



# MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

## ODBOR DOPRAVY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE

úřad územního plánování  
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak – 326.4, skartační znak/skart. lhůta – S/10

Č. j. SMOL/107357/2020/ODUR/UUP/Sob  
Spisová značka: S-SMOL/073535/2020/ODUR  
*Uvádějte vždy v korespondenci*

V Olomouci 13.05.2020

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. arch. Jiří Šobr, dveře č. 5.35  
Telefon: 588488386  
E-mail: jiri.sobr@olomouc.eu  
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Marek Černý

### ZÁVAZNÉ STANOVISKO

#### orgánu územního plánování

Dne 11.03.2020 obdržel Magistrát města Olomouce pod č.j. SMOL/073535/2020 žádost o vydání závazného stanoviska dle § 6 odst. 1 písm. e) ve spojení s § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále také „stavební zákon“), ve věci záměru výstavby vysokoškolských kolejí na pozemcích parc. č. 432/9, 432/73, 432/74, 432/77 v k.ú. Hejčín, parc. č. 830 a 831/4 v k.ú. Nová Ulice.

Žadatelem je **atelier-r, s.r.o., tř. Spojenců 748/20, Olomouc, 779 00 Olomouc 9.**

**Magistrát města Olomouce vydává** dle § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů jako příslušný orgán státní správy na úseku územního plánování, dle ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění toto

#### **závazné stanovisko:**

**Záměr** výstavby vysokoškolských kolejí na pozemcích parc. č. 432/9, 432/73, 432/74, 432/77 v k.ú. Hejčín, parc. č. 830 a 831/4 v k.ú. Nová Ulice, podle předložené projektové dokumentace „Koleje Kašparova“ kterou vypracoval v únoru 2020 Ing. Miroslav Pospíšil, ČKA 03 582, **je podle § 96b odst. 3 stavebního zákona** z hlediska souladu s politikou územního rozvoje, s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování

**přípustný za podmínky neznemožnění budoucího pokračování pěšího propojení z nově navržené komunikace směrem k ulici Dolní hejčinské.**

Platnost závazného stanoviska je 2 roky ode dne jeho vydání.

Nedílnou součástí tohoto stanoviska je kopie výkresů záměru s ověřením Magistrátu města Olomouce.

#### **Odůvodnění**

Seznam všech relevantních dokumentů použitých při vydání závazného stanoviska:

Magistrát města Olomouce jako orgán územního plánování vycházel při vydání závazného stanoviska z následujících podkladů:

1. žádost o vydání závazného stanoviska ze dne 4.3.2020, č.j. SMOL/073535/2020, jejíž přílohou je dokumentace záměru,
2. Politika územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „PÚR“),
3. Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „ZÚR“),
4. Územní plán Olomouc, vydaný dne 15. září 2014 opatřením obecné povahy č. 1/2014, ve znění pozdějších změn (dále také „ÚP“),
5. Územní studie Konceptu vodního hospodářství města Olomouce.

#### Popis záměru:

Předložená dokumentace řeší na pozemích parc.č. 432/9, 432/73, 432/74, 432/77 v k.ú. Hejčín novostavbu 2 objektů studentských kolejí, napojených novým pozemkem veřejného prostranství, vymezeným na pozemku parc.č. 930 a částí pozemku parc.č. 831/4 k.ú. Nová Ulice. Jedná o 5 podlažní objekty zhruba obdélníkového půdorysu, s rizalitou. Celkové půdorysné rozměry objektu SO 01 jsou cca 16,8 x 41,6 m, celkové půdorysné rozměry objektu SO 02 jsou cca 16,8 x 56m. Objekty jsou umístěny jihovýchodním průčelím na hranici pozemku, vzájemný odstup objektů je 12m. Severozápadně od objektů je navrženo rekreační zázemí se zelení. Výška objektů v nejvyšším bodě (atika ustupujícího podlaží) je cca 16,5 m nad úrovní ulice, výška atiky nejvyššího běžného NP je 13 m nad úrovní ulice. Parkování je řešeno v 1.NP objektů, a částečně formou podélných stání při jižní straně navržené komunikace.

Veřejné prostranství o celkové šířce cca 12 m je řešeno formou obytné ulice s komunikací širokou 7,5 m, doplněnou na jihovýchodní straně podélnými stáními a zeleným pásem se stromořadím. Komunikace je napojena na Kašparovu ulici, v místě napojení je dále až po severozápadní hranici pozemku navržena komunikace o šířce 4m, ve stopě stávající pěší cesty.

#### Přezkoumání záměru

Magistrát města Olomouce (dále jen „správní orgán“) přezkoumal záměr podle § 96b odst. 3 stavebního zákona, zda je přípustný z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací a z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, či nikoliv.

#### Soulad záměru s politikou územního rozvoje:

Vzhledem k měřítku navrženého záměru a řešenému území nacházejícímu se v zastavěné ploše na území obce vyplývají pro tento záměr z PÚR obecné požadavky č. 14 a 25 uvedené v kap. č. 2 *Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území*, které jsou konkretizovány v níže uvedených požadavcích územního plánu. Jedná se o požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území a o požadavek na vsakování dešťových vod ve znění:

- (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.*
- (25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajiny jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.“*

Vzhledem k závěrům uvedeným v kapitole souladu záměru s cíli a úkoly územního plánování je zajištěn soulad s požadavkem č. 14.

Dešťová kanalizace pro novostavbu vysokoškolských kolejí je řešena svedením do retenčních nádrží. Veřejné plochy u novostavby budou vyspádovány směrem k podélnému stání tvořeného vsakovací distanční dlažbou. Pod touto dlažbou bude vložena drenážní trubka a bude zaústěna do samostatné retenční nádrže. Veškeré dešťové vody budou přes škrťící šachty jednotlivých retenčních nádrží spojeny se splaškovými vodami v revizní šachtě, kde kanalizace navazuje na jednotnou kanalizační přípojku. Je tedy zajištěn soulad s požadavkem č. 25.  
Lze tedy konstatovat, že posuzovaný **záměr je v souladu s PÚR.**

Soulad záměru se zásadami územního rozvoje:

Vzhledem k měřítku navržené stavby a řešenému území nacházejícímu se v zastavěné ploše na území obce vyplývá pro tento záměr ze ZÚR pouze požadavek uvedený v textové části v kap. A.1. **STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ** stanovující: 5. Priority v oblasti ochrany životního prostředí: 5.1. chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Obdobně jako u výše uvedeného požadavku PÚR č. 14 i tento požadavek ZÚR níže upřesňuje územní plán a to s tím závěrem, že předložený záměr splňuje konkretizované požadavky na ochranu *kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistických.*  
Lze tedy konstatovat, že posuzovaný **záměr je v souladu s ZÚR.**

Soulad záměru s územně plánovací dokumentací:

**Z hlediska platného ÚP jsou předmětné pozemky parc. č. 432/9, 432/73, 432/74, 432/77 v k.ú. Hejčín, vymezené jako pozemky kolejí, součástí přestavbové plochy veřejného vybavení 05/056P. Pozemky parc. č. 830 a 831/4 v k.ú. Nová Ulice, na nichž je navrženo veřejné prostranství, jsou součástí stabilizovaných ploch smíšených obytných 05/051S a 05/088S.**

**V kapitole 4.10.5. jsou stanoveny následující požadavky na rozvoj lokality:**

- rozvíjet plochu 05/056P pro potřeby vzdělávání a výchovy
- rozvíjet pěší propojení od prodloužení ulice Hynaisovy k železniční trati přes ul. Kašparovou až po Dolní hejčínskou,
- rozvíjet koridor cyklistické dopravy (mimo plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury) v prodloužení ulice Kašparovy přes dnešní koridor železniční trati č. 275 k ulici Na Trati. Tento koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba pro dopravní infrastrukturu.

Záměr výstavby studentských kolejí je s požadavkem na rozvoj plochy ve prospěch vzdělávání a výchovy v souladu.

V trase koridoru cyklistické dopravy v prodloužení Kašparovy ulice je na pozemku parc.č. 432/9 k.ú. Hejčín navržena komunikace o šířce 4m, až po jeho hranici s pozemkem parc.č. 432/31. Požadavek na rozvoj koridoru cyklistické dopravy je tak splněn.

Požadované pěší propojení (respektive jeho část) je zajištěno nově vymezeným veřejným prostranstvím – obytnou ulicí; komunikace nicméně není zakončena až na severovýchodní hranici pozemku, ale cca 1 m od této hranice; mezi zakončením komunikace a hranicí pozemku se nachází zatravněná plocha. Dle textové části PD po dokončení realizace stavebního záměru bude tento pozemek (oddělená část pozemku parc.č. 831/4 k.ú. Nová Ulice) s místní komunikací bezplatně převeden do vlastnictví Statutárního města Olomouc, čímž bude zajištěna možnost budoucího napojení a protažení pěší trasy. Dále je uvedeno, že pokud by tento převod nebyl z jakéhokoliv důvodu proveden, bude místní komunikace dotažena až na severovýchodní hranici pozemku. Možnost budoucího pokračování pěší trasy je tedy řešena budoucím převodem do vlastnictví města, což však není v tuto chvíli nijak doloženo (např. plánovací smlouvou). Stejně tak není ze strany úřadu územního plánování vymahatelné prodloužení komunikace (chodníku) v případě, že k převodu nedojde. Je tedy třeba jednoznačně prokázat, že budoucí pokračování pěší trasy není znemožněno (ať už odpovídajícím stavebně technickým řešením, např. chodníkem vedeným až po hranici pozemku, či majetkoprávním převodem, respektive plánovací smlouvou). Z těchto důvodů je proto stanovena podmínka, uvedená ve výroku rozhodnutí.

**Dle bodu 4.7.1. ÚP ve stabilizovaných plochách v zastavěném území vyjma ploch individuální rekreace se stávající zastavěnost a funkční využití v zásadě nemění** Ve stabilizovaných plochách je vymezen pozemek veřejného prostranství, zastavěnost se tedy nijak

nemění, zásadně se nemění ani funkční využití (zeleň). S podmínkami využití stabilizovaných ploch je tedy záměr v souladu.

**V kapitole č. 7 ÚP jsou stanoveny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití. Dle této kapitoly v celém území lze v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem a vztahy v krajině realizovat terénní úpravy a umísťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek.**

Dle bodu 7.5.1. a) jsou v plochách veřejného vybavení jako hlavní využití uvedeny pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání u novostaveb situováno v rámci objektu. Dle odůvodnění ÚP se stavbami veřejného vybavení rozumí mimo jiné stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, např. internáty a koleje. Navržené studentské koleje jsou tedy stavbami veřejného vybavení ve smyslu ÚP. Dle výpočtu bilance statické dopravy je celkový potřebný počet stání 28, z toho je v rámci 1.NP objektů umístěno 26, tj. 70%.

Dle bodu 7.1.2. h) ÚP jsou v plochách smíšených obytných, kde je navrženo veřejné prostranství, pozemky veřejných prostranství přípustné.

Při definování hodnot daného území vycházel správní orgán především z UAP a z analýzy hodnot území. Dle výkresu hodnot UAP je území navazující jihovýchodním směrem, vymezeno jako „urbanisticky cenná zástavba, soubor“, které je dále v analýze hodnot území podrobněji charakterizováno takto: „*Soubor vil – Malý obytný soubor při ulici Wellnerově obsahuje několik architektonicky hodnotných rodinných domů a vil. Nejvíce je zde objektů funkcionalistických, ale jsou zde i historizující domy a jeden řešený v duchu klasicismu.*“.

Na stávající hodnoty navazující ho území nebude mít záměr vliv, kvalitní architektonické řešení navržených budov hodnoty území dále rozvíjí.

Dle odůvodnění ÚP, kapitoly A. Pojmy a zkratky soulad s charakterem území znamená, že záměr je třeba posuzovat s ohledem na stávající charakteristiky území, zejména jeho urbanistickou strukturu, objemové a architektonické řešení staveb, způsob užívání staveb a charakter veřejných prostranství. V tomto případě je charakter stabilizovaných ploch utvářen jednak zástavbou samostatně stojících domů v blokové struktuře zástavby, jednak objekty administrativy a veřejného vybavení většího měřítka v plochách 05/088S a 05/055S V části plochy 05/054P byla realizována novostavba dvou bytových domů, objemově odpovídající zástavbě v plochách 05/088S a 05/055S – jedná se o 3-5podlažní objekty, s plochými střechami.

Vlastní plocha 05/056P, ve které jsou navrženy stavby kolejí, je plochou přestavbou, v současnosti využívanou jako zahrádka s drobnými objekty zahradních chat - ÚP tedy předpokládá jak změnu využití, tak struktury a objemu zástavby celé plochy. Navržené objekty jsou umístěny na jihovýchodním okraji plochy 05/056P, podél veřejného prostranství, které je navrženo v trase pěšího průchodu dle ÚP, na kterou severovýchodním i jihozápadním směrem navazují plnohodnotné ulice (jedná se o stopu někdejší železniční vlečky do cukrovaru). Umístění objektů tak odpovídá blokovému typu struktury zástavby přilehlé obytné čtvrti, i umístění později realizovaných objektů, a logicky vymezuje uliční frontu nové ulice. Objemové řešení staveb (zastavěná plocha, výška a tvar střechy) odpovídá navazující zástavbě severovýchodním směrem (administrativní objekty na pozemcích parc.č. 596 k.ú. Hejčín, parc.č. 1430/1 k.ú. Nová Ulice, bytový dům na pozemku parc.č. 2580 k.ú. Nová Ulice).

Řešení veřejného prostranství jako obytné ulice odpovídá její poloze na hranici obytné čtvrti, uspořádání a materiálové řešení uličního profilu vytváří předpoklad pro vznik kvalitního veřejného prostoru.

Záměr tedy je v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití.

**V bodě 7.12.ÚP jsou obecně stanoveny podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně), ty jsou pak pro konkrétní plochy určeny v Příloze č. 1 (Tabulka ploch). Pro plochu 05/056p je stanovena maximální výška zástavby 13/17m, areálový typ struktury zástavby, zastavěnost do 40% a minimální podíl zeleně 20%. Maximální výška zástavby udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: "maximální výška římsy, okapní hrany nebo atiky/maximální výška hřebene střechy nebo atiky ustupujícího podlaží po úhlem 45°", to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby – v tomto případě k úrovni nově navržené ulice. Navržené stavby o výšce atiky 13 m a atiky ustupujícího podlaží 16,5 m nad úrovní ulice jsou se stanovenou maximální výškou zástavby v souladu.**

Dle bodu 4.7.2. ÚP v přestavbových plochách ve struktuře areálového typu zástavby se objekty umísťují přednostně podél veřejných prostranství – tato podmínka je splněna, objekty jsou navrženy podél veřejného prostranství, umístěny jsou přímo na jeho hranici.

Zastavěnost pozemku i podíl zeleně činí 40%, požadované hodnoty jsou tedy dodrženy.

Záměr tedy je v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch.

**Dle koncepce odkanalizování v bodě 5.4.3. ÚP přestavbové plochy budou odkanalizovány rozšířením stávající nebo navržené kanalizační sítě. Pro zajištění podmínek pro odkanalizování území je nutno zajistit podmínky pro zneškodňování a odvod dešťových vod, srážkové vody budou u konkrétních záměrů v území posuzovány jednotlivě v souladu s problematikou hospodaření s dešťovými vodami; dešťové vody budou v první řadě na základě hydrogeologických podmínek vsakovány, dále zadržovány a využívány a jejich regulovaný odtok kanalizací bude omezen na nezbytně nutné minimum; zadržování povrchové vody ze zpevněných ploch v zástavbě bude řešeno přírodě blízkým způsobem. Totéž vyplývá i z evidované územní studie Koncepce vodního hospodářství města Olomouce.**

Dešťová kanalizace pro novostavbu vysokoškolských kolejí, kde bude nově provedeno odvodnění je řešena svedením do retenčních nádrží umístěných na pozemku investora – konkrétně v krytých garážových stáních vždy pro každý objekt zvlášť. V tomto prostoru bude také osazena akumuláční nádrž určená k zálivce nových dřevin v zadní části kolejí a bude osazena ponorným čerpadlem a bezpečnostní přepad bude zaústěn do přilehlé retenční nádrže. Veřejné plochy u novostavby budou vypádovány směrem k podélnému stání tvořeného vsakovací distanční dlažbou. Pod touto dlažbou bude vložena drenážní trubka a bude zaústěna do samostatné retenční nádrže. Veškeré dešťové vody budou přes škrťací šachty jednotlivých retenčních nádrží spojeny se splaškovými vodami v revizní šachtě, kde kanalizace navazuje na jednotnou kanalizační přípojku.

Záměr tedy je v souladu s koncepcí odkanalizování dle bodu 5.4.3. ÚP, a s Koncepcí vodního hospodářství města Olomouce.

Soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování:

**Úřad územního plánování je povinen vyhodnotit záměr z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování zejména tehdy, pokud nebyla vydána územně plánovací dokumentace. Pokud byla územně plánovací dokumentace vydána, vychází úřad územního plánování primárně z ní a nemusí již specificky odůvodňovat soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování. Při vydávání územního plánu jsou totiž také zohledňovány požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona). Proto lze vyjít z toho, že je-li záměr v souladu s vydaným územním plánem (viz výše), je taktéž souladný s cíli a úkoly územního plánování.**

Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že **záměr** dle předložené dokumentace a ověřených výkresů, které jsou součástí tohoto závazného stanoviska, **je přípustný za stanovené podmínky.**

Proti tomuto závaznému stanovisku není samostatné odvolání přípustné. Lze se odvolat proti navazujícímu správnímu rozhodnutí, které bude na základě tohoto závazného stanoviska vydáno, ke Krajskému úřadu Olomouckého kraje, Jeremenkova 40a, Olomouc, 779 11 Olomouc, prostřednictvím správního orgánu, který toto navazující rozhodnutí vydá, a to do 15 dnů ode dne doručení tohoto navazujícího rozhodnutí. Tento přezkum je možný dle § 4 odst. 9 stavebního zákona pouze ve lhůtě jednoho roku ode dne vydání závazného stanoviska.

Platnost závazného stanoviska lze prodloužit, pokud se nezměnily podmínky v území.

Závazné stanovisko nepozbývá platnosti:

- a) bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno územní rozhodnutí, společné povolení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle jiného zákona a toto rozhodnutí nabylo právní moci,
- b) byla-li na základě návrhu veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí nebo společné povolení podaného v době jeho platnosti uzavřena veřejnoprávní smlouva a tato veřejnoprávní smlouva nabylo účinnosti, nebo

c) nabyli-li právních účinků územní souhlas nebo společný územní souhlas a souhlas s provedením ohlášeného stavebního záměru vydaný k oznámení stavebního záměru učiněného v době platnosti závazného stanoviska.

**Ing. Marek Černý**  
vedoucí odboru dopravy a územního rozvoje  
Magistrátu města Olomouce

**Přílohy**

P1 Ověřená část kopie předložené (projektové) dokumentace k posuzovanému záměru

- koordináční situace
- pohledy

P2 vrácené paré dokumentace

**Rozdělovník**

1. P1, P2 atelier-r, s.r.o., tř. Spojenců 748/20, Olomouc, 779 00 Olomouc 9 (doporučeně)
2. Spis

**Vypraveno dne:**



