



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
oddělení územního plánování  
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

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

Č. j. SMOL/353419/2024/OUPL/UP/Ber  
Spisová značka: S-SMOL/285486/2024/OUPL  
*Uvádějte vždy v korespondenci*

V Olomouci 18.09.2024

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: Mgr. Anna Lajčíková, Ph.D.

Váš dopis ze dne: 28.06.2024

**ZÁVAZNÉ STANOVISKO**  
**orgánu územního plánování**

Dne 28.06.2024 obdržel Magistrát města Olomouce pod č.j. SMOL/285486/2024 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 stavby skladovacího centra sypkých hmot na pozemcích parc. č. 727/10, parc. č. 727/12, parc. č. 727/13, parc. č. 727/14 v k.ú. Chomoutov.

Na základě Výzvy k doplnění žádosti č.j. SMOL/321410/2024/OUPL/UP/Ber ze dne 25.07.2024, byla žádost o vydání závazného stanoviska doplněna dne 09.08.2024, pod č.j. SMOL/346230/2024/OKT/SPIS.

Žadatelem je

**Magistrát města Olomouce vydává** dle § 330 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 6 odst. 1 písm. e) a § 96b odst. 3 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** stavby skladovacího centra sypkých hmot na pozemcích parc. č. 727/10, parc. č. 727/12, parc. č. 727/13, parc. č. 727/14 v k.ú. Chomoutov podle předložené dokumentace „Skladovací centrum sypkých hmot“ kterou vypracoval v červnu 2024, Ing. Radovan Hošek, ČKAIT 1201219, **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.**

Platnost závazného stanoviska je 2 roky ode dne jeho vydání.

Nedílnou součástí tohoto stanoviska je kopie situace 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. Žádosti o vydání závazného stanoviska ze dne 28.06.2024, č.j. SMOL/285486/2024, jejíž přílohou je dokumentace „Skladovací centrum sypkých hmot“ kterou vypracoval v červnu 2024, Ing. Radovan Hošek, ČKAIT 1201219.
2. Doplnění žádosti o vydání závazného stanoviska ze dne 09.08.2024, č.j. SMOL/346230/2024/OKT/SPIS.
3. Doplnění žádosti o vydání závazného stanoviska ze dne 06.09.2024, č.j. SMOL/391263/2024/OKT/SPIS/Ham.
4. Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „PÚR“).
5. Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, ve znění pozdějších aktualizací (dále také „ZÚR“).
6. Územního plánu Olomouc, vydaného dne 15. září 2014 opatřením obecné povahy č. 1/2014, ve znění pozdějších změn (dále také „ÚP“).
7. Územní studie „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“, zaregistrovaná dne 19.05.2014.
8. Územní studie „Olomouc, Chomoutov – Hrachoviska“, zaregistrovaná dne 01.10.2009 a ověřená dne 21.12.2018.

### Popis záměru

Předložená dokumentace řeší výstavbu skladovacího centra sypkých hmot pro firmu Moravská výrobní a.s., která do nového areálu přesune výrobní kapacity ze stávajícího blízkého areálu (nacházejícího se cca 100 m jižním směrem, na adrese Chomoutov 388), který bude nadále využívat stávajícím způsobem jako sídlo firmy Moravská výrobní a.s. a uvolněnou část plochy nově jako odstavnou plochu pro vozový park firmy.

Předmětné skladovací centrum bude sloužit k uskladnění cementu, anhydridu a písku používaných pro tvorbu směsí na výrobu podlah. Cement a anhydrit bude skladován ve 3 kovových silech vysokých 8,00, která aby splnila maximální povolenou výšku, budou, v místě zpevněné plochy, zahloubena o 1,00 m (základna zapuštěna do terénu). Písek bude skladován pod zastřešením, vybudovaným v místě stávajícího koryta hnojiště.

V rámci stavebních úprav bude provedeno dobetonování jižní betonové stěny koryta (hnojiště) až po úroveň severní stěny (výška +2,27 m) následované dobetonováním nové východní strany koryta, které severní a jižní část uzavře. Tato nová část koryta bude sloužit jako základ pro ocelovou konstrukci zastřešení haly pro skladování písku.

Nové zastřešení východní části opěrných stěn – hala pro skladování písku a přilehlého prostoru pro vymývání vozidel míchacího centra bude mít výšku okapů +3,72 m, respektive +5,87 m a výšku sedla +8,98 m. Dešťové vody ze skladovací haly budou svedeny do zasakovací jámy východně od přístřešku, která bude vyplněna šterkem.

Zbývající část železobetonových stěn bývalého hnojiště bude odbourána.

Na severní straně nově zastřešené haly bude vybudováno stanoviště pro čištění prázdných míchacích návěsů. Bude se jednat o betonovou prohlubeň, kam prázdný míchací návěs zajede a proudem vody (kterou si mobilní míchací centrum voží s sebou) bude očištěn jeho vnitřek od zbytků směsi. Tato odpadní voda se zbytky anhydridové směsi následně steče do betonového žlabu, který bude v pravidelných intervalech vyvážen na k tomu určenou skládku.

Dále bude provedeno zpevnění plochy určené pro manipulaci a otáčení vozidel cementobetonovým krytem s vyspádováním do zasakovacího příkopu na severní straně zpevněné plochy, který bude vyplněn šterkem.

Při jižní hranici areálu bude proveden výkop a zpevněná plocha pro uložení sil, tak aby mohla být sila zapuštěna o 1,00 m pod terén z důvodu dodržení výšky horní hrany sila 7,00 m nad terénem. Sila budou sloužit pro uskladnění cementu a anhydridu.

Areál bude oplocen a v jihozápadní části bude opatřen novou vjezdovou bránou v místě, kde se nachází zpevněná komunikace zajišťující přístup k areálu. Samotná brána se bude skládat z posuvné brány šířky 12,00 m a otočné brány šířky 6,00 m.

Areál bude napojen na nový přívod NN. Nová přípojková skříň se bude nacházet v oplocení v jihozápadním rohu areálu. Odtud povedou vnitřní rozvody NN, které budou napájet šnekový dopravník do mobilní betonárky pro cement a osvětlení areálu a skladové haly na písek.

#### Přezkoumání záměru

Magistrát města Olomouce (dále „orgán územního plánování“) posoudil, že záměr vyvolává změnu v území podle § 2 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 96b odst. 1 věty první stavebního zákona. Současně se nejedná o záměr spadající mezi výjimky, ke kterým se v souladu s § 96b odst. 1 větou druhou stavebního zákona závazné stanovisko nevydává.

Orgán územního plánování dále přezkoumal záměr dle § 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

Platná Politika územního rozvoje ČR nestanovuje žádné jiné priority, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

#### Soulad záměru se zásadami územního rozvoje

Platné Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje nestanovují žádné jiné požadavky, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

#### Soulad záměru s územně plánovací dokumentací

**Z hlediska platného ÚP jsou předmětné pozemky parc. č. 727/10, 727/12, 727/13 a 727/14 v k. ú. Chmoutov součástí zastavěného území stabilizované plochy smíšené obytné (B) 18/01S s areálovým typem struktury zástavby.**

**Dle bodu 4.7.1. ÚP ve stabilizovaných plochách v zastavěném území, které se vymezují pro zajištění stabilizované struktury zástavby nebo jejich stávajícího vhodného využití se vyjma ploch individuální rekreace 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 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 průměrnou místním poměrům se zajištěním dopravní obsluhy mimo související obytná území.**

V tomto případě se jedná o novou stavbu skladovacího areálu sypkých hmot, který bude přesunut ze stávajícího areálu vzdáleného cca 100 m jižním směrem. Nový areál bude navazovat na stávající areál sběrný kovů (Interkov) tvořený objekty bývalého zemědělského družstva a zpevněnými plochami. Nárůst nákladní dopravy se neočekává, vzhledem k tomu, že se již předmětný areál v lokalitě nachází a vozidla, která jej obsluhují, přilehlým obytným územím již projíždějí.

Lze tedy konstatovat, že záměr je v souladu s podmínkami využití stabilizovaných ploch v zastavěném území.

**Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s koncepcí rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit (kapitola 4.10. ÚP), konkrétně s koncepcí Lokality 18 – Chomoutov (bod 4.10.18.) z hlediska požadavků na ochranu a rozvoj hodnot:**

- *Chránit a rozvíjet prostupnost sídla do krajiny.*

V tomto případě se jedná o novou stavbu skladovacího areálu sypkých hmot na okraji zastavěného území sídla, v místě bývalého zemědělského areálu, konkrétně v místě hnojiště. Areál je situován tak aby se přimyká ke stávajícímu areálu kovošrotu na jihu a směrem do volné krajiny je po obvodu areálu navržena zeleň, tak aby přechod do krajiny (nezastavěného území) byl plynulý.

**Soulad záměru s koncepcí Lokality 18 – Chomoutov, z hlediska požadavků na ochranu a rozvoj hodnot, byl prokázán.**

**Orgán územního plánování přezkoumal soulad záměru s koncepcí technické infrastruktury (kapitola 5.4. ÚP), konkrétně s koncepcí odkanalizování (bod 5.4.3. výrokové části ÚP):**

*„Pro zajištění podmínek pro odkanalizování území je nutno zajistit podmínky pro zneškodňování a odvod dešťových vod zejména v zastavěném území a v zastavitelných plochách; v zastavitelných plochách preferovat výstavbu oddílné kanalizace; 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.“*

V tomto případě budou dešťové vody ze střechy skladovací haly svedeny do vsakovací jámy východně od přístřešku. Dešťové vody ze zpevněné manipulační plochy pak budou podélným a příčným sklonem svedeny k severnímu okraji areálu do vsakovacího příkopu.

**Soulad záměru s koncepcí technické infrastruktury, z hlediska odkanalizování, respektive nakládání s dešťovými vodami, byl prokázán.**

**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 umisťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek.**

Dle bodu 7.1.3. g) jsou podmíněně přípustným využitím, plochy smíšené obytné, 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, neohroží jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území zejména v dané ploše: *pozemky staveb a zařízení pro skladování v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem.* V tomto případě se jedná o novou stavbu skladovacího areálu sypkých hmot, který bude přesunut ze stávajícího areálu vzdáleného cca 100 m jižním směrem. Nárok na statickou dopravu je uspokojen v místě původního areálu, kde zůstává zachováno administrativní zázemí firmy a plochy pro odstav vozidel jak firmy, tak i zaměstnanců. Areál bude od navazujícího území oddělen zeleným pásem pro plynulý přechod sídla (zástavby) do krajiny (nezastavěného území). Dále bude nový areál navazovat na stávající areál sběrný kovů (Interkov) tvořený objekty bývalého zemědělského družstva nepřesahující výškovou hladinu 9,00 m (s výjimkou vysílače). Nárůst nákladní dopravy se neočekává, vzhledem k tomu, že se již předmětný areál v lokalitě nachází a vozidla, která jej obsluhují, již přilehlým obytným územím projíždějí a v předložené dokumentaci není uvedeno, že by se uvažovalo o zvýšení objemu výroby. Z hlediska hlučnosti a kvality ovzduší jsou procesy nakládky a vykládky sypkých materiálů, hlukové a svou prašností omezeny na minimum, díky použité technologii plnění sil přímou cestou (uzavřeným systémem) z přepravníku do sila, případně šnekovým podavačem a které s ohledem na odsunutí stávajícího skladu do nového areálu více vzdáleného od obytného území a to až za stávající areál kovošrotu. Případný hluk a prašnost tak budou dále sníženy oproti stávajícímu stavu. Kvalita obytného území bezprostředně navazujícího na skladový areál (Moravská výrobní + Interkov) by odsunutím skladové části na vzdálenější stranu areálu (jako celku) zůstala zachována, ne-li mírně zlepšena co se hlukové zátěže týče. Lze tedy konstatovat, že se jedná o využití, které je v souladu s podmíněně přípustným využitím plochy.

Dle bodu 7.1.5. jsou podmínky prostorového uspořádání obecně stanoveny v bodě 7.12. a pro konkrétní plochu pak v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) – Pro plochu 18/015S platí následující podmínky prostorového uspořádání:

Dle 7.12.2. a) je **maximální výška zástavby udávána** 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); v případě zahrádkářských a rekreačních chat se maximální výška stanovuje v nejvyšší úrovni původního terénu při obvodu stavby.

Pro určení maximální výšky zástavby dále platí, že při respektování požadavků na ochranu hodnot území, zajištění souladu s charakterem území a při prověření z hlediska dálkových pohledů, průhledů a zásahu do struktury zástavby:

- *maximální výšku zástavby nelze překročit technickým a technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů apod.;*
- *maximální výška zástavby může být pro jednotlivé plochy podrobněji specifikována v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) ve sloupci Zpřesnění podmínek využití;*

V tomto případě je v Tabulce ploch stanovena maximální výška zástavby pro plochu 18/015S – **7/10 m.**

Předložený záměr stavby nového skladovacího areálu s hlavním objektem skladovací haly, která má maximální výšku sedla zastřešení +8,984 a dále sila (s celkovou výškou 8,00 m, ale se zapuštěnou základnou o 1,00 m pod terén) na uskladnění sypkých hmot s maximální výškou +7,000, stanovenou maximální výškou zástavby splňuje.

Dle 7.12.2. c) je **struktura zástavby udávána** pro:

- *a areálový typ zpravidla jako oplocený soubor pozemků, staveb a zařízení sloužící pro různé způsoby využití (zejména výroba, technická infrastruktura, doprava a občanské vybavení pro vzdělání a výchovu) 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.*

V tomto případě se jedná o stavbu nového skladového areálu, navazujícího na stávající areál bývalého zemědělského družstva, kde působí dva subjekty, z nichž jeden je investorem předmětného záměru. Investor chce přesunout stávající skladovou kapacitu do řešeného areálu a původní areál zachovat pro administrativu a zázemí zaměstnanců a odstavení vozidel firemních i zaměstnanců. Nový areál má navržen jeden vjezd / výjezd, zpevněnou manipulační plochu a skladovou halu s částí pro oplach vozidel. Areál je obehnan pásen zeleně, kam jsou svedeny dešťové vody.

Předložený záměr stavby nového skladovacího areálu, tak splňuje princip areálového typu struktury zástavby.

Vzhledem k výše uvedenému lze konstatovat, že předložený **záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací.**

#### Soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování

Pro uvedenou lokalitu je evidována územní studie Olomouc, Chomoutov – Hrachoviska, jejímž účelem je prověřit možnosti revitalizace a rozvoje areálu bývalého zemědělského družstva v návaznosti na jeho nejbližší okolí. V souladu s úkolem formulovaným v § 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona byla stanovena koncepce územní studií, proto orgán územního plánování posuzoval kromě jiného, zda je předložený záměr v souladu s uvedenou studií. Úřad územního plánování zjistil, že evidovaná studie v rámci urbanistické koncepce, části prostorové regulace stanovuje přísnější výškový limit u nově vznikající zástavby oproti Územnímu plánu a to na max. 9,00 m. V tomto případě předmětný záměr maximální výšku splňuje, jelikož nejvyšší bod (sedlo střechy skladovací

haly) se nachází ve výšce + 8,984. Jiná prostorová regulace (uliční čáry) ve studii není stanovena, lze tedy konstatovat, že předložený záměr je v souladu s územní studií.

Při posouzení záměru z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování vyšel úřad územního plánování z toho, že požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území i charakter území (§ 18 odst. 4, § 19 odst. 1 písm. e) stavebního zákona) obsahuje i ÚP. Soulad se zmíněnými cíli a úkoly tedy byl podrobně posouzen výše. Vzhledem k tomu, že z těchto hledisek je záměr v souladu s vydaným územním plánem, je taktéž v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Při porovnání obsahu územního plánu a jednotlivých cílů a úkolů územního plánování podle ustanovení § 18 a § 19 stavebního zákona úřad územního plánování dospěl k závěru, že vzhledem k povaze záměru soulad s dalšími cíli a úkoly územního plánování je dále nutno posoudit soulad s úkoly zakotvenými v §19 odst. 1 písmeno b a d).

Záměr respektuje urbanistickou koncepci lokality.

Lze tedy konstatovat, že záměr je **v souladu s cíli a úkoly územního plánování.**

Upozorňujeme, že se předmětný záměr nachází v ochranném 50 m pásmu lesa a využitelnost předmětných ploch je tedy podmíněna souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů.

Z uvedených důvodů dospěl orgán územního plánování k závěru, že **záměr** dle předložené dokumentace a ověřené situace, která je součástí tohoto závazného stanoviska, **je přípustný.**

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.

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 nabyla 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.

**Mgr. Anna Lajčíková, Ph.D.**  
vedoucí odboru územního plánování  
Magistrátu města Olomouce

#### **Přílohy**

Ověřená část kopie předložené dokumentace k posuzovanému záměru

- Koordinační situace
- Řez A-A a B-B
- Pohledy na přístřešek pro skladování písku
- Celkové pohledy na areál – Severní a Jižní, Východní a Západní

#### **Rozdělovník**

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

**Vypraveno dne:**