

Název: Představení dokončené urbanistické studie lokality Staňkova
Datum: 9. 4. 2026
Místo: ZŠ Šeříková, Šeříková 682/33, 700 30 Ostrava-Výškovice
Účastníci: Radim Ivan (místostarosta MOb Ostrava-Jih), Lukáš Grasse (zástupce zpracovatele studie, ateliér gogolák+grasse), Pavel Řihák (MAPPA), Markéta Opělová (MAPPA), Zuzana Kotyzová (MAPPA), obyvatelé a návštěvníci lokality

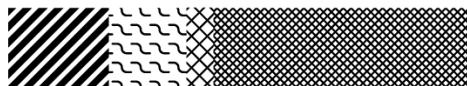
Průběh veřejného projednání

Setkání uvedla Zuzana Kotyzová z městského ateliéru MAPPA a zrekapitulovala dosavadní průběh komunikace a zapojení veřejnosti v rámci zpracování studie. Následně předala slovo místostarostovi městského obvodu Ostrava-Jih Radimu Ivanovi, který poděkoval za hojnou účast a okomentoval význam urbanistické studie a důvody jejího vzniku. Moderátorka poté předala slovo zástupci zpracovatelského týmu, architektu Lukáši Grassemu z ateliéru gogolák+grasse, který představil výslednou podobu urbanistické studie a vysvětlil principy rozvoje území. Přiblížil také to, jak se do návrhu, který studie přináší, promítly podněty obyvatel.

Během setkání byl několikrát zopakován význam studie jako koncepčního dokumentu, který nestanovuje detailní podobu jednotlivých staveb, ale prověřuje možné rozvojové kapacity území, jeho limity a nároky na veřejnou infrastrukturu (např. chodníky, kanalizace apod.). Studie tedy není záměrem konkrétní výstavby, ale slouží k nastavení regulací a podmínek pro budoucí rozvoj tak, aby celek fungoval dobře a byl přívětivý ke stávajícím i budoucím obyvatelům. Transparentní pravidla napomáhají předvídatelnosti rozvoje a eliminují případné nekonceptní záměry a změny v území.

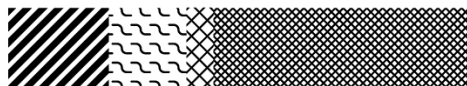
V rámci diskuze zazněly následující otázky a komentáře:

- **Jaká bude výška budov podél ulice Výškovická a jaké budou odstupy mezi starou a novou zástavbou (konkrétně v případě domů vedle pivnice Racek)?**
 - L. Grasse: Výšku budov po obou stranách Výškovické navrhujeme převážně v rozmezí 5–8 nadzemních podlaží. V některých místech (např. v nárožích) mohou být tzv. výškové dominanty, u kterých připouštíme výšku 12–14 nadzemních podlaží. Pouze v jednom místě by mohla výšková dominanta dosáhnout výšku 16 nadzemních podlaží. Odstup mezi původní a novou zástavbou je v konkrétním případě u pivnice Racek navržen na cca 24 m.
- **Kde budeme parkovat?**
 - L. Grasse: Studie se parkováním zabývá, řešeno může být několika způsoby. Mohou vzniknout nové parkovací domy, které budou součástí nové výstavby a také se počítá s novými parkovacími stánkami v ulicích. Studie ukazuje jednotlivé možnosti, podrobné řešení parkování v rámci jednotlivých bloků bude předmětem případné navazující dokumentace.
- **Zazněl komentář, v rámci kterého byl vyjádřen nesouhlas s jakoukoliv výstavbou. Ceny nemovitosti klesnou a kdo nahradí škody?**
 - P. Řihák: Jedná se o častou obavu, nicméně není nám znám žádný příklad v rámci celé republiky, že by ceny starších bytů kvůli nové výstavbě klesaly.
- **Zazněl komentář, během něhož byla vyslovena nedůvěra v zastupitele městského obvodu, kteří nenaslouchají obyvatelům a chtějí prosadit rozvoj, se kterým místní občané nesouhlasí. Dále také nedůvěra v proces participace a ve zpracovatele studie.**



- **Když potřebujeme více bytů, proč se prodal Bytprům? Proč se tam nepostaví byty?**
 - R. Ivan: Bytprům nebyl v majetku města, v současné době je v insolvenční a kdyby to šlo, tak ho město zkusí odkoupit.
- **Proč se nestaví na pozemcích u Odry?**
 - R. Ivan: Jedná se záplavové území, kde nelze stavět.
- **Říkáte, že studie není závazná. Kdo ale zaručí, že když je to nakreslené, že se to nebude realizovat?**
 - R. Ivan: Studie je odborným podkladem, představuje názor týmu odborníků, především urbanistů, jak by se tato část města mohla rozvíjet. Zároveň se jedná o dokument, podle kterého by se ideálně měly věci realizovat. Jedná se o horizont desítek let. Je zcela běžné, že si samospráva nechává zpracovat podobné podklady. O následných postupných krocích se bude teprve rozhodovat. Tato rozhodnutí mohou být však dělána na základě erudovaných podkladů.
- **Kdo je zadavatel studie a jaké finanční prostředky na ní byly vynaloženy?**
 - R. Ivan: O zadání zpracování studie rozhodla rada městského obvodu. Celý kontext je následující: městský obvod Ostrava-Jih cítil potřebu zmapovat v rámci celého obvodu vhodná místa pro budoucí výstavbu. Na tomto úkolu pracoval v roce 2024 a 2025 ateliér MAPPA, výsledný dokument je k dispozici na webových stránkách MAPPA. Dokument přijalo zastupitelstvo městského obvodu a poté obvod nabídl pozemky k prodeji. Potenciální kupec projevil zájem o plochu u ulice Staňkova a zároveň ukázal svou představu, jaký záměr by zde chtěl realizovat. Jednalo se o záměr 25 podlažního mrakodrapu, kvůli kterému vznikla petice. Ta požadovala, aby byla pro lokalitu zpracována studie. Nyní autoři zpracovatelského týmu potvrzují, že mrakodrap v daném místě není vhodný a navrhuje jiný typ zástavby.
 - P. Řihák: Náklady na zpracování studie jsou necelých 700 tis. Kč bez DPH.
- **Jak bude zajištěno, aby se případní investoři řídili regulacemi danými studií?**
 - R. Ivan: Prodej pozemků bude podmíněn řadou podmínek, které budou součástí smluv.
- **Proč je potřeba stavět nové byty, když se Ostrava vyliďňuje?**
 - R. Ivan: Mladí lidé odcházejí z Ostravy z více důvodů. Obecně se dají najít tři hlavní důvody – nenachází zde bydlení podle svých představ, atraktivní práci a vyžití. Studie pracuje se všemi těmito tématy. Nejen že mohou vzniknout nové typy bydlení, ale je zde prostor i pro komerční plochy, obchody a služby, které mohou generovat pracovní příležitosti. Komunitní centrum může zase přinést zajímavý program.
 - P. Řihák: V 70. letech 20. století bylo na jednoho obyvatele potřeba asi 12 m² podlahové plochy, takže bylo běžné, že domácnost sdílelo 5 osob. V dnešní době se nároky zvýšily a připadá tak až 28 m² podlahové plochy na obyvatele. Projevuje se to tak, že v domácnosti žije méně lidí. Z tohoto důvodu je poptávka po více bytech.

Ostrava si v rámci svého strategického plánu nechala vypracovat prognózu vývoje počtu obyvatel. Z té vyplývá, že pokud chce Ostrava návrat k populační velikosti z přelomu 80. a 90. let, je potřeba ročně vystavět 1000 až 2000 bytů. Pokud město nebude mít adekvátní počet obyvatel, nebude mít ani dost finančních prostředků na svůj běžný provoz a údržbu.



- **Jaký charakter bytů má vzniknout? Kdo bude jejich vlastníkem?**
 - R. Ivan: Jsme na úplném začátku a studie pouze ukazuje, na kterých místech by v budoucnu mohla výstavba vzniknout. Podrobnější plány a další kroky se budou připravovat až na základě této studie. Vzniknout zde mohou byty družstevní, nájemní i městské. Vše se bude transparentně představovat a projednávat na zasedáních zastupitelstva městského obvodu, kterých se může účastnit i veřejnost.
- **Kolik pozemků v městském obvodu Ostrava-Jih bylo za toto volební období prodáno developerům?**
 - R. Ivan: Celkově do deseti pozemků. Například 2-4 pozemky pro záměr výstavby bytů nebo pozemek pro výstavbu domova pro seniory v Hrabůvce.
- **Zazněl názor občana, který vyjádřil podporu rozvoji lokality.** Dle jeho názoru může být tato část Výškovic v budoucnu žádaným místem k životu pro mladé lidi. Studie by mohla přinést i formu dostupného bydlení. Chybí zde také hezké kavárny a restaurace, které by využívaly všechny generace. V přízemí nových bytových domů by toto mohlo vzniknout a fungovalo by to dohromady dobře. Zazněl návrh, aby se postavil zkušebně podle studie jeden dům.
- **Obyvatelkou byla vyjádřena obava, že nárůst obyvatel přinese větší kriminalitu.**
- **Opoziční zastupitelka vyjádřila názor týkající se dalšího postupu.** Díky tomu, že vznikla studie obsahující i regulaci pro novou výstavbu, měl by se záměr prodeje pozemku, jak byl původně předložen městu, zrušit. Obvod by mohl podle studie zkusit realizovat v první fázi menší projekty, třeba na úpravu veřejného prostranství.
 - R. Ivan: Zkonzultujeme nyní s magistrátem, jak procesně nejlépe postupovat, aby se záměr prodeje pozemku sladil se závěry studie.

Zápis ze setkání a prezentace bude ke stažení na webu městského ateliéru MAPPA. Na stejném místě bude následně vyvěšena i dokončená urbanistická studie. O vyvěšení dokumentů na webové stránky bude veřejnost informována.

Zapsala: Zuzana Kotyzová

Datum: 9. 4. 2026