



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/139992/2023/ODUR/UUP/Smr
Spisová značka: S-SMOL/133815/2023/ODUR
Uvádějte vždy v korespondenci

V Olomouci 04.05.2023

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. arch. Anna Smrčková, dveře č. 5.32
Telefon: 588488393
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 výkrese 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 tj 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 rastroem 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 rastroem 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 rastroem 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 I 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 správci 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