



12.03.2013

A : Dolní náměstí 38, 772 00 Olomouc  
T : 585 228 584  
F : 585 228 584  
E : olomouc@hnutiduha.cz  
W : [www.hnutiduha.cz/olomouc](http://www.hnutiduha.cz/olomouc)  
IČO : 144936354  
ČÚ : 3313751001/5500

Olomouc, 12. března 2013

## Připomínky Hnutí DUHA Olomouc k návrhu územního plánu Statutárního města Olomouce

### I. Obecné připomínky k územnímu plánu a komunikaci s veřejností

Hnutí DUHA vítá zájem města Olomouce zapojit do připomíkování co nejvíce občany města Olomouce, například prodloužením doby na připomíkování, besedami či mapovou aplikací na webových stránkách města. Přesto připomínkujeme některé zásadní nedostatky, které komplikují aktivní účast veřejnosti v procesu připomíkování návrhu územního plánu.

#### **Chybějící názvy ulic**

Pokud se lidé mají skutečně důkladně seznámit s návrhem územního plánu a plánovanými záměry, považujeme za výrazně komplikující, pokud ani na jedné mapě nejsou zobrazeny názvy ulic (v mapovém aplikaci ani v tištěných mapách v předsálí v budově Magistrátu v Hynaisově ulici).

#### **Text výroku – formální stránka**

Při důkladném čtení výroku, který bude po vydání územního plánu právním dokumentem, a měl by být tedy co možná nejvíce srozumitelný a jednoznačný, musí být čtenář vystaven pochybnostem, zda text správně pochopil, zda jsou jednotlivá jeho ustanovení ve vzájemném souladu a zda je převažující jednoznačný výklad. Pokud jsou tyto pochybnosti oprávněné, bude potřebovat nový územní plán po jeho vydání neustálé dovysvětlování, eventuálně bude generovat právní spory.

Nepochybně je, že text, předložený k veřejnému projednání, a což je s podivem, který prošel připomíkováním dotčenými orgány, obsahuje zjevné nepřesnosti, např. odkazy v textu na kapitoly výroku nejsou správné (kapitola 4 se odkazuje neustále na kapitolu č. 8, přičemž správně má být nepochybně odkaz na kapitolu č.7). Laikovi potom studium výroku musí činit problémy, aby se správně zorientoval v textu. Dále například v kapitole 7, v nepřípustném využití u některých ploch s rozdílným způsobem využití, se výrok odvolává na využití hlavní, které však není stanoveno.

Tyto zjevné chyby v textu jsou rozpoznatelné danými souvislostmi a nemůže být pochyb, že jsou to chyby administrativního charakteru.

#### **Výšková regulace - tabulka ploch**

Statutární město Olomouc

Doručeno: 12.03.2013

SMOL/048281/2013

listy: 4  
druh: přílohy



smoles50783424

Návrh územního plánu v příloze č.1 výroku – tabulce ploch stanovuje pro všechny zastavitelné plochy maximální výšku zástavby. Takož exaktně a filigránsky vyjádřená výška zástavby v územním plánu města musí být, když ne hned, tak časem určitě, příliš přeurozenou hodnotou. Již nyní lze ovšem nalézt v detailním vymezení bloků diskutabilní hodnoty maximální výšky. Již kontrola případných chyb, které se mohou v textu vyskytnout, v takovém množství bloků je takřka nereálná, a hlavně zřejmě zbytečná.

Pořizovatelé by měli zvolit jiný, obecnější, kontrolovatelnější a ne tak rigidní způsob výškové regulace města. Stanovit obecné principy výškové regulace, například ve stávajících stabilizovaných územních oscilacích podél nivelety hladiny převažující stávající okolní zástavby, v nových rozvojových nebo přestavbových lokalitách potom buďto vztáhnout výškovou niveletu k navazující zástavbě, nebo stanovit jinou obecnou hladinu zástavby. Pro záměry zástavby výrazněji výškově překračující niveletu okolní zástavby je možné stanovit mechanismus prověření územní studií, raději ovšem regulačním plánem pro zajištění a kontrolu dodržení základních koncepcí územního plánu.

## **II. Nedostatečné a nejednoznačné určení etapizace rozvoje města**

Návrh územního plánu v bodě 3.2.1. a) stanovuje požadavek na rozvoj kompaktního města směrem dovnitř využitím proluk a brownfields. Teprve následně předpokládá zastavování území směrem za hranice stávajícího zastavěného území. Toto základní koncepční východisko ovšem není žádným nástrojem ve výroku návrhu územního plánu zajištěno. Etapizace má být stanovena tak, aby další zastavitelné plochy mohly být zainvestovány až po určitém procentuálním naplnění rozvojových a přestavbových ploch uvnitř zastavěného území (kompaktního města a solitérních příměstských sídel), popřípadě pokud tyto budou prokazatelně dlouhodobě nevyužitelné z hlediska ekologických zátěží, popřípadě jiných relevantních zátěží (například aktuálně neřešitelných majetkoprávních vztahů), a současně aby tento extenzivní rozvoj města a solitérních příměstských sídel byl realizován postupně, například vždy po určitém procentuálním naplnění předchozích ploch rozšiřujících město do volné krajiny (např. 70-80% plochy). Výjimkou z této principiální podmínky, naplňující smysl bodu 3.2.1.a) výroku, by mohly být marginální plochy např do 0,2 ha na hranicích zastavěného území logicky doplňující kompaktní obvod města a solitérních sídel, využívající již realizovanou veřejnou infrastrukturu, popřípadě těsně na ni navazující.

Současně je nutno navrhnutou transparentní mechanismus posuzování a rozhodování ve věci prokazatelných zátěží nedovolujících v reálném čase využít k rozvoji vnitřní plochy města a příměstských sídel.

## **III. Absence určení priorit rozvoje města**

Návrh územního plánu v bodu 4, 5 a 6 výroku stanovuje koncepce rozvoje pro jednotlivé složky fyzického prostředí. Přitom jsou tyto koncepce strukturovány co do vzájemných vztahů v podstatě horizontálně (až na výjimky v kap. 6); tedy nejsou určeny priority, jaká koncepce má přednost před ostatními a v jakém pořadí, pokud se dostanou do vzájemné kolize.

Výroková část územního plánu by měla obsahovat jasnou vizi rozvoje města a stanovit hierarchii priorit, aby bylo možno rozhodovat podle detailního vymezení jednotlivých koncepcí, ale ve smyslu vize celku, tedy jednak aby rozvoj města byl vždy usměrňován jeho hlavními cíly a aby následné změny územního plánu vždy byly těmto cílům podřízeny a původní koncepce/vize se nerozmělňovala a nevytrácela. A pokud by mělo dojít dílčími změnami z záměrné a cílené změně základního směrování města, aby se to projevilo i v projednání a schvalování změny této základní (master) koncepce/vize, tedy ne jen změnou dílčího regulativu v kapitole 4.10. a kapitole 7 výroku; ale i v dopadu na priority kapitol 3 až 6.

Z hlediska implementace územního plánu je potom potřeba ve výroku stanovit, jakým způsobem bude probíhat průkaz, posouzení a preference těch či oněch koncepcí. V opačném případě je jejich naplňování a vymahatelnost nereálná.

Cílem je zajistit dlouhou platnost základní vize směřování města a nedopustit, aby dílčími změnami byla následně bez hodnocení dopadu na vytyčené směry rozvoje rozmělňována a deformována. Toto nebezpečí reálně hrozí, neboť regulativy výroku jsou košaté, někdy nejednoznačné, někdy zcela nepodřízené smyslu jednotlivých koncepcí.

#### **IV. Koncepce identity rozvoje příměstských sídel**

Návrh územního plánu v bodu 3.2.1.b) hovoří o stabilizaci pevných hranic zástavby solitérních příměstských sídel. I když v jistém slova smyslu obhajoba navrženého řešení propojení SOLITÉRNÍCH sídel Svatého Kopečka a Drozdína je relativně odůvodnitelná částečných převzetí řešení z tolik městem při prezentacích během pořizování nového územního plánu kritizovaného stávajícího platného územního plánu města, nelze se ubránit dojmu, že základní koncepce vážící se významově na preambuli výroku 3.1. a rozvedené dále v kapitole 3 výroku, nejsou aplikovány do návrhu v konkrétních řešeních. Jistě nebylo potřebné ve vztahu ke stávajícímu platnému územnímu plánu navrhnut v novém územním plánu plochu zahrádek jako plochu přestavby na plochu smíšenou obytnou (bloky 20/019, 20/135 a 20/136), a tím podpořit aglomerační tendenci srůstu obou doposud solitérních sídel. Jistě je i legitimní a zásadní otázka, zda je opravdu v tomto konkrétním případě nutné plošně zastavět tuto pohledovou hranu kobercovou zástavbou rodinných domů (jedná se i o ostatní bloky mezi silnicí 21/045 a lesem 21/047), zda by nebylo pro naplnění ostatních koncepcí (neznáme nyní jejich prioritu), např. 3.3.2.a) odrážka první, nebo 3.3.2.g) MP-06 atd... zabránit této hrozbe uplatnění aglomerační tendence a upřednostnit hodnotu historickou, pro Olomouc jistě signifikantní, jakou je krajinný ráz rámující poutní chrám Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku, neboť vybrané pohledy ze správního území Olomouče nejsou jediné, ze kterých je tento sakrální fenomén vidět. Projevuje se jako výrazná dominanta na horizontu úpatí Oderské vrchoviny, zasazená do zeleného rámce okolních lesů, ze všech dálkových pohledů Hornomoravského úvalu.

Nový územní plán by měl zabránit srůstu doposud solitérních sídel Svatého Kopečka a Drozdína formou propojení zastavitelných ploch na pohledové hraně úpatí Oderské vrchoviny a ochránit tak krajinný ráz rámující dominantní působek poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku.

#### **V. Snižování hodnoty soukromého majetku**

Návrh územního plánu počítá se zásahy do soukromého majetku obyvatel Olomouce, které výrazně jejich majetek znehodnocují, aniž by výrok územního plánu obsahoval dostatečné zdůvodnění a opodstatnění plánovaných záměrů. Příkladem může být záměr vybudovat cestu v Chomoutově na soukromém pozemku parc. č. 159/3 a parc. č. 161/2. Zmíněná cesta by pozemek rozdělila na dvě části, přičemž podobná komunikace je historicky vedena cca o sto metrů daleko. Plánovaná cesta znehodnotí soukromý pozemek, který je v současnosti využíván k rekreaci a k drobné zemědělské činnosti.

Podobným záměrem zasahujícím do soukromého vlastnictví a devalvující jeho hodnotu je záměr výstavby dopravního prvku DS-12 - propojení ulic Hynaisova a Dolní Hejčínská. Realizace tohoto záměru bude znamenat zásah do vlastnických práv - vyvlastňování zahrady a vedle toho také poškození cenné klidové lokality ve městě a zhoršení životního prostředí v lokalitě.

Podobných záměrů obsahuje návrh územního plánu více. U plánovaných záměrů nebyla nikak dokázána jejich opodstatněnost či objasněn jejich veřejný přínos. Znamenají pouze negativní zásah do soukromého majetku a ve zmíněných případech také fragmentaci klidových ploch se zelení a rekreačním potenciálem.



Mgr. Hana Kovaříková  
statutární zástupkyně