

**Podklad pro důvodovou zprávu do RMO  
na výkup pozemků parc. č. 91 a parc. č. 93 v k.ú. Slavonín**

Společnost FORME ITALIA s.r.o., IČ 479 77 116, se sídlem Roháče z Dubé 238/7, 779 00 Olomouc, podala dne 27.11.2017 návrh na výkup pozemků parc. č. 91 o výměře 4143 m<sup>2</sup> (orná půda) a parc. č. 93 o výměře 61 m<sup>2</sup> (zahrada), vše zapsané na listu vlastnictví LV č. 531 pro katastrální území Slavonín. Předmětné pozemky společnost nabyla na základě kupní smlouvy ze dne 2.7.2007 za kupní cenu ve výši 11 771 200,- Kč (tj. 2 800,- Kč/m<sup>2</sup>; dle cenové mapy byla cena 2 200,- Kč/m<sup>2</sup>).

**V roce 2007 byl v platnosti Územní plán sídelního útvaru Olomouc** (dále jen „ÚPnSÚ“), jehož závazná část byla vyhlášena Obecně závaznou vyhláškou č. 7/2006 Statutárního města Olomouce. Předmětné pozemky byly součástí smíšené plochy 1719 SV určené pro výrobu, obchod, služby, bydlení, nachází se v severní části této plochy podél toku Nemilanka. Již v ÚPnSÚ byly v této části území vymezeny veřejně prospěšné stavby pro vodní hospodářství. V rámci vodních toků a protipovodňové ochrany se jedná o veřejně prospěšnou stavbu H4 – Stavba úprav koryta toku Nemilanka a veřejně prospěšnou stavbu H 16 – Stavba stavebních úprav břehů Nemilanky. Z uvedeného vyplývá, že již v roce 2007 vodní tok Nemilanka podléhal regulačním podmínkám příslušného ochranného režimu.

O pořízení nového územního plánu z vlastního podnětu rozhodlo Zastupitelstvo města Olomouce dne 15.9.2008. Zadání územního plánu bylo schváleno dne 23.2.2009. Na jednání ZMO dne 15.9.2014 byl **Územní plán Olomouc schválen a vydán Opatřením obecné povahy č. 1/2014, které nabylo účinnosti 30.9.2014** (dále jen „Územní plán Olomouc“).

Z hlediska Územního plánu Olomouc, byly předmětné pozemky součástí stabilizované plochy 28/002S smíšené obytné, pro kterou byla v rámci podmínek prostorového uspořádání ploch stanovena maximální výška zástavby 7/10 m a kompaktní rostlý vesnický typ struktury zástavby, jak bylo konstatováno ve vydané územně plánovací informaci pod č.j. SMOL/066804/2017/OKR/UPA/Kuk ze dne 16.3.2017 pro společnost FORME ITALIA s.r.o. Dále bylo žadateli sděleno, že jihozápadní hranice pozemků navazuje na koridor pro malý vodní tok, kde Územní plán Olomouc stanovuje pořadí změn v území – etapizace ET-11 a ET-12; pozemky se nachází v blízkosti koridoru pro malý vodní tok, ve kterém stávající využití pozemků nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil dané využití a v tomto území jsou navrženy nové prvky VT-03 (malý vodní tok – úprava toku Nemilanky od ulice I.P. Pavlova po železniční trať č. 301) a VT-10 (malý vodní tok – úprava toku Nemilanky od železniční trati č. 301 po hranici území města); dále bylo upozorněno na koncepci protipovodňové ochrany, v rámci které se zajišťuje ochrana města před povodněmi. Z hlediska koncepce vodního hospodářství byl žadatel společnost FORME ITALIA s.r.o. upozorněn na fakt, že uvedené pozemky se nacházejí v problematickém území na malém vodním toku Nemilanka, které v současnosti plní roli přirozeného podchycení povrchového odtoku z výše položeného povodí Nemilanky. Dalším upozorněním odboru koncepce a rozvoje bylo v rámci vydané územně plánovací informace ze dne 16.3.2017, že dle schválené a evidované územní studie Koncepce vodního hospodářství města Olomouce v daném území je v rámci protipovodňových opatření na Nemilance umístěn poldr Zolova, který má chránit společně s dalšími opatřeními na toku Nemilanka níže položenou zástavbu ve Slavoníně a Nemilance před povodňovými stavy zejména způsobenými přívalovými dešti. Návrh na stavbu poldru v lokalitě Zolova byl převzat z dokumentace "Nemilanka - územní vymezení poldrů", která byla v roce 2012 zpracována společností GAVA s.r.o. V rámci tohoto protipovodňového opatření je na Nemilance navržen poldr o objemu 5 500 m<sup>3</sup> a výšce hráze 2 m. Realizací jakéhokoli záměru nesmí dojít ke zhoršení již v současnosti kritických odtokových poměrů na tomto malém vodním toku. Návrhy opatření musí být dimenzovány min. na dvacetiletý dešť. Současně bylo také upozorněno na probíhající projednávání návrhu souboru Změn č. I Územního plánu Olomouc, ve kterém je na výše uvedených pozemcích vymezení protipovodňového opatření - poldru Zolova navrhováno.

Na základě **schválení souboru Změn č. I.A.2 Územního plánu Olomouc** Zastupitelstvem města Olomouce, ve kterém byla mimo jiné zpracována Koncepce vodního hospodářství města Olomouce, a ve smyslu § 21 odst. 3 stavebního zákona, odbor koncepce a rozvoje sdělil společnosti FORME ITALIA s.r.o., že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána územně plánovací informace ze dne 16.3.2017, a proto z hlediska platného Územního plánu Olomouc, ve znění pozdějších změn

s účinností od 28.9.2017, poskytl dle § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona novou územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití (zejména na základě změny územně plánovací dokumentace) pod č.j. SMOL/258589/2017/OKR/UPA/Kuk ze dne 8.11.2017. V nové územně plánovací informaci je uvedeno, že z hlediska platného Územního plánu Olomouc je z větší části pozemek parc. č. 91 a celý pozemek parc. č. 93 součástí přestavbové plochy 28/140P vodní a vodohospodářské, určené pro poldr jako veřejně prospěšná stavba pro snižování ohrožení v území povodněmi, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám odejmou nebo omezit ve smyslu § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona. V rámci koncepce protipovodňové ochrany se pro zajištění ochrany města před povodněmi a pro podporu retenční schopnosti krajiny vymezují plochy vodní a vodohospodářské a koncepční prvky protipovodňová opatření, v tomto konkrétním případě PP-20: poldr Zolova na Nemilance v k.ú. Slavonín. V požadavcích na rozvoj lokality 28 (Slavonín) je stanoveno vybudovat na Nemilance poldr u Zolovy ulice (PP-20) na ploše 28/140P. Vzhledem k tomu, že společnost FORME ITALIA s.r.o. podala při projednávání souboru Změn č. I Územního plánu Olomouc dne 18.1.2017 námitku, ve které nesouhlasila s navrhovanou změnou na předemných pozemcích, bylo součástí nové územně plánovací informace zdůvodnění změny podmínek v území pro vymezení protipovodňového opatření následující:

- V lokalitě se vyskytují téměř každoročně menší povodně, kdy voda vybřeží z koryta Nemilanky, a pro tyto menší povodně je dostupná plocha a objem dostupné retence velmi důležitá.
- Zdůrazněním stávajícího poldru ohrázením je možné docílit alespoň částečného oddálení kulminační špičky povodně a zmenšení povodňových škod. Pro návrhové extrémní povodně se jedná o půlhodinu, pro menší povodně se tento čas oddálení špičky bude prodlužovat. I když se nejedná o dlouhou dobu, tato doba může postižené oblasti při včasné upozornění alespoň částečně eliminovat povodňové škody a také zamezí průniku povodňové vlny přímo v plné síle na nemovitosti na ulici Zolova (nejvíce postižený je dům na p.č. 80/3) a odklonu hlavního proudu při extrémních povodních na komunikaci Zolova.
- Regulace odtoku do zatrubněné části Nemilanky – v případě nenadálých událostí je možné pomocí uzavěru ve výustním objektu regulovat nebo úplně uzavřít odtok do zatrubněné části. Tento prvek může být důležitý i pro běžnou údržbu zatrubnění. Po poměrně dlouhou dobu bude možné běžný průtok zadržet v prostoru poldru - např. při stavebních opravách zatrubnění, čištění česlí nebo níže položených úseků Nemilanky.

V rámci schválení souboru Změn č. I.A.2 Územního plánu Olomouc Zastupitelstvem města Olomouce, bylo současně rozhodnuto o námitkách uplatněných při pořizování těchto změn. Námitky podané společností FORME ITALIA s.r.o. nebylo s ohledem na veřejný zájem vyhověno s tímto odůvodněním:

V posledních 15-ti letech zasáhlo horní část zastavěného území Slavonína několik povodní, které bezprostředně ohrozily nemovitosti v okolí ulice Zolova a dále způsobily materiální škody na nemovitostech v zastavěné části Slavonína podél toku Nemilanky. Kombinace klimatických změn (přívalové deště) a mohutná výstavba rychlostních komunikací, parkovišť, nákupních center a jiných zpevněných ploch vedly v poslední době k povodňovým stavům. Zpevněné plochy spolu s přívalovými dešti způsobují zrychlený odtok srážkových vod z daného území. Úkolem územního plánování je přitom v souladu s § 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona také vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem. Jedním z podkladů Změny Územního plánu Olomouc je v souladu s čl. 1.1.(3) odůvodnění Koncepce vodního hospodářství města Olomouce. Její součástí je také Studie odtokových poměrů, která řeší celkovou vodohospodářskou koncepci problematiky odvodnění a koncepci nakládání s dešťovými vodami. Na ni přímo odkazuje také čl. 2.1.4. Změny Územního plánu Olomouc, který obsahuje odůvodnění změn týkajících se protipovodňové ochrany. V rámci Studie odtokových poměrů byly posouzeny a vypočítány dvě varianty pro vyhodnocení výhledového stavu na Nemilance, a to varianta s vybudováním všech opatření a varianta, která do opatření nezapočítává poldr Zolova. Z posouzení vyplynulo, že vybudováním poldru Zolova se Nemilanka zkapacitní tak, že při pětiletém dešti odvede veškerou vodu bez větších problémů. Naopak bez poldru Zolova se při pětiletém dešti blíží hladina Nemilanky ke kritické hodnotě na dvou místech – v okolí ulice Kyselovská a za soutokem se svodnicí od Povele.

pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám odejmou nebo omezit ve smyslu § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

V současné době Magistrát města Olomouce, odbor ochrany, zajišťuje zpracování projektové dokumentace jako reakci na 35. výzvu OPŽP, která je součástí žádosti o poskytnutí podpory z prostředků OPŽP na zpracování studie odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření v oblastech s potenciálním povodňovým rizikem a v rizikových územích při přívalových srážkách. Tato studie bude podkladem pro následnou realizaci vybraných protipovodňových opatření včetně přírodně blízkých protipovodňových opatření z Operačního programu životního prostředí.

Předmětem studie je analýza odtokových poměrů v povodí vodních toků a v přispívajících plochách kritických bodů s vysokým rizikem. Cílem celého projektu je návrh preventivních protipovodňových opatření nejen u vybraných problematických vodních toků, ale i v přispívajících plochách vybraných kritických bodů ve správním území statutárního města Olomouce a jeho místních částech.

Plánovaná studie proveditelnosti bude navazovat na již dokončenou studii „Riziková území při extrémních přívalových srážkách“ a další studie řešící problematiku protipovodňových opatření na vybraných vodních tocích, kterou nechalo zpracovat Statutární město Olomouc.

S problematikou přívalových povodní a jejich následků se město Olomouc potýká zejména ve svých okrajových městských částech.

Povodně z přívalových srážek (přívalové povodně) jsou způsobeny krátkodobými intenzivními srážkami, které většinou spadnou na poměrně malé území. Tyto povodně proto představují sice lokální ohrožení, které ale může mít pro zasaženou lokalitu katastrofální důsledky. Většinou jde o místní příhody zejména ve sklonitých územích na malých vodních tocích. Nemilanka je ovlivňována odváděním povrchových vod z nadměrných zpevněných ploch OC Haná, významným povodím nad tímto komplexem služeb, odvodněním komunikace I. třídy – I/46 a nedostatečnou kapacitou koryta v úzké zástavbě. Nemilanka včetně levostranného přítoku patří mezi problémové vodní toky, které způsobují vážné problémy při přívalových srážkách.

Slavonín je vzhledem k husté zástavbě a blízkosti velkých zemědělských pozemků jednou z velmi problémových lokalit, kde dochází při přívalových srážkách k zaplavení nemovitostí a místní komunikace. Vzhledem k tomu, že Nemilanka je zejména v horních partiích silně poddimenzovaná, dochází při přívalových srážkách k rychlému odtoku ze zpevněných ploch a vodní tok ani kanalizace nejsou schopny tak velké množství pojmout a vodní tok se okamžitě rozlévá, čímž veškerá voda odtéká ulicí Zolova do Slavonína. Tento tok dále protéká v bezprostřední blízkosti nemovitostí, kde se v některých částech rozlévá a způsobuje škody na majetku jak ve Slavoníně, tak v Nemilanech. V Nemilanech zhoršuje vodní poměry ještě levostranný přítok Nemilanky, který teče z Povlu a ústí do Nemilanky před železniční tratí. U Nemilanky není možné provést zlepšení morfologického stavu toku v celé délce, i když by si to tok zasloužil. Ale tok je bohužel v horních partiích (od ulice Balcárkova) ovlivněn výstavbou rozsáhlých zpevněných ploch a nákupního centra. Nižší potok je navíc v ulici Zolova i zatrubněn, takže hovořit o zlepšení morfologického stavu vodního toku není možné. V úseku, kdy vodní tok protéká ulicí Dykova až po konec zastavěného území místní části Nemilany, je možné provést takové úpravy, které povedou ke zlepšení morfologického stavu mnohdy napřímeného koryta vodního toku.

Studie bude navrhnout přednostně ta opatření, která budou financovatelná ze současně platného Operačního programu životního prostředí 2014 – 2020, Prioritní osy 1.

Na základě výše uvedených skutečností budou u vodního toku Nemilanka navržena významná opatření. Ta se budou týkat návrhových parametrů poldru, prověření kapacity koryta a zlepšení morfologického stavu koryta toku v úsecích, kde je toto ještě možné realizovat.

**Poznámky k záměrům společnosti FORME ITALIA s.r.o. v průběhu let 2012 - 2015:**  
(Společnost FORME ITALIA s.r.o. nabyla pozemky do vlastnictví kupní smlouvou ze dne 2.7.2007).

Dne 13.2.2012 společnost FORME ITALIA s.r.o., zastoupená \_\_\_\_\_, podala u odboru stavebního, oddělení pozemních staveb Magistrátu města Olomouce žádost o vydání stavebního povolení na Dům italského nábytku na předmětných pozemcích. Stavební řízení bylo usnesením zastaveno z důvodu zpět vzetí žádosti dne 17.5.2013.

Z výše uvedených důvodů se v územním plánu navrhuje vytvořit novou plochu veřejně prospěšných staveb v prostoru nad zatrubněním na ulici Zolova (prostor poldru „Zolova“) pro zachování posledního možného významného prostoru na horním toku Nemilanky z hlediska protipovodňové ochrany. Poldr proto nelze vymezit na jiných pozemcích, než na pozemcích podatele námítky. V případě, že by nebylo možné z nějakého důvodu (např. majetkoprávní problémy) realizovat ohrázování plochy stávajícího rozlivu dle návrhu, je nezbytně nutné tuto plochu hájit a ponechat ji nezastavěnou alespoň v současné podobě, tedy jako přírodní poldr. V případě zastavění a zrušení tohoto přírodního poldru dojde k jednoznačnému zhoršení stávajícího stavu, protože již dnes pomáhá zvládnout běžně se vyskytující povodně menších intenzit svou přirozenou retencí. Změna Územního plánu Olomouc počítá na řece Nemilance i s dalšími protipovodňovými opatřeními (poldr pod Hvězdárnou v k.ú. Slavonín, úprava Nemilanky v Balcárkově ulici), a to v souladu se Studii odtokových poměrů, nelze proto považovat přijatou regulaci za diskriminační ve vztahu k vlastníku těchto pozemků.

Řešenou změnou je omezeno vlastnické právo ve prospěch veřejného zájmu, kterým je ochrana před povodněmi. Na druhou stranu si je pořizovatel vědom skutečnosti, že jde o významný zásah do vlastnického práva, který by mohl překračovat spravedlivou míru a je proto nutné uvažovat o náhradě za takové omezení. Z důvodu, že došlo ke zrušení určení pozemku k zastavění, se proto může vlastník domáhat náhrady za změnu v území podle § 102 stavebního zákona.

V rámci koncepce vodního hospodářství města Olomouce byly při zpracování studie **Koncepce vodního hospodářství** statutárního města Olomouce definovány výhledové stavy dle platného Územního plánu Olomouc. V průběhu zpracování studie byly upřesněny veškeré požadavky z hlediska vodohospodářského, které byly zpracovány v rámci souboru Změn č. I Územního plánu Olomouc. Studie Koncepce vodního hospodářství statutárního města Olomouce se skládá ze 3 základních částí, a to generelu kanalizace, generelu vodovodu a studie odtokových poměrů. Na ně navazuje zpracování technicko-ekonomického posouzení dalšího vývoje z hlediska realizace nutných oprav, plánovaných rekonstrukcí a výhledových záměrů. Koncepce vodního hospodářství je zpracována pro výhledové období do roku 2030 resp. 2043.

Na začátku roku 2016 byla provedena aktualizace studie Koncepce vodního hospodářství statutárního města Olomouce. Předmětem této aktualizace bylo zpracování změn na vodovodní a kanalizační síti, či v rámci řešení malých vodní toku na území Olomouce, které byly realizovány ke konci roku 2015. Předmětem aktualizace bylo zdokumentování změn a zpracování metodiky týkající se problematiky posuzování kapacity vodních toků z hlediska N-letých srážek a N-letých průtoků a jejich provázanosti. Do části studie odtokových poměrů byla také v rámci aktualizace zahrnuta zpracovaná analýza „Riziková území při extrémních přívalových srážkách“, kde se mimo jiné uvádí, že kritickým tokem je v tomto směru Nemilanka, která prochází zastavěným územím. Ze studie odtokových poměrů byly vybrány vodohospodářské objekty, u kterých je potřeba zvětšit jejich kapacitu, zlepšit jejich technický stav nebo změnit provozní pravidla, popřípadě je nutné zajistit výstavbou nových objektů větší bezpečnost proti záplavám a proti znečišťování povrchových vod, jako investiční opatření. Investiční akce realizované na drobných vodních tocích jsou vyčleněna jako opatření, která jsou navrhována pro bezpečné provedení dešťových vod intravilánem, a která umožní ochránit zastavěná území před lokálními povodněmi, ochránit výhledové plochy před lokálními povodněmi a zpomalit resp. pozdržet odtok povrchových vod za pomoci přírodě blízkých opatření.

Návrh priorit investičních akcí vychází z cíle prioritně ochránit stávající zastavěná území před účinky lokálních povodní. Teprve následně je nutno řešit ochranu rozvojových ploch.

Malý vodní tok Nemilanka je přetěžován hned na několika místech. Nejzávažnější problémy jsou v zatrubněné části na severu Nemilanky a na otevřeném korytě podél ulic Dykova a Kyselovská. Pro ochranu stávající i výhledové zástavby v oblasti ulice Balcárkova je nutné vybudovat poldr, který zabráni přetížení zatrubněné části Nemilanky.

Na základě zpracované studie Koncepce vodního hospodářství statutárního města Olomouce, převzetí jejich výsledků do Územního plánu Olomouc a schválení v rámci souboru Změn č. I.A.2 Územního plánu Olomouc Zastupitelstvem města Olomouc s účinností od 28.9.2017, lze konstatovat, že se jedná o veřejný zájem, který je vyjádřen zahrnutím stavby poldru Zolova na Nemilance v předmětném území a na uvedených pozemcích jako veřejně prospěšná stavba pro snižování ohrožení v území povodněmi,

Ve vyjádření odboru koncepce a rozvoje ze dne 19.7.2013 byla společnost upozorněna na probíhající vyhodnocování celého vodního toku Nemilanka v rámci studie „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“. Společnosti FORME ITALIA s.r.o. bylo současně sděleno, že vzhledem k nekapacitnímu vodnímu toku i kanalizační síti v povodí Nemilanky musí být dimenzovány min. na Q20 (ideální návrhová hodnota je Q100) s tím, že nesmí být zhoršeny odtokové poměry v povodí Nemilanky. To znamená, u jakékoliv nové zpevněné plochy v povodí Nemilanky, zpracovat detailní analýzu vlivu zástavby na celé povodí Nemilanky.

Dne 14.10.2014 (po schválení nového Územního plánu Olomouc) bylo vydáno

„zástupci společnosti FORME ITALIA s.r.o., vyjádření odboru koncepce a rozvoje k dokumentaci pro územní řízení k záměru výstavby maloobchodní prodejny s celkovou podlažní plochou cca 1890 m<sup>2</sup> s návrhem cca 23 parkovacích stání. Ve vyjádření bylo konstatováno, že záměr je v rozporu se záměry územního plánování s následujícím odůvodněním: „Předmětný záměr je novostavbou, přičemž se nejedná o stavbu související technické a dopravní infrastruktury, stavbu doplňující hlavní funkci na pozemcích stavby pro bydlení, ani o dostavbu objektu v proluce či půdorysné stopě původních objektů – na pozemku se historicky objekty nacházely pouze v jeho jihovýchodním rohu – jednalo se o drobné stavby, které byly odstraněny ve 2.pol. 20. stol v souvislosti s propojením Zolovy ulice směrem k ulici Brněnské. Navržené umístění objektu ve stabilizované ploše tedy není v souladu s územním plánem. Navržená maximální výška objektu 11,65 m nad terémem překračuje stanovenou maximální výšku 7/10 m, a není tak v souladu s územním plánem. V případě navržené stavby pro obchod je venkovní parkování řešeno bez jakékoliv zeleně, tudíž není v souladu s územním plánem. Kromě toho není prokázáno splnění podmínek, součástí dokumentace není výpočet bilance statické dopravy. Předmětný pozemek je součástí území, kde se z velké části dochovala původní historická urbanistická struktura někdejší samostatné obce, se zástavbou uspořádanou v charakteristickém schématu: náves (část dnešní Zolovy ulice) – hospodářská usedlost s dvorními křídly – zahrada – stodola – záhumenní cesta. Převážná část zástavby je v územně analytických podkladech vymezena jako urbanisticky cenný soubor s dochovanou historickou urbanistickou strukturou původní samostatné obce. Pozemek parc. č. 91 je součástí bloku, vymezeného ze severovýchodní a jihovýchodní strany Zolovou ulicí, a ze severozápadní a jihozápadní strany komunikací ve stopě někdejší záhumenní cesty, s dochovanou zástavbou původních usedlostí podél Zolovy ulice - jedná se o řadové 1-2 podlažní domy se sedlovými střechami s hřebenem rovnoběžným s ulicí, umístěné v jednotné stavební a současně uliční čáře. Zástavba na protější straně Zolovy ulice, při křižovatce s ulicí Machátovou je tvořena různorodou zástavbou 1-2 podlažních objektů prodejen, bez architektonických a urbanistických hodnot, víceméně souvisle zastavujících plochu nároží. Navržený objekt je řešen v severozápadní části pozemku, bez jakéhokoliv vztahu k ulici – do Zolovy ulice jsou orientovány pouze zpevněné plochy při vjezdu, a zatravněná plocha v jižní části pozemku. Objekt tak má charakter solitéru, nijak nenavazujícího na stávající zástavbu, orientovanou v souvislé uliční frontě podél ulice, a není tak v souladu s charakterem území. Z hlediska koncepce technické infrastruktury a odtokových poměrů nebyla dokumentace posouzena se závěry zaevidované studie (studie Koncepce vodního hospodářství města Olomouce – č. 8579654). Pro upřesnění problematiky PPO na Nemilance byla zpracovateli PD „Dům Italského nábytku“ poskytnuta i PD „Nemilanka – územní vymezení poldrů“ a „Přepočítání kapacity koryta vodoteče Nemilanka“. I přesto nejsou v projektové dokumentaci závěry ze zaevidované studie respektovány. Předložená projektová dokumentace nenavrhuje lepší ani srovnatelnou variantu řešení, která by rozsahem odpovídala zaevidované studii. V projektové dokumentaci není prokázáno, že stavba neovlivní odtokové poměry. Hospodaření s dešťovými vodami není doloženo výpočtem, proto není možné posoudit, zda je záměr v souladu s „Koncepcí vodního hospodářství města Olomouce“. Dále upozorňujeme, že oproti minulé verzi PD je řízený odtok z RN vypouštěn do silničního příkopu oproti původnímu řešení odvedení do vodního toku Nemilanky. Z hlediska koncepčního řešení je napojení na silniční příkop nevhodné. Dále upozorňujeme, že v průvodní a technické zprávě není řešena přípojka plynu a zásobování objektu teplem, výkresová část toto obsahuje – výkresovou a textovou část je třeba uvést do souladu. Celkově projektová dokumentace svým obsahem a řešením nesplňuje požadavky na koncepční řešení technické infrastruktury a odtokových poměrů v povodí Nemilanky. Nad rámec vyjádření z hlediska záměrů územního plánování dále sdělujeme, že předložené řešení nerespektuje rozhodnutí Rady města Olomouce ze dne 9.4.2013 bod 13, usnesení 19 – dimenzování objektů pro

hospodaření s dešťovými vodami dimenzovat na Q20 (ideální návrhová hodnota Q100). Dále bylo radou schváleno, že nesmí být zhoršeny odtokové poměry v povodí Nemilanky - to znamená, že u jakékoliv zpevněné plochy v povodí Nemilanky je nutné zpracovat detailní analýzu vlivu zástavby zpevněnými plochami na celé povodí Nemilanky.“

Na základě tohoto vyjádření se společnost FORME ITALIA s.r.o. dne 11.11.2014 obrátila na nadřízený orgán Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje, který dne 13.1.2015 sdělil, že neshledal důvody ke zrušení vyjádření a nebude v uvedené věci činit žádná opatření.

#### **Poznámky k etapizaci ET-11 a ET-12:**

Územní plán Olomouc stanovuje pořadí změn v území – v této oblasti se jedná o etapizace:

**ET-11:** Stavební využití plochy 28/072Z je možné až po vybudování poldru v povodí Nemilanky severozapadně od Zolovy ulice (PP-10) a po úpravě toku Nemilanky od ulice I. P. Pavlova po železniční trať č. 301 (VT-03);

**ET-12:** Stavební využití ploch 27/030Z a 27/042Z je možné až po vybudování protipovodňového opatření na Hejčinských loukách mezi ulicemi Břetislavovou v Řepčíně a mostem přes Moravu v Černovíru (PP-05), po vybudování protipovodňového opatření na pravém břehu Moravy od černovírského mostu k silnici II/435 jižně od Nových Sadů a dále na jih podél silnice II/435 až na hranici území města (PP-08), po vybudování poldru na soutoku Nemilanky a jejího levostranného přítoku severně od křížení Nemilanky s železniční tratí č. 301 (PP-11), po úpravě toku Nemilanky od ulice I. P. Pavlova po železniční trať č. 301 (VT-03 malý vodní tok – úprava toku Nemilanky od ulice I.P. Pavlova po železniční trať č. 301) a po úpravě toku Nemilanky od železniční trati č. 301 po hranici území města (VT-10 malý vodní tok – úprava toku Nemilanky od železniční trati č. 301 po hranici území města)

Prakticky se jedná o plochy určené Územním plánem Olomouc k zastavění, ale podmíněné právě etapizací.

Plocha 28/072Z o výměře 2,30 ha, smíšená obytná, pro kterou je v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena maximální výška zástavby 7/10 m, zastavěnost 10-35%, blokový typ struktury zástavby a min. podíl zeleně 40%. Jedná se o lokalitu ve Slavoníně mezi prodloužením ulice Dykova a ulice Macharova jižním směrem.

Plocha 27/042Z o výměře 1,09 ha, smíšená obytná, pro kterou je v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena maximální výška zástavby 7/10 m, zastavěnost 10-35%, blokový typ struktury zástavby a min. podíl zeleně 40%. Lokalita se nachází v Nemilanech za křižovatkou ul. Lidická severně a ul. Povelská jihovýchodním směrem.

Plocha 27/030Z o výměře 0,79 ha, smíšená obytná, pro kterou je v rámci podmínek prostorového uspořádání stanovena maximální výška zástavby 7/10 m, zastavěnost 10-35%, blokový typ struktury zástavby a min. podíl zeleně 40%. Jedná se o lokalitu pod ulicí U Sokolovny v Nemilanech.