



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 stabilizované 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 průměrnou 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 m² 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 m² 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 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 nářadí do 5 m² 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, neohroží 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 m² hrubé podlažní plochy všech objektů záměru, přičemž je venkovní parkování vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;
- e) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m² 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 m² 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 I sloužící pro potřeby obyvatel a návštěvníků přilehlého území;
- l) dočasné stavby prodejných 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 stavenišť 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 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 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 m². 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 m².
- **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 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.

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

Rozdělovník

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

Vypraveno dne: