



# MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

## ODBOR DOPRAVY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE

úřad územního plánování

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak – 326.5, skartační znak/skart. lhůta – S/10

Č. j. SMOL/255664/2023/ODUR/UUP/Ber  
Spisová značka: S-SMOL/222932/2023/ODUR  
*Uvádějte vždy v korespondenci*

V Olomouci 05.09.2023

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. Jan Berka, dveře č. 5.38  
Telefon: 588488384  
E-mail: jan.berka@olomouc.eu  
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Marek Černý

### ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

Žadatel [REDAKCE], podal dne 28.07.2023, žádost o vydání územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití (zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace) dle § 21, odst. (1), písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 2 odst. (1) vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Magistrát města Olomouce jako **orgán územního plánování**, poskytuje dle § 21 odst. (1), písm. a) stavebního zákona **územně plánovací informaci**, jako předběžnou informaci dle § 139 zákona č. 500/2004 (správní řád), ve znění pozdějších předpisů, k možnostem využití pozemků pro **novostavbu míchacího centra**, na pozemcích **parc. č. 727/10, parc. č. 727/12, parc. č. 727/13, parc. č. 727/14 v k.ú. Chomoutov**, v tomto znění:

Uvedené pozemky jsou z hlediska platného **Územního plánu Olomouc**, vydaného dne 15. Zář 2014 opatřením obecné povahy č. 1/2014, **ve znění pozdějších změn, součástí zastavěného území stabilizované plochy smíšené obytné (B) 18/015S s areálovým typem struktury zástavby**.

**Plochy s stabilizovanými v zastavěném území (00/000S) se vymezují pro zajištění stabilizované struktury zástavby nebo jejich stávajícího vhodného využití.**

#### **Podmínky využití:**

**Ve stabilizovaných plochách v zastavěném území vyjma ploch individuální rekreace se stávající zastavěnost a funkční využití v zásadě nemění**, přičemž za změny se při respektování požadavků na ochranu hodnot území a při zajištění souladu s charakterem území nepovažují:

- změny funkce zachovávající nebo zlepšující kvalitu prostředí;
- stavby související technické a dopravní infrastruktury, stavby podzemních objektů;
- stavby doplňující hlavní funkci na pozemcích staveb pro bydlení;
- přístavby objektů;
- nástavby nejvýše o 1 podlaží nad převažující výšku okolní zástavby, které nepřekračují maximální výšku stanovenou ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1);
- **ve struktuře areálového typu (a) urbanisticky odůvodněná dostavba objektů v souladu s charakterem zástavby a s ohledem na sousedící území, v případě nárůstu nákladní dopravy nad**

**míru přiměřenou místním poměrům se zajištěním dopravní obsluhy mimo související obytná území.**

V případě demolice tří a více objemově průměrných objektů v dané ploše nebo na území větším než 5 000 m<sup>2</sup> je nutné novou zástavbu ověřit územní studií, pokud se nejedná o obnovu původního prostorového uspořádání.

**Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití:**

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.

**Plochy smíšené obytné (B)**

*Hlavní využití není stanoveno.*

*Přípustné využití:*

- a) pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- b) pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- c) pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je 20–50 % hrubé podlažní plochy objektu určeno pro trvalé bydlení, maximálně 600 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy je určeno pro obchod a minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání je situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- d) pozemky vodních toků a ploch;
- e) pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření;
- f) pozemky dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu;
- g) pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- h) pozemky veřejných prostranství;
- i) pozemky s trvalou vegetací bez primárního hospodářského významu, zejména zahrady, vnitrobloky se vzrostlou zelení, aleje podél komunikací, rozptýlená zeleň, meze, remízy, ÚSES apod.;
- j) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- k) pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
- l) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 600 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, mimo prodejní stánky a autobazary;
- m) pozemky staveb a zařízení pro nerušivé služby a stravování sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- n) pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu;
- o) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu v městském centru a podél městských tříd řešené v souladu s charakterem území, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu;
- p) pozemky staveb a zařízení pro zemědělství v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
- q) pozemky staveb a zařízení pro sběr a třídění komunálního odpadu v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
- r) stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných na střechách nebo fasádách objektů mimo území MPR Olomouc, OP MPR Olomouc a OP NKP;

- s) dočasné stavby úkrytů na náradí do 5 m<sup>2</sup> zastavěné plochy objektu řešené v souladu s charakterem území na oplocených pozemcích využívaných jako zahrady.

**Podmíněně přípustné využití, přičemž pozemky, stavby či zařízení uvedené níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (viz body 3.3. a 4.10.) a na pohodu bydlení, nemá negativní vliv na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a jejich řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území zejména v dané ploše:**

- a) pozemky bytových domů s venkovním parkováním vybaveným vzrostlou zelení v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
- b) pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je podíl podlahové plochy určené k trvalému bydlení menší než 20 %, a polyfunkčních domů bez bydlení;
- c) pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování bez nároku situování potřebných parkovacích a odstavných stání v rámci objektu;
- d) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 2 500 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy všech objektů záměru, přičemž je venkovní parkování vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;
- e) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy určené pro vícepodlažní objekty s nezbytným parkováním situovaným minimálně ze 70 % v rámci objektu a s venkovním parkováním vybaveným rastrem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury;
- f) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy pouze v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch), určené pro vícepodlažní objekty s venkovním parkováním vybaveným rastrem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury;
- g) **pozemky staveb a zařízení pro výrobu v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;**
- h) **pozemky staveb a zařízení pro skladování v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;**
- i) pozemky zahradnických areálů v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- j) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, pokud není jejich přípustnost vyloučena v ploše, pro kterou byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
- k) pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby obyvatel a návštěvníků přílehlého území;
- l) dočasné stavby prodejních stánků;
- m) dočasné stavby a zařízení autobazarů;
- n) pozemky staveb a zařízení pro služby motoristům (např. pneuservisy, autoservisy, autopůjčovny) v kapacitě úměrné potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;
- o) dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci;
- p) dočasné stavby zařízení staveniště na dobu nejdéle 2 roky;
- q) pozemky staveb a zařízení pro domácí chov zvířat v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem, bez nepřiměřeného negativního dopadu na sousední pozemky.

**Nepřípustné využití:**

- a) pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek;
- b) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s charakterem území stanoveným v bodě 4.10., zejména pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné potenciálu daného území;

- c) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch stanovenými v bodě 7.12. a Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
- d) oplocení pozemků, které významně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko území.

**Podmínky prostorového uspořádání ploch** (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně) a **zpřesnění podmínek využití** jsou obecně stanoveny v bodě 7.12. a určeny pro konkrétní plochy v Příloze č. 1 (Tabulka ploch).

**Pro plochu 18/015S je stanovena maximální výška zástavby 7/10 m a areálový typ struktury zástavby.**

- **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 nebo v případě zřízených terénních podmínek (viz příklad D obr. D.167 odůvodnění Územního plánu) v nejnižším místě původního terénu při obvodu stavby orientovanému k nejbližšímu veřejnému prostranství. Maximální výšky stanovené ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1) a v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) výrokové části ÚP se týkají pouze hlavních částí objektů navazujících na veřejná prostranství, na dvorní křídla a zástavbu vnitrobloků se nevztahují. Výšku dvorních křídel je možné zvětšovat jen na úroveň charakteristickou pro daný typ zástavby. Maximální výšku zástavby nelze překročit technickým a technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů apod. Na rozhraní ploch s rozdílnou výškovou regulací je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze, překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami do maximální výšky sousední plochy ve stejné uliční frontě maximálně nad 1/3 půdorysné plochy obrysu nadzemních podlaží, nejvýše však nad plochou 200 m<sup>2</sup>. Maximální výšku zástavby lze překročit při dostavbě proluk do výšky sousedních stávajících staveb. Na rozhraní ploch s rozdílnou výškovou regulací je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze, překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami do maximální výšky sousední plochy ve stejné uliční frontě maximálně nad 1/3 půdorysné plochy obrysu nadzemních podlaží, nejvýše však nad plochou 200 m<sup>2</sup>.
- **Struktura zástavby:** udává jednotlivé typy struktury zástavby, přičemž je možné stanovený typ upřesnit při jeho prověření regulačním plánem. **Areálový typ** je zpravidla oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití (zejména výroba, technická infrastruktura, doprava a občanské vybavení pro vzdělávání a výchovu) zpravidla s jedním vjezdem / vstupem; plocha areálu je zpravidla zčásti zastavěná, zčásti volná, bez nároku na určení stavební čáry; jeho součástí jsou také pozemky provozních prostranství, případně rezervní plochy pro jeho rozšíření a pozemky zeleně.

**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 dané části se jedná o areály s různými typy zastřešení s převahou sedlových střech. Objekty jsou umístěny náhodně bez jednoznačně vymezené stavební čáry.

Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, stanovuje v ÚP požadavky na ochranu a rozvoj hodnot města, konkrétně v ochraně a rozvoji kulturních a civilizačních hodnot na území města skrze morfologii urbanizované krajiny, a to *ochranou a rozvojem přechodu urbanizovaného území do krajiny, zejména v případě výrobních areálů a areálů komerčního vybavení, výsadbou izolační zeleně.*

V rámci koncepce odkanalizování požaduje územní plán pro zajištění podmínek odkanalizování území zajistit podmínky pro zneškodňování a odvod dešťových vod především v zastavěném území a v

zastavitelných plochách. Srážkové vody u konkrétních záměrů v území je třeba posuzovat jednotlivě v souladu s problematikou hospodaření s dešťovými vodami; dešťové vody v první řadě na základě hydrogeologických podmínek vsakovat, dále zadržovat a využívat a jejich regulovaný odtok kanalizací omezit na nezbytně nutné minimum. Návrh odvádění dešťových vod v souladu s platnou legislativou (Vyhl. č. 501/2006 Sb., §20 odst. (5), Vyhl. 268/2009 Sb., §6 odst. (4), ČSN 759010, TNV75 9011) je součástí **územní studie „Koncepce vodního hospodářství mě sta Olomouce“**. Navržené řešení odvádění dešťových vod musí být řešeno v souladu s touto studií nebo v případě přípustné odchylky tuto zdůvodnit s tím, že navrhované řešení je z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné.

**Pro předmětné území byla zpracována územní studie „Územní studie Olomouc, Chomoutov – Hrachoviska“**, která byla ověřena 21. 12. 2018 a jejím účelem bylo prověření možnosti revitalizace a rozvoje areálu bývalého zemědělského družstva v návaznosti na jeho nejbližší okolí.

**Předmětné plochy se nacházejí v ploše bývalého hnojiště**, z něhož byla dochována jen betonová okrajová stěna koryta, zarostlé. **Do budoucna jsou v místě nutné terénní úpravy** jako např. srovnání terénu bývalého koryta hnojiště.

Všechny ostatní plochy zarostlé neudržovanou zelení jsou potencionálně využitelné jako rozvojové plochy areálu, **dnes jsou nevyužité**. **Větší část těchto ploch však leží v ochranném 50m pásu lesa a jejich budoucí využitelnost je tedy podmíněna souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů.**

Urbanistická koncepce v rámci **prostorové regulace v území stanoví**: „*Výškově by nově vznikající zástavba neměla výrazně převýšit stávající objekty, tzn. udržet výškovou hladinu objektů do max. 9m. Žádná další prostorová regulace (uliční čáry) není stanovena.*“

Od územní studie je možné se odchýlit, bude-li navrženo lepší nebo srovnatelné řešení.

**Záměr na pozemcích parc. č. 727/10, parc. č. 727/12, parc. č. 727/13, parc. č. 727/14 v k.ú. Chomoutov je nutné řešit v souladu s výše uvedenými podmínkami využívání území.**

#### **Sdělení nad rámec územně plánovací informace:**

K záměru vybudování míchacího centra, úřad územního plánování uvádí, že z doložené studie míchacího centra je patrné že se záměr nachází v záplavové oblasti a bude tedy nutné doložit, jak bude zajištěno uskladnění sypkých materiálů proti odplavení a s tím spojené prověření odtokových poměrů v území. Dále bude nutné prokázat splnění podmínek podmíněně přípustného využití území a soulad s územní studií.

Poskytnutá územně plánovací informace platí jeden rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán územního plánování žadatelé nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů a schválení zprávy o uplatňování územního plánu.

**Ing. Marek Černý**

vedoucí odboru dopravy a územního rozvoje  
Magistrátu města Olomouce

#### **Rozdělovník**

- 1) [redacted] (datová schránka)
- 2) Spis

**Vypraveno dne:**