahuje na stávající komunikace. V druhém – navrhované Změnou č. 5 ÚPO nově vloženém odstavci se uvádí, že se podmínka zformulovaná v prvním odstavci pro nové komunikace vztahuje i na ty stávající, pokud se na ně nově připojují koncentrované formy nízkopodlažní obytné zástavby. To znamená, pokud je nově zastavitelná plocha přístupná pouze po stávající úzké komunikaci, lze na takové zastavitelné ploše realizovat výstavbu pouze samostatně stojících rodinných domů, nikoli řadových rodinných, nikoli bytových domů apod. Touto nově formulovanou podmínkou se tedy reguluje (omezuje) možnost výstavby koncentrovaných forem nízkopodlažní obytné v určitých (nikoli všech) lokalitách.

Toto řešení vyloučí zástavbu řadových rodinných domů, potažmo i dalších forem obytné zástavby o vyšší koncentraci, v zastavitelných plochách za předpokladu, že nelze rozšiřovat stávající komunikace zajišťující dopravní napojení dané plochy. Konkrétně pro v rozsahu správního obvodu MOB Plesná vyloučí zástavbu koncentrovaných forem nízkopodlažní obytné zástavby v zastavitelných plochách ozn.

B1 / Z.B1, B2 / Z.B2, B3 / Z.B3, B16 / Z.B11, B18 / Z.B12, B19 / Z.B13, B20 / Z.B240 a B21 / Z.B14. Tzn., že v rozsahu správního obvodu MOb Plesná nadále z důvodu stávajícího kapacitního dopravního připojení (po stávajících komunikacích) bude umožněno realizovat zástavbu koncentrovaných forem nízkopodlažní obytné zástavby v zastavitelných plochách ozn. B5 / Z.B4, B6 / Z.B5, B7 / Z.B6, B8 / Z.B7 (za předpokladu realizace dopravního návrhového prvku ozn. DK7 / CPU.DK7), B15 / Z.B10. Z uvedeného vyplývá, že podnětu žadatele MOb Plesná bylo z větší části vyhověno.

Co se týká požadavků na veřejná prostranství s komunikací obsluhující obytné území, ty jsou zmiňovány v prvním odstavci uvedených Zásad dopravní obsluhy a vztahují se pouze na vymezování nových veřejných prostranství pro nové komunikace.

V případě úprav nebo rozšiřování stávajících komunikací není současně požadováno i vymezování nových veřejných prostranství. Takový požadavek by byl nadbytečný, neboť by znamenal nutnost majetkoprávního řešení nových pozemků veřejných prostranství, přestože se jedná o zásah do již existující komunikační infrastruktury.

Případné rozšíření nebo úpravy stávajících komunikací jsou řešeny v rámci příslušných povolenacích řízení (např. řízení o změně dokončené stavby), v nichž je záměr standardně posuzován z hlediska technických podmínek, včetně koordinace s vlastníky a správci technické infrastruktury, a rovněž s ohledem na stanovisko příslušného městského obvodu. Konkrétní řešení tak vždy závisí na individuálních podmínkách dané lokality.

K žádnému vnitřnímu rozporu ve formulaci stanovených podmínek ÚPO nedochází.

Mimo ÚPO vymezování veřejného prostranství pro dopravní obsluhu obytného území současně řeší ust. § 9 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, na níž se odkazuje v čl. 1 Nařízení města Ostravy č. 17/2024, o požadavcích na výstavbu ve statutárním městě Ostravě (Ostravské stavební předpisy).

Část ozn. 2 „Připomínky č. 4“:

Podatel připomínky v bodu 2 připomínky, cituje z textové části Odůvodnění návrhu Změny č. 5 ÚPO – odůvodnění k *Položce 68* (na str. 106) pasáž s vysvětlením důvodů vymezení nového pojmu *koncentrovaná nízkopodlažní zástavba* a dále cituje novou definici pojmu *koncentrovaná nízkopodlažní zástavba* uvedenou v textové části návrhu Změny č. 5 ÚPO, části *14 Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech*. V odstavci třetím cituje tutéž definici doplněnou o odůvodnění cituje z textové části Odůvodnění návrhu Změny č. 5 ÚPO – odůvodnění k *Položce 2.4 Prověření příp. upřesnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, aktualizace pojmů, změna způsobu využití* (na str. 62).

Dále pak podatel připomínky zpochybňuje, že pouhé zavedení definice tohoto pojmu bez odpovídajících regulačních pravidel může představovat skutečné omezení výstavby. Opět z uvedeného vyvozuje dva hlavní závěry – návrh změny podle něj samotné zavedení definice nestanovuje žádné konkrétní regulační omezení pro výstavbu řadových rodinných domech, a to ani v zastavitelných plochách, čímž zároveň nebyl splněn jeho požadavek. Podatel připomínky proto považuje tvrzení v odůvodnění změny územního plánu, že jeho požadavku bylo vyhověno, za nepravdivé.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili připomínku s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a zpracovali jejich vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Části ozn. 2 „Připomínky č. 4“ se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pojem *koncentrovaná nízkopodlažní zástavba* je nutno využít spolu s regulativem uvedeným v textové části návrhu Změny č. 5 ÚPO, části *6 Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití*, v části regulačních podmínek *Všeobecná prostorová regulace (obecně závazné podmínky pro využití území a prostorové uspořádání území)*, v bodě *5. Zásady dopravní obsluhy* – viz část 1 této připomínky.

Část ozn. 3 „Připomínky č. 4“:

Podatel připomínky v bodu 3 připomínky nesouhlasí s tím, že návrh změny územního plánu podle něj dostatečně nereflektuje rozdílný charakter jednotlivých částí města. Uvádí, že některé městské obvody, zejména v centrální části města mají typický městský charakter, zatímco zejména v okrajových částech

města mají spíše charakter venkovský – klidný, rezidenční charakter, který by měl být v regulaci výstavby zvláště chráněn. Podatel připomínky má za to, že návrh změny nepřihlíží k odlišné urbanistické povaze těchto okrajových částí města, nastavuje pravidla využití území jednotně, bez rozlišení mezi městským a venkovským typem prostředí, a tím umožňuje vznik takových forem zástavby, které by mohly změnit dosavadní charakter těchto lokalit.

Podatel připomínky proto požaduje, aby byla pravidla využití území upravena tak, aby lépe chránila stávající charakter zástavby v konkrétních lokalitách a aby v požadovaných rozvojových plochách, tzn. v rozsahu městského obvodu Plesná, nebylo možné realizovat řadovou rodinnou zástavbu.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili připomínku s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a zpracovali jejich vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Části ozn. 3 „Připomínky č. 4“ se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel má za to, že stávající regulace obsažená v ÚPO chrání charakter zástavby dostatečně:

Ve stávajícím (neměnném) znění v textové části ÚPO, v části 2 *Základní koncepce rozvoje území obce*, oddílu 2.2 *Urbanistické hodnoty a jejich ochrana mezi hlavní principy koncepce ochrany a rozvoje urbanistických hodnot města* mj. patří zachovat současný charakter menších městských obvodů s rodinným bydlením. A ve stávajícím (rovněž neměnném) znění v textové části ÚPO, v části 14 *Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech* je pod pojmem *charakter zástavby (charakteristická zástavba)* pro účely ÚPO uvedeno, že vyjadřuje plošné a prostorové parametry zástavby, které jsou dány zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním zástavby na pozemcích vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím (např. určení vztahu zástavby k uliční a stavební čáře), hustotou zástavby a celkovým hmotovým řešením, a měřítkem zástavby. Je to soubor historických, kulturně civilizačních, urbanistických a estetických prvků či vlastností specifických pro dané území, a to včetně jejich vzájemných vazeb.

Již stávající podoba ÚPO umožňuje ochranu charakteru zástavby a urbanistických hodnot území, včetně zamezení hmotově nevhodných staveb či souborů staveb. To se týká i případů, kdy by v území s převahou samostatně stojících rodinných domů docházelo k umisťování souvislých bloků řadových rodinných domů o netypické délce, jejichž hmotové a prostorové uspořádání by nebylo v souladu s charakterem území, zejména s měřítkem a strukturou stávající zástavby (zástavba nahodilá, bez kompozičního opodstatnění).

Část závěrečná „Připomínky“ č. 4:

Podatel připomínky – MOb Plesná v závěrečné části své připomínky rekapituluje požadavek – požaduje v návrhu změny ÚPO omezit realizaci řadových rodinných domů v několika zastavitelných plochách na svém území (výčet viz výše). Zmiňuje, že z důvodu omezení pro ně typické hmotové struktury. Zároveň navrhuje novou definici pojmu *řadový dům*. Alternativně připouští vymezení nové plochy „bydlení venkovské“, v níž by výstavba řadových rodinných domů nebyla přípustná, o níž se hovořilo na pracovním jednání konaném dne 29. 4. 2024 za účasti zástupců vedení SMO, starostů městských obvodů a pořizovatele (ÚPaSŘ MMO).

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili připomínku s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a zpracovali jejich vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Závěrečné části „Připomínky“ č. 4 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Ochrana hmotové skladby zástavby v urbanistických souvislostech je popsána již ve vypořádání bodu 3 této připomínky.

Jelikož, jak je výše uvedeno, ve vazbě na výše zmíněné pracovní jednání ze dne 29. 4. 2024, jehož výsledkem byla obecná podpora nabízených řešení, se pořizovatel přiklonil rovněž k obecnější, principiální formě regulace, zohledňující zejména předpoklad odpovídajícího dopravního napojení, kapacitní přiměřenost veřejné infrastruktury a respektování charakteru stávající zástavby, nikoli k vymezování nové plochy s rozdílným způsobem využití, pracovníě označené jako „bydlení venkovské“.

Zvolený přístup je založen na regulační zásadě vázající intenzitu a formu obytné zástavby na kapacitu a prostorové parametry dopravního napojení. Regulace zástavby vázaná na dostatečné šířkové

parametry a kapacitu dopravního napojení v praxi vylučuje realizaci koncentrovaných (zahuštěných) forem obytné zástavby v lokalitách, kde není možné zajistit odpovídající dopravní obsluhu. V případech, kdy je dosažení odpovídajících parametrů dopravního napojení reálně možné, může tento princip současně vytvářet předpoklady pro iniciování investic do výstavby nebo úprav komunikační sítě s odpovídajícími prostorovými parametry, což může současně přispět k postupnému zlepšování parametrů komunikační sítě i v již zastavěném území. Takto formulovaný regulační princip je současně aplikovatelný obecně a transparentně v celém území města a zachovává jednotný a systematický přístup územního plánu k regulaci obdobných ploch.

Varianta vymezení samostatné plochy s rozdílným způsobem využití pracovně označené jako „bydlení venkovské“ nebyla zvolena zejména z důvodu zachování vnitřní konzistence a přehlednosti regulativů územního plánu. Její aplikace pouze na základě jednotlivého podnětu z konkrétního městského obvodu by mohla být z hlediska principu rovného a systematického přístupu k regulaci území obtížně odůvodnitelná. Vymezování takové plochy postupem selektivního výběru by mohl plošně vyloučit určitý typ obytné zástavby i v lokalitách, kde by případně bylo možné zajistit odpovídající dopravní obsluhu prostřednictvím investic do výstavby nebo úprav komunikační sítě s odpovídajícími prostorovými parametry, což by mohlo představovat nepřiměřené omezení možností využití zastavitelných ploch bez ohledu na konkrétní podmínky v území.

Ještě dovětek k pojmu „bydlení venkovské“ – typická venkovská zástavba. Charakter zástavby v Plesné, a obecně i v dalších polohou okrajových městských obvodech, dnes typicky venkovské zástavbě neodpovídá, jedná se spíše o individuální obytnou příměstskou zástavbu různých forem. Venkovská individuální zástavba je součástí tradiční vesnické struktury, s většími parcelami, často hospodářským zázemím a historicky úzce spjatá se zemědělskou funkcí, včetně drobného hospodářských zvířat. Příměstská individuální zástavba (developerská i ta individuální) vzniká postupně na okrajích měst od poloviny 20. století, je tvořena směsí rodinných domů různých období, orientována na bydlení dojíždějících, a svým prostorovým řešením často splývá s typickou městskou vilovou zástavbou, zejména v případě stavební produkce posledních let.

Co se týče připomínky k nedostatečné technické infrastruktuře, zajištění její realizovatelnosti a dostatečné kapacity představuje základní předpoklad pro využití území k zástavbě. V případech, kdy není možné napojení na technickou infrastrukturu v dané lokalitě zajistit nebo kdy její kapacita neumožňuje obsluhu navrhované zástavby, je nutné tuto skutečnost zohlednit při posuzování vhodnosti vymezení nebo dalšího trvání zastavitelných ploch v ÚPO.

Co se týče lokální občanské vybavenosti (mateřské a základní školy, ordinace lékařů, maloobchodní prodej apod.), tyto lze umisťovat i v plochách obytných či smíšených obytných, pokud pro ně není vymezena samostatná plocha občanského vybavení.

V této souvislosti je třeba uvést, že obec, resp. městský obvod, vystupuje v postavení účastníka řízení o povolení záměru (viz ust. § 182 stavebního zákona a čl. 22 písm. a) bod 1. obecně závazné vyhlášky č. 10/2022, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších předpisů) a je rovněž oslovován pořizovatelem před zpracováním zadání územní studie; v obou případech má možnost hájit veřejný zájem městského obvodu (technická infrastruktura, občanská vybavenost apod.).

K nabízené definici pro *řadový dům* zformulované MOB lze uvést to, že definice pojmů *bytový dům*, *rodinný dům*, *řadové domy*, *dvojdomy* apod. pro potřeby ÚPO jsou pod souhrnným pojem *stavba pro bydlení* již uvedeny v textové části návrhu Změny č. 5 ÚPO, části 14 *Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech*, kde je mj. uvedeno *řadové domy*, *dvojdomy* apod. jsou domy sloužící pro bydlení, které na sebe bezprostředně navazují, při posuzování prostorové regulace se posuzuje každý řadový dům či jeden dům „dvojdomu“ zvlášť. Taková definice je pro potřeby ÚPO plně postačující.

PŘIPOMÍNKA Č. 05

Podatel: České dráhy, a.s., IČ 70994226, nábreží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1, zastoupená oborovým specialistou pro územní plánování a urbanismus Odboru správy a rozvoje majetku Ing. Michalem Tomanem

Cítace připomínky:

Připomínky k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostrava ve fázi sloučeného společného jednání a veřejného projednání

České dráhy, a. s. (IČ 70994226) – dále jen „ČD“, jsou vlastníkem vybraných pozemků nacházejících se v rámci administrativních hranic obce. Z pohledu majetkoprávních vztahů v kontextu územního plánování jsou dle § 42 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb. (Stavební zákona) ČD oprávněným investorem.

Na základě § 111 odst. 5, zákona 283/2021 Sb. (Stavební zákona), resp. § 97 odst. 1, zákona 283/2021 Sb. (Stavební zákon) uplatňujeme následující připomínky:

- **Připomínka č. 1: prověřit změnu funkčního využití části pozemku parc. č. 757/5, k.ú. Kunčice nad Ostravicí z funkce dopravní na funkci výrobní.**

Dle portálu Evidence územně plánovací činnosti Ústavu územního rozvoje (www.uur.cz) jsou dotčené orgány státní správy v současné době v oblasti územního rozvoje a územního plánování vázány platným Územním plánem Ostrava, jež nabyt účinnosti dne 3.3.2015. Územní plán byl měněn Změnami č. 001 (nabytí účinnosti dne 11.10.2017), č. 002a (nabytí účinnosti dne 18.10.2018), č. 002b (nabytí účinnosti dne 14.5.2021), č. 003 (nabytí účinnosti dne 16.8.2022) a č. 004a (nabytí účinnosti dne 2.1.2025). V současnosti je ke sloučenému společnému jednání a veřejnému projednání předložen návrh Změny č. 5.

Připomínka č. 1: prověřit změnu funkčního využití části pozemku parc. č. 757/5, k.ú. Kunčice nad Ostravicí z funkce dopravní na funkci výrobní**Stávající stav:**

Dle platného územního plánu je v rozsahu pozemku navržena *Plocha pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu) - DK85*, jejíž hlavní funkční náplní je zajišťování podmínek pro provoz a rozvoj dopravní infrastruktury v území. Stávající funkční využití částečně reflektuje skutečný stav území.

Poloha pozemku a současné vedení dopravní a technické infrastruktury umožňuje jeho napojení na veřejnou infrastrukturu.

Dle prověření skutečného stavu území, jež byl identifikován na základě terénního průzkumu a dostupných materiálů, část pozemku zpevněna a využívána pro účely dopravní obsluhy území (účelová a obslužná komunikace). Na části pozemku se nachází vzrostlá náletová zeleň extenzivního charakteru.

Navrhovaný stav:

Za účelem optimalizace využití území žádáme v rámci změny územního plánu prověřit možnost změny funkčního využití předmětného pozemku ze stávajícího dopravního využití plochy DK85 ve formě návrhu na plochu pro stabilizaci a rozvoj výroby.

S ohledem na plošný rozsah, umístění a převážně nezastavěný charakter pozemku se jedná o vnitřní stavební rezervu zastavěného území. Navrhovaná plocha dopravy, jejíž vymezení je s ohledem na současné i výhledové rozvojové záměry dráhy nerelevantní, značně omezuje nebo zcela vylučuje realizaci určitých záměrů směřujících k rozvoji území. Akceptováním a zohledněním naší připomínky dojde k vytvoření pod-

mínek pro znovuvyužití vnitřní rezervy za účelem využití a rozvoje výrobních potenciálů území. To přispěje k intenzifikaci využití zastavěného území a souvisejících infrastruktur, zejm. dopravní a technické.

Vytvoření podmínek pro intenzifikaci a využitelnost zastavěného území má mj. zásadní průmět na potřeby vymezování nových rozvojových ploch v exponovaných polohách zastavěného území. V souvislosti s potřebou vymezování ploch s rozdílným způsobem využití pro stabilizaci a rozvoj městských struktur a urbánních funkcí tak roste tlak na vymezování nových ploch změn – zastavitelné plochy a plochy přestavby. Ve vazbě na vymezování nových rozvojových ploch v periferních oblastech a exponovaných oblastech urbanizovaného území, které usilují o pokrytí potřeby rozvojových ploch, dochází k expanzivnímu rozrůstání sídla do okolní krajiny. V důsledku toho je generována potřeba na doplňování a rozvoj veřejné infrastruktury v nových lokalitách, zejm. dopravní a technické infrastruktury, a zároveň jsou zvyšovány nároky na trvalé odnětí zemědělského půdního fondu, jehož ochrana je veřejným zájmem. S ohledem na výše zmiňované lze garantovat, že změna funkčního využití nekoliduje se zájmy ochrany přírody a krajiny. Naopak vytvořením podmínek pro hospodárné využití zastavěného území usiluje o její ochranu a ochranu nezastavěného území.

Pro ochranu a rozvoj výroby v území územní plán vymezuje tři plochy s rozdílným způsobem využití a to *Plochy smíšené výrobní – nerušící výroba, služby a občanské vybavení* (dále též „VS“), *plochy Těžkého průmyslu a Lehkého průmyslu*. Pro uvedené plochy s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny různé způsoby funkčního využití – ve formě funkčních regulativů, a různé charaktery zástavby – ve formě podmínek prostorového uspořádání.

Ve vazbě na možnosti budoucího využití pozemku, kompoziční a funkční charakter s ohledem na jeho využití z hlediska širších územních vztahů a charakter navazujícího území preferujeme vymezení *Plochy smíšené výrobní – nerušící výroba, služby a občanské vybavení* (dále též „VS“).

Smíšené plochy v rámci sebe integrují vzájemně slučitelné funkce. Do ploch smíšených výrobních jsou k výrobním činnostem typicky integrovány činnosti související s prodejem, administrativou, službami aj. S ohledem na relativně široké spektrum činností a záměrů, jež lze v rámci ploch smíšených realizovat, dává aktérům v území možnost flexibilněji reagovat na aktuální potřeby území bez zbytečných časových prodáv a byrokratických procesů. Konkrétně se může jednat např. o pořízení změny územního plánu, jejíž potřeba by vyvstala v souvislosti s konkrétním rozvojovým záměrem.

Mj. dojde k vytvoření podmínek pro rozvoj výroby, jež má zásadní vliv na celkovou ekonomicko-hospodářskou stabilitu území. Navýšením celkových výrobních kapacit území, rozšířením produkčních a výrobních potenciálů nebo navýšením pracovních příležitostí bude přispěno ke zvýšení rezistentnosti území vůči náhlým hospodářským změnám.

Pro navrhované funkční využití pro účely výroby je hodnotou (potenciálem) i přítomnost kolejí a přímá prostorová a funkční návaznost pozemku na systém železnice (koleje). Ten může být v budoucnu využíván k dopravně vstupním komodit a hotových produktů výroby. Za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zátěže silničního systému města, jež bude mít mj. i průmět do zlepšení celkové kvality urbánního prostředí.

S ohledem na stanovené regulativy plochy VS je změna funkčního využití pozemku na tuto plochu slučitelná s navazujícími způsoby funkčního využití. Umožňované funkce a činnosti stanovené pro plochu VS nekolidují s přímo navazujícími plochami ani plochami širšího okolí.

S ohledem na povahu území, změnu funkčního využití (z dopravní funkce na funkci výrobní) a metodiku platného ÚP je současně generována potřeba vymezení plochy změny. Nově vymezovaná zastavitelná plocha se nachází uvnitř zastavěného území a není proto podmíněna záborem zemědělského půdního fondu. Navýšení celkových kapacit ploch výroby ve formě rozšíření ploch pro její rozvoj v rozsahu předmětného pozemku o cca 0,39 ha může být kompenzováno redukcí jiné plochy pro rozvoj výroby, jež je v přímé nebo nepřímé kolizi s hodnotami území, např. krajinnými.

Pozemek je v současné době pokryt zelení s extenzivním charakterem. S ohledem na její charakter lze konstatovat, že se z hlediska širších územních vazeb nejedná o segment zelené infrastruktury, jež by byl z hlediska svých funkčních či kompozičních průmětů do území pro systém sídelní zeleně jakkoliv zásadní či nepostradatelný. Z hlediska systému sídlení zeleně se jedná o funkčně a prostorově segregovanou entitu

partikulárního charakteru nacházející se mimo plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž hlavním způsobem využití by bylo ochrana a rozvoj zeleně.

Napojení pozemku na veřejné sítě dopravní a technické infrastruktury je umožněno z okolních vedení infrastruktur. Ve vazbě na celkovou kapacitu pozemku, jež je stanovena v závislosti na plošné výměře pozemku, obecně platných regulativch prostorového uspořádání a podmínkách prostorového uspořádání daných ÚP, lze deklarovat, že změnou funkčního využití nedojde k zásadnímu navýšení intenzity zatížení dopravní a technické infrastruktury. V souvislosti se změnou využití tedy nehrozí zvýšení finančních nákladů ze strany města spojených se zkvalitňováním a zkapacitňováním dopravní a technické infrastruktury.



Obr.: vyznačení předmětné plochy na podkladu katastrální mapy a na podkladu platného územního plánu

Připomínka má partikulární charakter – její zohledněním nebude měněna ani dotčena základní koncepce rozvoje území a jeho hodnot, popř. další navazující koncepce územního plánu. Navrhovaná připomínky tyto koncepce respektují a svým řešením na ně navazují.

Naše připomínka se přímo netýká řešení pořizované Změny č. 5. Ovšem s ohledem na charakter obsahu, kdy není dotčen veřejný zájem, nejsou dotčena vlastnická práva a navrhované úpravy mají partikulární charakter bez zásadní změny řešení, tj. stanovené koncepce územního plánu nejsou dotčeny ani měněny, se dle výkladu MMR jedná o nepodstatnou úpravu změny územního plánu. V takových případech na základě dosavadních zkušeností může za určitých podmínek dojít k zohlednění podané připomínky i v rámci předmětné změny. V takovém případě by se předešlo generování nových byrokratických procesů v souvislosti s pořízením nové změny územního plánu vyvolané výše uvedené připomínky.

Vybrané citace jsou uvedeny níže:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Nejpозději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „ÚPO“) se uskutečnilo 19. 2. 2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6. 3. 2026.

Posuzované podání připomínky bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 2. 3. 2026, tedy v řádném termínu.

Připomínka se týká části pozemku parc. č. 757/5 v k. ú. Kunčice nad Ostravicí (dle KN ostatní komunikace / ostatní plocha), situované severně od předprostoru hlavní nádražní budovy žst. Ostrava – Kunčice a přiléhající východně ke stávající komunikaci ul. Bártova.

Podatel připomínky – spol. České dráhy, a.s., jakožto vlastník předmětného pozemku, který je zároveň i v postavení oprávněného investora, požaduje stávající návrhovou dopravní plochu změnit na plochu pro stabilizaci a rozvoj výroby, konkrétně na plochu způsobu využití Plochy smíšené výrobní – neruší výroba, služby a občanské vybavení. To odůvodňuje jednak obecnými požadavky na využitelnost zastavěného území, resp. jeho transformaci, a konkrétněji pak zejména tím, že pozemek díky výhodné návaznosti na systém železnice (koleje) může být v budoucnu využíván k dopravě vstupních komodit a hotových produktů výroby, přičemž za předpokladu úplné nebo částečné transformace nákladní dopravy ze silniční a železniční může dojít ke snížení intenzity zatížení silničního systému města, jež bude mít mj. i průmět do zlepšení celkové kvality urbánního prostředí.

Dále podatel uvádí, že je si vědom, že připomínka se přímo netýká řešení pořizované Změny č. 5, a její relevanci odůvodňuje jednak tím, že se jedná o *nepodstatnou úpravu změny územního plánu, kterou není dotčen veřejný zájem, nejsou dotčena vlastnická práva a navrhované úpravy mají partikulární charakter bez zásadní změny řešení, tj. stanovené koncepce územního plánu nejsou dotčeny ani měněny*, a také tím, že by se předešlo generování nových byrokratických procesů v souvislosti s pořízením nové změny územního plánu.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku č. 5 a zpracovali její vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Připomínce č. 5 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle aktuálně platného ÚPO ve verzi po Změně č. 4a se předmětná část pozemku parc. č. 757/5 v k. ú. Kunčice nad Ostravicí, situovaná severně od předprostoru hlavní nádražní budovy žst. Ostrava – Kunčice a přiléhající z východní strany ke stávající komunikaci ul. Bártova, nachází v zastavěném území, přičemž je zařazena mezi plochy dopravní infrastruktury, konkrétně jako návrhová plocha způsobu využití *Plochy pozemních komunikací (včetně tramvajového pásu)*.

Uvedená návrhová plocha má sloužit *silniční, případně sloučené tramvajové a silniční dopravě* a je prioritně vymezena pro (hlavní využití) *plochy a zařízení pro silniční a tramvajovou dopravu (např. plochy komunikací s tramvajovou tratí, zařízení pro zajištění provozu, navazující plochy – zpevněné i zatravněné svahy silničních těles a ploch křižovatek, pěší komunikace, plochy zastávek a zálivů, cyklostezky)*.

V celém rozsahu této návrhové plochy, vymezené v prostoru ul. Jeseniova a Bártova včetně jejího jižního propojení na ul. Štěpaňákovu a přilehlého dopravního prostoru, zejména směrem východním k železniční trati a nádražním budovám, je vymezen *koridor* pro návrhový prvek *na síti místních komunikací* ozn. *DK85*, který je zároveň veřejně prospěšnou stavbou spočívající v přestavbě komunikace spolu s doplněním cyklostezky, autobusového obratiště a záchytného parkoviště ve vazbě na žst. Ostrava – Kunčice. Cílem stavby je *zlepšení parametrů dotčených komunikací a zlepšení podmínek pro obsluhu území veřejnou osobní i cyklistickou dopravou a zlepšení přestupních vazeb železniční a autobusové dopravy* (viz textová část ÚPO po Změně č. 4a, oddíl 4.1 *Koncepce dopravní infrastruktury – tabulka č. 5 Návrhové prvky pozemních komunikací* a oddíl 7.1 *Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury – tabulka č. 17 Plochy pro veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury* a textová část Odůvodnění ÚPO z r. 2014, část 4 *Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení*, článek 4.5 *Dopravní infrastruktura (odůvodnění části 4 Koncepce veřejné infrastruktury a podmínky pro její umísťování v textové části)*, kapitola 4.5.3.4.31 *Přestavba tělesa ulice Bártovy včetně dostavby autobusového obratiště (DK85)*).

Pozemek parc. č. 757/5 v k. ú. Kunčice nad Ostravicí je v rámci projednávané Změny č. 5 ÚPO dotčen toliko převedením do jednotného standardu (část 1 změny), který z povinnosti ukládá stavební zákon, a není jím nikterak dotčena možnost způsobu využití a prostorového uspořádání daného pozemku. Převedení do jednotného standardu je úkon formální – v daném případě zůstává návrhový dopravní prvek – koridor, který je zařazen mezi veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, zachován, byť je plocha / koridor / prvek označen jiným (standardizovaným) způsobem a kódováním.

Po převedení do jednotného standardu se návrhové dopravní prvky označují kódem CPU. ... (koncová část kódu odpovídá dosavadnímu označení), konkrétně předmětný návrhový prvek na komunikační síti (pozemní komunikace) se nově označuje jako *CPU.DK85*. Po převedení do jednotného standardu se návrhové dopravní prvky, které jsou v postavení veřejně prospěšných staveb, označují kódem VD. ... (koncová část kódu odpovídá dosavadnímu označení), konkrétně předmětný koridor pro veřejně prospěšnou stavbu se nově označuje jako *VD.DK85*. (viz textová část Odůvodnění návrhu Změny č. 5 ÚPO, v části 6 *Vyhodnocení souladu Změny č. 5 se zadáním*, v rámci *Odůvodnění jednotlivých položek změny – Položka 1 – pasáž Změny v textové části 4 ÚPO – koncepce veřejné infrastruktury – Doprava*), a pasáž *Změny v textové části 7 Vymezení VPS a VPO*)

V rámci vyhodnocení podané připomínky je však nutno uvést zásadní údaj a to, že stavební zákon v platném znění, ve svém oddíle 4, část Změna územně plánovací dokumentace, § 108, Obecná ustanovení, odst. (1) vymezuje, že Změna územně plánovací dokumentace se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Z uvedeného vyplývá, že připomínku, která je podána mimo projednávané měněné části územního plánu, není možno podat, respektive je ji nutno dle stavebního zákona řešit podáním nového podnětu na změnu územního plánu.

Pozemek parc. č. 757/5 v k. ú. Kunčice nad Ostravicí v rámci projednávané Změny č. 5 ÚPO není dotčen věcnou změnou (část 2 změny), změna ÚPO takovou změnu nenavrhuje, a tedy ani neprojednává. Připomínka tedy nesměřuje ke změně věcného řešení navržené v projednávané Změně č. 5 ÚPO. Podatel sám ve svém textu uvádí, že připomínka se přímo netýká řešení pořizované Změny č. 5 přesto, s odkazem na to, že se má dle jeho názoru jednat o *nepodstatnou úpravu změny územního*

plánu, domáhá se úpravy návrhu Změny č. 5 ÚPO. Podatel připomínky požaduje výše uvedenou předmětnou část pozemku změnit dle terminologie aktuálně platného ÚPO na plochu způsobu využití *Plochy smíšené výrobní – nerušící výroba, služby a občanské vybavení*, což po převedení do jednotného standardu odpovídá ploše způsobu využití *Smíšené výrobní všeobecné HU* (viz textová část Odůvodnění návrhu Změny č. 5 ÚPO, v části 6 *Vyhodnocení souladu Změny č. 5 se zadáním*, v rámci *Odůvodnění jednotlivých položek změny – Položka 1 – pasáž, jak dle jednotného standardu byly přejmenovány plochy s rozdílným způsobem využití a uspořádány do kategorií*).

Takovou úpravu však jako *nepodstatnou* či *partikulární* označit nelze, a to z následujících důvodů:

V obecné rovině – taková úprava by měla dopad do výrokové části změny územního plánu, a to v rozsahu grafické části – do těchto výkresů: *Základní členění území*, *Hlavní výkres (urbanistická koncepce)*, *Výkres koncepce dopravní infrastruktury* a *Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací*, a v rozsahu textové části – do těchto částí *4 Koncepce veřejné infrastruktury* (čl. 4.1 *Koncepce dopravní infrastruktury*) a *7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci* (čl. 7.1 *Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury*).

Konkrétně pak podatelem navrhovaná úprava zasahuje do dílčího prvku dopravní koncepce ÚPO, která v prostoru ul. Bártova ve vazbě na žst. Ostrava – Kunčice vymezuje návrhovou plochu (koridor), která je zároveň veřejně prospěšnou stavbou, pro vybudování přestupního dopravního terminálu charakteru osobo-železničního, tzn. pro dobudování přepravy osob k železniční stanici, jednak hromadným způsobem – vybudováním autobusového obratiště, i způsobem individuálním – vybudováním cyklostezky a též parkoviště (což je zřejmé zejména z výše citované textové části Odůvodnění ÚPO z r. 2014). Jakýkoli zásah do koncepce dopravní infrastruktury by musel být projektantem podrobněji prověřen s nalezením alternativního řešení, které by mohlo mít dopad na jiné vlastníky pozemků a na veřejné zájmy v území. V tomto kontextu, i v kontextu toho, že na protější straně ul. Bártovy se nachází obytná zástavba s rodinnými domy, v přilehlém okolí, zejména pak až v návaznosti na dopravně frekventovanou silnici ul. Frýdeckou, pak smíšená obytná zástavba, tj. s podnikatelskými provozovny, a i v kontextu šířkových parametrů stávající komunikace ul. Bártovy, není žádoucí do předprostoru nádražní budovy ve zvýšené intenzitě zavlékat nákladní silniční dopravu. Z toho vyplývá, že, i pokud by na předmětné části pozemku nebyla vymezena veřejně prospěšná stavba pro dopravu, není žádoucí zde umisťovat výrobní areál či, jak konkrétněji podatel uvádí, byť i menší překladiště či terminál kombinované dopravy. *Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména za účelem omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území, přičemž s ohledem na specifické podmínky a charakter území se z ploch s rozdílným způsobem využití volí taková skladba ploch, která je pro řešení území nejvhodnější* (viz ust. § 14 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů).

Závěrem je nutno připomenout i to, že spol. České dráhy, a.s., jakožto vlastník pozemku, který je zároveň i v postavení oprávněného investora, nevyužil možnosti uplatnit svůj podnět na změnu ÚPO ani k projednávánému zadání Změny č. 5 Územního plánu Ostravy. *Oznámení o zveřejnění návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Ostravy za období 2020-2024 včetně návrhu zadání Změny č. 5 Územního plánu Ostravy* bylo na úřední desce města i způsobem umožňujícím dálkový přístup od 11. 6. 2025 do 29. 7. 2025, tato zpráva s návrhem změny ÚPO byla zveřejněna i v Národním geoportálu územního plánování, v oznámení odkazujícím se na ust. § 89 odst. 5 písm. b) ve spojení s § 107 odst. 3 stavebního zákona bylo zdůrazněno, že ve lhůtě do 30 dnů od dne doručení tohoto oznámení může každý doručit pořizovatel svůj podnět.

V této etapě projednávání změny územního plánu nelze uplatňovat nové podněty na změnu ÚPO. Pro tyto podněty jsou stavebním zákonem vymezeny samostatné postupy, které je nutno uplatnit.

PŘIPOMÍNKA Č. 06

Podatel: Ing.arch. Jaroslav Klega, U Jana 266/11, Ostrava – Petřkovice, 725 29

Citace připomínky:

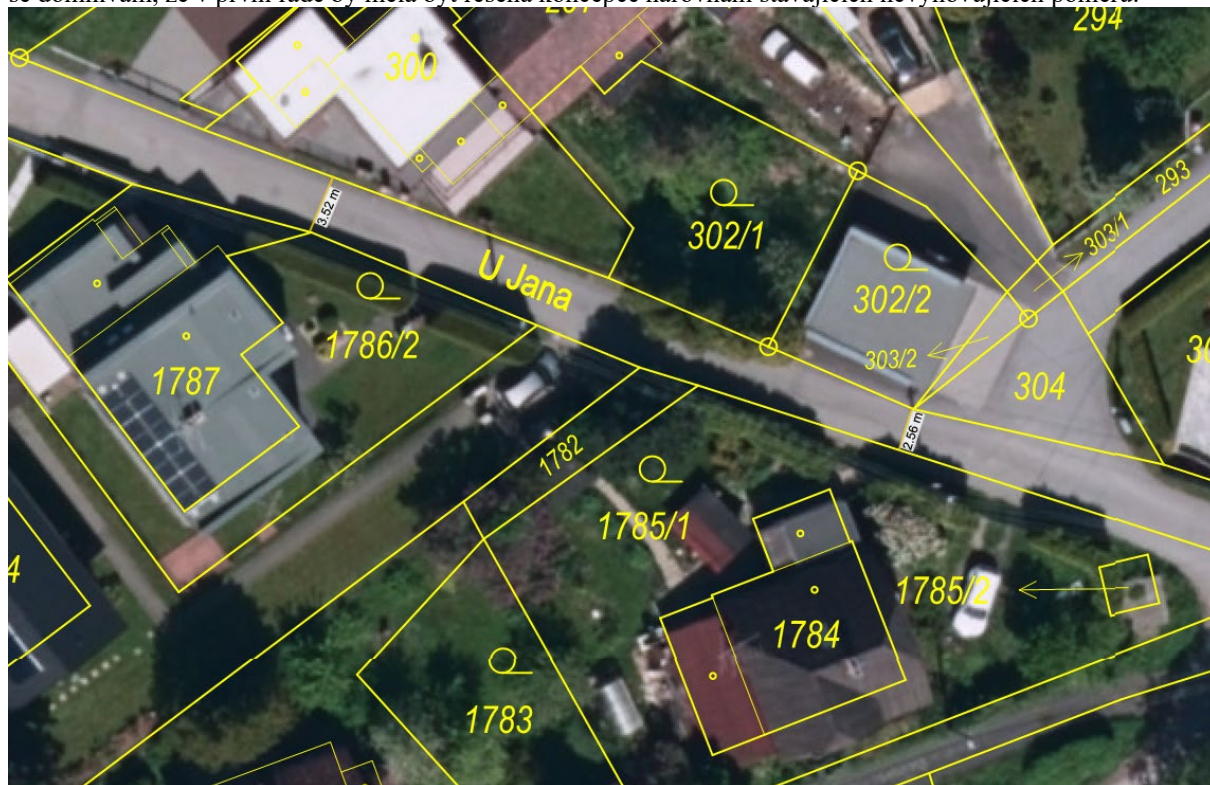
Připomínky k návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy k položkám č. 48 a 61
uplatněná podle ustanovení § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění

Na základě prostudování návrhu změny č.5 územního plánu Ostravy a prostudování položek č.48 a 61 zasílám připomínky k přehodnocení pohledu na danou lokalitu. Jsem majitelem sousedních parcel a místní poměry místa jsou mi velmi podrobně známy a domnívám se, že změnou územního plánu dojde významně ke zhoršení místních poměrů.

Připomínky k položce č.48:

Tato změna pozemků parc.č. 1807/1, 1807/2, 1807/3 v katastrálním území Petřkovice u Ostravy, ul. U Jana ve vlastnictví RP a ZISEN s.r.o. ze stávajícího využití Krajinná zeleň a navrhovaným způsobem využití je Bydlení v bytových domech. Vydávám nesouhlas s touto změnou.

Důvodem nesouhlasu jsou špatné prostorové podmínky již stávajícího dopravního řešení celé lokality, místní komunikace neodpovídá parametrům pro obsluhu hromadného bydlení, stávající šířkové poměry jsou nevyhovující, komunikace jsou jednopruhové, bez vyřešení výhyben jak pro osobní automobily pro obsluhu bytů a rodinných domů, tak pro obsluhu pro svoz komunálního odpadu a obsluhou požární techniky v případě havárií či požárů. Současně stávající bytové domy nemají řešeno odstavné dlouhodobé a krátkodobé parkovací stání. Proto se domnívám, že v první řadě by měla být řešena koncepce narovnání stávajících nevyhovujících poměrů.



Výstavbou nového bytového domu, dojde k zvýšení frekvence provozu, tudíž se již nevyhovující podmínky ještě zhorší, přístupová komunikace (těleso komunikace) která slouží k vjezdu do území je ve své části (v úrovni parcely č. 303/2) umístěna na pozemcích cizích vlastníků, v nejužším místě se šířka parcely pod tělesem komunikace (asfalt) v majetku města pohybuje v šíři cca 2,5, v momentě, kdy se majitelé pozemků pod komunikací rozhodnou svou část využívat vlastním způsobem a zamezí plné využití asfaltové plochy, nebude tak

území přístupné pro těžkou techniku (např. auto pro svoz odpadu 2,5m), která je nezbytná pro zamýšlené výstavby a také provoz požární techniky do daného území a pro svoz komunálního odpadu, proto se domnívám, že by mělo být nyní primárně řešeno ze strany města narovnání majetkových vztahů pod tělesem komunikace, pokud

parametry pozemku neodpovídají tělesu komunikace a také potřebné výhybny, vzhledem k tomu, že pozemek pro veřejný přístup ve vlastnictví města, neodpovídá požadavkům na umístění místní komunikace, poměry v území jsou historické pro cca 50 let starou zástavbu pouze rodinných domů. Současná bytová výstavba (3bytové domy o 24 bytech) byla budována v období, kdy počty aut v provozu a poměry osobní dopravy byly oproti dnešnímu vytížení minimální. Současně dnes v území není žádným způsobem organizačně řešeno parkovací a odstavné stání a využívání území neodpovídá požadavkům na výstavbu.

Vzhledem k tomu, že všechny nájemníky bytových domů znám osobně, tak je mi známo, že v současné době obývají 8 bytů občané, kteří nevlastní automobil. Vzhledem k tomu, že se jedná o osoby věku 75 a více let, v brzké době dojde k navýšení počtu dopravních prostředků v rozmezí 8-16 vozidel. Současně lokalita disponuje legálně 3mi parkovacími místy a ostatní automobily stojí na veřejné zeleni. Současně v lokalitě nejsou řešeny veřejné prostory, proto se domnívám, pokud se má rozšiřovat plocha pro výstavbu, měl by územní plán uvažovat s veřejnými plochami a dopravními plochami u hromadného bydlení (parkovací a odstavné plochy pro osobní automobily), čehož se tato změna týká.

Další připomínka se vztahuje ke znění odůvodnění, kdy v odůvodnění se uvádí že bylo dohledáno že se v lokalitě nacházela zástavba, toto tvrzení je nepravdivé, nacházeli se tam drobné stavby u zahrádek a dřevěné objekty, které byly černými stavbami, tudíž se o toto tvrzení nelze opírat a tvrdit že v území byly v historii stavby, jedná se o nepravdu.

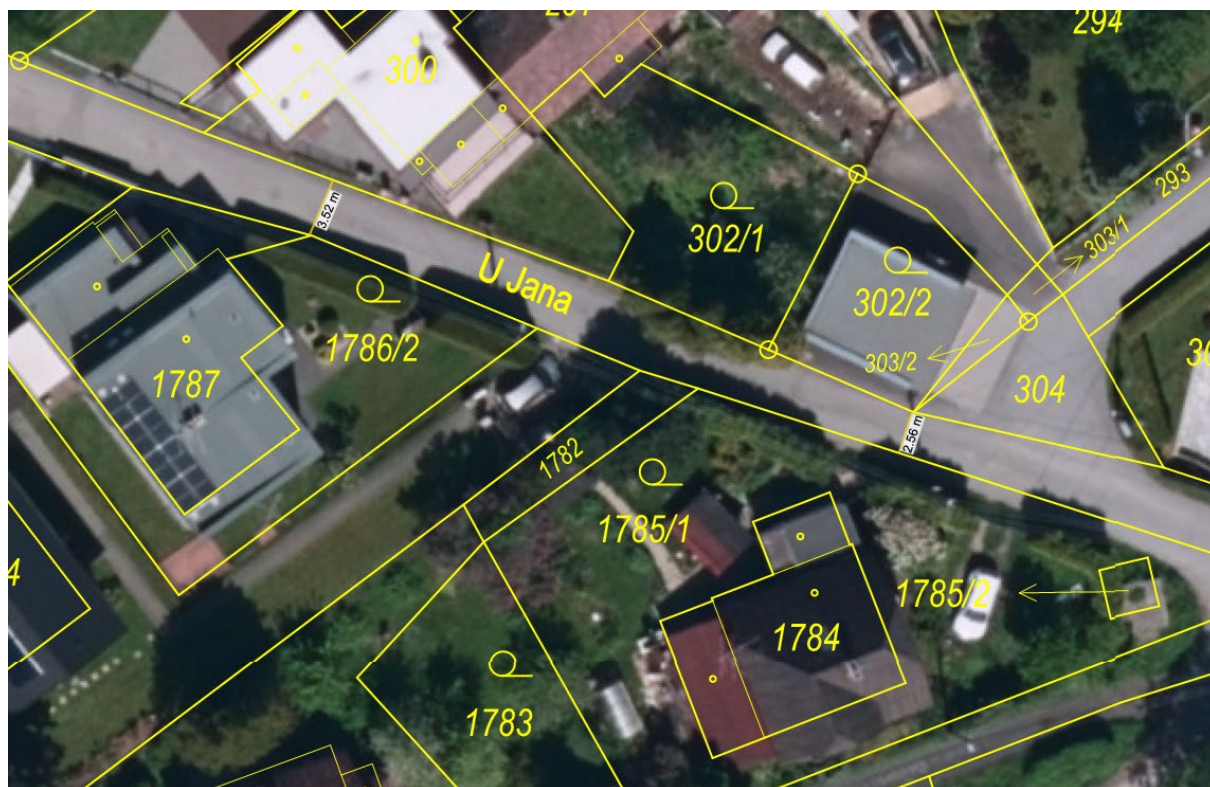
Současně pozemek navazuje na krajinou zeleň, která může sloužit v budoucnu jako izolační zeleň ve vztahu k budoucnu vybudované silnici obchvatu Hlučínska. Vytvořením nové plochy pro zástavbu, tak dojde k prokácení na samotných pozemcích dotčených změnou. Současně zůstanou v hranici pozemku s nově navrhovanou změnou vzrostlé stromy v části lokálního biokoridoru, které budou hrozit pádem do plochy individuálního bydlení, lokalita je geologicky situována na pískovcích a kdysi probíhala v území těžba písku, tudíž podloží a svahy v okolí jsou nestabilní, bude tedy hrozit pádů stromů na případné stavby, protože není vymezeno ochranné pásmo a bude docházet k ohrožení majetku a zdraví. Případně dojde k masivnímu pokácení krajině zeleně min. o dalších cca 15m a zůstatek těchto ploch nebude sloužit tak svému účelu např. pro migraci zvěře, které navazuje na okolní území.

Připomínky k položce č.61:

Tato změna pozemků parc.č. 1759/2 v katastrálním území Petřkovice u Ostravy, ul. U Jana ve vlastnictví Pozemky pod Garážemi s.r.o., ze stávajícího využití Krajinná zeleň a navrhovaným způsobem využití je Bydlení v rodinných domech. Vydávám nesouhlas s touto změnou.

Důvodem nesouhlasu jsou špatné prostorové podmínky již stávajícího dopravního řešení celé lokality, místní komunikace neodpovídá parametrům pro obsluhu hromadného bydlení, stávající šířkové poměry jsou nevyhovující, komunikace jsou jednopruhové, bez vyřešení výhyben jak pro osobní automobily pro obsluhu bytů a rodinných domů, tak pro obsluhu pro svoz komunálního odpadu a obsluhou požární techniky v případě havárií či požárů. Současně stávající bytové domy nemají řešeno odstavné dlouhodobé a krátkodobé parkovací stání. Proto se domnívám, že v první řadě by měla být řešena koncepce narovnání stávajících nevyhovujících poměrů okolo stávajících bytových domů.

Výstavbou nové zástavby individuálního bydlení, dojde k zvýšení frekvence provozu, tudíž se již nevyhovující podmínky ještě zhorší, přístupová komunikace (těleso komunikace) která slouží k vjezdu do území je ve své části (v úrovni parcely č. 303/2) umístěna na pozemcích cizích vlastníků, v nejužším místě se šířka parcely pod tělesem komunikace (asfalt) v majetku města pohybuje v šíři 2,5, v momentě, kdy se majitelé pozemků pod komunikací rozhodnou svou část využívat vlastním způsobem a zamezí plné využití asfaltové plochy, nebude tak území přístupné pro těžkou techniku (např. auto pro svoz odpadu 2,5m), která je nezbytná pro zamýšlené výstavby a také provoz požární techniky do daného území a pro svoz komunálního odpadu, proto se domnívám, že by mělo být nyní primárně řešeno ze strany města narovnání majetkových vztahů pod tělesem komunikace, pokud parametry pozemku neodpovídají tělesu komunikace a také potřebné výhybny, vzhledem k tomu, že pozemek pro veřejný přístup ve vlastnictví města, neodpovídá požadavkům na umístění místní komunikace s požadavky například Hasičského záchranného sboru, kdy vyžadují komunikace min. šířky 3m a na konci obratiště, poměry v území jsou historické pro cca 50 let starou zástavbu pouze rodinných domů. Současná bytová výstavba (3bytové domy o 24 bytech) byla budována v období, kdy počty aut v provozu a poměry osobní dopravy byly oproti dnešnímu vytížení minimální. Současně dnes v území není žádným způsobem koncepčně řešeno parkovací a odstavné stání a využívání území neodpovídá požadavkům na výstavbu. Tato změny vytvoří do budoucna problémy, které následně bude muset město řešit z pozice orgánu pro povolování staveb, veřejného pořádku a dopravní problematiky.



Vzhledem k tomu, že všechny nájemníky stávajících bytových domů znám osobně, tak je mi známo, že v současné době obývají 8 bytů občané, kteří nevlastní automobil. Vzhledem k tomu, že se jedná o osoby věku 75 a více let, v brzké době dojde k navýšení počtu dopravních prostředků v rozmezí 8-16 vozidel. Současně lokalita nedisponuje žádným oficiálním parkovacím místem, je možné legálně parkovat na asfaltové ploše před objektem na parcele č. 1788/3, prostor umožňuje parkování max 3ch automobilů, ostatní automobily pak stojí na veřejné zeleni a pozemcích v soukromém vlastnictví (Na mém pozemku ve spoluvlastnictví umožňujeme nyní parkovat 4 osobní automobily nemajitelů pozemku, jinak by byla situace neúnosná, dalších 6 automobilů parkuje na budoucí přístupové parcele do zmiňované lokality č.61 a 1 automobil parkuje na pozemku obce v místě, kde se uvažuje přístup do lokality č. 48, ostatní na veřejné zeleni, kde jen to jde a nejsou velmi příkré svahy. Současně v lokalitě nejsou řešeny veřejné prostory, proto se domnívám, pokud se má rozšiřovat plocha pro výstavbu, měl by územní plán uvažovat s veřejnými plochami, dopravními a parkovacími plochami u hromadného bydlení (parkovací a odstavné plochy pro osobní automobily), čehož se tato změna týká a území je z pohledu charakteru stávající zástavby nevyhovující. **Současně by pro toto území bylo v budoucnu vhodné zavést po vyřešení místních poměrů do územního plánu povinnost vytvořit územní studii, kterou se daná výstavba bude řídit, zároveň by mělo být součástí rozšíření zástavby v území podmíněno narovnání majetkových vztahů pod stávající komunikací a vybudování komunikace v normových požadavcích dle rozsahu nově budované zástavby v řešeném území a současně prověřit požadavky složek integrovaného záchranného systému.**

Vzhledem k tomu, že změnou č. 61 dojde k zrušení veškerých parkovacích stání pro objekt na parcele 1759/3 a znemožnění přístupu k soukromým parcelám a dojde k jejich znehodnocení. Tudiž pro celý soubor bytové výstavby a všechny bytové domy v území na parcelách č. 1759/3, 1788/3, 1802/12, je legální plocha pro parkování v počtu 3ch parkovacích míst před objektem na parcele č. 1788/3. Současný deficit dle požadavku na parkování Je 21 míst a to neuvažujeme, že dnes již disponují rodiny cca v průměru 2 mi auty (48 parkovacích míst), nehledě na parkování případných návštěv. Což se jeví jako zásadní problém, kdy mohou nastat situace, že prostě nebude možno zabezpečit průjezdnost záchranného integrovaného systému, pro ochranu a zdraví obyvatel, případně zde bude muset městská policie neustále a dokola řešit dopravní přestupky.



Případná Územní studie, pro rozšiřování ploch individuální bydlení v lokalitě ul. U Jana by měla být zanesena jako jedna z podmínek při rozšiřování zástavby ve výše zmiňované lokalitě, tím by se mohl řešit současně problém jak zneprístupnění pozemků, tak nutnost budoucím např. developerům narovnávat podmínky v území, tak aby odpovídaly na požadavky sídel a lokality s hromadným bydlením, současně se tím vyřeší nepřístupnost pro pozemky zahrad, kterým tímto návrhem dojde k znehodnocení těchto parcel a majitelé se budou právně domáhat náhrady za znehodnocení pozemků.

Současně odůvodnění se opírá o argument, že je pozemek napojen na inženýrské sítě, což není pravda.

Další připomínkou je přístup do samotného území změny č.61 okolo stávajících staveb garáží, v sousedství těchto staveb je jediný možný přístup těsně kolem staveb v soukromém vlastnictví, prostorově tak neodpovídá přístupu veřejné přístupové komunikace a jejími odstupy, která je nezbytná z hlediska požadavků HZS a zároveň bude ohrožena statika těchto staveb, jelikož nelze jinak než těsně k hranici vybudovat komunikaci s krajnicí, kde budou také během staveb projíždět několikrátunová auta a technika. Dojde tak velmi pravděpodobně k poškození majetku a budou tak vznikat majetkové škody a vlastníci se následně budou pravděpodobně soudit. Případný argument, že následně bude stavební úřad posuzovat jestli je realizovatelné nebo není lokalitu napojit dopravně dle norem a vyhlášek, není dle mého názoru pádný argument, jelikož zpracovatel územního plánu je odborníkem, případně by měl tyto záležitosti konzultovat s odborníky dané problematiky, aby v území nevznikaly situace, které normy a stavební zákon vylučuje a nevyvolával pak v potenciálních stavebnících iluzi možné zástavby.

Vyhodnocení připomínek:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání. Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 2.3. 2026, tedy v řádném termínu.

Pro jednodušší orientaci je vyhodnocení připomínek rozděleno na dvě části dle obsahu:

Část 1 – připomínka k položce změny č.48

Část 2 – připomínka k položce změny č.61.

Část 1: nesouhlas s položkou změny č.48 – změna pozemků parc.č. 1807/1, 1807/2 a 1807/3 v k.ú. Petřkovice u Ostravy ze stávajícího využití Krajinná zeleň a navrhovaným způsobem využití Bydlení v bytových domech.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení se závěrem:

Části č.1 Připomínky č.6 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Změna označená jako položka č.48 navrhla novou zastavitelnou plochu a to změnou využívání předmětných pozemků a to z plochy „Krajinná zeleň“ (dle jednotného standardu – dále JS plocha „Zezeň krajinná“) na plochu sousedícího stabilizovaného území a tedy na plochu s využitím „Bydlení v rodinných domech“ (dle JS „Bydlení individuální“). A to v souladu se zachováním charakteristiky zástavby v těsné blízkosti a se zachováním urbanistické koncepce. V žádosti o změnu byl uveden požadavek na výstavbu bytových domů. Regulativy plochy „Bydlení v bytových domech“ (dle JS plochy „Bydlení hromadné“) umožňují výstavbu s výškovou hladinou nad 3NP. V blízkosti řešené plochy se nacházejí obytné domy o výšce 2NP a podkroví, které jsou Územním plánem Ostravy (dále jen ÚPO) zařazeny do plochy s využitím „Bydlení individuální“, jejíž regulativy umožňují výstavbu bytových domů, ale s výškovým omezením a s koeficientem zástavby 0,30. Vzhledem k těsné návaznosti, polohy pozemků na hranici zástavby a přechodu do volné krajiny a z hlediska jednotné urbanistické koncepce byla **nová zastavitelná plocha zařazena do plochy „Bydlení v rodinných domech“ (dle jednotného standardu „Bydlení individuální“)**. Navrhované budoucí využití území a návaznost na okolní stabilizovanou zástavbu lépe odpovídá začlenění do této kategorie ploch. Navržené funkční využití umožňuje bytovou zástavbu dle podaného podnětu na změnu, prostorovými limity, které taková funkční plocha obsahuje, však zaručuje zajištění charakteru výstavby, která se v území dnes již nachází.

Podatel uvádí, že špatné prostorové podmínky stávajícího dopravního řešení neodpovídají parametrům pro obsluhu hromadného bydlení. K tomu je možné uvést, že celá lokalita je v ploše s využitím „Bydlení individuální“, ve které je možná jak zástavba rodinných domů, tak i nízkopodlažní zástavba bytových domů a to za splnění regulativů daných ÚPO. Komunikace U Jana, která končí u posledního obytného domu a má téměř v celé délce min. šířku cca 4,00m (šířka komunikace je v rozmezí 3,50m až 5,30m). Nejužší úsek komunikace o šířce 3,5m (asfaltový povrch) je v délce cca 50m, začíná u objektu dvojgaráže na pozemku parc.č.302/2 až po oplocení objektu na parc.č.1760/2, mezi nízkopodlažními bytovými domy v severní části je šířka komunikace 4,80m. Po délce komunikace U Jana od jejího napojení na ul. Petřkovickou je možné využít několik zpevněných, většinou asfaltových ploch pro vyhnutí protijedoucích vozidel. Pro napojení této plošně malé zastavitelné plochy je i s ohledem na okolní zástavbu rodinných domů stávající komunikace dostatečná (dle ustanovení ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací platí, že šíře tělesa obousměrné komunikace může být 5,5 m, šířka jízdního pruhu pak pouze 2,75 m. Také ale jednopruhová obousměrná komunikace, s místy částečného rozšíření pro výhybny, může mít šířku pouze čtyři metry.) Vždy je nutné posoudit šířkové uspořádání na základě intenzity provozu v konkrétním místě. Pro průjezd aut HZS je šířka komunikace 3,5m dostatečná. Nejedná se tak o případ, kdy by komunikace neměla normové hodnoty, v opačném případě by ji nebylo možné užívat ani stávajícími obyvateli současné obytné zástavby.

To, že stávající bytové domy nemají zajištěno odpovídající parkovací stání, je problematika, jak je uvedeno v podání, dlouhodobá. Územní plán však tyto podrobnosti neřeší, tyto jsou předmětem řešení následných projekčních stupňů. Úkolem územního plánu je naopak vytvoření územních podmínek pro možnost jejich řešení. Zajištění dostatku parkovacích míst je řešeno při povolování záměrů ať už návrhu výstavby rodinného domu, či nízkopodlažních bytových domů v ploše bydlení individuálního s respektováním regulace ÚPO a další platné legislativy, včetně Ostravských stavebních předpisů. Samostatné (většinou plošně rozsáhlé) plochy pro parkování, odstavování a výstavbu parkovacích domů vymezuje ÚPO v plochách s koncentrovanou bytovou zástavbou. Dále je nutno uvést, že územní plán neřeší majetkové poměry a není v jeho náplni řešit poměry v území. Územní plán navrhuje koncepci rozvoje města, vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití s regulativy, vymezuje významné dopravní koridory a veřejná prostranství, chrání přírodní a kulturní hodnoty území. O činnostech v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití rozhoduje příslušný stavební úřad. Nedostatek parkovacích míst u stávajících tří bytových domů je nutné řešit s vlastníky těchto objektů, kteří mají povinnost zajistit parkování pro bytové jednotky. U objektu na parc.č. 1759/3, k.ú. Petřkovice u Ostravy dokonce parkují jeho obyvatelé na pozemku jiného soukromého vlastníka – žadatele o změnu č.61, Pozemky pod Garážemi s.r.o., pro kterého je tento pozemek přístupovým na další část pozemku.

Dále podatel k problematice nevyhovujícího dopravního systému uvádí, že plocha silničního tělesa je umístěna nejen na pozemcích ve vlastnictví města, ale že zasahuje i na pozemky soukromých vlastníků,

kteří by se mohli rozhodnout využívat své pozemky jiným způsobem než pro komunikaci. K tomu je třeba uvést, že komunikace U Jana (a všechny další komunikace) jsou komunikacemi přístupné každému bez omezení a slouží obecnému užívání a jsou dle § 34 zákona o obcích i tzv. veřejným prostorem, který dle vyhlášky 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dříve vyhl.501/2006 Sb.) by měl splňovat určité šířkové parametry. Veřejné prostranství může být vymezeno i na soukromých pozemcích. Nelze tedy užívání stávající komunikace na základě vlastnických vztahů omezit.

K další připomínce ohledně uvedení skutečnosti, že se na pozemku nacházela zástavba uvádíme, že při vyhodnocování návrhu položky změny bylo dohledáno, že na zmiňovaných parcelách byla zástavba, i když drobného charakteru. Proto jsou tyto pozemky v katastru nemovitostí vedeny jako „ostatní plocha“. V současné době se na pozemku parc.č. 1807/3, k.ú. Petřkovice u Ostravy nachází cca 4 objekty vyhlížející jako garáže a jedna stavba vyhlížející jako podzemní sklepní prostory.



Foto pozemků, skutečný stav k 10.3.2026

K poslednímu odstavci připomínky uvádíme, že navržená zastavitelná plocha, je umístěna východně od návrhového dopravního koridoru obchvatu Hlučínska, v dostatečné vzdálenosti, není celá porostlá zelení, jedná se o náletové dřeviny umístěné na okrajích pozemků, střední část je bez vzrostlých stromů. Územím neprochází žádný prvek evidovaný jako biokoridor, který by byl součástí územního systému ekologické stability a pozemky neleží v sesuvném území. Další pozemky, které by mohly zajistit izolační clonu návrhového dopravního koridoru, navazující severně na zastavitelnou plochu a jsou tvořeny zčásti vzrostlou zelení a zčásti zemědělskou půdou. Zpracovaný návrh záměru investora musí zohlednit, v souladu s legislativou, všechny stanovené podmínky (např. geologické, zajištění ochrany životního prostředí, dopravní napojení, zajištění parkování, kácení dřevin, a další).

Část 2: Nesouhlas s položkou změny č. 61 – změna pozemku parc.č. 1759/2 v k.ú. Petřkovice u Ostravy ze stávajícího využití Krajinná zeleň a navrhovaným způsobem využití Bydlení v rodinných domech.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení se závěrem:

Části 2 Připomínky č.6 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Změna označená jako položka č.61 navrhla novou zastavitelnou plochu a to změnou využívání předmětného pozemku a to z plochy „Krajinná zeleň“ (dle jednotného standardu – dále JS plocha „Zeľň krajinná“) na plochu sousedícího stabilizovaného území a tedy na plochu s využitím „Bydlení v rodinných domech“ (dle JS „Bydlení individuální“). A to v souladu se zachováním charakteristiky zástavby v těsné blízkosti. Pozemek je v současné době přibližně z jedné čtvrtiny součástí stabilizované plochy bydlení individuálního s objekty garáží, na střední části pozemku je vymezená plocha zeleně krajinné, do západní části zasahuje návrhový koridor dopravy, který nelze pro výstavbu využít. Zastavitelná plocha je využitelná pro výstavbu objektů pro bydlení do vzdálenosti ochranného pásma navrženého dopravního koridoru, zbylá část pozemku může být využívána jako zahrada.

V podání se uvádí nesouhlas se zhoršením dopravní řešení celé lokality, obsahově jsou připomínky shodné jako u připomínky k položce změny č.48. Odůvodnění je shodné.

V textu je doplněno, že změny vytvoří do budoucna problémy, které následně bude město muset řešit z pozice orgánu pro povolování staveb, veřejného pořádku a dopravní problematiky. K tomuto je možné uvést, že nevíme na jakém podkladu došel podávající k takovému závěru, kdy není zřejmé kolik a jaké stavby na pozemcích budou v budoucnu realizovány. Vzhledem k tomu, že v obou případech změny se jedná o plochu s využitím „Bydlení individuální“ s možností zástavby s koeficientem 0,30 pak zde není předpoklad vzniku nadmíru zatěžujícího využití. Z textu připomínky vyplývá, že už dnes jsou v území dlouhodobě neřešené problémy – nedostatečné zajištění parkování u bytových domů, odstavování aut návštěvníků, vyřešení majetkových problémů souvisejících s vymezením komunikace apod. Tato problematika se nedotýká řešení územního plánu. Problematika statické dopravy, a to nejenom její zajištění, ale její počet, jakož i to, zda nově navrhovanou kapacitu unese stávající nebo upravovaný dopravní systém, je předmětem řešení a posuzování v rámci správního řízení navazujících projekčních stupňů, tedy v rámci povolování konkrétního záměru. Územní plán nemůže v takovém detailu nahrazovat povolovací řízení, ale naopak vytvořit pro taková řešení územní podmínky.

Veřejná prostranství se vymezují v územních plánech v případě, kdy jsou plochy větší než 2ha. Rovněž povinnost zpracování územních studií vymezuje ÚPO pro rozsáhlé zastavitelné plochy, aby byl v souladu s požadavky ÚPO a platnou legislativou vymezen veřejný prostor, navrženo prostorové dopravní řešení a stanoveny regulativy pro novou zástavbu včetně návaznosti na stávající zástavbu. V tomto případě se jedná o vymezení drobné plochy pro umístění cca 2-3 rodinných domů, která má možnost vybudovat jejich připojení na ul. U Jana a na technickou infrastrukturu v ulici, neboť pozemek žadatele o změnu (parc.č.1759/2) přímo navazuje na komunikaci U Jana (parc.č. 1948), kde jsou sítě technické infrastruktury dostupné. V současné době však na tomto soukromém pozemku žadatele o změnu parkují obyvatelé přilehlého bytového domu.

K problematice příjezdu k nové zastavitelné ploše a jeho technickým parametrům sdělujeme, že konkrétní řešení záměru spadá do kompetence řešení u příslušného stavebního úřadu. Nelze dopředu předjímat, jak bude nová zástavba omezovat stávající objekty a vlastníky sousedních pozemků.

K oběma vymezeným plochám lze obecně konstatovat:

Potřeba vymezení nové zastavitelné plochy (zastavitelných ploch) vychází z potřeby města řešit potřebnou kapacitu ploch pro bydlení zejména na pozemcích, které nejsou zatíženy ochranou kvalitních bonitních půd (dle katastru nemovitostí se jedná o ostatní plochu, tedy vhodnou k zástavbě), či jinými zákonnými limity. Nedostatek zastavitelných ploch pro novou bytovou výstavbu je jedním z důvodů tzv.suburbanizace, kdy obyvatelé města Ostravy hledají následně vhodné plochy pro bydlení mimo jeho správní území a Ostrava se tak musí vypořádávat s úbytkem svých obyvatel. Je možné využít i ekonomickou výhodu při návrhu výstavby ve věci přístupnosti nové zastavitelné plochy k dopravnímu napojení a k napojení na technickou infrastrukturu.

Obě nově navrhované zastavitelné plochy jsou malých rozměrů - celkem 0,51 ha. (*var.2: 0,23ha a 0,28ha. Územní plán umožňuje použití výjimky šířkového uspořádání přístupové komunikace k zastavitelným plochám u ploch menších než 0,5 ha, a to z důvodu, že nelze stávající přístupovou komunikaci z důvodu její obestavenosti šířkově upravit*). Zástavba v těchto plochách je omezená koeficientem zastavění 0,30, výškově s omezením 2NP a podkrovím, a to i pro bytové domy (jedná se o stejné prostorové omezení, jaké je stavebním zákonem vymezeno pro rodinný dům). Zatížení stávajícího dopravního systému nebude vzhledem k uvažované zástavbě enormní a nad rámec dopravního zatížení v rodinné zástavbě. Problematika statické dopravy je s ohledem na její detail předmětem řešení v navazujícím dalším stupni projektové dokumentace, při povolování konkrétního záměru výstavby. Územní plán obcí nemůže nahrazovat, či duplikovat právě konkrétní technické řešení, které je předmětem na něj navazujících projektových dokumentací. Návrh změny respektuje zásady koncepce územního plánu Ostravy. Navrhované rozvojové plochy doplňují stávající zástavbu, navazují na stabilizované území, navrženým způsobem využití bude zachován současný nízkopodlažní rodinný charakter zástavby městské části. Urbanistická koncepce se nemění. V obou případech se jedná o parcely s druhem pozemku ostatní plocha, u kterých není sledována ochrana zemědělského půdního fondu. Jedná se tedy o pozemky vhodné k zástavbě.

PŘIPOMÍNKA Č. 07

Podatel: Lukáš Závada, Karla Pokorného 1363/53, Poruba, 708 00 Ostrava

Citace připomínky:

Připomínka k návrhu změny Územního plánu Ostravy – funkční plocha RZ (Rekreace v zahrádkářských osadách), pozemek parc. č. 4374/26 k.ú. Slezská Ostrava

Podávám připomínku k návrhu změny Územního plánu Ostravy, který zařazuje pozemek parc. č. 4374/26 do funkční plochy RZ – Rekreace v zahrádkářských osadách.

1. Nesoulad navržených regulativů se stavebním zákonem

Návrh ÚP omezuje zastavěnou plochu provozního zázemí zahrad na **25 m²**, přestože platný stavební zákon umožňuje v zahrádkářských osadách umisťovat drobné stavby až do **40 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky**. Toto omezení není odůvodněno specifiky území ani veřejným zájmem a představuje **nepřiměřené zpřísnění** oproti zákonnému rámci.

2. Stávající stav území je v rozporu s navrženými regulativy

V lokalitě se již nyní nachází řada staveb, které výrazně překračují navržené limity, například:

- parc. č. 4403/4 – zastavěná plocha **81 m²**,
- parc. č. 4401/10 – zastavěná plocha **73 m²**,
- parc. č. 4401/8 – zastavěná plocha **38.5 m²**.

Některé z těchto staveb jsou **zkolaudované a zapsané v katastru jako rodinné domy**, jiné stojí **bez stavebního povolení**, ale jejich existence je dlouhodobá a faktická.

Navržené regulativy (25 m²) tedy **neodpovídají reálnému charakteru území**, které je již dnes zastavěno objekty o 70–80 m². Pokud by regulativy zůstaly v navržené podobě:

- vznikla by **nerovnost mezi vlastníky**,
- vlastníci stávajících staveb by **nemohli žádat o dodatečné povolení**,
- územní plán by **zafixoval stav, který je v rozporu s realitou**, místo aby jej řešil.

Územní plán má vytvářet **stabilní a spravedlivé podmínky**, nikoli znemožňovat legalizaci staveb, které v území prokazatelně existují.

3. Potřeba umožnit dodatečné povolení existujících staveb

Vzhledem k tomu, že v území již stojí stavby o ploše 70–80 m², je nezbytné, aby ÚP:

- umožňoval **dodatečné povolení těchto staveb**,
- neomezoval zastavěnou plochu na 25 m², což by legalizaci znemožnilo,
- respektoval **dlouhodobý vývoj území a faktický stav**.

Pokud ÚP ponechá limit 25 m², vytvoří situaci, kdy:

- stávající stavby budou „trpěné“, ale **nepůjde je legalizovat**,
- noví vlastníci budou mít výrazně horší podmínky než ti, kteří stavěli dříve,
- územní plán bude **v rozporu s principem rovného zacházení**.

4. Návrh úpravy regulativů

Žádám o úpravu regulativů funkční plochy RZ tak, aby:

- umožňovaly **zastavěnou plochu minimálně 40 m²** v souladu se stavebním zákonem,
- případně umožňovaly **větší zastavěnou plochu (např. 60–80 m²)** tam, kde to odpovídá stávající zástavbě,
- umožnily **dodatečné povolení existujících staveb**,
- odstranily nepřiměřené rozdíly mezi stávajícími a budoucími vlastníky.

5. Shrnutí

Navržené regulativy neodpovídají:

- platnému stavebnímu zákonu,
- reálnému stavu území,
- principu rovného zacházení,
- potřebě umožnit legalizaci existujících staveb.

Proto žádám o **zvýšení maximální zastavěné plochy** a úpravu regulativů tak, aby odpovídaly skutečnému charakteru lokality.

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „ÚPO“) se uskutečnilo 19. 2. 2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6. 3. 2026.

Posuzované podání připomínky bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 3. 3. 2026, tedy v řádném termínu.

Připomínka se týká pozemku parc. č. 4374/26 v k. ú. Slezská Ostrava (dle KN druh pozemku zahrada) a navazujícího území, které je, stejně jako předmětný pozemek, součástí plochy způsobu využití *Individuální rekreace – zahrady* (dle aktuálně platného změny po Změně č. 4a ÚPO), resp. má být součástí plochy způsobu využití *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)* dle návrhu Změny č. 5 ÚPO. Jedná se o mírně svažité území ohraničené přibližně ul. Slívova, Garbova a pomyslným severním prodloužením ul. Jan Marie (ve stopě zatrubněného bezejmenného vodního toku – pravostranného přítoku Lučiny), přerušené trasou železniční tratě – vlečky bývalé báňské dráhy (Zárubek – Doubrava), v němž převažují oplocené zahrady využívané zejména pro individuální pěstební činnost či jako sady, doplněné převážně objemově menšími stavbami sloužícími zázemí pro pěstování, uskladnění plodin, zahradního náčiní a pro dočasný pobyt uživatelů zahrad.

Podatel připomínky jako vlastník předmětného pozemku, nesouhlasí s regulativy pro plochu způsobu využití *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)*, zejména s omezením zastavěné plochy na 25 m². Uvádí, že tento limit představuje nepřiměřené zpřísnění oproti možnostem umisťování drobných staveb dle stavebního zákona a zároveň neodpovídá skutečnému stavu v území, kde se již nacházejí stavby

většího rozsahu. Upozorňuje také na možné nerovnosti mezi vlastníky a znemožnění dodatečné legalizace staveb. Svou připomínku dále strukturuje do několika tematických okruhů a požaduje úpravu regulativů tak, aby odpovídaly legislativnímu rámci i reálnému charakteru lokality.

Předně je nutno uvést, že uplatněný požadavek směřující ke změně regulativů dotčené funkční plochy není předmětem věcných změn projednávaného návrhu Změny č. 5 ÚPO.

Podatel, jakožto vlastník pozemku nevyužil možnosti uplatnit svůj podnět na změnu ÚPO ani k projednávanému zadání Změny č. 5 Územního plánu Ostravy. *Oznámení o zveřejnění návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Ostravy za období 2020-2024 včetně návrhu zadání Změny č. 5 Územního plánu Ostravy* bylo na úřední desce města i způsobem umožňujících dálkový přístup od 11. 6. 2025 do 29. 7. 2025, tato zpráva s návrhem změny ÚPO byla zveřejněna i v Národním geoportálu územního plánování, v oznámení odkazujícím se na ust. § 89 odst. 5 písm. b) ve spojení s § 107 odst. 3 stavebního zákona bylo zdůrazněno, že ve lhůtě do 30 dnů od dne doručení tohoto oznámení může každý doručit pořizovatel svůj podnět.

Změna č.5 v části 1 změny je pořizována v rozsahu tzv. převodu územního plánu do jednotného standardu a uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, které jsou vyžadovány stavebním zákonem (srov. § 59 a § 112 stavebního zákona).

Obsahové, resp. věcné změny, včetně regulativů funkčního využití území jsou součástí části 2 této změny, ta mj. obsahuje položku ozn. 2.4 *Prověření příp. upřesnění podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, aktualizace pojmů, změna způsobu využití*. V rámci položky ozn. 2.4 byly z vlastního podnětu v některých částech území provedeny úpravy funkčního zařazení ploch tak, aby odpovídaly skutečnému a zároveň vyhovujícimu (tedy nadále požadovanému) stavu území. Toto se však netýká předmětného území. V rámci položky ozn. 2.4 byly rovněž provedeny dílčí korekce možnosti využití plochy způsobu využití *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)* oproti původním možnostem plochy způsobu využití *Individuální rekreace – zahrady* (dle znění po Změně č. 4a ÚPO), nikoli však v části prostorového omezení staveb provozního zázemí zahrad.

Projednání změny územně plánovací dokumentace se odvíjí od schváleného zadání, přičemž věcný rozsah projednání je tímto zadáním limitován (viz § 111 odst. 3 stavebního zákona). Požadavky, které jdou nad rámec projednávané změny a nebyly uplatněny ve fázi podnětu či zadání, proto nelze v této fázi pořizování zohlednit (viz § 108 odst. 1 stavebního zákona). Přesto se jimi pořizovatel spolu s určeným zastupitelem zabývali, neboť považují za vhodné, aby tato problematika, jelikož se dotýká většího počtu vlastníků nemovitostí, byla podrobněji zdůvodněna jak v obecné, tak i v konkrétní rovině.

Pro pochopení stavebního vývoje dané lokality v souvislostech legislativy na úseku povolování staveb a územního plánování, včetně limitů vyplývajících z ochrany veřejných zájmů na budoucím rozvoji města, je nutno uvést následující skutečnosti:

Exkurz do stavebního vývoje dané lokality:

Předmětné území se nachází ve Slezské Ostravě, mezi areály bývalých dolů Salma a Jan Maria, které byly a nadále jsou propojeny železniční tratí – vlečkou bývalé báňské dráhy. Původně na západní část předmětného území, tj. západně od železniční trati, přesahovala hornická obytná kolonie Salmovec s pravidelně uspořádanými a jednotně řešenými obytnými domy (budovaná postupně od poloviny 19. stol. do počátku 20. stol.). V 60. letech 20. stol. byla tato její část v prostoru mezi dnešní ul. Slívova a železniční tratí sanována. Zatímco na východní straně od této trati se nacházely sady a zahrady, ze zástavby se zde dochoval drážní domek u trati a dnes již z podstatné části odstraněná budova u vodní plochy zřízené na povrchovém toku vyvěrajícím v místě areálu bývalého dolu, později pily Salma. Původní stav je ještě patrný z leteckých snímků z r. 1966. Z uvedeného vyplývá, že zahrádkářská osada mohla být v daném území zřízena nejdříve v 70. letech 20. stol.

Exkurz do plošné a prostorové regulace zahrádkářských chatěk v českém stavebním právu od 50. let 20. stol. po současnost:

Regulace výstavby zahrádkářských chatěk v českém právním prostředí prošla od 50. let 20. století výrazným vývojem – od absence normativních limitů, přes jejich technicko-právní zakotvení v 70. letech, až po dnešní komplexní systém územního plánování a veřejnoprávních limitů využití území. Charakteristickým rysem tohoto vývoje je skutečnost, že plošná omezení těchto staveb nebyla dlouhodobě určována pouze stavebním právem v užším smyslu, ale vznikala na průsečíku více regulačních vrstev.

V období účinnosti zákona č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, nebyla právní úprava diferencována podle velikosti staveb. Zákon neobsahoval ani kategorii „drobné stavby“, ani žádné kvantitativní limity zastavěné plochy. Regulace výstavby byla založena na obecné povinnosti stavebního povolení a na širokém správním uvážení národních výborů. Zahrádkářské chatky nebyly právně definovány ani plošně omezeny. Jejich velikost a charakter byly v praxi určovány především místními podmínkami, rozhodovací činností stavebních orgánů a interními pravidly organizací (zejména zahrádkářských svazů a podnikových zařízení ROH). Tyto mimoprávní normativní systémy často stanovovaly orientační limity (řádově desítky m²), avšak bez obecné závaznosti.

Zásadní normativní zlom nastal přijetím zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Tento zákon poprvé systematicky propojil územní plánování a stavební řád a zavedl i kategorizaci staveb podle jejich významu. Pro otázku plošného omezení je klíčové ustanovení § 139b odst. 7, které definovalo „drobné stavby“ mimo jiné limitem zastavěné plochy do 16 m². Tento limit měl zásadní procesní význam, neboť drobné stavby bylo možné realizovat pouze na základě ohlášení (§ 57), zatímco ostatní stavby vyžadovaly stavební povolení (§ 55). V aplikační praxi tak vznikl silný motivační faktor směřující k realizaci staveb na hranici tohoto limitu.

Současně však prováděcí předpisy k tomuto zákonu pracovaly s odlišnou „technickou“ regulací zahrádkářských chatek. Vyhláška č. 83/1976 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, v § 51–58 upravila umístování zahrádkářských osad a stanovila pro zahrádkářské chaty maximální zastavěnou plochu až 25 m² (§ 58 odst. 1). Tento limit byl tedy vyšší než limit drobné stavby podle stavebního zákona. Vznikla tak dvojkolejnost regulace: technické předpisy umožňovaly větší objekty, zatímco procesní režim stavebního zákona zvýhodňoval stavby do 16 m². V důsledku toho se v aplikační praxi prosadila právě tato menší velikost jako faktický standard.

Významnou roli hrálo i územní plánování. Již zákon č. 50/1976 Sb. umožňoval regulovat funkční využití území a umístování staveb prostřednictvím územních plánů a územních rozhodnutí. Zahrádkářské osady byly zpravidla vymezovány jako specifická funkční plocha (zeleň, rekreace, zahrádky), v níž bylo možné umísťovat pouze stavby sloužící zahrádkářské činnosti. Vyhláška č. 83/1976 Sb. v § 58 odst. 4 výslovně vylučovala umístování jiných staveb než zahrádkářských chatek a nezbytného příslušenství. Územní plán tak představoval klíčový nástroj prostorové regulace, který mohl rozsah a charakter zástavby dále omezovat.

Vedle stavebního práva a územního plánování se do regulace promítaly i další veřejnoprávní předpisy. Omezení vyplývala např. z ochrany zemědělského půdního fondu, z ochrany přírody a krajiny či z památkové péče. Tyto předpisy mohly fakticky limitovat jak umístění, tak rozsah zahrádkářských staveb, a to bez ohledu na jejich velikost podle stavebního práva.

Po r. 2006, s účinností zákona č. 183/2006 Sb., došlo k dalšímu zpřesnění regulace. Kategorie drobných staveb byla nahrazena systémem staveb nevyžadujících povolení či ohlášení (§ 103), přičemž limity zastavěné plochy byly upraveny odlišně (např. 25 m², později 40 m² podle prováděcích předpisů). Současně byla posílena role územního plánování a regulačních nástrojů. Technické požadavky byly nově upraveny zejména vyhláškou č. 268/2009 Sb. a vyhláškou č. 501/2006 Sb., které již nepracují se specifickou kategorií zahrádkářské chaty, ale s obecnějšími požadavky na stavby a využití území.

Současná právní úprava podle zákona č. 283/2021 Sb. zachovává důraz na funkční regulaci území a kategorizaci staveb podle jejich významu, přičemž konkrétní limity jsou opět výsledkem kombinace zákonných pravidel a prováděcích předpisů.

Vývoj právní úpravy tak ukazuje, že plošné omezení zahrádkářských chatek nikdy nebylo určováno jediným právním předpisem. Vždy šlo o výsledek kombinace stavebního zákona (zejména jeho procesních kategorií), technických vyhlášek, územního plánování a dalších veřejnoprávních limitů, doplněných o mimoprávní regulaci zahrádkářských organizací. Tato vícevrstevnatost je zásadní i pro současnou aplikační praxi, zejména při posuzování starších staveb a jejich právního režimu.

Exkurz do vývoje územně plánovací regulace předmětného území:

Dle znění Územního plánu města Ostravy z r. 1994, doplněného o schválené změny a provedené úpravy s platností ke dni 24. 10. 2008, byla v předmětném území v letech 1994 až 2014 vymezena plocha způsobu využití součástí ploch způsobu využití *Zahrady a zahrádkové osady, která sloužila pro pěstování zeleniny a ovoce, využití volného času, krátkodobé rekreaci*. Pro tuto plochu byl stanoven následující regulativ – *funkční využití*:

1) Vhodné

- jednotlivé zahrady různých velikostí individuálně využívané pro pěstování zeleniny, ovoce, květin,
- menší stávající zahrádky, soustředěné do osad.

2) Přípustné

- parkoviště, obslužné a pěší komunikace,
- zahradnictví,
- hřiště pro děti a dospělé,
- společné hospodářské a společenské objekty,
- skleníky.

3) Výjimečně přípustné:

- rodinné domky,
- nerušící drobné provozy služeb, skladů, zemědělské, řemeslné výroby,
- vhodné individuální rekreační objekty.

Prostorový regulativ nebyl Územním plánem města Ostravy z r. 1994 blíže specifikován.

Tato plocha *Zahrady a zahrádkové osady* je v předmětném území v trase železniční trati přerušena sdruženým stabilizovaným koridorem *Plochy železniční dopravy* (východně) a s ním souběžným koridorem *Komunikace ostatní sběrné* (západně) – v této trase se dle koncepce rozvoje silniční dopravy sledoval cíl *prodloužit ul. Vratimovskou severním směrem v úseku mezi ulicemi Lihovarskou a Michálkovickou s návazným pokračováním východní obvodové po hranice katastru Bohumína*.

Územní plán města Ostravy z r. 1994, platný do r. 2014, výjimečně připouštěl umístování rodinných domů v zahrádkářských osadách – v plochách způsobu využití *Zahrady a zahrádkové osady*. Tento přístup byl reakcí na privatizaci bytového fondu podniku OKD od 90. let, která vyvolávala rostoucí nejistotu nájemníků podnikových bytů ohledně jejich budoucího bydlení. Tato nejistota byla umocněna zejména po r. 2004, kdy došlo k dokončení privatizace a převodu bytového fondu soukromé společnosti. V důsledku toho vzrostl tlak na rozvoj individuálního bydlení. Jelikož územní plán z r. 1994 nedisponoval dostatkem rozvojových ploch pro bydlení, umožnil alespoň ve výjimečném režimu výstavbu rodinných domů na pozemcích v zahrádkářských osad, které měli nájemníci v řadě případů k dispozici.

Tato možnost zanikla však s novým ÚPO, který již vymezil dostatečné množství nových rozvojových ploch pro bydlení, a proto nadále nepovažoval za potřebné umožňovat výstavbu rodinných domů v zahrádkářských osadách.

Dle ÚPO, tj. od cca poloviny r. 2014 dosud – tj. do stavu po Změně č. 4a ÚPO, je v předmětném území vymezena stabilizovaná plocha způsobu využití *Individuální rekreace – zahrady, která slouží k rekreaci a relaxaci obyvatel na soukromých zahradách se souvisejícím vybavením*. Veškeré stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zahradních staveb. Pro tuto plochu je stanoven následující regulativ – z pohledu způsobu využití:

Hlavní využití:

- plochy zahrad.

Přípustné využití:

- provozní zázemí zahrad – stavby určené k obhospodařování zahrad – prostorově však omezeny: maximálně do 25 m² zastavěné plochy a 1 nadzemní podlaží a podkroví, altány, pergoly, skleníky maximálně do 40 m² zastavěné plochy, oplocení,
- dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, parkovací stání a přístřešky pro osobní automobily, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura – inženýrské sítě, plocha pro odpadní kontejnery,
- protipovodňová opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- včelíny, objekty pro chov hospodářských zvířat za podmínky, že nezhorší kvalitu prostředí sousedních pozemků sloužících bydlení, rekreaci nebo občanskému vybavení a neznemožní jejich užívání pro ÚPO vymezenou funkci,
- doplňkové občanské vybavení sloužící uživatelům rekreačních objektů (např. drobný prodej, občerstvení, služby, plochy pro relaxaci a rekreační sport),
- fotovoltaické panely jako alternativní zdroj energie, umístěné pouze na střechách či fasádách objektů.

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- fotovoltaické panely umístěné na terénu (pozemní provedení).

Požadavky prostorového uspořádání (prostorový regulativ) pro záměry v zastavěném území (nejsou-li již pro konkrétní stavby specifikovány v regulativu způsobu využití) jsou postaveny na tom, že (zjednodušeně) nová zástavba má ve sledovaných prostorových aspektech vhodně navazovat na zástavbu stávající, co se týče uspořádání a hustoty zástavby, stavebních objemů – zastavěných ploch, podlažnosti / výšky apod.

Tato plocha *Individuální rekreace – zahrady* je v předmětném území v trase železniční trati přerušena sdruženým stabilizovaným koridorem *Plochy železniční dopravy* a koridorem územní rezervy pro silniční síť ve významu III. třídy ozn. *DK65/R* (přes stabilizovaný železniční koridor se západním přesahem) – pro tzv. *Východní obvodovou I* v úseku *Těšínská – Michálkovická*, jejíž vymezení je převzato z nadřazené územně plánovací dokumentace *Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje* (dále jen „ZÚR MSK“), kde byla ozn. *DR1*, resp. po převedení do jednotného standardu je ozn. *RDS100*.

Dle projednávaného návrhu Změny č. 5 ÚPO je v předmětném území v části 1 změny, která spočívá v převedení územně plánovací dokumentace do tzv. jednotného standardu a souladu z nadřazenou územně plánovací dokumentací (viz ust. § 59 a 112 stavebního zákona, ve spojení s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů), vymezena (ve shodném územním rozsahu jako byla vymezena původní stabilizovaná plocha způsobu využití *Individuální rekreace – zahrady*) stabilizovaná plocha způsobu využití *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)*, která (shodně jako původní plocha způsobu využití *Individuální rekreace – zahrady*) slouží k rekreaci a relaxaci obyvatel na soukromých zahradách se souvisejícím vybavením. Veškeré stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zahradních staveb. Pro tuto plochu je stanoven téměř shodný regulativ jako pro výše zmiňovaný regulativ pro plochy způsobu využití *Individuální rekreace – zahrady* s následujícími rozdíly:

Do výčtu kategorie *Přípustné využití* je nově doplněna položka

- *lokální veřejná prostranství, zeleň, vodní prvky* (v souvislosti s převodem do jednotného standardu a uvedením do souladu s § 16 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů).

Za odstavec kategorie *Podmíněně přípustné využití* je nově doplněno

V případě, že je v ploše „Rekreace v zahrádkářských osadách“ vymezen ÚSES, nesmí být do jeho prvků umístovány stavby uvedené v přípustném a podmíněně přípustném využití.

Za odstavec *Nepřípustné využití* jsou nově doplněny

Podmínky prostorového uspořádání:

Plošné omezení:

Ve stabilizované ploše není pro zástavbu max. koeficient zastavění stanoven, platí všeobecná prostorová regulace.

V zastavitelných a transformačních plochách platí pro novou zástavbu omezení daná příslušnou tabulkou regulativů, jinak platí všeobecná prostorová regulace.

Výškové omezení:

V dané funkční ploše platí základní výškové omezení 1 NP a podkroví.

V zastavitelných a transformačních plochách platí pro novou zástavbu omezení daná příslušnou tabulkou regulativů, jinak platí všeobecná prostorová regulace.

Nově doplněné *Podmínky prostorové regulace* nejsou novými regulativy, nýbrž formální změnou uspořádání stávajících regulativů dané plochy.

Tato plocha *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)* je v předmětném území v trase železniční trati přerušena (ve shodném územním rozsahu jako byl vymezen původní sdružený stabilizovaný koridor *Plochy železniční dopravy*) sdruženým stabilizovaným koridorem *Doprava dráží (DD)* a (ve shodném územním rozsahu jako byl vymezen původní koridor územní rezervy ozn. *DK65/R*) koridorem územní rezervy pro silniční síť ve významu III. třídy ozn. *R.RDS100-1* (přes stabilizovaný železniční koridor se západním přesahem) – pro tzv. *Východní obvodovou I* v úseku *Těšínská – Michálkovická*, jejíž vymezení je převzato z nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR MSK, v níž je ozn. *RDS100*.

Návrhem Změny č. 9 ZÚR MSK, která je teprve ve fázi po veřejném projednání, je navíc v průběhu trasy tzv. *Východní obvodové I* (v ÚPO ozn. *DK65/R*, resp. *R.RDS100-1*, v ZÚR MSK ozn. *RDS100*) navrhován koridor pro návrhový prvek dopravní dopravy ozn. *DD112*, který je veřejně prospěšnou

stavbou pro *Tramvajovou dráhu Ostrava – Orlová – Karviná*, navrhovanou v úseku odpojícím se od tramvajové trati na Hranečnicku a poté dále pokračující v trase železniční trati a předmětným územím a dále severně. Primárním cílem záměru je rozvoj veřejné hromadné dopravy v ostravsko-karvinské aglomeraci a snížení podílu individuální automobilové dopravy.

Dnešní stav v území z pohledu katastru nemovitostí (KN):

Ve vymezené rekreační ploše charakteru zahrádkářské osady v západní části – tj. západně od stávající trasy bývalé báňské dráhy – mají pozemky zahrad výměru cca 350 až 550 m². Dle KN a RÚIAN je zde v současné době prokazatelně evidováno 20 staveb zapsaných jako *jiná stavba* o zast. pl. 18 až 24 m² a 1 rodinný dům o zast. pl. 45 m² (dokončen r. 2011).

Ve vymezené rekreační ploše charakteru zahrádkářské osady ve východní části – tj. východně od stávající trasy bývalé báňské dráhy – mají pozemky zahrad výměru cca 200 až 1650 m². Dle KN a RÚIAN je zde v současné době prokazatelně evidováno 7 staveb zapsaných jako *jiná stavba* o zast. pl. 15 až 20 m², 1 původní drážní domek (rovněž evidovaný jako *jiná stavba*) o zast. pl. 81 m², 2 stavby zapsané jako *zemědělská stavba* o zast. pl. 18 a 30 m², 2 stavby zapsané jako *garáž* o zast. pl. 23 a 40 m², 3 rodinné domy o zast. pl. 52 až 73 m² (dokončené v r. 1919, 2000 a 2009; z nichž 1 je umístěn v místě části původně větší budovy u vodní plochy) a 1 stavba pro rodinnou rekreaci o zast. pl. 38 m² (umístěna v místě části původně větší budovy u vodní plochy).

Dle leteckých snímků (mapová aplikace nahlížení do KN) jsou na pozemcích zahrad umístěny i další stavby, z nichž některé překračují výměru 25 m²; jedná se zejména o následující případy: v západní části (vše v k. ú. Slezská Ostrava):

- stavba o zast. pl. cca 80 m² na pozemku parc. č. 4374/26,
- stavba o zast. pl. cca 40 m² na pozemku parc. č. 4374/27,
- přístavba o zast. pl. cca 70 m² ke stávající stavbě (21 m²) na pozemku parc. č. 4374/29,
- stavba o zast. pl. cca 40 m² na pozemku parc. č. 4374/33,
- stavba o zast. pl. cca 50 m² na pozemku parc. č. 4374/47,

a ve východní části:

- stavba o zast. pl. cca 30 m² na pozemku parc. č. 4313,
- stavba o zast. pl. cca 70 m² na pozemku parc. č. 4314/1,
- stavba o zast. pl. cca 50 m² na pozemku parc. č. 4320,
- stavba o zast. pl. cca 60 m² na pozemku parc. č. 4321,
- přístavba o zast. pl. cca 40 m² ke stávající stavbě (16 m²) na pozemku parc. č. 4322/1,
- přístavba o zast. pl. cca 30 m² ke stávající stavbě (41 m²) na pozemku parc. č. 4323/1,
- stavba o zast. pl. cca 50 m² na pozemku parc. č. 4324,
- stavba o zast. pl. cca 40 m² na pozemku parc. č. 4325,
- stavba o zast. pl. cca 90 m² a přístavba o zast. pl. cca 15 m² ke stávající stavbě (16 m²) na pozemku parc. č. 4326/1,
- přístavba o zast. pl. cca 90 m² ke stávající stavbě (82 m²) na pozemku parc. č. 4327/1,
- stavba o zast. pl. cca 40 m² na pozemku parc. č. 4328,
- stavba o zast. pl. cca 65 m² na pozemku parc. č. 4329/1.

Je však nutné zdůraznit, že uvedený výčet neznamena, že se jedná o stavby umístěné v rozporu s právními předpisy. Posouzení legálnosti či nelegálnosti staveb s ohledem na jejich skutečné užívání, dobu vzniku a v té době platnou legislativu, případně existenci dříve vydaných povolení či opomenutí zápisu do KN, náleží výlučně do kompetence věcně a místně příslušného stavebního úřadu.

Část ozn. 1 připomínky č. 7:

Podatel připomínky v bodu 1 *Nesoulad navržených regulativů se stavebním zákonem* připomínky uvádí, že navržené omezení zastavěné plochy na 25 m² představuje nepřiměřené zpřísnění oproti možnostem umísťování drobných staveb dle stavebního zákona, který umožňuje v zahrádkářských osadách umísťovat drobné stavby až do 40 m² a do výšky 5 m. Podatel zdůrazňuje, že toto zpřísnění není odůvodněno specifiky území ani veřejným zájmem a považuje ho za nepřiměřené.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení se závěrem:

Části ozn. 1 připomínky č. 7 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Stanovení maximální zastavěné plochy staveb v územním plánu nepředstavuje rozpor se stavebním zákonem, ale standardní nástroj územně plánovací regulace. Stavební zákon vymezuje obecné podmínky pro umísťování a povolování staveb (včetně kategorií staveb a procesních režimů), zatímco územní plán stanovuje koncepci rozvoje území – urbanistickou koncepci s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně prostorových regulativů (viz § 80 a násl. stavebního zákona).

Skutečnost, že právní předpisy na úseku stavebního řádu připouštějí realizaci drobných staveb do určité velikosti (např. do 40 m² zastavěné plochy), neznamená, že územní plán nemůže v konkrétním typu území stanovit přísnější prostorovou regulaci odpovídající jeho charakteru. Nejedná se tedy o nesoulad, ale o vzájemně se doplňující nástroje veřejné správy.

Jak vyplývá z výše uvedeného exkurzu do vývoje právní úpravy, plošné omezení zahrádkářských staveb bylo historicky vždy předmětem regulace, a to nejen stavebním právem, ale i technickými předpisy a územním plánováním. Zahrádkářské chatky přitom byly tradičně chápány jako doplňkové stavby sloužící k obhospodařování zahrad, nikoliv jako objekty individuální rekreace (pobytové rodinné rekreace) či trvalého bydlení. Tomu odpovídala i jejich obvyklá velikost, která byla v praxi dlouhodobě omezována. Viz úvodní část *Vyhodnocení připomínky č. 7*.

Přísnější limit, než uvádí zákonný rámec pro vybrané drobné stavby uvedené v příloze č. 1 stavebního zákona, je územní plán oprávněn použít mj. i s ohledem na skutečnost, že se jedná o konkrétněji formulovanou funkci stavby – v tomto případě se jedná specificky o stavby provozního zázemí zahrad v plochách způsobu využití *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)*. Stanovený limit 25 m² zastavěné plochy tak odpovídá charakteru staveb provozního zázemí zahrad a sleduje zachování funkce území jako zahrádkářské osady.

Účelem stanovení limitu je zároveň zabránit postupné transformaci území na plochy individuální rekreace (rodinné pobytové rekreace) či bydlení s objemově výraznějšími stavbami. Plochy způsobu využití *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)* jsou funkčně odlišné od ploch způsobu využití *Individuální rekreace (RI)*, ve kterých je přípustné umísťování staveb pro rodinnou rekreaci s výrazně většími prostorovými parametry. Zvýšení limitu zastavěné plochy by v daném případě vedlo ke stírání tohoto rozdílu a k nežádoucímu posunu funkčního využití území.

V tomto konkrétním předmětném území je dalším významným limitem ta skutečnost, že část území je dotčena vymezením územní rezervy pro významnou dopravní stavbu – tzv. *Východní obvodovou I*, která je převzata z nadřazené územně plánovací dokumentace – ZÚR MSK. V takovém území není žádoucí podporovat umísťování objemově významnějších staveb, což by mohlo de facto, nikoli de iure, vést k rozvoji možných forem pobytových funkcí (pobytové rekreační či obytné) a tlaku na transformaci území směrem k legalizaci takového užívání, u něž by následně bylo nutné řešit ochranu před negativními vlivy dopravy (zejména hlukem). Viz úvodní část *Vyhodnocení připomínky č. 7*.

Podle § 38 a 39 stavebního zákona, je účelem územního plánování zejména vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území, chránit veřejné zájmy a koordinovat využití území. V územním plánu se plochy s rozdílným způsobem využití omezují v souladu s ust. § 14 vyhlášky č. 157/2024 Sb., v němž se mj. uvádí: *Plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména za účelem omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území. S ohledem na specifické podmínky a charakter území se z ploch s rozdílným způsobem využití volí taková skladba ploch, která je pro řešené území nejvhodnější.*

Na základě výše uvedeného pořizovatel konstatuje, že stanovený regulativ maximální zastavěné plochy 25 m² je v souladu s charakterem území, s nástroji územního plánování i s požadavky na ochranu veřejných zájmů v území, a nepředstavuje rozpor se stavebním zákonem.

Část ozn. 2 připomínky č. 7:

Podatel v bodu 2. *Stávající stav území je v rozporu s navrženými regulativy* připomínky uvádí, že navržené regulativy neodpovídají skutečnému stavu v území, kde se již nachází řada staveb výrazně překračujících limit 25 m² zastavěné plochy. Poukazuje přitom jak na stavby evidované v katastru nemovitostí (včetně rodinných domů), tak na další dlouhodobě existující objekty. Dle jeho názoru by ponechání navrženého limitu vedlo k nerovnému postavení vlastníků, znemožnění dodatečné

legalizace některých staveb a k zakonzervování stavu, který neodpovídá reálnému charakteru území. Uvádí, že územní plán by měl vytvářet stabilní a spravedlivé podmínky a reflektovat faktický stav území.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení se závěrem:

Části ozn. 2 připomínky č. 7 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jak je uvedeno v úvodní části *Vyhodnocení připomínky č. 7*, stavební vývoj lokality i současný stav území jsou výsledkem dlouhodobého historického vývoje, proměn právního prostředí i dřívější územně plánovací regulace. Tento vývoj se odráží i ve stavu evidence v katastru nemovitostí.

V předmětném území jsou evidovány jednak stavby historického původu (např. drážní domek na pozemku parc. č. 4403/4, rodinný dům na pozemku parc. č. 4401/10 a stavba pro rodinnou rekreaci na pozemku parc. č. 4401/8 v místě části původně větší budovy u vodní plochy), dále stavby vzniklé v období, kdy to umožňovala tehdy platná právní úprava a územně plánovací dokumentace, zejména staveb provozního zázemí zahrad do 25 m², včetně ojedinělých rodinných domů realizovaných v období od konce 90. let do r. 2014, kdy územní plán výjimečně připouštěl jejich umístování v plochách zahrádkářských osad. Současně se zde nachází řada dalších staveb či jejich přístaveb, které jsou patrně z leteckých snímků, jsou povětšinou plošně rozsáhlejší než 25 m², a přitom nejsou evidovány v katastru nemovitostí a jejichž právní režim není možné bez dalšího posouzení dovozovat.

K argumentu existence nadlimitních staveb v území pořizovatel uvádí, že územní plán není nástrojem k posuzování legálnosti ani k dodatečné legalizaci staveb realizovaných v minulosti. Faktická existence stavby sama o sobě nezakládá její legálnost ani nezakládá právo na její zachování, rozšíření či opakování v budoucnu. Stejně tak nezakládá automatický nárok na přizpůsobení územně plánovací regulace excesům či existujícímu, byť i dlouhodobému, faktickému stavu.

Navržený limit zastavěné plochy 25 m² vychází z charakteru funkční plochy *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)*, jejímž účelem je zachování rekreačního využití na produkčních zahradách (zahrádkářského využití) a zachování území s doplňkovými stavbami odpovídajícího měřítka. Tento limit odpovídá dlouhodobě uplatňovanému standardu pro stavby plnící funkci zázemí zahrad (s vyloučením pobytové rekreace a bydlení či jiných s funkcí plochy nesouvisených činností) a je v souladu s koncepcí územního plánu i s obecnými požadavky na využívání území dle prováděcího předpisu ke stavebnímu zákonu (vyhláška č. 157/2024 Sb.). Zvýšení tohoto limitu by vedlo k postupné transformaci území směrem k individuální rekreaci či bydlení, čímž by došlo ke stírání rozdílů mezi plochami *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)* a plochami *Individuální rekreace (RI)*, které umožňují umístování plošně rozsáhlejších staveb, včetně staveb pro individuální rodinnou rekreaci, případně plochami bydlení. Takový vývoj je v rozporu s urbanistickou koncepcí územního plánu a se zásadou ochrany funkčního uspořádání území.

Současně je opět nutno upozornit na významný limit v území, kterým je vymezená územní rezerva v prostoru navazujícím na stávající železniční trať pro záměr tzv. *Východní obvodové I*, jejímž cílem je zajištění dopravní infrastruktury nadmístního významu. Současně je v širších souvislostech tamtéž také nadřazenou územně plánovací dokumentací (ZÚR MSK) připravován (v současnosti ještě ne závazný) záměr výstavby tramvajové tratě. Tyto skutečnosti představují veřejný zájem, který je nutno při stanovení regulativů zohlednit. V této souvislosti není žádoucí podporovat rozvoj objemnější zástavby ani zvyšovat její plošné limity. Viz závěrečné odůvodnění části ozn. 1 připomínky č. 7.

K námitce nerovnosti pořizovatel uvádí, že odlišné postavení jednotlivých vlastníků vyplývá z odlišných právních a časových okolností vzniku staveb, nikoliv z navržené regulace. Územní plán stanovuje podmínky pro budoucí využití území, nikoliv zpětně pro již realizované záměry.

Posuzování souladu konkrétních staveb s právními předpisy, včetně případného dodatečného povolení staveb, náleží výlučně do pravomoci stavebního úřadu v příslušných řízeních podle stavebního zákona upravujících povolování záměrů a postupy vůči nepovoleným stavbám.

Zároveň platí, že stavby, které byly povoleny a realizovány v souladu s tehdy platnými právními předpisy, mohou být nadále užívány (princip ochrany nabytých práv), avšak tento fakt nezakládá nárok na jejich další rozšiřování ani na přizpůsobení regulativů územního plánu existujícím excesům.

Pořizovatel proto konstatuje, že navržené regulativy odpovídají charakteru území, jeho urbanistické koncepci i požadavkům stavebního zákona na ochranu veřejných zájmů a koordinaci využití území.

Část ozn. 3 připomínky č. 7:

Podatel v bodu 3. *Potřeba umožnit dodatečné povolení existujících staveb* připomínky uvádí, že s ohledem na existenci staveb o zastavěné ploše cca 70–80 m² je nezbytné, aby územní plán umožňoval jejich dodatečné povolení a reflektoval faktický stav území. Dle jeho názoru by ponechání limitu 25 m² znemožnilo legalizaci těchto staveb, vedlo by k jejich dlouhodobému „trpění“ bez možnosti řádného vypořádání a zároveň by zakládalo nerovné podmínky mezi stávajícími a budoucími vlastníky. Podatel má za to, že takový stav by byl v rozporu s principem rovného zacházení.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení se závěrem:

Části ozn. 3 připomínky č. 7 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Územní plán není nástrojem automatické legalizace existujících staveb ani nástrojem pro odstranění rozdílů mezi vlastníky.

Historická existence staveb s větší (nadlimitní) zastavěnou plochou sama o sobě nezakládá právo na dodatečné povolení ani nárok na zvýšení limitu stanoveného regulativem územního plánu. Otázky dodatečného povolení spadají výlučně do kompetence stavebního úřadu a posuzují se v rámci platných právních předpisů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, mezi které patří i urbanistická koncepce stanovená pro dotčené území územním plánem. Viz závěrečné odůvodnění části ozn. 2 připomínky č. 7.

Stanovený limit 25 m² zastavěné plochy odpovídá charakteru lokality s funkcí *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)*, kde je cílem zachovat drobné měřítko staveb doplňkového zázemí zahrad. Zvýšení limitu by vedlo k narušení urbanistické koncepce, stírání rozdílů mezi plochami *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)* a *Rekreace individuální (RI)* a k faktickému posunu funkce území směrem k individuální pobytové rekreaci či trvalému bydlení. Viz závěrečné odůvodnění částí ozn. 1 a 2 připomínky č. 7.

V minulém období, zejména od 90. let 20. stol. do r. 2014 – za platnosti Územního plánu města Ostravy z r. 1994, bylo v předmětném území, resp. v tehdejší ploše způsobu využití *Zahrady a zahrádkové osady* výjimečně možné umisťovat i rodinné domy či individuální rekreační objekty. Tyto stavby jsou ze své podstaty plošně rozsáhlejší než limit 25 m² zastavěné plochy pro doplňkové stavby zázemí zahrad, včetně dalších s bydlením souvisejících staveb na pozemcích rodinných domů. Důvody pro tuto výjimku související s privatizací bytového fondu OKD jsou podrobněji uvedeny v úvodní části *Vyhodnocení připomínky č. 7*.

Pořizovatel konstatuje, že i když v předmětném území některé historické stavby limit překračují, jejich počet v porovnání s prokazatelně legálními, tj. v katastru nemovitostí evidovanými, stavbami do 25 m² zastavěné plochy je nevýznamný. To není důvod k navyšování limitu ani k „legalizaci“ existujících excesů, tj. staveb, které limit překračují a zároveň nejsou evidovány v katastru nemovitostí. Územní plán slouží ke stabilizaci a ochraně veřejných zájmů, nikoliv k automatické legalizaci všech existujících staveb. Viz závěrečné odůvodnění části ozn. 2 připomínky č. 7.

Současně platí princip ochrany nabytých práv podle § 4 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Z něj vyplývá, že stavby povolené v minulosti mohou být nadále užívány v souladu s jejich povolením. Historická existence povolených staveb však nezakládá nárok na jejich dodatečné rozšíření ani na úpravu regulativů stanovených územním plánem. Tento princip zajišťuje respekt k již získaným právům účastníků, aniž by automaticky legalizoval nově vzniklé či nepovolené stavby.

Pořizovatel konstatuje, že navržený limit 25 m² zastavěné plochy pro stavby doplňkového zázemí zahrad odpovídá charakteru území, jeho urbanistické koncepci a zásadám ochrany veřejného zájmu.

Část ozn. 4 a 5 připomínky č. 7:

Podatel v bodu 4. *Návrh úpravy regulativů* připomínky navrhuje úpravu regulativů plochy *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)* tak, aby umožňovaly zastavěnou plochu minimálně 40 m², případně i větší v závislosti na konkrétní lokalitě. Požaduje, aby regulace lépe odpovídala stávající zástavbě, umožnila dodatečné povolení existujících staveb a současně odstranila dle jeho názoru nepřiměřené rozdíly mezi stávajícími a budoucími vlastníky.

Podatel v bodu 5. *Shrnutí* připomínky shrnuje, že navržené regulativy dle jeho názoru neodpovídají stavebnímu zákonu, reálnému stavu území ani principu rovného zacházení a neumožňují legalizaci existujících staveb. Z těchto důvodů požaduje zvýšení maximální zastavěné plochy a úpravu regulativů tak, aby odpovídaly skutečnému charakteru lokality.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení se závěrem:

Částem ozn. 4 a 5 připomínky č. 7 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel s určeným zastupitelem posoudili obsah těchto částí připomínky a konstatují, že se jedná o shrnutí předchozích bodů, které již byly podrobně vypořádány, a proto na ně v dalším textu navazují shrnutím klíčových argumentů.

Předně, návrh Změny č. 5 ÚPO neřeší věcně obsahové změny regulativu prostorového omezení staveb provozního zázemí zahrad v ploše *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)* ve srovnání s původními možnostmi plochy způsobu využití *Individuální rekreace – zahrady* (dle znění po Změně č. 4a ÚPO), jak je již podrobněji zmíněno v úvodní části *Vyhodnocení připomínky č. 7*.

Stanovený limit 25 m² zastavěné plochy je odůvodněný charakterem běžných a plošně dostačujících zahrádkářských chat plnících funkci doplňkového provozního zázemí zahrad. Navrhované zvýšení maximální zastavěné plochy a úprava regulativů by neodpovídaly charakteru zahrádkářských ploch, tj. ploch způsobu využití *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)*, kde na běžných zahradách mají být umísťovány primárně stavby doplňkového provozního zázemí zahrad, nikoli objekty individuální rekreace či trvalého bydlení, pro něž je charakteristická větší zastavěná plocha a k jejichž užívání by takové stavby mohly fakticky směřovat. Zvýšení limitu by vedlo k nežádoucím změnám funkčního využití území, rozmazání rozdílů mezi plochami s rozdílným způsobem využití *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)* a *Rekreace individuální (RI)*, a potenciálně by narušilo dopravní koncepci města, která v daném území počítá s územní rezervou pro dopravní obchvat, tzv. *Východní obvodovou I*, která je také důvodem pro omezení umísťování větších (nadlimitních) staveb v její územní návaznosti.

Územní plán není nástrojem pro odstranění rozdílů mezi vlastníky nebo pro automatickou legalizaci existujících nadlimitních nebo nepovolených staveb. Posouzení jejich legality a případné možnosti jejich dodatečného povolení je v kompetenci stavebních úřadů a podléhá mj. kritériím souladu s veřejnými zájmy, mezi něž patří i regulace zástavby stanovená územním plánem (viz zejm. § 256 odst. 1 ve spojení s § 193 stavebního zákona).

Současně platí princip ochrany nabytých práv podle § 4 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, tzn., že stavby povolené v minulosti mohou být nadále užívány v souladu s jejich povolením. Historická existence či faktický stav staveb nezakládá nárok na plošné navýšení limitu stanoveného územním plánem.

Na základě výše uvedeného pořizovatel konstatuje, že regulativy stanovené pro plochy způsobu využití *Rekreace v zahrádkářských osadách (RZ)* odpovídají charakteru území, požadavkům územního plánování a veřejným zájmům.

PŘIPOMÍNKA Č. 08

Podatel: Mgr. Ladislav Janek, pan Jaroslav Janek, oba bytem Zimmerlova 3155/38, 700 30 Ostrava-Zábřeh

Citace připomínky:

Magistrát města Ostravy Odbor územního plánování a stavebního řádu Prokešovo náměstí 8 729 30 Ostrava SMO/148166/26  snovesSef a33o2	Magistrát města Ostravy 0 2 -03- 2026 PODATELNA!!!
---	---

PŘIPOMÍNKA
k návrhu Změny č. 5 Územního plánu **Ostravy**
uplatněná podle ustanovení § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

jméno; příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu, popř. doručovací adresa (případně také e-mail, telefon *) / název nebo obchodní firma, identifikační číslo, adresa sídla, osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby (případně také e-mail, telefon *)

Mgr. Ladislav Janek, nar. 9.8.1984, bytem Zimmerlova 3155/38,
700 30 Ostrava - Zábřeh,

Jaroslav Janek, nar. 5.2.1955, bytem Zimmerlova 3155/38,
700 30 Ostrava - Zábřeh,

II. ZNĚNÍ PŘIPOMÍNKY

Nesouhlas se stávajícím rozsahem zastavitelných ploch (ZP) v m.č. Nová Bělá!

III. ODŮVODNĚNÍ PŘIPOMÍNKY

Ani po více jak 10 letech neproběhla revize oněch ZP z hlediska skutečného využití a tedy jejich opodstatněnosti a reálné potřeby, kdy vlastníci pozemků coby potenciální stavebníci, nejeví jakýkoliv zájem o tyto ZP. A to svědčí o tom, že ony vybrané plochy, určené k zastavění, přednostně pak proluky v zájmu tzv. zahušťování se zcela minuly účinkem. Hlavně ty největší ZP, tzn. B236, B239 a B245 o celkové rozloze 28ha, jsou prakticky nevyužitelné. A to proto, že nenavazují na obecní infrastrukturu, chybí k nim příjezdy z místních komunikací a ignorují individuální zájmy vlastníku, z nichž mnozí jsou soukromými farmáři, kteří výstavbu na orné půdě, tedy na svém zdroji živobytí a v její okolí, logicky odmítnou.

Výše uvedené důvody nebyly v minulosti jakkoliv vzaty v úvahu a daný stav zůstal zcela netknutý, přímo zakonzervovaný až do dnešní doby.

A zastupitelstvem schválená změna č.5 Územního plánu daný stav jen potvrzuje.

Na tento nevyhovující stav už v minulosti upozornila Rada m.č. Nová Bělá, avšak bez jakémukoliv zájmu Odboru územního plánování, kdy tento přežitý a neřešený stav brání smysluplnému rozvoji obce Ostrava, což lze považovat i jako rozpor s tzv. veřejným zájmem. A nepochybně se nejedná pouze o m.č. Nová Bělá...

IV. VYMEZENÍ ÚZEMÍ DOTČENÉHO PŘIPOMÍNKOU

(např. katastrální území a parcelní číslo, případně názvy ulic apod. umožňující jednoznačnou lokalizaci území, může být doplněno grafickou přílohou)

Viz samostatná příloha zastavitelných ploch v m.č. Ostrava - Nová Bělá

Vymezení území je doplněno samostatnou přílohou ☒ ano ☐ ne

v Ostravě dne 28.2.2026

Podpis

* nepovinné údaje



Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 2.3. 2026, tedy v řádném termínu.

Podávající vyslovují připomínkou nesouhlas se stávajícím rozsahem zastavitelných ploch v m.č. Nová Bělá. Dle přiložené přílohy je možné identifikovat zastavitelné plochy: B235 (Z.B203), B236 (Z.B204), B237 (Z.B205), B238 (Z.B206), B239 (Z.B207), B240 (Z.B208), B241 (Z.B209), B242 (Z.B210), B243 (Z.B211) a B245 (Z.B212). V závorce je označení plochy po převedení do jednotného standardu.

Pořizovatel posoudil připomínku v součinnosti s určeným zastupitelem a s ohledem na cíle a úkoly územního plánování zpracoval její vyhodnocení s tímto závěrem:

Připomínce č.8 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Připomínka směřuje vůči částem ÚPO, které nejsou věcnými změnami Změny č.5 ÚPO dotčeny. Dle ust. § 97 odst. 1 SZ mohou být připomínky uplatňovány k projednávanému návrhu územně plánovací dokumentace. Nyní projednávaná změna je specifická tím, že jejím předmětem je převedení územního plánu do jednotného standardu (což se týká celého území obce, a jedná se de facto o formálně-technickou úpravu, tzn. nikoliv obsahovou změnu. Kromě toho zahrnuje Změna č. 5 ÚPO i konkrétní obsahové změny, které se však týkají dílčích vymezených lokalit. Připomínka se týká části ÚPO, u které nejsou navrhovány žádné obsahové změny.

Návrh Změny č.5 ÚPO dle schváleného zadání neřeší problematiku aktualizace či revize rozsahu vymezených zastavitelných ploch na území města. Vzhledem k tomu, že revize vymezených zastavitelných ploch představuje samostatné a komplexní téma, bylo rozhodnuto tento požadavek na změnu neřešit ve změně č.5, ale samostatnou změnou. Změna č. 5 ÚPO tak byla zastupitelstvem města Ostravy usnesením č. 1742/ZM2226/27 ze dne 3.12.2025 rozdělena na Změnu č.5 a Změnu č.5b, která obsahuje dvě položky původní změny. Jednou z nich je položka, dle které má být provedena revize rozsahu vymezených zastavitelných ploch, ploch dlouhodobě nevyužitelných a nevhodných s ohledem na existující limity využití území a další aspekty.

Ve vztahu k nyní projednávanému návrhu Změny č. 5 ÚPO je proto připomínka předčasná. Připomínka, která směřuje vůči původnímu znění územně plánovací dokumentace, a netýká se změn, které jsou předmětem projednávané územně plánovací dokumentace, Změny č. 5 ÚPO, je ve smyslu ust. § 97 odst. 1 nepřipustná.

PŘIPOMÍNKA Č. 09

Podatel: pan Tomáš Orlický, Blanická 1387/110, 72400 Ostrava-Stará Bělá

Citace připomínky:

VĚC: NÁMITKY K NÁVRHU ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY

Dotčené nemovitosti Podatele: Pozemky parc. č. 3402/10, 3402/17, 3402/20 a 3402/21, vše v k. ú. Stará Bělá, obec Ostrava, zapsané na LV vedeném u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava.

I. Právní postavení Podatele a aktivní legitimace k podání námitek

Podatel uplatňuje v zákonné lhůtě své formální námitky proti návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „Návrh Změny“) z pozice dotčeného vlastníka ve smyslu § 101 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

Plánovanou masivní transformací území dojde k bezprostřednímu, prokazatelnému a nepřípustnému zásahu do vlastnických práv Podatele, která jsou garantována **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**. Tento zásah spočívá zejména v extrémním nárůstu imisí (hluk, prach, světelný smog), v nevratné změně odtokových poměrů ohrožujících majetek Podatele a v likvidaci přírodních a krajinných hodnot v přímé blízkosti jeho nemovitostí.

V plném souladu s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu (např. rozsudky sp. zn. 1 As 89/2010 či 8 As 30/2012) je aktivní legitimace Podatele k uplatnění těchto námitek nade vší pochybnost dána, neboť jeho nemovitosti leží v přímé imisní a spádové zóně zamýšleného záměru. Orgán územního plánování je tak povinen pohlížet na Podatele jako na oprávněnou osobu a s uplatněnými námitkami se plně a přezkoumatelně věcně vypořádat.

II. Vymezení napadených částí Návrhu Změny

Podatel směřuje své námitky primárně proti vymezení a regulativům **rozvojové lokality označené jako B203, a sekundárně proti lokalitě DK 115**.

Předložený Návrh Změny počítá v této lokalitě s masivní transformací 11,5 hektarů na zástavbu zahrnující 96 až 143 nových domů. Toto řešení je ve stávající podobě, bez stanovení striktních omezujících podmínek pro investory, zcela neakceptovatelné a rozporné s cíli a úkoly územního plánování definovanými v **§ 11 a § 12 stavebního zákona**.

III. Konkrétní námitky a jejich odůvodnění

1. Ekologická zátěž, nevratná likvidace biotopů a nutnost posouzení vlivů (SEA/EIA).

Navrhovaná plocha B203 aktuálně tvoří rozsáhlý nezastavěný prostor plnící zásadní ekologickou a krajinnou funkci. Záměr převést 11,5 hektaru půdy na masivní zástavbu představuje drastický zásah do životního prostředí. Podatel důrazně upozorňuje na rozpor **s § 5, § 5a a § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny**. Lokalita je útočištěm drobné polní zvěře a především hnízdištěm mnoha druhů ptactva, včetně druhů chráněných. Zastavěním a zásahem těžké techniky dojde k nevratnému zničení jejich přirozených biotopů a migračních koridorů. Změna takového rozsahu musí být podrobena přísnému zkoumání.

- **Požadavek Podatele:** Podatel striktně požaduje, aby pro lokalitu B203 a DK 115 bylo nařízeno provedení detailního **biologického hodnocení** (dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb.). Dále Podatel požaduje zakomponování regulativu, že jakákoliv výstavba v lokalitě musí plně podléhat **posouzení vlivů na životní prostředí (proces EIA dle zákona č. 100/2001 Sb.)**, a nesmí být řešena pouze ve zjednodušeném zjišťovacím řízení. Do doby zpracování těchto posudků žádá Podatel lokalitu B203 z návrhu vyřadit, nebo ji ponechat v režimu územní rezervy.

2. Zásadní ohrožení majetku změnou odtokových poměrů a chybějící infrastruktura pro nakládání s odpadními vodami.

Plocha B203 se nachází ve svahu nad pozemky Podatele. Přeměnou současných vsakovacích ploch na masivně zpevněné plochy (zastavěnost parcel + nové komunikace) dojde k radikálnímu snížení retenční schopnosti území, což je v přímém rozporu s požadavky **vodního zákona (č. 254/2001 Sb.)**

na hospodaření se srážkovými vodami. V horní části budoucích parcel hrozí enormní riziko vzniku povrchového odtoku a přívalových vln směřovaných přímo na pozemky parc. č. 3402/10, 17, 20 a 21. Podatel má prokazatelně doložitelnou škodní událost z doby před dvěma lety, kdy v důsledku přívalových dešťů a nedostatečného vsaku ze stávajícího pole došlo k vyplavení a poškození jeho majetku. Podatel dále důrazně upozorňuje na skutečnost, že v dotčené lokalitě zcela absentuje dostatečně kapacitní splašková kanalizace. Spoléhat se při masivní výstavbě až 143 domů na lokální řešení (např. domovní čistírny odpadních vod se vsakem či žumpy) ve svažitém terénu bezprostředně nad stávající zástavbou představuje neakceptovatelné hygienické a ekologické riziko, které hrozí kontaminací podzemních i povrchových vod stékajících na nemovitosti Podatele.

- **Požadavek Podatele:** Návrh Změny musí obsahovat závaznou podmínku vypracování komplexní hydrologické studie. Podatel dále požaduje, aby do posuzování infrastruktury byl formálně a závazně vtažen **státní podnik Povodí Odry** a regulativ explicitně vyžadoval vybudování kapacitních retenčních nádrží pod lokalitou B203 v bezpečné vzdálenosti od majetku Podatele. Z hlediska odpadních vod Podatel striktně požaduje zanesení regulativu, který jakoukoliv výstavbu v lokalitě B203 **podmíní předchozím vybudováním plnohodnotné centrální splaškové kanalizace**, s absolutním vyloučením lokálních vsaků přečištěných odpadních vod do podloží v blízkosti nemovitostí Podatele.

3. Ochrana přístupové cesty, kritické infrastruktury a bezpečnosti IZS.

Podatel disponuje věčným břemenem chůze a jízdy po přístupové cestě přiléhající k jeho pozemku. Tato cesta je **široká pouhé 3 metry** a její povrch (šterk se stříkaným asfaltem) je ve zhoršeném technickém stavu. Podatel důrazně upozorňuje pořizovatele na následující zcela nepřekročitelné právní, technické a bezpečnostní překážky pro případné využití této trasy (byť jen jako staveništního sjezdu):

a) **Mnohočetné služebnosti (věčná břemena):** Tato úzká cesta není zatížena pouze právem Podatele, ale figuruje na ní nezanedbatelné množství dalších věčných břemen (služebností cesty dle **§ 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**) zřízených ve prospěch vícero dotčených vlastníků. Jakýkoliv stavební provoz by tuto cestu zničil a vedl k nezákonnému omezení práv širokého okruhu osob.

b) **Ochrana měřické značky (geodetického bodu):** Na konci této 3 metry široké cesty je trvale umístěn stabilizovaný měřicí geodetický bod, požívající přísné zákonné ochrany podle § 27 zákona č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví. Pořizovatel je povinen vyžádat si závazné stanovisko a koordinaci se Zeměměřickým úřadem.

c) **Ochranné pásmo vysokého napětí (VN):** V přímém prodloužení této cesty je umístěn sloup nadzemního vedení VN s ochranným pásmem **dle § 46 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon**. Využití prostoru pro napojení lokality B203 je bez souhlasu ČEZ Distribuce, a.s. neprůchodné.

d) **Omezení vjezdu pro komunální služby:** Absolutní prostorovou nezpůsobilost komunikace dokládá skutečnost, že z důvodu jejích nedostatečných parametrů je zde zakázán vjezd i vozům svážejícím komunální odpad a dotčení obyvatelé musí nádoby s odpadem dopravovat až na její začátek. Je absurdní uvažovat o využití této trasy pro těžkou stavební techniku.

e) **Ohrožení bezpečnosti a přístupu složek IZS:** Případné využití této trasy by představovalo přímé ohrožení zdraví a životů. Ucpání a destrukce této cesty stavební či tranzitní dopravou by fatálně znemožnilo přístup složkám integrovaného záchranného systému (hasiči, záchranná služba) k nemovitostem Podatele a dalších obyvatel.

- **Požadavek Podatele:** Návrh Změny musí obsahovat explicitní a nepřekročitelný regulativ absolutně zakazující dopravní napojení lokality B203 (včetně dočasného staveništního) přes tuto 3 metry širokou přístupovou komunikaci. Dopravní napojení musí být řešeno z jiných směrů.

4. Ochrana před imisemi, hlukem, světelným znečištěním a ohrožení dopravní bezpečnosti.

Návrh naprosto pomíjí ochranu stávajících obyvatel dle **§ 1013 občanského zákoníku** (ochrana před imisemi). Realizace až 143 rodinných domů znamená léta těžké stavební činnosti a následný trvalý dopravní kolaps v již tak zatížené ulici Blanická. Tento skokový nárůst stovek osobních automobilů vyvolá **přímé ohrožení bezpečnosti silničního provozu**, a to především pro stávající chodce a děti, pro které infrastruktura ulice Blanická není dimenzována. Dále Návrh zcela ignoruje **problematiku světelného znečištění (světelného smogu)**, které instalací desítek pouličních lamp a nasvícením stovek domů nevratně zničí stávající noční tmu, což naruší přirozené biorytmy obyvatel i místní fauny. Změna nesmí být schválena na úkor práva stávajících obyvatel na ochranu zdraví a pokojné bydlení.

- **Požadavek Podatele:** Podatel požaduje zanesení regulativu, který podmiňuje výstavbu v B203 (i DK 115) předchozím vybudováním zelených izolačních pásů vzrostlé zeleně o šíři

minimálně 10 metrů a protihlukových valů po celém obvodu styku nové zástavby se stávající zástavbou, a to výlučně na úkor plochy B203. Podatel dále striktně požaduje, aby bylo součástí podmínek pro tuto lokalitu vypracování certifikované **hlukové a rozptylové studie**, doplněné o **odborné posouzení vlivu světelného znečištění**, a to se závazným kladným stanoviskem Krajské hygienické stanice (KHS) dle zák. č. 258/2000 Sb. Dále požadují doložení **dopravně-bezpečnostního auditu** schváleného Policií ČR.

5. Transparentnost nakládání s pozemkem parc. č. 3404, veřejný zájem a ochrana přírody

V přímém výhledu a těsné návaznosti na pozemky Podatele se nachází pozemek parc. č. 3404 (o výměře 2754 m²), který je ve vlastnictví Statutárního města Ostravy a ve správě ÚMOB Stará Bělá. Vzhledem k principům dobré správy a úkolům územního plánování je žádoucí, aby nezastavěné plochy ve vlastnictví obce plnily primárně funkci ochrany kvality prostředí pro stávající obyvatele a sloužily veřejnému zájmu. V návaznosti na bod 1 této námítky (ekologická zátěž) představuje tento pozemek ideální prostor pro zachování přírodních hodnot v zastavovaném území.

- **Požadavek Podatele:** Podatel navrhuje a striktně požaduje, aby pozemek parc. č. 3404, jakožto majetek města, byl v územním plánu závazně vymezen **výhradně jako plocha veřejné izolační zeleně, a to v plné šíři a rozloze tohoto pozemku**. Právě tento městský pozemek musí tvořit nejen přirozený ochranný a protihlukový val (nárazníkovou zónu) mezi plánovanou masivní zástavbou B203 a stávající zástavbou, ale zároveň musí plnit **funkci nezbytného biokoridoru a útočiště pro místní faunu**. Obec má povinnost hájit veřejný zájem a chránit jak stávající občany, tak životní prostředí, k čemuž by využití jejího vlastního pozemku v plném rozsahu pro zřízení zeleného koridoru bylo nejlepším a nejhospodárnějším řešením. Jakékoliv začlenění tohoto pozemku (byť jen jeho části) do ploch k zastavění bude Podatel považovat za účelové a rozporné s veřejným zájmem.

6. Nezákonný a neodůvodněný rozsah záboru zemědělského půdního fondu (ZPF).

Záměr masivní transformace 11,5 hektarů stávající půdy na stavební parcely představuje drastický a nevratný zásah do Zemědělského půdního fondu. Podatel namítá, že Návrh Změny je v rozporu **s § 4 a § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu**. Vynětí takto rozsáhlé plochy (zejména jedná-li se o půdy spadající do nejvyšších tříd ochrany) je přípustné pouze v případech prokazatelného a převažujícího veřejného zájmu. Komerční výstavba rezidenčního bydlení realizovaná soukromými investory za účelem zisku takovým veřejným zájmem není, a to tím spíše, pokud nebyly zcela vyčerpány kapacity rozvoje uvnitř stávajícího zastavěného území obce (tzv. brownfieldy a proluky).

- **Požadavek Podatele:** Podatel požaduje důsledné přezkoumání nezbytnosti záboru ZPF nadřízeným orgánem ochrany ZPF (Krajský úřad, resp. Ministerstvo životního prostředí). Podatel požaduje prokazatelné odůvodnění neexistence jiné alternativy a požaduje radikální redukci zastavitelné plochy B203 na absolutní minimum, které neohroží zájem

IV. Žádost o informace a doručování

Na základě **§ 2 až § 4 správního řádu (zák. č. 500/2004 Sb.)** žádá Podatel o uplatňování zásady součinnosti a ochrany oprávněných zájmů. Podatel tímto vznáší formální požadavek, aby s ním bylo nadále v celém procesu pořizování a schvalování Změny č. 5 (jakož i v jakýchkoliv navazujících územních, stavebních či vodoprávních řízeních pro B203 a DK 115) jednáno jako s dotčeným vlastníkem a účastníkem řízení.

Podatel důrazně žádá správní orgán o uložení povinnosti informovat jej o veškerých dalších krocích, vyhotovených studiích (vč. stanovisek Povodí Odry, Zeměměřického úřadu, HZS, Policie ČR, KHS, orgánu ochrany ZPF a ČEZ Distribuce, a.s.) a o všech vydaných rozhodnutích.

Všechny písemnosti a rozhodnutí žádám doručovat výhradně do mé datové schránky.

V. Širší podpora námitek a avízo možné petice

Podatel závěrem akcentuje, že uplatněné námítky a obavy sdílí širší okruh dotčených vlastníků a rezidentů v řešené lokalitě. V této souvislosti Podatel správní orgán informuje, že v návaznosti na probíhající projednávání a zjevnou nespokojenost v ulici Blanická je ze strany místních obyvatel zvažována příprava podpůrné petice. Uplatněné argumenty tak nereprezentují pouze ojedinělý postoj jednotlivce, ale reflektují širší veřejný zájem na ochraně lokality a bezpečnosti.

VI. Závěrečný návrh (Petit)

Na základě výše uvedeného Podatel navrhuje, aby pořizovatel Změny č. 5 Územního plánu Ostravy:

1. Vyhověl uplatněným námitkám v plném rozsahu.

2. Upravil textovou i grafickou část Návrhu Změny u plochy B203 tak, že závazně stanoví podmínky:

a) provedení zjišťovacího řízení EIA a detailního biologického hodnocení před vydáním jakéhokoliv návazného rozhodnutí.

b) vypracování nezávislé hydrologické studie schválené s.p. Povodí Odry pro ochranu před povrchovou vodou a závazné podmínění jakékoliv výstavby předchozím vybudováním centrální splaškové kanalizace (vyloučení lokálních vsaků ČOV).

c) absolutního zákazu napojení lokality přes 3m širokou přístupovou cestu přiléhající k pozemkům parc. č. 3402/10, 17, 20 a 21 z důvodu ochrany vícečetných služebností, ochranného pásma VN (§ 46 energ. zákona), měřické značky (§ 27 zák. o zeměměřictví), prokazatelné technické nezpůsobilosti komunikace a ohrožení bezpečnosti přístupu složek IZS.

d) zpracování detailní hlukové a rozptylové studie a odborného posouzení vlivu světelného znečištění, a to se závazným kladným stanoviskem Krajské hygienické stanice (KHS), a doložení dopravně-bezpečnostního auditu schváleného Policií ČR.

e) zřízení ochranného pásu izolační zeleně (min. 10m) a zachování nezbytného biokoridoru pro ochranu přírody a fauny, k čemuž bude primárně a závazně využit pozemek parc. č. 3404 ve vlastnictví města, a to v jeho plné šíři a rozloze.

f) přezkoumání a zásadní redukce plochy záboru Zemědělského půdního fondu (ZPF) příslušným orgánem ochrany ZPF z důvodu absence převažujícího veřejného zájmu.

V případě, že správní orgán těmto **námitkám nevyhoví, žádá Podatel v souladu se správním řádem a stavebním zákonem o podrobné, přezkoumatelné a logické odůvodnění takového postupu**, které se bude věcně vypořádávat s každým jednotlivým bodem a právním argumentem této námítky.

S úctou,

Vyhodnocení připomínky:

Podání (byť je nazváno jako námitky) bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) jako připomínka. Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „ÚPO“) se uskutečnilo 19. 2. 2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6. 3. 2026.

Připomínka byla uplatněna písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena dne 3.3.2026, tedy v řádném termínu.

Připomínka směřuje vůči vymezení zastavitelné plochy B203 a vůči dopravnímu koridoru DK 115, vůči možnosti napojení lokality B203 přes 3 m širokou přístupovou cestu přiléhající k pozemkům parc.č. 3402/10, 3402/17, 3402/20 a 3402/21 v k.ú. Stará Bělá. Podatel v textu připomínky rozvádí, jaké negativní důsledky bude mít předmětná rozvojová plocha z hlediska ekologie, z hlediska ohrožení majetku změnou odtokových poměrů, z hlediska ochrany přístupové cesty, ochrany před imisemi, hlukem, světelným znečištěním a ohrožením dopravní bezpečnosti, upozorňuje na neodůvodněný rozsah záboru ZPF. U každého tematického okruhu podatel vznáší dílčí požadavky, jako je provedení zjišťovacího řízení dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, provedení biologického a hydrogeologického průzkumu, vymezení pásu pro izolační zeleň, řešení přístupu do lokality z jiných směrů, než prostřednictvím pozemků, vůči kterým je podatel oprávněným ze služebností, či zpracování hlukové a rozptylové studie.

Pořizovatel posoudil připomínku v součinnosti s určeným zastupitelem a s ohledem na cíle a úkoly územního plánování zpracoval její vyhodnocení s tímto závěrem:

Přípomínce č. 9 se **nevyhovuje**.

Odůvodnění:

Dle ust. § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna územně plánovací dokumentace zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Dle ust. § 97 odst. 1 téhož zákona může do 15 dnů ode dne veřejného projednání každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. Za územně plánovací dokumentaci se v části stavebního zákona upravující proces jejího pořízení považuje v souladu s ust. § 72 odst. 3 SZ i její změna.

Přípomínka směřuje vůči částem ÚPO, které nejsou věcnými změnami Změny č.5 ÚPO dotčeny. Dle ust. § 97 odst. 1 SZ mohou být připomínky uplatňovány k projednávanému návrhu územně plánovací dokumentace. Projednávaná Změna č. 5 ÚPO je specifická tím, že jejím předmětem je v části 1 převod územního plánu do jednotného standardu. Tento převod se týká celého území obce a má formálně-technický charakter, nikoliv charakter obsahové změny. V části 2 byly navrženy věcné změny, které se však zastavitelné plochy B203 a dopravního prvku DK115 nedotýkají.

Pozemky parc.č. 3402/10, 3402/17, 3402/20 a 3402/21 v k.ú. Stará Bělá se nacházejí mimo zastavitelnou plochu B203 (dle jednotného standardu – dále JS Z.B173) se stanoveným využitím pro bydlení individuální, a mimo návrhový dopravní koridor DK115 (dle JS CPU.DK115), který je vymezen jako dvoupruhový koridor pro propojení ul. Proskovická a Mitrovická, přičemž částečně se jedná o rekonstrukci a částečně o novostavbu. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

Zastavitelná plocha B203 (Z.B173) i návrhový dopravní koridor DK115 (CPU.DK115) byly vymezeny v Územním plánu Ostravy v roce 2014 (dále jen ÚPO). Od doby účinnosti ÚPO nebyly tyto předmětné plochy měněny, jen pro plochu B203 byla Změnou č.2b vymezena podmínka zpracování územní studie. Pro zastavitelnou plochu B203 byla v roce 2021 zpracovaná územní studie ÚS 75 – 01/2021 Stará Bělá – Blanická, která byla projednána i s městským obvodem Stará Bělá. Předmětná studie je zaregistrovaná v národním geoportálu územního plánování a slouží jako podklad pro rozhodování v území.

Pozemek parc.č. 3404 v k.ú. Stará Bělá navazuje na jižní straně na pozemky podatele, v platném Územním plánu Ostravy po Změně č.4a se nachází v ploše s využitím „Orná půda“ a je zemědělsky využíván. Jeho situování ani využití nesouvisí se zastavitelnou plochou B203 a návrhovým dopravním koridorem DK115. Změnou č.5 není na tomto pozemku navržena věcná změna.

Pozemky podatele i zastavitelná plocha B203 (Z.B173) a návrhový koridor DK115 (CPU.DK115) jsou v rámci projednávané Změny č. 5 ÚPO dotčeny jen převedením do jednotného standardu (část 1 změny). Jak je uvedeno již výše, převedení do jednotného standardu představuje pouze formálně-technickou změnu, přizpůsobení aktuální legislativě upravující náležitosti, obsah a technické atributy územně plánovací dokumentace jakožto jednoho ze základních zdrojů informací o území. Na základě tohoto se z pohledu adresátů územně plánovací dokumentace mění zejména grafické zpracování územního plánu, názvy ploch s rozdílným způsobem využití a jejich označení. V této části projednávaného návrhu změny mohou připomínky směřovat pouze vůči této standardizaci, nikoliv vůči věcnému řešení a regulativům územního plánu jako takového.

Kromě převodu do standardu jsou ve Změně č. 5 ÚPO navrženy i konkrétní věcné změny, ty se však týkají pouze dílčích lokalit (část 2 změny). V části ÚPO, které se týká připomínka, žádné obsahové změny navrženy nejsou, návrh Změny č.5 ÚPO dle schváleného zadání neřeší problematiku revize zastavitelných ploch v obecné rovině ani konkrétně v k. ú. Stará Bělá.

Podstatné tedy je, že dotčené pozemky podatele ani zastavitelná plocha B203 (Z.B173) a návrhový dopravní koridor DK115 (CPU.DK115) v rámci projednávané Změny č. 5 ÚPO nejsou dotčeny žádnou věcnou změnou, tzn. že jejich možný způsob využití a prostorové uspořádání zůstávají stejné jako doposud.

Z těchto důvodů, tedy že připomínka nesměřuje vůči převodu do jednotného standardu ani vůči navrhovaným obsahovým změnám, jí nemohlo být s ohledem na ust. § 97 odst. 1 ve spojení s ust. § 72 odst. 3 a § 108 odst. 1 stavebního zákona vyhověno.

SPOLEČNÉ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK Č. 10 A Č.30

Připomínka č.10, podatel: *Dr. Jana Ženatá, nar. 16.6.1956, Ruskova 761/9, 724 00 Ostrava*

Připomínka č.30, podatel: *Ing. Petr Novák, Ruskova 763/13, 724 00 Ostrava*

Citace připomínky č.10:

Věc: PŘIPOMÍNKA k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy uplatněná podle ustanovení § 97 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění – transformační plocha T.32 (v platném ÚP označená PR34) – parcela č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá – lokalita centrum obce Stará Bělá, ul. Junácká x Ruskova

I. PŘEDMĚT PŘIPOMÍNKY

Podávám písemnou připomínku k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „Změna č. 5 ÚPO“), *konkrétně k transformační ploše T.32 (v platném ÚPO označené PR34), situované v katastrálním území Stará Bělá, v lokalitě centra obce Stará Bělá mezi ulicemi Junácká a Plzeňská.* Požaduji, aby byl návrh Změny č. 5 ÚPO v části týkající se *transformační plochy T.32 vypuštěn a aby pro tuto plochu nadále platila regulace dle současného platného Územního plánu Ostravy.*

II. PROCESNÍ NÁMITKA – NEPOSKYTNUTÍ ZÁZNAMU Z VEŘEJNÉHO JEDNÁNÍ

Tuto připomínku podávám v zákonné lhůtě, avšak s výhradou procesního pochybení na straně pořizovatele.

Dne **20. 2. 2026 v 5:11 hod.** jsem prostřednictvím datové schránky (ID zprávy: **1653015945**) doručila Statutárnímu městu Ostrava žádost dle zákona č. 106/1999 Sb. o poskytnutí zvukového záznamu a písemného zápisu z veřejného projednání Změny č. 5 ÚPO konaného dne 19. 2. 2026.

K dnešnímu dni mi tyto podklady **nebyly poskytnuty**, přestože zákonná lhůta pro poskytnutí informací běží od 20. 2. 2026. Telefonicky bylo dne 3. 3. 2026 sděleno, že „zápis ještě není přepsaný“ – zvukový záznam však přepis nevyžaduje a lze jej poskytnout okamžitě.

Neposkytnutím záznamu z veřejného jednání mi bylo **podstatně ztíženo právo na řádné uplatnění připomínek**, neboť jsem nemohla plně reagovat na konkrétní argumenty a závěry přednesené na veřejném jednání.

Tuto skutečnost považuji za **procesní pochybení na straně pořizovatele** a vyhrazuji si právo ji uplatnit v případném dalším řízení, včetně soudního přezkumu vydaného opatření obecné povahy.

III. ODŮVODNĚNÍ PŘIPOMÍNKY

Svůj požadavek opírám o následující ověřitelná fakta a rozpory v návrhu Změny č. 5 ÚPO:

A) Rozpor s evidencí v Katastru nemovitostí

Parcela č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá je v Katastru nemovitostí České republiky evidována jako:

Druh pozemku: ostatní plocha

Způsob využití: zeleň

Výměra: 2 000 m²

Návrh Změny č. 5 ÚPO ji zahrnuje do transformační plochy T.32 s funkčním využitím „bydlení hromadné“ (kód prostorové regulace 6, max. 8 NP). Tento stav představuje přímý rozpor mezi právní evidencí pozemku v Katastru nemovitostí a navrženým územně plánovacím využitím, který nebyl v návrhu změny nijak odůvodněn.

B) Faktická nezastupitelnost parcely 3602/1

Parcela 3602/1 fakticky slouží jako jediný veřejný parčík s dětským hřištěm, hřištěm na pétanque a venkovním sportovištěm v centru Staré Bělé. Ve vzdálenosti do 250 metrů se nachází: základní škola, mateřská škola, pošta, ordinace lékařů, lékárna, obchod a kostel.

V celém centru obce Stará Bělá neexistuje žádná jiná srovnatelná plocha veřejné zeleně s rekreačním vybavením v docházkové vzdálenosti.

C) Zástavba bez kompenzace v podobě nové zeleně

V návrhu Změny č. 5 ÚPO není navržena žádná nová plocha veřejné zeleně ani veřejného prostranství, která by kompenzovala nárůst obyvatel způsobený zástavbou plochy T.32. Zástavba by tedy znamenala faktické zrušení jediného veřejného rekreačního prostoru v centru Staré Bělé.

D) Rozpor s koncepcí zelené infrastruktury dle části 4.6 ÚPO

Návrh Změny č. 5 ÚPO v části 4.6 výslovně stanoví povinnost vymezení ploch veřejného prostranství pro zastavitelné plochy. V centru Staré Bělé žádná taková kompenzační plocha navržena není. Navrhovaná změna je proto v rozporu s vlastními principy, které ÚPO deklaruje.

E) Nepřiměřenost prostorové regulace

Kód prostorové regulace 6 (max. 8 NP) je v zásadním nesouladu s okolní zástavbou centra Staré Bělé, která nepřesahuje 2–3 NP. Taková zástavba by nevratně narušila krajinný ráz a charakter venkovského centra obce.

F) Nedostatečné odůvodnění změny

Návrh Změny č. 5 ÚPO neobsahuje vyhodnocení dopadů zástavby plochy T.32 na stávající veřejnou zeleň, kapacitu přilehlé školy a školky, dopravní infrastrukturu ani krajinný ráz centra Staré Bělé.

G) Parcela nevykazuje žádné negativní vlastnosti

Parcela 3602/1 neleží v záplavovém území, není v chráněném území ani v blízkosti nebezpečných lokalit. Neexistuje objektivní důvod, proč by nemohla nadále plnit funkci veřejné zeleně.

IV. ZÁVĚR A POŽADAVEK

Z výše uvedených důvodů žádám, aby pořizovatel vypustil transformační plochu T.32 z návrhu Změny č. 5 ÚPO a aby pro tuto lokalitu nadále platil současný územní plán bez navrhovaných změn.

Jsem přesvědčena, že navrhovaná změna:

- ohrožuje parcelu č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá, evidovanou v KN jako „ostatní plocha – zeleň“
- je v přímém rozporu s evidencí v Katastru nemovitostí
- negativně ovlivní kvalitu života obyvatel centra Staré Bělé
- je v rozporu s principy zelené infrastruktury dle části 4.6 ÚPO
- nebyla dostatečně odůvodněna z hlediska dopadů na veřejnou zeleň a občanskou vybavenost

Citace připomínky č 30:

Věc: PŘIPOMÍNKA k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy uplatněná podle ustanovení § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění

- transformační plocha T.32 (v platném ÚP označená PR34)
- parcela č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá
- lokalita centrum obce Stará Bělá, ul. Junácká × Ruskova

I. PŘEDMĚT PŘIPOMÍNKY

Podávám písemnou připomínku k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „Změna č. 5 ÚPO“), konkrétně k transformační ploše T.32 (v platném ÚPO označené PR34), situované v katastrálním území Stará Bělá, v lokalitě centra obce Stará Bělá mezi ulicemi Junácká a Plzeňská.

Požaduji, aby byl návrh Změny č. 5 ÚPO v části týkající se transformační plochy T.32 vypuštěn a aby pro tuto plochu nadále platila regulace dle současného platného Územního plánu Ostravy.

II. ODŮVODNĚNÍ

Jsem dlouholetý obyvatel Staré Bělé a důchodce. Parčík na parcele č. 3602/1 je pro mě a mé vrstevníky jediným místem pro každodenní procházky, setkávání a hru pétanque v docházkové vzdálenosti od lékařů, lékárn, pošty a obchodu.

Parcela 3602/1 je v Katastru nemovitostí vedena jako „ostatní plocha – zeleň“ o výměře 2 000 m². Návrh Změny č. 5 ÚPO ji zahrnuje do transformační plochy T.32 určené k zástavbě bytovými domy.

Pro mě jako seniora je klíčové, že:

parčík je v docházkové vzdálenosti od mého bydliště – nemusím nikam dojíždět;

je to jediné místo v centru obce, kde se mohu bezpečně pohybovat venku, posedět na lavičce a setkat se se sousedy;

hřiště na pétanque je jedinou sportovní aktivitou přístupnou seniorům přímo v centru Staré Bělé; zástavba bytovými domy o výšce až 8 podlaží by zcela změnila charakter centra obce, kde žijí desítky let.

Centrum Staré Bělé má venkovský charakter s nízkou zástavbou do 2–3 podlaží. Osmipatrové bytové domy by nevratně zničily ráz a identitu naší obce. V celém centru Staré Bělé neexistuje žádný jiný veřejný prostor, který by mohl parčík nahradit.

III. ZÁVĚR

Žádám, aby pořizovatel vypustil transformační plochu T.32 z návrhu Změny č. 5 ÚPO a aby pro tuto lokalitu nadále platil současný územní plán. Jsem přesvědčen, že navrhovaná změna ohrožuje parcelu č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá, evidovanou v KN jako „ostatní plocha – zeleň“, a negativně ovlivní kvalitu života seniorů a všech obyvatel centra Staré Bělé.“

Vyhodnocení připomínek:

Obě podání byla posouzena dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Obě připomínky byly podány písemně prostřednictvím datové schránky, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka č.10 dne 4.3. 2026 a připomínka č.30 dne 5.3.2026. Obě připomínky byly podány v zákonné lhůtě.

Podatelé připomínek č. 10 a 30 se shodně vymezují vůči „transformační ploše T.32 (v platném ÚPO označena jako PR34) na pozemku p. č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá, tj. v centru obce Stará Bělá, ul. Junácká x Ruskova. Z připomínek vyplývá, že podatelé nesouhlasí se zařazením této plochy do Změny č. 5 ÚPO a požadují, aby byla plocha T.32 ze změny vypuštěna a na pozemku parc.č. 3602/1 aby i nadále platila regulace dle současného ÚPO. Konkrétně své připomínky podatelé odůvodňují rozporem s evidencí v katastru nemovitostí, nezastupitelností pozemku v rámci veřejného prostoru (park, místo pro setkávání, dětské hřiště, relaxační zóna), rozporem s koncepcí veřejné zeleně, nepřiměřeností výškové regulace (8 NP), negativními vlivy na kvalitu prostředí a života místních obyvatel, nedostatečným odůvodněním a vhodnými parametry pozemku pro současnou funkci veřejného prostranství. Podatelé zmiňují také riziko narušení krajinného rázu a charakteru venkovského centra obce. Podatelka připomínky č. 10 samostatně namítá také pochybení při poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v souvislosti s procesem pořízení Změny č. 5 ÚPO navíc uvádí, že neposkytnutím požadovaného záznamu z veřejného projednání jí bylo podstatně ztíženo právo na řádné uplatnění připomínek, neboť nemohla plně reagovat na konkrétní argumenty a závěry přednesené na veřejném jednání.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že připomínky č. 10 a 30 spolu věcně souvisí, a proto je dle ust. § 98 odst. 1 SZ vyhodnotili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování společně s tímto závěrem:

Připomínkám č. 10 a č. 30 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle ust. § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna územně plánovací dokumentace zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Dle ust. § 97 odst. 1 téhož zákona může do 15 dnů ode dne veřejného projednání každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. Za územně plánovací dokumentaci se v části stavebního zákona upravující proces jejího pořízení považuje v souladu s ust. § 72 odst. 3 SZ i její změna.

V obou připomínkách podatelé uvádějí transformační plochu T.32, věcně se však připomínky týkají konkrétního pozemku parc.č. 3602/1 v k.ú. Stará Bělá situovaného v centru obce Stará Bělá, na kterém se má nacházet veřejné prostranství a městský park. Odkaz na transformační plochu T.32 je dle pořizovatele nesprávný, neboť plocha T.32 se nachází v jiné části města, na konci Výškovice za tramvajovou smyčkou, na hranici katastrálních území Výškovice a Stará Bělá, kdy v této ploše je upraven název plochy na „Bydlení hromadné“ z původního „Bydlení v bytových domech“. Jedná se však pouze formální přejmenování ploch s rozdílným způsobem využití v souvislosti s převedení ÚPO do jednotného standardu. Věcná změna v ploše T.32 nebyla navrhována.

Podatelé ve svých připomínkách zároveň identifikují konkrétní pozemek (parc.č. 3602/1 v k.ú. Stará Bělá), lokalitu (centrum obce Stará Bělá ul. Junácká x Ruskova) a stávající park (na pozemcích parc.č. 3602/1, 3862/5, 3602/50 v k.ú. Stará Bělá). Také se zmiňují o dopadech na přilehlou školu a školku a o tom, že pozemek plní funkci veřejné zeleně. S ohledem na ust. § 37 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se podání posuzuje podle svého skutečného obsahu, pořizovatel dospěl k závěru, že připomínky nesměřují proti transformační ploše T.32, ale stabilizované ploše v centrální části městského obvodu Stará Bělá, vymezené ulicemi Junácká, Blanická a Ruskova. Jedná se o území, kde se nachází Katolický lidový dům, objekt s poštou a lékaři a nákupní centrum Hruška, stávající park (pozemky parc.č. 3602/1, 3862/5, 3602/50 v k.ú. Stará Bělá), základní škola a objekt OFFICE CENTER OCTAGON.

V předmětné lokalitě v centrální části městského obvodu Stará Bělá je navržena změna funkčního využití plochy zastavěného území z „Bydlení individuálního“ nově na „Občanské vybavení všeobecné“. Tato změna byla navržena z vlastní podnětu na základě položky č. 2 schváleného zadání, podle které měly být mimo jiné prověřeny příp. upřesněny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, aktualizovány pojmy, příp. upraven způsob využití (podrobněji viz odůvodnění položky 2.4 v textové části odůvodnění Změny č. 5 ÚPO). Zpracovatelem změny bylo vyhodnoceno, že využití „Bydlení v rodinných domech“, tzn. „Bydlení individuální“ dle jednotného standardu (vyhlášky č. 157/2024 Sb.), není na předmětných pozemcích, na kterých se nacházejí výše uvedené objekty, v souladu se skutečným využitím a stavem území.

Funkční plocha „Občanské vybavení všeobecné“ má sloužit občanskému vybavení v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba v těchto plochách je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Přípustným využitím je i veřejná zeleň – tj. i parková zeleň.

V daném území, které je centrem městského obvodu, se totiž koncentrují stavby občanské vybavenosti, které jsou v plochách individuálního (rodinného) bydlení sice také přípustné, ale v kategorii přípustného využití, nikoliv hlavního. Tento trend je možné vysledovat z dlouhodobého historického vývoje místní části, kdy v podstatě u kostela s farou a katolickým domem vyrostla i základní škola a následně pak kolem náměstí objekt služeb a obchodní zařízení. Rozvoj občanského vybavení a služeb tak byl umožněn v rámci jednoho centra. Rodinné domy byly následně realizovány ve vazbě na toto jádro. Z hlediska urbanismu se jedná o příklad obce se středovou centrální částí, na níž přirozeně navazují objekty pro bydlení. Jedná se o výhodné uspořádání, které umožňuje klidné rezidenční bydlení s dostupnou vybaveností.

Dle obecného popisu kategorií využití v textové části ÚPO (kdy tato část není návrhem Změny č. 5 dotčena) jsou v hlavním *využití definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které jsou dominantní, charakteristické pro předmětnou plochu daného způsobu využití*. Jako takové by tedy v ploše měly převládat. Současná koncentrace a umístění staveb občanské vybavenosti, jež dohromady tvoří ucelenou lokalitu, již prakticky neumožňuje předmětné území převážně využít pro rodinné domy, jak předpokládal územní plán v dosavadní podobě. Ten samostatnou plochu občanské vybavenosti v daném místě dosud nevymezoval, tzn. že předmětné pozemky tvořící centrum místní části byly zařazeny do stabilizované plochy pro rodinné bydlení spolu s přilehlými lokalitami, kde se rodinné domy převážně nacházejí. Plocha pro rodinné bydlení na těchto pozemcích s koncentrovanými stavbami občanské vybavenosti však neodpovídá skutečnému stavu. Předmětné území je dostatečně velké na to, aby na něm byla vymezená samostatná plocha s rozdílným způsobem využití (na rozdíl od

samotného parku, který sám o sobě velikosti pro vymezení samostatné plochy dle ust. § 13 odst. 1 vyhlášky č. 157/2024 Sb., tj. 2 000 m², nedosahuje).

Případný budoucí rozvoj této lokality by byl regulativy plochy s hlavním využitím pro „Bydlení individuální“ omezen, ne-li znemožněn, aniž by pro to existovaly legitimní či faktické důvody, o které musí být jakákoliv přestavba plánovaná v území standardně opřena. Z těchto důvodů je území po prověření zařazeno do plochy občanského vybavení, neboť to odpovídá stavbám, které se v této ploše převážně nacházejí. Současné využití jednotlivých pozemků, včetně parku, zůstává změnou nedotčeno.

Vlastníkem pozemků parc.č. 3602/1, 3602/50, 3862/5 v k.ú. Stará Bělá, na kterých se nachází předmětný park, je Statutární město Ostrava, přičemž správa těchto nemovitostí je svěřena Městskému obvodu Stará Bělá. Tento vlastník pozemků vůči projednávanému návrhu, resp. navržené změně funkčního využití žádné výhrady nevznese. Podatelé připomínek mohou apelovat na městský obvod, který je pověřený správou těchto nemovitostí na politické úrovni, tak, aby byla zřejmá vůle občanů předmětný park (v souladu s upraveným funkčním využitím) zachovat.

Co se týká namítaného rozporu návrhu s evidencí v katastru nemovitostí, změna ÚPO nemá vliv na druh pozemku ani jeho způsob využití dle katastru nemovitostí, a naopak druh pozemku ani jeho využití dle katastru nemovitostí nejsou pro územně plánovací dokumentaci závazné.

Co se týká namítaného rozporu s koncepcí zelené infrastruktury (není navržena kompenzační plocha), pořizovatel uvádí, že se jedná o oddíl 4.6, kde jsou uvedeny požadavky na zachování, obnovu a doplnění zelené infrastruktury mimo jiné v plochách občanské vybavenosti. Změna do stávajícího rozložení území však nezasahuje a stávající park neruší. Existenci veřejných prostranství umožňují i ostatní plochy s rozdílným způsobem využití, včetně ploch pro občanskou vybavenost. Plochy veřejných prostranství či parků jsou v podrobnosti územního plánu primárně určeny pro větší a v kontextu území celého města významnější celky. K žádnému omezení existence stávajícího parku na předmětných pozemcích návrhem Změny č. 5 nedochází. Požadavky zelené infrastruktury jsou v tomto konkrétním řešeném území zachovány.

Ani připomínka nepřiměřenosti prostorové regulace není důvodná. V daném případě se jedná o území zastavěné, stabilizované, ve kterém musí nově realizované budovy, přístavby a nástavby dle ÚPO respektovat zásady prostorového uspořádání a architektonické řešení uplatněné u okolní stávající zástavby, převládajícího funkčního a urbanistického významu a musí na ně svým řešením citlivě navázat a vhodně je doplňovat (v okolí parku se jedná o stavby převážně o 2 NP a podkrovní). Při výstavbě v plochách zastavěných stabilizovaných musí být respektován požadavek na přiměřenost velikosti stavebního pozemku vůči zastavěné ploše budovami. Co se týče regulace hustoty a objemu zástavby, je také stanoven max. index zastavění 0,50.

Změnou nedochází k návrhu či povolení konkrétních staveb, ke změně využití území, ke zrušení městského parku, ani k povolení kácení stávající zeleně. Vlivy případné budoucí výstavby (např. na stávající veřejnou zeleň, kapacitu školy a školky, dopravní infrastrukturu apod.), v této fázi nelze předjímat, jejich posouzení je předmětem až následných povolenacích řízení, včetně vlivů na kvalitu prostředí okolních obyvatel. Úkolem územně plánovací dokumentace je koordinace zájmů v území tak, aby byl zajištěn jeho udržitelný rozvoj. V tomto konkrétním případě, resp. v této konkrétní lokalitě stabilizovaného zastavěného území, je pouze upraveno funkční využití dle faktického stavu území, čímž bude umožněn jeho případný rozvoj v souladu se stávajícím využitím. To ale neznamená, že centrum bude zastavěno, příp. že bude zrušen stávající park, který je v předmětné ploše v souladu s přípustným využitím, stejně jako jsou v ploše přípustné obecně také veřejné prostory, veřejná zeleň a vodní plochy.

Obdobné „připomínky“ podali i další obyvatelé Staré Bělé. Z obsahu připomínek (např. tvrzená podlažnost nové výstavby max. 6 - 8 NP), z osobních jednání s občany tohoto městského obvodu, i z jejich žádostí o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, je zřejmé, že výtky a připomínky těchto občanů směřují proti urbanistické studii pořízené městským ateliérem MAPPA zpracované na základě požadavku městského obvodu Stará Bělá. Tato studie však do Změny č. 5 ÚPO jako celek zapracována není, nejedná se o studii, která by byla územně plánovacím podkladem ve smyslu ust. § 67 odst. 2 písm. b) SZ. Změnou územního plánu nedochází ke změnám, vůči kterým se podatelé v připomínkách vymezují (ve vazbě na zaměřovanou studii MAPPA). V odůvodnění změny je odkázáno na tuto studii pouze podpůrně jako na dokument, ze kterého (z

analytické části, nikoliv návrhové) rovněž vyplývá, že převládající využití předmětné lokality je občanská vybavenost, a že územní plán v dosavadní podobě neodpovídal realitě.

K namítaným pochybením v procesu pořízení Změny č. 5 ÚPO pořizovatel uvádí, že poskytování informací v režimu informačního zákona nemůže mít na zákonnost procesu pořízení změny územního plánu vliv, protože se jedná o dva zcela nezávislé procesy. Veškeré zákonné požadavky na konání veřejného projednání byly naplněny, včetně toho, že adresáti projednávaného opatření obecné povahy byli náležitě poučeni o možnosti uplatňovat připomínky, a to v oznámení o konání veřejného projednání i v jeho průběhu. Součástí poučení byla také informace, že připomínky lze uplatňovat k návrhu Změny č. 5 ÚPO, nikoliv izolovaně k veřejnému projednání a jeho průběhu, jak se dovolává podatelka. Žádný zákon neukládá povinnost zpracovat bezprostředně po konání veřejného projednání písemný přepis pořízeného zvukového záznamu. Podatelka připomínky č. 10 svou připomínku uplatnila v řádném termínu, a to včetně odůvodnění. V daném případě proto k žádnému procesnímu pochybení ani zkrácení podatelky na právech dojít nemohlo.

PŘIPOMÍNKA Č. 11

Podatel: Správa železnic, s.o., Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha1

Citace připomínky:

Vyjádření k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostrava

Správa železnic, státní organizace, vznikla na základě zákona č. 77/2002 Sb., hospodaří s majetkem státu, který tvoří především železniční dopravní cesta a plní funkci vlastníka dráhy, zajišťuje provozování, provozuschopnost, modernizaci a rozvoj železniční dopravní cesty a je oprávněným investorem v oblasti železniční infrastruktury. Vyjádření Správy železnic, státní organizace, se zároveň stává podkladem pro zpracování koordinovaného stanoviska Ministerstva dopravy.

Z hlediska koncepce rozvoje železniční infrastruktury Vám dáváme následující vyjádření:

Řešeným územím jsou vedeny železniční tratě Bohumín – Prosenice, Odra odbočka – Ostrava – Svinov, Ostrava hlavní nádraží – Vratimov, Ostrava-Svinov – Opava východ, Český Těšín – Ostrava-Kunčice a Ostrava-Kunčice – Polanka nad Odrou výhybna, které jsou ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazeny do kategorie dráhy celostátní. Požadujeme respektovat ochranné pásmo dráhy dle výše uvedeného zákona o dráhách.

Správa železnic konstatuje, že v návaznosti na Aktualizaci ZÚR MSK je v návrhu Změny č. 5 ÚP města Ostravy navrženo zrušení územní rezervy vysokorychlostní tratě v úseku od hranice s Bohumínem po řeku Odru a vymezení návrhového koridoru DD2, včetně jeho zařazení mezi veřejně prospěšné stavby (VPS – VD.DD2). Žádáme o doplnění do textové části (výrok), že koridor DD2, je vymezen na základě článku (83e) – ŽD5 Politiky územního rozvoje ČR.

Dále upozorňujeme na to, že došlo k Změně č. 8 Politiky územního rozvoje ČR, platné od 1. 10. 2025, v návrhu ÚPO je uvedena neaktuální Aktualizace č. 7.

Správa železnic uvádí, že vymezení koridorů DD1 a DD2 nepředstavuje nové trasování ani konkrétní technické řešení, ale pouze zpřesnění jejich vymezení v souladu s nadřazenou dokumentací.

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Dle NGÚP je Správa železnic, státní organizace oprávněným investorem.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 4.3. 2026, tedy v řádném termínu.

Správa železnic požaduje respektovat ochranná pásma celostátních železničních tras. Konstatuje, že v návaznosti na Aktualizaci ZÚR MSK je v návrhu Změny č. 5 ÚP města Ostravy navrženo zrušení územní rezervy vysokorychlostní tratě v úseku od hranice s Bohumínem po řeku Odru a vymezení návrhového koridoru DD2. Správa železnic požaduje doplnění této skutečnosti do textové části (výroku) a dále jeho zařazení do VPS

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení se závěrem:

Připomínce č.11 se vyhovuje

Odůvodnění:

Ve změně č.5 ÚPO byl vymezen na základě zajištění souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – tedy ZÚR MSK návrhový drážní koridor (označený CPZ.DD2) pro realizaci VRT v úseku od řeky Ostravice po hranici s městem Bohumín - uvedeno v textové části, Tabulka č.13 Návrhové

koridory drážní dopravy. Koridor byl zároveň vymezen jako veřejně prospěšná stavba s označením VD.DD2 – uvedeno v textu, v Tabulce č.25 – Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury. Návrhový koridor drážní dopravy byl rovněž zakreslen v grafické části – ve výkrese V2 – Hlavní výkres – Urbanistická koncepce, část 1, ve výkrese V2.2 – Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury – Doprava, část 1 a ve výkrese V3 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace. Z hlediska zajištění souladu výkresové části a textové části pořizovatel s projektantem změny dospěli k závěru, že textová část v článku 4.1.5 Drážní doprava bude upravena následovně:

bude doplněn text: „*ÚPO vymezuje návrhové drážní koridory vysokorychlostní železniční dopravy CPZ.DD1 a CPZ.DD2 (vymezeno ve Změně č.8 Politiky územního rozvoje ČR jako koridor ŽD5)*“ dále bude pokračovat stávající text: „*záměr označený v PÚR ČR ŽD20 – koridor Ostrava – Svinov – Havířov – Český Těšín (modernizace trati – součást TEN – T) bude na území Ostravy realizován v ploše způsobu využití „Plochy drážní dopravy“, kterou vymezuje ÚPO jako plochu stabilizovanou s celostátní železniční tratí č. 321. Úsek na území Ostravy je dvoukolejný, elektrifikovaný a pro jeho případnou modernizaci nejsou vymezeny nové plochy*“.

Jedná se pouze o doplnění stávajícího textu článku o změnami vymezené koridory drážní dopravy CPZ.DD1 (vymezen Změnou č.4a) a CPZ.DD2, které jsou již zapracovány v tabulkové části a grafické části. Nejedná se o úpravu textové části ale pouze o doplnění a zpřesnění jejich vymezení s uvedením souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a zajištěním souladu textové a grafické části, nejedná se o podstatnou změnu (úpravou se nevymezují žádné nové koridory). Uvedení odkazu na článek dokumentace PÚR ČR nepovažuje pořizovatel za nezbytný údaj. Informace o tom, že je drážní koridor vymezen nadřazenou územně plánovací dokumentací je dostačující s odkazem na Změnu č.8 PÚR ČR.

Návrh Změny č.5 respektuje ochranná pásma celostátních železničních tratí (do ploch OP nejsou změnou vymezeny nové zastavitelné plochy pro bydlení, občanské vybavení, výrobu a plochy se smíšeným využitím).

PŘIPOMÍNKA Č. 12

Podatel: Marie Halfarová, 21. dubna 64/29, 747 20 Vřesina u Hlučína

Citace připomínky:

VĚC: PŘIPOMÍNKA K NÁVRHU ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY

Jako vlastník pozemku parc. č. 1856/2 v k.ú. Krásné Pole tímto podávám připomínku k probíhajícímu projednávání Změny č. 5 Územního plánu Ostravy a žádám o změnu funkčního využití výše uvedené parcely z typu „Louky“ na:

1. **Primárně: Plochy bydlení (typ „B“ – bydlení v rodinných domech).**
2. **Alternativně: Plochy rekreace – zahrádkové osady (typ „V“ – s možností staveb pro rodinnou rekreaci).**

Odůvodnění:

- **Návaznost na stávající zástavbu:** Parcela č. 1856/2 bezprostředně sousedí se zastavitelnými plochami určenými pro bydlení (B269) a plochami pro rodinnou rekreaci (V4). Navrhovaná změna je logickým urbanistickým krokem k ucelení hranice zastavěného území obce v lokalitě, která je již k těmto účelům fakticky využívána.
- **Nízká bonita půdy (BPEJ 62641):** Podle evidence katastru nemovitostí je pozemek veden pod kódem BPEJ 62641, což odpovídá **IV. třídě ochrany ZPF**. Jedná se o půdu s podprůměrnou produkční schopností. Směrování výstavby na plochy s nižší bonitou je plně v souladu s principy ochrany nejvyššího zemědělského půdního fondu (I. a II. třídy) v ostatních částech území města.
- **Plná technická připravenost:** Na pozemku je již v současné době realizována funkční technická infrastruktura (elektroenergetická smyčka společnosti ČEZ Distribuce, a.s.). Existence inženýrských sítí přímo na parcele umožňuje budoucí využití bez nároků na veřejné rozpočty či dodatečné budování nových koridorů technické infrastruktury.
- **Hospodářský a ekologický přínos:** Záměrem vlastníka je citlivé využití pozemku pro rodinné bydlení či rekreaci s důrazem na zachování vysokého podílu zeleně, výsadbu ovocného sadu a ekologické včelařství. Tento záměr podpoří biodiverzitu v lokalitě při zachování přírodního rázu krajiny.

Závěr: Vzhledem k nízké bonitě půdy, bezprostřednímu sousedství se zastavitelným územím a existenci inženýrských sítí přímo na pozemku žádám o kladné posouzení tohoto podnětu a jeho zapracování do Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „ÚPO“) se uskutečnilo 19. 2. 2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6. 3. 2026.

Posuzované podání připomínky bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 3. 3. 2026, tedy v řádném termínu.

Připomínka se týká pozemku parc. č. 1856/2 v k. ú. Krásné Pole (dle KN druh pozemku orná půda), který se nachází v nezastavěném území a je součástí plochy způsobu využití *Louky* (dle aktuálně platného změny po Změně č. 4a ÚPO), resp. má být součástí plochy způsobu využití *Trvalé travní porosty (AL)* dle návrhu Změny č. 5 ÚPO.

Podatel připomínky, jako vlastník předmětného pozemku, požaduje změnu jeho funkčního využití ze stávající plochy *Louky* na plochy bydlení – pro bydlení v rodinných domech, případně alternativně na plochy rekreace – s možností staveb pro rodinnou rekreaci. Tento požadavek odůvodňuje zejména návazností pozemku na stávající zastavitelné plochy určené pro bydlení a rodinnou rekreaci, dále skutečností, že se jedná o půdu s nízkou bonitou a podprůměrnou produkční schopností, poukazuje na existenci technické infrastruktury přímo na pozemku a rovněž uvádí, že navrhované využití umožní zachování vysokého podílu zeleně s důrazem na ekologické a hospodářské využití (pěstitelství, včelařství).

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení se závěrem:

Připomínce č. 12 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Uplatněný požadavek směřující ke změně způsobu využití předmětného není předmětem věcných změn projednávaného návrhu Změny č. 5 ÚPO.

Projednání změny územně plánovací dokumentace se odvíjí od schváleného zadání, přičemž věcný rozsah projednání je tímto zadáním limitován (viz § 111 odst. 3 stavebního zákona). Požadavky, které jdou nad rámec projednávané změny a nebyly uplatněny ve fázi podnětu či zadání, proto nelze v této fázi pořizování zohlednit (viz § 108 odst. 1 stavebního zákona). S uvedeným koresponduje i ust. § 97 odst. 1 stavebního zákona, podle něhož i připomínky mohou být uplatňovány pouze k projednávanému návrhu územně plánovací dokumentace.

Změna č. 5 ÚPO je specifická tím, že jejím předmětem je mj. převedení územního plánu do jednotného standardu (což se týká celého území obce. Převod ÚPO do jednotného standardu a jeho uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, které jsou součástí části 1 změny ÚPO, jsou vyžadovány stavebním zákonem (srov. § 59 a § 112 stavebního zákona) – jedná se de facto o povinnou formálně-technickou úpravu, tzn. nikoliv o obsahovou změnu. V části 1 změny ÚPO je tedy formálně – dle jednotného standardu změněn původní název plochy *Louky* (dle aktuálně platného znění po Změně č. 4a ÚPO), jíž je předmětný pozemek součástí, na nový název *Trvalé travní porosty (AL)* (dle návrhu Změny č. 5 ÚPO), přičemž výčet možností využití pozemků, na nichž je tato plocha vymezena, zůstává zachován, stejně jako od něj se odvíjející požadavky prostorové regulace. Nejedná se tedy o vymezení nové plochy, ale o změnu názvu, jeho označení a grafického znázornění v grafické části ÚPO v důsledku převodu do jednotného standardu. Kromě převodu do standardu zahrnuje Změna č. 5 ÚPO v části 2 i konkrétní obsahové změny, které se však předmětného pozemku netýkají.

Připomínka, která se netýká projednávaných věcných změn Změny č. 5 ÚPO, je tedy ve smyslu ust. § 97 odst. 1 nepřijatelná.

SPOLEČNÉ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK Č. 13 A Č.35

Připomínka č.13, podatelé: Adolf Šé ml., Mitrovická 4/204, 724 00 Ostrava, Adolf Šé st., Mitrovická 4/204, 724 00 Ostrava

Připomínka č.35, podatelka: Gerda Matysová, Ruskova 2, 724 00 Ostrava

Citace připomínky č.13:

Věc: Podání námítky k návrhu ZMĚNY č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY

Skutkovým zjištěním ze dne 19. 2. 2026 jsem se dozvěděl o pokračující změně územního plánu v místě svého bydliště. Celou věc projednávanou několikrát v průběhu minulého roku 2025 jsem tak již měl po podepsání petice za uzavřenou a vyjasněnou. A proto se znovu vyjadřuji a nesouhlasím s výstavbou bytových jednotek pro 400 či více nových občanů Staré Bělé.

Dále nemohu souhlasit se zrušením místního parčíku s jezírkem u ZŠ nebo výstavby čehokoli v tomto místě, poněvadž zde byly vynaloženy nemalé finance a místo je plně využíváno všemi věkovými kategoriemi v kteroukoli denní i roční dobu. Vzniklá situace již byla konzultována s panem hlavním architektem města Ostravy Ing. arch. Cyrilem Vltavským a Ing. Nováčkovou v kanceláři Magistrátu města Ostravy na Nové Radnici, a to 23. 2. 2026 v přítomnosti RNDr. Jany Ženaté a p. Kučerové, dále 25. 2. 2026 s Ing. Annou Mandřlovou a p. Matysovou taktéž v kanceláři Ing. Nováčkové, přítomen i hlavní architekt Ing. Vltavský. Se vzniklou situací byli opakovaně a řádně seznámeni na odboru územního plánování a stavebního řádu Magistrátu města Ostravy (a to jak hlavní architekt Ing. Vltavský, tak Ing. Nováčková).

Dále byla řádně zaslána a podaná petice proti jakékoli výstavbě ve Staré Bělé panu primátorovi Statutárního města Ostravy Mgr. Janu Dohnalovi dne 27. 5. 2025. Odpověď s vyjádřením byla sepsána po měsíci, a to 25. 6. 2025 pod č.j. SMO/378693/25/OSR/Jan, vyřizoval Mgr. Jakub Janas.

S výstavbou ve Staré Bělé by došlo ještě k větší zátěži komunikací a zhuštění již tak přetížené dopravy. Na ulici Mitrovická a Junácká dochází nejen k překračování rychlosti, rušení nočního klidu, vysoké hluchnosti a prašnosti, nemluvě o negativních dopadech na zdraví. Na kruhovém objezdu v nočních a ranních hodinách dochází k driftování, jízdě vysokou rychlostí a zábavě mladých ve vozidlech i s tuningovou úpravou převyšující limity hluku... Opakovaně došlo k poškození dopravního značení a poškození mé zídky. Dále upozorňuji na zanedbaný problém s odpadovou kanalizací povrchových vod před mým domem u kruhového objezdu, chybějící kanalizační sběrače dle uznaného deficitu dopravní policie ze dne 1. 3. 2024... viz příloha. Žádáme vás proto o vyjádření ve stanovené lhůtě do 30 dnů.

Součástí podání je 5 příloh:

Záznam z jednání:**Dopravní situace - křižovatka ulic Mitrovická x Junácká, Stará Bělá****Datum a místo jednání:**

11.12.2024

Okružní křižovatka ulic Mitrovická x Junácká, Stará Bělá

Přítomní:

za Správu silnic Moravskoslezského kraje (SSMSK): Bc. Simona Pospíšilová
za Úmob Stará Bělá: RNDr. Mojmír Krejčíček, Bc. Martin Novák
za PCR DIO: por. Bc. Pavel Poštulka

Předmět jednání:

Jednání bylo svoláno majitelem domu č.p. 4/204 ve vazbě na prověření jednak dopravní situace v místě kruhové objezdu a dále pak současného stavu odvodnění srážkových vod a zbránění jejich stékání na místní komunikaci ul. Na Popí.

Úvod do problematiky:

Zástupce SSMSK seznámil přítomné se současným dopravním řešením řešené křižovatky a také i způsobu odvodu srážkových vod. K vybudování okružní křižovatky došlo v první fázi v letech 2015 a to pod záštitou Úmob Stará Bělá. S ohledem však na použitou technologii výstavby bylo potřeba v následujících letech provést její stavební úpravu. Tato stavební úprava byla provedena v roce 2021 v koordinaci s opravou povrchu komunikace jejímž investorem byl Moravskoslezský kraj. Investorem stavební úpravy křižovatky byl Úmob Stará Bělá.

Ani v jednom z případů prováděných oprav nedošlo k úpravám sklonových poměrů na komunikaci a také ke změně a způsobu odvodu srážkových vod z komunikace. O tom jakým stavem probíhá odvod srážkových vod z komunikace, bylo mimo jiné představeno na provedené zátopové zkoušce, která simulovala větší srážkových úhrn srážek o čemž se mohl i osobně přesvědčit majitel výše uvedeného domu. Problém s odvodem srážkových vod nastává na místní komunikaci ul. Na Popí, která je ve správě městského obvodu Stará Bělá.

V rámci jednání byly dohodnuty:

Úmob Stará Bělá zájímá na základě požadavku PCR osazení ochranného zábradlí na ul. podél okružní křižovatky v místě chodníku pro pěší, který odděluje rodinný dům č.p. 4/204 od přilehlé komunikace, a to v místě od c. ul. směřující v ústí ul. Na Popí.

Úmob Stará Bělá, Město Stará Bělá

PCR DIO, Město Stará Bělá

SSMSK, Město Stará Bělá

Úmob Stará Bělá, Město Stará Bělá

Úmob Stará Bělá, Město Stará Bělá

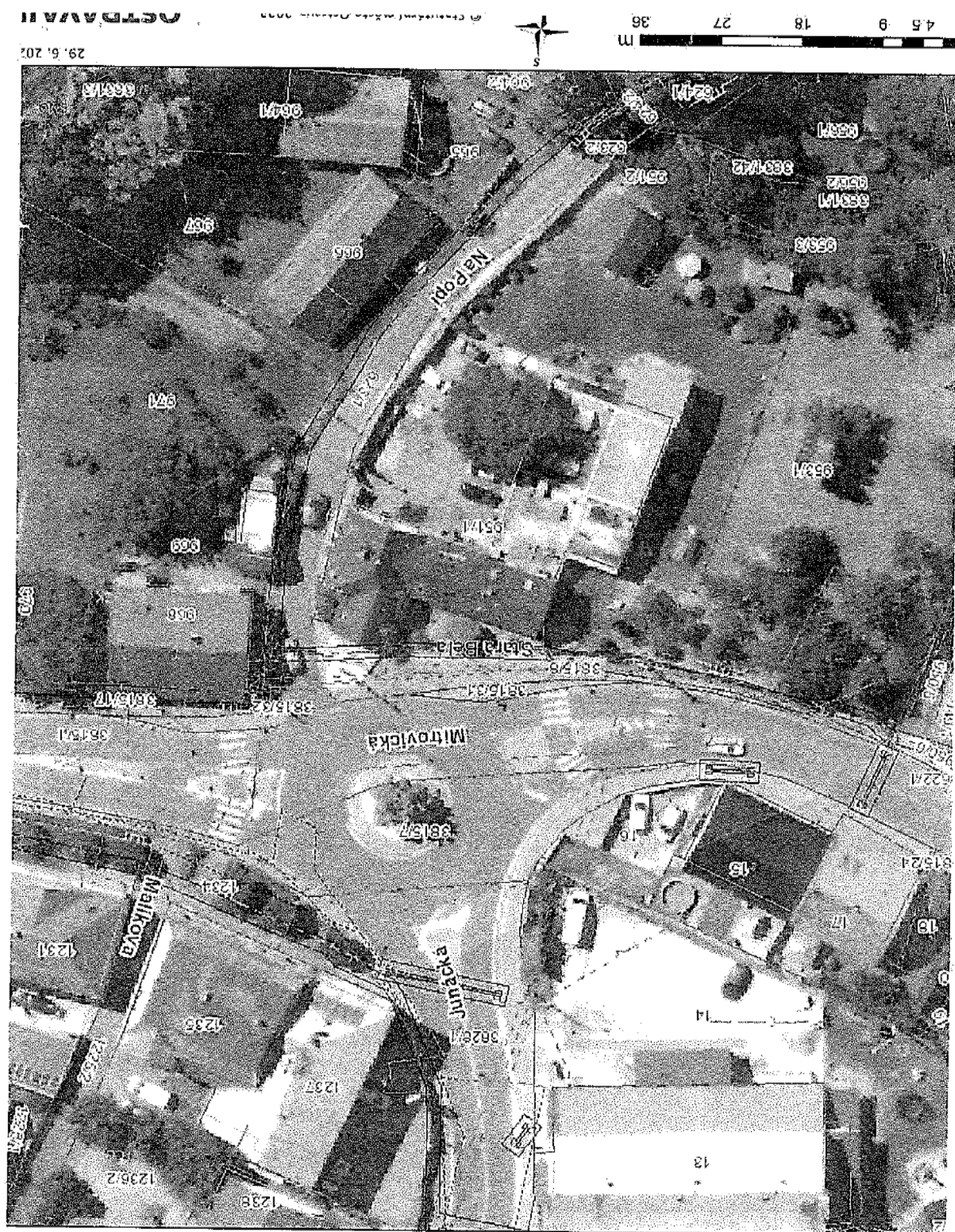
Úmob Stará Bělá, Město Stará Bělá

Úmob Stará Bělá, Město Stará Bělá

Úmob Stará Bělá, Město Stará Bělá

Úmob Stará Bělá, Město Stará Bělá

Úmob Stará Bělá, Město Stará Bělá





MĚSTSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE OSTRAVA

dopravní inspektorát

PCR07ETRSO82512094



Č. j. KRPT-59859-3/ČJ-2024-070706

Ostrava 1. března 2024

Počet stran: 3

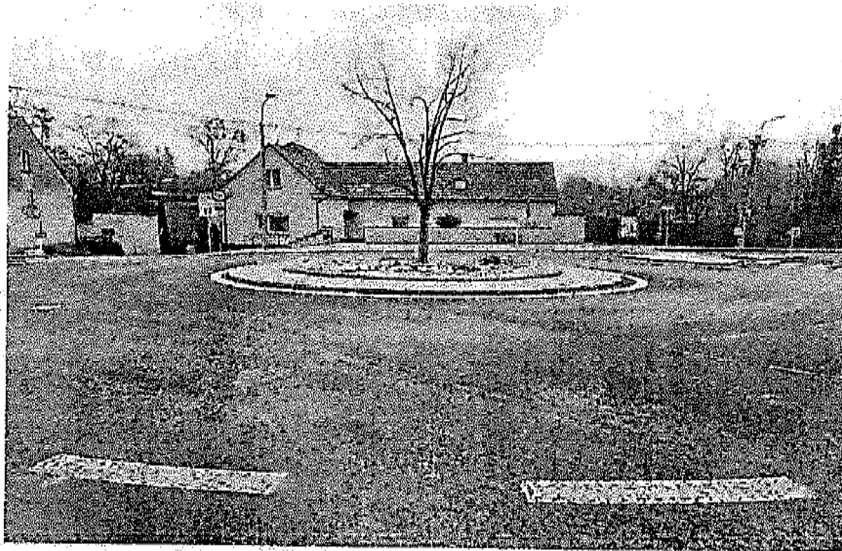
Přílohy:

Městský obvod Stará Bělá
Junácká 343/127
724 00 Ostrava

**Upozornění podle § 15 zák.č. 273/2008 Sb. o policii České republiky – dopravní deficit
v blízkosti kruhového objezdu na sil. II/478, ul. Mitrovická a ul. Junácká, Stará Bělá.**

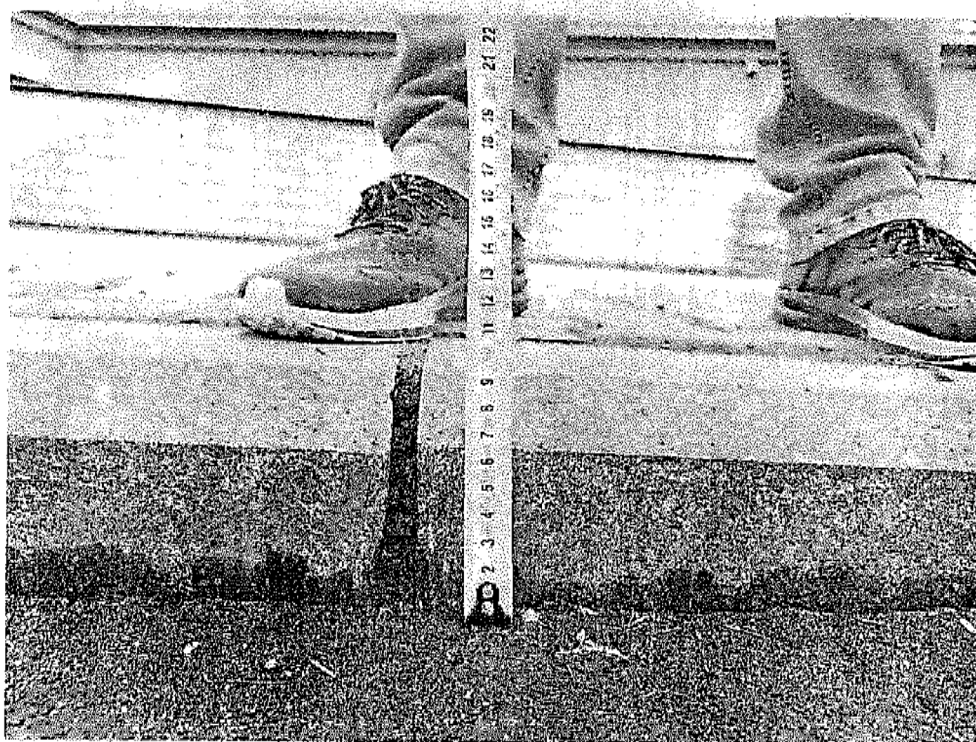
Městské ředitelství policie Ostrava, dopravní inspektorát, Vás v souladu s ustanovením § 15 zák. č. 273/2008 Sb. o Policii České republiky, v platném znění, v souvislosti s oznámením místních občanů, kteří bydlí v blízkosti silnice II/478, ulice Mitrovická a ulice Junácká v obci Stará Bělá, upozorňuje na níže uvedený dopravní deficit:

- Na místě bylo zjištěno, že obruba podél chodníku pro chodce, při sil. II/478 ulice Mitrovická, u domu č.p. 4/204, je vysoká cca 9,5cm, kdy dle zjištění, tato obruba neplní svůj účel a motorové vozidla ji při neúmyslném vybočení z kruhového objezdu snadno přejedou a tím dochází k situacím, kdy narážejí do oplocení přilehlého domu.



Výstavní 55
703 00 Ostrava

Tel.: +420 974 725 259
Fax: +420 974 725 928
Email: krpt.podatelna@pcr.cz
ID DS: n5hai7v



- Dále bylo kontrolou místa zjištěno, že veškerá dešťová voda stéká z kruhového objezdu směrem na ulici Na Popí, kde dále stéká na pozemky přilehlých budov.





Z výše uvedeného, požadujeme a navrhujeme následující:

- Podél okraje chodníku pro chodce, naproti domu č.p. 4/204, navrhujeme umístit vhodnou zábranu, například dopravní zábradlí, které zamezí vyjetí vozidel na chodník.
- Z důvodu, že podél chodníku pro chodce, dochází ke stékání vody směrem na ulici Na Popí, a z té dále do přilehlých pozemků místních obyvatel, tak navrhujeme, aby na ulici Na Popí byla vytvořena uliční vpust, nebo jiné opatření, které zabráni stékání vody na pozemky obyvatel.

Současně žádáme vyrozumění o provedených opatřeních.

npor. Ing. Aleš Kořistka
vedoucí dopravního inspektorátu

Vyřizuje: por. Bc. Pavel Poštulka
tel.č.: 974 725 257
e-mail: pavel.postulka@pcr.cz

POŠTULKA 7/11-13,15 6.11.12

Na vědomí:

Magistrát města Ostravy, Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30, Ostrava
Správa silnic Moravskoslezského kraje, Úprkova 795/1, 702 00 Moravská Ostrava a Přívoz

por. Bc. Pavel Poštulka
POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
Důvod podepsání:
Čas podepsání: 01.03.2024 11:18:33



U Studia 2654/33, 700 30 Ostrava-Zábřeh

KOPIE ELEKTRONICKÉHO
DOKUMENTU



VÁŠ DOPIS ZN.:
ZE DNE: 27-02-2026
NAŠE ZN.: SSMSK/2026/6129/Ja

VYŘIZUJE: Ing. Michal Jahn
TEL.: 595 135 920
E-MAIL: michal.jahn@ssmsk.cz
DATUM: 17-03-2026

Adolf Še ml.
Adolf Še st.
Mitrovická 4/204
724 00 Stará Bělá

Statutární město Ostrava magistrát - odbor územního plánování a stavebního řádu		
ZPRACOV:	DOSLO	E. DOPOR.
1801	17-03-2026	
UKL. ZNAK	PŘÍLOHY	POČET LISTŮ
	1/1	1
SK. ZN./LH	C. 180/188401/26	

**Věc: Vyjádření vlastníka a správce silnice II. třídy č. 478 k podání námítky k návrhu změny
č.5 Územní plánu města Ostravy**

Vážený pane Še,

k Vámi podaným námitkám, jejíž převážná část se týká připomínek ke změně č. 5 územního plánu města Ostravy, sdělujeme za vlastníka a správce silnice II. třídy č.478 (ul. Mitrovická) následující stručné stanovisko:

Problematika intenzity dopravy, hluku, dodržování rychlosti, případně nevhodného chování řidičů (např. noční jízdy, driftování apod.) nespádá do kompetence správce silnice, ale je věcí orgánů Policie ČR a příslušného silničního správního úřadu. Správce komunikace není oprávněn tyto jevy postihovat ani regulovat.

K Vámi opakovaně uváděnému odvodnění komunikace uvádíme, že na základě provedených místních šetření nebyla prokázána příčinná souvislost mezi odvodněním silnice II/478 a zatápním Vašeho pozemku. Funkčnost odvodnění komunikace nebyla shledána závadnou.

Současně platí, že dle § 27 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, odpovídá vlastník (správce) komunikace pouze za škody vzniklé v důsledku závady ve sjízdnosti, nikoliv za škody způsobené přirozeným odtokem srážkových vod, pokud nedošlo k zanedbání údržby. Takové pochybení v daném případě zjištěno nebylo.

Vody přitékající z okolních místních komunikací (např. ul. Na Popí, Blanická), které jsou ve vlastnictví statutárního města Ostravy, nespádají do správy SSMSK. Případné nedostatky v jejich odvodnění je nutné řešit s jejich vlastníkem dle § 9 odst. 1 citovaného zákona.

Toto stanovisko zůstává v souladu s našimi předchozími vyjádřeními a na jeho závěrech se nic nemění.

S pozdravem

Ing. Michal Jahn

Digitalně podepsal Ing.
Michal Jahn
Datum: 2026.03.17
11:05:08 +01'00'

Ing. Michal Jahn
vedoucí střediska Ostrava

Organizace se sídlem U Studia 2654/33, 700 30 Ostrava – Zábřeh zapsaná v OR KS Ostrava, odd. Pr., vl.988
IČO: 00095711 e-mail: ssmsk@ssmsk.cz tel.: 595 135 921
DIČ: CZ00095711 www.ssmsk.cz ID DS: jyt8nr č.ú.: 86-6032100257/0100

Citace připomínky č.35

Věc : Připomínka ke Změnám č.5 ÚP Ostravy

Dobrý den, jak jsme již jednali a vyjádřili nesouhlasné stanovisko s plánovanými změnami ve Staré Bělé a to na veřejném jednání a představení návrhu dne 19.2.2026 na Magistrátu města Ostravy a dále v kanceláři Ing. Nováčkové za přítomnosti hlavního architekta Ing. Vltavského dne 25.2.2026 a Ing. Mandrlové, dále bychom připomínkovali písemně nesouhlas s výstavbou v místním parčíku mezi ulicí Ruskovou a ZŠ a dále s jakoukoli jinou výstavbou např. bytových jednotek pro plánovaných až 500 nových občanů Staré Bělé.

Ze strany občanů nejen sousedících s parkovou plochou se zvedla vlna odporu a vznikla petice v polovině minulého roku čítající kolem 200 podpisů a vyjadřuje nesouhlas s výstavbou v místním parčíku, ale i nemalým počtem nových bytových jednotek. Petice byla zaslána primátorovi Ostravy Mgr. Janu Dohnalovi.

S výstavbou by došlo k navýšení již tak rušné dopravy, jak na ulici Junácké, Ruskové i Blanické, zvýšenému znečištění a hlučnosti. Parkovací plochy jsou již nyní nedostačující, nejen ve dnech, kdy bývají různé akce školy, školky, kostela či katolického domu...

Důležité je nejen pro mne a mého muže pohled mladší generace našich dětí, kdy jedna z dcer dovrší letos plnoletosti a nechce přijít o park, kde vyrůstala spolu s mladší dcerou, které bude letos 15 let, taky by se ráda připojila a vyjádřila zachování stávající podoby parku, zeleně a sportovních či odpočinkových zón. Nechceme žít vedle rušné a prašné stavby. Nynější dopravní přetížení s kombinací znečištění a zápachu z nedalekých výrobních hal v Hrabové např. Brembo či Celpak Paskov je již velmi negativní zátěží pro lidské zdraví i životní prostředí.

Proto znovu zdůrazňujeme, že nestojíme o další výstavby a následně zvýšenou dopravní zátěž ve Staré Bělé.

Tuto připomínku podepsali jmenovitě Milan Kučera, Karolína Kučerová a Alexandra Kučerová bez uvedení dalších identifikačních údajů fyzických osob dle ust. § 97 odst. 2 SZ ve vazbě na ust. § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SR“), konkrétně údaje o datu narození a místě trvalého pobytu, popř. jiné adresy pro doručování.

Vyhodnocení připomínek:

Podání byla posouzena dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Obě připomínky byly podány písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka č.13 dne 4.3. 2026 a připomínka č.35 dne 6.3.2026. Obě připomínky byly podány v řádném termínu.

Připomínky č. 13, 35 se týkají plochy označené jako „parčík“, resp. „parčík s jezírkem“ (jedná se o stávající park na pozemcích parc.č. 3602/1, 3862/5, 3602/50 v k.ú. Stará Bělá). Podatelé připomínek uvádějí, že nesouhlasí s výstavbou bytových jednotek pro 400 a více občanů Staré Bělé a se zrušením místního parčíku s jezírkem. Požadují zachování stávající podoby parku, zeleně a sportovních či odpočinkových ploch. V rámci svých připomínek podatelé informují o podané petici. Obávají se negativního ovlivnění jejich nemovitostí např. zastíněním, hlukem, navýšením dopravy, poklesem hodnoty apod., a to vlivem příp. nové výstavby. Dle podatelů dochází k překračování rychlosti, rušení nočního klidu, vysoké hlučnosti a prašnosti, mimo jiné na kruhovém objezdu, přičemž mělo dojít k poškození dopravního značení a jejich zídky. Dále upozorňují na zanedbaný problém s odpadovou kanalizací povrchových vod před jejich domem u kruhového objezdu a chybějící kanalizační sběrač.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že připomínky č. 13 a 35 spolu věcně souvisí, a proto je dle ust. § 98 odst. 1 SZ vyhodnotili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování společně s tímto závěrem:

Připomínkám č. 13 a 35 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle ust. § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna územně plánovací dokumentace zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Dle ust. § 97 odst. 1 téhož zákona může do 15 dnů ode dne veřejného projednání každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. Za územně plánovací dokumentaci se v části stavebního zákona upravující proces jejího pořízení považuje v souladu s ust. § 72 odst. 3 SZ i její změna.

Připomínky směřují vůči návrhu změny funkční plochy v k.ú. Stará Bělá, konkrétně v části, kde se nachází stávající park na pozemcích parc.č. 3602/1, 3862/5, 3602/50 v k.ú. Stará Bělá.

V předmětné lokalitě je navržena změna funkčního využití plochy zastavěného území z „Bydlení individuálního“ nově na „Občanské vybavení všeobecné“, a to v centrální části městského obvodu Stará Bělá vymezené ulicemi Junácká, Blanická a Ruskova. Změna se týká lokality, kde se nachází Katolický lidový dům, objekt s poštou a lékaři a nákupní centrum Hruška, dále stávající park (pozemky parc.č. 3602/1, 3862/5, 3602/50 v k.ú. Stará Bělá), plochy základní školy a objektu OFFICE CENTER OCTAGON. Tato změna byla navržena z vlastního podnětu na základě položky č. 2 schváleného zadání, podle které měly být mimo jiné prověřeny příp. upřesněny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, aktualizovány pojmy, příp. upraven způsob využití (podrobněji viz odůvodnění položky 2.4 v textové části odůvodnění Změny č. 5 ÚPO). Zpracovatelem změny bylo vyhodnoceno, že využití „Bydlení v rodinných domech“, tzn. „Bydlení individuální“ dle jednotného standardu (vyhlášky č. 157/2024 Sb.), není na předmětných pozemcích, na kterých se nacházejí výše uvedené objekty, v souladu se skutečným využitím a stavem území

Funkční plocha „Občanské vybavení všeobecné“ má sloužit občanskému vybavení v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba v těchto plochách je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Přípustným využitím je i veřejná zeleň – tj. i parková zeleň.

V daném území, které je centrem městského obvodu, se totiž koncentrují stavby občanské vybavenosti, které jsou v plochách individuálního (rodinného) bydlení sice také přípustné, ale v kategorii přípustného využití, nikoliv hlavního. Tento trend je možné vysledovat z dlouhodobého historického vývoje místní části, kdy v podstatě u kostela s farou a katolickým domem vyrostla i základní škola a následně pak kolem náměstí objekt služeb a obchodní zařízení. Rozvoj občanského vybavení a služeb tak byl umožněn v rámci jednoho centra. Rodinné domy byly následně realizovány ve vazbě na toto jádro. Z hlediska urbanismu se jedná o příklad obce se středovou centrální částí, na níž přirozeně navazují objekty pro bydlení. Jedná se o výhodné uspořádání, které umožňuje klidné rezidenční bydlení s dostupnou vybaveností.

Dle obecného popisu kategorií využití v textové části ÚPO (kdy tato část není návrhem Změny č. 5 dotčena) jsou v hlavním *využití definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které jsou dominantní, charakteristické pro předmětnou plochu daného způsobu využití*. Jako takové by tedy v ploše měly převládat. Současná koncentrace a umístění staveb občanské vybavenosti, jež dohromady tvoří ucelenou lokalitu, již prakticky neumožňuje předmětné území využít převážně pro rodinné domy, jak předpokládal územní plán v dosavadní podobě. Ten samostatnou plochu občanské vybavenosti v daném místě dosud nevymezoval, tzn. že předmětné pozemky tvořící centrum místní části byly zařazeny do širší stabilizované plochy pro rodinné bydlení spolu s přilehlými lokalitami, kde se rodinné domy převážně nacházejí. Plocha pro rodinné bydlení na těchto pozemcích s koncentrovanými stavbami občanské vybavenosti však neodpovídá skutečnému stavu. Předmětné území je dostatečně velké na to, aby na něm byla vymezená samostatná plocha s rozdílným způsobem využití (na rozdíl od

samotného parku, který sám o sobě velikosti pro vymezení samostatné plochy dle ust. § 13 odst. 1 vyhlášky č. 157/2024 Sb., tj. 2 000 m², nedosahuje).

Případný budoucí rozvoj této lokality by byl regulativy plochy s hlavním využitím pro „Bydlení individuální“ omezen, ne-li znemožněn, aniž by pro to existovaly legitimní či faktické důvody, o které musí být jakákoliv přestavba plánovaná v území standardně opřena. Z těchto důvodů je území po prověření zařazeno do plochy občanského vybavení, neboť to odpovídá stavbám, které se v této ploše převážně nacházejí. Současné využití jednotlivých pozemků, včetně parku, zůstává změnou nedotčeno.

Vlastníkem pozemků parc.č. 3602/1, 3602/50, 3862/5 v k.ú. Stará Bělá, na kterých se nachází předmětný park, je Statutární město Ostrava, přičemž správa těchto nemovitostí je svěřena Městskému obvodu Stará Bělá. Tento vlastník pozemků vůči projednávanému návrhu, resp. navržené změně funkčního využití žádné výhrady nevnesl. Podatelé připomínek mohou apelovat na městský obvod, který je pověřený správou těchto nemovitostí na politické úrovni, tak, aby byla zřejmá vůle občanů předmětný park (v souladu s upraveným funkčním využitím) zachovat.

Změnou nedochází k návrhu či povolení konkrétních staveb, ke změně využití území, ke zrušení městského parku, ani k povolení kácení stávající zeleně. Vlivy případné budoucí výstavby (např. na stávající veřejnou zeleň, kapacitu školy a školky, dopravní infrastrukturu apod.), v této fázi nelze předjímat, jejich posouzení je předmětem až následných povolovacích řízení, včetně vlivů na kvalitu prostředí okolních obyvatel (zastínění, hluk, navýšení dopravy). Úkolem územně plánovací dokumentace je koordinace zájmů v území tak, aby byl zajištěn jeho udržitelný rozvoj. V tomto konkrétním případě, resp. v této konkrétní lokalitě stabilizovaného zastavěného území, je pouze upraveno funkční využití dle faktického stavu území, čímž bude umožněn jeho případný rozvoj v souladu se stávajícím využitím. To ale neznamená, že centrum bude zastavěno, příp. že bude zrušen stávající park, který je v předmětné ploše v souladu s přípustným využitím, stejně jako jsou v ploše přípustné obecně také veřejné prostory, veřejná zeleň a vodní plochy.

Změnou č. 5 ÚPO tedy nedochází k „povolení“ výstavby bytových domů, ale pouze ke změně funkční plochy v zastavěném stabilizovaném území tak, aby to lépe korespondovalo s faktickým stavem území. Stavby bytových domů, vůči kterým se podatelé připomínek vymezují jsou v plochách „Občanské vybavení všeobecné“ zařazeny do kategorie „podmíněně přípustné využití“. Tato kategorie využití je v územním plánu popsána tak, že se uvedené stavby mohou v těchto plochách vyskytovat výjimečně a nemusí zcela odpovídat hlavnímu (dominantnímu) způsobu využití předmětné plochy. Tyto záměry mohou za určitých okolností území vhodně doplnit, především z pohledu různorodosti a komplexnosti služeb. Využití plochy pro stavbu v této kategorii musí být vždy podrobně zdůvodněno. Podatelé připomínek neupřeshňují, o jaké bytové jednotky pro 400 obyvatel (resp. o jaké domy o jakých parametrech) se má konkrétně jednat. Plocha stávajícího parku se změnou neruší, mění se jen funkční využití dané plochy, s tím, že veřejná parková zeleň je v ploše i nadále přípustná.

Co se týká informace podatelů ohledně zaslané petice, pro takovéto podání, které je označeno jako petice, stanoví zákon zcela jiný režim vyřízení, tzn. že tato petice podaná u Statutárního města Ostravy (Magistrátu města Ostravy) je vyřízena samostatně mimo proces pořízení změny územně plánovací dokumentace. To současně nebrání tomu, aby byly jednotlivé výhrady vůči pořizované změně územního plánu obsažené v textu petice převzaty a věcně vyhodnoceny i jako připomínky ve smyslu ust. § 97 SZ.

Podatelé poukazují dále na to, že dochází k překračování rychlosti, rušení nočního klidu, vysoké hlučnosti a prašnosti, mimo jiné na kruhovém objezdu, přičemž mělo dojít i k poškození dopravního značení a poškození zidky v jejich vlastnictví. Na základě znalosti místních poměrů pořizovatel usoudil, že se jedná o kruhový objezd na křižovatce ulic Junácká a Mitrovická, kdy toto území se nachází mimo území dotčené věcnými změnami navrženými Změnou č. 5 ÚPO (převedení do jednotného standardu je změnou formálně-technickou a nikoliv věcnou, tzn. obsahovou). Problémy s překračováním rychlosti a rušením nočního klidu, a stejně tak i s funkčností stávající kanalizace územně plánovací dokumentaci řešit ze zákona nepřísluší. Je potřeba se obrátit na příslušné orgány, do jejichž kompetence jsou tyto otázky právními předpisy na jiných úsecích svěřeny, a kterým příslušné zákony zároveň svěřují působnost k řešení těchto situací.

S ohledem na výše uvedené lze shrnout, že Změnou č. 5 ÚPO nedochází k povolení jakékoliv výstavby. Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřenou zejména v cílech zlepšování

jeho dosavadního stavu a požadavcích na rozvoj a ochranu jeho hodnot. Územně plánovací dokumentace tedy řeší koncepci a urbanismus v širším měřítku (urbanistické měřítko) a v procesu jejího pořízení je posuzován vliv na životní prostředí jako celek. Jejím obsahem není povolení konkrétní stavby.

Obdobné „připomínky“ podali i další obyvatelé Staré Bělé. Z obsahu připomínek (např. tvrzená podlažnost nové výstavby max. 6 - 8 NP), z osobních jednání s občany tohoto městského obvodu, i z jejich žádostí o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, je zřejmé, že výtky a připomínky těchto občanů směřují proti urbanistické studii pořízené městským ateliérem MAPPA zpracované na základě požadavku městského obvodu Stará Bělá. Tato studie však do Změny č. 5 ÚPO jako celek zapracována není, nejedná se o studii, která by byla územně plánovacím podkladem ve smyslu ust. § 67 odst. 2 písm. b) SZ. Změnou územního plánu nedochází ke změnám, vůči kterým se podatelé v připomínkách vymezují (ve vazbě na zaměřovanou studii MAPPA). V odůvodnění změny je odkázáno na tuto studii pouze podpůrně jako na dokument, ze kterého (z analytické části, nikoliv návrhové) rovněž vyplývá, že převládající využití předmětné lokality je občanská vybavenost, a že územní plán v dosavadní podobě neodpovídal realitě.

PŘIPOMÍNKA Č. 14

Podatelé: paní Iveta Křikavová a pan Otto Křikava, oba bytem Okolnice 867/27, Krásné Pole, 725 26 Ostrava, právně zastoupení: Mgr. Žanetou Pröll, advokátkou, evid.č. ČAK 15883

Citace připomínky:

Věc: PŘIPOMÍNKY K NÁVRHU ZMĚNY č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY

Nezahrnutí změny využití pozemku parc. č. 2241/94, k. ú. Krásné Pole
(§ 50 odst. 3 stavebního zákona)

I. Identifikace připomínajícího subjektu

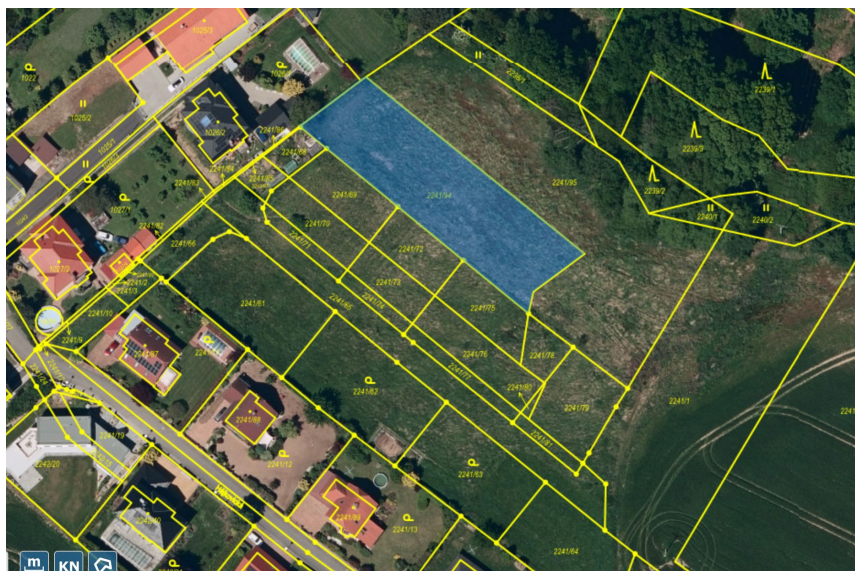
Otto Křikava, rodné číslo: 811201/5538, bytem Okolnice 867/27, Krásné Pole, 72526 Ostrava, jako vlastník pozemku p.č. 2241/94, k. ú. a obec Krásné Pole, tj. pozemku jehož se týká navrhovaná změna ve využití a pozemků p.č. 2241/69, 2241/70, 2241/71, které funkčně navazují na pozemek p.č. 2241/94, k. ú. a obec Krásné Pole (zapsáno na LV 385).

Iveta Křikavová, rodné číslo: 066104/3669, bytem Okolnice 867/27, Krásné Pole, 72526 Ostrava, jako vlastník pozemků p.č. 2241/75, 2241/76, 2241/77, 2241/78, k. ú. a obec Krásné Pole, které funkčně navazují na pozemek p.č. 2241/94, k. ú. a obec Krásné Pole (zapsáno na LV 2346).

Připomínající jsou osobami blízkými ve vztahu přímém (otec a dcera), a zastávají souladné zájmy ve vztahu ke všem výše uvedeným pozemkům.

Připomínající v současné době zajišťují zasilování všech výše uvedených pozemků (prostřednictvím prodloužení vodovodního řádu, elektrifikace pozemku) také projekci a budoucí výstavbu prodloužené příjezdové cesty k ulici Hájkovické.

Předmětná lokalita se nachází v zastaveném území a je ostatně již dlouhodobě rozparcelována a navržena pro budoucí zástavbu, jak je patrné ze snímku katastrální mapy, kde je modře vyznačena parcela č. 2241/94, k. ú. a obec Krásné Pole.



II. Označení řízení a napadené části návrhu

Tyto připomínky směřují k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy, konkrétně k nezahrnutí návrhu na změnu způsobu využití pozemku parc. č. 2241/94, k. ú. Krásné Pole, z plochy 'Orná půda' na plochu 'Bydlení v rodinných domech (BI)'.

III. Připomínkami se osoby činící připomínky domáhají:

Připomínkující žádá, aby pořizovatel Změny č. 5:

- Zahrnul měnu funkčního využití pozemku parc. č. 2241/94 v k. ú. Krásné Pole do návrhu Změny č. 5 ÚP jako plochu určenou k Bydlení v rodinných domech (BI),
- Případně, aby byla plocha pozemku parc. č. 2241/94 v k. ú. Krásné Pole vymezena jako menší doplňková zastavitelná plocha navazující na již vymezené zastavitelné plochy v Krásném Poli (B89, B91, B92).

Připomínkující má za to, že dosavadní důvody pro nezahrnutí změny jsou věcně nesprávné, neúplné a v rozporu s koncepcí ÚP, stavebním zákonem i vlastními závěry dokumentace Změny č. 5.

IV. Odůvodnění připomínek – vyvrácení důvodů nezahrnutí a podpůrné argumenty**1. K tvrzení, že pozemek je mimo zastavěné území**

Pozemek bezprostředně navazuje na zastavěné území ze západu a na již vymezené zastavitelné plochy ze strany jihu. Jedná se o přirozené doplnění kompaktní zástavby, nikoliv o 'výběh' do volné krajiny.

Pokud je pozemek p.č. 2241/94 obklopen zastavěným územím nebo tvoří proluku mezi souvislou zástavbou, je legitimní požadovat jeho zahrnutí do zastavěného území. Nejvyšší správní soud (rozhodnutí ze dne 19. 12. 2012, č. j. 6 AOs 2/2012 – 27) zdůraznil, že účelem stavebního zákona je navázat na stávající urbanistickou strukturu a chránit její kompaktnost.

Připomínkující má za to, že návrh zmaňuje k doplňování kompaktní zástavby (infill), což je zákonem předpokládaný a legitimní způsob rozvoje obce a není považováno za rozšiřování do volné krajiny, pokud jde o proluku mezi souvislou zástavbou nebo jde o pozemek obklopený zastavěným územím.

2. K tvrzení, že pozemek není napojen na veřejnou komunikaci

Územní plán neposuzuje stavební ani projektovou připravenost, ale urbanistickou koncepci. Způsoby dopravního připojení se řeší až v rámci územního řízení. Dopravní napojení v této lokalitě je reálně a jednoduše řešitelné, a nelze jej proto považovat za důvod zamítnutí. Jak je uvedeno výše technické řešení napojení je standardně předmětem navazujících stupňů (územní studie/územní řízení).

Předmětný pozemek p.č. 2241/94 bude sloučen s pozemky Připomínkujících (zejména p. č. 2241/69–2241/77) a přeparcelovány na stavební pozemky s přímou frontou na projektovanou místní komunikaci na p. č. 2241/65, 2241/66, 2241/3 a 2241/10, navazující na ul. Hájkovická (p. č. 2241/16 a 2241/18).

Připomínkující aktuálně zpracovali projekt stavby zpevněné příjezdové komunikace k pozemkům v jejich vlastnictví. Trasa budoucí zpevněné příjezdové komunikace k pozemkům ve vlastnictví Připomínkujících a jež se bude nacházet na pozemcích p. č. 2241/65, 2241/66, 2241/3 a 2241/10, je ostatně již nyní patrná z náhledu na katastrální mapu.

3. K argumentu ochrany ZPF (III. třída ochrany)

Dotčená půda je s průměrnou produkční schopností (III. třída). V současné době již není využívána k zemědělským účelům (není obdělávána ani není propachtována), a tato půda na pozemku p.č. 2241 / 94 tak leží ladem.

Požadovaná změna představuje logické doplnění stávající zástavby a minimální zásah do ZPF, přičemž veřejný zájem na zajištění kvalitního bydlení a stabilizaci počtu obyvatel je podporován koncepcí ÚPO.

Ostatně v dokumentaci Změny č. 5 byla schválena výstavba na půdě IV. třídy ochrany, přičemž zákon o ZPF nebrání odnětí půdy III. třídy, pokud jsou splněny urbanistické důvody.

Zpráva o uplatňování ÚP 2020–2024 uvádí významný úbytek zastavitelných ploch pro bydlení, což je veřejný zájem vyššího řádu než ochrana běžné zemědělské půdy. Ochrana ZPF podle zákona č. 334/1992 Sb. je poměřovací, nikoliv absolutní – nelze ji chápat jako kategorickou překážku.

Pořizovatel Změny č. 5 provádí nepřípustnou absolutizaci ochrany ZPF a současně je vnitřně nekonzistentní (jiné pozemky s nižší třídou ochrany zahrnul).

4. K tvrzení, že existují 'volné' zastavitelné plochy v okolí

Pouhá existence vymezených ploch neznamenaá jejich reálnou využitelnost. Návrh Připomínkových navazuje na plochy B89, B91, B92 v Krásném Poli a doplňuje kompaktní půdorys bez rozšiřování zástavby do volné krajiny.

5. K tvrzení o 'neúměrném rozšiřování do volné krajiny'

Lokalita tvoří logickou hranu stávající zástavby a její doplnění je urbanisticky přiměřené (malý rozsah, návaznost na BI plochy a na dopravní a technickou infrastrukturu).

6. K námitce neprokázané potřeby vymezovat nové zastavitelné plochy (§ 108 odst. 4 stavebního zákona)

Zpráva o uplatňování ÚPO 2020–2024 uvádí dlouhodobý úbytek zastavitelných ploch pro bydlení. Náš návrh je přiměřený, navazuje a efektivně využívá stávající infrastrukturu.

7. Soulad s platným ÚPO (úplné znění po Změně č. 4a)

Koncepce ÚPO výslovně podporuje kvalitní bydlení a přiměřené zahušťování a nepřipouští 'výběhy' do krajiny bez návaznosti. Dotčený pozemek přímo navazuje na zastavěné území i na zastavitelné plochy B89, B91, B92 v Krásném Poli, proto je návrh v plném souladu s ÚPO. Požadavek Připomínkových na zahrnutí pozemku parc. č. 2241/94 v k. ú. Krásné Pole do Změny č. 5 jako plochy BI – Bydlení v rodinných domech je v plném souladu s platným ÚPO (úplné znění po Změně č. 4a), a to:

- koncepčně (podpora kvalitního bydlení, přiměřené zahušťování, ochrana krajiny před „výběhy“),
- územně (přímá návaznost na zastavěné území a na již vymezené zastavitelné plochy B89/B91/B92 v Krásném Poli),
- regulativně (parametry zástavby odpovídají regulaci pro BI a charakteru přilehlých ploch),
- dopravně-infrastrukturně (ÚPO s rozvojem a úpravami místní sítě v lokalitě počítá; napojení je řešitelným krokem v navazujících stupních).

8. Dopravní napojení – věcné řešení a plánovací návaznost

Důvod „nenapojení na veřejnou komunikaci“ uvedený pořizovatelem nemůže obstát v rovině územně plánovací koncepce; ÚPO v této fázi neřeší projektovou dispozici napojení jednotlivých pozemků, ale stanovuje rámcové regulativy a předpokládá jejich naplnění v navazujících řízeních.

Navržené sloučení a přeparcelace s vyústěním do projektované místní komunikace (p. č. 2241/65, 2241/66, 2241/3, 2241/10) a návazností na ul. Hájkovická (p. č. 2241/16, 2241/18) zajišťují plnohodnotné a bezpečné dopravní napojení v intencích ÚPO (zásady dopravní obsluhy, veřejná prostranství)-

Navrhujeme, aby pořizovatel – pokud to považuje za účelné – případně podmínil vkládanou plochu pro bydlení doplněním veřejného prostranství (místní komunikace) v nezbytném rozsahu v grafice návrhu změny nebo odkazem na dpracování v navazující dokumentaci (územní řízení/územní studie), což je standardní a ÚPO-konformní postup.

ÚPO tedy stanoví rámcové zásady dopravní obsluhy (minimální šířky veřejných prostranství); konkrétní trasování a parametry se upřesňují až v navazujících stupních. Námi navržené sloučení a přeparcelace zajistí přímé napojení na projektovanou místní komunikaci s návazností na ul. Hájkovická.

9. Technická infrastruktura – zásobování vodou (prodloužení vodovodního řadu)

Jak je již uvedeno v části o dopravní obsluze, po sloučení dotčených pozemků a přeparcelaci vzniknou stavební pozemky přiměřené velikosti s přímou frontou na projektovanou místní komunikaci (p. č. 2241/65, 2241/66, 2241/3, 2241/10) s návazností na ul. Hájkovická (p. č. 2241/16 a 2241/18). Prodloužení vodovodu bude trasováno v návaznosti na tuto komunikaci, v souladu s rámcovými pravidly ÚPO pro umístování TI v plochách bydlení a veřejných prostranstvích.

Aktuálně probíhá řízení o vydání povolení k provedení stavby vodního díla 'Prodloužení

vodovodního řadu ul. Hájkovická – Krásné Pole' (MMO OÚPSŘ, Rozhodnutí č. 492/25/VD, č. j. R/2025/58290/11, sp. zn. R/2025/58290, č. záměru Z/2025/53355, ze dne 20. 06. 2025). Stavba prodlouží vodovodní řad PE 100 RC DN 100 mm v délce cca 200,68 m s napojením na stávající PVC DN 80 mm a zakončením hydrantem DN 80 na parc. č. 2241/65. (dotčené parcely: 2265/6, 2241/24, 2241/18, 2241/16, 2241/10, 2241/3, 2241/66, 2241/65, vše k. ú. Krásné Pole). Tím je prokázána bezprostřední realizovatelnost napojení na TI a odstraněna jakákoliv pochybnost o technické obslužnosti lokality.

V. Shrnutí a návrh

Požadovaná změna funkčního využití představuje logické doplnění stávající zástavby, s minimálním dopadem na ZPF, v souladu s koncepcí a regulativy platného ÚPO i s reálně zajištěnou dopravní a technickou obsluhou.

Navrhujeme, aby byl pozemek parc. č. 2241/94 zahrnut do návrhu Změny č. 5 ÚP jako plocha BI – Bydlení v rodinných domech, a tomu odpovídajícím způsobem upravena grafická a textová část Změny č. 5 včetně odůvodnění.

Seznam příloh:

- 1. Rozhodnutí č. 492/25/VD – povolení 'Prodloužení vodovodního řadu ul. Hájkovická – Krásné Pole' (MMO OÚPSŘ, č. j. R/2025/58290/11, sp. zn. R/2025/58290, č. záměru Z/2025/53355, 20. 06. 2025).*
- 2. Mapová příloha – Koordinační situační výkres C3 (trasa vodovodu) – samostatná příloha (PDF).*
- 3. Situační náskres architektonického řešení napojení na veřejnou komunikaci, návrh inženýrských sítí*
- 4. Náskres navrhovaných parametrů nově budované komunikace*
- 5. Situační náskres architektonického řešení přípojek NN vedení*
- 6. Situační plán proudové soustavy NN vedení*
- 7. Ukončení nájmu zemědělského pozemku*
- 8. Žádost o připojení pozemku ČEZ Distribuce a.s.*
- 9. Plná moc Otto Křikava*
- 10. Plná moc Iveta Křikavová*

[illegible]

**Ostrava
Krásné - Pole**

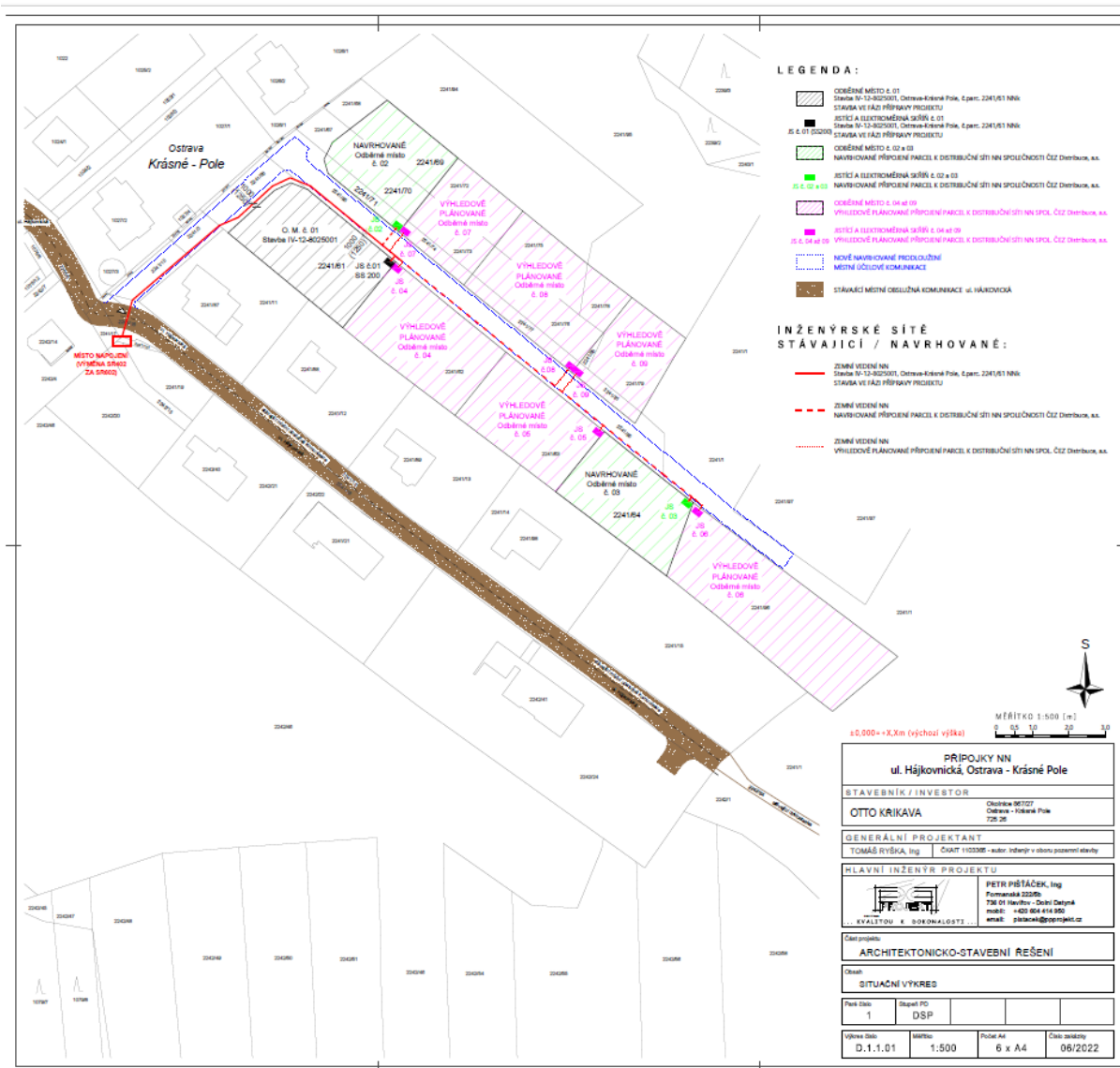
**PARAMETRY NAVRHOVANÉ
ÚČELOVÉ KOMUNIKACE:**

DĚLKA:	
CELKEM :	200,55 m
VĚTEV "A" šířky 5,0 m :	66,5 m
VĚTEV "B" šířky 3,5 m :	131,0 m
SJEZD :	2,25 + 3,05 m

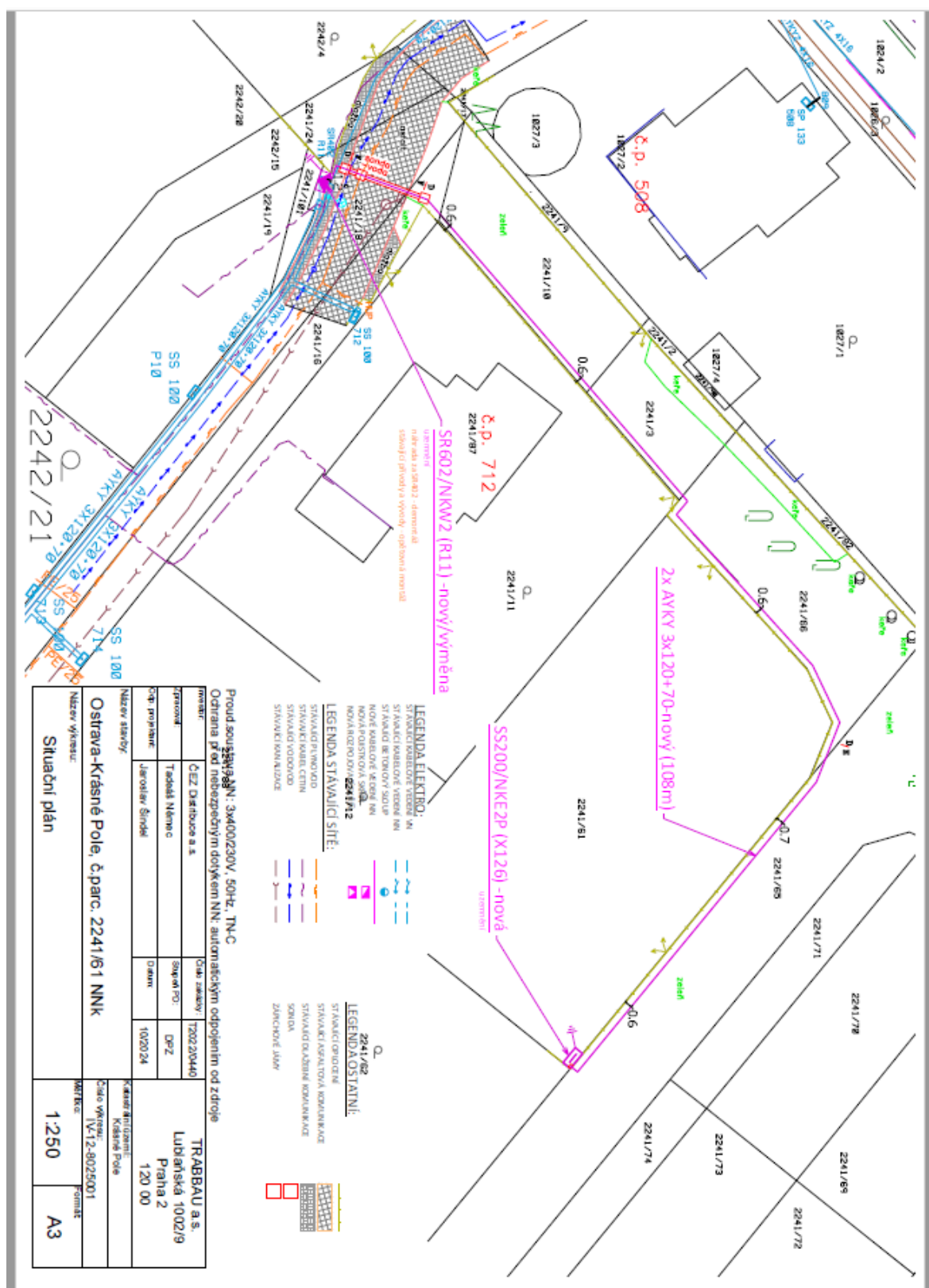
ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

CELKEM :	
927,5 m ²	
VĚTEV "A" šířky 5,0 m :	330,5 m ²
VĚTEV "B" šířky 3,5 m :	578,0 m ²
SJEZD :	18,0 m ²

156



Příloha č.6



Příloha č.7

Dohoda o ukončení nájmu

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřela

Křikava Otto, r.č. 811201/5538

Okolnice 867/27, Krásné Pole, 725 26 Ostrava

- na straně jedné jako „**Pronajímatel**“

a

RenoFarma Slezan, a.s., IČ 14614499

se sídlem Lagnovská 669, 742 83 Klimkovice

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 4348

zastoupena: Mgr. Petr Vlasák, předseda správní rady

- na straně druhé jako „**Nájemce**“

- společně dohromady dále jen jako „smluvní strany“ či „účastníci dohody“

takto:

1. Úvodní ustanovení

Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že právní předchůdce Nájemce (společnost AGROPRODUKTIVA Děhylov, s.r.o., IČ 47977621) uzavřel s právním předchůdcem Pronajímatele (panem Radimem Kupkou, r.č. 620608/1189) dne 9.1.1999 nájemní smlouvu č. 124 (dále jako „Předmětná smlouva“) a dodatek č. 1 ze dne 23.1.2008 (dále jako „Předmětný dodatek“), jejímž předmětem je pozemek parc.č. 2241/94 o výměře 1708 m² v k.ú. **Krásné Pole** (dále jen jako „Předmětný pozemek“)

Pronajímatel má zájem na předčasném ukončení nájmu dle Předmětné smlouvy k Předmětnému pozemku a za tímto účelem uzavřely smluvní strany tuto Dohodu.

2. Předmět dohody

Smluvní strany se dohodly, že nájem z Předmětné nájemní smlouvy k Předmětnému pozemku ukončují **ke dni 31.12.2024.**

3. Závěrečná ustanovení

Tato dohoda je podepsána smluvními stranami ve dvou vyhotoveních s platností originálu, přičemž každý z účastníků dohody obdrží jedno vyhotovení.

Účastníci této dohody prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem přečetli a že právní jednání obsažené v této dohodě odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli. Na důkaz toho tuto dohodu podepsali.

V dne 12.5.25

V Klimkovicích dne 13. 05. 2025


.....
Otto Křikava


.....
RenoFarma Slezan, a.s.
Mgr. Petr Vlasák, předseda správní rady

Příloha č.8



DISTRIBUCE

ŽÁDOST

o připojení elektrického zařízení k distribuční soustavě z napěťové hladiny nízkého napětí

☒ NOVÝ ODBĚR

☐ ZMĚNA STÁVAJÍCÍHO ODBĚRU

☐ ZMĚNA ŽÁDOSTI č. 412

☒ TRVALÝ

☐ REZERVOVANÝ PŘÍKON

☐ UMÍSTĚNÍ MĚŘENÍ

☐ PŘÍPOJENÍ NOVÉHO MIKROZDROJE (provoz. bez licence v souladu s § 28, odst. 5 a 6 EZ)

☐ ZMĚNA PŘÍPOJENÉHO MIKROZDROJE (provoz. bez licence v souladu s § 28, odst. 5 a 6 EZ)

☐ PRÁVA – SMLUVNÍ ÚDAJE

☐ MÍSTO PŘÍPOJENÍ

☐ KRÁTKODOBÝ

☐ CHARAKTER ODBĚRU

☐ NAPĚŤOVÁ HLADINA

☐ ROZDĚLENÍ / SLOUČENÍ

☐ REZERVOVANÝ PŘÍKON

☐ CHARAKTER ODBĚRU

PROVOZOVATEL DISTRIBUČNÍ SOUSTAVY (dále jen PDS)

ČEZ Distribuce, a.s. Děčín – Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02 | IČO 24729035 | DIČ CZ24729035 | zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, sp. zn. B 2145 | licence na distribuci elektřiny č. 121015583 | registrační číslo u OTE: 715 | info@cezdistribuce.cz | www.cezdistribuce.cz

ZÁKAZNICKÉ ČÍSLO

ŽADATEL

JMÉNO, PŘÍJMENÍ, TITUL / OBCHODNÍ FIRMA / NÁZEV **Otto Křikava**

DATUM NAROZENÍ / IČO **01.12.1981** DIČ CZ

ADRESA MÍSTA TRVALÉHO POBYTU / SÍDLA SPOLEČNOSTI

ULICE **Okolnice** Č. P. / Č. O. **867/27** PSČ **725 26**

OBEČ **Ostrava** MÍSTNÍ ČÁST **Krásné Pole**

ZAPSANÁ V OR / ŽR VEDENÉM SP. ZN.

ZASTOUPENÁ **Petr Pištáček, ing**

TELEFON **+420 604 414 950 (+420 604 700 610 - Žadatel)**

E-MAIL **pistacek@ppprojekt.cz (604700610@seznam.cz - Žadatel)**

OSOBA OPRÁVNĚNÁ PRO TECHNICKÉ ZÁLEŽITOSTI (vyplnit pouze při odlišnosti od Žadatele)

JMÉNO A PŘÍJMENÍ **Petr Pištáček** TITUL **ing**

TELEFON MOBIL **+420 604 414 950**

E-MAIL **pistacek@ppprojekt.cz**

SOUČTOVÝ PŘÍKON VŠECH SPOTŘEBIČŮ V OM			
(UVEĎTE PŘÍKON VŠECH SPOTŘEBIČŮ, KTERÉ BUDOU VYUŽÍVÁNY V ODBĚRNÉM MÍSTĚ PO POŽADOVANÉ ZMĚNĚ - STÁVAJÍCÍ I NOVÉ)			
SPOTŘEBIČE		SPOTŘEBIČE SE ZPĚTNÝMI VLIVY	
Osvětlení	3 kW	Pohony, svářečky nad 3,5 kW	kW
Příprava pokrmů – třífázové připojení	6 kW	Technologické ohřevy	kW
Ohřev vody (TUV) – akumulční	2 kW	Chlazení	kW
Akumulační topení	kW	Zasněžování	kW
Přímotopné topení	kW	Závlahy	kW
Tepelné čerpadlo (příkon pohonu)	8 kW	Záložní zdroj elektřiny	kW
Klimatizace	kW	ELEKTROMOBILITA	
Ostatní spotřebiče do 3,5 kW	3 kW	Elektromobil (příkon dobíjení pro vlastní elektromobil)	kW
TEPELNÉ ČERPADLO – SPECIFIKACE		Dobíjecí stanice pro podnikání - standardní (do 22 kW)	kW
Jmenovité napětí (počet fází)	☒ 1-fázové ☐ 3-fázové připojení	Dobíjecí stanice pro podnikání - výkonná (nad 22 kW)	kW
Rozběhový proud	15 A		
Příkon dotopu uvádějte do položky Přímotopné topení výše.			
SPECIFIKACE MIKROZDROJE			
Stávající instalovaný výkon	kW	Požadovaný instalovaný výkon	kW
Stávající rezervovaný výkon pro výrobu	kW	Požadovaný rezervovaný výkon pro výrobu	kW
DRUH MIKROZDROJE ☐ FVE na objektu ☐ FVE volně stojící ☐ vodní ☐ větrná ☐ plynová a spalovací ☐ ostatní/kombinovaná ☐ jiný typ:			
ZPŮSOB PROVOZU dle § 28, odst. 5 a 6 EZ			
Odběrné místo s mikrozdrojem je schopno ostrovního provozu ☐ ano ☐ ne			
V OM jsou instalovány baterie pro akumulaci vyrobené elektřiny ☐ ano, kapacita stávající: kWh, kapacita požadovaná: kWh ☐ ne			
GENERÁTOR			
☐ Asynchronní ☐ Synchronní ☐ Se střídačem ☐ Fotočlávkový se střídačem a s připojením ☐ 1F ☐ 3F			
ŠTIČKOVÉ ÚDAJE JEDNOHO GENERÁTORU/ STŘÍDAČE			
(V případě existence více typů zařízení doplňte samostatnou přílohou, která obsahuje níže uvedené parametry)			
VYPLŇTE VŽDY:		Účinník generátoru $\cos \varphi$	
Typ generátoru/střídače		Počet generátorů/střídačů	
Výroba		Rok výroby	
Jmenovité napětí U_n	[kV]	Jmenovitý proud I_n	[A]
Zdánlivý výkon S_n	[kVA]	Jmenovitý činný výkon P_n	[kW]
VYPLŇTE PRO VŠECHNY TYPY KROMĚ FVE:		Rozběhový (zapínací) proud I_s	
Jmenovitý jalový výkon Q_n	[kVAR]		
VYPLŇTE POUZE PRO FVE:		Počet panelů	
Typ panelů		Jmenovitý výkon panelu P_n	
		Řídicí frekvence střídače ☐ vlastní ☐ síťová	

Příloha č.9

GENERÁLNÍ PLNÁ MOC

Zmocnitel:

Otto Křikava

dat. nar. 1. 12. 1981

bytem: Okolnice 867/27 Krásné Pole,

tímto uděluje plnou moc k zastupování ve všech věcech týkajících se práv a povinností Zmocnitele

Zmocněnci:

Mgr. Žanetě Pröll, advokátce, zapsané v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 15883, se sídlem 28. října 3390/IIIa, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava, vykonávající advokacii jako společnici PURE Lega! s.r.o., advokátní kancelář, IČ: 08998230, se sídlem 28. října 3390/IIIa, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava.

Zmocněnec je oprávněn zejména, nikoliv však výlučně, za Zmocnitele právně jednat, vykonávat

veškeré úkony, účastnit se jednání a úkonů, přijímat doručované písemnosti, podávat žádosti, návrhy, řádné i mimořádné opravné prostředky nebo námitky a vzdávat se práva je podat, uzavírat smlouvy, smíry a narovnání, a to vše i tehdy, když se podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tato plná moc se uděluje v rozsahu práv a povinností podle zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jakož i ostatních všeobecně závazných právních předpisů.

Zmocněnec je oprávněn si za sebe ustanovit zástupce, a pokud jich ustanoví více, je každý z nich oprávněn jednat samostatně.

V Ostravě dne 1. 2. 2022



Za zmocnitele
AUTOSKLO OSTRAVA PORUBA s.r.o.
Otto Křikava, jednatel

Příloha č.10

GENERÁLNÍ PLNÁ MOC

Zmocnitel:

Iveta Křikavová
rodné číslo: 066104/3669 a
bytem Okolnice 867/27, Krásné Pole, 72526 Ostrava

tímto uděluje plnou moc k zastupování ve všech věcech týkajících se práv a povinností Zmocnitele

Zmocněnci:

Mgr. Žanetě Pröll, advokátka, zapsaná v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 15883, se sídlem 28. října 3390/111a, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava, vykonávající advokacii jako společník PURE Legal s.r.o., advokátní kancelář, IČ: 08998230, se sídlem 28. října 3390/111a, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava,

Zmocněnec je oprávněn zejména, nikoliv však výlučně, za Zmocnitele právně jednat, vykonávat veškeré úkony, účastnit se jednání a úkonů, přijímat doručované písemnosti, podávat žádosti, návrhy, řádné i mimořádné opravné prostředky nebo námitky a vzdávat se práva je podat, uzavírat smlouvy, smíry a narovnání, a to vše i tehdy, když se podle právních předpisů zapotřebí zvláštní plné moci.

Tato plná moc se uděluje v rozsahu práv a povinností podle zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, jakož i ostatních všeobecně závazných právních předpisů.

Zmocněnec je oprávněn si za sebe ustanovit zástupce, a pokud jich ustanoví více, je každý z nich oprávněn jednat samostatně.

V Ostravě dne 31. 1. 2025



Iveta Křikavová

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání. Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 4.3. 2026, tedy v řádném termínu.

Uvedené přílohy nebyly kompletní. V podání bylo uvedeno že je součástí připomínky celkem 10 příloh. Součástí podání však byly fyzicky jen přílohy č. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 a 10. První dvě přílohy seznamu příloh nebyly součástí podání.

Pořizovatel z vlastní iniciativy zjistil, že rozhodnutí „*Rozhodnutí č. 492/25/VD – povolení 'Prodloužení vodovodního řadu ul. Hájkovická – Krásné Pole' (MMO OÚPSŘ, č. j. R/2025/58290/11, sp. zn. R/2025/58290, č. záměru Z/2025/53355, 20. 06. 2025)*“ vydal odbor ÚPaSŘ MMO, oddělení vodních děl. Rovněž pořizovatel získal informaci od příslušného oddělení o tom, že toto rozhodnutí není dosud pravomocné.

V připomínce podatelé požadují změnu funkčního využití pozemku parc. č. 2241/94 v k. ú. Krásné Pole na plochu určenou k Bydlení v rodinných domech (BI), případně, aby byla plocha pozemku parc. č. 2241/94 v k. ú. Krásné Pole vymezena jako „menší doplňková zastavitelná plocha“ navazující na již vymezené zastavitelné plochy v Krásném Poli (B89, B91, B92). Podatelé mají za to, že dosavadní důvody pro nezahrnutí změny jsou věcně nesprávné, neúplné a v rozporu s koncepcí ÚP, stavebním zákonem i vlastními závěry dokumentace, což odůvodňují v textu připomínky v několika konkrétních bodech (vazba na stávající zastavěné území, napojení na veřejnou infrastrukturu, ochrana ZPF, dostatek zastavitelných ploch, koncepce ÚPO)

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení se závěrem:

Připomínce č.14 se nevyhovuje.**Odůvodnění:**

Na úvod pořizovatel uvádí genezi požadavku o změnu na parc.č. 2241/94 v k.ú. Krásné Pole, který byl podán se záměrem výstavby rodinného domu. Požadavek na změnu byl prověřen v rámci zadání Změny č.5, které bylo součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Ostravy za období 2020-2024 a bylo schváleno Zastupitelstvem města usnesením č. 157/ZM2226/25 dne 17.9.2025. Návrh na změnu na parc.č.2241/94 v k.ú. Krásné Pole byl označen jako položka č.37 a měl prověřit možnost změny z plochy „Orná půda“ na plochu „Bydlení v rodinných domech“. Pořizovatelem bylo doporučeno záměr podrobněji prověřit v rámci zpracování změny ÚPO a jeho projednání s dotčenými orgány, kdy bude muset být prokázána potřeba vymezení nových zastavitelných ploch na základě údajů aktuálních v době zpracování změny. Projektant v průběhu zpracování změny dospěl, a to i po konzultaci s dotčeným orgánem pro ochranu ZPF, k závěru, že tuto změnu nelze pořídit na základě zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, na základě souladu se zásadami stanovenými platným ÚPO a na základě splnění zásad stanovených cíli a úkoly ÚP.

V předmětné lokalitě se nachází zastavitelné pozemky parc.č. 2241/69, 2241/70, 2241/71, 2241/75, 2241/76, 2241/77, 2241/78 v k.ú. Krásné Pole (ve vlastnictví podatelů), které jsou součástí zastavitelné plochy B92 (po převedení do standardu Z.B75). Tyto pozemky jsou vymezeny platným územním plánem jako zastavitelná plocha, přičemž v současné době je připravováno jejich zasilťování. Pozemek parc.č. 2241/94 v k.ú. Krásné Pole se nachází v nezastavěném území. Návrhem Změny č.5 nebylo vymezení hranice zastavěného území ani vymezení zastavitelné plochy B92 (Z.B75) měněno.

1.K vazbě pozemku na zastavěné území

V souvislosti s převodem ÚPO do jednotného standardu byla zaktualizována a opravena hranice zastavěného území na území celého města, a to v souladu s ustanoveními § 116 stavebního zákona. Doplňující bylo prověření stavu v terénu.

Pozemek parc.č. 2241/94 není obklopen zastavěným územím ve smyslu ust. § 116 odst. 3 písm. f) stavebního zákona. Předmětný pozemek navazuje ze západu na zastavěné území, z jihu na zastavitelnou plochu a ze severu a východu na volnou krajinu – nezastavěné území. Zastavitelné plochy zastavěného území netvoří. Nelze proto mluvit o proluce v zastavěném území. Zařazení pozemku do zastavěného území by bylo v rozporu se stavebním zákonem určenými zásadami.

V podání citované rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 19.12.2012, č.j. 6 AOs 2/2012-27 řeší případ vymezení hranic zastavěného území v městysu Pozlovice. V tomto případě se navrhovatel domáhal vymezení zastavěného území na pozemcích kolem již stávajícího objektu. Nejvyšší správní soud v rozsudku konstatoval, že navrhovatel nemá jakýkoliv nárok na zařazení předmětných nemovitostí do zastavěného území, a to bez ohledu na prostorovou blízkost mezi zastavěným územím a jinými pozemky, které do zastavěného území naopak zařazeny byly. Návrhem Změny č.5 ÚPO nedojde ke zmaření možnosti doplňování kompaktní zástavby. Stávající zastavitelná plocha je dosud nezastavěná, přičemž je v ÚPO dlouhodobě vedena pro rozvoj.

2.K otázce napojení na veřejnou komunikaci

Územní plán řeší urbanistickou koncepci, nikoliv izolovaně způsob dopravního napojení konkrétního pozemku. Z hlediska urbanistické koncepce v této lokalitě byla na základě realizace nové výstavby v ÚPO vydaném v roce 2014 vymezena nová zastavitelná plocha, která navazovala na stávající zastavěné území a jejíž rozsah vycházel z omezujícího limitu, kterým bylo ochranné pásmo lesa, v době vymezení o šířce 50m. Z hlediska splnění cílů územního plánování tak byla zajištěna ochrana přírodních hodnot.

Pro budoucí zástavbu v zastavitelných plochách má ÚPO regulativy nastavené pro zajištění dopravní infrastruktury, při vymezení nových zastavitelných ploch je brán zřetel na stávající stav komunikačního systému, na který bude nová plocha napojena (mimo jiné i s ohledem na ekonomické aspekty). V současné době neexistující přístup k pozemkům, které byly podateli navrženy pro zastavitelnou plochu představoval při posuzování jejich požadavku pouze podpůrný argument. To, jak bude v území nakládáno s pozemky, tedy jak bude probíhat vymezování stavebních parcel a veřejného prostoru, může být však reálně předmětem povolování až konkrétního záměru. Z hlediska navrženého rozparcelování na stavební pozemky (příloha č.5) nevyplyvá nutnost řadu parcel v SV okraji rozšiřovat na úkor záboru zemědělské půdy, která je chráněna zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a jejíž zábor musí být relevantně odůvodněn. Na uvedeném nemůže nic změnit ani skutečnost uváděná podateli připomínky, a sice že je aktuálně zpracovaný projekt stavby zpevněné příjezdové komunikace k pozemkům v jejich vlastnictví, neboť to samo o sobě důvod pro rozšiřování zastavitelného území na úkor zemědělské půdy nepředstavuje (viz níže).

3.K argumentu ochrany ZPF (III. třída ochrany)

Pozemek parc.č. 2241/94 v k.ú. Krásné Pole je dle ÚPO v ploše s využitím „Orná půda“, dle katastru nemovitostí se jedná o zemědělskou půdu III. tř. ochrany, tedy o půdu s průměrnou produkční schopností. Zákon o ZPF sice nebrání odnětí půdy III. tř. bonity, ale pro odnětí je nutné prokázat veřejný zájem. V tomto směru nelze přisvědčit podatelům připomínky, že jakákoliv nová zastavitelná plocha pro individuální výstavbu takovýto veřejný zájem představuje. Takovýto maximalistický přístup by zcela popíral jednu ze základních premis udržitelného rozvoje, dle které je ochrana nezastavěného území veřejným zájmem a jedním z cílů územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 15. 1. 2026, sp. zn. 1 As 196/2025). Právě proto je v ust. § 108 odst. 4 stavebního zákona, podle kterého lze další zastavitelné plochy touto změnou vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Požadovaná změna není logickým doplněním stávající zástavby, jak uvádí připomínkující. Jedná se o další rozšíření stávající zastavitelné plochy, která dosud nebyla zastavěna a nutno jen podotknout, že se jedná o pozemky, které byly k zastavění vymezeny již minulým územním plánem účinným od roku 1994, kdy nezastavěny jsou již cca 30 let. ÚPO v této lokalitě nabízí dostatek ploch pro zastavění – jedná se o plochy B91 (Z.B74), B26 (Z.B17), B25 (Z.B16) a B89 (Z.B72) - celkem cca 12,7 ha zastavitelných ploch, které doposud zastavěny nejsou.

Zpráva o uplatňování ÚP za období roku 2020-2024 sice uvádí významný úbytek zastavitelných ploch pro bydlení, Změnou č.5 bylo navrženo prostřednictvím vymezení transformačních ploch odpovídající množství nových ploch pro bydlení (plochy T.54, T.55, T.56, T.58 – plochy s využitím „Smíšené obytné centrální“, „Smíšené obytné městské“ a „Bydlení hromadné“) a to v rámci již zastavěného území. Nemusely být proto vymezovány nové zastavitelné plochy v nezastavěném území a na orné půdě. Tím byl naplněn cíl územního plánování vytvářet předpoklad pro udržitelný rozvoj území, zajistit ochranu

krajiny jako významné složky prostředí obyvatel a hospodárně využívat zastavěné území, a také ten, podle kterého se zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území (viz § 38 a 39 SZ)

4. Existence „volných“ zastavitelných ploch v okolí a „neúměrné rozšiřování do volné krajiny“

K tomu pořizovatel uvádí, že vymezování jakýchkoliv nových ploch je vázáno na existenci stávajících vymezených zastavitelných ploch, a to z důvodu nutnosti odůvodnění jejich potřeby, prokázání veřejného zájmu a z hlediska ekonomiky nové výstavby, která je provázána požadavky na dopravní infrastrukturu a kapacity inženýrských sítí. Pouze malá část nové zastavitelné plochy na pozemku parc.č. 2241/94 v k.ú. Krásné Pole na SZ straně se dotýká stabilizovaného území, jiná část plochy navazuje „pouze“ na zastavitelnou plochu B92.

Ze situace je zřejmé, že celá enkláva nové zástavby dnes umístěná JV směrem od původní zástavby, včetně zastavitelné plochy B92 svým situováním vybíhá do krajiny, původně se jednalo o dvě řady rodinných domů, dnes je plocha rozšířena o zastavitelnou plochu B92, která se měla Změnou č.5 ještě dále rozšířit.

6. Neprokázané potřeby vymezovat nové zastavitelné plochy (§108 odst.4 stavebního zákona)

Změnou č.5 byly navrženy dostatečné plochy pro rozvoj bydlení. Jedná se převážně o plochy transformační (plochy T.54, T.55, T.56, T.58 – plochy s využitím „Smíšené obytné centrální“, „Smíšené obytné městské“ a „Bydlení hromadné“) a to v rámci již zastavěného území. Vymezení tak naplňuje jeden z cílů územního plánování stanovených ve stavebním zákoně (§ 38 odst. 4), a to chránit krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti, s ohledem na to určovat podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území díky revitalizaci stávajících ploch doznívajícího průmyslu a zajišťovat ochranu nezastavěného území. Obdobně pak stanoví v kapitole A.I. *Priority územního plánování i Zásady územního rozvoje Moravskoslezského kraje: preferovat efektivní využívání zastavěného území (tj. přednostní využití nezastavěných ploch v zastavěném území a ploch určených k asanaci, změnu využití objektů a areálů původní zástavby v rámci zastavěného území) před vymezováním nových ploch ve volné krajině.*

Ve Zprávě u uplatňování za období 2020-2024 bylo spočítáno, že v rámci generalizované potřeby územního plánu města je adekvátní vymezení cca 500-550 ha ploch pro bydlení, včetně 20 % rezervy pak 600-720 ha ploch. Současný platný ÚPO má vymezeno celkem 630 ha zastavitelných ploch pro bydlení. Tato hodnota odpovídá rozmezí odhadované potřeby ploch včetně částečného naplnění 20% rezervy. Změna č.5 vymezuje plochy pro bydlení v rozsahu cca 59 ha, z toho 52 ha je v zastavěném území, 4 ha jsou vymezeny na stávající zastavitelné ploše výroby a 3 ha v nezastavěném území. Z uvedeného výčtu je zřejmé, že ÚPO po Změně č.5 disponuje dostatkem ploch pro rozvoj bydlení.

7. Soulad s platným ÚPO (úplné znění po Změně 4a)

Připomínkující uvádí, že zahrnutí pozemku parc.č. 2241/94 v k.ú. Krásné Pole do Změny č.5 jako plochy BI je v plném souladu s platným ÚPO. Pořizovatel k tomuto bodu plně odkazuje na odůvodnění bodů 2, 4 a 5, ze kterého je zřejmé, proč nebyla požadovaná zastavitelná plocha vymezena.

9. Technická infrastruktura – zásobování vodou (prodloužení vodovodního řadu)

Připomínkující uvádí informace o přeparcelaci stávající struktury parcel v zastavitelném území na stavební pozemky a o trasování vodovodu. Dále uvádí, že probíhá řízení o vydání povolení k provedení stavby vodního díla „Prodloužení vodovodního řadu ul.Hájkovická – Krásné Pole“, a že stavbou vodovodního řadu je prokázána možnost napojení na TI a tím je odstraněna jakákoliv pochybnost o technické obslužnosti lokality.

Pořizovatel opět upozorňuje, že způsob vymezení stavebních parcel a umístění konkrétních staveb na nich není, a z hlediska podrobnosti ani nemůže být, předmětem řešení územního plánu. Tyto otázky jsou součástí řízení o povolení záměru. Vodovodní řad navíc není jedinou inženýrskou sítí, ale při zpracování změny a návrhu nových zastavitelných ploch je v rámci prověřování jejich vazby na zastavěné území, a tedy i možnost napojení na inženýrské sítě brána v potaz dostupnost všech potřebných sítí pro výstavbu rodinného domu. V daném případě bylo, ovšem pouze podřídně vůči hlavním důvodům (ochrana ZPF, dostatek zastavitelných ploch v lokalitě a nízká míra sousedství zastavěného území) konstatováno, že sítě se nacházejí v ul. Hájkovická a jejich dostupnost může být ovlivněna širokým spektrem vlastníků příslušných pozemků. Podatelé připomínek tato zjištění, na základě kterých nebylo vyhověno požadavku na vymezení předmětné plochy, nevyvrací.

Závěrem pořizovatel poukazuje také na početnou judikaturu NSS, ze které vyplývá, že na vymezení zastavitelné plochy nemají vlastníci příslušných pozemků právní nárok. I v rozsudku, na který odkazují sami podatelé, Nejvyšší správní soud uvádí, že *ohledně zařazování pozemků do zastavěného území nebo do zastavitelných ploch a jejich změn oproti minulému územnímu plánu se rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu ustálila na stanovisku, že „vlastník pozemků není opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech, jestliže schválené funkční využití pozemků odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání a pokračování v tomto způsobu využívání pozemků není opatřením obecné povahy ani zčásti vyloučeno.“* (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011 - 17), ... nebo že „i když se může lokalita jevit jako vhodná pro zastavění, neznamená to, že tato „vhodnost“ bez dalšího znamená nutnost změny funkčního využití. Není úkolem územního plánu vymezit všechny plochy v území jako zastavitelné. Vymezením všech zastavitelných ploch by byly potlačeny další funkce v území.“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 26. 5. 2010, č. j. 8 Ao 1/2007 - 94). Z novější judikatury lze zmínit např. rozsudek NSS ze dne 25. 10. 202, č. j. 7 As 213/2023 – 51.

SPOLEČNÉ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEKY Č. 15, Č.16, Č.23, Č.24 A Č.25

Přípomínka č.15: podatel: Ing. Jan Ženatý, nar. 1.7.1956, Ruskova 761/9, 724 00 Ostrava

Přípomínka č.16: podatel: Ing. Petr Kocourek, nar. 24.7.1976, Ruskova 762, 724 00 Ostrava

Přípomínka č.23: podatel: Ing. Karel Wija, nar. 11.12.1991, Ruskova 759, 724 00 Ostrava

Přípomínka č.24: podatel: Ing. Veronika Wija Rogozná, nar. 1.6.1996, Ruskova 759, 724 00 Ostrava

Přípomínka č.25: podatel: paní Pavla Šafařík, nar. 3.6.1995, Ruskova 760, 724 00 Ostrava

Citace připomínky 15:

Věc:

Přípomínka k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy podaná v souladu s § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

- dotčený pozemek: p. č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá

I. VYMEZENÍ PŘIPOMÍNKY

Tímto podáním uplatňuji svou připomínku směřující proti zamýšlené úpravě obsažené v návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále též „Změna č. 5“), a to konkrétně ve vztahu k pozemku parc. č. 3602/1 v katastrálním území Stará Bělá, nacházejícímu se v centrální části obce mezi ulicemi Junácká a Ruskova.

Navrhuji, aby byl dotčený pozemek z připravované Změny č. 5 zcela vyřazen a aby i nadále podléhal stávající územně plánovací regulaci platné pro toto území.

II. DŮVODY PŘIPOMÍNKY

Ve Staré Bělé žiji řadu let a jako občan v důchodovém věku vnímám zmíněný zelený prostor na pozemku parc. č. 3602/1 jako naprosto zásadní součást svého každodenního života. Jde o místo, kam pravidelně docházím na procházky, kde se setkávám s dalšími obyvateli podobného věku a kde společně provozujeme pétanque. Zásadní přitom je, že se tato plocha nachází v bezprostřední blízkosti lékařských ordinací, lékárny, pošty, kostela, restaurace s letní zahradou, holičství-kadeřnictví, stánky s občerstvením i obchodu. Také zde tráví hodně času maminky s kočárky na procházkách, mládež sportuje na části určené ke cvičení. Tento park byl budován v uplynulých 30 letech.

Podle údajů Katastru nemovitostí se jedná o pozemek s charakterem „ostatní plocha – zeleň“ o rozloze přibližně 2 000 m². Záměrem připravované změny územního plánu je přeradit tuto plochu do kategorie umožňující výstavbu vícepodlažních obytných budov.

Z mého pohledu člověka v seniorském věku považuji za podstatné zejména tyto skutečnosti:

- **Dostupnost pěšky** – zelený prostor se nachází v docházkové vzdálenosti od mého domova, takže nejsem odkázán na žádnou dopravu.

- **Sociální funkce místa** – jedná se o jediný prostor v samotném středu obce, kde mohu bezpečně trávit čas venku, odpočívat na lavičkách a udržovat kontakt se svými sousedy.

- **Sportovní vyžití pro starší generaci** – plocha pro pétanque představuje jedinou možnost pohybové aktivity pro seniory přímo v jádru Staré Bělé.

- **Zásah do charakteru obce** – možná realizace bytových domů dosahujících výšky až osmi nadzemních podlaží by zcela popřela dosavadní venkovský ráz centra, kde převládá zástavba o dvou až třech podlažích. Takový zásah by nenávratně poškodil historicky utvářenou podobu a identitu naší lokality. V celém středu Staré Bělé přitom neexistuje žádná alternativní veřejná plocha, která by mohla plnit funkci tohoto zeleného prostranství.

III. SHRNUTÍ A NÁVRH

Na základě výše uvedeného žádám, aby pořizovatel územního plánu vyloučil pozemek parc. č. 3602/1 v k.ú. Stará Bělá z rozsahu připravované Změny č. 5 a ponechal pro tuto lokalitu v platnosti dosavadní územně plánovací dokumentaci.

Jsem hluboce přesvědčen, že plánovaný zásah ohrožuje existenci veřejné zeleně na uvedeném pozemku, evidovaném v katastru nemovitostí jako „Ostatní plocha – zeleň“, a výrazně by zhoršil životní podmínky nejen seniorů, ale všech obyvatel Staré Bělé., konec citace.

Citace připomínky 16:

Věc: PŘÍPOMÍNKA k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy uplatněná podle ustanovení § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění

- parcela č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá
- lokalita centrum obce Stará Bělá, ul. Junácká × Ruskova

I. PŘEDMĚT PŘÍPOMÍNKY

Podávám písemnou připomínku k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „Změna č. 5 ÚPO“) týkající se parcely č. 3602/1 v katastrálním území Stará Bělá, situované v centru obce Stará Bělá mezi ulicemi Junácká a Ruskova. Požaduji, aby byl návrh Změny č. 5 ÚPO v části týkající se parcely č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá vypuštěn a aby pro tuto plochu nadále platila regulace dle současného platného Územního plánu Ostravy.

II. ODŮVODNĚNÍ

Vlastním nemovitost v bezprostřední blízkosti parcely č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá. Zástavba bytovými domy o výšce až 8 nadzemních podlaží by zásadně znehodnotila nejen mou nemovitost, ale hlavně kvalitu bydlení v celém okolí. Jedná se o klidovou zónu hojně využívanou nejen obyvateli Staré Bělé. Přes tento park vede i využívaná cyklostezka.

Parcela č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá, evidovaná v Katastru nemovitostí jako „ostatní plocha – zeleň“ o výměře 2 000 m², v současnosti slouží jako veřejný parčík s dětským hřištěm, hřištěm na pétanque a venkovním sportovištěm. Je to jediná využívaná plocha veřejné zeleně v centru obce.

Zástavba plochy parcely č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá by přinesla:

- dramatický nárůst dopravní zátěže v úzkých ulicích centra Staré Bělé, které nejsou dimenzovány pro desítky nových bytových jednotek
- zastínění a znehodnocení okolních rodinných domů bytovými domy o výšce až 8 podlaží
- ztrátu jediného veřejného prostoru v centru obce, který zvyšuje atraktivitu a hodnotu okolního bydlení
- zásadní změnu charakteru lokality z klidného venkovského centra na sídlištní zástavbu

Kód prostorové regulace 6 (max. 8 NP) je zcela nepřiměřený okolní zástavbě, která nepřesahuje 2–3 podlaží. Takový kontrast by nevratně poškodil urbanistický charakter centra Staré Bělé. Navrhovaná změna je navíc v rozporu s koncepcí zelené infrastruktury (část 4.6 ÚPO), která ukládá zajištění kompenzačních ploch zeleně – v centru Staré Bělé žádná taková plocha navržena není.

III. ZÁVĚR

Žádám, aby pořizovatel vypustil parcelu č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá z návrhu Změny č. 5 ÚPO a aby pro tuto lokalitu nadále platil současný územní plán. Jsem přesvědčen, že navrhovaná změna ohrožuje hodnotu nemovitostí v okolí, zlikviduje jedinou veřejnou zeleň v centru obce a je v rozporu s principy přiměřeného rozvoje území.

Citace připomínky 23:

Věc: PŘÍPOMÍNKA k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy uplatněná podle ustanovení § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění

- parcela č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá
- lokalita centrum obce Stará Bělá, ul. Junácká × Ruskova

I. PŘEDMĚT PŘIPOMÍNKY

Podávám písemnou připomínku k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „Změna č. 5 ÚPO“) týkající se parcely č. 3602/1 v katastrálním území Stará Bělá, situované v centru obce Stará Bělá mezi ulicemi Junácká a Ruskova. Požaduji, aby byl návrh Změny č. 5 ÚPO v části týkající se parcely č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá vypuštěn a aby pro tuto plochu nadále platila regulace dle současného platného Územního plánu Ostravy.

II. ODŮVODNĚNÍ

Jsem obyvatel Staré Bělé a pravidelně využívám venkovní sportoviště a hřiště na pétanque na parcele č. 3602/1 v centru obce. Tento parčík je jediným veřejně přístupným sportovištěm v docházkové vzdálenosti centra Staré Bělé.

Parcela 3602/1 je v Katastru nemovitostí vedena jako „ostatní plocha – zeleň“ o výměře 2 000 m². Návrh Změny č. 5 ÚPO ji zahrnuje do plochy určené k zástavbě bytovými domy.

Zástavba této plochy by znamenala:

- likvidaci jediného venkovního sportoviště v centru
- ztrátu prostoru pro neorganizovaný sport a pohyb – běhání, cvičení, míčové hry
- žádnou náhradu – v návrhu Změny č. 5 ÚPO není v centru Staré Bělé navržena žádná nová sportovní nebo rekreační plocha

Přitom parcela neleží v záplavovém území, v blízkosti skládek ani znečišťovatelů ovzduší – neexistuje žádný důvod, proč by nemohla nadále sloužit sportu a rekreaci. Město Ostrava samo propaguje zdravý životní styl a sportování svých občanů. Likvidace jediného sportoviště v centru Staré Bělé je s touto politikou v přímém rozporu.

III. ZÁVĚR

Žádám, aby pořizovatel vypustil parcelu č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá z návrhu Změny č. 5 ÚPO a aby pro tuto lokalitu nadále platil současný územní plán. Jsem přesvědčen, že navrhovaná změna zlikviduje jedinou sportovní a rekreační plochu v centru Staré Bělé bez jakékoliv náhrady, což je v rozporu se zájmy obyvatel obce.

Cítace připomínky 24:

Věc: PŘIPOMÍNKY k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy uplatněná podle ustanovení § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění

- parcela č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá
- lokalita centrum obce Stará Bělá, ul. Junácká × Ruskova

I. PŘEDMĚT PŘIPOMÍNKY

Podávám písemnou připomínku k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „Změna č. 5 ÚPO“) týkající se parcely č. 3602/1 v katastrálním území Stará Bělá, která se nachází v centru obce mezi ulicemi Junácká a Ruskova.

Požaduji, aby tato plocha nebyla určena k bytové zástavbě a aby pro ni nadále platila regulace dle současného platného Územního plánu Ostravy.

II. ODŮVODNĚNÍ

Bydlím v bezprostřední blízkosti parcely č. 3602/1 a tento parčík je doslova za mým plotem. Zním ho ve všech ročních obdobích, za každého počasí – je součástí mého každodenního života už řadu let. Parcela 3602/1 je v Katastru nemovitostí vedena jako „ostatní plocha – zeleň“ o výměře 2 000 m². Návrh Změny č. 5 ÚPO ji zahrnuje do plochy určené k zástavbě bytovými domy.

Osobní vztah k místu

V létě si tam chodívám sednout se zmrzlinou na lavičku ve stínu stromů, na jaře sleduji, jak se tam vrací život – děti na hřišti, maminky s kočárky, starší sousedé na procházce. Z okna vidím, jak tam odpoledne hrají pétanque, jak se tam zastaví lidé cestou z pošty nebo od lékaře. Je to místo, které dává centru Staré Bělé duši – a já bych z okna místo stromů a dětského smíchu viděla zeď bytového domu.

Co by zástavba znamenala pro mě a mé bezprostřední okolí
Jako člověk, který žije přímo vedle této parcely, bych byla navrhovanou změnou zasažena nejvíce ze všech:

- **zastínění mé nemovitosti** – bytový dům o několika patrech by mi vzal slunce na zahradě i v oknech
- **ztráta soukromí** – z vyšších pater by bylo vidět přímo do mého domu a na zahradu
- **nárůst hluku a dopravy** – stavba a následný provoz desítek bytových jednotek přímo za plotem by zcela změnily prostředí, ve kterém žiji
- **pokles hodnoty mé nemovitosti** – z klidného bydlení u parčíku by se stalo bydlení ve stínu bytového domu

Význam parčíku pro celou obec

Nejde ale jen o mě. Parcela č. 3602/1, evidovaná v Katastru nemovitostí jako „ostatní plocha – zeleň“ o výměře přibližně 2 000 m², je jediným veřejným prostorem se zelení v centru Staré Bělé. V docházkové vzdálenosti se nachází základní škola, mateřská škola, pošta, lékaři i obchody – parčík je přirozeným srdcem obce, kde se lidé setkávají a zastavují.

Nikde jinde v centru obce takové místo není. Žádná jiná plocha veřejné zeleně s lavičkami, dětským hřištěm a sportovištěm tu neexistuje. A v návrhu Změny č. 5 ÚPO není navržena žádná náhrada – žádný nový park, žádné nové veřejné prostranství, které by tuto ztrátu kompenzovalo.

Nepřiměřenost navrhované zástavby

Centrum Staré Bělé tvoří rodinné domy o jednom až dvou podlažích s přilehlými zahradami. Bytový dům o výšce až 8 nadzemních podlaží by sem naprosto nezapadl. Byl by to cizí prvek, který by nevratně změnil tvář místa, kde generace lidí žily v klidném, venkovském prostředí.

Úzké ulice Junácká a Ruskova navíc nejsou stavěné na desítky nových aut – už dnes je tu parkování obtížné a provoz v ranních a odpoledních špičkách hustý kvůli blízkosti školy.

III. ZÁVĚR

Žádám, aby parcela č. 3602/1 v centru Staré Bělé zůstala veřejnou zelení a nebyla určena k bytové zástavbě.

Jako přímá sousedka této parcely bych byla navrhovanou změnou zasažena ze všech obyvatel nejvíce. Jsem přesvědčena, že zástavba tohoto místa by poškodila nejen mé bydlení, ale připravila by celou Starou Bělou o jediný veřejný prostor, který dává centru obce smysl a život.

Citace připomínky 25:

Věc: PŘÍPOMÍNKA k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy uplatněná podle ustanovení § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v účinném znění

- parcela č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá
- lokalita centrum obce Stará Bělá, ul. Junácká × Ruskova

I. PŘEDMĚT PŘÍPOMÍNKY

Podávám písemnou připomínku k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „Změna č. 5 ÚPO“) týkající se parcely č. 3602/1 v katastrálním území Stará Bělá v lokalitě centra obce Stará Bělá mezi ulicemi Junácká a Ruskova.

Požaduji, aby byl návrh Změny č. 5 ÚPO v části týkající se parcely č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá vypuštěn a aby pro tuto plochu nadále platila regulace dle současného platného Územního plánu Ostravy.

II. ODŮVODNĚNÍ

Jsem matka dětí, které každodenně využívají parčík na parcele č. 3602/1, k.ú. Stará Bělá. Tento parčík s dětským hřištěm je jediným bezpečným místem pro hru a sport dětí v docházkové vzdálenosti od naší školy, školky, lékářů a pošty.

Osobní vztah k místu

V létě si tam chodívám sednout se zmrzlinou na lavičku ve stínu stromů, na jaře sleduji, jak se tam vrací život – děti na hřišti, maminky s kočárky, starší sousedé na procházce. Z okna vidím, jak tam odpoledne hrají pétanque, jak se tam zastaví lidé cestou z pošty nebo od lékaře. Je to místo, které dává centru Staré Bělé duši – a já bych z okna místo stromů a dětského smíchu viděla zeď bytového domu.

Co by zástavba znamenala pro mě a mé bezprostřední okolí
Jako člověk, který žije přímo vedle této parcely, bych byla navrhovanou změnou zasažena nejvíce ze všech:

- **zastínění mé nemovitosti** – bytový dům o několika patrech by mi vzal slunce na zahradě i v oknech
- **ztráta soukromí** – z vyšších pater by bylo vidět přímo do mého domu a na zahradu
- **nárůst hluku a dopravy** – stavba a následný provoz desítek bytových jednotek přímo za plotem by zcela změnily prostředí, ve kterém žiji
- **pokles hodnoty mé nemovitosti** – z klidného bydlení u parčíku by se stalo bydlení ve stínu bytového domu

Význam parčíku pro celou obec

Nejde ale jen o mě. Parcela č. 3602/1, evidovaná v Katastru nemovitostí jako „ostatní plocha – zeleň“ o výměře přibližně 2 000 m², je jediným veřejným prostorem se zelení v centru Staré Bělé. V docházkové vzdálenosti se nachází základní škola, mateřská škola, pošta, lékaři i obchody – parčík je přirozeným srdcem obce, kde se lidé potkávají a zastavují.

Nikde jinde v centru obce takové místo není. Žádná jiná plocha veřejné zeleně s lavičkami, dětským hřištěm a sportovištěm tu neexistuje. A v návrhu Změny č. 5 ÚPO není navržena žádná náhrada – žádný nový park, žádné nové veřejné prostranství, které by tuto ztrátu kompenzovalo.

Nepřiměřenost navrhované zástavby

Centrum Staré Bělé tvoří rodinné domy o jednom až dvou podlažích s přilehlými zahradami. Bytový dům o výšce až 8 nadzemních podlaží by sem naprosto nezapadl. Byl by to cizí prvek, který by nevratně změnil tvář místa, kde generace lidí žily v klidném, venkovském prostředí.

Úzké ulice Junácká a Ruskova navíc nejsou stavěné na desítky nových aut – už dnes je tu parkování obtížné a provoz v ranních a odpoledních špičkách hustý kvůli blízkosti školy.

III. ZÁVĚR

Žádám, aby parcela č. 3602/1 v centru Staré Bělé zůstala veřejnou zelení a nebyla určena k bytové zástavbě.

Jako přímá sousedka této parcely bych byla navrhovanou změnou zasažena ze všech obyvatel nejvíce. Jsem přesvědčena, že zástavba tohoto místa by poškodila nejen mé bydlení, ale připravila by celou Starou Bělou o jediný veřejný prostor, který dává centru obce smysl a život.

Vyhodnocení připomínek:

Podání byla posouzena dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Připomínky byly podány písemně, přičemž připomínka č. 15 byla Magistrátu města Ostravy doručena 4.3. 2026, připomínky č. 16, 23, 24 i 25 byly doručeny dne 5.3.2026, ve všech případech tedy v řádném termínu.

Podatelé připomínek č. 15, 16, 23, 24 a 25 se vymezují vůči Změně č. 5 ÚPO v části týkající se pozemku parc.č. 3602/1 v k.ú. Stará Bělá (tuto plochu označují také jako „park“, „parčík“, nebo „centrum obce“). Všichni shodně poukazují na význam parku na uvedeném pozemku pro obyvatele této lokality. Uvádějí, že nesouhlasí s výstavbou bytových domů (až 8.NP), protože tento plánovaný zásah dle jejich názoru ohrožuje existenci veřejné zeleně na předmětném pozemku a výrazně by zhoršil životní podmínky nejen seniorů, ale všech obyvatel Staré Bělé. Vlivem vysokopodlažní zástavby může dojít k negativnímu ovlivnění jejich nemovitostí, a to např. zastíněním, hlukem, navýšením dopravy, poklesem hodnoty nemovitostí apod. Obávají se likvidace venkovního sportoviště i hřiště na pétanque. Namítají rozpor s koncepcí zelené infrastruktury (není navržena kompenzační plocha). Podatelé uvedených připomínek závěrem shodně požadují, aby byl pozemek parc.č. 3602/1 v k.ú. Stará Bělá ze změny vyloučen.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že připomínky č. 15, 16, 23, 24 a 25 spolu věcně souvisí, a proto je dle ust. § 98 odst. 1 SZ vyhodnotili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování společně s tímto závěrem:

Připomínkám č.15, 16, 23, 24 a 25 se nevyhovuje.**Odůvodnění:**

Dle ust. § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna územně plánovací dokumentace zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Dle ust. § 97 odst. 1 téhož zákona může do 15 dnů ode dne veřejného projednání každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. Za územně plánovací dokumentaci se v části stavebního zákona upravující proces jejího pořízení považuje v souladu s ust. § 72 odst. 3 SZ i její změna.

Připomínky směřují vůči návrhu změny funkční plochy v k.ú. Stará Bělá, konkrétně v části, kde se nachází stávající park na pozemku parc.č. 3602/1 v k.ú. Stará Bělá.

V předmětné lokalitě je navržena změna funkčního využití plochy zastavěného území z „Bydlení individuálního“ nově na „Občanské vybavení všeobecné“, a to v centrální části městského obvodu Stará Bělá vymezené ulicemi Junácká, Blanická a Ruskova. Změna se týká lokality, kde se nachází Katolický lidový dům, objekt s poštou a lékaři a nákupní centrum Hruška, dále stávající park (pozemky parc.č. 3602/1, 3862/5, 3602/50 v k.ú. Stará Bělá), plochy základní školy a objektu OFFICE CENTER OCTAGON. Tato změna byla navržena z vlastního podnětu na základě položky č. 2 schváleného zadání, podle které měly být mimo jiné prověřeny příp. upřesněny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, aktualizovány pojmy, příp. upraven způsob využití (podrobněji viz odůvodnění položky 2.4 v textové části odůvodnění Změny č. 5 ÚPO). Zpracovatelem změny bylo vyhodnoceno, že využití „Bydlení v rodinných domech“, tzn. „Bydlení individuální“ dle jednotného standardu (vyhlášky č. 157/2024 Sb.), není na předmětných pozemcích, na kterých se nacházejí výše uvedené objekty, v souladu se skutečným využitím a stavem území.

Funkční plocha „Občanské vybavení všeobecné“ má sloužit občanskému vybavení v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba v těchto plochách je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající

funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Přípustným využitím je i veřejná zeleň – tj. i parková zeleň.

V daném území, které je centrem městského obvodu, se totiž koncentrují stavby občanské vybavenosti, které jsou v plochách individuálního (rodinného) bydlení sice také přípustné, ale v kategorii přípustného využití, nikoliv hlavního. Tento trend je možné vysledovat z dlouhodobého historického vývoje místní části, kdy v podstatě u kostela s farou a katolickým domem vyrostla i základní škola a následně pak kolem náměstí objekt služeb a obchodní zařízení. Rozvoj občanského vybavení a služeb tak byl umožněn v rámci jednoho centra. Rodinné domy byly následně realizovány ve vazbě na toto jádro. Z hlediska urbanismu se jedná o příklad obce se středovou centrální částí, na níž přirozeně navazují objekty pro bydlení. Jedná se o výhodné uspořádání, které umožňuje klidné rezidenční bydlení s dostupnou vybaveností.

Dle obecného popisu kategorií využití v textové části ÚPO (kdy tato část není návrhem Změny č. 5 dotčena) jsou v hlavním *využití definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které jsou dominantní, charakteristické pro předmětnou plochu daného způsobu využití*. Jako takové by tedy v ploše měly převládat. Současná koncentrace a umístění staveb občanské vybavenosti, jež dohromady tvoří ucelenou lokalitu, již prakticky neumožňuje předmětné území využít převážně pro rodinné domy, jak předpokládal územní plán v dosavadní podobě. Ten samostatnou plochu občanské vybavenosti v daném místě dosud nevymezoval, tzn. že předmětné pozemky tvořící centrum místní části byly zařazeny do širší stabilizované plochy pro rodinné bydlení spolu s přilehlými lokalitami, kde se rodinné domy převážně nacházejí. Plocha pro rodinné bydlení na těchto pozemcích s koncentrovanými stavbami občanské vybavenosti však neodpovídá skutečnému stavu. Předmětné území je dostatečně velké na to, aby na něm byla vymezená samostatná plocha s rozdílným způsobem využití (na rozdíl od samotného parku, který sám o sobě velikostí pro vymezení samostatné plochy dle ust. § 13 odst. 1 vyhlášky č. 157/2024 Sb., tj. 2 000 m², nedosahuje).

Případný budoucí rozvoj této lokality by byl regulativy plochy s hlavním využitím pro „Bydlení individuální“ omezen, ne-li znemožněn, aniž by pro to existovaly legitimní či faktické důvody, o které musí být jakákoliv přestavba plánovaná v území standardně opřena. Z těchto důvodů je území po prověření zařazeno do plochy občanského vybavení, neboť to odpovídá stavbám, které se v této ploše převážně nacházejí. Současné využití jednotlivých pozemků, včetně parku, zůstává změnou nedotčeno.

Vlastníkem pozemků parc.č. 3602/1, 3602/50, 3862/5 v k.ú. Stará Bělá, na kterých se nachází předmětný park, je Statutární město Ostrava, přičemž správa těchto nemovitostí je svěřena Městskému obvodu Stará Bělá. Tento vlastník pozemků vůči projednávanému návrhu, resp. navržené změně funkčního využití žádné výhrady nevznese. Podatelé připomínek mohou apelovat na městský obvod, který je pověřený správou těchto nemovitostí na politické úrovni, tak, aby byla zřejmá vůle občanů předmětný park (v souladu s upraveným funkčním využitím) zachovat.

Změnou č. 5 ÚPO nedochází k „povolení“ výstavby bytových domů, ale pouze ke změně funkční plochy v zastavěném stabilizovaném území tak, aby to lépe korespondovalo s faktickým stavem území. Stavby bytových domů, vůči kterým se podatelé připomínek vymezují jsou v plochách „Občanské vybavení všeobecné“ zařazeny do kategorie „podmíněně přípustné využití“. Tato kategorie využití je v územním plánu popsána tak, že se uvedené stavby mohou v těchto plochách vyskytovat výjimečně a nemusí zcela odpovídat hlavnímu (dominantnímu) způsobu využití předmětné plochy. Tyto záměry mohou za určitých okolností území vhodně doplnit, především z pohledu různorodosti a komplexnosti služeb. Využití plochy pro stavbu v této kategorii musí být vždy podrobně zdůvodněno.

Podatelé uvádí, že nesouhlasí s regulací 6, max. 8.NP. V daném případě se však jedná o území zastavěné, stabilizované, ve kterém ÚPO (ani v navrhovaném znění) max. výšku objektů ani podlažnost nestanovuje. Ve stabilizovaných plochách (viz kapitola 6 ÚPO ve znění změny č. 5) musí nově realizované budovy, přístavby a nástavby respektovat zásady prostorového uspořádání a architektonické řešení uplatněné u okolní stávající zástavby, převažujícího funkčního a urbanistického významu a musí na ně svým řešením citlivě navázat a vhodně je doplňovat (v okolí parku se jedná o stavby převážně o 2 NP a podkroví). Při výstavbě v plochách zastavěných stabilizovaných musí být respektován požadavek na přiměřenost velikosti stavebního pozemku vůči zastavěné ploše budovami. Co se týče regulace hustoty a objemu zástavby, je také stanoven max. index zastavění 0,50.

Co se týká namítaného rozporu s koncepcí zelené infrastruktury (není navržena kompenzační plocha), pořizovatel uvádí, že se jedná o oddíl 4.6, kde jsou uvedeny požadavky na zachování, obnovu a doplnění zelené infrastruktury mimo jiné v plochách občanské vybavenosti. Změna do stávajícího rozložení území však nezasahuje a stávající park neruší. Existenci veřejných prostranství umožňují i ostatní plochy s rozdílným způsobem využití, včetně ploch pro občanskou vybavenost. Plochy veřejných prostranství či parků jsou v podrobnosti územního plánu primárně určeny pro větší a v kontextu území celého města významnější celky. K žádnému omezení existence stávajícího parku na předmětných pozemcích návrhem Změny č. 5 nedochází. Požadavky zelené infrastruktury jsou v tomto konkrétním řešeném území zachovány.

Změnou nedochází k návrhu či povolení konkrétních staveb, ke změně využití území, ke zrušení městského parku, ani k povolení kácení stávající zeleně. Vlivy případné budoucí výstavby (např. na stávající veřejnou zeleň, kapacitu školy a školky, dopravní infrastrukturu apod.), v této fázi nelze předjímat, jejich posouzení je předmětem až následných povolovacích řízení, včetně vlivů na kvalitu prostředí okolních obyvatel (zastínění, hluk, navýšení dopravy). Úkolem územně plánovací dokumentace je koordinace zájmů v území tak, aby byl zajištěn jeho udržitelný rozvoj. V tomto konkrétním případě, resp. v této konkrétní lokalitě stabilizovaného zastavěného území, je pouze upraveno funkční využití dle faktického stavu území, čímž bude umožněn jeho případný rozvoj v souladu se stávajícím využitím. To ale neznamená, že centrum bude zastavěno, příp. že bude zrušen stávající park, který je v předmětné ploše v souladu s přípustným využitím, stejně jako jsou v ploše přípustné obecně také veřejné prostory, veřejná zeleň a vodní plochy.

Obdobné „připomínky“ podali i další obyvatelé Staré Bělé. Z obsahu připomínek (např. tvrzená podlažnost nové výstavby max. 6 - 8 NP), z osobních jednání s občany tohoto městského obvodu, i z jejich žádostí o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, je zřejmé, že výtky a připomínky těchto občanů směřují proti urbanistické studii pořízené městským ateliérem MAPPA zpracované na základě požadavku městského obvodu Stará Bělá. Tato studie však do Změny č. 5 ÚPO jako celek zapracována není, nejedná se o studii, která by byla územně plánovacím podkladem ve smyslu ust. § 67 odst. 2 písm. b) SZ. Změnou územního plánu nedochází ke změnám, vůči kterým se podatelé v připomínkách vymezují (ve vazbě na zaměřovanou studii MAPPA). V odůvodnění změny je odkázáno na tuto studii pouze podpůrně jako na dokument, ze kterého (z analytické části, nikoliv návrhové) rovněž vyplývá, že převládající využití předmětné lokality je občanská vybavenost, a že územní plán v dosavadní podobě neodpovídal realitě.

PŘIPOMÍNKA Č. 17

*Podatelé: Ing. Pavel Hrbáč, Družební 824, Ostrava – Krásné pole, 725 26
Ing. Tomáš Hrbáč, Družební 797, Ostrava – Krásné Pole, 725 26*

Cítace připomínky:

II. ZNĚNÍ PŘIPOMÍNKY

Navazujeme na několik jednání, která proběhla v budově Magistrátu města Ostravy v termínech od 01/2025 do dnešního dne. Dále navazujeme na veřejné projednání Změny č.5 Územního plánu Ostravy, kterého jsme se účastnili dne 19.2.2026 v 16hod, v zasedacím sále zastupitelstva Magistrátu města Ostravy.

V období od 01/2025 do dnešního dne jsme Vám sdělili, ukázali, projednali a zaslali několik dokumentů, ve kterých jsme poukázali, že v lokalitě Krásného Pole je vadně a nefunkčně vyčleněná plocha pro biokoridor MBK 507. Žádáme, aby tento biokoridor, který nesplňuje technický parametry a další podmínky pro jeho funkčnost byl z parcel číslo 2018/239 a 2018/229 v katastrálním území Krásné Pole zrušen.

S takto nevhodným vedením biokoridoru rovněž nesouhlasí také městský obvod Krásného Pole, který Vám taktéž zaslal odborný posudek s lepším řešením.

V příloze zasíláme dokumenty, které jsou vážným důvodem k provedení odstranění biokoridoru MBK 507.

Zrušení trasy lokálního biokoridoru MBK 507 v rámci ÚSES.

Stávající trasování biokoridoru MBK 507 nevhodně odděluje okrajovou část zástavby vzhledem k podmínkám místní krajiny od středu obce, současně uzavírá pohled z místní komunikace na okraj městské zástavby Ostravy a narušuje tak současný otevřený charakter krajiny. Tento lesní biokoridor byl navržen v rozporu s metodikou pro vymezení ÚSES a má závažné nedostatky z hlediska budoucí funkčnosti, nejen dle našeho zjištění, ale také dle vypracovaného odborného posudku - Podrobnější zdůvodnění viz Příloha č.1: Autorizovaný posudek, ze dne 7.4.2025, který zpracoval Ing. Petr Šifina, autorizovaný projektant ÚSES,

autorizovaný krajinářský architekt, ČKA č. 02 379.

Jedná se zejména o:

- Negativně ovlivní současnou zástavbu, zastínění, oddělení od zbývajících částí obce
- Problémy s křížením, úzká část mezi ploty, problémy s vedením VN 22 kV
- MBC 508 – lesní biocentrum nesplňuje svou plochou parametry a navíc nesplňuje tyto parametry ani pro luční biocentrum.
- Dle posudku, je zde celá síť dostatečná a nebyl důvod vytvářet další biokoridor

Další zjištěná fakta:

2.1 Odborné stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky: „Agentura sděluje, že do ÚP nově zanesený lesní biokoridor MBK 507 propojuje stávající MBC 508 a MBC 505, MBK 507 prochází přes pozemky orné půdy a ve sporném místě přes proluku o šířce 12 metrů mezi rodinnými domy. Přes tuto proluku částečně vede vedení VN o napětíové hladině do 35 kV (ochranné pásmo vedení je 7 m od krajních vodičů). Z hlediska dřevinné skladby jsou dle územního plánu cílem jasanovo-olšové luhy a dubohabřiny.

Agentura dále konstatuje, že dle Metodiky vymezování ÚSES (Věstník MŽP, květen 2017) je minimální šířka pro lesní lokální biokoridory 15 m, což v tomto případě skutečně nebylo a ani nemůže být dodrženo. V kombinaci s úzkou šířkou proluky (12metrů) a existenci vedení VN se zákonným ochranným pásmem je nereálné, že by lesní biokoridor mohl být někdy funkční. Agentura doporučuje prověřit alternativní možnost vedení lesního biokoridoru, který by splňoval velikostní parametry dané metodikou, a který by nebyl v konfliktu s dalšími veřejnými zájmy (např. v kolizi s elektrickým vedením apod.)“.

2.2 Vyjádření vlastníka příslušné části elektrizační soustavy ČEZ Distribuce a.s.: „V prostoru ochranného pásma nadzemního vedení VN, které je 7 m od svislé roviny krajního vodiče, nebudou vysazovány stromy. Stromy budou vysazovány tak, aby nezasahovaly do ochranného pásma žádnou ze svých částí“. V lesních průsecích je nutné udržovat volný pruh o šířce 4 metry od základů podpěrných bodů vedení. Vlastník pozemku je povinen pravidelně oklešřovat a odstraňovat porosty, které by mohly ohrozit vedení. Sloupy VN musí zůstat volně přístupné z veřejně přístupného místa.

Podle energetického zákona: § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon) je uvedeno:

- v odstavci (8): V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno

c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,

d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

- v odstavci (11): Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob, vlastník příslušné části elektrizační soustavy

a) stanoví písemně podmínky pro realizaci veřejně prospěšné stavby, pokud stavebník prokáže nezbytnost jejího umístění v ochranném pásmu,

b) udělí písemný souhlas se stavbou neuvedenou v písmenu a) nebo s činností v ochranném pásmu, který musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.

2.3 Na sousední stavební parcele č.2018/299, hned vedle nově vymezeného území pro navrhovanou trasu biokoridoru MBK 507 (parcels číslo 2018/229) se nachází stavba rodinného domu s okny obytných místností ve vzdálenosti 3m od této parcely č. 2018/229 v k.ú. Ostrava – Krásné Pole. Z hygienického důvodu nemůže v takto bezprostřední vzdálenosti vzniknout „lesní stěna“, která by zastíňovala stavební pozemek na parcele 2018/299 a okna obytných místností rodinného domu, z dlouhodobého hlediska by se rodinný dům a celý pozemek stal neobyvatelným.

2.4 Na tuto lokalitu si městský obvod Krásné Pole ve spolupráci s magistrátem města Ostravy nechal zpracovat dne 11.11.2008 dokumentaci - Dopravně urbanistické studie viz. Příloha č.4: Dokumentace – Dopravně urbanistické studie, ve které byly tyto plochy navrženy jako výhledový rozvoj BI (bydlení individuální), tato studie vzešla z jednání městského obvodu a spolupráce místních občanů, jejich potřeb a budoucího rozvoje Krásného Pole, studie leží v kancelářích městské obvodu Krásného Pole bližší informace je schopen podat starosta Ing. Tomáš Výtisk. V této studii je navržené dopravní propojení této lokality právě v námi zmíněné proluce mezi parcelami a zbývající plochy jsou navrženy v ploše BI.

2.5 Rada a zastupitelstvo Statutární město Ostrava – Městský obvod Krásné Pole, zastoupená Ing. Tomášem Výtiskem, starostou městského obvodu Krásné Pole a také zastupitelem magistrátu města Ostravy se usnesla a schválila, podpořit změnu (zrušení) této trasy biokoridoru MBK 507 s ohledem na jeho nevhodné a do budoucna nefunkční umístění.

2.6 Městský obvod Krásné Pole, IČ 00845451, Družební 576, 725 26 Ostrava – Krásné Pole, zastoupený starostou Ing. Tomášem Výtiskem podal samostatnou žádost dne 04/2025 jako „podnět a pořízení změny územního plánu Ostravy“ na změnu (zrušení) trasování lokálního biokoridoru MBK 507 v rámci ÚSES.

III. ODŮVODNĚNÍ PŘIPOMÍNKY

Ve Změně č.5 Územního plánu Ostravy, není biokoridor MBK 507 přetrasován ani úplně zrušen i přesto, že jsme Vám v termínu od 01/2025 do dnešního dne předložili odborné posudky, stanoviska a další dokumenty. V této změně č.5, se v tomto území opět mění textové části, grafické části, ale nefunkční plocha biokoridoru zůstává, žádáme Vás o zrušení této větve biokoridoru MBK 507 přes pozemky parc. č. 2018/239 a 2018/229 v katastrálním území Krásné Pole.

Na parc. č. 2018/239 a 2018/229 v katastrálním území Krásné Pole, bychom chtěli postavit rodinné domy.

Zároveň je ve veřejném zájmu městského obvodu Krásné Pole, aby tyto plochy byly vymezeny pro bydlení, v souladu s dopravně urbanistickou studií, kterou si nechal vypracovat městský obvod Krásného Pole v 11/2008.

IV. VYMEZENÍ ÚZEMÍ DOTČENÉHO PŘIPOMÍNKOU

(např. katastrální území a parcelní číslo, případně názvy ulic apod. umožňující jednoznačnou lokalizaci území, může být doplněno grafickou přílohou)

KÚ: Krásné Pole, p.č. 2018/229 a sousedící pozemky.

Vymezení území je doplněno samostatnou přílohou ☒ ano ☐ ne

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 4.3. 2026, tedy v řádném termínu.

Podatelé požadují zrušení vedení trasy biokoridoru územního systému ekologické stability, konkrétně vedení lokálního biokoridoru MBK 507 (dle jednotného standardu označení LBK.507) v k.ú. Krásné Pole, a to z důvodu, že tento koridor parametrově neodpovídá Metodice pro vymezení ÚSES (MŽP, 2017), a že předmětné pozemky byly naopak prověřeny jako vhodné pro realizaci dopravního napojení nové lokality pro individuální bydlení.

Přestože ve formuláři pro uplatnění připomínky bylo podateli označeno, že vymezení území je doplněno samostatnou přílohou, pořizovatel ověřil, že příloha součástí podání nebyla.

Pořizovatel posoudil připomínku v součinnosti s určeným zastupitelem a zpracoval její vyhodnocení s tímto závěrem:

Připomínce č.17 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle ust. § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna územně plánovací dokumentace zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Dle ust. § 97 odst. 1 téhož zákona může do 15 dnů ode dne veřejného projednání každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. Za územně plánovací dokumentaci se v části stavebního zákona upravující proces jejího pořízení považuje v souladu s ust. § 72 odst. 3 SZ i její změna.

Připomínka směřuje vůči částem ÚPO, které nejsou věcnými změnami Změny č.5 ÚPO dotčeny. Dle ust. § 97 odst. 1 SZ mohou být připomínky uplatňovány k projednávanému návrhu územně plánovací dokumentace. Projednávaná Změna č. 5 ÚPO je specifická tím, že jejím předmětem je převod územního plánu do jednotného standardu. Tento převod se týká celého území obce a má formálně-technický charakter, nikoliv charakter obsahové změny.

V důsledku převodu do jednotného standardu bylo Změnou č.5 původní označení koridoru ÚSES s označením MBK 507 změněno na LBK.507. Jelikož se jedná o nefunkční prvek ÚSES, byl tento koridor současně vymezen jako plocha změny v krajině (nefunkční prvek ÚSES) s označením K.88. Toto vymezení reflektuje stávající právní úpravu obsahu a náležitostí územního plánu. Mezi funkčními a nefunkčními prvky ÚSES rozlišuje ÚPO již ve stávající podobě (viz výkres Koncepce uspořádání krajiny), kdy pro nefunkční prvky ÚSES platí dle kapitoly 5.3.1 textové části ÚP nad rámec obecných regulativů i podmínky specifické. Pro realizaci nefunkčních částí ÚSES jsou v ÚPO navržena veřejně prospěšná opatření, a to v současné podobě i po převedení do jednotného standardu (viz výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a kapitola 7.5 textové části). Stávající koncept je tedy v rámci standardizace zachován, nedochází k vymezení nových prvků, ale pouze ke změně označení a grafického znázornění prvků stávajících, tzn. že žádná obsahová změna v této části Změnou č. 5 navržená není.

Kromě převodu do standardu jsou ve Změně č. 5 ÚPO navrženy i konkrétní věcné změny, ty se však týkají pouze dílčích lokalit. V části ÚPO, které se týká připomínka podatelů, žádné obsahové změny navrženy nejsou, návrh Změny č.5 ÚPO dle schváleného zadání neřeší problematiku úpravy prvků ÚSES v lokalitě Krásné Pole.

Poživateli je z úřední činnosti známo, že podatelé podali podnět na změnu územního plánu – konkrétně na zrušení trasy lokálního biokoridoru MBK 507 v k.ú. Krásné Pole. Tento podnět bude postupem dle stavebního zákona předložen zastupitelstvu, aby rozhodlo, zda zahrne požadavky v něm uvedené do některé z dalších pořizovaných změn, či nikoliv. Připomínka k nyní projednávané Změně č. 5 však směřuje vůči stávajícímu znění územního plánu, tzn. netýká se změn, které jsou předmětem projednávané změny. Z těchto důvodů, tedy že připomínka nesměřuje vůči převodu do jednotného standardu ani vůči navrženým obsahovým změnám, jí nemohlo být s ohledem na ust. § 97 odst. 1 ve spojení s ust. § 72 odst. 3 a § 108 odst. 1 stavebního zákona vyhověno.

SPOLEČNÉ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK Č. 18 A Č.33

Připomínka č.18, podatel: Ing. Jan Chalupa, Ruskova 764/15, 724 00 Ostrava

Součástí připomínky č. 18 je příloha č. 1 – Podpisový arch, jež dle textu připomínky náleží k jejímu poslednímu bodu. Uvedena v něm jsou jména, příjmení a podpisy: MUDr. Jitka Segeťová, Mgr. Eva Pražanová, Ing. Martin Pražan, Jolana Pražanová, Alice Nogolová, Šárka Nogolová, Daniel Nogol, Jan Chalupa, Jindřiška Chalupová, Petr Kocourek, Jana Kocourková, Jan Ženatý, Jana Ženatá, Jakub Ženatý, Martin Šafařík, Pavla Šafařík, Karel Wija, Veronika Wija Rogozná, Miroslav Chodura, Helena Chodurová, Lucie Flaschková, Vlastimil Flaschka.

Připomínka č.33, podatelé: Jana Krestová, Ruskova 793/20, 724 00 Ostrava

Pavla a Petr Šafaříkovi, Ruskova 932/18, 724 00 Ostrava

Zdeňka Trepková, Ruskova 792/22, 724 00 Ostrava

Barbora a Pavel Štefkovi, Ruskova 611/26, 724 00 Ostrava

Kamila a Tomáš Muroňovi, Ruskova 615/32, 724 00 Ostrava

Barbora Krupová, Ruskova 646/21, 724 00 Ostrava

Tomáš Binder, Ruskova 753/23, 724 00 Ostrava

Rudolf Kamenický a Iveta Kamenická, Kališní 148/13, 724 00 Ostrava

Ing. Jiří Jalůvka, Ruskova 793/20, 724 00 Ostrava

Irena Tichá, Nad Rybníkem 816/12, 724 00 Ostrava

Jana Himlarová, Ruskova 615/32, 724 00 Ostrava

Šárka Průšová, Ruskova 787/3, 724 00 Ostrava

Petra Marcolová, Ruskova 753/23, 724 00 Ostrava

Nad'a Paciorková. Ruskova 646/21, 724 00 Ostrava

Lukáš a Kristýna Matějovi, Kališní 827/25, 724 00 Ostrava

Ondřej Palát, Kališní 827/25, 724 00 Ostrava

Kateřina Kutá, Ruskova 682/28, 724 00 Ostrava

Jan Hejneš a Zuzana Hejnešová, Ruskova 682/28, 724 00 Ostrava

Ludmila Matějová, Kališní 827/25, 724 00 Ostrava

Jakub Sosna, Ruskova 682/28, 724 00 Ostrava

Citace připomínky č.18:

Připomínka ke Změně č. 5 Územního plánu Ostravy

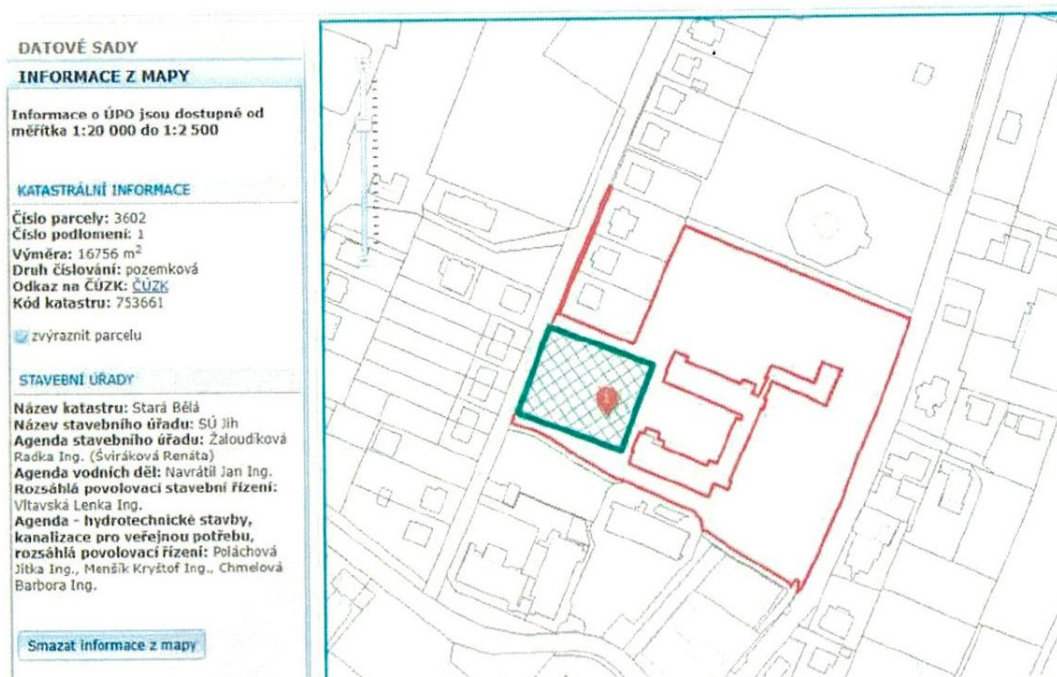
1. V dokumentu Změna č. 5 Územního plánu Ostravy (554820_Odůvodnění.pdf, str. 63) je uvedeno:

„Na základě vlastního podnětu a na základě výstupů ze zpracovávané Urbanistické studie centra Staré Bělé byla v k. ú. Stará Bělá navržena změna využití lokality v centrální části městského obvodu. Jedná se o pozemky vymezené ul. Junáckou, Blanickou a Ruskovou, kde se nachází základní škola, náměstí, obchod, Katolický lidový dům, objekt s poštou a lékář a objektem OFFICE CENTER OCTAGON. Lokalita je z plochy s využitím „Bydlení individuální“ navržena na plochu „Občanské vybavení všeobecné“. Rovněž plocha s objektem mateřské školy za kostelem je navržena ke změně z plochy „Bydlení individuální“ na plochu s využitím „Občanské vybavení všeobecné“. Jedná se o návrh změny, který bude lépe vyhovovat stávajícím, popř. i nově budovaným záměrům a nebude omezen regulativy

plach „Bydlení individuální“. Rovněž z hlediska urbanismu tak bude nový návrh lépe vyjadřovat využití centrální části městské části. Změna je vyznačena ve výroku grafické části změny č. 5 – věcná změna, pol. 2.4“

2. Chtěli bychom připomenout, že výše zmíněná Urbanistická studie centra Staré Bělé byla opakovaně projednávána s občany Staré Bělé s tím, že občané Staré Bělé většinou odmítli návrh budoucí výstavby Školní jídelny a Školky na pozemku (Katastr: Stará Bělá, Pozemek: 3602/1), konkrétně „za školou“. (viz níže výřez z Katastrální mapy s vyznačením prostoru „za školou“ – zeleně vyšrafovaný obdélník). Tato výstavba by k nelibosti občanů Staré Bělé znamenala zrušení současného PARKU. Jedná se o unikátní místo s jezírkem, lavičkami, zelenou plochu se vzrostlými stromy a WORK-OUT hřištěm, které slouží k odpočinku lidí všech věkových kategorií. Současný PARK je dobře dostupný pro širokou veřejnost, slouží jako místo pro hru dětí, procházky školních a školkových dětí, hrají zde míčové hry apod. Také zde často probíhá i školní výuka, tělesná výchova a výtvarná výuka. Dopravní provoz v blízkosti PARKu neohrožuje probíhající aktivity.

3. Výstavba čehokoliv, co se nazývá „Občanské vybavení všeobecné“, by znamenalo nárůst dopravy na ulici Ruskově, resp. v přilehlé rezidenční zóně. Hrozí zvýšené množství aut, zvýšení hluku a nedostatek parkovacích míst.



4. Níže podepsaní občané Staré Bělé (viz příloha 1 – Podpisový arch) předkládají následující připomínku k dokumentu „Změny č. 5 Územního plánu Ostravy“ a zároveň podávají žádost o změnu Územního plánu Ostravy ve smyslu výše uvedených skutečností. Požadujeme, aby plocha (Katastr: Stará Bělá, Pozemek: 3602/1) vyznačená v náčrtku zeleně byla změněna z označení „Občanské vybavení všeobecné“ na „Parková a parkově upravená zeleň“. Věříme, že tato námi požadovaná změna do budoucna zabrání jakékoliv výstavbě a naopak zabrání případným snahám o likvidaci současného parku.“

Součástí podání je příloha č. 1 – Podpisový arch.

Citace připomínky 33:

Věc: Připomínky proti navrhované Urbanistické studii centra Stará Bělá ke Změně č. 5 Územního plánu Ostravy

Vážení,

obracíme se na Vás jako občané Staré Bělé, kterým záleží, jak by se změnilo do budoucna centrum Staré Bělé. Jde o výstavbu školní jídelny a mateřské školy na pozemku u zdejší základní školy (dle LV jde o pozemek 3602/1 - zeleň, ostatní plocha, chráněná ložisková území). Tato výstavba by znamenala likvidaci vybudovaného parku, jenž se nachází v samém centru obce, v blízkosti základní školy, zdravotního střediska a nákupního střediska. Tento park v současné době zahrnuje jezírko, workoutové hřiště a lavičky, stromy a je pro místní komunitu, a nejen místní, cenným místem pro odpočinek, sportovní aktivity a setkávání občanů všech věkových skupin a nechceme o toto místo přijít.

Vzhledem k plánované výstavbě školní jídelny a mateřské školy právě na tomto místě bychom byli rádi, aby došlo k přehodnocení tohoto záměru.

A proč považujeme tento park – zeleň za nezbytný a proč by měl být zachován?

- **jde o prostor pro setkávání** – tento park slouží jako důležitý prostor pro trávení volného času, zastavují se s dětmi u jezírka, odpočívají na lavičkách, které jinde v blízkém okolí nejsou (snad kromě autobusových zastávek, ale těžko si někdo bude vykládat a odpočívat u hlavní silnice). Park přispívá k posilování sousedských vztahů, probíhají tady společná setkání s občany, pořádání akcí, které obohacují kulturní život obce, např. každý rok před vánocemi Zpívání v parku. Chodí zde děti z mateřské školy na procházku, děti ze základní školy tady tráví volný čas o přestávkách, než jim začne odpolední vyučování, chodí zde spousta dalších lidí od autobusu právě přes park na fotbalové hřiště, tenisové kurty, s dětmi na zmrzlinu, kolikrát ti nejmenší tady u jezírka odpočívají, byla zde nedávno vybudována i cyklostezka, která je hojně využívána;
- **park se zelení přispívá k ochraně životního prostředí** – vytváří příjemné mikroklima, zeleň zlepšuje kvalitu ovzduší, travnaté plochy mají pozitivní vliv na zadržování vody, v jezírku žijí ryby, rostou lekníny, jsou tady nádherné keře rododendronů, prostě příjemné prostředí pro všechny návštěvníky, tráví čas tady děti na kole např. z Dubiny, Hrabůvky nebo Výškovice, které zde chodí do školy a krátí si čas čekáním na autobus, děti, které mají několikrát v týdnu fotbalový trénink či tenis a také mladí lidé zde chodí cvičit. Můžeme říct, že park je taková klidová zóna, i přesto, že provoz aut na ulici Ruskové je někdy velmi rušný. A výstavbou školní jídelny a mateřské školy by se doprava na této ulici ještě zvýšila, neboť jak víme, každý rodič raději doveze svoje děti bezpečně až ke škole, také se zvýší hluk, prach, problémy s parkováním, které již jsou nyní. O tom ví občané v přilehlých rodinných domech své, neustále na to upozorňují (nejen starostu), že je potřeba dbát na dodržování dopravních značek (ulice Ruskova je jednosměrná a je zde značka Zákaz vjezdu s výjimkou dopravní obsluhy). Bohužel, na dodržování se nedbá, jen se o tom mluví;
- **Urbanistická studie neodpovídá potřebám a zájmům občanů Staré Bělé**
Proč vlastně výstavba školní jídelny a mateřské školy? Stará Bělá má dvě mateřské školy s dostačující kapacitou dětí. Není důvod stavět další mateřskou školu a navyšovat kapacitu dětí. Tento názor jde proti demografické studii, kdy je odborníky podloženo, že porodnost a počet narozených dětí každým rokem klesá. A pokud přece školku, pak zvážit jinou lokalitu, a ne rušit něco, co má pro zdejší občany zásadní význam, na čem si občané dávají záležet, což je klid, místo pro setkávání, odpočinek apod. Výstavba prostě není žádoucí. A jestli má být argumentem to, aby děti ze školy nechodily do školní jídelny přes cestu, pak tento názor nemůže obstát, protože po skončení vyučování a odchodem ze školy by děti stejně musely přes cestu. A právě z důvodu bezpečnosti zde byl nainstalován semafor, aby děti přecházely cestu bezpečně.

Dovolíme si upozornit, že na setkáních nás občanů Staré Bělé v minulém roce jsme vyjádřili názor, že školku nechceme, chceme zachovat park a úřad měl zajistit, aby předemtný pozemek v územním plánu zůstal jako zeleň, případně nikdy nebyl využit pro jakoukoli výstavbu, tedy i „občanské vybavenosti“! Mnoho z nás se podívalo nad zadáním urbanistické studie, která v žádném případě není v zájmu občanů Staré Bělé. A i když, jak tvrdíte, že jde o pracovní verzi studie, navržené změny se nás tak velice dotýkají, že je potřeba se k nim vyjádřit a změny odmítnout. Lidé, kteří zde nežijí, vypracovali jakousi studii, ale o takové nápady není zájem. Většina občanů tento záměr odmítá.

Tento park je nezbytnou součástí našeho každodenního života a zachování takového prostoru má zásadní význam pro naše zdraví, pohodu a propojení s místní komunitou. Doufáme, že se najde řešení, které umožní pokračování užívání parku pro naše děti, seniory i všechny občany Staré Bělé.

Požadujeme, aby plocha - pozemek 3602/1 v k.ú. Stará Bělá byla změněna z označení „Občanské vybavení všeobecné“ na „Parková a parkově upravená zeleň“!

Vyhodnocení připomínek:

Podání byla posouzena dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Součástí připomínky č. 18 je příloha č. 1 – Podpisový arch, jež dle textu připomínky náleží k jejímu poslednímu bodu. Uvedena v něm jsou „pouze“ jména, příjmení a podpisy. Podpisový arch neobsahuje další identifikační údaje fyzických osob dle ust. § 97 odst. 2 SZ ve vazbě na ust. § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SŘ“), konkrétně údaje o datu narození a místě trvalého pobytu, popř. jiné adresy pro doručování. Připomínka však byla řádně identifikována ve vztahu k jejímu podateli, který seznam dalších podepisujících osob ke svému podání (resp. jednomu z jeho bodů) připojil. Schválený návrh vypořádání připomínek je součástí vydaného opatření obecné povahy a jako takový je oznamován veřejnou vyhláškou na úřední desce. Pro tyto účely byly uvedené údaje posouzeny jako dostačující.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Obě podání byla uplatněna písemně prostřednictvím datové schránky, Magistrátu města Ostravy byla připomínka č.18 byla doručena dne 5.3.2026, připomínka č.33 byla doručena dne 6.3.2026. Obě připomínky byly uplatněny v řádném termínu.

Podatelé připomínek č. 18 a 33 se vymezují vůči urbanistické studii, která v místě stávajícího parku na pozemku parc.č. 3602/1 v k.ú. Stará Bělá navrhuje výstavbu školní jídelny a mateřské školy. S touto urbanistickou studií podatelé nesouhlasí a obávají se zrušení současného parku, který je místem pro setkávání místních obyvatel a přispívá i k ochraně životního prostředí. S ohledem na výstavbu dle urbanistické studie namítají navýšení dopravy na ul. Ruskova, zvýšení množství aut, zvýšení hluku a nedostatek parkovacích stání. Požadují, aby pozemek parc.č. 3602/1 v k.ú. Stará Bělá byl změněn z navržené funkční plochy „Občanské vybavení všeobecné“ na funkční plochu „Parková a parkově upravená zeleň“. Věřící, že tímto krokem bude v budoucnu zabráněno jakékoliv výstavbě a zabráněno snahám o likvidaci současného parku.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že připomínky č. 18 a 33 spolu věcně souvisí, a proto je dle ust. § 98 odst. 1 SZ vyhodnotili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování společně s tímto závěrem:

Připomínkám č.18 a 33 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle ust. § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna územně plánovací dokumentace zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Dle ust. § 97 odst. 1 téhož zákona může do 15 dnů ode dne veřejného projednání každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. Za územně plánovací dokumentaci se v části stavebního zákona upravující proces jejího pořízení považuje v souladu s ust. § 72 odst. 3 SZ i její změna.

Připomínky se týkají stávajícího parku na pozemcích parc.č. 3602/1, 3862/5, 3602/50 v k.ú. Stará Bělá. V předmětné lokalitě je navržena změna funkčního využití plochy zastavěného území z „Bydlení individuálního“ nově na „Občanské vybavení všeobecné“, a to v centrální části městského obvodu Stará Bělá vymezené ulicemi Junácká, Blanická a Ruskova. Změna se týká lokality, kde se nachází Katolický lidový dům, objekt s poštou a lékárnou a nákupní centrum Hruška, dále stávající park (pozemky parc.č. 3602/1, 3862/5, 3602/50 v k.ú. Stará Bělá), plochy základní školy a objektu OFFICE CENTER OCTAGON. Tato změna byla navržena z vlastního podnětu na základě položky č. 2 schváleného zadání, podle které měly být mimo jiné prověřeny příp. upřesněny podmínky pro využití ploch s

rozdílným způsobem využití, aktualizovány pojmy, příp. upraven způsob využití (podrobněji viz odůvodnění položky 2.4 v textové části odůvodnění Změny č. 5 ÚPO). Zpracovatelem změny bylo vyhodnoceno, že využití „Bydlení v rodinných domech“, tzn. „Bydlení individuální“ dle jednotného standardu (vyhlášky č. 157/2024 Sb.), není na předmětných pozemcích, na kterých se nacházejí výše uvedené objekty, v souladu se skutečným využitím a stavem území

Funkční plocha „Občanské vybavení všeobecné“ má sloužit občanskému vybavení v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba v těchto plochách je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Přípustným využitím je i veřejná zeleň – tj. i parková zeleň.

V daném území, které je centrem městského obvodu, se totiž koncentrují stavby občanské vybavenosti, které jsou v plochách individuálního (rodinného) bydlení sice také přípustné, ale v kategorii přípustného využití, nikoliv hlavního. Tento trend je možné vysledovat z dlouhodobého historického vývoje místní části, kdy v podstatě u kostela s farou a katolickým domem vyrostla i základní škola a následně pak kolem náměstí objekt služeb a obchodní zařízení. Rozvoj občanského vybavení a služeb tak byl umožněn v rámci jednoho centra. Rodinné domy byly následně realizovány ve vazbě na toto jádro. Z hlediska urbanismu se jedná o příklad obce se středovou centrální částí, na níž přirozeně navazují objekty pro bydlení. Jedná se o výhodné uspořádání, které umožňuje klidné rezidenční bydlení s dostupnou vybaveností.

Dle obecného popisu kategorií využití v textové části ÚPO (kdy tato část není návrhem Změny č. 5 dotčena) jsou v hlavním využití *definovány druhy staveb, zařízení a způsoby využívání pozemků, které jsou dominantní, charakteristické pro předmětnou plochu daného způsobu využití*. Jako takové by tedy v ploše měly převládat. Současná koncentrace a umístění staveb občanské vybavenosti, jež dohromady tvoří ucelenou lokalitu, již prakticky neumožňuje předmětné území využít převážně pro rodinné domy, jak předpokládal územní plán v dosavadní podobě. Ten samostatnou plochu občanské vybavenosti v daném místě dosud nevymezoval, tzn. že předmětné pozemky tvořící centrum místní části byly zařazeny do širší stabilizované plochy pro rodinné bydlení spolu s přilehlými lokalitami, kde se rodinné domy převážně nacházejí. Plocha pro rodinné bydlení na těchto pozemcích s koncentrovanými stavbami občanské vybavenosti však neodpovídá skutečnému stavu. Předmětné území je dostatečně velké na to, aby na něm byla vymezená samostatná plocha s rozdílným způsobem využití (na rozdíl od samotného parku, který sám o sobě velikostí pro vymezení samostatné plochy dle ust. § 13 odst. 1 vyhlášky č. 157/2024 Sb., tj. 2 000 m², nedosahuje).

Případný budoucí rozvoj této lokality by byl regulativy plochy s hlavním využitím pro „Bydlení individuální“ omezen, ne-li znemožněn, aniž by pro to existovaly legitimní či faktické důvody, o které musí být jakákoliv přestavba plánovaná v území standardně opřena. Z těchto důvodů je území po prověření zařazeno do plochy občanského vybavení, neboť to odpovídá stavbám, které se v této ploše převážně nacházejí. Současné využití jednotlivých pozemků, včetně parku, zůstává změnou nedotčeno.

Vlastníkem pozemků parc.č. 3602/1, 3602/50, 3862/5 v k.ú. Stará Bělá, na kterých se nachází předmětný park, je Statutární město Ostrava, přičemž správa těchto nemovitostí je svěřena Městskému obvodu Stará Bělá. Tento vlastník pozemků vůči projednávanému návrhu, resp. navržené změně funkčního využití žádné výhrady nevznese. Podatelé připomínek mohou apelovat na městský obvod, který je pověřený správou těchto nemovitostí na politické úrovni, tak, aby byla zřejmá vůle občanů předmětný park (v souladu s upraveným funkčním využitím) zachovat.

Změnou nedochází k návrhu či povolení konkrétních staveb, ke změně využití území, ke zrušení městského parku, ani k povolení kácení stávající zeleně. Vlivy případné budoucí výstavby (např. na stávající veřejnou zeleň, kapacitu školy a školky, dopravní infrastrukturu apod.), v této fázi nelze předjímat, jejich posouzení je předmětem až následných povolenacích řízení, včetně vlivů na kvalitu prostředí okolních obyvatel (zastínění, hluk, navýšení dopravy). Úkolem územně plánovací dokumentace je koordinace zájmů v území tak, aby byl zajištěn jeho udržitelný rozvoj. V tomto konkrétním případě, resp. v této konkrétní lokalitě stabilizovaného zastavěného území, je pouze upraveno funkční využití dle faktického stavu území, čímž bude umožněn jeho případný rozvoj v souladu se stávajícím využitím. To ale neznamená, že centrum bude zastavěno, příp. že bude zrušen

stávající park, který je v předmětné ploše v souladu s přípustným využitím, stejně jako jsou v ploše přípustné obecně také veřejné prostory, veřejná zeleň a vodní plochy.

Obdobné „připomínky“ podali i další obyvatelé Staré Bělé. Z obsahu připomínek (např. tvrzená podlažnost nové výstavby max. 6 - 8 NP), z osobních jednání s občany tohoto městského obvodu, i z jejich žádostí o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, je zřejmé, že výtky a připomínky těchto občanů směřují proti urbanistické studii pořízené městským ateliérem MAPPA zpracované na základě požadavku městského obvodu Stará Bělá. Tato studie však do Změny č. 5 ÚPO jako celek zapracována není, nejedná se o studii, která by byla územně plánovacím podkladem ve smyslu ust. § 67 odst. 2 písm. b) SZ. Změnou územního plánu nedochází ke změnám, vůči kterým se podatelé v připomínkách vymezují (ve vazbě na zaměřovanou studii MAPPA). V odůvodnění změny je odkázáno na tuto studii pouze podpůrně jako na dokument, ze kterého (z analytické části, nikoliv návrhové) rovněž vyplývá, že převládající využití předmětné lokality je občanská vybavenost, a že územní plán v dosavadní podobě neodpovídal realitě.

Co se týče žádosti o změnu územního plánu, konkr. o vymezení samostatné plochy městského parku „Parková a parkově upravená zeleň, pro její uplatnění i vyřízení upravuje SZ samostatný postup (ust. § 109 SZ), včetně specifických náležitostí. Jak ovšem vyplývá i z výše uvedeného, územní plán je koncepčním dokumentem s podrobností odpovídající velikosti území obce. I z tohoto důvodu vyhláška č. 157/2024 Sb., kterou je stanoven jednotný standard územně plánovací dokumentace, předepisuje minimální standardní velikost vymezovaných ploch 2 000 m².

PŘIPOMÍNKA Č. 19

Podatel: ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10

Citace připomínky:

Magistrát města Ostravy
Odbor územního plánování a stavebního řádu
Prokešovo nám. 8
729 30 Ostrava

IDDS: 5zubv7w

Váš dopis značky / ze dne	Naše značka	Vyřizuje / linka	Místo odeslání / dne
S-SMO/047510/25/ÚPaSŘ/11	4426/18000	Ing. Jan Vaněk 211 044 379 uzemniplany@ceps.cz	Praha 04.03.2026

Připomínka k návrhu Změny číslo 5 územního plánu Ostravy (dále jen „ZM5“) podle § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., v platném znění

Vážení,
ČEPS, a.s., provozovatel přenosové soustavy ČR ve smyslu § 24 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, oprávněný investor ve smyslu § 42 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, vlastník a provozovatel stavby budoucího elektroenergetického nadzemního vedení VVN 220 kV a ZVN 400kV podává tímto připomínku k návrhu ZM5.

Připomínka se týká:

Vymezení zastavitelné plochy Z.O29 a jejího částečného střetnutí s elektroenergetickým koridorem CNZ.TE5 (dále jen „koridor“)

Odůvodnění:

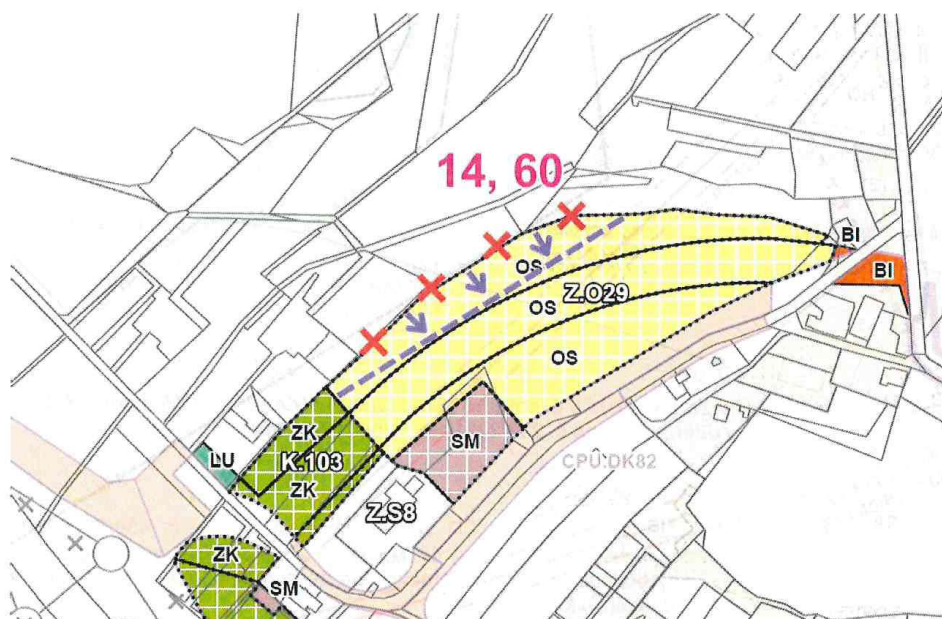
Vymezená plocha změny Z.O29 a s ní spojená změna funkčního využití pozemku parc. č. 1330/1 v kat. území Bartovice na plochu: OS – občanské vybavení sport, je v částečném střetu s vymezeným koridorem pro rozvojový záměr výstavby vedení 400 kV v trase Dětmárovice – Nošovice (dále jen „rozvojový záměr“). Vymezení této zastavitelné plochy za účelem rozvojové plochy pro bikros a pumptrack do prostoru koridoru může ztížit či dokonce i znemožnit umístění stavby, pro kterou je koridor určen. Dále upozorňujeme, že prověřovaná plocha změny funkčního využití může být do budoucna limitována ochranným pásmem dle energetického zákona, kdy nebude možné umisťovat stavby či provádět činnosti, které by ohrožovaly spolehlivost a bezpečnost provozu příslušných zařízení nebo kde by mohlo dojít k poškození života, zdraví či majetku osob.

Z výše uvedeného důvodu žádáme o zajištění územní ochrany pro realizaci rozvojového záměru podobou redukce posuzované plochy změny minimálně na hranici koridoru CNZ.TE5, viz obr. č. 1.

VEDEME ELEKTRINU NEJVYŠŠÍHO NAPĚTÍ

ČEPS, a.s., Elektrárenská 774/2, 101 52 Praha 10, tel.: +420 211 044 111, www.ceps.cz
IČO: 25702556, DIČ: CZ25702556, Bankovní spojení: Komerční banka, č. ú.: 19-3312670277/0100
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 5597





Obr. č. 1) Grafické znázornění redukce plochy Z.O29 z důvodu střetu s koridorem CNZ.TE5

V případě potřeby poskytneme součinnost na adrese uzemni.plany@ceps.cz.

S pozdravem

Ing. Vojtěch Mazura
Vedoucí oddělení
Územní plánování

VEDEME ELEKTRINU NEJVYŠŠÍHO NAPĚTÍ

ČEPS, a.s., Elektrárnská 774/2, 101 52 Praha 10, tel.: +420 211 044 111, www.ceps.cz
IČO: 25702556, DIČ: CZ25702556, Bankovní spojení: Komerční banka, č. ú.: 19-3312670277/0100
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 5597



Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 5.3. 2026, tedy v řádném termínu.

Připomínka je podána k částečnému střetu zastavitelné plochy Z.O29 as elektroenergetickým koridorem CNZ.TE5.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení se závěrem:

Připomínce č.19 se nevyhovuje.

Změna označená jako položka č.14 navrhla novou zastavitelnou plochu Z.O29 na pozemcích parc. č. 1330, 1331/2, 1332/1 a 1332/6 v k.ú. Bartovice – jedná se o změnu způsobu využití plochy „Orná půda“ (Orná půda) a „Lesy“ (Lesní všeobecné) na plochu způsobu využití „Sport“ (Občanské vybavení sport), na které je plánovaná realizace sportovních a relaxačních aktivit. Do budoucna by se mělo jednat o vybudování bikrosové dráhy a pumptrack, která by měla sloužit nejen obyvatelům Bartovic a Radvanic, ale je určena i pro návštěvníky města a okolí.

Jedná se o sportovní aktivity provozované ve venkovním prostředí, s minimálními nároky na zázemí s charakterem budov (WC, zázemí pro správce, půjčovna zařízení, šatny), případné umístění parkoviště lze předpokládat poblíž ul. Bartovické – tedy mimo stávající vedení elektrického napětí i mimo neupřesněný koridor CNZ.TE5.

Středem území v současné době prochází vzdušné vedení VVN označené E1/692/P2/110kV/v které již teď vytváří pro nově vymezené území limitu. Osa neupřesněného vedení označeného jako koridor CNZ.TE5 (400 kV) míjí navrženou zastavitelnou plochu podél jejího severního okraje, do plochy zasahuje ochranné pásmo vedení.

Vzhledem k tomu, že se jedná o vymezenou limitu elektrického vedení a zároveň vymezený koridor veřejně prospěšného opatření v Územním plánu Ostravy (dále jen ÚPO), veškerá stavební činnost je podřízena nutnosti respektovat vymezení ochranného pásma s dodržáním podmínek stanovených pro činnost v tomto území.

V platném ÚPO jsou i v některých stávajících zastavitelných plochách vymezeny jak stávající tak i neupřesněné koridory vedení elektrické energie (např. přes plochu T.26 prochází koridor CNU.E3-5 a CNU.E3-7-1, přes plochu T.2 prochází koridor CNU. E3-4-3 a další). Vymezení energetických koridorů v zastavitelných plochách je nutné respektovat při návrhu stavebních záměrů v těchto územích.

Skutečnost, že okrajem vymezené plochy Z.O29 v Bartovicích prochází koridor neupřesněného vedení CNZ.TE5 neznamena, že v ploše budou do prostoru ochranného pásma umístěny stavby či zařízení, která by znemožnila budoucí trasování předmětného vedení. Vlastní umístování staveb je předmětem až následného projekčního stupně při povolování záměru, v rámci kterého se posuzuje jejich soulad s platnou územně plánovací dokumentací.

PŘIPOMÍNKA Č. 20

Podatel: paní Karin Pravdová, Mitrovická 208/166, Stará Bělá, 724 00 Ostrava

Cítace připomínky:

Nesouhlasím s výstavbou centra ve Staré Bělé z důvodu navrhovaného odklonu dopravy na ulici Mitrovickou, která je již tak mimořádně zatížená.

Taky nesouhlasím se zrušením parku, kde je jediné oddechové místo v centru Staré Bělé.

Myslím, že když obec vydržela 750 let bez náměstí, tak vydrží i nadále.

Děkuji Pravdová

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání. Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 5.3. 2026, tedy v řádném termínu.

Podávající vyslovuje připomínkou nesouhlas s výstavbou v centru Staré Bělé, s odklonem dopravy na ul. Mitrovickou a se zrušením parku.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Připomínce č.20 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V podání není přesně specifikováno, s jakou výstavbou podatelka nesouhlasí, z textu je ale patrné, že nesouhlasí s výstavbou v centru obecně, rovněž není uvedena specifikace, kde by se měla výstavba nacházet, lokalizace – centrum Staré Bělé je široký pojem. Jediná specifikace je uvedena v případě odklonu dopravy do ulice Mitrovické. Poloha parku rovněž není upřesněna, ze znalosti území lze dovodit, že se jedná o plochu zeleně umístěnou západně od objektu, prodejního a vybavenostního komplexu Hrušky.

Návrh Změny č.5 Územního plánu Ostravy nenavrhuje v centrální části Staré Bělé novou výstavbu, nenavrhuje změny v dopravním řešení a neruší plochu parku.

V předmětné lokalitě je navržena změna funkčního využití plochy zastavěného území z „Bydlení individuálního“ nově na „Občanské vybavení všeobecné“, a to v centrální části městského obvodu Stará Bělá vymezené ulicemi Junácká, Blanická a Ruskova. Změna se týká lokality, kde se nachází Katolický lidový dům, objekt s poštou a lékaři a nákupní centrum Hruška, dále stávající park (pozemky parc.č. 3602/1, 3862/5, 3602/50 v k.ú. Stará Bělá), plochy základní školy a objektu OFFICE CENTER OCTAGON. Tato změna byla navržena z vlastního podnětu na základě položky č. 2 schváleného zadání, podle které měly být mimo jiné prověřeny příp. upřesněny podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, aktualizovány pojmy, příp. upraven způsob využití (podrobněji viz odůvodnění položky 2.4 v textové části odůvodnění Změny č. 5 ÚPO). Zpracovatelem změny bylo vyhodnoceno, že využití „Bydlení v rodinných domech“, tzn. „Bydlení individuální“ dle jednotného standardu (vyhlášky č. 157/2024 Sb.), není na předmětných pozemcích, na kterých se nacházejí výše uvedené objekty, v souladu se skutečným využitím a stavem území.

Funkční plocha „Občanské vybavení všeobecné“ (dále v textu „OU“) má sloužit občanskému vybavení v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Součástí plochy může být i veřejná parková plocha. V daném území, které je centrem městského obvodu, se totiž koncentrují stavby občanské vybavenosti, které jsou v plochách individuálního (rodinného) bydlení sice také přípustné, ale v kategorii přípustného využití, nikoliv hlavního. Plocha pro rodinné bydlení na těchto pozemcích s koncentrovanými stavbami občanské vybavenosti však tedy neodpovídala skutečnému stavu.

Případný budoucí rozvoj této lokality by byl regulativy plochy s hlavním využitím pro „Bydlení individuální“ omezen, ne-li znemožněn, aniž by pro to existovaly legitimní či faktické důvody, o které musí být jakákoliv přestavba plánovaná v území standardně opřena. Z těchto důvodů je území po prověření zařazeno do plochy občanského vybavení, neboť to odpovídá stavbám, které se v této ploše převážně nacházejí. Současné využití jednotlivých pozemků, včetně parku, zůstává změnou nedotčeno, a současně změna v této části nenavrhuje žádné nové zastavitelné ani přestavbové/transformační plochy. Územně plánovací dokumentace by měla svou koncepcí umožnit budoucí rozvoj jednotlivých částí města, podpořit význam a rozvoj veřejných prostranství, která slouží pro obyvatele, plní důležitou společenskou i urbanistickou funkci. Měla by reagovat na aktuální změny a potřeby rozvoje, což v daném případě činí tím, že v části centra místní části s koncentrovanými stavbami občanské vybavenosti vymezuje plochu, která tomuto skutečnému využití odpovídá.

SPOLEČNÉ VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK Č. 21, Č. 26, Č. 31

Připomínka č.21: podatel: Mgr. Kateřina Wdówková, Krmelínská 573/50, 720 00 Ostrava-Hrabová

Připomínka č.26: podatel: paní Ivana Lukešová, Krmelínská 151/42, 720 00 Ostrava-Hrabová

Připomínka č.31: podatel: pan Kamil Wdówka, Krmelínská 573/50, 720 00 Ostrava-Hrabová

Citace připomínky 21:

Odůvodnění připomínky:

Tímto dávám následující připomínky k číslu plochy původně označované jako B212, nově ZB182 v Hrabové určené pro bydlení individuální, kód prostorové regulace 5- str. 19 textové části.

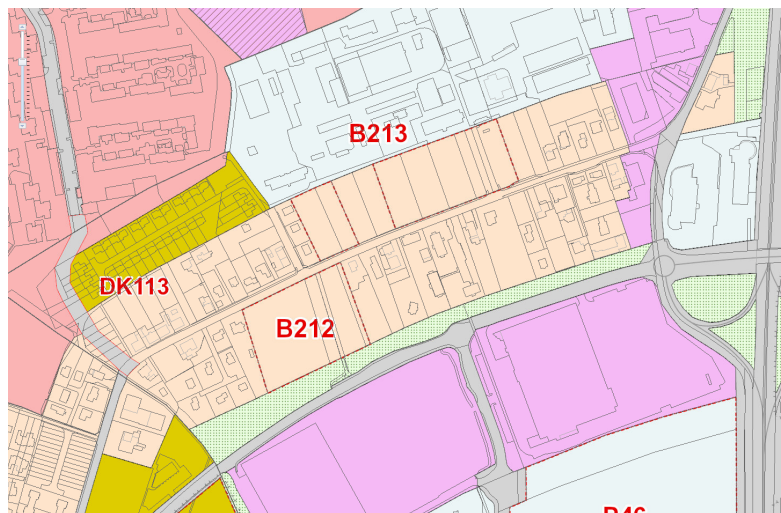
Toto území, na kterém se nyní nachází orná půda, bylo v září 2024 zaplaveno a voda z tohoto území zaplavovala následně výstavbu nacházející se výškově pod tímto územím a stékala do zatrubnění Zylfu na ul. Zastavěné. Toto zatrubnění kapacitně není schopno absorbovat ani vody z otevřeného koryta Zylfu, natož z dalších míst (jako je plocha B212), odkud se do něj voda při povodních vlévala. Je tedy nezbytné v rámci ochrany zástavby umístěné pod plochou B 212 v územním plánu přijmout taková opatření, aby nezhoršila situaci v zástavbě pod ní. Čím více zastavěné plochy na území B212 bude, tím nižší bude retenční schopnost stávajícího území a tím větší bude riziko pro současnou zástavbu, neboť z důvodu klimatických změn je pravděpodobné, že se bude situace s nadměrnými srážkami a následnými povodněmi opakovat a je povinností obce zajistit ochranu obyvatel před povodněmi, nikoliv zhoršovat současnou situaci. Jak situace reálně za povodni 2024 v tomto místě vypadala, je známo povodňové komisi Hrabová, nechť si tedy MMO u ní vyžádá potřebné informace a důkazy k průběhu povodni v této lokalitě.

S ohledem na výše uvedené mám za to, že by plocha B212 neměla být určena k individuálnímu bydlení, ale naopak ke stavbám, které mají protipovodňový charakter. V žádném případě by se plocha neměla nechat zastavět bytovými domy, rodinnými domy a parkovacími stáními, neboť to jednoznačně zhorší odtokové poměry v lokalitě a při dalších povodních způsobí nové a větší škody. Tyto nové škody v případě, že má připomínka nebude zohledněna a výstavba jiných, než protipovodňových staveb bude umožněna, budou ze strany poškozených vymáhány po těch, kdo nezohlednili tuto připomínku v rámci projednávání změny územního plánu č.5.

Závěrem doplňuji, že podnět podávám nejen jako občan Hrabové, který byl zasažen povodní v roce 2024, ale rovněž jako člen povodňové komise ÚMOB Hrabová.

Vymezení území dotčeného připomínkou:

Dotčené území B212 příkládám níže na mapě současného územního plánu s tím, že navazuje na ul. Krmelínskou.



Vymezení území je doplněno samostatnou přílohou ☐ ano ☒ ne Vyhodnocení připomínky:

Citace připomínky 26:

Věc: „Připomínky k návrhu změny č. 5 Územního plánu“

II. Znění připomínky:

„V katastrálním prostoru Ostrava - Hrabová číslo Z.B 182 BI (bývalé označení (B 212) se připravuje výstavba bytových domů - větší počet - výška domů 13,5 m. Tento záměr nebyl nikde v dostupné formě pro obyvatelstvo informativně zveřejněn. Dle mého názoru tento úmysl naprosto architektonicky koliduje již se současným stavem, kdy prostor je trvale využit / zatížen současně existujícími velkými stavbami vojenských (?) skladů. Tyto stavby byly umístěny v bezprostřední blízkosti současné zástavby a současný úmysl investora, který není znám, prudce zhorší životní prostředí daného prostoru, který je již silně ovlivněn dopravou předchozí zástavby.

Vzhledem k dlouhodobé znalosti prostoru upozorňuji na silné povodňové zatížení (naposledy 2024) citovaného prostoru a jako řádný občan nemám v úmyslu tyto informace zamlčovat. Znovu uvádím, že celá oblast Hrabová - Žižkov je povodňově silně ohrožená, spolu s potokem ZYF. Tato situace je známá, avšak dlouhodobě se nic neřeší! Proto umístění staveb přímo do toku povodňových proudů postrádá jakoukoliv architektonickou a stavební logiku. Vyjádření a stanoviska pojišťoven v tomto listu neřeším.

Z výkresové dokumentace, dostupné k příloze číslo 5 změny ÚP, neplyne naprosto záměr a úmysl, jak bude budoucí stav řešen, aby nedošlo a nedocházelo k poškozování a zhoršení hygienického a životního prostředí oproti současnosti.

Jako tragický považuji záměr výškových staveb (13,5 m) v oblasti Hrabová - Žižkov, která je určena a byla určena pro výstavbu rodinných domků, tj. Přízemí, první patro a sedlová střecha. Navrhovaný projekt (12 domů) se naprosto vymyká původním architektonickým návrhům pro oblast Hrabová - Žižkov.

Vzhledem ke stísněnosti prostoru dojde ke trvalému zhoršení odvodu dešťové vody (konflikt s nádržemi na dešťovou vodu, odvodem této vody současnou kanalizací ulice Krmelínská).

III) Odůvodnění připomínek:

Případná realizace signalizovaného záměru výstavby (12 domů, 124 bytových jednotek, 134 parkovacích míst) přinese:

- prudké zhoršení životních podmínek, hluchost, prašnost, atd.,
- pohyb 124 a více aut na tak malém prostoru přinese těžko řešitelný stav prašnosti, hluchosti, dopravního nebezpečí;
- tento projekt ve stávající podobě přináší s sebou značné nebezpečí kriminality, negativních jevů vzhledem k značné koncentraci obyvatel na tak malém prostoru.
- dále tento projekt neřeší (není známo jak) přístup stávajících obyvatelů k obchodním domům Tesco a Makro.
- jednoznačné zvýšené povodňového ohrožení stávajících rodinných domů v okolí vzhledem k jednoznačnému snížení rozsahu volných zelených ploch u nové výstavby.

IV) Vymezení území dotčeného připomínkami:

- ulice Krmelínská vč. chodníků - území Z.B 182 BI (bývalá plocha B 212)
- ulice Zastavěná, vč. chodníku

Věřím, že moje připomínky budou úspěšně zařazeny do procesu řešení uvažované výstavby.

Zůstávám s pozdravem“

Cítace připomínky 31:

Znění připomínky:

Tímto dávám připomínky k návrhu změny č.5 Územního plánu (ÚP) Ostrava, a to konkrétně pro k.ú. Hrabová u ulice Krmelínské k číslu plochy původně označované jako B212, nově ZB182 určené pro bydlení individuální, kód prostorové regulace 5 (dále též „plocha B212“).

Odůvodnění připomínky:

Lokalita na ul. Krmelínské byla v roce 2024 postižena záplavami, přičemž zaplaveno bylo nejen území B212, ale voda z tohoto území následně stékala do níže položených zastavěných území a občanům obce včetně našeho domu vznikly škody na majetku.

Ačkoliv plocha k výstavbě B212 je určena k individuálnímu bydlení už v původním ÚP, je nezbytné, aby nové skutečnosti (záplavy, změna hydrologických poměrů, klimatické riziko) byly do změny ÚP promítnuty.

ÚP má vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a koordinovat veřejné zájmy - viz § 38 stavebního zákona.

Mezi úkoly ÚP výslovně patří vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní - viz § 39 písm. l) stavebního zákona a dále „adaptace“ na změnu klimatu - viz § 39 písm. m) stavebního zákona.

Územní plán má přímo řešit krajinu, povodně a stanovit podmínky využití ploch:

- *ÚP stanoví koncepci uspořádání krajiny, jejíž součástí je i ochrana před povodněmi a zelená infrastruktura - viz § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona.*
- *ÚP stanoví podmínky pro využití ploch (hlavní/přípustné/nepřípustné/podmíněně přípustné) a podmínky prostorového uspořádání - viz § 80 odst. 2 písm. f) stavebního zákona.*

Pro schválení změny č.5 územního plánu proto navrhuji:

1) Zpřisnit regulativy plochy B212: (podmíněná přípustnost / nepřípustnost části využití) takto:

- *Zvýšit minimální podíl vsakovatelných ploch pozemku a omezit výstavbu zpevněných ploch*
- *Zakotvit povinnost retence dešťové vody (retenční nádrže, vsakovací pásy, zelené střechy),*
- *zakázat odvodnění směrem do níže položeného území,*
- *stanovit povinnost zadržet na pozemku srážky,*
- *zakázat terénní úpravy zvyšujících odtok.*
- *Stanovit požadavek „nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů mimo řešenou plochu“*

Odůvodnění:

ÚP může stanovit podmínky využití ploch - § 80 odst. 2 písm. f) stavebního zákona - a musí řešit i povodně a krajinu - § 80 odst. 2 písm. e), v návaznosti na cíle/úkoly § 38 a § 39 písm. l).

2) Uplatnění etapizace (pořadí změn v území)

V současné době je zpracovávána hydrologická studie (studie odvodnění) pro Hrabovou v reakci na záplavy v r. 2024. Ta má stanovit protipovodňová opatření (retenční nádrž, průleh, příkop, poldr, revitalizaci odvodnění apod.), proto navrhuji ÚP upravit tak, že zástavba na B212 musí vyčkat výsledků studie a realizovat se může až po realizaci opatření, která studie určí.

Odůvodnění:

§ 81 odst. 6 stavebního zákona (ÚP může stanovit pořadí provádění změn v území) + obecný rámec úkolů ÚP v § 39 písm. i) a l).

Vodní zákon přímo ukládá stavebníkovi povinnost řešit srážkové vody (akumulace/vsak/odpar, případně zadržení a řízené odvádění) a bez splnění „nesmí být povolena stavba“ - viz § 5 odst. 3 vodního zákona.

3) Pokud hydrologická studie prokáže, že výstavba by odtokové poměry i přes opatření ad 1) a 2) zhoršila, navrhuji:

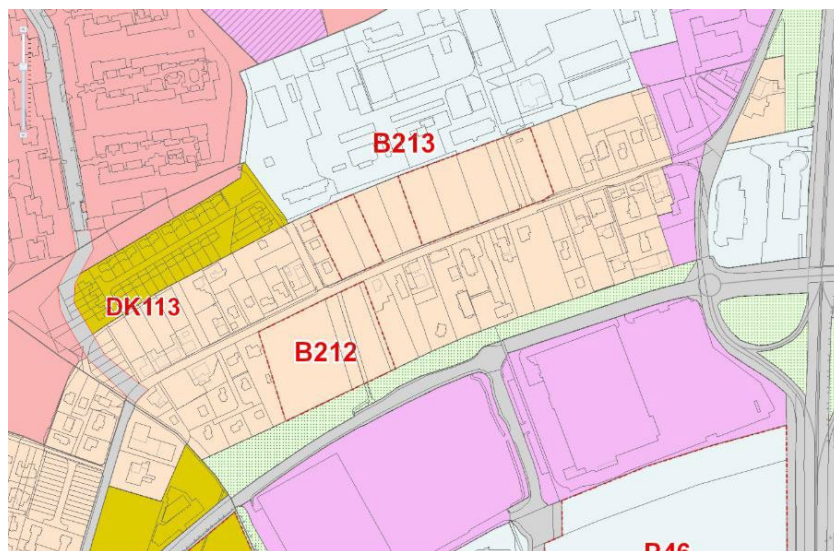
- změnu plochy B212 na nezastavitelnou,
- nebo změnu plochy B212 na plochu krajinné zeleně / retenční plochu.

Stanovisko odůvodňuji tím, že:

- záplavy z r.2024 jsou novou skutečností, kterou musí ÚP reflektovat,
- je nutno zajistit ochranu sousedních pozemků (§ 1013 občanského zákoníku – imise),
- klimatická adaptace je ve veřejném zájmu,

Vymezení území dotčeného připomínkou:

Území B212 u ul. Krmelínské je vyznačeno dole v mapě.



Vymezení území je doplněno samostatnou přílohou ☐ ano ☒ ne

Vyhodnocení připomínek:

Podání byla posouzena dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Připomínky byly podány písemně, Magistrátu města Ostravy byly doručeny připomínky dne 6. 3. 2026, tedy v řádném termínu.

Připomínky č. 21, 26 a 31 se týkají konkrétní plochy B212, nově označené Z.B182. Podatelé nesouhlasí s využitím plochy k bydlení individuálnímu. Obávají se zástavby plochy, zhoršení odtokových poměrů, zhoršené dopravní situace.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem dospěli k závěru, že připomínky č. 21, 26 a 31 spolu věcně souvisí, a proto je dle ust. § 98 odst. 1 SZ vyhodnotili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování společně s tímto závěrem:

Připomínkám č. 21, 26 a 31 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle ust. § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna územně plánovací dokumentace zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Dle ust. § 97 odst. 1 téhož zákona může do 15 dnů ode dne veřejného projednání každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací

dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. Za územně plánovací dokumentaci se v části stavebního zákona upravující proces jejího pořízení považuje v souladu s ust. § 72 odst. 3 SZ i její změna.

Připomínky se týkají plochy proluky mezi stávající zástavbou rodinnými domy podél komunikace ul. Krmelínské (u křížení ul. Krmelínská a Zastavěná), označené ve stávajícím Územním plánu Ostravy jako plocha B212 (Z.B182). Jedná se o zastavitelnou plochu, která není v současné době zastavěna a je určena k zastavění, zařazena do funkční plochy „Bydlení v rodinných domech“, s prostorovou regulací (kód 5), tzn. s výškovou regulací max. 2 nadzemní podlaží + podkroví, max. zastavěnou plochou pro rodinné domy 250 m², bytové domy 250 m², služby 500 m² a maximálním indexem zastavění 0,3.

Nyní projednávaná změna je specifická tím, že jejím předmětem je primárně převedení územního plánu do jednotného standardu (což se týká celého území obce a jedná se de facto o formálně-technickou úpravu, tzn. nikoliv o obsahovou změnu). Kromě toho zahrnuje Změna č. 5 ÚPO i konkrétní obsahové změny, které se však týkají pouze několika dílčích lokalit. Plocha B212 je v rámci projednávané Změny č. 5 ÚPO dotčena toliko převedením do jednotného standardu (část 1 změny), tzn. že toto úpravou není nikterak dotčena možnost způsobu využití a prostorového uspořádání daného území.

Po převodu do jednotného standardu je plocha B212 nově označena jako plocha Z.B182, určena pro způsob využití „Bydlení individuální“, s kódem regulace 5, tzn. max. 2 nadzemní podlaží + podkroví, max. zastavěnou plochou pro rodinné domy 250 m², bytové domy 250 m², služby 500 m² a maximálním indexem zastavění 0,3.

Je tedy patrné, že plocha B212 (Z.B182) v rámci projednávané Změny č. 5 ÚPO není dotčena věcnou změnou (část 2 změny), tudíž z pohledu požadavků na možný způsob využití a prostorové uspořádání dané plochy nedošlo projednávaným návrhem k žádným faktickým změnám v území.

Změnou nedochází ani k povolení konkrétní stavby.

K požadavku podatelů na využití dané plochy k protipovodňovým opatřením, pořizovatel nad rámec uvádí, že pozemky v ploše B212 (pozemky parc.č. 190/1, 118/2, 118/3, 118/1, 118/4 v k.ú. Hrabová) jsou ve vlastnictví soukromých osob. Dlouhodobý kritický stav stávajícího potoka Zřf je v režii vlastníka toku, kterým je Povodí Odry s.p. Územně plánovací dokumentace nemůže nahrazovat povinnosti vlastníka toku.

V rámci zadání změny č. 5 byly pod číslem pol. 72 evidovány požadavky na „Prověření podmínek pro využití území, která se nacházejí v záplavových územích, případně v dalších lokalitách ohrožených povodněmi, s cílem minimalizovat riziko újm na zdraví a životech osob, škody na majetku“.

Návrh Změny č.5 ÚPO nemá dle schváleného zadání řešit problematiku aktualizace či revize vymezených zastavitelných ploch v území, bez ohledu na případnou existenci podkladů a zjištění z posledních povodní, na které podatel poukazuje. Vzhledem k tomu, že revize vymezených zastavitelných ploch představuje samostatné a komplexní téma vyžadující důsledné prověření, včetně relevantních podkladů (např. studie, na kterou poukazuje podatel), a následně i zpracování, bylo rozhodnuto tento požadavek na změnu neřešit ve Změně č.5 ÚPO, ale samostatnou změnou. Původní Změna č. 5 ÚPO tak byla ve smyslu jejího zadání usnesením zastupitelstva města Ostravy č. 1742/ZM2226/27 ze dne 3.12.2025 rozdělena na Změnu č.5 a Změnu č.5b, která obsahuje dvě položky původní změny vyžadující s ohledem na jejich složitost samostatné zpracování. Jednou z nich je právě položka, dle které má být provedena revize rozsahu vymezených zastavitelných ploch, ploch dlouhodobě nevyužitelných a nevhodných s ohledem na existující limity využití území a další aspekty. Při pořízení této změny bude nepochybně zohledněn i současný stav území a aktuální informace o něm, včetně poznatků z posledních velkých povodní v roce 2024.

Z těchto důvodů, a sice že připomínky nesměřují vůči převedení do jednotného standardu, ani vůči navrženým obsahovým změnám, jim nemohlo být s ohledem na ust. § 97 odst. 1 ve spojení s ust. § 72 odst. 3 a § 108 odst. 1 SZ vyhověno.

PŘIPOMÍNKA Č. 22

Podatel: pan Jiří Schneider, Krmelínská 177/41, 720 00 Ostrava-Hrabová

Citace připomínky:

„Námítka proti změnám využití území č. Z.B182 a Z.B183“

„Uvedenými změnami dochází ke změně možnosti využití pozemků z „bydlení v rodinných domech“ (což je aktuálně jediný způsob využití v místní části Žižkov) na „bydlení individuální“, na což již obratem zareagoval developer, který hodlá na pozemcích Z.B183 vybudovat celkem 124 (!!!) bytových jednotek, což představuje již nyní minimálně ztrojnásobení současného počtu obyvatel, což v žádném případě nemůže obstát se zásadou zachování prostorového využití území. Jedná se o zcela nepřiměřený extrémní nepoměr se současnou zástavbou, dojde k narušení, resp. faktické a nezvratné devastaci urbanistické struktury, na což není připravena ani infrastruktura dopravní, kanalizace (která již při povodních 2024 ukázala, že kapacitně zcela nestačí) ani vodovod, energetická ani datová síť, ani následná související nutná občanská vybavenost a základní služby“.

Vymezení území: navržené územní změny č. Z.B182 a Z.B183 na ul. Krmelínská.

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání. Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19. 2. 2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6. 3. 2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 6. 3. 2026, tedy v řádném termínu.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili uplatněnou připomínku s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a zpracovali její vyhodnocení s tímto závěrem:

Připomínce č. 22 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Dle ust. § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna územně plánovací dokumentace zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Dle ust. § 97 odst. 1 téhož zákona může do 15 dnů ode dne veřejného projednání každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. Za územně plánovací dokumentaci se v části stavebního zákona upravující proces jejího pořízení považuje v souladu s ust. § 72 odst. 3 SZ i její změna.

Připomínka se týká plochy proluky mezi stávající zástavbou rodinnými domy podél komunikace ul. Krmelínské (u křížení ul. Krmelínská a Zastavěná), označené ve stávajícím Územním plánu Ostravy jako plocha B212 (Z.B182), a dále plochy na druhé straně komunikace ul. Krmelínské, označené jako plocha B213 (Z.B183). Jedná se o zastavitelné plochy, které nejsou v současné době zastavěny a jsou určeny k zastavění, obě plochy jsou zařazeny do funkční plochy „Bydlení v rodinných domech“, s prostorovou regulací (kód 5), tzn. s výškovou regulací: max. 2 nadzemní podlaží+podkroví, max. zastavěnou plochou pro rodinné domy 250 m², bytové domy 250 m², služby 500 m² a maximálním indexem zastavění 0,3.

Projednávaná Změna č. 5 ÚPO je specifická tím, že jejím předmětem je převod územního plánu do jednotného standardu. Tento převod se týká celého území obce a má formálně-technický charakter, nikoliv charakter obsahové změny.

Plochy B212 a B312 jsou v rámci projednávané Změny č. 5 ÚPO dotčeny toliko převedením do jednotného standardu (část 1 změny), jež ukládá stavební zákon a jeho prováděcí předpisy, a není jím nikterak dotčen stanovený způsob využití ani prostorové uspořádání daného území. Využití ploch zůstává zachováno, byť jsou plochy znázorněny jiným (standardizovaným) způsobem a označeny jiným kódováním.

Po převodu do jednotného standardu je plocha B212 nově označena jako plocha Z.B182, plocha B213 nově označena jako plocha Z.B183, obě plochy jsou určeny pro způsob využití „Bydlení individuální“, s kódem regulace 5., tzn. tzn. max. 2 nadzemní podlaží + podkroví, max. zastavěnou plochou pro rodinné domy 250 m², bytové domy 250 m², služby 500 m² a s maximálním indexem zastavění 0,3. Plocha s využitím „Bydlení v rodinných domech“ je převodem do jednotného standardu změněna na plochu s využitím „Bydlení individuální“, veškeré regulativy pro tuto plochu zůstávají shodné.

Kromě převodu do standardu jsou ve Změně č. 5 ÚPO navrženy i konkrétní věcné změny, ty se však týkají pouze dílčích lokalit. V části ÚPO, které se týká připomínka podatele, žádné obsahové změny navrženy nejsou.

Plochy B212 (Z.B182) a B213 (Z.B183) v rámci projednávané Změny č. 5 ÚPO tedy nejsou dotčeny věcnou změnou (část 2 změny), z pohledu požadavků na možný způsob využití a prostorové uspořádání daných ploch nedochází projednávaným návrhem k žádným faktickým změnám.

Nad rámec uvedeného pořizovatel uvádí, že změnou nedochází ani k povolení konkrétní stavby, při kterém teprve dochází k posouzení konkrétních vlivů, kterých se obává podatel, jako jsou např. vlivy na dopravní a technickou infrastrukturu. Veškerá nová výstavba v těchto zastavitelných plochách musí být navržena v souladu s platnými regulativy vymezenými Územním plánem Ostravy.

Připomínka směřuje vůči původnímu znění územně plánovací dokumentace a netýká se změn, které jsou předmětem projednávané územně plánovací dokumentace. Z těchto důvodů, tedy že připomínka nesměřuje vůči převodu do jednotného standardu ani vůči navrženým obsahovým změnám, jí nemohlo být s ohledem na ust. § 97 odst. 1 ve spojení s ust. § 72 odst. 3 a § 108 odst. 1 stavebního zákona vyhověno.

Pouze pro úplnost pořizovatel doplňuje, že návrh Změny č.5 ÚPO nemá řešit problematiku aktualizace či revize vymezených zastavitelných ploch v území ani dle schváleného zadání. Zastupitelstvo města Ostravy v minulosti rozhodlo pořídit změnu, ve které bude řešen požadavek na revizi vymezených zastavitelných ploch, ale vzhledem k tomu, že se jedná o samostatné a komplexní téma vyžadující důsledné a komplexní prověření a zpracování, bylo rozhodnuto tento požadavek neřešit ve Změně č.5 ÚPO, ale samostatnou změnou. Původní Změna č. 5 ÚPO tak byla ve smyslu jejího zadání usnesením zastupitelstva města Ostravy č. 1742/ZM2226/27 ze dne 3.12.2025 rozdělena na Změnu č.5 a Změnu č.5b, která obsahuje dvě položky původní změny vyžadující s ohledem na jejich složitost samostatné zpracování. Jednou z nich je právě položka, dle které má být provedena revize rozsahu vymezených zastavitelných ploch, ploch dlouhodobě nevyužitelných a nevhodných s ohledem na existující limity využití území a další aspekty. Prověření zastavitelných ploch, jehož se dovolává podatel, bude s ohledem na uvedené předmětem další změny ÚPO.

PŘIPOMÍNKA Č. 27

Podatelé: pan Miroslav Chodura, paní Helena Chodurová, oba s trvalým pobytem Ruskova 895/3A, 724 00 Ostrava

Citace připomínky:

Věc: Podání připomínek k návrhu změny č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY – STARÉ BĚLÉ

Vzhledem k tomu, že jsem se nemohl zúčastnit veřejného projednání návrhu a změn dne 19.2.2026 na Nové radnici ze zdravotních důvodů, rád bych zde vyjádřil svůj nesouhlas. Není možné za současné dopravní situace a nedostatku parkovací plochy stavět další objekty v okolí mého bydliště v Ostravě – Staré Bělé. Parčík vybudovaný naproti našeho domu bychom rádi zachovali i s mou manželkou a všemi sousedy. Bylo zde vynaloženo mnoho let práce a nemalé finance nás všech. Od založení parčíku se zde vybudovalo jezírko, malé hřiště ke cvičení a lavičky k zábavě i odpočinku. Nejen zdejší okrasná zeleň, stromy a jehličnany tak snižují hluchnost a prašnost. Park je tak jedinou zelenou plochou v Ostravě – Staré Bělé využívanou všemi generacemi ke všemu, co jsem již zmínil výše. V minulém roce byla sepsána petice proti jakékoli výstavbě v tomto parčíku a přislíbeno panem starostou Mojmírem Krejčíčkem před cca 50 spoluobčany, že tady se stavět nebude a parčík zůstane zachován a nebude zde žádná změna.

Nesouhlasíme s manželkou se změnou návrhu č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY – STARÉ BĚLÉ, jako odůvodnění dodáváme, že tato změna z Bydlení v rodinných domech na Občanské vybavení všeobecné „OU“ a „SM“, jak je uvedeno v tomto výše uvedeném návrhu, přinese velké změny (např. nová zástavba objektů velkého objemu, bytové domy apod.). Dosavadní ulice Ruskova není koncipována na jakoukoliv zvýšenou zátěž. Nemůžeme ani sedět před domem z důvodu hluchnosti a prašnosti. Taktéž zde nemůžeme pěstovat jakoukoliv zeleninu ani ovocné stromy, vše je zaprášeno.

Došlo by tak k ohrožení našeho zdraví a naší investice, kterou užíváme pro sebe i pro naše děti a vnuky, a proto nemůžeme souhlasit s žádnou změnou č. 5 – ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY – STARÉ BĚLÉ

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání. Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 6.3.2026, tedy v řádném termínu.

Podatelé nesouhlasí s žádnou změnou navrženou Změnou č.5 Územního plánu Ostravy ve Staré Bělé.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili uplatněnou připomínku s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a zpracovali její vyhodnocení s tímto závěrem:

Připomínce č. 27 se nevyhovuje.**Odůvodnění:**

Z podání vyplývá, že se připomínka týká změny v lokalitě centra obce Staré Bělé, vymezena ulicemi Junácká, Blanická, Ruskova a dále stávajícího parku na pozemcích parc.č. 3602/1, 3862/5, 3602/50

v k.ú. Stará Bělá. Podatel se obává zástavby objektů velkého objemu, např. bytovými domy v této lokalitě, tím zhoršení dopravní situace, nárustu hlučnosti a prašnosti.

Jak již pořizovatel podrobně uvedl ve společném vyhodnocení připomínek č. 15, 16, 23, 24, 25, je tato změna byla navržena na základě vlastního podnětu, kdy bylo zpracovatelem změny vyhodnoceno, že stávající plocha s využitím „Bydlení v rodinných domech“ dle jednotného standardu „Bydlení individuální“ tak, jak stanoví stavební zákon a na něj navazující vyhláška řešící podmínky převedení územních plánů v ČR do jednotného standardu na území republiky, není v souladu se skutečným využíváním lokality a v případě potřeby nové stavební činnosti či změn v území by plocha s využitím „Bydlení individuální“ mohla být brzdou rozvoje a to z důvodu stanovených regulativů plochy s využitím „Bydlení individuální“. Proto byla v této lokalitě navržena plocha s využitím „Občanské využití všeobecné“. Každá funkční plocha umožňuje kromě staveb v kategorii „hlavní“ umístit také stavby uvedené v kategorii „přípustné využití“. V daném území, které je centrálním místem městského obvodu, se v současné době koncentrují stavby zejména občanské vybavenosti, které jsou v dané ploše přípustné, nicméně jejich koncentrace a umístění již prakticky neumožňuje takto vymezené území již využít pro rodinné domy, pro které zde již není místo. V ploše se nacházejí stavby popsané výše. Z tohoto důvodu je funkční plocha změněna na plochu, která odpovídá současnému využití a zajistí rozvoj centra obce.

Doplňujeme, že podobné „připomínky“ podali i další obyvatelé Staré Bělé, z jejich textů a mnohdy i osobních jednání při přípravě odpovědí na podobné dotazy dle zákona č. 106/1999 Sb. Zákon o svobodném přístupu k informacím, a informací o petici podané obyvateli samosprávě městského obvodu Stará Bělá, je nám známo, že výtky a připomínky jsou podávány proti urbanistické studii pořízené městským ateliérem MAPPA, který řeší městskému obvodu názor na jeho možný urbanistický rozvoj. Tato studie ale není změnou č.5 ÚPO do ÚPO zapracována tak, jak se občané mylně domnívají. Tak jak jsme měli možnost při diskusi s obyvateli zaznamenat, jsou velice citliví na studii navrhovanou koncepci a dochází zde k záměně této urbanistické studie se změnou územního plánu.

Pokud se týká konkrétního funkčního využití dle územního plánu, pak funkční plocha „Občanské vybavení všeobecné“ (dále v textu „OU“) má sloužit občanskému vybavení v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem. Přípustným využitím je i veřejná zeleň – tj. i parková zeleň.

Pořizovatel uvádí, že plocha stávajícího parku se změnou neruší, mění se jen funkční využití dané plochy. Ve zpracované urbanistické studii „Centrum Staré Bělé“ je plocha určena sice k zastavění, ale cílem této studie bylo navrhnout na základě analýzy území možná řešení, jak oživit centrum obce a zlepšit dopravní situaci. Není to dokumentace, podle které se bude v území realizovat výstavba. Nově navrhované stavby v tomto území musí splnit podmínky prostorové regulace, tzn. plošné a výškové omezení.

Změnou nedochází k povolení konkrétní stavby, ani k povolení kácení stávající zeleně. Úkolem územně plánovací dokumentace je koordinace zájmů v území tak, aby byl zajištěn jeho udržitelný rozvoj. V tomto konkrétním případě, resp. v této konkrétní ploše, změna funkčního využití z bydlení individuálního, které neumožňuje dostatečně reflektovat požadavky na „centrum obce“, bude změnou na funkční plochu OU obci umožněno, lépe vyjádřit využití centrální části obce. To ale automaticky neznamená, že toto centrum bude zastavěno a stávající park bude zrušen.

Také je potřeba zohlednit vlastnické právo k pozemkům parc.č. 3602/1, 3602/50, 3862/5 v k.ú. Stará Bělá, na kterých se nachází stávající park, který je předmětem připomínek podatelů. Tyto pozemky jsou ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce je Městskému obvodu Stará Bělá, který vykonává práva vlastníka. V takovém případě mohou podatelé apelovat na městský obvod, jehož souhlas by byl potřebný k umístění staveb, resp. odkupu pozemků.

S ohledem na výše uvedené pořizovatel shrnuje, že změnou územního plánu nedochází k povolení stavby. Územně plánovací dokumentace řeší koncepci a urbanismus v širším měřítku (urbanistické měřítko) a posuzuje se vliv na životní prostředí jako celek. Podatelé avizované obavy z vlivu zástavby bytovými jednotkami pro 400–500 nových občanů (jak podatelé uvádí), a s tím spojené navýšením dopravy, zvýšené znečištění a hluk mohou být řešeny až ve fázi povolení konkrétní stavby.

PŘIPOMÍNKA Č. 28

Podatelé: Ing. Radomír Orkáč, bytem Na Ščuším 1093/39, 720 00 Ostrava - Hrabová

Citace připomínky:

Věc: Stanovisko a připomínky ke Změně č. 5 Územního plánu Ostravy – požadavek na zapracování protipovodňové ochrany

„Vážení,

reaguji na probíhající veřejné projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu (ÚP) Ostravy. Přestože je tato změna prezentována primárně jako převod do jednotného standardu, předložený návrh zcela ignoruje dopady povodní ze září 2024, které zasáhly náš městský obvod Ostrava-Hrabová.

Z pozice občana, zastupitele, radního a místostarosty městského obvodu Ostrava-Hrabová uplatňuji tyto připomínky:

1. Selhání v procesu stavební uzávěry a rozpor s veřejnými přísliby vedení města

Městský obvod Hrabová byl v lednu 2025 magistrátem vyzván (č. j. SMO/007216/25/ÚPaSŘ/Nov) k předložení návrhů ploch pro stavební uzávěry. Navzdory tomu, že jsme obratem definovali konkrétní lokality (usnesení RMOB č. 1250/RMOB-Hra/2226/65 a usnesení ZMOB č. 170/ZMOB-Hrabová/2226/15), nebyla stavební uzávěra do dnešního dne vyhlášena.

Tato nečinnost je v přímém rozporu s veřejným prohlášením primátora statutárního města Ostravy Jana Dohnala [2], který v souvislosti s ohlédnutím za povodněmi 2024 výslovně uvedl: „Krom obnovy území jsme v uplynulých týdnech přistoupili také k analýzám protipovodňových opatření... úřady připravují vymezení území, pro které bude platit stavební uzávěra.“ Ignorování těchto analýz a návrhů obvodu v aktuálně projednávané Změně č. 5 je tedy nejen procesním selháním, ale i porušením veřejného příslibu vedení města občanům zaplavených oblastí.

V důsledku této nečinnosti již aktivně dochází k nevratným změnám v území:

- Retailpark Nová Bělá: Na ploše sousedící s vodním tokem Zřf (u Tesca), na jejíž rizikovost upozorňuji od prosince 2024, byla zahájena stavba, aniž by byly reflektovány změněné odtokové poměry po povodních.
- Plochy B212, B213, B214, B215, B217, B225 a P46: Tyto lokality v ulicích Paskovská, Krmelínská, Domovská, K Pilíčkům, Prodloužená či Poplužní byly v roce 2024 prokazatelně zaplaveny. Přesto zůstávají bez adekvátní regulace, což například dokonce umožňuje další nekorektní prodeje pozemků pro výstavbu v rizikových zónách [3].

2. Judikatura a povinnost rozhodovat podle aktuálního stavu poznání

V souvislosti [1] s aktuální judikaturou (např. rozsudek KSOS č. j. 76 A 1/2025 - 196) upozorňuji, že orgán územního plánování je povinen rozhodovat v souladu s aktuálním stavem poznání v území. Pokud magistrát sám identifikoval a městský obvod doložil potřebu stavebních uzávěr v reakci na povodně 2024 (výzva z ledna 2025), je jeho současná nečinnost v rozporu s principem legitimního očekávání a ochranou veřejného zájmu. Podle citovaného judikátu musí být omezení stavební činnosti proporcionální, přičemž **ochrana území před prokazatelným zaplavováním je nejvyšším možným veřejným zájmem, který plně odůvodňuje i dočasný zásah do vlastnických práv formou uzávěry či zpřísněné regulace.**

Na rozdíl od situace řešené v rozsudku KSOS č. j. 76 A 1/2025 - 196, kde soud zrušil uzávěru pro absenci naléhavého veřejného zájmu (v Těřlicku dle soudu nehrozila mimořádná událost jako povodně), je situace v Hrabové opačná. Zde je existence prokazatelného povodňového

rizika po září 2024 novou skutečností, která dle bodu 20 citovaného rozsudku musí být reflektována v aktuální fázi územního plánování, jinak je proces Změny č. 5 v rozporu s požadavkem na rozhodování podle aktuálního stavu území.

3. Systémový nedostatek informací a obcházení obvodů

Městské obvody nejsou dostatečně informovány o záměrech developerů (např. situace s CTZone). Je nepřijatelné, aby se občané o situačních nákresech plochy B212 dozvídali z neoficiálních kanálů, zatímco systémové plánování selhává. Městský obvod následně nese náklady v řádech desítek milionů korun na nápravu škod a záchranu domů povolených v místech bývalých rybníků, přestože jsme na rizika upozorňovali již při změnách ÚP v roce 2019.

4. Odmítnutí argumentace rizikem náhrad škod

Důrazně odmítám tvrzení, že změna ÚP by vystavila město žalobám. Naopak, skutečná odpovědnost padá na město v případě, že vědomě rezignuje na svou povinnost chránit území. Dle § 39 písm. l) a m) stavebního zákona (č. 283/2021 Sb.) je úkolem ÚP snižovat nebezpečí v území. Fotodokumentace ze září 2024, kterou uvádím níže v příloze je nezpochybnitelným důkazem o nezpůsobilosti těchto ploch k zástavbě bez předchozích opatření.

5. Požadavky v rámci Změny č. 5

Vzhledem k probíhajícímu zpracování studie odvodnění Hrabové (termín 09/2026) a nutnosti realizace technických opatření požadují:

- Etapizaci dle § 81 odst. 6 stavebního zákona a vyhlášení stavební uzávěry: Pozastavení výstavby v kritických plochách do doby dokončení realizace následujících protipovodňových opatření:

- 1) Zkapacitnění odlehčovacího kanálu Ščučí.
- 2) Realizace regulačního prvku u retenčních nádrží na vodním toku Zyf v průmyslové zóně Ostrava-Hrabová.
- 3) Zkapacitnění zatrubněné části toku Zyf.
- 4) Realizace protipovodňových opatření ve vztahu k danému území a budoucí komunikaci Prodloužená Mostní II.
- 5) Opatření vyplývající ze simulací záplavových vln nové povodňové studie.

- Zpřísnění regulativů: Povinnost 100% retence srážkových vod a zákaz terénních úprav zhoršujících odtokové poměry.

- Změnu využití plochy: Pokud studie prokáže, že ani po realizaci opatření nelze garantovat bezpečnost, požadují změnu ploch B212, B213, B214, B215, B217, B225 a P46 na nezastavitelnou (krajinná zeleň / retenční plocha).

Právní opora požadavků (dle zákona č. 283/2021 Sb.):

- § 1 odst. 3: Integrovaná ochrana veřejných zájmů.
- § 10 odst. 1 písm. b): Veřejná infrastruktura musí zahrnovat stavby ke snižování nebezpečí.
- § 12 písm. u): Požadavek na režim asanace území po živelní pohromě.
- § 3 odst. 1 a § 16: Zákonná povinnost orgánu ÚP reagovat na změnu podmínek.

Závěr

Vzhledem k naléhavosti situace žádám o zohlednění reálných dat z roku 2024 v rámci Změny č. 5 ÚP Ostravy, vyhlášení stavební uzávěry v dotčených lokalitách v souladu s veřejným příslibem primátora a vyvození jasné personální odpovědnosti vedení města i příslušných

odborů za zajištění transparentní a adresné ochrany obyvatel v našem městském obvodu Ostrava-Hrabová před budoucími povodněmi.

V Ostravě dne 6. 3. 2026

Ing. Radomír Orkáč

místostarosta MOb Hrabová

[1]<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/ksos/76-a-1-2025-196>

[2]<https://ostrava.cz/cs/o-meste/aktualne/ohlednuti-za-povodnemi-2024-v-ostrave>

[3]<https://www.hrabova.info/2026/02/25/hrabova-pozor-na-nabizeny-pozemek-na-ulici-k-pilikum/>

Součástí podání je 11 příloh:

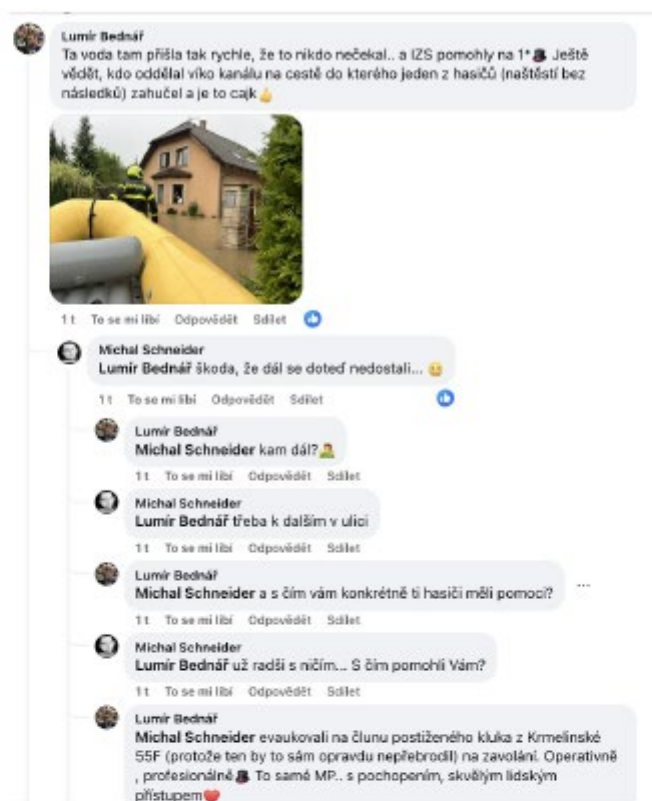
Přílohy

Plocha B212 a B213









Plocha B214



Plocha B215-217

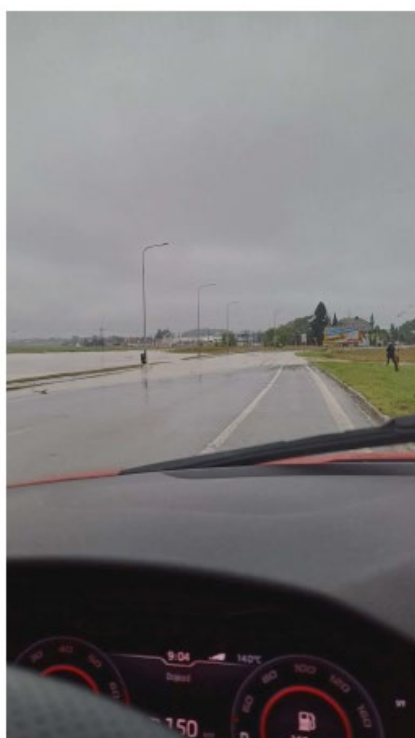


Plocha B225





Plocha P46



Stanovisko primátora Jana Dohnala

MĚSTSKÝ ÚŘAD
deník.cz

Zprávy Sport Podnikání Názory Magazín Podcasty Miminka O Deniku Speciály S > ☰

„Bezprostředně poté, kdy se díky masivnímu nasazení složek integrovaného záchranného systému a součinnosti mnoha subjektů i jednotlivců podařilo uchránit lidského života a po opadnutí vody situaci stabilizovat, bylo zapotřebí započít s obnovou území. Za situací se teď ohlížíme po víc než půl roce, abychom znovu poděkovali všem, kteří pomohli situaci řešit, ať už se jednalo o organizace či jednotlivce. Krom obnovy území jsme v uplynulých týdnech přistoupili také k analýzám některých postupů či opatření, abychom eliminovali případné následky dalších možných povodní. Realizována tak byla například měření hrází specializovanou firmou. Současně je připravováno vymezení území, pro které bude platit stavební uzávěra a další,“ konstatoval Jan Dohnal, primátor města Ostravy.

6.3. 2026 Radomír Orkáč

ostrava.cz/...-mesto/aktualne/ohleduti-za-povodni-2024-v-ostrove

tak byla například měření hrází specializovanou firmou. Současně je připravováno vymezení území, pro které bude platit stavební uzávěra a další,“ konstatoval Jan Dohnal, primátor města Ostravy.

6.3. 2026 Radomír Orkáč

**Vyhodnocení připomínky:**

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 6.3. 2026, tedy v řádném termínu.

Podatel v připomínce namítá, že v rámci zpracování a projednání Změny č. 5 ÚPO jsou pořizovatel a Statutární město Ostrava nečinní, když nezohlednili aktuální stav v území a citovaná mediální prohlášení primátora Statutárního města Ostrava, dle kterých mělo v návaznosti na ničivé povodně, které se udály v září roku 2024, dojít k analýzám vymezených zastavitelných ploch, protipovodňových opatření a schválení stavební uzávěry. Podatel poukazuje na nedostatečnou informovanost městských obvodů, které ale při případných povodních zásadním způsobem nesou náklady, a na úkoly územního plánování, konkr. úkol snižovat nebezpečí v území. V závěru připomínky podatel požaduje stanovení etapizace dle ust. § 81 odst. 6 SZ s ohledem na realizaci vyjmenovaných protipovodňových opatření,

vyhlášení stavební uzávěry, příp. následné vynětí ploch ze zastavitelného území s ohledem na závěry aktuálně pořizované studie odvodnění Hrabové.

Pořizovatel posoudil připomínku v součinnosti s určeným zastupitelem s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a zpracoval její vyhodnocení s tímto závěrem:

Připomínce č. 28 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle ust. § 108 odst. 1 stavebního zákona se změna územně plánovací dokumentace zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. Dle ust. § 97 odst. 1 téhož zákona může do 15 dnů ode dne veřejného projednání každý uplatnit písemně své připomínky k návrhu územně plánovací dokumentace a vyhodnocení vlivů, zpracovává-li se. Za územně plánovací dokumentaci se v části stavebního zákona upravující proces jejího pořízení považuje v souladu s ust. § 72 odst. 3 SZ i její změna.

Připomínka směřuje vůči problematice, které se věcné změny navržené v rámci Změny č.5 ÚPO netýkají. Dle ust. § 97 odst. 1 SZ mohou být připomínky uplatňovány k projednávanému návrhu územně plánovací dokumentace. Nyní projednávaná změna je specifická tím, že jejím předmětem je primárně převedení územního plánu do jednotného standardu (což se týká celého území obce a jedná se de facto o formálně-technickou úpravu, tzn. nikoliv o obsahovou změnu). Kromě toho zahrnuje Změna č. 5 ÚPO i konkrétní obsahové změny, které se však týkají pouze několika dílčích lokalit. Připomínka se týká části ÚPO, u které nejsou navrhovány žádné obsahové změny.

Návrh Změny č.5 ÚPO nemá dle schváleného zadání řešit problematiku aktualizace či revize vymezených zastavitelných ploch v území, bez ohledu na případnou existenci podkladů a zjištění z posledních povodní, na které podatel poukazuje. Vzhledem k tomu, že revize vymezených zastavitelných ploch představuje samostatné a komplexní téma vyžadující důsledné prověření, včetně relevantních podkladů (např. studie, na kterou poukazuje podatel), a následně i zpracování, bylo rozhodnuto tento požadavek na změnu neřešit ve Změně č.5 ÚPO, ale samostatnou změnou. Původní Změna č. 5 ÚPO tak byla ve smyslu jejího zadání usnesením zastupitelstva města Ostravy č. 1742/ZM2226/27 ze dne 3.12.2025 rozdělena na Změnu č.5 a Změnu č.5b, která obsahuje dvě položky původní změny vyžadující s ohledem na jejich složitost samostatné zpracování. Jednou z nich je právě položka, dle které má být provedena revize rozsahu vymezených zastavitelných ploch, ploch dlouhodobě nevyužitelných a nevhodných s ohledem na existující limity využití území a další aspekty. Při pořízení této změny bude nepochybně zohledněn i současný stav území a aktuální informace o něm, včetně poznatků z posledních velkých povodní v roce 2024, jak se dovolává podatel.

Judikatura, na kterou podatel odkazuje, je na daný případ nepřiléhavá, neboť se týká pořizování stavební uzávěry a vymezení jejího rozsahu s ohledem na stav v území a zejména pořizované územně plánovací dokumentace, se kterou je stavební uzávěra procesně i věcně spjata. To však nic nemění na principu, že v daném případě lze připomínky uplatňovat pouze k návrhu změny územně plánovací dokumentace, a nikoliv k tomu, co tato územně plánovací dokumentace neobsahuje. Naopak lze poukázat na judikaturu Nejvyššího správního soudu, dle které musí návrh změny odpovídat schválenému zadání, tzn. že rozsah upravovaných částí a regulativů nelze svévolně rozšiřovat (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 2. 2023, sp. zn. 5 As 279/2021).

Co se týče problematiky stavební uzávěry, ta může být vydána samostatným opatřením obecné povahy na základě pořizované změny územního plánu. V daném případě, což potvrzují i citovaná mediální vyjádření primátora města Ostravy, mohou vést zjištění v souvislosti s pořizovanou změnou územního plánu, která má v reakci na poslední povodně prověřit a příp. redukovat zastavitelné plochy, i k vydání stavební uzávěry. Jejím cílem by pak bylo zakonzervování území až do vydání předmětné změny územního plánu, protože jeho případné využití v souladu s dosavadním stanoveným využitím by mohlo využití dle připravované změny znemožnit. Stavební uzávěra je pořizována jako opatření obecné povahy, tzn. že k jejímu návrhu lze rovněž uplatňovat připomínky, stejně jako k návrhu změny územního plánu, se kterou tato stavební uzávěra souvisí. Prověření a redukce zastavitelných ploch, a stejně tak příp. etapizace v souvislosti s návrhem nových protipovodňových opatření, jichž se podatel dovolává, není předmětem nyní projednávané změny. Ani případná argumentace, proč nebylo vyhověno požadavkům na redukce ploch v minulosti s nyní projednávanou změnou žádným způsobem nesouvisí.

K tvrzení podatele, že městský obvod je nedostatečně informován o stavebních záměrech na jeho území, je třeba uvést, že účastenství obce v povolovacích procesech upravuje, a i v minulosti upravoval jednoznačně stavební zákon. Statutem města Ostravy je pak upřesněno, ve kterých řízeních je účastníkem statutární město, a ve kterých městský obvod. Na tyto postupy nemá věcné řešení v územně plánovací dokumentaci žádný vliv.

Z těchto důvodů, a sice že připomínka nesměřuje vůči převedení do jednotného standardu, ani vůči navrženým obsahovým změnám, jí nemohlo být s ohledem na ust. § 97 odst. 1 ve spojení s ust. § 72 odst. 3 a § 108 odst. 1 SZ vyhověno.

PŘIPOMÍNKA Č. 32

Podatel: OKK Koksovny, a.s., Koksární 11125, Přívoz 702 00 Ostrava, podepsáno předsedou představenstva

Citace připomínky:

Připomínky k návrhu změny č. 5 Územního plánu Ostravy

OKK Koksovny, a.s., IČO 476 75 829, se sídlem Koksární 1112, Přívoz, 702 00 Ostrava, zastoupena předsedou představenstva společnosti Ing. Pavlem Woznicou, podává připomínky k návrhu změny č. 5 Územního plánu Ostravy, dále též jen „změna ÚP“.

1. V textové části návrhu změny ÚP ve v odstavci 196 uvedeno:
*„Za oddíl 7.3 je vložen nový oddíl 7.4 Veřejně prospěšné stavby a opatření ke snižování nebezpečí v území-stavba veřejné infrastruktury sloužící k ochraně obyvatelstva s textem:
ÚPO je vymezena na stávajícím odvalu/haldě Heřmanice veřejně prospěšná stavba ke snižování nebezpečí v území. Vzhledem k charakteru byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba veřejné infrastruktury – občanského vybavení sloužícího k ochraně obyvatelstva a životního prostředí před možným ohrožením způsobeným neřízenou termickou aktivitou.
Jedná se o VPS označenou VN.1 s plochou 84,53 ha na k.ú. Heřmanice a Hrušov.
Vymezeno v grafické části – výkres V3 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.“*

2. Dovolujeme si jako vlastník pozemků na heřmanickém odvalu zdůraznit, že grafická a textová část územního plánu musejí být v bezvadném souladu. Odůvodnění územního plánu musí být přezkoumatelné. Uplatněná opatření daná územním plánem musejí být přiměřená. Ze shora citovaného odstavce 196 ale není zcela zřejmé, proč je „veřejně prospěšná stavba veřejné infrastruktury – občanského vybavení sloužícího k ochraně obyvatelstva a životního prostředí před možným ohrožením způsobeným neřízenou termickou aktivitou“ potřeba, když veřejně dostupné informace kupříkladu DIAMA, s.p. anebo Zdravotního ústavu se sídlem v Ostravě hovoří o stabilizované situaci co do vlivu heřmanického odvalu na ovzduší (a tím na další složky životního prostředí). Lapidárně řečeno: je-li heřmanický odval neškodný pro životní prostředí a veřejné zdraví,

není třeba na něm změnou ÚP zřizovat umístění veřejně prospěšné stavby či opatření ke snižování nebezpečí v území – stavbu veřejné infrastruktury sloužící k ochraně zdraví obyvatelstva.

3. Poukazujeme na skutečnost, že jako vlastníci pozemků v lokalitě heřmanického odvalu, které nadto nejsou původcem termických aktivit *in situ*, jsme si vědomi jejich jedinečnosti co do umístění na tradiční i současné dopravní tepně do Polska, v dobře dostupné nížině, v místě, jež bylo po staletí využíváno k hospodářským aktivitám. Naše pozemky tvoří plochou významnou lokalitu, jeden funkční celek, který lze do budoucna v souladu s principy trvale udržitelného rozvoje využít k vybudování průmyslových zón. Poukazujeme zejména na strategii Evropské unie ve věci ochrany půdy jako neobnovitelného přírodního zdroje, která předpokládá, že nebude možné po roce 2050 umisťovat stavby na tzv. „zelené louce“. Považujeme zachování funkčního celku našich pozemků za nezbytné, jejich účelovým roztříštěním by mohlo *pro futuro* dojít k omezení či zničení jejich funkční hodnoty.

4. O námi vlastněné pozemky na heřmanickém odvalu řádně pečujeme a aktivně usilujeme o jejich environmentální ochranu nyní i do budoucna.

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 6.3. 2026, tedy v řádném termínu.

Podatel vyslovuje nesouhlas s vymezením veřejně prospěšné stavby na odvalu Heřmanice není potřeba. Uvádí, že situace je stabilizovaná (viz informace v médiích), tzn. že pro vymezení veřejně prospěšného opatření není důvod. Dále poukazuje na to, že musí být zajištěn soulad grafické a textové části. Pozemky odvalu jsou dle podatele, jako jejich vlastníka, významnou lokalitou, kterou lze do budoucna využít k budování průmyslových zón. Podatel poukazuje také na to, že o pozemky řádně pečuje.

Pořizovatel posoudil připomínku v součinnosti s určeným zastupitelem s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a zpracoval její vyhodnocení s tímto závěrem:

Připomínce č.32 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Změnou č.5 ÚPO je na základě obsahu zadání (položka č. 71 zadání změny schválená z vlastního podnětu zastupitelstva a z podnětu státního podniku DIAMO, státní podnik) vymezena veřejně prospěšná stavba ke snižování nebezpečí na odvalu Heřmanice a plocha asanace. Veřejně prospěšná stavba je vymezena na ploše o velikosti 84,53 ha a nachází se v k.ú. Heřmanice a k.ú. Hrušov.

V návrhu Změny č.5 je veřejně prospěšná stavba označena jako VPS s označením VN.1 a plocha asanace jako plocha s rozdílným způsobem využití s označením VA.13. Plocha asanace i plocha pro veřejně prospěšnou stavbu jsou zakresleny ve výkresu V3 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a

asanace. Územní rozsah těchto ploch odpovídá dosavadní funkční ploše „Skládka odpadu – technická rekultivace“, která byla vymezena v ÚPO. Po převedení do jednotného standardu jsou z hlediska funkčního využití plochy označeny jako „Těžba jiná – technická rekultivace“, obsahově se jedná o totožné využití jako dle ÚPO v dosavadním znění. Na základě povinného uvedení do souladu se ZÚR MSK byly tyto plochy pouze zúženy o území zařazené do návrhového dopravního koridoru označeného CPZ.DS10-2.

V bodě 196 výroku Změny č. 5 ÚPO je uvedeno, že do textu ÚPO se nově vkládá oddíl 7.4. *Veřejně prospěšné stavby a opatření ke snižování nebezpečí v území-stavba veřejné infrastruktury sloužící k ochraně obyvatelstva*. Tato změna je rovněž promítnuta v dalších částech návrhu Změny č. 5 ÚPO, a to:

- v příloze č. VI.5.2. odůvodnění, kde je oddíl 7.4 doplněn do části 7 *Vymezení VPS, VPO, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci*, do oddílu 7.5 *Plochy pro asanaci* je v *Tabulce č. 31 – Navržené plochy pro asanaci* doplněn nový řádek s vymezením asanace pro odval Heřmanice s označením VA.13;
- v textové části Odůvodnění, v kapitole 6 *Vyhodnocení souladu změny č.5 se zadáním* je uvedeno odůvodnění této položky změny č.71;
- v grafické části je tato změna vyznačena ve výkrese V3 – *Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace*.

Soulad textové a grafické části je takto zajištěn.

Návrh na změnu byl iniciován samosprávou města Ostravy a rovněž státním podnikem DIAMO, s.p., z pozice vlastníka pozemků/staveb/nemovitostí nacházejících se v předmětné ploše/oprávněného investora. Oba tyto požadavky navrhovaly vymezení plochy pro asanaci a veřejně prospěšné stavby nebo opatření na odvalu Heřmanice. Důvodem byla obava z negativního působení odvalu na životní prostředí a zdraví obyvatel a s tím související potřeba zajistit možnost realizace sanačních a zabezpečujících opatření.

Jak vyplývá z výše uvedeného, předmětné požadavky se promítly do schváleného zadání s tím, že jak plocha asanace, tak veřejně prospěšná stavba, jsou v návrhu Změny č. 5 vymezeny. Potřeba vymezení veřejně prospěšné stavby i plochy asanace je podrobně vysvětlena v odůvodnění příslušné položky. Vymezení bylo navrženo s ohledem na reálné obavy z působení negativních vlivů haldy vykazující termickou aktivitu na okolí. Negativní účinky odvalu Heřmanice mohou ohrozit nejen zdraví obyvatel města Ostravy a přilehlých obcí, ale také sousedící chráněná přírodní území – zejména území ptáčích oblastí a evropsky významné lokality s ochranou NATURA 2000. Vymezení veřejně prospěšné stavby i plochy asanace sleduje ochranu veřejného zdraví a životního prostředí, tedy významný veřejný zájem, který v daném případě převažuje nad individuálními zájmy vlastníků dotčených pozemků. Navržené řešení zároveň není překážkou pro realizaci opatření směřujících k sanaci a rekultivaci haldy v souladu s dosavadním i stávajícím využitím i standardním postupem vlastníky příslušných pozemků.

Na základě rozhodnutí OBÚ mají na haldě již od roku 2012 probíhat sanační práce, přičemž jejich realizace se v posledních letech ukázala jako velmi problematická. V daném případě se totiž vedle prohořívající haldy nachází skládka chemického odpadu, přičemž tyto dvě hmoty měly být dle původního záměru asanace odděleny vzdušnou stěnou. Tato vzdušná stěna nicméně byla v průběhu času zavezena, namísto zeminy navíc stavebním odpadem, ohledně čehož byla ze strany ČIZP v roce 2025 udělena pokuta ve výši 1,5 milionu korun (srov. https://www.irozhlas.cz/zpravy-domov/horici-hermanicka-halda-mela-byt-uz-davno-rozebrana-misto-toho-se-vedou-vaiky-o_2409020500_pik nebo https://moravskoslezsky.denik.cz/zpravy_region/kauza-trable-hermanicka-halda-ostrava-diamo-ministr-ridera-urady-zivotni-bansky.html nebo <https://ct24.ceskatelevize.cz/clanek/domaci/reporteri-ct-devastace-zivotniho-prostredi-trva-desitky-let-sanace-haldy-hermanice-zamestnava-345469> nebo https://www.idnes.cz/ostava/zpravy/halda-hermanice-diamo-inspekce-pokuta.A250808_175315_domaci_kvel). Řešení situace je navíc komplikováno nejednotnou strukturou vlastnických vztahů, kdy se v dotčeném území nachází větší množství vlastníků s odlišnými zájmy, což koordinovaný postup směřující k odstranění závady potenciálně rovněž ztěžuje, resp. to omezuje možnost dosažení nápravy standardními soukromoprávními nástroji.

Území vykazuje množství závad, zejména v důsledku toho, že se jedná o území kontaminované, které již od 90. let neřízeně prohořívá. Tato situace je v posledních letech vnímána jak ze strany města Ostravy, tak také Moravskoslezského kraje i Vlády České republiky jako zásadní ekologická a bezpečnostní hrozba. Kromě státního podniku DIAMO jakožto provozovatele předmětné haldy, je to

právě samotné Statutární město Ostrava, které se těchto jednání účastní, a na jehož podnět byla předmětná položka primárně zahrnuta do zadání změny. Závažnost situace dokládá i to, že jejím řešením se zabývá také speciální ustanovená pracovní skupina Ministerstva průmyslu a obchodu, která hledá konkrétní možná řešení eliminace havárie (a jejímž členem je také statutární město Ostrava). Na závěry této skupiny a její návrhy možných opatření v rámci sanace (t. č. návrh řešení v podobě tzv. betonového sarkofágu nad prohořívající haldou, který však k dnešnímu dni nebyl definitivně přijat) poukazuje i samotné DIAMO, státní podnik, a to přímo v článku ohledně vlivu haldy na kvalitu ovzduší v Ostravě, na který poukazuje sám podatel.

Přestože je tedy veřejnost ze strany DIAMA, státní podnik (jak poukazuje podatel připomínky), ubezpečována, že situace je ve vztahu k znečištění ovzduší stabilizována, jedná se „pouze“ o informaci o výsledcích pravidelného ročního měření kvality ovzduší (<https://halda.diamo.cz/clanky/hermanicka-halda-ovlivnovala-kvalitu-ovzduisi-v-ostrove-minimalne-ukazalo-rocni-nepretržite-mereni>). Tvzení o stabilizaci se vztahuje pouze k dílčímu parametru (kvalita ovzduší) a nevypovídá o celkovém stavu území ani o přetrvávajících rizicích spojených s termickou aktivitou haldy. Uvedené tedy nevyvrací komplexně špatný a potenciálně nebezpečný stav předmětného území, který ve svých mediálních prohlášeních akceptuje i samotné DIAMO, státní podnik, jež v aktualitách na svých webových stránkách naopak opakovaně zdůrazňuje potřebu pokračovat v sanačních pracích (<https://halda.diamo.cz/clanky/sanace-hermanicke-haldy-bude-pokracovat>).

Podatel neuvedl žádné konkrétní skutečnosti, které by zpochybňovaly důvody vymezení, a proto byla připomínka vyhodnocena jako nedůvodná.

Co se týče požadavku na změnu funkčního využití pozemků ve vlastnictví podatele pro účely budoucího vybudování nových průmyslových zón, ten se netýká navržených obsahových změn. I v dosavadním územním plánu jsou tyto pozemky součástí ploch rekultivace s tím, že toto využití zůstává zachováno i po převedení do jednotného standardu. Dle ust. § 97 odst. 1 SZ mohou být připomínky ve stanovené lhůtě uplatňovány pouze k návrhu projednávané dokumentace, přičemž dle ust. § 72 odst. 3 téhož zákona se územně plánovací dokumentací dle tohoto zákona rozumí i její změna. Dle ust. § 108 odst. 1 SZ se změna územně plánovací dokumentace zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí. V daném případě se sice jedná o změnu standardizační (kterou je územní plán převeden do jednotného standardu), která se po „technické stránce“ z povahy věci týká území celého města, věcné změny jsou však navrženy pouze v omezeném rozsahu v souladu s položkami schváleného zadání. Zatímco vymezení veřejně prospěšné stavby a souvisejících ploch pro asanaci (s překryvným charakterem za účelem zajištění možnosti realizovat příp. asanační opatření či ochranné stavby bez ohledu na případné soukromoprávní spory mezi příslušnými aktéry v daném území) představuje věcnou změnu oproti dosavadnímu znění územního plánu, funkční využití ploch jako takové žádných změn oproti stávající dokumentaci nedoznalo. V této části je proto připomínka bezpředmětná, příp. požadavek na prověření možného vymezení ploch umožňujících realizaci průmyslových zón v daném území může být uplatněn samostatně jako podklad pro případná rozhodnutí o pořízení dalších změn ÚPO.

PŘIPOMÍNKA Č. 34

Podatelé: pan Josef Malura, Kozmická 13, Jilešovice, 747 92 Háj ve Slezsku

Citace připomínky:

II. ZNĚNÍ PŘIPOMÍNKY

Navrhuji upravit text regulativu funkční plochy HU – smíšené výrobní všeobecné v návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy tak, aby bylo mezi přípustným využitím výslovně uvedeno:

„servis, opravy, údržba, prodej a skladování motorových vozidel a motocyklů a jejich součástí včetně souvisejících servisních, obchodních a technických činností“

Tato činnost by měla být doplněna zejména do části hlavního využití nebo přípustného využití mezi služby, případně mezi zařízení nerušící výroby.

III. ODŮVODNĚNÍ PŘIPOMÍNKY

Regulativ plochy HU – smíšené výrobní všeobecné stanoví, že tyto plochy slouží zejména nerušící výrobě, skladování a službám v územích procházejících restrukturalizací z výrobního využití na nové funkce. Servis, opravy, údržba, prodej a skladování motorových vozidel a motocyklů a jejich součástí včetně souvisejících servisních, obchodních a technických činností představují typickou servisní činnost s nízkou emisní vydatností, která svým charakterem odpovídá funkci těchto ploch a je slučitelná s požadavkem na nerušící provoz. V současném návrhu regulativu není servis vozidel mezi přípustnými činnostmi výslovně uveden. Přestože může být podřazen obecné kategorii „služeb“, absence výslovného uvedení může v praxi vést k rozdílnému výkladu regulativu při rozhodování stavebního úřadu.

Doplnění této činnosti mezi přípustné využití by přispělo k větší právní jistotě vlastníků pozemků i správních orgánů při rozhodování o využití území a zároveň by bylo v souladu s charakterem ploch HU i s koncepcí restrukturalizace transformačních území.

IV. VYMEZENÍ ÚZEMÍ DOTČENÉHO PŘIPOMÍNKOU

(např. katastrální území a parcelní číslo, případně názvy ulic apod. umožňující jednoznačnou lokalizaci území, může být doplněno grafickou přílohou)

Pozemek parc. č. 934/1, katastrální území Vítkovice, nacházející se v ploše vymezené návrhem Změny č. 5 Územního plánu Ostravy jako HU – smíšené výrobní všeobecné, v rámci transformační plochy T.58.

Vymezení území je doplněno samostatnou přílohou ☐ ano ☒ ne

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále jen „ÚPO“) se uskutečnilo 19. 2. 2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6. 3. 2026.

Posuzované podání připomínky bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka dne 6. 3. 2026, tedy v řádném termínu.

Připomínka se týká pozemku parc. č. 934/1 v k. ú. Vítkovice (způsob využití dle KN ostatní komunikace/ostatní plocha), dotčeného návrhem Změny č. 5 ÚPO, který předmětný pozemek začleňuje do transformační plochy ozn. *T.58*, s navrhovaným způsobem využití *Smíšená výrobní všeobecná (HU)*.

Podatel připomínky, jakožto vlastník předmětných pozemků, požaduje úpravu regulativu plochy způsobu využití *Smíšená výrobní všeobecná (HU)*, a to doplněním výslovného uvedení činností spočívajících v *servisu, opravách, údržbě, prodeji a skladování motorových vozidel a motocyklů a jejich součástí včetně souvisejících servisních, obchodních a technických činností mezi přípustná využití, případně hlavní využití této plochy, popř. formou doplnění do definice pojmu nerušící výroba a služby*. Tento požadavek odůvodňuje tím, že uvedené činnosti představují typické servisní aktivity s nízkou emisní zátěží, které jsou svým charakterem slučitelné s určením ploch HU pro nerušící výrobu, skladování a služby v transformačních územích. Současně upozorňuje, že jejich výslovné neuvedení v regulativu může vést k rozdílnému výkladu při rozhodování stavebního úřadu, přestože by mohly být podřaditelné pod obecnou kategorii služeb. Doplnění těchto činností proto podle podatele přispěje k větší právní jistotě vlastníků i správních orgánů při rozhodování o využití předmětného území a je v souladu s charakterem ploch HU i koncepcí restrukturalizace těchto území.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili připomínku s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a zpracovali její vyhodnocení se závěrem:

Připomínce č. 34 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětný pozemek je dotčen věcnou částí návrhu Změny č. 5 ÚPO – změnou využití. Původně, resp. v aktuálně platném znění ÚPO – po Změně č. 4a ÚPO je předmětný pozemek součástí plochy způsobu využití *Těžký průmysl* a nově – návrhem Změny č. 5 ÚPO je zařazen mezi plochy způsobu využití *Smíšená výrobní všeobecná (HU)*.

Na úvod je vhodné zdůraznit, že připomínka není směřována proti změně využití území, nýbrž požaduje vyšší podrobnost výčtu obsahu příslušné kategorie plochy s rozdílným způsobem využití.

Dle ÚPO, tj. od cca poloviny r. 2014 dosud – tj. do stavu po Změně č. 4a ÚPO, je v předmětném území vymezena stabilizovaná plocha způsobu využití *Těžký průmysl*, která slouží *těžké průmyslové výrobě v areálech vymezených tomuto účelu. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická průmyslovými objekty velkého objemu s technologií o vysoké emisní vydatnosti. Nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce. Stavby a využití pozemků však nesmí svým provozem a dopadem do území narušit prostředí navazujícího území do té míry, že by omezilo nebo znemožnilo jeho účel a využití dané stávajícím stavem nebo dané ÚPO.*

Pro tuto plochu je stanoven následující regulativ – z pohledu způsobu využití (viz textová část ÚPO ve znění po Změně č. 4a, část 6 *Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití*, článek 6.6.2 *Těžký průmysl*):

Hlavní využití:

- *budovy, zařízení a plochy těžkého průmyslu (např. těžba nerostů, výroba železa, ocelárny, válcovny, slévárny, koksovny, spalovací stacionární zdroje nad 50 MW, teplárny, spalovny komunálního odpadu, bioplynové stanice, výroba papíru a buničiny, těžká chemie, jaderná zařízení, rafinerie surové ropy, cementárny, skladovací plochy, usazovací nádrže) s vysokou emisní vydatností.*

Přípustné využití:

- *provozy lehkého průmyslu,*
- *provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití – administrativa, šatny, umývárny, stravovací zařízení, servisy, služby, sklady, čerpací stanice pohonných hmot,*
- *dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, vlečky, seřazovací nádraží, parkoviště pro osobní a nákladní automobily odpovídající kapacitě předmětných zařízení, garáže, zpevněné a manipulační plochy, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,*

- *technická infrastruktura – inženýrské sítě, trafostanice, rozvodny, telekomunikační zařízení, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, nízkoemisní zdroje energie k zajištění provozu předmětných budov a zařízení (např. degazační stanice s kogenerační jednotkou), fotovoltaické panely jako alternativní zdroj energie, umístěné na střechách či fasádách objektů, popř. jako forma zastřešení parkovacích ploch, plocha pro odpadní kontejnery,*
- *veřejné prostory, zeleň a vodní plochy.*

Podmíněně přípustné využití:

- *ubytovací zařízení pro zaměstnance, jako stavby doplňkové k hlavnímu využití a zde již umístěné průmyslové stavby či provozu,*
- *občanské vybavení sloužící zaměstnancům (např. obchody, služby, administrativa, kulturní a společenská zařízení),*
- *stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci,*
- *stavba/zařízení dočasné spalovny nebezpečného odpadu za účelem likvidace ekologických závad na území města Ostravy, max. po dobu této sanace*

Nepřípustné využití:

- *činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím*
- *fotovoltaické panely umístěné na terénu (pozemní provedení).*

Návrhem Změny č. 5 ÚPO je v předmětném území vymezena transformační plocha způsobu využití *Smíšená výrobní všeobecná (HU)*, která slouží *nerušící výrobě a skladování, občanskému vybavení a službám v plochách, které procházejí postupným procesem restrukturalizace z výroby na nové využití (jedná se převážně o plochy transformační).* Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty středního a velkého objemu. *Nerušící výroba je v těchto plochách vybavena převážně technologií s nízkou emisní vydatností. Jako podmíněně přípustné je zde možné umístit i bydlení. Nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby a vhodně reagovat na stávající ponechávanou zástavbu a vhodně ji doplňovat. Poloha a kapacita nerušících výrobních celků nesmí svým provozem narušit prostředí občanského vybavení (popř. bydlení) do té míry, že by omezila jeho účel využití.*

Pro tuto plochu je stanoven následující regulativ – z pohledu způsobu využití (viz textová část ÚPO ve znění návrhu Změny č. 5, část 6 *Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití*, článek 6.7.1 *Smíšené výrobní všeobecné (HU)*):

Hlavní využití:

- *budovy, zařízení a plochy nerušící výroby a skladování s malou emisní vydatností, služby*
- *občanské vybavení – budovy, zařízení a plochy sloužící k zajištění potřeb místních obyvatel a obyvatel širšího území (např. obchody, administrativa, kulturní, sportovní, společenská a vzdělávací zařízení, stravování, vědeckotechnologická zařízení, areály integrovaného záchranného systému).*

Přípustné využití:

- *provozní zázemí staveb a zařízení uvedených v hlavním využití – administrativa, šatny, umývárny, ateliéry, sklady, prodejny a vzorkovny výrobků, stravovací zařízení, hotely*
- *zdravotnická, sociální a rehabilitační zařízení*
- *školská a vzdělávací zařízení včetně souvisejících ubytovacích zařízení (koleje, internáty)*
- *ubytovací zařízení – hotely, motely, penziony*
- *dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, vlečky, parkoviště a garáže pro osobní a nákladní automobily odpovídající kapacitě předmětných zařízení, zpevněné plochy a manipulační plochy, vestavěná parkovací a odstavná stání, zastávky MHD, parkovací domy, čerpací stanice PHM, heliport, lanovky, visuté dráhy apod.,*
- *technická infrastruktura – inženýrské sítě, trafostanice, rozvodny, telekomunikační zařízení, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, nízkoemisní zdroje energie k zajištění provozu předmětných budov a zařízení (např. degazační stanice s kogenerační jednotkou), fotovoltaické panely jako alternativní zdroj energie, umístěné na střechách či fasádách objektů, splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plochy pro odpadní kontejnery, podzemní kontejnery na komunální odpad,*
- *fotovoltaická elektrárna (pozemní provedení) – do 25 % velikosti plochy areálu – platí pouze pro plochu T.37,*
- *protipovodňová opatření,*

- veřejné prostory, veřejná zeleň a vodní plochy.

Podmíněně přípustné využití:

- byty správců daného zařízení integrované do provozního objektu, bydlení (a to v souladu s řešením navrženým studií),
- hromadné podzemní a nadzemní garáže,
- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- fotovoltaické panely umístěné na terénu (pozemní provedení).

Pojmy *nerušící výroba a služby* a *služby* užívaným ÚPO jsou v textové části ÚPO ve znění po Změně č. 4a, části *Základní pojmy a zkratky*, které beze změn přebírá i znění návrhu Změny č. 5, v části 14 *Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech*, definovány takto:

Nerušící výroba a služby

- za *nerušící výrobu a služby* se ÚPO považují takové činnosti a stavby, které svým provozem nepřiměřeně nezvyšují zátěž území z hlediska legislativou stanovených platných požadavků na hygienu a vliv na životní prostředí a nezhoršují tak nepřiměřeně kvalitu životního prostředí, např. výroba a podnikání s nízkou hlučností, montáže, servisní činnosti, obchodní činnosti, nevyžadující vstup těžké nákladní dopravy. *Nerušící výroba splňuje na hranici vlastního pozemku platné hygienické limity pro obytné prostředí. Současně musí splňovat podmínku objemového, hmotového a výrazového řešení odpovídající charakteru okolní zástavby.*

Služby

- *zařízení a provozovny malého rozsahu, sloužící zejména obyvatelům dané lokality a nerušící svým provozem životní prostředí (např. dílny, opravny, květinářství, kadeřnictví, pošta, autoservisy, malé výroby atp.), typ služby nutno individuálně posoudit ve vztahu k hlavnímu využití.*

Co se týče legislativního vymezení – vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, konkrétně ust. § 14 *Vymezování ploch s rozdílným způsobem využití* obecně uvádí, že *plochy s rozdílným způsobem využití se vymezují ke stanovení územních podmínek, zejména pro vzájemně se doplňující, podmiňující nebo nekolidující činnosti, pro další členění ploch na pozemky a pro stanovení ochrany veřejných zájmů, a to s ohledem na specifické podmínky a charakter území zejména za účelem omezení střetů vzájemně neslučitelných činností a požadavků na uspořádání a využívání území, přičemž se volí taková skladba ploch, která je pro řešené území nejvhodnější.* Ust. § 24 *Plochy smíšené výrobní* této vyhlášky pak stručně uvádí, že *tyto plochy se samostatně vymezují v případech, kdy je účelné zajistit smíšené využití území zahrnující zejména výrobu, skladování a občanské vybavení, přičemž zahrnují pozemky staveb a zařízení lehké a drobné výroby, obchodu a služeb, mohou dále zahrnovat i pozemky veřejné infrastruktury a dále pozemky staveb pro bydlení pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech.*

Míra obsažnosti vymezení položek zařazených v jednotlivých kategoriích v rámci plochy *Smíšená výrobní všeobecná (HU)* je zcela na místě. Územní plán jako jeden z nástrojů územního plánování dle § 61 a § 80 a násl. stavebního zákona stanoví koncepci rozvoje území a základní podmínky jeho využití, nikoli podrobný výčet jednotlivých konkrétních činností či podnikatelských aktivit. Záměrně nebyl zvolen podrobný výčet možností, ale výčet principiální, tzn. za použití pojmů *nerušící výroba a služby* a *služby*, které jsou pro potřeby ÚPO definovány, opět principiálně, pouze s příkladným (nikoli úplným) výčtem možností. Konkrétní záměry je tak nutno posuzovat flexibilně v rámci konkrétních souvislostí daného území.

Požadavek na explicitní doplnění konkrétního typu činnosti (autoservis apod.) by vedl k nežádoucímu zvyšování podrobnosti územního plánu, které neodpovídá jeho účelu a systematické stanovené stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, a současně by narušil obecnou použitelnost regulativu pro obdobné plochy v rámci celého správního území města, a to i s ohledem na velikost a funkční význam statutárního města Ostravy, v němž ve srovnání s menšími obcemi přirozeně vyskytuje širší spektrum aktivit, které nelze účelně postihnout taxativním výčtem.

Posouzení konkrétního záměru je předmětem navazujících řízení podle stavebního zákona (§ 193 a násl.), v nichž se zohledňují konkrétní parametry záměru a jeho vlivy na okolí. Využití, resp. konkrétní

záměry, pak bude nutno zkoumat mj. i dle kritérií kapacity daného zařízení, kapacitní kvality dopravního napojení, intenzity dopravní obsluhy, či toho, zda daná plocha sousedí (a tím pádem i ovlivňuje) s plochou obytnou / smíšenou obytnou či s výrobní, dále z hlediska urbanistického a architektonického začlenění do území, a rovněž s ohledem na případnou památkovou ochranu území.

Obecnost regulativu přitom sama o sobě nezakládá nepřipustnou míru právní nejistoty, neboť jeho výklad je opřen o definice pojmů obsažené v ÚPO a o standardní postupy v navazujících řízeních podle stavebního zákona.

Rozhodně není ambicí ÚPO zacházet do konkrétních podrobností např. do taxativního výčtu jednotlivých činností, které by odpovídaly výčtu provozování konkrétních živností dle příloh č. 1 až 6 zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, jak vyplývá z obsahu podané připomínky, což by již představovalo nepřipustnou míru podrobnosti územně plánovací dokumentace.

Pořizovatel pro úplnost uvádí, že podatel připomínky není navrženou změnou způsobu využití území nijak zkrácen na svých právech ani omezen ve vztahu k jím uvažovanému typu využití. Naopak dochází ke změně funkčního využití z plochy *Těžký průmysl* na plochu *Smíšená výrobní všeobecná (HU)*, tedy k transformaci z plochy primárně určené pro těžkou průmyslovou výrobu s vysokou emisní zátěží na plochu umožňující širší spektrum činností s nižšími nároky na zatížení území.

Zatímco v ploše *Těžký průmysl* byly přípustné služby a servisní činnosti vázány převážně na provoz hlavního využití a měly doplňkový charakter, v ploše *Smíšená výrobní všeobecná (HU)* jsou služby, včetně servisních činností, součástí hlavního, resp. rovnocenného využití území. Regulativ této plochy tak poskytuje pro realizaci obdobných aktivit obecně širší a vhodnější rámec.

Současně je nutno zdůraznit, že činnosti typu servis, opravy či údržba vozidel lze – při splnění podmínek definice nerušící výroby a služeb – podřadit pod kategorii služeb, případně nerušící výroby, jak je vymezena v textové části ÚPO. Jejich realizace tedy není návrhem změny územního plánu apriori vyloučena, ale bude posuzována individuálně v rámci navazujících řízení podle konkrétních parametrů záměru a jeho vlivů na okolí.

PŘIPOMÍNKA Č. 36

Podatel: paní Radana Kučerová, Nad Rybníkem 10, Ostrava 724 00

Citace připomínky:

II. ZNĚNÍ PŘIPOMÍNKY

Uplatňuji připomínku k návrhu **Změny č. 5 Územního plánu Ostravy** v části týkající se změn v **centru městského obvodu Stará Bělá (mapový list 21)**.

Nesouhlasím s navrženou změnou funkčního využití ploch bydlení v rodinných domech (BI) na plochy občanského vybavení (OU) a dále se změnou plochy lehkého průmyslu na plochu smíšenou obytnou (SM).

Navrhuji:

- **zachovat stávající plochy bydlení v rodinných domech (BI)**
- **u ploch, které jsou v současnosti vedeny jako lehký průmysl, navrhuji změnu na plochu bydlení v rodinných domech (BI) namísto navržené plochy smíšené obytné (SM).**

III. ODŮVODNĚNÍ PŘIPOMÍNKY

Stará Bělá je ohledně bydlení tvořena nízkopodlažní zástavbou rodinných domů a svým prostorovým uspořádáním odpovídá menšímu sídlu s klidným rezidenčním prostředím. Tento typ zástavby je určující pro podobu území i pro kvalitu bydlení místních obyvatel.

Navrhovaná změna ploch bydlení v rodinných domech (BI) na plochy občanského vybavení (OU) není z hlediska fungování centra obce nezbytná. V území se již dnes nachází řada služeb a zařízení občanské vybavenosti, například zdravotnické služby, lékárna, školka, obchod, park. Tyto funkce jsou v plochách bydlení v rodinných domech přípustné a dlouhodobě zde fungují.

Dále navrhovaná změna plochy lehkého průmyslu na plochu smíšenou obytnou (SM) by umožnila výrazně intenzivnější využití území, včetně možnosti výstavby bytových domů. Podle regulativů těchto ploch je možná zástavba až do výšky tří nadzemních podlaží a podkroví, což představuje podstatně vyšší intenzitu využití území než v celé Staré Bělé, navíc z urbanistického hlediska v sousedství rodinných domů nevhodnou.

Vyšší intenzita využití území by navíc mohla vést ke zvýšení počtu obyvatel v centru obce a s tím souvisejícím nárůstu dopravy, počtu vozidel a tlaku na parkování v okolních ulicích. Stávající uliční síť a

prostorové poměry v centru Staré Bělé přitom nejsou na takové zvýšení dopravní zátěže dimenzovány.

Pokud je cílem změny odstranit nevhodnou funkci lehkého průmyslu v centru obce, lze tohoto cíle dosáhnout změnou této plochy na plochu bydlení v rodinných domech (BI), která lépe odpovídá okolní zástavbě a zamezuje riziku vzniku bytových domů s výrazně vyšší intenzitou využití území.

S ohledem na uvedené skutečnosti se domnívám, že zachování ploch bydlení v rodinných domech v centru obce představuje řešení, které lépe odpovídá stávající urbanistické struktuře území i požadavku na zachování kvalitního rezidenčního prostředí.

IV. VYMEZENÍ ÚZEMÍ DOTČENÉHO PŘIPOMÍNKOU

(např. katastrální území a parcelní číslo, případně názvy ulic apod. umožňující jednoznačnou lokalizaci území, může být doplněno grafickou přílohou)

Jde o čtyři navrhované změny v oblasti v okolí kostela, Centrum městského obvodu Stará Bělá – mapový list 21, v rámci návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Vymezení území je doplněno samostatnou přílohou ~~ano~~ ne

vOSTRAVĚ..... dne 6.3.2026

Podpis

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, odesláno podatelem bylo 6.3.2026, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 10.3. 2026. Připomínka byla uplatněna v řádném termínu.

Podatelka nesouhlasí s navrhovanou změnou v centrální části obce Stará Bělá, tedy se změnou z plochy bydlení v rodinných domech (BI) na plochu občanského vybavení (OU), a se změnou ploch lehkého průmyslu na plochu smíšenou obytnou (SM).

Navrhuje: -ponechání stávajících ploch bydlení v rodinných domech (BI)

-u ploch lehkého průmyslu navrhuje změnu na plochu bydlení v rodinných domech (BI)

Tento návrh odůvodňuje tím, že to není nezbytná změna, že se zvýší intenzita zástavby, dojde ke zvýšení počtu obyvatel centra obce a nárůstu dopravy.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili připomínku s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a zpracovali její vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Připomínce č.36 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětem změny je návrh změny funkčního využití centrální části městské části Stará Bělá, označené v návrhu jako položky 2.4 (bod zadání změny č.2), která zahrnuje změnu plochy v centrální části městského obvodu Stará Bělá, vymezenou ulicemi Junácká, Blanická a Ruskova. Změna se týká území, kde se nachází Katolický lidový dům, objekt s poštou a lékárnou a nákupní centrum Hruška, dále stávající park (pozemky parc.č. 3602/1, 3862/5, 3602/50 v k.ú. Stará Bělá), plochy základní školy a objektu OFFICE CENTER OCTAGON. Plocha původně s využitím „Bydlení v rodinných domech“, po převedení do jednotného standardu plocha s využitím „Bydlení individuální“ byla změnou převedena na plochu „Občanské vybavení všeobecné“. Zpracovatelem změny bylo vyhodnoceno, že využití „Bydlení v rodinných domech“, tzn. „Bydlení individuální“ dle jednotného standardu (vyhlášky č. 157/2024 Sb.), není na předmětných pozemcích, na kterých se nacházejí výše uvedené objekty, v souladu se skutečným využitím a stavem území.

Spolu se stávající plochou občanského vybavení, kde se nachází církevní stavba je tak vytvořena ucelená centrální zóna městského obvodu.

Tato změna byla navržena na základě vlastního podnětu, kdy bylo zpracovatelem změny vyhodnoceno, že stávající plocha s využitím „Bydlení v rodinných domech“ (dle jednotného standardu „Bydlení individuální“), není v souladu se skutečným využíváním lokality a v případě potřeby nové stavební činnosti či změn v území by plocha s využitím „Bydlení individuální“ mohla být brzdou rozvoje, a to z důvodu stanovených regulativů plochy s využitím „Bydlení individuální“. Každá funkční plocha umožňuje kromě staveb v kategorii „hlavní“ umístit také stavby uvedené v kategorii „přípustné využití“. V daném území, které je centrálním místem městského obvodu, se v současné době koncentrují stavby zejména občanské vybavenosti, které jsou v dané ploše přípustné, nicméně jejich koncentrace a umístění již prakticky neumožňuje takto vymezené území již využít pro rodinné domy, pro které zde již není místo. V ploše se nacházejí stavby popsané výše. Z tohoto důvodu je funkční plocha změněna na plochu, která odpovídá současnému využití. Z hlediska urbanismu tak nový návrh lépe vyjadřuje využití centrální části.

Funkční plocha „Občanské vybavení všeobecné“ (dále v textu „OU“) má sloužit občanskému vybavení v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

Nově navrhované stavby musí splnit podmínky prostorové regulace, tzn. plošné a výškové omezení.

Plošné omezení

V zastavěném území stabilizované plochy platí pro zástavbu max. koeficient zastavění 0,50 se zohledněním všeobecné prostorové regulace.

V zastavitelných a transformačních plochách platí pro novou zástavbu omezení daná příslušnou tabulkou regulativů, jinak platí všeobecná prostorová regulace.

Výškové omezení

Ve stabilizované ploše není pro zástavbu výškové omezení stanoveno, platí všeobecná prostorová regulace.

V zastavitelných a transformačních plochách platí pro novou zástavbu omezení daná příslušnou tabulkou regulativů, jinak platí všeobecná prostorová regulace.

Dále se změna týká plochy na druhé straně komunikace Blanická, a to plochy za objektem kostela a mateřské školy. Tato plocha se změnila z plochy s využitím „Lehký průmysl“ („Výroba lehká“) na plochu „Smíšenou obytnou městskou“.

Tato plocha přímo navazuje na centrální část městského obvodu Stará Bělá a svými regulativy lépe vyhovuje centrální poloze tím, že umožňuje případný rozvoj dnešního stávajícího areálu s drobnou

nerušící výrobou, popř. umožní situování potřebných služeb a provozoven sloužících potřebám obyvatel městské části. Dnes jsou v ploše s využitím „Smíšené obytné městské“ tyto provozovny: Instop Servis, s.r.o., AGRO spol. s.r.o., stolařství, provozovna prodeje technických plynů, sběrný dvůr, plocha pro parkování. Svými regulativy tak plocha umožní v centrální části polyfunkční využití plochy navazující na centrum a svým charakterem jej tak dotvoří. Hlavním využitím plochy je:

- rodinné domy (izolované i řadové domy), nízkopodlažní bytové domy městského charakteru (max. 3 NP a podkroví),
- budovy, zařízení a plochy nerušící výroby a služeb, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují nadměrně dopravní zátěž území a nesnižují kvalitu prostředí v této ploše, spojené s bydlením v rodinných a bytových domech.

Veškeré nové stavby musí svým objemovým, výrazovým a architektonickým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem území (hluk, doprava, emise apod.).

Nově navrhované stavby musí splnit podmínky prostorové regulace, tzn. plošné a výškové omezení:

Plošné omezení

V zastavěném území stabilizované plochy platí pro zástavbu max. koeficient zastavění 0,50 se zohledněním všeobecné prostorové regulace.

Výškové omezení

Ve stabilizované ploše platí základní výškové omezení max.3NP a současně musí být dodržena všeobecná prostorová regulace.

Na závěr pořizovatel uvádí, že změna centrální části na využití „Občanské vybavení všeobecné“ včetně změny plochy za kostelem na plochu „Smíšená obytná městská“ odráží skutečné využití a je krokem k tomu, že do budoucna umožní rozvoj centra s potřebnými funkcemi. Již současná kumulace funkcí kolem ul. Blanické vytváří přirozené centrum obce, které zajišťuje její nezbytné funkce: školství, zdravotnictví, obchod, veřejnou zeleň, součástí je církevní stavba, která zároveň tvoří dominantu obce, dále se jedná o hřbitov, veřejnou zeleň s vodním prvkem a navazující sportovní areál a koupaliště.

Rovněž z hlediska urbanistické koncepce je vymezení centrální části žádoucí. Centrální část svými funkcemi propojuje obyvatele, usnadňuje jim život, nabízí místa pro relaxaci, sport setkávání a nabízí potřebné služby. Funkce bydlení toto centrum obklopuje, plynule na něj navazuje a může tak zajistit kvalitní rezidenční prostředí.

PŘIPOMÍNKA Č. 37

Podatelé: NET4GAS, s.r.o., Na Hřebenech II 1718/8, 140 21 Praha4 - Nusle

Citace připomínky:

Naše značka: 527/26/OVP/Z

Vyřizuje: Mgr. Simona Gabrielová

Datum: 04.03.2026

**Věc: OZNÁMENÍ O KONÁNÍ SLOUČENÉHO SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ
NÁVRHU ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY**

Dotčené sítě:

Plynárenská zařízení:

VTL plynovod nad 40 barů DN 700

Plánované úseky VTL plynovodů nad 40 barů

Na základě Vašeho OZNÁMENÍ O KONÁNÍ SLOUČENÉHO SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY č.j. SMO/039404/26/ÚPaSŘ/Nov, spis.zn. S-SMO/047510/25/ÚPaSŘ/11 ze dne 16.01.2026 Vám sdělujeme následující:

1. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod DN 700 stanoveno ochranné pásmo na 4 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany a ustanovením § 69 odst. (2) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod DN 700 stanoveno bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.
2. Potvrzujeme náš záměr liniové stavby trasy "VTL plynovod DN 700-1200 Libhošť - Děhylov". Záměr liniové stavby je součástí platné Politiky územního rozvoje České republiky, část „Záměry technické infrastruktury a související záměry – Plynárenství“. Záměr je zapracován do platných zásad územního rozvoje.
3. Pro vaši informaci uvádíme, že se jedná o ocelový plynovod, opatřený proti korozi tovární polyethylenovou izolací, po dokončení stavby uložený po celé délce v zemi s krytím 1 m. Ochranné pásmo tohoto plynového zařízení (dle zákona č. 458/2000 Sb. - energetický zákon) je 4 m na obě strany od půdorysu plynovodu, bezpečnostní pásmo bude široké 160 m na obě strany od plynovodu.
4. Potvrzujeme náš záměr liniové stavby trasy "VTL plynovod DN 700-1200 Děhylov - Hat', hranice ČR/Polsko". Záměr liniové stavby je součástí platné Politiky územního rozvoje České republiky, část „Záměry technické infrastruktury a související záměry – Plynárenství“. Záměr je zapracován do platných zásad územního rozvoje.
5. Pro vaši informaci uvádíme, že se jedná o ocelový plynovod, opatřený proti korozi tovární polyethylenovou izolací, po dokončení stavby uložený po celé délce v zemi s krytím 1 m. Ochranné pásmo tohoto plynového zařízení (dle zákona č. 458/2000 Sb. - energetický zákon) je 4 m na obě strany od půdorysu plynovodu, bezpečnostní pásmo bude široké 160 m na obě strany od plynovodu.

NET4GAS, s.r.o.

Na Hřebenech II 1718/8
140 21 Praha 4 – Nusle

Tel.: +420 220 221 111
Fax: +420 220 225 498
Email: info@net4gas.cz
Web: www.net4gas.cz

IČ: 27260364
DIČ: CZ27260364
Bank. spojení: ČSOB, a.s., Praha 5
Číslo účtu: 17470543/0300

Zápis do obchodního rejstříku:
Městský soud v Praze, oddíl C,
vložka 108316, dne 29. 6. 2005



6. Dále potvrzujeme náš záměr liniové stavby trasy VTL plynovodu DN 300 pro "Připojení Elektrárny Třebovice (ETB)". Záměr liniové stavby VTL plynovodu DN 300 pro "Připojení Elektrárny Třebovice (ETB)" je součástí Zprávy o uplatňování Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje z roku 2023. Koridor záměru je součástí projednávané změny č. 9 Zásad územního rozvoje Moravskoslezského kraje pod označením TP107.
7. **Společnost plní povinnost poskytovatele údajů o území jejich vložení do digitální technické mapy kraje (dle zákona č. 283/2001 Sb. - stavební zákon). Společnost od 1.1.2025 již neposkytuje aktuální data do územně analytických podkladů.**
8. Umístění staveb v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení je dle § 68 a § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.
9. Umístit stavby v ochranném a bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.
10. V případě výsadby musí nad plynovody zůstat volný neosázený pruh šířky **min. 10 m** na obě strany od půdorysu plynovodů. Neosázený pruh nesmí být využíván jako cesta pro mechanismy s celkovou hmotností nad 3,5 t. Pojezdy a přejezdy mechanismů jsou možné pouze přes zpevněné plochy.
11. V textové části doporučujeme doplnit informace o stávající a plánované technické infrastruktuře ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně informací o jejich ochranných a bezpečnostních pásmech.
12. Do koordinačního výkresu požadujeme zakreslit všechna plynárenská zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásma.

V zájmovém území se nacházejí plynárenská zařízení provozovaná společností NET4GAS, s.r.o.

Upozorňujeme, že na daném území se mohou nacházet plynárenská zařízení jiných vlastníků či správců a zařízení nefunkční/neprovozovaná.

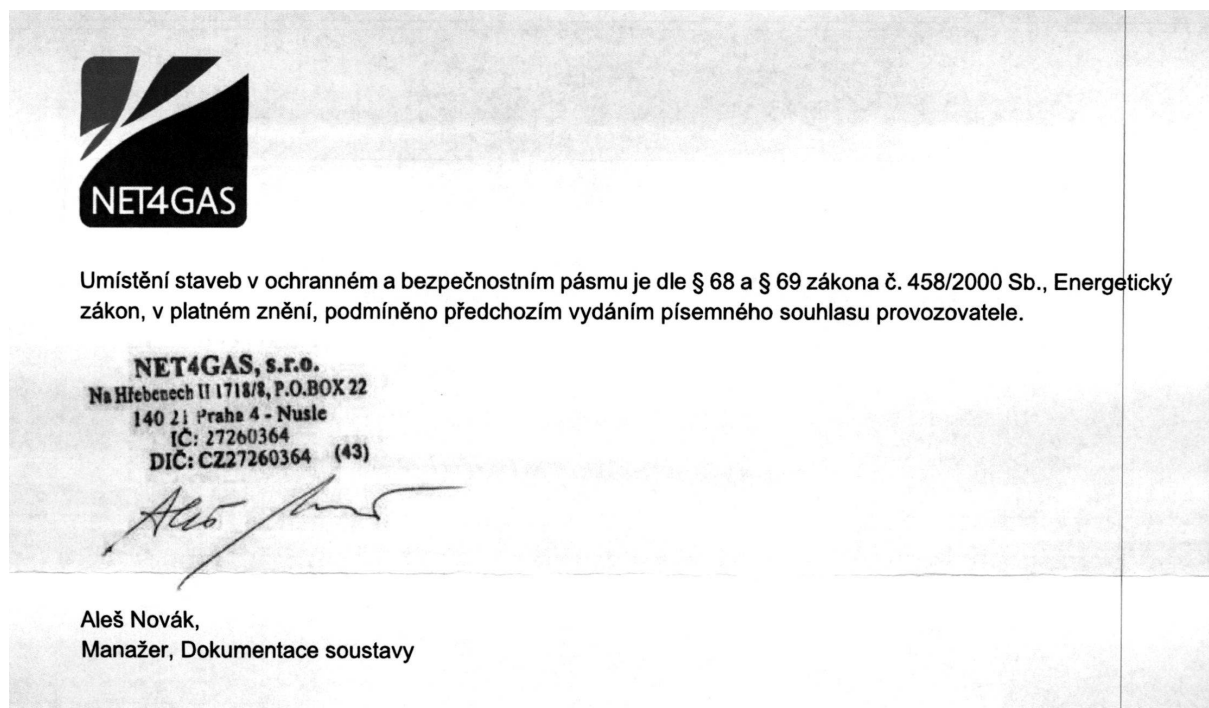
Připomínky:

K návrhu změny č. 5 Územního plánu Ostravy máme, jakožto oprávněný investor, následující připomínky uplatňované v rámci § 94, § 96 a § 97 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů:

- Upozorňujeme, že návrhová zastavitelná plocha v aktuálně účinném územním plánu Ostrava B1 (v návrhu změny č. 5 nově označena jako Z.B1) zasahuje do bezpečnostního pásma VTL plynovodu nad 40 barů DN 700 ve správě NET4GAS, s.r.o. Požadujeme do textu k této ploše doplnit informaci o nutnosti respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů a o podmínce, že umístit stavby v bezpečnostním pásmu plynárenských zařízení lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele. Záměry k řízení o povolení záměru budou posuzovány provozovatelem individuálně. Stavby v bezpečnostním pásmu plynárenského zařízení budou povoleny pouze pokud to bezpečnostní a technické podmínky umožní. Do ploch B1 (v návrhu změny č. 5 nově označena jako Z.B1) bude rovněž zasahovat bezpečnostní pásmo plánovaného "VTL plynovodu DN 700-1200 Libhošť - Děhylov".

Odůvodnění:

Jedná se o požadavky vyplývající z platné legislativy. Plynárenská zařízení jsou chráněna ochrannými pásmy k zajištění jejich bezpečného a spolehlivého provozu. Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví, bezpečnosti a majetku osob.



Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání. Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání oprávněného investora bylo uplatněno písemně, odesláno bylo 6.3.2026, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 9.3. 2026, podání je uplatněno v řádném termínu.

Podatel uvádí, které návrhové koridory jsou vymezeny na území města, jaké mají dimenze a ochranná pásma a jaké jsou podmínky pro umístování staveb v těchto ochranných pásmech. Konkrétní připomínka podatele se týká zásahu ochranného pásma vedení trasy VTL plynovodu v k.ú. Nová Plesná do zastavitelné plochy Z.B1.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Připomínce č.37 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrhem Změny č.5, část 1 byl převeden celý územní plán Ostravy na území města do jednotného standardu, tzn. že se změnilo grafické vyjádření a došlo i k přejmenování prvků, koridorů a ploch pro technickou infrastrukturu, rovněž byla provedena aktualizace tras. Jedná se o povinné převedení na základě stavebního zákona, věcné změny byly provedeny v části 2.

Návrh Změny č.5 ÚPO respektuje všechny stávající trasy plynovodu a tyto návrhové koridory vysokotlakého plynovodu:

- návrh zdvojení tranzitního vedení VTL nad 4 MPa DN 700 – 1200 Příbor (Libhošť) – Děhylov (ozn.CNZ.TP2) s koridorem, ve kterém nenavrhujeme nové zastavitelné plochy
- návrh tranzitního vedení VTL nad 4 MPa DN 700 - 1200 Děhylov – Hať – státní hranice ČR/Polsko (ozn.CNZ.TP3) s koridorem, ve kterém nenavrhujeme nové zastavitelné plochy.

Tyto trasy byly upřesněny/aktualizovány na základě schváleného zadání změny v části 1 Změny č.5.

Nově je na základě zadání změny vymezen v části 2 návrhu Změny č.5 koridor CNU.P4 – propojení el.Třebovice s Děhylovem – „Připojení Elektrárny Třebovice (ETB)“ v k.ú. Martinov ve Slezsku, Hošťálkovice a Třebovice ve Slezsku.

Grafický zákres tras plynovodů je v ÚPO beze změn již od jeho vydání v r. 2014. V grafické části územního plánu, ve výkrese *Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury – Zásobování plynem a teplem* je znázorněna osa stávajícího i navrhovaného plynovodu, kdy tyto plynovody jsou zakresleny ve vzájemném souběhu. Návrh Změny č.5 pouze upřesnil trasování. Pro realizaci plynovodů je vymezen koridor. Ve výkrese veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací je taktéž pro veřejně prospěšné stavby vymezen koridor. Koordinační výkres pak obsahuje osy plynovodů, koridor pro plánovaný plynovod i bezpečnostní pásma.

Dle územního plánu je závazné vymezení koridoru – viz textová část územního plánu kap.4.2 Koncepce technické infrastruktury: „Vedení tras technické infrastruktury je v grafické části ÚPO pro názornost a pro umožnění GIS analýz (vazba na datový model ÚPO) znázorněno osami umístěnými uvnitř koridoru pro umístění stavby technické infrastruktury. Toto znázornění trasy inženýrské sítě je pouze orientační a pro návazná řízení nesmí být zohledňováno. Závazné je vymezení koridoru.“ Vymezenými koridory je zajištěna také návaznost na územní plány sousedních obcí.

Zastavitelná plocha B1 (po převodu do jednotného standardu Z.B1) v k.ú. Nová Plesná byla vymezena Územním plánem Ostravy vydaným v roce 2014 mimo závazný koridor pro navrhovaný VTL plynovod (v souladu s textem kap. 4.2). Část území rozvojové plochy však spadá do bezpečnostního pásma stávajícího VTL plynovodu. Limity využití území jsou zobrazeny v koordinacním výkrese a jsou součástí ÚAP. Taktéž bezpečnostní pásmo plynovodu je zakresleno v koordinacním výkrese platného územního plánu (úplné znění ÚPO po změně č. 4a).

Požadavky na textovou část územního plánu jsou nad rámec podrobnosti územního plánu a budou řešeny až v následně vedených řízeních.

Pro toto území je také zpracovaná a zaregistrovaná územní studie s názvem: Územní studie B1 – 15/2018, Nová Plesná – Na Pláňavách, která slouží jako podklad pro rozhodování v území. Při zpracování této studie byl návrh prostorového řešení konzultován se zástupci společ. NET4GAS, s.r.o. Požadavky jsou zpracovány do textové části studie a vyjádření je přílohou studie:

3.2 KOMPLEXNÍ PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ

Nová zástavba navazuje na uspořádání v navazujícím území. Do řešeného území vedou tři vstupy a na ně navazující pozemky komunikací, které mají v současnosti charakter polních (lesních) cest. Návrh počítá s třemi komunikacemi vedoucími od jihu na sever a čtyřmi propojeními z východu na západ (z nichž jedno je již realizované). Zástavba je uspořádána podél komunikací, které jsou součástí veřejného prostranství o šířce 8 respektive 9,5 m. Veřejné prostranství o šířce 9,5 je navrženo v návaznosti na již stávající veřejné prostranství této šířky.

K regulaci zástavby využívá studie vymezení ploch pro výstavbu v odstupové vzdálenosti 5, respektive 3 m od veřejného prostranství. Studie doporučuje umístění objektu hlavního využití k uličním okrajům ploch pro výstavbu. Takto bude vytvořen urbanisticky vyvážený, esteticky hodnotný uliční prostor. Nakreslená parcelace vychází ze stávajících vlastnických vztahů. Studie navrhuje zástavbu 32 RD.

Protože se plocha pro výstavbu z velké části překrývá s plochou bezpečnostního pásma VTL plynovodu, je při umístění staveb v BP nutno respektovat podmínky správce plynovodu (v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb). Vyjádření správce sítě NET4GAS, s.r.o. je přílohou územní studie.

Celková plocha vymezeného veřejného prostranství činí 3. 227 m². Požadavek Územního plánu Ostravy a vyhlášky 501/2006 Sb., vymezit 1000 m² veřejného prostranství pro každé 2 ha zastavitelné plochy (řešenému území odpovídá 2. 745 m²) je splněn. Z hlediska typu veřejného prostranství se jedná o ulici. Místo, které je z velké části obklopeno krajinou nevyžaduje návrh rozsáhlejšího veřejného prostoru typu parku, nebo veřejné zeleně.

Navržené řešení splňuje požadavky platné legislativy a navazuje na okolní stávající zástavbu.

Zaslané vyjádření NET4GAS (příloha územní studie):



Magistrát města Ostravy
Ing. arch. Jana Stavínková
Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava

Naše značka:
647/19/OVP/Z

Vyřizuje:
Ing. Lenka Špačková

Datum:
31.1.2019

Toto vyjádření je vydáváno ve smyslu zákona č. 458/2000 Sb. a zákona č. 183/2006 Sb.,
má platnost 2 roky od data jeho vydání.

Věc: Územní studie, Na Pláňavách, Nová Plesná

okres: Opava, Ostrava-město
k.ú.: Velká Polom, Nová Plesná

Dotčené sítě:

Plynárenská zařízení:
VTL plynovod nad 40 barů DN 700

Podmínky:

1. Do přiložené situace jsme Vám informativně zakreslili trasu stávajících a plánovaných inženýrských sítí ve správě NET4GAS, s.r.o. Digitální data dotčených podzemních zařízení NET4GAS, s.r.o. si můžete vyžádat na e-mailové adrese data@net4gas.cz.
2. Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod stanoveno **ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 200 m** kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.
3. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s naším útvarem pro každou plánovanou akci jednotlivě.
4. Dále potvrzujeme náš záměr liniové stavby trasy "VTL plynovod DN 700-1200 Libhošť - Děhylov". Linie trasy připravovaného plynovodu je v přiložené situaci vyznačena čárkovanou čarou hnědé barvy.
5. Záměr liniové stavby je součástí platné Politiky územního rozvoje České republiky, část Koridory a plochy technické infrastruktury - plynárenství. Záměr byl předán Krajskému úřadu - Moravskoslezský kraj, příslušnému odboru územního plánování a stavebního řádu, ke zpracování do Zásad územního rozvoje, kde se nyní nachází ve stavu zpracovaném do aktuální dokumentace.
6. Pro vaši informaci uvádíme, že se jedná o ocelový plynovod, opatřený proti korozi tovární polyethylenovou izolací, po dokončení stavby uložený po celé délce v zemi s krytím 1 m. Ochranné pásmo tohoto plynového zařízení (dle zákona č. 458/2000 Sb. - energetický zákon) bude 4 m na obě strany od půdorysu plynovodu, bezpečnostní pásmo bude široké 160 m na obě strany od plynovodu.
7. Před zahájením územního řízení zašlete situaci se zákresem umístění rodinných domů našemu útvaru k odsouhlasení.
8. Požadujeme dodržení následujících závazných podmínek:
 - Rodinné domy budou samostatně stojící, jednopodlažní s možností obytného podkroví.
 - Vchod nebo alespoň jeden únikový východ s dostatečnou kapacitou pro evakuaci osob požadujeme orientovat na odvrácenou stranu od plynovodu.
9. V případě nedodržení podmínek našeho vyjádření se Vaší činností dopouštíte přestupku/správního deliktu dle energetického zákona.

PŘIPOMÍNKA Č. 38

Podatel: JUDr. Petr Čegan, MBA, Květná 931/21a, Ostrava, 725 29

Citace připomínky:

Věc: Připomínky k návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy k položce č. 61

I.

V rámci probíhajícího řízení o změnu územního plánu Ostravy, a to změny č. 5 jsem se seznámil a prostudoval navrhované znění této změny a zasílám k ní připomínky. V rámci této změny v položce. 61 je navrženo, aby u pozemku parc. č. 1759/2 v k.ú. Petřkovice u Ostravy došlo k změně způsobu využití z Krajinné zeleně na způsob využití Bydlení v rodinných domech.

Jako spolumajitel sousedních parcel disponuji více než dostatečnou místní znalostí, díly níž zcela nesouhlasím s navrhovanou změnou územního plánu, protože dojde nejen k výraznému zhoršení místních podmínek pro život zdejších občanů, ale také dojde k výraznému narušení základních podmínek pro zachování našeho životního prostředí. S ohledem na to, že předmětnému bodu v rámci veřejného projednání uskutečněného 19.2.2026 nebyl tento bod dostatečně vysvětlen, mi nezbývá nic jiného než podat tyto připomínky.

II. Technické důvody nesouhlasu

Důvodem nesouhlasu jsou špatné prostorové podmínky již stávajícího dopravního řešení celé lokality, protože:

- místní komunikace neodpovídá parametrům pro obsluhu hromadného bydlení,
- stávající šířkové poměry této lokality jsou nevyhovující,
- komunikace jsou jednopruhové, a to bez vyřešení výhyben jak pro osobní auto obily k obsluze bytů a rodinných domů, tak pro svoz komunálního odpadu a obsluhu požární techniky v případě havárií či požárů.

Současně stávající bytové domy nemají řešeno odstavné dlouhodobé a krátkodobé parkovací stání. Proto se domnívám, že v první řadě by měla být řešena koncepce narovnání stávajících nevyhovujících poměrů okolo stávajících bytových domů.

Výstavbou nově zástavby individuálního bydlení, dojde k zvýšení frekvence provozu, tudíž se již nevyhovující podmínky ještě zhorší, protože přístupová komunikace (těleso komunikace), která slouží k vjezdu do území, je ve své části (v úrovni parcely č. 303/2 v k.ú. Petřkovice u Ostravy) umístěna na pozemcích cizích vlastníků. V nejužším místě se šířka parcely pod tělesem komunikace (asfalt) v majetku města pohybuje v šíři 2,5m, což znamená, že pokud se majitelé pozemků pod komunikací rozhodnou svou část využívat vlastním způsobem a zamezí plné využití asfaltové plochy, nebude tak území přístupné pro těžkou techniku (např. auto pro svoz odpadu, které je široké 2,5m), jež je nezbytná pro obsluhu stávající a zamýšlené výstavby a také provoz požární techniky do daného území a pro svoz komunálního odpadu. Z tohoto důvodu se domnívám, že by mělo být nyní primárně řešeno ze strany územní samosprávy narovnání majetkových vztahů pod tělesem komunikace, pokud parametry pozemku neodpovídají tělesu komunikace. Zároveň by měly být vybudovány potřebné výhybny, a to s ohledem na to že pozemek pro veřejný přístup ve vlastnictví města, neodpovídá požadavkům na umístění místní komunikace s požadavky příslušných organizací jako například Hasičského záchranného sboru, které vyžadují komunikace min. šířky 3m a na konci obratiště.

Tyto podmínky jsou stanovené pro poměry v historickém území s cca 50 let starou zástavbou pouze rodinných domů.

Současná bytová výstavba (3 bytové domy o 24 bytech) byla budována v období, kdy počty aut v provozu a poměry osobní dopravy byly oproti dnešnímu vytížení minimální. Současné dnes v území není žádným způsobem koncepčně řešeno parkovací a odstavné stání a využívání území neodpovídá požadavkům na výstavbu. Tato

změny vytvoří do budoucna problémy, které následně bude muset územní samospráva řešit z pozice orgánu pro povolování staveb, veřejného pořádku a dopravní problematiky.

Lokalita nedisponuje žádným oficiálním parkovacím místem. jediný prostor, kde je možné legálně parkovat je asfaltová plocha před objektem na parcele č. 1788/3 v k.ú. Petřkovice u Ostravy, prostor umožňuje parkování max 3 automobilů, ostatní automobily pak stojí na veřejné zeleni a pozemcích v soukromém vlastnictví. Např. soukromých pozemcích parkovat 4 osobní aut mobily osob rozdílných od majitelů pozemku, protože by jinak byla situace neúnosná, dalších 6 automobilů parkuje na budoucí přístupové komunikaci do lokality potenciálně ovlivněné položkou č. 61 předmětné změny územního plánu, další vozidla parkují na veřejné zeleni, v podstatě „kde jen to jde“ a nejsou velmi příkré svahy.

Taktéž nejsou v této lokalitě řešeny veřejné prostory, pokud se tedy má rozšiřovat plocha pro výstavbu, měl by územní plán uvažovat s veřejnými plochami, dopravními a parkovacími plochami u hromadného bydlení (parkovací a odstavné plochy pro osobní automobily), čehož se tato změna týká a území je z pohledu charakteru stávající zástavby nevyhovující.

V případě, že by všechny tyto opodstatněné připomínky nebyly brány v potaz, tak mám za to, že by pro toto území bylo nutné zavést do územního plánu povinnost vytvořit územní studii, kterou by se daná výstavba řídila. V rámci této studie by měla být vyřešena i otázka příjezdu a přístupu pro všechny sousedící pozemky (konkrétně pozemky parc. č. 1760/6, par. č. 1760/5, parc. č. 1760/4, parc. č. 1760/1 vše v k.ú. Petřkovice u Ostravy), které by neřízenou výstavbou rodinných domů ztratily přístup k veřejné komunikaci a možnosti se napojit na soustavu inženýrských sítí. Zároveň je nutné, aby bylo součástí rozšíření zástavby v území podmíněno narovnání majetkových vztahů pod stávající komunikaci a vybudování komunikace v normových požadavcích dle rozsahu zemi a požadavků složek záchranného systému, jelikož změnou č. 61 dojde k zrušení veškerých parkovacích stání pro objekt na pozemku parc. č. 1759/3 v k.ú. Petřkovice u Ostravy a znemožnění přístupu k soukromým parcelám a jejich znehodnocení. Tudíž pro celý soubor bytové výstavby a všechny bytové domy v území na parcelách č. 1759/3, 1788/3, 1802/12, je legální plocha pro parkování v počtu 3 parkovacích míst před objektem na parcele č. 1788/3. Současný deficit dle požadavku na parkování je 21 míst. Přičemž je potřeba dodat, že dnes již disponují rodiny cca v průměru dvěma auty (48 parkovacích míst), nehledě na parkování případných návštěv. Což se jeví jako zásadní problém, kdy mohou nastat situace, že nebude možno zabezpečit průjezdnost záchranného integrovaného systému, pro ochranu a zdraví obyvatel, případně zde bude muset městská policie neustále dokola řešit dopravní přestupky. Případná Územní studie, pro rozšiřování ploch individuálního bydlení v lokalitě ul. U Jana by měla být zanesena jako jedna z podmínek při rozšiřování zástavby ve výše zmiňované lokalitě, tím by se mohl řešit současně problém jak znepřístupnění pozemků, tak nutnost budoucím např. developerům narovnávat podmínky v území, tak aby odpovídaly na požadavky sídel a lokality s hromadným bydlením, současně se tím vyřeší nepřístupnost pro pozemky zahrad, kterým tímto návrhem dojde k znehodnocení těchto parcel a majitelé se budou právně domáhat náhrady za znehodnocení pozemků.

Další připomínkou je přístup do samotného území změny č.61 okolo stávajících staveb garáží, protože v sousedství těchto staveb je jediný možný přístup těsně kolem staveb v soukromém vlastnictví a ten prostorově neodpovídá parametrů veřejné přístupové komunikace s jejími odstupy, která jsou nezbytné z hlediska požadavků HZS. Zároveň bude ohrožena statika těchto staveb, jelikož nelze jinak než těsně v hranici vybudovat komunikaci s krajnicí, kde budou také během staveb projíždět několikrátunová auta a technika. Dojde tak velmi pravděpodobně k poškození majetku a budou tak vznikat majetkové škody a vlastníci se následně budou následně vymáhat škodu způsobenou na jejich majetku. Argument, že stavební úřad bude následně posuzovat, jestli je realizovatelné lokalitu napojit dopravně dle norem a vyhlášek, není dle mého názoru pádný argument, jelikož zpracovatel územního plánu je odborníkem, případně by měl tyto záležitosti konzultovat s odborníky dané problematiky, aby v území nevnikaly situace, které normy a tavební zákon vylučuje a nevyvolával by pak v potencionálních stavebnících iluzi možné zástavby.

III. Rozpor s nadřazenou územně plánovací dokumentací

S navrhovanou změnou územního plánu, která vymezuje nové zastavitelné plochy v území s nedostatečným dopravním přístupem a zároveň v blízkosti navrženého dopravního koridoru pro novou silnici I. třídy, nelze souhlasit.

Navržené řešení je v rozporu s požadavky Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR. ČR), zejména s článkem (24), který stanoví, že možnosti nové výstavby je třeba přímo podmínit dostatečnou veřejnou infrastrukturou. Při

vymezování nových zastavitelných ploch je nutné zohledňovat možnost jejich napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu a vytvářet podmínky pro bezpečnou a plynulou dopravu. V případě předmětných ploch není zajištěn dostatečný dopravní přístup ani odpovídající napojení na stávající dopravní síť.

Současné návrh není v souladu ani s článkem (23), podle kterého je nutné při vymezování nových ploch pro obytnou zástavbu zachovat dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic. Smyslem tohoto požadavku je předcházet jak zneprůchodnění území pro budoucí dopravní stavby, tak zejména negativním dopadům dopravy na veřejné zdraví budoucích obyvatel, zejména z hlediska hluku a emisí. Umisťování nové obytné zástavby do bezprostřední blízkosti navrhovaného koridoru přeložky silnice I156 je s tímto principem v rozporu.

Navrhované řešení není v souladu ani se Zásadami územního rozvoje Moravskoslezského kraje (ZUR MSK), konkrétně s podmínkami pro zachování a dosažení cílových kvalit ve specifické krajině Ostrava — Karviná (E-01) v oblasti specifických krajin Ostravské pánve (E). Tyto podmínky stanovují, že nové rozvojové plochy pro bydlení mají být vymezovány s ohledem na skutečnou potřebu rozvoje území, urbanistickou koncepci sídel, ochranu volné krajiny a zejména na dostupnost dopravní a technické infrastruktury.

Vymezování nových zastavitelných ploch v území s nedostatečnou dopravní dostupností a současně v kolizi s navrženým koridorem dopravní infrastruktury tyto požadavky nerespektuje a může vést k budoucímu zhoršení kvality bydlení, omezení realizace dopravní infrastruktury i ke vzniku konfliktů v území.

Z výše uvedených důvodů nelze s navrhovanou změnou územního plánu v předložené podobě souhlasit a je požadováno vypuštění předmětných zastavitelných ploch z návrhu změny územního plánu, případně její přehodnocení ve smyslu doplnění podmínek pro zajištění dostatečné veřejné infrastruktury. Např. formou etapizace, kdy pozemky jsou v územním plánu určeny k zástavbě, ale až po splnění určitých podmínek. V tomto případě realizaci kapacitně odpovídající veřejné dopravní a technické infrastruktury.

IV. Ochrana krajinného rázu

Navrhovaná změna územního plánu postrádá opodstatnění z hlediska urbanismu, protože zařazení pozemku do ploch k bydlení představuje nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny. Funkce „Krajinná zeleň“ zde plní nezastupitelnou roli nárazníkové a stabilizační zóny, která tvoří přirozenou hranici urbanizovaného území. Zástavba by měla být zahušťována uvnitř obce, nikoliv extenzívně na úkor okrajové zeleně.

Plocha krajinné zeleně stále plní nepostradatelnou mikroklimatickou funkci (zejména ochlazování okolního prostředí a zadržování vláhy). Její plošná likvidace ve prospěch bydlení je krokem zpět proti současným trendům adaptace měst na klimatickou změnu.

V. Přímé dotčení vlastnických práv sousedních pozemků

Navrhovaná změna představuje přímý a nepřiměřený zásah do vlastnických práv všech okolních pozemků, jejíž způsob využití je stanoven na Bydlení v rodinných domech, a do kvality užívání těchto nemovitostí. Přeměnou dosud nezastavitelné plochy krajinné zeleně na plochu stavební dojde zejména k těmto újmám:

1. Zhoršení odtokových poměrů a ohrožení majetku - Morfologie terénu v katastrálním území

Petřkovice je specifická. Vynětí pozemku z funkce krajinné zeleně a jeho následné zastavění a zpevnění (střechy, příjezdové komunikace, terasy) zásadně sníží přirozenou retenční schopnost území. Hrozí reálné riziko, že srážkové vody, které se dosud vsakovaly do zeleně, budou povrchově stékat na pozemky níže položené od předmětného pozemku a zároveň budou ohrožovat majetek všech těchto vlastníků.

2. Ztrátě soukromí a imisní zátěži - Výstavba a následné užívání rodinných domů na pozemku, který dosud plnil izolační a nezastavitelnou funkci, přinese do bezprostředního okolí novou hlukovou zátěž, světelný smog a nevratnou ztrátu soukromí. Při pořizování nemovitosti jsem legitimně spoléhal na platný územní plán a zachování zeleně.

3. Znehodnocení nemovitosti - Atraktivita a hodnota našeho pozemku je dána právě sousedstvím s nezastavitelnou zelenou plochou. Účelová změna územního plánu ve prospěch majitele sousedního pozemku nesmí proběhnout na úkor práv vlastníků okolních pozemků, což by znamenalo znehodnocení jejich majetku.

Zároveň provedením této změny územního plánu by došlo k znemožnění přístupu k tomuto pozemku přes tuto oblast, protože již předchozí vlastník našeho pozemku měl povolený nejen přístup od tehdejšího vlastníka parc. č. 1759/2 v k.ú. Pctřkovice u Ostravy, ale také měl možnost parkovat na tomto pozemku. Změnou využití tohoto pozemku dojde k výraznému omezení přístupu k tomuto pozemku, protože ze všech ostatních stran je přístup k tomuto pozemku velmi specifický a problematický, a to zejména z morfologických důvodů (velmi vysoké převýšení).

VI. Shrnutí

Jsem přesvědčen, že na základě všech výše uvedených připomínek a vyjádření je zcela zjevné, že není možné změnu územního plánu č. 5 v položce č. 61 schválit a provést.

Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání. Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 9.3. 2026, podání bylo učiněno 6.3.2026. Připomínka byla uplatněna v řádném termínu.

Pro jednodušší orientaci je vyhodnocení připomínky rozděleno dle částí textu připomínky:

Část I:

Podatel uvádí, že V rámci probíhajícího řízení o pořízení změny územního plánu Ostravy, se se změnou seznámil, zcela nesouhlasí s návrhem změny a dále uvádí, že v rámci veřejného projednání uskutečněného 19.2.2026 nebyl tento bod dostatečně vysvětlen.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Části č.I Připomínky č.38 se nevyhovuje

Odůvodnění:

Pořizovatel bere na vědomí informaci o tom, že se podatel seznámil se změnou ÚP a že nesouhlasí s návrhem změny, položkou č.61. Změna označená jako položka č.61 navrhla novou zastavitelnou plochu Z.B249, a to změnou využívání předmětného pozemku a to z plochy „Krajinná zeleň“ (dle jednotného standardu – dále JS plocha „Zezeň krajinná“) na plochu sousedícího stabilizovaného území, tedy na plochu s využitím „Bydlení v rodinných domech“ (dle JS „Bydlení individuální“). K průběhu sloučeného společného a veřejného projednání pořizovatel uvádí, že projektant na počátku představení/vysvětlení návrhu změny č.5 uvedl, že budou představeny zásadní a významné změny, změny menšího charakteru, které neovlivní koncepci územního plánu, budou představeny a vysvětleny na požádání a to z důvodu velkého obsahu pořizovaných změn. Nikdo z přítomných účastníků projednání nevznášel dotaz na vysvětlení této položky změny. Tuto skutečnost je možno doložit písemným a ústním záznamem z průběhu projednání dne 19.2.2026.

Část II:

Podatel uvádí, že je v území nevyhovující komunikace, není za současného stavu řešena problematika parkování a k vyřešení této problematiky by měla být podmínka územní studie, dále je neřešen veřejný prostor a na nově vymezenou zastavitelnou plochu pol.61 je špatný přístup a dle podatele dojde k ohrožení soukromého vlastnictví.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Části č.II Přípomínky č.38 se nevyhovuje.**Odůvodnění:**

K problematice špatných a nevyhovujících prostorových podmínek stávajícího dopravního řešení je možné uvést, že celá lokalita zmiňovaná v připomínce je v ploše s využitím „Bydlení individuální“, ve které je možná jak zástavba rodinných domů, tak i nízkopodlažní zástavba bytových domů a to za splnění regulativů daných ÚPO. Komunikace U Jana, na kterou je nová zastavitelná plocha napojena, končí u posledního obytného domu a má téměř v celé délce min. šířku cca 4,00m. Nejuzší úsek komunikace o šířce 3,5m (asfaltový povrch) je v délce cca 50m, začíná u objektu dvojgaráže na pozemku parc.č.302/2 až po oplocení objektu na parc.č.1760/2, mezi nízkopodlažními bytovými domy v severní části je šířka komunikace 4,80m. Po délce komunikace U Jana od jejího napojení na ul. Petřkovickou je možné využít několik zpevněných, většinou asfaltových ploch pro vyhnutí protijedoucích vozidel. Pro napojení této plošně malé zastavitelné plochy je i s ohledem na okolní zástavbu rodinných domů stávající komunikace dostatečná (dle ustanovení ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací platí, že šíře tělesa obousměrné komunikace může být 5,5 m, šířka jízdního pruhu pak pouze 2,75 m. Také ale jednopruhová obousměrná komunikace, s místy částečného rozšíření pro výhybny, může mít šířku pouze čtyři metry.) Vždy je nutné posoudit šířkové uspořádání na základě intenzity provozu v konkrétním místě. Pro průjezd aut HZS je šířka komunikace 3,5m dostatečná. Nejedná se tak o případ, kdy by komunikace neměla normové hodnoty, v opačném případě by ji nebylo možné užívat ani stávajícími obyvateli současné obytné zástavby.

To, že stávající bytové domy nemají zajištěno odpovídající parkovací stání, je problematika, jak je uvedeno v podání, dlouhodobá. Územní plán však tyto podrobnosti neřeší, tyto jsou předmětem řešení následných projekčních stupňů. Úkolem územního plánu je naopak vytvoření územních podmínek pro možnost jejich řešení. Zajištění dostatku parkovacích míst je řešeno při povolování záměrů ať už návrhu výstavby rodinného domu, či nízkopodlažních bytových domů v ploše bydlení individuálního s respektováním regulace ÚPO a další platné legislativy, včetně Ostravských stavebních předpisů. Samostatné (většinou plošně rozsáhlé) plochy pro parkování, odstavování a výstavbu parkovacích domů vymezuje ÚPO v plochách s koncentrovanou bytovou zástavbou. Dále je nutno uvést, že územní plán neřeší majetkové poměry a není v jeho náplni řešit poměry v území. Územní plán navrhuje koncepci rozvoje města, vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití s regulativy, vymezuje významné dopravní koridory a veřejná prostranství, chrání přírodní a kulturní hodnoty území. O činnostech v jednotlivých plochách s rozdílným způsobem využití rozhoduje příslušný stavební úřad. Nedostatek parkovacích míst u stávajících tří bytových domů je nutné řešit s vlastníky těchto objektů, kteří mají povinnost zajistit parkování pro bytové jednotky. U objektu na parc.č. 1759/3, k.ú. Petřkovice u Ostravy dokonce parkují jeho obyvatelé na pozemku jiného soukromého vlastníka – žadatele o změnu č.61, Pozemky pod Garážemi s.r.o., pro kterého je tento pozemek přístupovým na další část pozemku.

Dále podatel k problematice nevyhovujícího dopravního systému uvádí, že plocha silničního tělesa je umístěna nejen na pozemcích ve vlastnictví města, ale že zasahuje i na pozemky soukromých vlastníků, kteří by se mohli rozhodnout využívat své pozemky jiným způsobem než pro komunikaci. K tomu je třeba uvést, že komunikace U Jana (a všechny další komunikace) jsou komunikacemi přístupné každému bez omezení a slouží obecnému užívání a jsou dle § 34 zákona o obcích i tzv. veřejným prostorem, který dle vyhlášky 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dříve vyhl.501/2006 Sb.) by měl splňovat určité šířkové parametry. Veřejné prostranství může být vymezeno i na soukromých pozemcích. Nelze tedy užívání stávající komunikace na základě vlastnických vztahů omezit.

V textu podání je uvedeno, že změny vytvoří do budoucna problémy, které následně bude město muset řešit z pozice orgánu pro povolování staveb, veřejného pořádku a dopravní problematiky. K tomuto je možné uvést, že nevíme na jakém podkladu došel podávající k takovému závěru, kdy není zřejmé kolik a jaké stavby na pozemcích budou v budoucnu realizovány. Vzhledem k tomu, že v obou případech změny se jedná o plochu s využitím „Bydlení individuální“ s možností zástavby s koeficientem 0,30 pak zde není předpoklad vzniku nadměru zatěžujícího využití. Z textu připomínky vyplývá, že už dnes jsou v území dlouhodobě neřešené problémy – nedostatečné zajištění parkování u bytových domů, odstavování aut návštěvníků, vyřešení majetkových problémů souvisejících s vymezením komunikace apod. Tato problematika se nedotýká řešení územního plánu. Problematika statické dopravy, a to nejenom její zajištění, ale její počet, jakož i to, zda nově navrhovanou kapacitu unese stávající nebo

upravovaný dopravní systém, je předmětem řešení a posuzování v rámci správného řízení navazujících projekčních stupňů, tedy v rámci povolování konkrétního záměru. Územní plán nemůže v takovém detailu nahrazovat povolení řízení, ale naopak vytvořit pro taková řešení územní podmínky.

K problematice příjezdu k nové zastavitelné ploše a jeho technickým parametrům sdělujeme, že konkrétní řešení záměru spadá do kompetence řešení u příslušného stavebního úřadu. Nelze dopředu předjímat, jak bude nová zástavba omezovat stávající objekty a vlastníky sousedních pozemků.

Podmínka zpracování územních studií pro nové zastavitelné plochy se vymezuje územním plánem u významných ploch většího rozsahu z důvodu zajištění prostorového řešení, dopravního systému a navržení veřejných prostranství. V případě řešení stávajícího, dle podatele, nevyhovujícího dopravního systému v lokalitě, může samospráva zajistit pořízení dopravní analýzy s návrhem řešení.

Nově navrhovaná zastavitelná plocha je malých rozměrů - 0,28ha. Územní plán umožňuje použití výjimky šířkového uspořádání přístupové komunikace k zastavitelným plochám u ploch menších než 0,5 ha, a to z důvodu, že nelze stávající přístupovou komunikaci z důvodu její obestavenosti šířkově upravit. Zástavba v této ploše je omezená koeficientem zastavění 0,30, výškově s omezením 2NP a podkrovím, a to i pro bytové domy (jedná se o stejné prostorové omezení, jaké je stavebním zákonem vymezeno pro rodinný dům). Zatížení stávajícího dopravního systému nebude vzhledem k uvažované zástavbě enormní a nad rámec dopravního zatížení v rodinné zástavbě. Problematika statické dopravy je s ohledem na její detail předmětem řešení v navazujícím dalším stupni projektové dokumentace, při povolování konkrétního záměru výstavby. Územní plán obcí nemůže nahrazovat, či duplikovat právě konkrétní technické řešení, které je předmětem na něj navazujících projektových dokumentací. Návrh změny respektuje zásady koncepce územního plánu Ostravy. Navrhované rozvojové plochy doplňují stávající zástavbu, navazují na stabilizované území, navrženým způsobem využití bude zachován současný nízkopodlažní rodinný charakter zástavby městské části. Urbanistická koncepce se nemění. Nová plocha je vymezena na parcelách s druhem pozemku ostatní plocha, u kterých není sledována ochrana zemědělského půdního fondu. Jedná se tedy o pozemky vhodné k zástavbě.

Část III:

Podatel uvádí, že je návrh v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací:

- s PÚR ČR, čl. 24 – lokalita je napojena na nedostatečnou dopravní infrastrukturu
- s PÚR ČR, čl. 23 – zastavitelná plocha je navržena v blízkosti návrhového koridoru I.třídy
- se ZÚR MSK – plochy mají být vymezeny s ohledem na skutečnou potřebu rozvoje území, s ohledem na urbanistickou koncepci sídel, ochranu volné krajiny a dostupnost dopravní a technické infrastruktury.
- požadavek na doplnění podmínek pro zajištění dostatečné veřejné infrastruktury – např formou etapizace.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Části č.III Připomínky č.38 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V odůvodnění části II. jsou uvedeny důvody, které vysvětlují, že stávající komunikační systém v lokalitě je dostačující jak pro stávající zástavbu a provoz z ní vyplývající, tak i pro nové dva rodinné domy, které mají být v nově vymezené ploše umístěny. Obsahem čl.24 PÚR ČR je zejména zajišťování podmínek a zkvalitňování dopravy s ohledem na potřeby veřejné dopravy, s požadavky na ochranu veřejného zdraví a v souladu s principy udržitelné mobility osob a zboží. Nová výstavba má být dle tohoto článku podmíněna možností napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu, což v tomto případě nově vymezená plocha splňuje, neboť pozemek vlastníka změny přímo navazuje na veřejnou komunikaci. Výstavbou v nově vymezené ploše pro individuální bydlení nedojde s ohledem na stávající dopravní situaci ke zhoršení podmínek, nedojde ke snížení bezpečnosti a plynulosti dopravy. V daném území se po veřejných komunikacích pohybují obyvatelé žijící v této lokalitě, dopravní systém je neprůjezdný ukončený zástavbou v severním okraji. Není proto předpoklad zvýšeného pohybu automobilů. Stávající komunikace umožňují rovněž průjezd cyklistům a pěším,

Navržená zastavitelná plocha je umístěna východně od návrhového dopravního koridoru obchvatu Hlučínska, v dostatečné vzdálenosti. Návrhový koridor (s označením CPZ.DS128) je vymezen v šíři 100m (čtyřpruhová komunikace má rozměry cca 18m). Po realizaci této komunikace budou přiléhající navazující pozemky přiřčeny do ploch se shodným funkčním využitím. Z důvodu blízkosti návrhové

komunikace bude při realizaci záměru dodržena podmínka respektování ochranného pásma takového komunikace, které činí 50m, tzn. že stavby rodinných domů musí být umístěny mimo toto ochranné pásmo, ale mohou zde být zahrady. Tato skutečnost je uvedena v odůvodnění položky č.61: „*V rámci změny ÚPO je tedy na části pozemku vymezena nová zastavitelná plocha Z.B249 určená pro funkci „Bydlení individuální“. Do vzdálenosti ochranného pásma navrženého dopravního koridoru lze umístit stavby bydlení individuálního, zbylá část pozemku může být využívána jako zahrada.*“

Dle čl.23 PÚR ČR se podle místních podmínek mají vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a s cílem minimalizovat rozsah fragmentace krajiny. Vymezovat plochy pro novou obytnou výstavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky silnic a předcházet tím zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možným nežádoucím účinkům z provozu dopravy. V tomto případě nedojde k tomu, že by nově navržená plocha pro bydlení zamezila možnosti realizace návrhového dopravního prvku a je situována v dostatečné vzdálenosti. Nově vymezená plocha navazuje na stabilizovanou plochu pro bydlení s rodinnými domy, která těsně přiléhá k návrhovému dopravnímu koridoru. Případné nároky na budování nákladných technických opatření tak nevyplývou pouze z vymezení nové zastavitelné plochy řešené pol.61.

Vymezení nové zastavitelné plochy je v souladu se zásadami uvedenými v ZÚR MSK v kapitole H.I. Vymezení oblastí specifických krajin a jednotlivých specifických krajin. Pro území Petřkovic (a téměř celého území Ostravy) je vymezena specifická krajina E-01, kde v případě vymezování nových ploch pro zástavbu je nutné dodržovat zásadu:

„Nové rozvojové plochy pro bydlení vymezovat s ohledem na skutečnou potřebu vycházející ze sociodemografické prognózy území, s ohledem na celkovou urbanistickou koncepci sídel, ochranu volné krajiny, občanskou vybavenost a dostupnost dopravní a technické infrastruktury.“

K tomuto sdělujeme, že na základě výsledků Zprávy o uplatňování za roky 2020-2024 (dále ZOU) zpracované a projednané v září 2025, která se při analýze potřeby vymezení nových zastavitelných ploch opírá o sociodemografický průzkum byly i Změnou č.5 vymezeny nové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech, byť v minimálním rozsahu a v plochách, které jsou napojitelné na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Vymezení nové zastavitelné plochy Z.B249 negativně neovlivňuje stávající urbanistickou koncepci a tím, že se jedná o plošně malou rozlohu, nedojde k novým nárokům na občanskou vybavenost a negativnímu zásahu do ploch volné krajiny. Vymezenou zastavitelnou plochu je možné napojit na veřejný dopravní systém a na technickou infrastrukturu, neboť pozemky žadatele o změnu přímo sousedí s veřejným prostranstvím s komunikací a sítěmi.

Pro město Ostrava je důležité zachovat a nabídnout plochy pro novou bytovou výstavbu a zajistit tak stálost trvale bydlících obyvatel.

K možnosti vymezení podmínky etapizace na základě kapacitně nedostačující veřejné dopravní infrastruktury sdělujeme, že je stávající komunikace využívána současnými obyvateli. V případě, že by komunikace byla, jak je uvedeno v podání, kapacitně nevyhovující, byla by navržena správcem/provozovatelem/vlastníkem její nezbytná úprava. Podmínit možnost nové zástavby ve vymezené ploše o velikosti 0,28ha není z hlediska zásad a regulativů Územního plánu Ostravy podmínkou, neboť ÚPO tuto možnost využití stávající (být parametrově nevyhovující) komunikace pro nové zastavitelné plochy umožňuje. Etapizace je v územních plánech vymezována tam, kde jsou navrženy plošně rozsáhlé zastavitelné plochy, kde je zřejmé že nároky na dopravní řešení vyvolá nutnost realizací nových komunikací či rekonstrukce stávajících komunikací. Z důvodu realizace výstavby na ploše o velikosti 0,28 ha by podmínka nastavení etapizace v ÚPO byla neodůvodnitelná.

Část IV:

Podatel uvádí, že je návrh postrádá opodstatnění z hlediska urbanismu, protože zařazení pozemku do ploch k bydlení představuje nežádoucí rozšiřování zástavby do volné krajiny. Dále je uvedeno, že plošná likvidace krajině zeleně je krokem zpět proti současným trendům adaptace měst na klimatickou změnu.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Části č.IV Připomínky č.38 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Nově vymezená zastavitelná plocha nezasahuje negativně stávající urbanistickou koncepci. Vymezená zastavitelná plocha pro bydlení individuální přímo navazuje na lokalitu s rodinnými domy, svým vymezením nevybíhá do volné krajiny, ale doplňuje vhodně stávající strukturu zástavby. Regulativy plochy s využitím „Individuální bydlení“ neumožní narušení stávající struktury zástavby negativním způsobem. Zástavba v městské části Petřkovice je realizována průběžně, za poslední 4 roky došlo k zastavění celkem 30% volných zastavitelných ploch (údaj vyplývá ze ZOU za roky 2020-2024). Je tedy zřejmé, že o výstavbu v městské části s dostatečnou a fungující občanskou vybaveností je zájem. Na pozemku se nachází několik vzrostlých stromů, zejména u severního okraje pozemku a v ploše za garážemi, ucelená plocha krajinné zeleně navazuje severně na tento pozemek a zástavbou nebude dotčena. Mikroklimatické funkce i nárazníková přechodová zóna do volné krajiny tak zůstane zachována. Případné kácení vzrostlých stromů bude řešeno na základě povolení odboru OŽP MMO.

Část V:

Podatel uvádí, že je návrh nepřiměřeným zásahem do vlastnických práv okolních pozemků a že dojde:

- ke zhoršení odtokových poměrů a ohrožení majetku
- ztrátě soukromí a imisní zátěží
- znehodnocení nemovitosti.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Části č.V Připomínky č.38 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

K problematice řešení odtokových poměrů je možné sdělit, že každý záměr výstavby musí mít dle SZ zajištěnou likvidaci jak odpadních tak dešťových vod. Návrh musí odpovídat požadavkům platné legislativy a být navržen tak, aby negativně neovlivnil sousední pozemky. Řešení této problematiky je součástí stavebního řízení.

K problematice zachování soukromí podatele a negativního vlivu nové výstavby na pozemky a stavby podatele připomínky uvádíme, že se nacházíme ve městě, které se rozvíjí a tudíž mění. Rozvoj probíhá nepřetržitě a vymezování nových ploch pro zástavbu je možností, jak město rozvíjet, jak nabídnout vhodné pozemky k nové výstavbě v takové míře, aby dále nedocházelo k odlivu obyvatelstva. Mnoho pozemků, které jsou na území města Ostravy vymezeny jako zastavitelné plochy není možné zastavět z důvodu nezájmu jejich vlastníků. Cílem návrhu rozvoje města je nabídnout prostřednictvím územního plánu dostatek volných ploch k výstavbě. V tomto případě se jedná o pozemek, který je napojený na veřejnou dopravní infrastrukturu a je možné jeho napojení na inženýrské sítě, negativně nezasahuje do urbanistické koncepce. Není možné proto předpokládat, že ve třetím největším městě ČR nedojde ke změnám.

Dále podatel uvádí, že dojde ke znehodnocení nemovitosti a odůvodňuje to tím, že atraktivita a hodnota jeho pozemku je dána právě sousedstvím s nezastavitelnou plochou. Dále uvádí, že účelová změna územního plánu ve prospěch majitele sousedního pozemku nesmí proběhnout na úkor práv vlastníků sousedních pozemků a že by změnou došlo ke znemožnění přístupu k podatelovu pozemku, který v této věci měl smluvně zajištěn přístup z pozemku parc.č. 1759/2 k.ú. Petřkovice (pozemek žadatele o změnu) na pozemek parc.č. 1760/6, k.ú. Petřkovice (pozemek podatele).

Územně plánovací dokumentace neřeší vlastnické vztahy. Navrhuje rozvoj města s vymezením jednotlivých funkčních ploch, nutného dopravního systému s respektováním limitů a hodnot území.

Z katastru nemovitostí bylo zjištěno, že pozemek parc.č. 1759/2, k.ú. Petřkovice není zatížen žádnými věcnými břemeny, tudíž možnost nové zástavby na části tohoto pozemku není limitována. Pokud byly v území dohodnuty mezi vlastníky zásady využívání sousedních pozemků, jedná se o dohody, které nemůže územní plán zohlednit.

V případě vlastníka pozemku parc.č. 1759/2, k.ú. Petřkovice bylo umožněno návrhem Změny č.5 územního plánu jeho zastavění.

Na závěr je možné dodat, že všechny výše uvedené problémy se neřeší v územně plánovací dokumentaci, jedná se o podrobnosti řešené při povolování záměrů na výstavbu. Každá stavba musí mít projektovou dokumentaci v souladu s požadavky SZ a příslušných vyhlášek. V případě omezení

vlastnictví je možné respektovat popř. zohlednit informace, které jsou zobrazitelné v katastru nemovitostí.

Část VI:

Podatel uvádí, že na základě uvedeného odůvodnění nelze změnu provést.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Části č.VI Připomínky č.38 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel ve výše uvedených částech postupně odůvodnil, že připomínky podatele nejsou relevantní/opodstatněné ve vztahu k jeho majetku – tj. k pozemku parc.č.1760/5 se stavbou bez čp. a k pozemku parc.č.1771/2 se stavbou rodinného domu, vše v k.ú. Petřkovice u Ostravy. Všechny body připomínky podatele zdůvodňují jeho nesouhlas s vymezenou novou zastavitelnou plochou, která byla vymezena s ohledem na zásady pro vymezení zastavitelných ploch a respektováním limitů, které byly v době zpracování návrhu známy. Je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, a regulativy a zásadami Územního plánu Ostravy a s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

PŘIPOMÍNKA Č. 39

Podatel: pan Milan Kučera, Blanická 973/185, 724 00 Ostrava-Stará Bělá

Citace připomínky:

Podání připomínek k návrhu změny č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY

Podávám připomínky ke změně současného stavu, kterým je využití plochy „Bydlení v rodinných domech“ na navrhovanou změnu využití plochy na „Občanské vybavení všeobecné“(OU) v rámci změny č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY ve Staré Bělé.

K tomuto návrhu změny ve výše uvedeném územním plánu vyjadřuji svůj nesouhlas. Jednak zasahuje do mých práv v rámci mého 30 letého podnikání na těchto parcelních plochách 3602/14, 3602/21, 3602/31, 3602/34, 3602/35, 3602/40, 3602/42, 3602/47, 3602/48 v k.ú. Stará Bělá.

Jednak do dnešního dne, kdy tento nesouhlas píší nemám z průběhu veřejného projednání písemný záznam, ačkoliv jsem prostřednictvím paní Gerdy Matysové a paní Ing. Bc. Anny Mandrlové, které se účastnily tohoto veřejného projednání dne 19.2.2026 a osobně v kanceláři Ing. Nováčkové za přítomnosti Ing. arch. Cyrila Vltavského, MPA. Žádaly o písemný záznam a nový grafický návrh včetně legendy jednotlivých vysvětlivek barevných značení, a to pro právního zástupce. Já jsem se nemohl účastnit ze zdravotních důvodů.

Odůvodnění mého nesouhlasu je to, že v současném stavu, kterým je využití plochy „Bydlení v rodinných domech“ jsou tyto mé stavby na mých pozemcích v souladu s využitím plochy „Bydlení v rodinných domech“, které jsou v souladu s Přípustným využitím a s Podmíněně přípustným využitím.

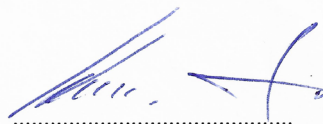
A proto požaduji, aby tyto mé pozemky a stavby zůstaly v „Bydlení individuální“(BI), jak je uvedeno (v listu) územního plánu.

A okolní zástavba v blízkosti kolem mých pozemků a staveb by významně narušila mé podnikání a celkové investice, protože využití okolní plochy na „Občanské vybavení všeobecné“ (OU) by umožňovalo naopak stavět stavby jiného druhu než (BI), např. velkého rozsahu (bytové domy, mateřské školy a jídelny), které by byly náročné na dopravní infrastrukturu a mohly by vzniknout tak veřejně prospěšné stavby vyžadující vyvlastnění mých pozemků a staveb.

Proto si nepřeji a nesouhlasím se se změnou č.5 ÚZEMNÍHO PLÁNU OSTRAVY ve Staré Bělé.

V Ostravě -Staré Bělé, 4.března 2026

Milan Kučera, Blanická 973/185, 724 00 Ostrava-Stará Bělá

**Vyhodnocení připomínky:**

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, odesláno podatelem bylo 5.3.2026, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 9.3. 2026. Připomínka byla uplatněna v řádném termínu.

Podatel nesouhlasí s navrhovanou změnou v centrální části obce Stará Bělá, tedy se změnou z plochy „Bydlení v rodinných domech“ (BI) na plochu „Občanské vybavení všeobecné“ (OU). Uvádí, že změna zasahuje do jeho práv v rámci podnikání na předmětných pozemcích. Dále uvádí, že dosud neobdržel písemný záznam z průběhu veřejného projednání.

Tento nesouhlas odůvodňuje tím, že jeho stavby jsou v souladu se stávající plochou s využitím „Bydlení v rodinných domech“ a to přípustným a podmíněně přípustným využitím. A dále uvádí obavy, že by případná výstavba, kterou umožňuje plocha „Občanské vybavení všeobecné“ narušila jeho podnikání a investice a že by mohlo dojít ke vzniku VPS vyžadujících vyvlastnění podatelových pozemků a staveb.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem posoudili s ohledem na cíle a úkoly územního plánování uplatněnou připomínku a zpracovali její vyhodnocení s uvedeným závěrem:

Připomínce č.39 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Předmětem změny je návrh změny funkčního využití centrální části městské části Stará Bělá, označené v návrhu jako položky 2.4, která zahrnuje změnu plochy v centrální části městského obvodu Stará Bělá, vymezenou ulicemi Junácká, Blanická a Ruskova. Změna se týká území, kde se nachází Katolický lidový dům, objekt s poštou a lékárnou a nákupní centrum Hruška, firma Auto Pneu Servis MK, dále stávající park (pozemky parc.č. 3602/1, 3602/5, 3602/50 v k.ú. Stará Bělá), plochy základní školy a objektu OFFICE CENTER OCTAGON. Plocha původně s využitím „Bydlení v rodinných domech“, po převedení do jednotného standardu plocha s využitím „Bydlení individuální“ byla změnou převedena na plochu s využitím „Občanské vybavení všeobecné“.

Spolu se stávající plochou občanského vybavení, kde se nachází církevní stavba je tak vytvořena ucelená centrální zóna městského obvodu.

Tato změna byla navržena na základě vlastního podnětu, kdy bylo zpracovatelem změny vyhodnoceno, že stávající plocha s využitím „Bydlení v rodinných domech“ (dle jednotného standardu „Bydlení individuální“), není v souladu se skutečným využíváním lokality a v případě potřeby nové stavební činnosti či změn v území by plocha s využitím „Bydlení individuální“ mohla být brzdou rozvoje a to z důvodu stanovených regulativů plochy s využitím „Bydlení individuální“. Každá funkční plocha umožňuje kromě staveb v kategorii „hlavní“ umístit také stavby uvedené v kategorii „přípustné využití“ a „podmíněně přípustné využití“. V daném území, které je centrálním místem městského obvodu, se v současné době koncentrují stavby zejména občanské vybavenosti, které jsou v dané ploše přípustné, nicméně jejich koncentrace a umístění již prakticky neumožňuje takto vymezené území využít pro rodinné domy, pro které zde již není místo. V ploše se nacházejí stavby popsané výše. Z tohoto důvodu je funkční plocha změněna na plochu, která odpovídá současnému využití. Z hlediska urbanismu tak nový návrh lépe vyjadřuje využití centrální části. Dle pořizovatele tak bude z hlediska urbanismu nový návrh lépe vyjadřovat využití centrální části městské části.

Pozemky ve vlastnictví podatele parc.č.3602/14, 3602/21, 3602/31, 3602/34, 3602/35, 3602/40, 3602/42, 3602/47 a 3602/48, k.ú. Stará Bělá tvoří uzavřený komplex budov se zpevněnými plochami, s provozovnou Auto Pneu Servis MK, firmou BRINKS, obchodním zařízením Hruška a objektem pro bydlení. Objekt Hrušky je dvoupodlažní, půdorysná plocha je 650 m², splňuje tak regulativy pro plochu „Bydlení individuální“. Objekt pneuservisu o ploše 673 m² byl dvoupodlažní, v roce 2015 byla započata nástavba 3NP (do současnosti z exteriéru nedokončena). Objekt pro bydlení se nachází mezi objekty Hrušky a pneuservisu, o ploše 132 m², výška 3NP. Povolání nástavby probíhalo v souladu s ÚPO vydaným v roce 2014, který toto umožňoval. Celková plocha komplexu budov a zpevněných ploch je 3 480 m², z toho je plocha zastavěná budovami 1 620 m², poměr zpevněných a nezpevněných ploch je tak téměř shodný.

V současné době však již uzavřený komplex nesplňuje regulativy platného ÚPO pro plochu „Bydlení v rodinných domech“, po převodu do standardu „Bydlení individuální“. ÚPO pro tuto plochu vymezuje tyto regulativy (podle návrhu Změny č.5):

Plocha slouží: bydlení v rodinných domech (izolované i řadové domy a další typy RD) a v obdobných formách domů nízkopodlažní obytné zástavby. Funkční plocha je vymezena pro nízkopodlažní zástavbu o výškové hladině maximálně do 2 nadzemních podlaží a podkroví. Veškeré nové stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením, vlastním provozem i vyvolaným zatížením území odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji jak po stránce urbanistické a architektonické, tak i po stránce provozní vhodně doplňovat, nikoliv narušovat nebo nadměrně negativně ovlivňovat (dopravní zátěž, hluk, otřesy, emise apod.).

Hlavní využití:

- rodinné domy do 2 NP a podkroví

Přípustné využití:

- zahrady, sady,
- bytové domy do max. 2 NP a podkroví,
- provozní a hospodářské zázemí rodinných domů a zahrad – altány, skleníky, bazény, pergoly, garáže a přístřešky pro automobily, zpevněné plochy a objekty pro relaxaci a sport pro majitele a obyvatele rodinného nebo bytového domu, oplocení, zařízení pro chov domácích zvířat a drobnou rostlinnou výrobu za podmínky, že nezhorší kvalitu prostředí a možnost využití sousedních pozemků sloužících zejména k bydlení, rekreaci nebo občanskému vybavení,
- občanské vybavení související s využíváním takto vymezené plochy do 1 000 m² zastavěné plochy budovy – např. místní správa, školky, základní školy, služby, obchodní, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení (domovy důchodců, charitativní zařízení apod.), sportovní zařízení a plochy včetně provozního zázemí. V případě na sebe navazujících budov se maximální výměra 1 000 m² použije jako součet jednotlivých zastavěných ploch budov. Principem plošného omezení je zachování objemového a prostorového měřítka staveb, typického pro individuální bytovou zástavbu, nikoliv omezení např. dilatačních celků apod.).
- dopravní infrastruktura – silniční, cyklistické a pěší komunikace, jednotlivé garáže a přístřešky pro osobní automobily, parkoviště odpovídající kapacitě předmětných objektů, zastávky MHD, alternativní druhy dopravy – lanovky, visuté dráhy apod.,
- technická infrastruktura – inženýrské sítě, trafostanice, čistírny odpadních vod pro předmětné budovy, telekomunikační zařízení, nízkoemisní zdroje energie k zajištění provozu předmětných objektů (např. degazační stanice s kogenerační jednotkou), fotovoltaické panely jako alternativní zdroj energie umístěné pouze na střeších či fasádách objektů, splňující omezující prostorové a architektonické podmínky této funkční plochy, plocha pro odpadní kontejnery,
- veřejné prostory, veřejná zeleň a vodní plochy,
- protipovodňová opatření.

Podmíněně přípustné využití:

- bytové domy o 3 nadzemních podlažích a podkroví, pokud je min. polovina parkovacích stání umístěna v podzemním podlaží, popř. v rámci zastavěné plochy bytového domu (viz *Pravidlo pro umístění bytových domů*),
- rodinné domy do 2 NP a podkroví o zastavěné ploše přesahující stanovenou max. zastavěnou plochu, určenou prostorovou regulací,
- administrativní budovy,
- stavby pro rodinnou rekreaci,
- stavby pro zemědělství, stavby a zařízení pro chov hospodářských zvířat a pro rostlinnou malovýrobu, uskladnění zem. techniky,
- občanské vybavení související s využíváním této plochy daného způsobu využití (kromě zařízení obchodu) přesahující 1 000 m² zastavěné plochy, maximálně však do 2 000 m² zastavěné plochy. V případě integrace občanského vybavení do jedné budovy nebo do komplexu na sebe navazujících budov nesmí být součet jejich zastavěných ploch větší než 2 000 m² – např. místní správa, školky, služby, stravovací, společenská, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení včetně provozního zázemí, z toho zastavěná plocha obchodním vybavením nesmí přesáhnout 1 000 m². Limit 2 000 m² zastavěných ploch se výjimečně nepoužije u staveb a jejich změn realizovaných ve veřejném zájmu – např. školy, sportovní, kulturní, zdravotnická a sociální zařízení, pokud jejich realizace významným způsobem negativně neovlivní hlavní způsob využití okolního navazujícího území a charakter jeho urbanistického uspořádání,
- penziony,

- sběrný dvůr,
- výrobní a služby, nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení a sloužící zejména obyvatelům obytné zóny,
- zahrádkové osady,
- sakrální stavby a stavby určené k náboženským účelům,
- stavby a zařízení pro reklamu, informaci a propagaci.

Pravidlo pro navýšení zastavěné plochy budovami

Zastavěnou plochu rodinného domu lze výjimečně překročit (navýšit) za podmínky dodržení max. indexu zastavění a současně je nutno respektovat požadavek na *objemovou přiměřenost* nové zástavby – viz *Všeobecná prostorová regulace* v části 6 *Podmínky pro využití prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití*.

Pravidlo pro umístění bytových domů

Bytové domy o 3 NP a podkroví lze v ploše bydlení individuální umístit v případech, kdy se jedná o lokality nebo pozemky, které jsou přechodovým územím mezi zástavbou rodinných domů a stávající zástavbou o 4 NP a vyšší (a to i v případě, kdy jsou mezi těmito plochami dopravní plochy – komunikace) v plochách: „Bydlení hromadné“, „Občanské vybavení všeobecné“, „Občanské vybavení veřejné – vzdělání a výchova“, „Občanské vybavení jiné – věda a výzkum“, „Smíšené obytné centrální“ nebo území, které z důvodu urbanistické kompozice či potřeby zajištění orientačního prvku, umístění takové stavby umožňuje (popř. je pro toto území vhodná).

Nepřípustné využití:

- činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- fotovoltaické panely umístěné na terénu (pozemní provedení).

Podmínky prostorového uspořádání**Plošné omezení**

V zastavěném území stabilizované plochy platí pro zástavbu max. koeficient zastavění 0,30.

U řadových domů, dvojdomů apod. sloužících pro bydlení, které na sebe bezprostředně navazují, se při posuzování prostorové regulace posuzuje každý řadový dům či jeden dům „dvojdomu“ zvlášť.

Zastavěnou plochu rodinného domu lze výjimečně překročit (navýšit) za podmínky zachování max. indexu zastavění a současně je nutno respektovat požadavek na Posuzování objemové přiměřenosti nové zástavby.

Výškové omezení

V dané funkční ploše platí základní výškové omezení 2 NP a podkroví. Ve výjimečných a odůvodněných případech podmíněně přípustného využití je možné umístit stavbu k bydlení o 3 NP a podkroví, a to na okraji funkční plochy, na kterou navazuje stávající zástavba o min. 4 NP (viz Pravidlo pro umístění bytových domů).

Podmínky pro plochu „Bydlení v rodinných domech“ byly předcházejícími změnami ÚPO stále upravovány s cílem, zajistit ochranu charakteristické zástavby rodinnými domy a kvalitní rezidenční prostředí. Na základě výše uvedených regulativů je zřejmé, že stávající komplex budov nesplňuje zejména max. koeficient zastavění 0,30. Rovněž nástavba 3NP na objektu na parc.č. 3602/14 by se těžko odůvodňovala.

Proto funkční plocha „Občanské vybavení všeobecné“ (dále v textu „OU“) lépe odpovídá danému území výčtem možností využití. Plocha „OU“ má sloužit občanskému vybavení v samostatných objektech nebo k tomuto účelu vymezených areálech. Zástavba tohoto funkčního využití je charakteristická objekty velkého objemu s použitím výrazných architektonických a kompozičních prostředků. Veškeré nové

stavby musí svým objemovým a výrazovým řešením odpovídat charakteru zástavby převládající funkce a musí ji vhodně doplňovat, nikoliv ji narušovat nebo negativně ovlivňovat svým provozem.

Nově navrhované stavby v ploše „Občanské vybavení všeobecné“ musí splnit podmínky prostorové regulace, tzn. plošné a výškové omezení.

Plošné omezení

V zastavěném území stabilizované plochy platí pro zástavbu max. koeficient zastavění 0,50 se zohledněním všeobecné prostorové regulace.

Výškové omezení

Ve stabilizované ploše není pro zástavbu výškové omezení stanoveno, platí všeobecná prostorová regulace, která podmiňuje svými podmínkami velikost a charakter nové zástavby.

Případná nově navrhovaná zástavba, která bude povolována dle výše uvedených zásad a s ohledem na stávající situaci v lokalitě (tedy objekty, dopravní situaci, apod.) významně nenaruší podnikání a celkové investice podatele. U zástavby na sousedních pozemcích bude podatel vždy účastníkem povolovacího řízení, pro objekty občanského vybavení a bydlení se nevymezují veřejně prospěšné stavby, nehrozí tak vyvlastnění pozemků podatele. V současné době se vymezují veřejně prospěšné stavby zejména pro dopravní a technickou infrastrukturu a takovéto stavby nejsou v blízkosti pozemků podatele Změnou č.5 vymezeny.

Na závěr pořizovatel uvádí, že změna centrální části na využití „Občanské vybavení všeobecné“ včetně změny plochy za kostelem na plochu „Smíšená obytná městská“ odráží skutečné využití a je krokem k tomu, že do budoucna umožní rozvoj centra s potřebnými funkcemi. Již současná kumulace funkcí kolem ul. Blanické vytváří přirozené centrum obce, které zajišťuje její nezbytné funkce: školství, zdravotnictví, obchod, služby, veřejnou zeleň, součástí je církevní stavba, která zároveň tvoří dominantu obce, dále se jedná o hřbitov, veřejnou zeleň s vodním prvkem a navazující sportovní areál a koupaliště. Rovněž z hlediska urbanistické koncepce je vymezení centrální části žádoucí. Centrální část svými funkcemi propojuje obyvatele, usnadňuje jim život, nabízí místa pro relaxaci, sport setkávání a nabízí potřebné služby. Funkce bydlení toto centrum obklopuje, plynule na něj navazuje a může tak zajistit kvalitní rezidenční prostředí.

PŘIPOMÍNKA Č. 40 (OPOŽDĚNÁ)

Podatel: Bc. Martin Skoumal, Ing. Darja Skoumalová, oba bytem: Družební 682, 725 26 Ostrava-Krásné Pole

Citace připomínky:

Vážení,

jako vlastníci dotčených pozemků a navrhovatelé změny evidované v rámci **Změny č. 5 Územního plánu Ostravy pod položkou 35**, týkající se pozemku parc. č. **2018/138** a části pozemku parc. č. **2018/139** v k. ú. **Krásné Pole**, tímto žádáme, aby pořizovatel před vydáním Změny č. 5 Územního plánu Ostravy:

1. **přehodnotil negativní vyhodnocení položky 35,**
2. **doplnil a řádně individualizovaně odůvodnil své závěry,**
3. **zpřístupnil a zaslal podklady,** z nichž při hodnocení položky 35 vycházel,
4. **zvážil úpravu návrhu změny** tak, aby odpovídala skutečnému stavu území, zásadám rovného posuzování srovnatelných lokalit a zákonným požadavkům na ochranu zemědělského půdního fondu i na odůvodnění nových zastavitelných ploch.

Toto podání činíme proto, že dosavadní odůvodnění nevyhovění položce 35 považujeme za **věcně rozporné, právně vadné a nepřezkoumatelné**, a to zejména ve srovnání s jinými položkami téže změny územního plánu a se srovnatelnými pozemky v bezprostředním okolí. Veřejné projednání Změny č. 5 proběhlo dne **19. 2. 2026** a stanoviska i připomínky bylo možné dle zveřejněných informací uplatnit do **6. 3. 2026**. Obsah návrhu vycházel ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Ostravy za období 2020–2024.

I. Skutkové vymezení věci

Předmětem našeho návrhu nebylo plošné a neomezené otevření nové rozvojové plochy ve volné krajině, nýbrž **zařazení pozemku parc. č. 2018/138 a části pozemku parc. č. 2018/139 do ploch bydlení v takovém rozsahu, aby hranice zastavitelného území byla logicky zarovnána s již povolenou zástavbou na sousedním pozemku parc. č. 2015/2.**

Náš návrh tedy sledoval **urbanisticky logické dorovnání okraje zástavby**, nikoli svévolné rozšiřování do otevřené krajiny.

Současně uvádíme, že:

- v bezprostředním sousedství se nacházejí pozemky parc. č. **2015/2** a **2015/3**, na nichž byla **zástavba již připuštěna**, ačkoli na nich dosud nestojí realizovaná stavba,
- **reálná dopravní obsluha par. č. 2015/2 a 2015/3 je vedena přes úzkou přístupovou cestu parc. č. 2015/7, jejímž je Ing. Darja Skoumalová většinovým spoluvlastníkem,**
- **pozemek parc. č. 2015/6 je ve výlučném vlastnictví Ing. Darje Skoumalové,**
- **bez rozšíření či jiné úpravy přístupových poměrů na úkor našich pozemků není plnohodnotná dopravní obsluha těchto již schválených stavebních pozemků fakticky zjevná,**
- na pozemku parc. č. **2018/138** bydlíme ve zkolaudovaném rodinném domě evidovaném na parcele č. **2018/178,**
- hranice zastavitelné části území se na našem pozemku nachází přibližně **20 metrů od existujícího domu,** zatímco zbytek pozemku je veden jako orná půda,
- v lokalitě se dále nachází rozsáhlá zkolaudovaná stavba na pozemku parc. č. **2018/1,** která představuje výrazný zásah do původní zemědělské struktury území.

Z uvedeného je zřejmé, že pozemek parc. č. 2018/138 nelze poctivě a přesvědčivě hodnotit jako izolovanou plochu volné krajiny bez vazby na existující či připuštěnou zástavbu.

II. K rozporu s § 38 a § 108 stavebního zákona

Stavební zákon vymezuje cíle územního plánování a stanoví, že územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí hodnoty území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj. Současně podle **§ 108 odst. 4** platí, že další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě **prokázání potřeby** vymezení nových zastavitelných ploch.

Pořizovatel u položky 35 tvrdí, že potřebu nové zastavitelné plochy nelze prokázat, protože v okolí existují jiné nevyužité zastavitelné plochy. Ve stejné Změně č. 5 však u **položky 26** naopak vyhověl požadavku na změnu orné půdy III. třídy ochrany ZPF mimo zastavěné území na bydlení individuální s odůvodněním, že podle Zprávy o uplatňování Územního plánu Ostravy za období 2020–2024 došlo k **celkovému snížení zastavitelných ploch pro bydlení**, a že je tudíž namíste novou zastavitelnou plochu vymezit.

Tento postup je **vnitřně rozporný**. Není zřejmé, jak může pořizovatel v jedné části téže změny územního plánu argumentovat obecným úbytkem zastavitelných ploch pro bydlení a v jiné části, při skutkově obdobných okolnostech, tvrdit, že potřebu nové zastavitelné plochy nelze prokázat.

Pokud je potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení obecně uznávána, musí být velmi konkrétně a přesvědčivě vysvětleno, proč právě položka 35 z této logiky vybočuje.

III. K nesprávné aplikaci zákona o ochraně zemědělského půdního fondu

Pořizovatel u položky 35 uvádí, že dotčené pozemky jsou zařazeny do **III. třídy ochrany ZPF** a že takovou půdu lze odejmout pouze tehdy, pokud jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Takové odůvodnění je právně nesprávné nebo přinejmenším nepřesné.

Podle **§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.** se přísnější test „výrazně převažujícího“ jiného veřejného zájmu vztahuje výslovně na zemědělskou půdu **I. a II. třídy ochrany**. U půdy **III. třídy ochrany** zákon tento přísnější test výslovně nestanoví. Současně tentýž zákon ukládá při určování zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu upřednostňovat mj. půdu **navazující na zastavěné území** a půdu **méně kvalitní**.

Pořizovatel tedy u položky 35 použil vůči půdě III. třídy ochrany zjevně **přísnější argumentační režim**, než jaký vyplývá přímo ze zákona.

Nadto zákon o ochraně ZPF vyžaduje navrhopvat takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF a ostatních chráněných veřejných zájmů **nejvýhodnější**. V našem případě však pořizovatel neprokázal, že by zvolené řešení skutečně představovalo nejvýhodnější variantu; naopak zcela pominul možnost **částečné úpravy hranice zastavitelného území** odpovídající existujícímu stavu a sousední již připuštěné zástavbě.

IV. K vnitřní rozpornosti odůvodnění a nerovnému posuzování srovnatelných případů

Pořizovatel je povinen hodnotit skutkově srovnatelné případy **rovně, předvídatelně a přezkoumatelně**. V projednávané věci však podle našeho názoru postupoval **vnitřně rozporně** a vůči položce 35 použil podstatně přísnější metr než vůči jiným srovnatelným pozemkům v téže lokalitě i v rámci téže Změny č. 5.

Tato rozpornost je zřejmá zejména ve srovnání s **položkou 26**, kde bylo návrhu na změnu orné půdy III. třídy ochrany ZPF mimo zastavěné území na plochu bydlení individuální **vyhověno**. U položky 26 bylo jako jeden z klíčových důvodů výslovně uvedeno, že ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Ostravy za období 2020–2024 vyplývá **celkové snížení zastavitelných ploch pro bydlení**, a že je proto namístě novou zastavitelnou plochu vymezit. Naproti tomu u **položky 35** pořizovatel tvrdí pravý opak, tedy že potřebu nové zastavitelné plochy nelze prokázat, protože v okolí existují jiné možnosti bydlení.

Takový závěr je však v daném případě nejen rozporný s argumentací použitou u položky 26, ale i skutkově problematický, neboť tyto údajné „jiné možnosti bydlení“ zahrnují i pozemky, jejichž reálná dopravní obsluha není bez využití naší přístupové cesty fakticky zajištěna.

Pořizovatel tak v jedné části téže změny územního plánu argumentuje **úbytkem zastavitelných ploch pro bydlení**, zatímco v jiné části stejného dokumentu tvrdí, že dalších ploch pro bydlení není třeba. Bez konkrétního a individualizovaného vysvětlení takového rozdílu jde o **nerovné a nepřezkoumatelné posouzení skutkově obdobných případů**.

V. K rozporu s položkou 26 a k odlišnému metru použitému vůči položce 35

Ve vztahu k položce 26 pořizovatel výslovně akceptoval, že:

- jde o ornou půdu,
- jde o půdu **III. třídy ochrany ZPF**,
- jde o pozemek **mimo zastavěné území**,
- nová zastavitelná plocha je odůvodněna potřebou bydlení, návazností na okolní zástavbu a urbanistickým „zarovnáním hranice zastavitelných ploch směrem do volné krajiny“.

Přesně tento princip jsme uplatnili i my. Náš návrh se netýkal libovolného otevření nové plochy v krajině, ale pouze **pozemku parc. č. 2018/138 a části pozemku parc. č. 2018/139 v rozsahu odpovídajícím zarovnání s již povolenou zástavbou na sousedním pozemku parc. č. 2015/2**.

Jinými slovy, požadovali jsme **stejný urbanistický princip**, jaký pořizovatel sám uznal u položky 26 jako legitimní a vhodný. Přesto byl u položky 35 aplikován opačný závěr, aniž by bylo přesvědčivě vysvětleno, proč má být v našem případě „zarovnání hranice“ nepřípustným rozšiřováním do volné krajiny, zatímco u položky 26 bylo považováno za urbanisticky žádoucí řešení.

Tento rozdíl nelze vysvětlit ani třídou ochrany ZPF, ani polohou mimo zastavěné území, ani samotnou povahou navrhované funkce bydlení, protože ve všech těchto znacích jsou oba případy **zásadně srovnatelné**. Rozdílný výsledek proto bez řádného vysvětlení vyvolává důvodnou pochybnost o **svévůli a nerovném posuzování**.

VI. K rozporu v argumentaci dopravním napojením

Za zvlášť závažný považujeme rozpor v argumentaci pořizovatele týkající se dopravního napojení.

U položky 35 je absence napojení na komunikaci používána jako jeden z hlavních důvodů nevyhovění návrhu. Současně však v bezprostředním sousedství byly jako zastavitelné připuštěny pozemky parc. č. **2015/2** a **2015/3**, přestože jejich reálná dopravní obsluha je vedena přes úzkou přístupovou cestu parc. č. **2015/7**, jejímž je [jméno] spoluvlastníkem, a v návaznosti na pozemek parc. č. **2015/6**, který je v jeho výlučném vlastnictví.

Bez našeho souhlasu k rozšíření těchto poměrů nebo bez jiné právní a technické úpravy není plnohodnotný přístup k těmto již schváleným pozemkům fakticky zjevný. Jinak řečeno, pořizovatel u sousedních pozemků vychází z toho, že jejich dopravní obsluha je akceptovatelná nebo řešitelná, avšak u položky 35 používá obdobný problém jako **definitivní důvod zamítnutí**.

Takový postup je vnitřně rozporný. Nelze zároveň tvrdit, že v okolí existuje dostatek vhodných ploch pro bydlení, a současně opomíjet, že k některým z těchto ploch není bez využití naší přístupové cesty **2015/7** a návaznosti na pozemek **2015/6** fakticky zřejmý plnohodnotný přístup.

Pokud jsou tyto pozemky považovány za relevantní alternativu k našemu návrhu, musí pořizovatel konkrétně doložit, jak je jejich dopravní napojení skutečně a právně zajištěno. Bez toho je závěr o „dostatku jiných možností bydlení“ nepřesvědčivý.

VII. K faktickému stavu území a existující stavbě na pozemku 2018/138

Za zásadní považujeme rovněž skutečnost, že na pozemku parc. č. **2018/138** bydlíme ve zkolaudovaném rodinném domě evidovaném na parcele č. **2018/178**.

Pozemek 2018/138 tedy nelze hodnotit jako čistě volnou ornou půdu bez vztahu k bydlení a zastavění. Naopak jde o pozemek, který je **fakticky, funkčně i prostorově spojen s existující obytnou stavbou** a navazuje na pás pozemků, u nichž byla zástavba již realizována nebo připuštěna.

Dále uvádíme, že hranice zastavitelné zóny se na našem pozemku nachází přibližně **20 metrů od existujícího domu**, zatímco zbytek pozemku je veden jako orná půda. Takové vymezení je v konkrétním územním kontextu zjevně nelogické a nekoresponduje s faktickým stavem území.

Pořizovatel měl nejméně zvážit **mírnější a racionální variantu**, tedy úpravu hranice zastavitelné plochy tak, aby odpovídala existující stavbě a zároveň tvořila srozumitelný a přirozený okraj zástavby. Namísto toho však bez dalšího zvolil nejtvrdší možné řešení, aniž by přezkoumatelně doložil, proč by částečné vyhovění návrhu nebylo možné.

VIII. K rozporu s dříve povoleným výraznějším zásahem do území na pozemku 2018/1

Za další významný rozpor považujeme skutečnost, že v bezprostřední blízkosti se nachází pozemek parc. č. **2018/1**, na němž již stojí **zkolaudovaný rodinný dům**, přestože tento celek vznikl po dřívějším podstatně výraznějším zásahu do původní zemědělské struktury území.

Pokud byl v minulosti v téže lokalitě povolen a následně realizován takto výraznější zásah do území, je zcela legitimní požadovat po pořizovateli vysvětlení, proč je nyní námi navrhované řešení, které je ve srovnání s pozemkem 2018/1 **mírnější, územně omezenější a urbanisticky navazující**, hodnoceno jako nepřípustné rozšiřování do volné krajiny.

Pořizovatel nemůže bez dalšího tolerovat větší zásahy v minulosti a současně odmítat mírnější a logicky navazující řešení v současnosti, aniž by rozdíl mezi těmito případy přesvědčivě odůvodnil. V opačném případě jde opět o **nerovné posuzování srovnatelných pozemků** a o selektivní aplikaci kritérií ochrany krajiny a ochrany ZPF.

IX. K rodinnému a sídelnímu kontextu návrhu

Pořizovatel při hodnocení položky 35 zcela pominul i konkrétní sociální a sídelní kontext návrhu.

Na pozemku parc. č. **2018/138** bydlíme se svou rodinou ve zkolaudovaném domě na parcele č. **2018/178** a navrhovaná změna měla sloužit jako přirozené prostorové zázemí pro budoucí bydlení našich **tří dětí**.

Návrh tedy nesledoval vytvoření izolované rozvojové plochy bez vazby na stávající sídelní strukturu, nýbrž **stabilizaci a mezigenerační pokračování rodinného bydlení v místě již existující zástavby**.

I z hlediska cílů územního plánování je významné vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj sídel, stabilitu obyvatelstva a soudržnost místního společenství. Je nepochybně v zájmu obce, aby ji mladí lidé neopouštěli, aby rodiny měly možnost zůstat pohromadě a aby docházelo k přirozenému mezigeneračnímu pokračování bydlení v místě, kde již rodina fakticky žije. Tento aspekt pořizovatel v odůvodnění zcela pominul, přestože nejde o spekulativní či developerský záměr, ale o přirozenou potřebu rodinného bydlení navazujícího na existující dům a stávající sídelní strukturu. Cíle územního plánování ve stavebním zákoně takové hledisko připouštějí v rámci udržitelného rozvoje území.

X. K povinnosti řádného odůvodnění a rovného posuzování

Územní plán i jeho změna jsou opatřeními obecné povahy. Z toho plyne požadavek na **řádné, konkrétní, srozumitelné a přezkoumatelné odůvodnění** přijatého řešení a na **rovné zacházení se srovnatelnými lokalitami**.

Pořizovatel nemůže u jedné lokality používat jako důvod pro vyhovění:

- návaznost na zastavěné území,
- zarovnání hranice zastavitelných ploch,
- potřebu rozvoje bydlení,
- využitelnost půdy III. třídy ochrany pro rozvoj města,

a u jiné, skutkově obdobné lokality, bez přesvědčivého vysvětlení použít **opačné závěry**.

Právě tím je zatíženo vyhodnocení položky 35.

XI. Žádost o zpřístupnění podkladů

Současně žádáme o zpřístupnění, případně zaslání kopií těchto podkladů vztahujících se k položce 35:

- stanoviska dotčených orgánů, zejména orgánu ochrany ZPF,
- mapových a koordinačních podkladů,
- podkladů, z nichž plyne závěr o absenci dopravního napojení,
- podkladů, z nichž plyne závěr o neexistenci potřeby nové zastavitelné plochy,
- podkladů ke srovnání s okolními zastavitelnými plochami,
- interního vyhodnocení položky 35,
- podkladů vysvětlujících rozdílný přístup oproti položce 26.

XII. Shrnutí rozporů, které žádáme vypořádat

Žádáme, aby pořizovatel výslovně a jednotlivě vypořádal zejména tyto rozpory:

1. proč u **položky 26** uznal potřebu nové zastavitelné plochy s odkazem na **úbytek zastavitelných ploch pro bydlení**, zatímco u **položky 35** tvrdí, že další plochy bydlení nejsou potřebné,
2. proč u **položky 26** považoval ornou půdu **III. třídy ochrany ZPF** za využitelnou pro rozvoj města, zatímco u **položky 35** použil tutéž kategorii půdy jako argument proti změně,
3. proč u **položky 26** považoval za vhodné **zarovnání hranice zastavitelného území**, zatímco u **položky 35**, kde jsme požadovali totéž ve vztahu k pozemku 2015/2, dospěl k opačnému závěru,
4. proč u sousedních pozemků **2015/2 a 2015/3** akceptoval zastavitelnost navzdory omezenému přístupu, zatímco u našeho návrhu používá otázku přístupu jako zásadní důvod nevyhovění,
5. proč za dostatečné „jiné možnosti bydlení“ považuje i takové pozemky, k nimž podle skutkového stavu není bez využití naší přístupové cesty **2015/7** a návaznosti na pozemek **2015/6** zjevný plnohodnotný přístup,
6. proč je námi navržené mírné dorovnání hranice zástavby hodnoceno jako nepřípustné, když v téže lokalitě byl v minulosti povolen a realizován výraznější zásah na pozemku **2018/1**.

Bez podrobného a individualizovaného vypořádání uvedených rozporů nelze považovat odůvodnění nevyhovění položce 35 za dostatečné, rovné a přezkoumatelné.

XIII. Návrh

S ohledem na výše uvedené navrhuje, aby pořizovatel:

1. znovu věcně přezkoumal vyhodnocení položky 35,
2. odstranil rozpory mezi odůvodněním položky 35 a položky 26,
3. přehodnotil argumentaci vztahující se k ZPF III. třídy ochrany,
4. přehodnotil závěry týkající se dopravního napojení s ohledem na skutečné poměry u parcel 2015/2, 2015/3, 2015/7 a 2015/6,
5. zvážil úpravu návrhu tak, aby bylo vyhověno alespoň v rozsahu odpovídajícímu **logickému zarovnání hranice zastavitelného území podle již přípustné sousední zástavby**,

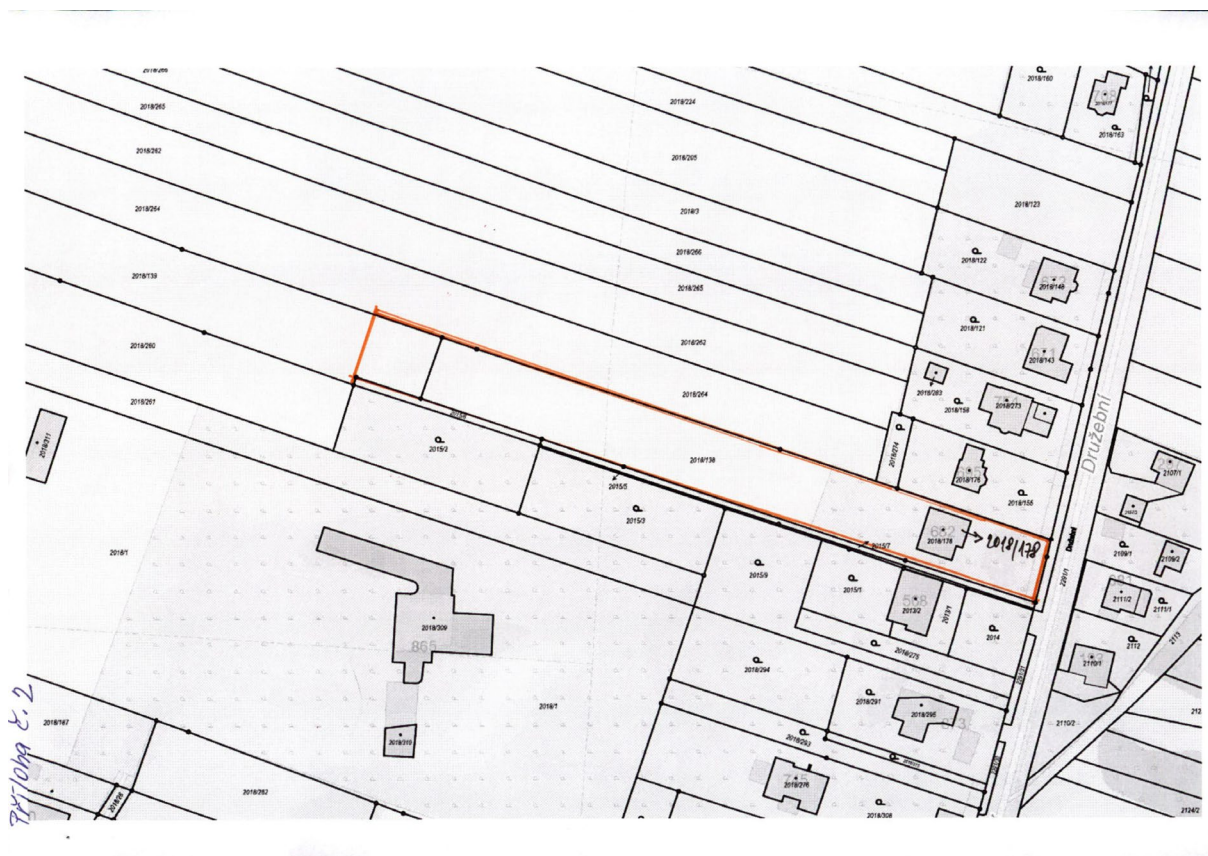
6. písemně sdělil, v jaké fázi se pořizování Změny č. 5 nyní nachází a zda již byla či nebyla změna vydána zastupitelstvem.

V případě, že pořizovatel na dosavadním negativním stanovisku setrvá, žádáme o **podrobné a individualizované vypořádání všech výše uvedených námitek**, včetně přesného vysvětlení, proč byly u položky 26 a u sousedních pozemků použity jiné hodnotící závěry než u položky 35.

Přílohy:

1. katastrální snímek se zakreslením pozemků 2018/138 a 2018/139, 2015/2, 2015/3, 2015/6 a 2015/7
2. katastrální snímek s vyznačením stavby 2018/178
3. katastrální snímek s vyznačením stavby na parcele 2018/1
4. kopie textu položky 35
5. kopie textu položky 26
6. katastrální snímek pozemku 1946/29





Příloha č. 4

Položka 35

Pozemek parc. č. 2018/138 a část pozemku parc.č. 2018/139 v k.ú. Krásné Pole – změna způsobu využití plochy „Orná půda“ na plochu způsobu využití „Bydlení v rodinných domech“. Na základě podrobného posouzení a vyhodnocení požadavku na změnu ÚPO nebylo návrhu vyhověno a není zapracován do návrhu změny. Řešení Změny č. 5 ÚPO: Požadavek byl v rámci změny prověřen. Pozemek parc. č. 2018/138 a část pozemku parc.č. 2018/139 v k.ú. Krásné Pole nejsou zařazeny do plochy „Bydlení individuální“. Jedná se o plochu mimo zastavěné území, z východní strany navazuje na zastavěné území, z jihu na zastavitelnou plochu a dále je obklopený zemědělskou půdou. Pozemky nejsou napojeny na komunikaci. Změna by vyžadovala vymezení nové zastavitelné plochy. Pozemky jsou v současné době využívány pro zemědělské účely, pozemky jsou zařazeny do zemědělského půdního fondu III. třídy ochrany, který je veden jako půda s průměrnou produkční schopností. Na základě § 38 odst. 4 „Stavebního zákona“ územní plánování ve veřejném zájmu zajišťuje ochranu nezastavěného území. Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) lze odejmout tuto zemědělskou půdu III. třídy ochrany pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. V souvislosti s požadavkem na vymezení plochy „Bydlení individuální“ není shledán veřejný zájem převyšující nad veřejným zájmem ochrany ZPF. V sousedství pozemků se nachází dosud nevyužitá zastavitelná plocha Z.B9 (původní B14) a v blízkém okolí se nachází dosud nevyužitá zastavitelná rozsáhlá plocha Z.B16, Z.B17 (původně B25, B26) se způsobem využití „Bydlení individuální“; nevzniká tedy potřeba vymezit novou zastavitelnou plochu pro bydlení. Navíc se jedná o další rozšiřování rozvojových ploch pro zástavbu do volné krajiny. Cílem koncepce ÚPO je zaměřit se na zajištění přiměřeného zahušťování stávajících ploch v zastavěném území s cílem využít ekonomicky dostupnou dopravní a technickou infrastrukturu a tím chránit nezastavěné území. Dle ustanovení § 108, odst. 4 „stavebního zákona“ lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. V tomto případě tuto potřebu nelze prokázat. Do budoucna lze předpokládat, že v případě vyhovění tomuto požadavku na změnu by mohlo dojít k dalším požadavkům na změnu u pozemků umístěných severním směrem. Došlo by tak k neúměrnému rozšiřování rozvojových ploch pro zástavbu do volné krajiny. Z výše uvedených důvodů bylo vyhodnoceno, že předmětný pozemek nelze navrhnout jako novou rozvojovou plochu pro bydlení.

Příloha č. 5

Položka 26

Pozemek parc. č. 1946/29 v k.ú. Krásné Pole – změna způsobu využití plochy „Orná půda“ (Orná půda) na plochu způsobu využití „Bydlení v rodinných domech“ (Bydlení individuální). Na základě podrobného posouzení a vyhodnocení požadavku na změnu ÚPO bylo návrhu vyhověno a je zapracován do návrhu změny. Řešení Změny č. 5 ÚPO: Požadavek byl v rámci změny prověřen. Předmětný pozemek je zařazen v ÚPO do ploch „Orná půda“. Pozemek se nachází vně zastavěného území, z jihozápadní strany navazuje na vymezenou zastavitelnou plochu Z.B228 (původně B269). Dle katastru nemovitostí je pozemek evidovaný jako orná půda III.třídy ochrany ZPF, kterou je možno využít pro účely rozvoje města. Dle § 108, odst. (4) lze další zastavitelné plochy vymezit změnou územního plánu pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Ze zprávy o uplatňování Územního plánu Ostravy za období 2020 - 2024, kterou zastupitelstvo města schválilo dne 17.9.2025 vyplývá, že celkový rozsah zastavitelných ploch pro bydlení se v uplynulém období postupně snižoval. Úbytek volných zastavitelných ploch pro bydlení, ať už z důvodu jejich zastavění, změny funkce nebo zrušení, převýšil rozsah zastavitelných ploch pro bydlení nově vymezených v rámci dokončených změn ÚPO. Z důvodu celkového snížení zastavitelných ploch a s ohledem na polohu předmětného pozemku, který navazuje na zastavěné stabilizované území bydlení individuálního bylo navrženo změnu zapracovat. Vzhledem k tomu, že pozemek parc.č.1946/29 přímo nenavazuje na stávající stabilizované území, byla změna navržena i na sousedícím pozemku parc.č.1946/33 v k.ú. Krásné Pole. Nová zastavitelná plocha tak navazuje z JZ na zastavitelnou plochu Z.B228 (původně B269), z JV na stabilizované území a na dílčí části zastavitelné plochy Z.B15 (původně B24). Z důvodu zjednodušení a zclení označení zastavitelných ploch byla nově vymezená plocha a dílčí části plochy Z.B15 označeny shodně jako Z.B228 – plochy jsou navzájem propojeny. Dojde k zarovnání hranice zastavitelných ploch směrem do volné krajiny, bude dále umožněno pokračovat v probíhající zemědělské činnosti, hranice zastavitelného území vytvoří jasný okraj zástavby a orné půdy. Změna se negativně nedotkne urbanistické koncepce v dané lokalitě. Samostatně vymezená část zastavitelné plochy Z.B15 (parc.č. 577 v k.ú. Krásné Pole, rozloha 514 m²), nacházející se mimo nově vzniklou zastavitelnou plochu Z.B228 byla navržena ke zrušení. Jedná se o pozemek zařazený dle katastru nemovitostí do půd s III.tř. ochrany ZPF, pozemek nebyl od doby jeho vymezení jako zastavitelná plocha v roce 2014 využit pro účely výstavby rodinného domu. Pozemek nelze napojit na dopravní a technickou infrastrukturu a tím je znemožněno vytvoření plnohodnotného stavebního pozemku. Tato položka je vyznačena ve výrokové části Změny č. 5 – grafická část s označením číslem 26.



Vyhodnocení připomínky:

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání. Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka 22.4.2026, tedy po řádném termínu. K připomínce nelze dle stavebního zákona přihlížet.

K připomínce č.40 se **nepřihlíží**.

Odůvodnění dalšího postupu pořizovatele a určeného zastupitele:

Pořizovatel se v součinnosti s určeným zastupitelem dále zabýval obsahem opožděné připomínky, a sice zda z ní nevyplývají skutečnosti, které by představovaly důvod pro úpravu návrhu z vlastního podnětu. Připomínkou požadují podatelé přehodnocení negativního vyhodnocení položky 35, doplnění a řádné individuální odůvodnění závěrů ve vztahu k jejich požadavku na vymezení zastavitelné plochy, zpřístupnění podkladů, ze kterých při vyhodnocování pol.35 pořizovatel vycházel, a zvážení úpravy návrhu tak, aby odpovídal stávajícímu stavu území, zásadám rovného posuzování srovnatelných lokalit a zákonným požadavkům na ochranu ZPF.

Obecně lze konstatovat, že vymezování zastavitelných ploch je při zpracování změn ÚP posuzováno individuálně, s ohledem na okolní zástavbu, poměry v území, s ohledem na dodržování cílů územního plánování a s ohledem na dodržení úkolů územního plánování (§ 39 písm. c) SZ). Jak mnohokrát potvrdil Nejvyšší správní soud, vlastník pozemku nemá

individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby územního plánu podle jeho požadavku, neboť „z žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 10. 2024, čj. 7 As 213/2023- 51, ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51 a další). Podle ustálené judikatury také není vlastník pozemků opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech, jestliže schválené funkční využití pozemků odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání. Odkázat lze například na rozsudky ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 Aos 4/2012 - 31, ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011 - 17, či ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 8/2011 – 74.

Podatelé jsou vlastníky pozemků parc.č. 2018/138, 2018/139 a 2015/6 v k.ú. Krásné Pole. U pozemku parc.č. 2015/7 jsou spoluvlastníky. Pozemky parc.č. 2015/7 (část) a 2015/6 jsou součástí zastavitelné plochy B14. Části pozemků parc.č. 2018/138 a parc.č. 2015/7 jsou součástí stabilizovaného/zastavěného území s využitím „Bydlení v rodinných domech“ („Bydlení individuální“). Podatelé požadovali změnu využití pozemků parc.č. 2018/138 a části parc.č. 2018/139 v k.ú. Krásné Pole z plochy „Orná půda“ (dle JS Orná půda) na plochu „Bydlení v rodinných domech“ (dle JS Bydlení individuální). Příslušná položka byla vypuštěna při zpracování návrhu změny na základě posouzení projektanta a konzultací s dotčeným orgánem.

Hranice zastavěného území v dané lokalitě a zastavitelná plocha B14 (podle JS Z.B9), vůči které se podatelé dovolávají návaznosti, byly vymezeny již Územním plánem Ostravy vydaným v roce 2014. Hranice zastavěného území byla v době zpracování ÚPO vymezena na základě stávajícího stavu zástavby na pozemku č. 2018/138 a do roku 2026 se nezměnila. Vymezení zastavitelné plochy B14 bylo iniciováno zájmem o zástavbu v lokalitě západně od ul. Družební, kde došlo v prvních 10 letech 21.stol. k významné výstavbě rodinných domů. V samotné ploše B14 však byl od roku 2014 postaven pouze jeden rodinný dům na pozemku p. č. 2018/1. Zastavitelná plocha B14 byla vymezena tak, aby ji bylo možné dopravně napojit z ul. Okolnice, Vodárenské a Družební, a aby nebylo negativně ovlivněno užívání sousedních zemědělských pozemků. Proto byla severní hranice vymezeného území zarovnána. Za reálnou a kapacitně vyhovující dopravní obsluhu zastavitelné plochy B14 jako celku však nelze považovat přístup z pozemku parc.č. 2015/7, který v současné době slouží jako individuální sjezd a tomu parametrově také odpovídá.

Vymezení zastavitelné plochy dle položky č. 26 má jiný charakter než u pol. 35. Zastavitelná plocha B24 (dle JS Z.B15) byla vymezena při zpracování ÚPO v roce 2014 a to ve dvou segmentech, Změnou č.1 ÚPO byla následně vymezena zastavitelná plocha B269 (dle JS Z.B228) a to tak, že navazovala na stávající zástavbu a na komunikaci Nad Mlýnkem. V ploše B24 došlo k výstavbě dvou objektů rodinných domů. Zastavitelná plocha tak je již z jedné poloviny zastavěna. Změnou č.5 je tato zastavitelná plocha zvětšena tak, aby západní hrana zastavitelné plochy tvořila zřejmou hranu mezi navrženou zástavbou a volnou krajinou, a současně aby došlo k připojení odděleného segmentu plochy B24. Protože obě zastavitelné plochy jsou v důsledku změny situovány vedle sebe, byly označeny jednotně jako plocha Z.B228. V tomto případě tedy došlo ke zvětšení zastavitelné plochy Z.B228 zejména připojením druhé stávající zastavitelné plochy Z.B15 (odloučený segment). Zastavitelná plocha B.228 byla poté upravena tak, aby vznikla zřetelná hranice mezi zastavitelnou plochou a volnou krajinou.

Vymezením zastavitelné plochy dle položky 35 by však došlo k rozšíření stávající zastavitelné plochy způsobem, který nelze z hlediska urbanistického principu považovat za shodný jako u položky 26. Vymezením zastavitelné plochy dle položky 35 by stávající hranice zastavitelné plochy B14 tvořící rovnoměrný předěl plochy pro rozvoj a volnou krajinou byla narušena o požadované rozšíření. Toto rozšíření by vedlo k vytvoření tzv. „druhé řady“ zástavby, která z urbanistického hlediska i z hlediska zachování charakteru a rázu zástavby není v tomto

prostředí žádoucí. Většina zástavby rodinných domů je v dané lokalitě soustředěna kolem komunikací, prostor je jasně definován (předzahrádka, stavba rodinného domu, zahrada, volná krajina). Zadní části pozemků se zahradami tak tvoří přirozený přechod do volné krajiny, ať už se jedná o obhospodařovanou krajinu nebo krajinnou zeleň. Dopravní napojení tzv. „druhé“ řady objektů způsobí nekoncepční narušení možnosti plnohodnotného využívání zahrad a staveb na sousedních pozemcích způsobem v místě obvyklým.

Z hlediska záboru ZPF se v obou případech jedná o půdu III. tř. ochrany, kterou lze dle zákona o ochraně ZPF odejmout jen v nezbytném odůvodněném případě. V průběhu zpracování změny byly jednotlivé položky zadání s možným vlivem na ZPF projednány se zástupcem dotčeného orgánu. Po posouzení umístění lokalit, možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a nezbytnosti vymezení byly i ze strany tohoto dotčeného orgánu předmětné položky vyhodnoceny tak, že položka 26 byla doporučena k zapracování s nutným odůvodněním a položka č.35 nebyla doporučena k zapracování s uvedením důvodů (zásah do volné krajiny, dostatek nevyužitých zastavitelných ploch, chybějící možnost dopravního napojení, předpoklad následných žádostí, nutnost odůvodnění).

Na rozdíl od rozšíření plochy Z.B.228 o segment druhé původní plochy B.24 a o „dorovnání“ za účelem vytvoření funkční hranice vůči volné krajině by vymezení zastavitelné plochy dle položky 35 odporovalo jednomu ze základních cílů územního plánu, kterým je zajistit efektivní zahušťování stávajících ploch v zastavěném území s cílem ekonomicky využívat stávající dopravní a technickou infrastrukturu a chránit tak nezastavěné území. Proto také změna navrhuje nové plochy k výstavbě zejména změnami funkcí v zastavěném území, tedy v již využívaných plochách, a nových zastavitelných ploch navrhuje minimum. Vymezení nových ploch v této lokalitě není obecně žádoucí i s ohledem na dostatek vymezených zastavitelných a dosud nezastavěných ploch v městské části Krásné Pole.

Na základě podnětu vzešlého z této opožděné připomínky bylo odůvodnění obou položek (č. 26 a 35) upraveno (doplněno) tak, aby bylo zřejmé, jaké důvody vedly k vypuštění změny označené jako položka 35.

PŘIPOMÍNKA Č. 41 (OPOŽDĚNÁ)

Podatel: pan Lukáš Lička, Vřesinská 38/28, 708 00 Ostrava

Citace připomínky:

Věc: Námitka dotčeného vlastníka proti návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy, týkající se pozemku parc. č. 2869/67 v k. ú. Poruba.

Na základě ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, podávám jako dotčený vlastník, jehož práva jsou přímo dotčena navrhovaným řešením, následující námitku.

I. Vymezení území dotčeného námitkou a údaje dokládající dotčená práva:

Jsem výlučným vlastníkem pozemku/pozemků v katastrálním území **Poruba**, a to:

- **Parcelní číslo: 2869/67**, zapsané na listu vlastnictví 276 pro obec Ostrava a k.ú. Poruba.
- *Doklad o vlastnictví bude doložen v příloze č. 1 (aktuální výpis z KN).*

II. Předmět námítky a požadavek:

Námitku uplatňuji proti tomu, že návrh **Změny č. 5 Územního plánu Ostravy** neobsahuje navrhovanou změnu funkčního využití mého pozemku **parc. č. 2869/67 v k. ú. Poruba** a namísto požadovaného funkčního využití **Občanské vybavení (OV)** zachovává/navrhuje funkční využití **Drobná ochranná zeleň (ZP)**.

Požaduji, aby pozemek **parc. č. 2869/67** byl v návrhu Změny č. 5 ÚP Ostravy zařazen do funkční plochy **Občanské vybavení (OV)**, v souladu s mou žádostí, za jejíž projednání byl uhrazen poplatek.

III. Odůvodnění námítky (Proporcionality a legitimní očekávání):

1. **Chybný výchozí stav (Změna z roku 2014):** Původní Územní plán Ostravy nabyl účinnosti v roce 2014 a na předmětném pozemku došlo ke změně využití z **Občanského využití (OV) na ochrannou zeleň (ZP)** [Vychází z dotazu]. Toto zařazení je v rozporu s racionálním využitím pozemku, který se patrně nachází uvnitř zastavěného území (intravilánu) a je nepřiměřeným zásahem do mých vlastnických práv.

2. **Porušení legitimního očekávání a úplatný požadavek na změnu:** Dne **1. 7. 2024** jsem uhradil poplatek a uzavřel dohodu (viz Příloha č. 2) pro zahájení procesu změny ÚP s cílem **obnovit původní funkční využití pozemku pro Občanskou vybavenost (OV)** [Email 1]. Jak potvrdila Ing. Nováčková, můj požadavek byl zařazen do procesu pořízení Změny č. 5 Územního plánu Ostravy [Email 2]. Záměr vybudovat na pozemku občanskou vybavenost byl proto podpořen formální žádostí a investicí do

procesu pořizování změny. Zachování funkčnosti **Drobná ochranná zeleň (ZP)** v návrhu Změny č. 5, navzdory mé jasné a formalizované žádosti, vytváří **rozpor mezi soukromým a veřejným zájmem**

3. Nepřiměřenost a devalvace majetku: Zařazení pozemku do plochy **Drobná ochranná zeleň (ZP)** nepřiměřeně omezuje má vlastnická práva. Územní plánování sice koordinuje veřejné a soukromé záměry, ale omezení vlastnických práv musí být založeno na **legitimních důvodech** a musí být činěno jen v **nezbytně nutné míře (princip subsidiarity a minimalizace zásahu)**. Funkční využití jako zeleň obvykle vylučuje výstavbu nebo ji silně omezuje, což vede k **zásadní devalvaci nemovitosti**.

◦ Vzhledem k tomu, že má být řešena změna ÚP, která má odstranit dřívější nevýhodné zařazení z roku 2014, není dostatečně odůvodněn **převažující veřejný zájem** na ochraně tohoto konkrétního pozemku, který by ospravedlnil zachování takto omezující funkce (ZP) a odmítnutí mé úplatné žádosti o návrat k funkci OV.

4. Absence subjektivního práva vs. Zjevná chyba: Ačkoliv vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní úpravy ÚP dle svého požadavku, soudy dohlíží na zjevné excesy a extrémní zásahy do ústavních práv. V daném případě se nejedná o vymezení nového rozvojového území, ale o odstranění restriktce, která (patrně) vznikla chybou v ÚP 2014, a na jejíž nápravu bylo vynaloženo úsilí a prostředky v rámci procesu Změny č. 5. Navrhované řešení, které chybu nekoriguje, je proto v rozporu s cílem územního plánování dosáhnout obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů.

IV. Závěr a poučení:

Žádám, aby má námitka byla řádně **vyhodnocena** pořizovatelem a následně o ní bylo **rozhodnuto** zastupitelstvem obce s vlastním **odůvodněním**. Žádám, aby mé námitce bylo **vyhověno** v plném rozsahu, a aby pozemek **parc. č. 2869/67 v k. ú. Poruba** byl v návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy zařazen do funkční plochy **Občanské vybavení (OV)**.

Dále žádám o písemné vyrozumění o tom, jak bude o mé námitce rozhodnuto, s uvedením odůvodnění rozhodnutí.

Přílohy:

1. Aktuální výpis z katastru nemovitostí (LV č. [Číslo LV]) dokládající vlastnické právo.
2. Kopie smlouvy o úhradě nákladů na pořízení změny ÚP (ze dne 1. 7. 2024, pro dokladování původního záměru a investice).
3. Mapový podklad s vyznačením dotčeného pozemku parc. č. 2869/67 a navrhované změny.

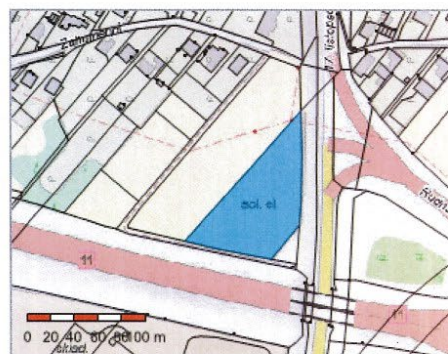
S pozdravem

Lukáš Lička (vlastnoruční podpis)

formace o pozemku

Příloha č. 1

arcelní číslo: [2869/67](#) 
 bec: [Ostrava \[554821\]](#) 
 katastrální území: [Poruba \[715174\]](#) 
 číslo LV: [276](#)
 výměra [m²]: 5968
 typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
 katastrální list: [DKM](#)
 způsob vymezení: Graficky nebo v digitalizované mapě
 druh pozemku: orná půda



vlastníci, jiní oprávnění

vlastnické právo

Podíl

číslo Lukáš, Vřesinská 38/27, Poruba, 70800 Ostrava

způsob ochrany nemovitosti

závez

zemědělský půdní fond

znam BPEJ

BPEJ Výměra

[1410](#)  5968

nezezení vlastnického práva

typ

základní břemeno (podle listiny)

zápis

typ

změna výměr obnovou operátu

změna číslování parcel

²⁸ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj (celkem 0)

nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj](#),
[katastrální pracoviště Ostrava](#) 

zobrazení údajů mají informativní charakter. Platnost dat k 30.10.2025 08:00.

PŘÍLOHA č. 2

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 8, 729 30 OstravaUHRAZENO 11/7/2024
10 000,-

EVIDENČNÍ ČÍSLO		
1348	2024	ÚPaSŘ
poř.	rok	zkr. odb.

Dohoda o způsobu částečné úhrady nákladů na zpracování a podklady při pořízení ÚPD a jejich změn

Čl. I.

Smluvní strany

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava
zastoupené primátorem: Mgr. Jan DohnalLukáš Lička
Vřesinská 38/27
708 00 Ostrava
Datum narození: 21.6.1977IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Česká spořitelna a.s.,
okresní pobočka Ostrava
Číslo účtu: 19-1649297309/0800
VS: 3140240408

dále jen SMO

dále jen navrhovatel

Čl. II.

Tato smlouva se uzavírá dle ustanovení § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a v souladu s ustanovením § 45 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) ve spojení s ustanovením § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů; práva a povinnosti stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

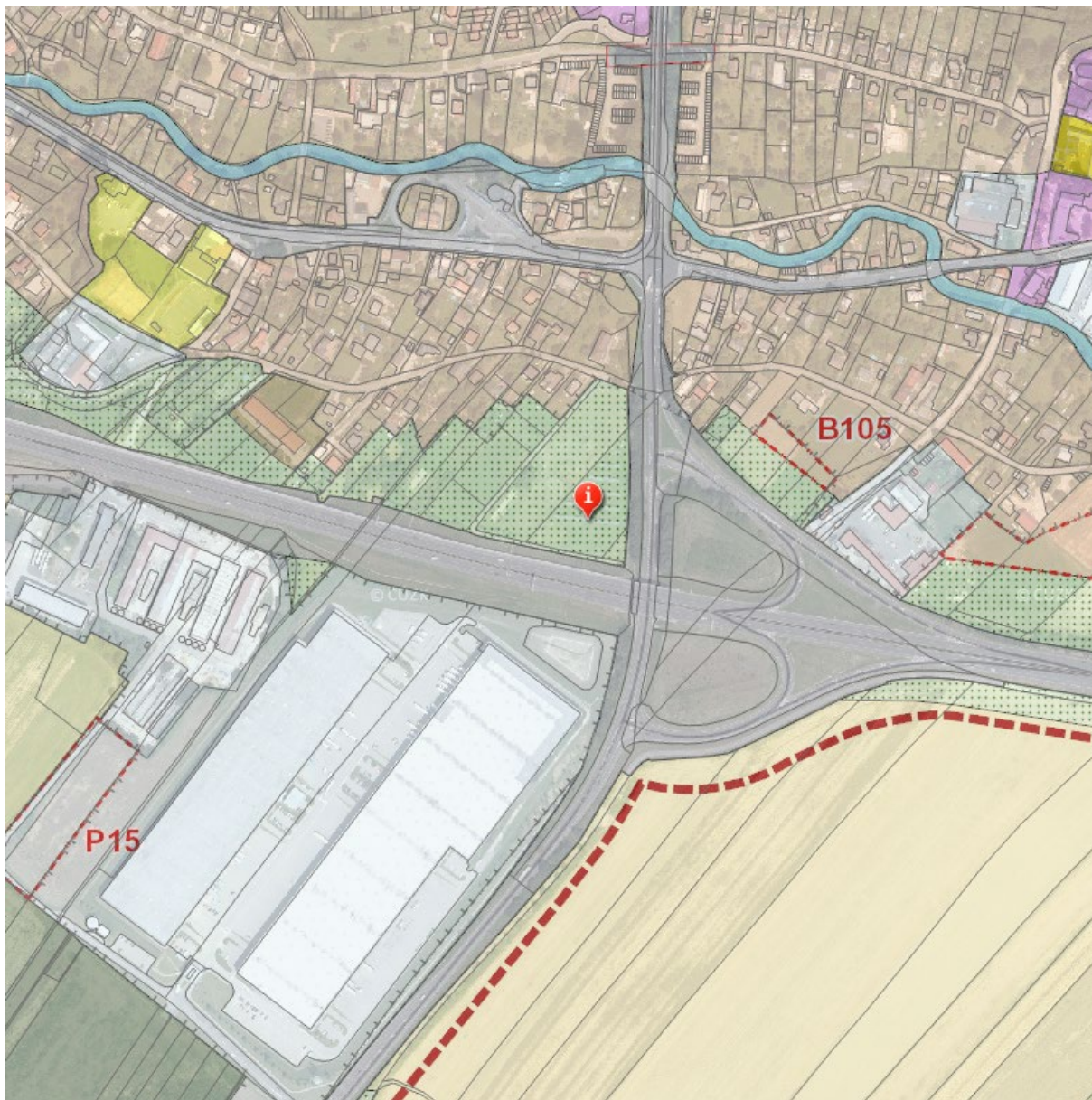
Navrhovatel požádal dne 31.3.2022, zaev. pod č.j. SMO/183247/22, o pořízení změny Územního plánu Ostravy (dále jen „ÚPO“) na pozemku parc. č. 2869/67 v k.ú. Poruba z plochy způsobu využití „Ochranná zeleň“ na plochu způsobu využití „Občanské vybavení“. Zastupitelstvo města Ostravy (dále jen „zastupitelstvo“) usnesením č. 0714/ZM2226/14 rozhodlo o pořízení výše uvedené změny ÚPO na svém zasedání dne 27.03.2024, s podmínkou částečné úhrady nákladů na její zpracování navrhovatelem ve výši 10 000,- Kč., když je tato změna vyvolána výhradní potřebou navrhovatele.

Čl. III.

V souladu s ust. § 45 a násl. stavebního zákona podmínilo SMO pořízení navrhované změny ÚPO částečnou úhradou nákladů spojených zejména s jejím zpracováním, vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území, vyhotovením úplného znění územního plánu po jeho změně atp., a to ve výši 10 000,- Kč.

OSTRAVA!

Příloha č.3

**Vyhodnocení připomínky:**

Podání bylo posouzeno dle ustanovení § 97 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen SZ). Nejpozději do 15 dnů ode dne veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. I když podání bylo nazváno námitka, bylo vyhodnoceno jako připomínka a to s ohledem na ustanovení § 97 odst. 1, který říká, že každý může uplatnit písemně připomínku (pojem námitka už SZ nepoužívá). K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. Na tuto skutečnost byly dotčené osoby upozorněny písemným oznámením na úřední desce a ústně na veřejném projednání.

Sloučené společné a veřejné projednání návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy (dále jen ÚPO) se uskutečnilo 19.2.2026 a termín pro uplatnění připomínek byl dle zákonných lhůt stanoven do 6.3.2026. Podání bylo uplatněno písemně, Magistrátu města Ostravy byla doručena připomínka dne 29.4.2026, tedy po řádném termínu. K připomínce nelze dle stavebního zákona přihlížet.

K připomínce č.41 se **nepřihlíží**.

Odůvodnění dalšího postupu pořizovatele a určeného zastupitele:

Pořizovatel se v součinnosti s určeným zastupitelem dále zabýval obsahem opožděné připomínky, a sice zda z ní nevyplynou skutečnosti, které by představovaly důvod pro úpravu návrhu z vlastního podnětu.

Podatel požaduje, aby bylo námitce vyhověno a aby pozemek parc.č. 2869/67 v k.ú. Poruba byl zařazen do funkční plochy „Občanské vybavení“.

K obsahu připomínky lze konstatovat, že požadavku podatele na změnu funkčního využití plochy „Ochranná a izolační zeleň“ (dle jednotného standardu „Zeleň ochranná a izolační“) na plochu „Občanské vybavení“ (dle JS „Občanské vybavení všeobecné“) nebylo vyhověno z několika konkrétních důvodů, uvedených v odůvodnění v kap.6, u položky změny č.9:

Požadavek byl v rámci změny prověřen.

Pozemek se nachází mimo zastavěné území, dle ÚPO se jedná o plochu s využitím „Zeleň ochranná a izolační“. V současné době jsou na pozemku umístěny fotovoltaické panely, k jejich obsluze je využívána stávající úzká účelová komunikace napojená na ul. Záhumenní, procházející zástavbou rodinných domů. Přístupová komunikace není v majetku žadatele o změnu.

Vzhledem k tomu, že požadavek nebyl dále upřesněn, a z regulativů plochy je zřejmé jaké využití by mohlo v této ploše být realizováno, nelze tuto změnu zapracovat z několika důvodů:

- v případě změny tohoto pozemku na „občanské vybavení všeobecné“ se jedná o nekoncepční zásah ve vztahu k okolnímu charakteru území (vymezení samostatné plochy s rozdílným využitím mimo zastavěné území)

- předmětný pozemek bude při navrhovaném řešení a současném stavu komunikační sítě těžko dopravně napojitelný,

- po konzultaci se zástupci odboru dopravy bylo konstatováno, že by bylo možné napojení pouze do přilehlého dopravního pruhu ul. 17.listopadu, z opačného pruhu by nebylo napojení akceptovatelné, dalším možným způsobem by bylo napojení přes stávající zástavbu rodinnými domy, při kterém by však bylo zvýšenou dopravní zátěží nově vzniklé plochy občanského vybavení narušeno stabilizované prostředí pro bydlení.

- na část pozemku zasahují ochranná dopravní pásma komunikace 17. listopadu a komunikace Rudná.

- navržená zeleň ochranná a izolační chrání stávající obytnou zástavbu od hluku a dalších negativních jevů dopravy výše jmenovaných komunikací.

V Územním plánu Ostravy platném před rokem 2014 byla na pozemku rozvojová plocha pro občanské vybavení. Dopravní situace však byla řešena jiným způsobem – křížení ul. 17.listopadu a rampy sjezdu z ul. Rudné bylo řešeno okružní křižovatkou s připojovacím ramenem pro plochu občanského vybavení. Dopravní zatížení (zásobování a návštěvníci) plochy by tak bylo svedeno na ul.17.listopadu bez dopravního zatížení stávajících ploch pro bydlení. Vzhledem k tomu, že do doby zpracování nového územního plánu nebylo v ploše započato s výstavbou, dopravní řešení se stabilizovalo na řešení křižovatky tvaru „T“, byla plocha pro rozvoj dopravy občanského vybavení nahrazena lépe vyhovující funkcí – a to plochou ochranné a izolační zeleně, která v současné době tvoří bariéru na ochranu stávající zástavby.

Pořizovatel s určeným zastupitelem došli k závěru, že citované odůvodnění, proč nemohlo být požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy určené pro občanské vybavení je opřené o relevantní zjištění a skutečnosti, vnitřně konzistentní a jako takové i dostačující. Jak mnohokrát potvrdil Nejvyšší správní soud, vlastník pozemku nemá individuální subjektivní právo na schválení konkrétní podoby

územního plánu podle jeho požadavku, neboť „ž žádné zákonné normy či normy práva ústavního nelze dovodit existenci subjektivního práva vlastníka nemovitosti, aby v rámci územně plánovací dokumentace byla tato nemovitost zahrnuta do určitého konkrétního způsobu využití (srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 10. 2024, čj. 7 As 213/2023- 51, ze dne 28. 3. 2008, č. j. 2 Ao 1/2008-51 a další). Podle ustálené judikatury také není vlastník pozemků opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech, jestliže schválené funkční využití pozemků odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání. Odkázat lze například na rozsudky ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 Aos 4/2012 - 31, ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011 - 17, či ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 8/2011 – 74.

Od roku 2009 byla pořizována změna územního plánu označená jako č. 2009/07 – pol.1, která na předmětném pozemku parc.č. 2869/67 navrhovala změnu z plochy „Izolační a ochranná zeleň“ na plochu zastavitelnou s využitím „Občanské vybavení“. Předpokládané nabytí účinnosti této změny bylo 5/2010. Plocha byla následně určena pro občanskou vybavenost většinou vyššího necentrálního charakteru, s možností přípustného využití pro zeleň veřejnou a ochrannou a s podmíněně přípustným využitím pro nezbytnou technickou vybavenost (citace z tehdy platných regulativů funkční plochy). V rozmezí let 2009-2010 byla na předmětném pozemku realizována pozemní fotovoltaická elektrárna (ověřeno dle historických leteckých snímků).

Nově zpracovaný Územní plán Ostravy, s jehož přípravou se započalo již v roce 2010 a který nabyt účinnosti 21.5.2014, na tomto pozemku navrhl využití „Izolační a ochranná zeleň“ namísto zastavitelné plochy pro občanské vybavení (která nebyla dosud zastavěna ani nebyl připraven záměr pro výstavbu). Rovněž se stabilizovala dopravní situace na ul. 17.listopadu. Návrh podtrhl důležitost odclonění stávající obytné zástavby od negativních důsledků navržené komunikace Rudné, v té době již v procesu realizace a která vnesla do území limit v podobě ochranného pásma v rozmezí 100m na obě strany od osy krajního jízdního pruhu (komunikace I.třídy). Ochranné pásmo bylo vymezeno rovněž podél komunikace ul.17.listopadu (komunikace II.třídy). Předmětný pozemek tak byl z větší části zatížen ochrannými pásmy.

K této změně – využití pozemku parc.č. 2869/67, k.ú. Poruba nebyla ve veřejném ani opakovaném veřejném projednání návrhu Územního plánu Ostravy uplatněna připomínka či námítka.

V textu ÚPO, v části 6 jsou uvedeny zásady vzájemného respektu minulého a nového územního plánu: U stávajících staveb zkolaudovaných přede dnem nabytí účinnosti ÚPO, jejichž využití je v rozporu s využitím stanoveným tímto ÚPO, lze za stanovených podmínek jako podmíněně přípustné využití připustit jejich rekonstrukci, modernizaci, či jejich rozšíření pro využití stanovené původním kolaudačním rozhodnutím.

Fotovoltaickou elektrárnu lze dle stávající právní úpravy, v souladu s ust. § 10 SZ považovat za výrobu či zdroj energie, kterou lze za stanovených podmínek umístit i v nezastavěném území – dle ustanovení § 122 SZ.

Možnost existence stávající fotovoltaické elektrárny je tak umožněna. Objektivní důvody, proč nemohlo být požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost vyhověno, jsou v odůvodnění u příslušné položky náležitě vysvětleny. Pořizovatel ve shodě s určeným zastupitelem došli na základě prověření skutečností uváděných v opožděné připomínce k závěru, že postup při vyhodnocení návrhu na změnu dle položky č. 9 je v souladu s právními předpisy, a proto k žádné úpravě návrhu z moci úřední s ohledem na podání uvedené opožděné připomínky nepřistoupili.

4. VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK OBDRŽENÝCH V RÁMCI SLOUČENÉHO SPOLEČNÉHO A VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. 5 ÚPO

Návrh vyhodnocení připomínek byl doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu dne 17.4.2026 s výzvou, aby k nim ve lhůtě 30 dnů uplatnily stanoviska. Pokud dotčený orgán nebo krajský úřad jako nadřízený orgán neuplatní stanovisko v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhem souhlasí. V zákonem stanovené lhůtě obdržel pořizovatel dále uvedená stanoviska dotčených orgánů:

Tabulka: Seznam stanovisek uplatněných k návrhu vyhodnocení připomínek obdržených v rámci veřejného projednávání návrhu Změny č. 5 ÚPO

pořadí	podatel	Datum doručení
1	Agentura ochrany přírody a krajiny ČR	21.04.2026
2	MMO, odbor ÚPaSŘ, oddělení územního plánování a památkové péče	23.04.2026
3	Hasičský záchranný sbor MSK	24.04.2026
3A	Hasičský záchranný sbor MSK - doplnění	29.04.2026
4	Ministerstvo průmyslu a obchodu	24.04.2026
5	Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy V	27.04.2026
6	Krajská hygienická stanice MSK se sídlem v Ostravě	05.05.2026
7	Krajský úřad MSK, Obor kultury a územního plánování	12.05.2026
8	MMO, odbor ochrany životního prostředí	12.05.2026
9	Krajský úřad MSK, odbor životního prostředí a zemědělství	14.05.2026

4.1. AGENTURA OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY ČR

Stanovisko č.j. 03041/MS/26 ze dne 21.4.2026:

Stanovisko k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Moravskoslezské, oddělení Správa CHKO Poodří (dále jen „Agentura“), jako dotčený orgán státní správy podle ust. § 75 odst. 1 písm. d) ve spojení s § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, byla Magistrátem města Ostravy, odborem územního plánování a stavebního řádu, IČ: 00845451, se sídlem Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava (dále jen „pořizovatel ÚP“), ze dne 17. 4. 2026, požádána o stanovisko k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Pořizovatel ÚP v rámci sloučeného společného a veřejného projednání návrhu Změny č. 5 ÚP Ostrava obdržel celkem 39 připomínek.

V souladu s ust. 98 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, sděluje Agentura následující:

Uplatněné připomínky se netýkají území CHKO Poodří ani území Národní přírodní památky Lanek, kde je Agentura místně příslušným orgánem ochrany přírody. **K předloženému návrhu vyhodnocení připomínek k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy nemá Agentura připomínky.**

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě. Pořizovatel s určeným zastupitelem berou na vědomí, že výše uvedený dotčený orgán s předloženým návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy souhlasí.

4.2. MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY, ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU, ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A PAMÁTKOVÉ PÉČE

Stanovisko č.j. SMO/284934/26/ÚPaSŘ/Wil ze dne 22.4.2026:

Sdělení

Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu (dále jen „Magistrát města Ostravy“), jako příslušný orgán státní památkové péče podle ustanovení § 29 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů a podle ustanovení § 10 a § 11 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s § 94 odst. 3 zák. č. 283/2012 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydává podle ustanovení § 29 odst. 2, písm. c/ památkového zákona, na základě výzvy č. j. SMO/270671/26 ze dne 17.4.2026, toto

s t a n o v i s k o:

s předloženým návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy orgán státní památkové péče **souhlasí**.

Odůvodnění:

Magistrát města Ostravy, jako příslušný orgán státní památkové péče, obdržel dne 17.4.2026 výzvu k uplatnění stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostrava. Po prostudování výzvy a podkladů orgán státní památkové péče souhlasí s předloženým návrhem vyhodnocení připomínek.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě. Pořizovatel s určeným zastupitelem berou na vědomí, že výše uvedený dotčený orgán s předloženým návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy souhlasí.

4.3. HASIČSKÝ ZÁCHRANNÝ SBOR MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE

Stanovisko č.j. HSOS-2684-2/2026 ze dne 22.4.2026:

Stanovisko dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany obyvatelstva

K č.j. SMO/254106/26/ÚPaSŘ/Pru ze dne 16. 4. 2026

Název: Výzva k uplatnění stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Řešené území: Ostrava.

Pořizovatel dokumentace: Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu.

Předložená dokumentace: Návrh vyhodnocení připomínek: příloha č. IV.5 odůvodnění, Veřejné projednání – koncept

Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje jako dotčený orgán podle ustanovení § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o IZS“), posoudil výše uvedenou dokumentaci, předloženou dne 17. dubna 2026. Na základě posouzení dané dokumentace vydává Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje v souladu s ustanovením § 98 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 54 odst. 1 stavebního zákona,

souhlasné stanovisko.

Odůvodnění

Předložená dokumentace specifikovaná v úvodu stanoviska není v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska civilní ochrany a ochrany obyvatelstva. Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje vycházel při vydání stanoviska ze zákona o IZS a z § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Na základě zaslaného doplněného vyhodnocení připomínky č.9 přišlo následné stanovisko 3A:

Stanovisko č.j. HSOS-2797-2/2026 ze dne 29.4.2026:

Stanovisko dotčeného orgánu státní správy na úseku ochrany obyvatelstva

K č.j. SMO/284152/26/ÚPaSŘ/Pru ze dne 22. 4. 2026

Název: Výzva k uplatnění stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy-doplnění.

Řešené území: Ostrava.

Pořizovatel dokumentace: Magistrát města Ostravy, odbor územního plánování a stavebního řádu.

Předložená dokumentace: Doplněný návrh vyhodnocení připomínky č. 9.

Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje jako dotčený orgán podle ustanovení § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o IZS“), posoudil výše uvedenou dokumentaci, předloženou dne 22. dubna 2026. Na základě posouzení dané dokumentace vydává Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje v souladu s ustanovením § 98 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve spojení s § 54 odst. 1 stavebního zákona,

souhlasné stanovisko.**Odůvodnění**

Předložená dokumentace specifikovaná v úvodu stanoviska není v rozporu s chráněnými zájmy z hlediska civilní ochrany a ochrany obyvatelstva. Hasičský záchranný sbor Moravskoslezského kraje vycházel při vydání stanoviska ze zákona o IZS a z § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě. Pořizovatel s určeným zastupitelem berou na vědomí, že výše uvedený dotčený orgán s předloženým návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy souhlasí.

4.4. MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU

Stanovisko č.j. MPO 49812/2026 ze dne 24.4.2026:

Stanovisko k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy**ZÁVAZNÁ ČÁST**

Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství, na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 98 odst. 5 stavebního zákona, vydává k výše uvedené územně plánovací dokumentaci následující stanovisko.

S návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č.5 Územního plánu Ostravy **souhlasíme.**

ODŮVODNĚNÍ

Připomínky, které byly uplatněny k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy a kterým bylo vyhověno, respektují limity vyplývající z ochrany a využití nerostného bohatství v řešeném území.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě. Pořizovatel s určeným zastupitelem berou na vědomí, že výše uvedený dotčený orgán s předloženým návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy souhlasí.

4.5. MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ODBOR VÝKONU STÁTNÍ SPRÁVY V

Stanovisko č.j. MZP/2026/550/117 ze dne 27.4.2026:

Stanovisko k návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy V (dále jen „ministerstvo“), obdrželo od Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu

(dále jen „pořizovatel“), příslušného podle § 46 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) dne 16. 4. 2026 (včetně doplnění ze dne 22. 4. 2026) výzvu dle § 98 odst. 5 stavebního zákona k uplatnění stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (dále též „ÚPO“).

Stanovisko z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

K vypořádání připomínek podaných k ÚPO zaslaných pořizovatelem přípisem č. j. SMO/254106/26/ÚPaSŘ/Pru ze dne 16. 4. 2026 a SMO/284152/26/ÚPaSŘ/Pru ze dne 22. 4. 2026, **podle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů** (dále jen „zákon“) ministerstvo jako věcně a místně příslušný správní orgán podle § 17 písm. a) zákona **nená žádné připomínky**. Z návrhu vyhodnocení připomínek nevzešla podstatná úprava návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Stanovisko z hlediska ochrany nerostného bohatství a geologické stavby území zůstává nezměněno (viz stanovisko ministerstva č. j. MZP/2025/250/1391 ze dne 7. 7. 2025).

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu i z hlediska ochrany nerostného bohatství v zákonem stanovené lhůtě. Pořizovatel s určeným zastupitelem berou na vědomí, že výše uvedený dotčený orgán s předloženým návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy souhlasí.

4.6. KRAJSKÁ HYGIENICKÁ STANICE MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE SE SÍDLEM V OSTRAVĚ

Stanovisko č.j. KHSMS 22799/2026/OV/HOK ze dne 5.5.2026:

Stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy

Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě, jako místně a věcně příslušný správní úřad podle § 82 odst. 1 a odst. 2 písm. i), j) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), jako dotčený správní úřad ve smyslu § 77 odst. 1 zákona č. 258 /2000 Sb. a § 2 § 98 odst.5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 283/2021 Sb.“) posoudila podání Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, ze dne 16.04.2026, ohledně výzvy k uplatnění stanoviska k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Po prostudování podkladů Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje jako dotčený správní úřad ve smyslu § 82 odst. 2, písm. j) zákona č.258/2000 Sb., ve spojení s § 98 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., vydává toto stanovisko:

S návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy **souhlasí** bez připomínek.

Odůvodnění:

Na základě podání Magistrátu města Ostravy, odboru územního plánování a stavebního řádu, ze dne 16.04.2026, ohledně výzvy k uplatnění stanoviska k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy, posoudila Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje se sídlem v Ostravě jako dotčený správní úřad, soulad předložených podkladů s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví. Obsah návrhu rozhodnutí úřadu územního plánování o námitkách a vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci opakovaného projednávání návrhu Územního plánu Odry, není v rozporu se zájmy chráněnými zákonem č. 258/2000 Sb. Z návrhu vyhodnocení připomínek nevzešla podstatná úprava návrhu změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě. Pořizovatel s určeným zastupitelem berou na vědomí, že výše uvedený dotčený orgán s předloženým návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy souhlasí.

4.7. KRAJSKÝ ÚŘAD MORAVSKOSLEZSKÉHO KRAJE, ODBOR KULTURY A ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Stanovisko č.j. MSK 68685/2026 ze dne 11.5.2026:

Stanovisko k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor kultury a územního plánování (dále jen „krajský úřad“), jako dotčený orgán státní památkové péče ve smyslu ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „památkový zákon“), a podle ust. § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydává k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy (v rámci ust. § 98 stavebního zákona); toto stanovisko:

Krajský úřad, jako dotčený orgán státní památkové péče podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) památkového zákona, **souhlasí** s návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Ochrana řešeného území obce z hlediska památkového zákona, které se na území obce Ostravy nachází:

- Nemovité kulturní památky (KP) vedené v Ústředním seznamu kulturních památek ČR (ÚSKP ČR), jejich seznam je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu <https://www.pamatkovykatalog.cz/>.
- Nemovitá národní kulturní památka (NKP) „Důl Michal v Ostravě“ vedená pod rejstř. č. (ÚSKP ČR 228); Nemovitá národní kulturní památka (NKP) „Památník Rudé armády – mauzoleum v Ostravě“ vedená pod rejstř. č. (ÚSKP ČR 157); Nemovitá národní kulturní památka (NKP) „Nová radnice města Ostrava“ vedená pod rejstř. č. (ÚSKP ČR 509); Nemovitá národní kulturní památka (NKP) „Lískova vila v Ostravě“ vedená pod rejstř. č. (ÚSKP ČR 324); Nemovitá národní kulturní památka (NKP) „Důl Hlubina a vysoké pece a koksovna Vítkovických železáren“ vedená pod rejstř. č. (ÚSKP ČR 296).
- Městská památková zóna Moravská Ostrava (dále jen „MPZ Moravská Ostrava“) vedená (pod rejstř. č. ÚSKP ČR 2193); Městská památková zóna Ostrava – Vítkovice (dále jen „MPZ Ostrava – Vítkovice“) vedená (pod rejstř. č. ÚSKP ČR 2417); Městská památková zóna Ostrava – Poruba (dále jen „MPZ Ostrava – Poruba“) vedená (pod rejstř. č. ÚSKP ČR 2415) a Městská památková zóna Ostrava – Přívoz (dále jen „MPZ Ostrava – Přívoz“) vedená (pod rejstř. č. ÚSKP ČR 2416).

- Ochranná pásma nemovitých kulturních památek, nemovitých národních kulturních památek a městských památkových zón, jejíž seznam je k dispozici na webových stránkách Národního památkového ústavu <https://www.pamatkovykatalog.cz/>.

- Řešené území je územím s archeologickými nálezy (ÚAN).

Odůvodnění:

Krajský úřad uplatňuje stanovisko při pořizování územního plánu, regulačního plánu a při vymezení zastavěného území, pokud je jimi řešeno území, ve kterém se nachází národní kulturní památka nebo památková zóna, není-li dotčeným orgánem ministerstvo kultury, a je dotčeným orgánem při pořizování změny takové územně plánovací dokumentace.

Předložený návrh změny, v této podobě, umožňuje i do budoucna, hájit veřejný zájem státní památkové péče, v rámci zachování a ochrany kulturně-historických hodnot sledovaných státní památkovou péčí nacházejících se v řešeném území obce, tj. kulturně-historických hodnot městských památkových zón, nemovitých národních kulturních památek a nemovitých kulturních památek.

Z výše uvedených skutečností, je proto dotčeným orgánem státní památkové péče shledáno toto stanovisko, jako souhlasné.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě. Pořizovatel s určeným zastupitelem berou na vědomí, že výše uvedený dotčený orgán s předloženým návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy souhlasí.

4.8. MAGISTRÁT MĚSTA OSTRAVY, ODBOR OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Stanovisko č.j. SMO/320706/26/Kun ze dne 7.5.2026

Stanovisko k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy

Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí obdržel dne 17. 04. 2026 výzvu k uplatnění stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Poznámka:

Vyřizuje: ochrana vod – Ing. Rykalová, tel. 599 442 374, ochrana zemědělského půdního fondu – Ing. Kunzová, tel. 599 442 309, ochrana přírody – Mgr. Jašík, tel. 599 443 399, lesní hospodářství – Ing. Kopecký, tel. 599 443 348, odpadové hospodářství – Ing. Fialová, tel. 599 442 413.

K výše uvedenému vydává Magistrát města Ostravy, odbor ochrany životního prostředí (dále jen „MMO OOŽP“) toto stanovisko:

I. Ochrana vod

Jedná se o zpracovaný návrh vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy. Vyhodnocení připomínek je zpracováno do části odůvodnění: Příloha č.IV.5 odůvodnění, Veřejné projednání (pouze vyhodnocení připomínek).

Z návrhu vyhodnocení připomínek nevzešla podstatná úprava návrhu změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

MMO OOŽP, jako věcně a místně příslušný vodoprávní úřad dle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, dává k „Výzvě k uplatnění stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy“,

kladné stanovisko.

II. Ochrana zemědělského půdního fondu

Dle ust. § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, je příslušným orgánem ochrany zemědělského půdního fondu k vydání stanoviska dle ust. § 5 odst. 2 cit. zákona k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy Ministerstvo životního prostředí.

III. Ochrana přírody

MMO OOŽP, jako dotčený orgán ochrany přírody příslušný dle ust. § 77 odst. 1 písm. u) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), dává k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci sloučeného společného a veřejného projednání návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy,

kladné stanovisko.

Odůvodnění:

MMO OOŽP konstatuje, že předložený návrh není v rozporu se zájmy chráněnými zákonem č. 114/1992 Sb.

IV. Lesní hospodářství

Dle § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností krajský úřad, což je v tomto případě Krajský úřad Moravskoslezského kraje.

V. Odpadové hospodářství

MMO OOŽP jako orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství sděluje, že k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy nemá připomínky.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě. Pořizovatel s určeným zastupitelem berou na vědomí, že výše uvedený dotčený orgán s předloženým návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy z hlediska ochrany vod, ochrany přírody a odpadového hospodářství souhlasí.

4.9. KRAJSKÝ ÚŘAD MSK, ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Stanovisko č.j. MSK 68887/2026 ze dne 13.5.2026

Stanovisko

Krajský úřad Moravskoslezského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále krajský úřad), jako věcně a místně příslušný **dotčený orgán v procesu územního plánování** podle § 29 odst. 1 a § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů,

podle § 11 odst. 1 písm. b) a § 136 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále správní řád), a **podle § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon**, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon), **tímto uplatňuje toto stanovisko**, které není rozhodnutím ve správním řízení a jehož obsah je závazný pro pořizování územně plánovací dokumentace, územních opatření nebo vymezení zastavěného území, a to za přiměřeného použití § 140 správního řádu **společné stanovisko za následující oblasti veřejné správy na úsecích životní prostředí a zemědělství, podle § 98 odst. 5 stavebního zákona,**

k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy:

1/ zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Z hlediska veřejných zájmů vyplývajících ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále „zákon o ochraně přírody a krajiny“), které hájí krajský úřad podle § 77a odst. 4 písm. z) tohoto zákona, krajský úřad **souhlasí** s vypořádáním připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Odůvodnění:

Krajský úřad dle předmětného ustanovení zákona o ochraně přírody a krajiny uplatňuje ve svém správním obvodu, nejde-li o národní park, chráněné krajinné oblasti, národní přírodní rezervace, národní přírodní památky a ochranná pásma těchto zvláště chráněných území anebo o vojenské újezdy, stanovisko k zásadám územního rozvoje a k územním plánům obcí s rozšířenou působností z hlediska zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny, a dále k ostatním územním plánům a regulačním plánům z hlediska zájmů chráněných tímto zákonem, není-li příslušný jiný orgán ochrany přírody.

Limity využití území, které krajský úřad hájí v souladu se zákonem o ochraně přírody a krajiny, nejsou předmětem připomínek.

2/ zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad podle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále zákon o ochraně ovzduší), **souhlasí** s návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k upravenému návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Odůvodnění:

Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k upravenému návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy není v rozporu s platným programem zlepšování kvality ovzduší, z něhož krajský úřad vychází podle § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší.

3/ zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů

Z hlediska veřejných zájmů, které hájí krajský úřad podle § 49 odst. 2 zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, krajský úřad **souhlasí** s návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Odůvodnění:

Krajský úřad je dotčeným správním úřadem dle § 49 odst. 2 zákona o prevenci závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace, pokud je jeho předmětem objekt nebo zařízení. Ve statutárním městě Ostrava se nacházejí objekty zařazené do skupiny A a B se stanovenou zónou havarijního plánování, která je vyznačena v koordinačním výkrese Změny č. 5 ÚP Ostrava. Krajský úřad konstatuje, že z obsahu návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy vyplývá, že nedochází k úpravám návrhu, které by zasahovaly do zájmů chráněných tímto zákonem.

Upozornění:

Krajský úřad upozorňuje, že rozhodnutím krajského úřadu vedeném pod č. j. MSK 44356/2026 ze dne 17. 4. 2026, byla pro objekt NOVÁ HUŤ s.r.o. zrušena zóna havarijního plánování.

4/ zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad jako dotčený orgán podle § 107 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nemá k předloženému návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy připomínky a s předloženým **souhlasí**.

Odůvodnění:

Návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy se nedotýká veřejných zájmů chráněných podle vodního zákona.

5/ zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad není dotčeným orgánem dle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a stanovisko nevydává.

Odůvodnění:

Dle § 146 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, vydává stanovisko k územním plánům a regulačním plánům podle stavebního zákona z hlediska odpadového hospodářství obecní úřad obce s rozšířenou působností.

6/ zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů

Krajský úřad příslušný dle § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, **souhlasí** s návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy.

Odůvodnění:

Dle § 48a odst. 2 písm. b) lesního zákona krajský úřad uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností. V rámci návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy, nebyly umísťovány nové plochy na pozemky určené k plnění funkcí lesa ani v ochranném pásmu lesa.

7/ zákon č. 334/1992 o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

Z hlediska zájmů ochrany zemědělského půdního fondu, dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, stanovisko uplatní Ministerstvo životního prostředí, ve smyslu kompetence dané § 17 písm. a) uvedeného zákona.

Odůvodnění:

Dle výše uvedeného ustanovení není zdejší správní orgán kompetentní k zaujetí stanoviska s ohledem na sídelní útvar, ve kterém je současně sídlo kraje.

Poučení

Proti tomuto stanovisku se ve smyslu § 154 a 156 správního řádu nelze odvolat.

Vyhodnocení stanoviska

Dotčený orgán uplatnil stanovisko v zákonem stanovené lhůtě. Pořizovatel s určeným zastupitelem berou na vědomí, že výše uvedený dotčený orgán s předloženým návrhem vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu Změny č. 5 Územního plánu Ostravy z hlediska ochrany vod, ochrany přírody, ochrany lesů a ovzduší a z hlediska zajištění prevence závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi.