



MAGISTRÁT MĚSTA OLMOUCE

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/135108/2023/ODUR/UUP/Smr
Spisová značka: S-SMOL/133816/2023/ODUR
Uvádějte vždy v korespondenci

V Olomouci 03.05.2023

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. arch. Anna Smrčková, dveře č. 5.32

Telefon: 588 488 393

E-mail: anna.smrckova@olomouc.eu

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Marek Černý

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

Žadatel [REDAKCE] podal dne 26.04.2023 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 na pozemcích **parc. č. 340, parc. č. 341, parc. č. 342, parc. č. 344 v k.ú. Týneček**, v tomto znění:

Uvedené pozemky jsou z hlediska platného územního plánu součástí stabilizované plochy smíšené obytné 19/022S v zastavěném území, s kompaktním rostlým vesnickým typem struktury zástavby a maximální výškou 7/10 m.

Plochy stabilizované v zastavěném území, které se vymezují pro zajištění stabilizované struktury zástavby nebo jejich stávajícího vhodného využití. Plochy stabilizované v zastavěném území jsou zobrazeny ve výkresu I/01.

Podmínky využití:

a) 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 kompaktního rostlého vesnického typu (v) dostavby objektů v prolukách analogicky k

půdorysné stopě původní zástavby a podél veřejných prostranství v souladu s charakterem původní zástavby, to vše se zachováním rekreačního charakteru vnitrobloků;

V rámci podmínek prostorového uspořádání je pro uvedenou plochu stanovena maximální výška zástavby 7/10 m se strukturou zástavby kompaktní rostlý vesnický typ.

- **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 ztížených 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 výška zástavby je zobrazena ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1). 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.

- **Struktura zástavby** udává jednotlivé typy struktury zástavby, přičemž je možné stanovený typ upřesnit při jeho prověření regulačním plánem. **Kompaktní rostlý vesnický typ** je druh zástavby charakteristický pro historické jádro bývalých samostatných vesnic, tj. sevřená řadová zástavba původně přízemních, později patrových domů orientovaná zejména podélnou stranou k veřejnému prostranství.

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

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 600m² 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 m² 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 odstavených 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 střeších nebo fasádách objektů mimo území MPR Olomouc, OP MPR Olomouc a OP NKP;

s) dočasné stavby úkrytů na náradí do 5 m² zastavěné plochy objektu řešené v souladu s charakterem území na oplocených pozemcích ž 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 500m² hrubé podlažní plochy všech objektů záměru, přičemž je venkovní parkování vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;

e) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500m² 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 500m² 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 přilehlého 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.

V plochách smíšených obytných a v územích sousedících s těmito plochami se za kvalitu prostředí považuje zejména **pohoda bydlení**.

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. Stávající zástavba v ploše je řadová, přízemní nebo patrová s dvorním křídlem. Střechy jsou sedlové s hřebenem rovnoběžným s uliční čarou. Umístění domů je podél veřejného prostranství.

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 města 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.

Záměry na pozemcích parc. č. 340, parc. č. 341, parc. č. 342, parc. č. 344 v k.ú. Týneček je nutné řešit v souladu s výše uvedenými podmínkami využívání území.

Poskytnutá územně plánovací informace platí jeden rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán územního plánování žadateli 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.

Nad rámec územně plánovací informace úřad územního plánování k předložené žádosti sděluje:

Součástí žádosti je dotaz ohledně možnosti výstavby rodinného domu nebo umístění mobilního domu na uvedených pozemcích. **Na základě výše uvedeného Magistrát města Olomouce jako orgán územního plánování předběžně konstatuje, že výstavba rodinného domu, nebo umístění mobilního domu na pozemcích je možné.** Dům bude umístěn podél veřejného prostranství s hřebenem rovnoběžným s uliční čarou. V ploše je stanoven kompaktní rostlý vesnický typ zástavby, který je tvořen sevřenou řadovou zástavbou přízemních a patrových domů. Tento typ zástavby je nutné u novostavby zachovat. Maximální

výška římsy RD má být 7 m, výška hřebene 10 m. Maximální zastavěnost v ploše není dána. Upozorňujeme, že pro povolení RD na uvedených pozemcích je nutné prodloužit inženýrské sítě a zrealizovat zpevněnou komunikaci a veřejné prostranství potřebné šířky 8 m. Inženýrské sítě se nachází v ulici Nohejlova, cca 110 m od hrany pozemku p. č. 341. Pozemek p. č. 1623/1 a p. č. 1623/16 je ve vlastnictví města Olomouc, proto je nutné možnost výstavby sítí a komunikace projednat s Odborem majetkoprávním. Splašková kanalizace se nachází u pozemků na parcele č. 1623/16. Možnost připojení na sítě je nutné projednat se správcem sítí. Prodloužení vodovodu je možné nahradit vybudováním studny. Přílehlý pozemek ve vlastnictví města Olomouc je nedostatečné šířky cca 4 m. Bylo by proto nutné rozšíření veřejného prostranství na pozemek p. č. 1591/44, který je v soukromém vlastnictví. Rozšíření veřejného prostranství směrem do zahrad není možné z důvodu stávajícího oplocení a doplňkových staveb na pozemcích. Obdobné podmínky platí pro umístění mobilního domu – je nutné zachovat charakter stávající řadové zástavby, podlažnost, typ a orientaci střechy a rovněž zajištění přístupu zpevněnou komunikací s veřejným prostranstvím uvedené šířky.

Změna užívání zemědělského objektu na pozemku p. č. 340 na stavbu pro bydlení je možná v případě, že bude uvedený objekt stavebně propojen s rodinným domem na parcele č. 338 a bude s ním tvořit celek se stávajícím přístupem z ulice Chaloupky.

Odůvodněné dělení pozemků v souladu s územním plánem je možné. Pro dělení je vhodné zpracovat zastavovací studii.

Ing. Marek Černý

vedoucí odboru dopravy a územního rozvoje
Magistrátu města Olomouce

Přílohy

- Výřez územního plánu

Rozdělovník:

Žadatel:

Adresa pro doručení:

Spis