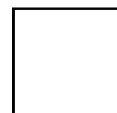


ZMĚNA Č.II  
ÚZEMNÍHO PLÁNU  
OLOMOUC

---

KVĚTEN 2024



## Opatření obecné povahy č. ...

Usnesení číslo: .....

V Olomouci dne .....

Zastupitelstvo města Olomouce, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 a následující zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

**vydává**

### Změnu č. II Územního plánu Olomouc

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
Název dokumentace: <b>Změna č. II Územního plánu Olomouc</b>	
Správní orgán, který dokumentaci vydal: <b>Zastupitelstvo města Olomouce</b>	
Datum nabytí účinnosti:	
Pořizovatel: <b>Magistrát města Olomouce</b> Odbor dopravy a územního rozvoje Úřad územního plánování Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Jméno a přímení: <b>Mgr. Anna Lajčiková, Ph.D.</b> Funkce: <b>Vedoucí oddělení úřadu územního plánování</b> Podpis:	
otisk úředního razítka a podpis	

**I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLMOUC (VÝROK)**

V rámci Změny č. II Územního plánu Olomouc (dále jen „Změna č. II“) se Textová část (výrok) mění takto (každá změna textu je označena číslem ve vzrůstající číselné řadě):

1. V textové části výroku se v kapitole 4.4.5. Městské třídy doplňuje nová odrážka ve znění: Wittgensteinova - Babíčková;
2. V textové části výroku se v kapitole 7.12.2. části a) Maximální výška zástavby se za slovem "podlaží" mění slovo "po" za slovo "pod".
3. V Příloze č. 1 výrokové části (Tabulka ploch) se v části Lokalita 03 – Kosmonautů-jih se navrhuje pro plochu 03/056P úprava ve znění:

<i>kód plochy</i>	<i>využití plochy</i>	<i>výměra plochy [ha]</i>	<i>max. výška zástavby [m]</i>	<i>zastavěnost</i>	<i>struktura zástavby</i>	<i>min. podíl zeleně</i>	<i>zpřesnění podmínek využití</i>	<i>poznámky</i>
03/056P	B	3,80	19/23	do 55 %	b	15 %	pouze max. výška	US-18, Zm. II



## **II. OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC**

<b>A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC.....</b>	<b>2</b>
<b>B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC.....</b>	<b>5</b>
B.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	5
B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM .....	7
B.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	8
B.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	10
B.5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	11
B.6. PROJEDNÁNÍ S DOTČENÝMI ORGÁNY.....	11
B.7. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH .....	34
B.8. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK.....	75
<b>C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....</b>	<b>99</b>
<b>D. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU.....</b>	<b>99</b>
<b>E. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO .....</b>	<b>99</b>
<b>F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUC VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.....</b>	<b>100</b>
F.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ .....	100
F.2. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	100
F.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUC.....	100
F.4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II VE VZTAHU K ZÁMĚRU VÝSTAVBY ŠANTOVKA TOWER (ŠTW).....	112
F.5. PROVĚŘENÍ DALŠÍCH VARIANT ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUC .....	119
F.6. POPIS PROVĚŘOVANÝCH VARIANT ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUC .....	119
F.7. PROVĚŘENÍ VARIANT ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUC .....	120
F.8. VYHODNOCENÍ VARIANT ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUC .....	141
F.9. PODKLADY POUŽITÉ PŘI ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUC .....	141
<b>G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH .....</b>	<b>142</b>
<b>H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....</b>	<b>142</b>
<b>I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ .....</b>	<b>142</b>
<b>J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....</b>	<b>142</b>
<b>K. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....</b>	<b>142</b>
<b>L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA .....</b>	<b>142</b>
<b>M. MĚNĚNÝ TEXT VÝROKU.....</b>	<b>143</b>

## A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUČ

Dne 25. 2. 2015 zrušil Krajský soud v Ostravě rozsudkem část Územního plánu Olomouc, vydaného Zastupitelstvem města Olomouce dne 15.9. 2014 jako opatření obecné povahy č.1/2014, a to výškovou regulaci v ploše označené 03/056P (maximální výšku zástavby 19/23m a zpřesnění podmínek využití označené jako specifická výška 2 (02): pro administrativní objekty s technologickým zařízením objektu je možná maximální výška 20/27m) v rozsahu pozemků parc. č. 114/2, parc. č. 114/4, parc. č. 114/5, parc. č. 114/6, parc. č. 114/7, parc. č. 114/18, parc. č. 114/21, parc. č. 549, parc. č. 550, parc. č. 551, parc. č. 552, parc. č. 553, parc. č. 554, parc. č. 555, parc. č. 575 a parc. č. 616, vše v k.ú. Olomouc-město, to vše dnem 31. 12. 2015. Rozsudek nabyl právní moci dnem doručení písemného vyhotovení 26. 3. 2015 s účinností od 31. 12. 2015.

Proti vydanému rozsudku podalo dne 9. 4. 2015 statutární město Olomouc jako odpůrce žaloby kasační stížnost, ve které se domáhalo mimo jiné i stanovení pozdějšího termínu zrušení části územního plánu, neboť při respektování lhůt stavebního zákona nebude možné v dané lhůtě nahradit chybějící výškovou regulaci změnou územního plánu. Současně podala kasační stížnost i společnost Office Park Šantovka s.r.o. jako navrhovatel, která naopak s odsunutím účinnosti rozsudku nesouhlasila. Nejvyšší správní soud v dané věci rozhodl dne 25. 9. 2015 v rozsudku, kterým obě kasační stížnosti zamítl. Ve věci data zrušení výškové regulace se Nejvyšší správní soud přiklonil na stranu krajského soudu, který dle jeho názoru „*přihlédl ke složitosti problematiky a k důsledkům okamžitého zrušení a dospěl k závěru, že je nutné poskytnout odpůrci dostatek časového prostoru k nápravě jeho pochybení.*“ Dále Nejvyšší správní soud v odůvodnění rozsudku uvedl, že „*považuje za správné, že zde existuje možnost, aby správní soud posunul okamžik zrušení opatření obecné povahy, a vedle toho oprávnění obce vydat stavební uzávěru, neboť řádným paralelním uplatňováním těchto institutů budou ve výsledku naplňovány jak cíle a úkoly územního plánování, tak bude poskytnuta efektivní ochrana dotčeným osobám.*“ Dále Nejvyšší správní soud doplnil: „*Pokud se tedy následně postaví najisto, že nebude možné přijmout změnu územního plánu včas a pokud budou splněny podmínky ustanovení § 97 a násl. Stavebního zákona, nevidí Nejvyšší správní soud důvod, proč by odpůrce nemohl vydat rozhodnutí o stavební uzávěře, aby tak předešel obtížím, kterých se ve své kasační stížnosti obává.*“ Ohledně legitimního očekávání, kterého se ve své kasační stížnosti dovolávala společnost Office Park Šantovka s.r.o., Nejvyšší správní soud uzavřel, že v dané věci „*nebyly splněny podmínky pro možnost úspěšného dovolání se navrhovatele tzv. legitimního očekávání*“, neboť toto nebylo „*založeno ustálenější dlouhodobou praxí správního orgánu*“, a tento svůj závěr obsáhle odůvodnil.

V souladu s § 55 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), rozhodlo Zastupitelstvo města Olomouce (dále také „ZMO“) bezodkladně, a to již dne 20. 3. 2015, o pořízení Změny č. II Územního plánu Olomouc, která řeší zrušenou výškovou regulaci v ploše 03/056P.

Návrh Změny č. II zpracoval kolektiv autorů zastoupený Ing. Eduardem Žaludou (ČKA 4077) a Ing. arch. Davidem Marešem (ČKA 3073).

### A.1. SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ O NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUČ

Na základě rozhodnutí o pořízení Změny č. II Územního plánu Olomouc zajistil pořizovatel zpracování jejího návrhu, který byl dle požadavků stavebního zákona nejprve předložen k posouzení dotčeným orgánům a sousedním obcím. **Společné jednání o návrhu územního plánu proběhlo dne 9. 11. 2015.** Dotčené orgány byly vyzvány, aby uplatnily svá stanoviska ve lhůtě do 30 dnů od společného jednání. Ve lhůtě 30 dnů mohly své připomínky uplatnit i sousední obce.

V zákonné lhůtě doručilo svá stanoviska 9 dotčených orgánů a nadřízený orgán územního plánování – odbor strategického rozvoje kraje Krajského úřadu Olomouckého kraje. Bez připomínek souhlasily s návrhem změny územního plánu Ministerstvo průmyslu a obchodu, Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Státní plavební správa – pobočka Přerov, Státní veterinární správa, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo obrany ČR - sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany Magistrátu města Olomouce a Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství.

Ze strany Ministerstva kultury jako dotčeného orgánu památkové péče bylo k návrhu změny uplatněno dne 9. 12. 2016 nesouhlasné stanovisko, jehož odůvodnění vyhodnotil pořizovatel změny (i s ohledem na námitku spol. Office Park Šantovka s.r.o.) jako nedostatečné a s podrobným rozбором stanoviska vyzval dne

25. 1. 2016 dotčený orgán k jeho doplnění. Doplněné odůvodnění stanoviska, které dotčený orgán pojal spíše jako polemiku s pořizovatelem, bylo úřadu územního plánování doručeno dne 18. 4. 2016. Z důvodu přetrvávajících pochybností o přezkoumatelnosti stanoviska nechal pořizovatel posoudit doplněné stanovisko nezávislou právní kanceláří a následně obdržel toto posouzení se závěrem, že odůvodnění požadavku dotčeného orgánu na změnu výškové regulace není s ohledem na zásah do vlastnických práv dostatečné. Z toho důvodu pořizovatel odeslal dne 24. 5. 2016 druhou výzvu k doplnění odůvodnění stanoviska s návrhem na uskutečnění společného jednání. Na základě této výzvy bylo dne 15. 6. 2016 uskutečněno na půdě Ministerstva kultury jednání za účasti zástupců odboru památkové péče a památkové inspekce Ministerstva kultury, Národního památkového ústavu – generálního ředitelství a územního odborného pracoviště v Olomouci a Magistrátu města Olomouce. Na tomto jednání bylo dohodnuto, že ministerstvo doplní odůvodnění svého stanoviska v termínu do 31. 8. 2016, a pokud pořizovatel po jeho prostudování dojde k závěru, že ani toto doplněné odůvodnění nedostojí požadavkům legislativy, bude přikročeno k řešení rozporu dle správního řádu. Dne 30. 8. 2016 obdržel pořizovatel nové stanovisko s přepracovaným a doplněným odůvodněním. Argumenty uvedené v odůvodnění stanoviska považoval již pořizovatel za dostatečné k tomu, aby bylo legitimní požadovat přepracování návrhu v duchu požadavků dotčeného orgánu. Tento závěr potvrdil i nový posudek nezávislé právní kanceláře.

Výše uvedený postup při hodnocení stanoviska dotčeného orgánu návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc zvolil pořizovatel ve snaze předejít případnému zpochybnění přezkoumatelnosti, neboť je dle § 8 odst. 2 stavebního zákona odpovědný za dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji příslušného území. Změna č. II Územního plánu Olomouc je pořizována z důvodu zrušení části Územního plánu Olomouc Krajským soudem Ostrava, který v odůvodnění svého rozsudku mimo jiné konstatoval, že stanoviska nemohou být způsobilými podklady, pokud „závěry v nich uvedené nejsou přesvědčivě odůvodněny“.

Návrh Změny č. II Územního plánu Olomouc, stanoviska dotčených orgánů a připomínky uplatněné při společném jednání předal pořizovatel s návrhem vyhodnocení stanovisek krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování. Souhlasné stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem obdržel pořizovatel dne 19. 10. 2016.

Na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu vyzval dne 19. 9. 2016 pořizovatel zpracovatele k přepracování návrhu dle požadavků uvedených ve stanovisku Ministerstva kultury – s tím, že „*Ministerstvo kultury zásadně nesouhlasí se stanovením specifické výšky 1 v řešeném území 03/056P s max. výškou zástavby 21/27m a se stanovením specifické dominanty (01) v tomto území o maximální výšce 40m a maximální zastavěné ploše 330m<sup>2</sup>*“, neboť navrhované řešení „*ve svém důsledku poškodí chráněný statek – historické jádro města Olomouce prohlášené za městskou památkovou rezervaci*“.

Návrh Změny č. II Územního plánu Olomouc byl upraven dle výsledku společného jednání – v tomto případě dle stanoviska Ministerstva kultury.

## **A.2. VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC**

Zahájení veřejného projednání upraveného návrhu bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce a internetových stránkách Magistrátu města Olomouce. **Upravený návrh Změny č. II Územního plánu Olomouc byl v termínu od 10. 4. 2017 do 22. 5. 2017 vystaven** k veřejnému nahlédnutí na Magistrátu města Olomouce, současně byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce magistrátu a na speciální webové stránce. V tištěné podobě byl zájemcům k dispozici na obslužném pracovišti Magistrátu města Olomouce. **Veřejné projednání** návrhu spojené s odborným výkladem projektanta proběhlo dne **15. 5. 2017**. Stanoviska, námítky a připomínky mohly být uplatněny do 22. 5. 2017.

Souhlasná stanoviska uplatnily Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo obrany a Státní veterinární správa. Souhlasné stanovisko uplatnilo také Ředitelství silnic a dálnic jako oprávněný investor.

K návrhu změny byla uplatněna námítka vlastníka pozemků. Způsob vypořádání námítky je popsán v kap. „Rozhodnutí o námítkách“.

### **A.3. PŘEDLOŽENÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC ZASTUPITELSTVU K VYDÁNÍ**

Projednaný návrh Změny č. II Územního plánu Olomouc byl dne 4. 6. 2018 předložen ZMO k vydání. ZMO nepřijalo k návrhu rozhodnutí o námitkách žádné usnesení. Z tohoto důvodu nemohlo dojít ani k hlasování o vydání Změny č. II Územního plánu Olomouc. Pořizovatel podal žádosti o metodickou pomoc, jak by měl za této situace dále pokračovat v pořizování Změny č. II Územního plánu Olomouc. Následně podatel námítky požádal Ministerstvo kultury ČR o přehodnocení vydaného stanoviska. Ministerstvo kultury ČR uvedlo, že prověří všechny relevantní skutečnosti do dubna 2019. Tato lhůta uplynula, aniž by bylo ze strany Ministerstva kultury ČR vydáno nové stanovisko.

Projednaný návrh Změny č. II Územního plánu Olomouc byl proto dne 17. 6. 2019 opětovně předložen ZMO k vydání. **ZMO nesouhlasilo s rozhodnutím o námitkách uplatněných ke Změně č. II Územního plánu Olomouc.** Z tohoto důvodu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona **vrátilo předložený návrh pořizovateli k úpravě a novému projednání s následujícím pokynem: „upravit návrh Změny č. II Územního plánu Olomouc a prověřit možnost nastavení výškového limitu s variantním prověřením výškové regulace v ploše 03/056P“.**

Na základě uvedeného usnesení ZMO zajistil pořizovatel úpravu návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc, s pověřením výškové regulace v ploše 03/056P ve třech variantách.

Smlouva o dílo byla nově podepsána dne 2.12.2019 se zhotovitelem Amec Foster Wheeler s.r.o., Křenová 58, 602 00 Brno. Zodpovědná autorizovaná osoba za zpracování díla je Ing. arch. Pavel Šemora, č. a. 3495 u České komory architektů.

### **A.4. SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ O UPRAVENÉM NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC**

Upravený návrh Změny č. II Územního plánu Olomouc byl předložen k posouzení dotčeným orgánům a sousedním obcím. **Společné jednání o upraveném návrhu změny proběhlo dne 14. 9. 2020.** Dotčené orgány byly vyzvány, aby uplatnily svá stanoviska ve lhůtě do 30 dnů od společného jednání. Ve lhůtě 30 dnů mohly své připomínky uplatnit i sousední obce.

V zákonné lhůtě doručilo svá stanoviska 10 dotčených orgánů, a ŘSD jako oprávněný investor. Ministerstvo obrany a Odbor životního prostředí Magistrátu města Olomouce uplatnily neúplná stanoviska, na jejichž základě nebylo možné ve vztahu k projednávanému návrhu změny učinit žádný relevantní závěr. Tyto dotčené orgány tedy byly pořizovatelem vyzvány k doplnění svých stanovisek, což učinily.

Bez připomínek souhlasily s návrhem změny územního plánu Krajská hygienická stanice, ŘSD, Ministerstvo životního prostředí, a Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství.

Ze strany Ministerstva kultury jako dotčeného orgánu památkové péče bylo k návrhu změny uplatněno dne 13. 10. 2020 stanovisko, dle kterého ministerstvo souhlasí pouze s variantou 1, a požaduje zachovat pouze jedinou výšku 19/23 m, bez specifické výšky 2 (02) a zvyšování nároží v městských třídách.

Ze strany Ministerstva obrany bylo k návrhu změny uplatněno dne 9. 12. 2020 stanovisko, dle kterého ministerstvo souhlasí pouze s variantou 1 za předpokladu, že specifická výška 2 (02) bude snížena na 25 m.

Magistrát města Olomouce, odbor životního prostředí uplatnil stanovisko, dle kterého s navrženými variantami souhlasí za předpokladu vypuštění specifické výšky 2 (03).

Pořizovatel dále obdržel v průběhu společného jednání 2 shodné připomínky právnických osob, které nesouhlasí se žádnou z projednávaných variant, a dále připomínku ŘSD jako oprávněného investora. Způsob vypořádání námitek je popsán v kap. „Vypořádání připomínek“.

### **A.5. PŘEDLOŽENÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC ZASTUPITELSTVU K VÝBĚRU VARIANTY**

V souladu s § 51 odst. 2 stavebního zákona pořizovatel předložil ZMO ke schválení návrh výběru nejvhodnější varianty. Z výsledků projednání s dotčenými orgány, jejichž stanovisky je zastupitelstvo vázáno, vyplynulo, že jedinou možnou variantou je varianta 1, a to s úpravou respektující stanoviska ministerstva kultury a obrany, tj. 19/23 m, bez specifické výšky a možnosti překročení maximální výšky na městských třídách.

**Usnesením ze dne 8. 3. 2021 Zastupitelstvo schválilo k dalšímu pořizování variantu 1 návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc, tj. 19/23 m, bez specifické výšky a možnosti překročení maximální výšky na městských třídách.**



## A.6. VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ UPRAVENÉHO NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

Zahájení veřejného projednání upraveného návrhu bylo oznámeno veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce a internetových stránkách Magistrátu města Olomouce. **Upravený návrh Změny č. II Územního plánu Olomouc byl v termínu od 6. 5. 2021 do 16. 6. 2021 vystaven** k veřejnému nahlédnutí na Magistrátu města Olomouce, současně byl zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce magistrátu a na speciální webové stránce. **Veřejné projednání** návrhu spojené s odborným výkladem projektanta proběhlo dne **9. 6. 2021 distanční formou** vzhledem k možné omezené účasti osob (v důsledku aktuálních omezení souvisejících s epidemií viru SARS CoV-2) on-line způsobem. Stanoviska, námítky a připomínky mohly být uplatněny do 16. 6. 2021.

Souhlasná stanoviska uplatnily Ministerstvo kultury, Ministerstvo průmyslu a obchodu, Obvodní báňský úřad, Ministerstvo obrany a Ministerstvo životního prostředí.

K návrhu změny byly uplatněny námítky vlastníků pozemků. Způsob vypořádání námitek je popsán v kap. „Rozhodnutí o námítkách“. Návrh vyhodnocení námitek a připomínek byl v souladu s požadavky § 53 odst. 1 stavebního zákona zaslán dotčeným orgánům a krajskému úřadu a tyto byly vyzvány dne 23. 9. 2021 k uplatnění stanovisek ve lhůtě 30 dnů od obdržení. Stanovisko dotčeného orgánu k návrhu vypořádání námitek a připomínek uplatnily Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, Obvodní báňský úřad, Ministerstvo životního prostředí, Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje, a Ministerstvo kultury s tím, že s návrhem souhlasí.

Přestože se návrh změny věcně nezměnil, požádal pořizovatel nadřízený orgán, tj. Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje, o sdělení, zda stanovisko podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona ze dne 19. 10. 2016 zůstává nadále v platnosti, případně o jeho aktualizaci. Souhlasné stanovisko z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem obdržel pořizovatel dne 3. 8. 2021.

**„Vzhledem k tomu, že na základě výsledků veřejného projednání nedošlo k žádné úpravě návrhu změny územního plánu, předložil pořizovatel projednaný návrh Změny č. II Územního plánu Olomouc k vydání Zastupitelstvu města Olomouce v nejbližším možném termínu, tj. dne 7. 3. 2022. Materiál byl z programu ZMO stažen. Následně byl návrh opětovně předložen ZMO k vydání dne 6. 6. 2022. Návrh změny vrátilo ZMO pořizovateli s pokynem upravit návrh a prověřit výškovou regulaci s přihlédnutím k vydaným územním rozhodnutím týkajících se dotčeného území. Návrh je předkládán opětovně na jednání ZMO dne 10. 6. 2024 současně s revokací usnesení o pokynu upravit návrh Změny č. II.“**

## B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

### B.1. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Změna č. II Územního plánu Olomouc respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, uvedené v Politice územního rozvoje České republiky (PÚR ČR), ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7. Dotčené body:

*(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Změna č. II ÚP Olomouc svým řešením tyto hodnoty zachovává. Umožňuje dělení stavebních bloků veřejným prostranstvím tak, aby byla zachována a do budoucna dále rozvíjena struktura stávající zástavby.

Změna č. II ÚP Olomouc navrhuje ponechat výšku zástavby dle původního řešení ÚP 19/23 metrů tak, aby byla maximální výškou začleněna do okolních bloků zástavby se stejnou výškovou regulací Galerie Šantovka 03/061P, 03/052P, 03/055P a 03/004P. Je zrušena specifická výška 2 (02), která pro administrativní budovy umožňuje aplikovat výšku 20/27 m, což je v rozporu s památkovou ochranou MPR.

Do prověřované plochy 03/056P, která je součástí Lokality 03 (Kosmonautů-jih), zasahuje prostor městské třídy Wittgensteinova – Babíčková, ve kterém je dle regulativů ÚP přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze (např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení), překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami do výšky o 1/5 vyšší, než je stanovená maximální výška okolní zástavby maximálně nad 1/5 půdorysné plochy obrysu nadzemních podlaží, nejvýše však nad plochou 200 m<sup>2</sup>. Ale vzhledem k tomu, že nutné současně dodržet požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území, v tomto případě především:

- chránit a posilovat pohled na město (historické jádro a poutní chrám Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku) a jeho okolí z posledního patra RCO (dnes restaurace),
- chránit a posilovat pohled na historické jádro (kostel svatého Michala) z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinovu (MP-27),
- chránit a rozvíjet strukturu blokové zástavby v západní části lokality směrem od Mlýnského potoka a v severovýchodní části lokality v okolí ulice Fibichovy,

nelze tuto možnost navýšení maximálně povolené výšky zástavby bloku aplikovat.

*(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Změna č. II ÚP Olomouc navrhuje řešení výšky staveb v kontextu s okolní zástavbou stávající i předpokládanou a dává možnost rozhodovat o podobě budoucí zástavby předmětného bloku jako komplexní řešení pro lokality ležící v MPR Olomouc a jejím ochranném pásmu.

*(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Změna č. II ÚP Olomouce je s tímto požadavkem v souladu. Řešená plocha se nachází uvnitř zastavěného území Olomouce, v návaznosti na hlavní centrum města, které je v současnosti postupně zastavováno, a jsou naplňovány další rozvojové stavební projekty.

*(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Změna č. II ÚP Olomouce je s tímto požadavkem v souladu. Ponechává plochu 03/056P jako plochu přestavby pro smíšené obytné funkce, které mají široký záběr využití od bydlení, administrativy, služby i veřejnou vybavenost. Využití lokality je tak koordinováno s dlouholetým záměrem vlastníka pozemků na výstavbu objektů pro bydlení.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změna č. II ÚP Olomouc chrání jak kulturní dědictví, tak kvalitu života současných i budoucích obyvatel města. Budoucí zastavění bloku 03/056P a bloků sousedních bude utvářet budoucí podobu struktury zástavby města ve vztahu k MPR a jejímu okolí.

Změnou č. II ÚP Olomouc byly prověřeny varianty výškového limitu zástavby a další podmínky pro ochranu kulturního dědictví, a to i ve vztahu k městským prostorům jako místům, které zásadně určují vnímání města z hlediska kvality prostředí v souvislostech s přítomností MPR jako hodnoty území.

PÚR ČR vymezuje Rozvojovou oblast Olomouc OB8.

*Vymezení: Území obcí z ORP Olomouc (bez vojenského újezdu Libavá), Šternberk (jen obce v jižní části).*

*Důvody vymezení: Území ovlivněné rozvojovou dynamikou krajského města Olomouce. Rozvojová oblast se územně váže na silnou koncentraci obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž převážná část má republikový význam. Podporujícím faktorem rozvoje je průtah II. a III. TŽK a stávající dálniční spojení s Brnem (D46, D1) a Ostravou (D35, D1), jakož i perspektivní dálniční propojení s Prahou (D35, D11).*

Změna č. II ÚP Olomouc z principů rozvojové oblasti vychází a v oblasti bydlení a případných ekonomických činností je podporuje.

## **B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM**

Změna č. II Územního plánu Olomouc respektuje Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, v úplném znění po Aktualizaci č. 5, které vydalo Zastupitelstvo Olomouckého kraje formou opatření obecné povahy s nabytím účinnosti od dne 22. 10. 2022.

Vzhledem k minimálnímu rozsahu a polohou řešené lokality ve Změně č. II ÚP Olomouc jsou požadavky na řešení území ze ZÚR Olomouckého kraje v zásadě splněny. Dotčené body:

*A.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území*

*2. ZÚR OK vymezují tyto cíle a souběžně navrhuje podmínky pro hledání řešení k jejich naplnění:*

*2.2. konkretizovat ochranu veřejných zájmů v území.*

Změna č. II ÚP Olomouc koordinuje ochranu památkové péče MPR a jejího okolí.

*5. Priority v oblasti ochrany životního prostředí:*

*5.1. chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.*

Změna č. II ÚP prověřila možné výškové varianty přestavbového bloku 03/056P, který je z hlediska založené a rozvíjející se struktury zástavby vhodné zastavět. Vazby na kulturní hodnoty (především MPR, vazby na něj a okolní strukturu zástavby) jsou zhodnoceny v kapitole odůvodnění Komplexní zdůvodnění přijatého řešení Změny č. II ÚP Olomouc včetně vybrané varianty.

*5.3. ZÚR OK k zabezpečení priorit v oblasti ochrany životního prostředí vymezují:*

*5.3.2. podmínky pro ochranu a regeneraci cenných částí krajiny; ochranu přírodních a kulturních hodnot v kulturních krajinných oblastech (dále v textu KKO).*

Řešené území se v územích KKO nenachází. Vzdáleně je možno vyhodnotit k nejbližším z nich KKO2 Čechy pod Kosířem a KKO8 Svatý Kopeček, a to z hlediska dálkových pohledů.

Vzhledem k tomu, že se v dálkových pohledech předmětný blok 03/056P ve vybrané výškové variantě nijak významně neuplatňuje, je možno konstatovat, že Změnou č. II ÚP Olomouc jsou podmínky pro ochranu kulturních hodnot v kulturních krajinných oblastech respektovány.

*A.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí*

*6. Na území Olomouckého kraje respektovat tyto rozvojové oblasti:*

*6.1. rozvojovou oblast navazující na vymezení v Politice územního rozvoje ČR 2008 – OB8 Rozvojová oblast Olomouc a upřesněnou v Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje ve výkresu B.1. pod označením RO 1 Olomouc.*

Řešení změny č. II svým řešením nezasahuje do žádného úkolu pro územní plánování obcí.

*A.4. Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů nadmístního významu, ovlivňujících území více obcí, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv*

*27. Na území Olomouckého kraje respektovat železniční síť tvořenou tratěmi:*

*27.2. ostatní celostátní železniční tratě ...275 Prostějov – Kostelec na Hané – Olomouc..., u nichž je možná modernizace s územními dopady.*

*29. Na území Olomouckého kraje územně hájit:*

*29.2. návrh na elektrizaci tratí č. 275, 290, 291, 292, 303.*

Plochu 03/056P lemuje železniční trať č. 275, kterou polohově respektuje. Vzhledem k tomu, že se Změna č. II ÚP Olomouc zabývá pouze výškovým členěním zástavby, nemá na případnou elektrifikaci trati negativní vliv.

*A.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje*

*74. Ochrana přírody*

*74.6. K zajištění ochrany a zachování kulturního dědictví, krajinného rázu a přírodních hodnot respektovat vymezená cenná území jako oblasti s přírodně krajinnými úpravami, s vysokým krajinným, památkovým a přírodním potenciálem (kulturní krajinné oblasti.), stanovené v kapitole 5.3. v odstavci 77.*

Změna č. II ÚP Olomouc nezasahuje do žádného KKO. Vzhledem k velké vzdálenosti k nejbližším KKO2 Čechy pod Kosířem a KKO8 Svatý Kopeček na ně nemá negativní vliv.

74.10. *V co největší míře upřednostřovat intenzifikaci a funkční optimalizaci využití území (nikoliv extenzivní rozvoj zástavby v krajině) optimálním využíváním zejména stávajících areálů a zastavěných ploch.*

Změna č. II ÚP Olomouc je s tímto požadavkem v souladu.

*A.5.3. Koncepce ochrany kulturních a civilizačních hodnot:*

76. *Respektovat zásady ochrany kulturních památek a podmínky ochrany památkově chráněných území (památkové rezervace, památkové zóny, památková ochranná pásma, území s archeologickými nálezy)*

Změna č. II ÚP Olomouc respektuje kulturní hodnoty (kompozice města, stabilizovaná urbanistická struktura, Městská památková rezervace Olomouc a její ochranné pásmo, mariánské osy). Řešená plocha 03/056P se nachází při jižním okraji ochranného pásma MPR.

Pomocí porovnání variant výškových limitů zástavby byly zhodnoceny možné negativní dopady na kulturní hodnotu, kterou v konkrétním případě představují pohledy na a z MPR a kontury historických kulturních dominant umístěné v jádru města, a také mariánskou osu propojující Svatý Kopeček s chrámem Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích. Řešení Změny č. II respektuje kulturní hodnoty v území, navrhuje maximální možné výškové limity pro zástavbu v rámci řešeného území, které neohrozí dálkové pohledy na historickou vedutu města, stávající kulturní dominanty v rámci MPR Olomouc a důležité průhledy ve stávající zástavbě.

77. *K zajištění ochrany a zachování kulturního dědictví, krajinného rázu a přírodních hodnot se vymezují tato cenná kulturně historicky významná území jako oblasti s přírodně krajinnými úpravami, s vysokým krajinným, památkovým a přírodním potenciálem (dále v textu kulturní krajinné oblasti):*

77.8. *kulturní krajinná oblast Svatý Kopeček (okres Olomouc), která je vymezena na části správního území města Olomouce a obcí Továř, Samotíšky, Dolany, Hlubočky (KKO8).*

Vzhledem k tomu, že se v dálkových pohledech předmětný blok 03/056P ve vybrané výškové variantě nijak významně neuplatňuje, je možno konstatovat, že Změnou č. II ÚP Olomouc jsou podmínky pro ochranu kulturních hodnot v kulturních krajinných oblastech respektovány.

*A.6. Vymezení cílových charakteristik krajiny*

Řešené území Změnou č. II ÚP Olomouc je součástí krajinného celku A. Haná. Řešení Změny č. II do požadavků na ochranu a podporu rozvoje rozhodujících atributů uspořádání krajinného typu nijak negativně nezasahuje.

*A.8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí, zejména s přihlédnutím k podmínkám obnovy a rozvoje sídelní struktury*

*A.8.2. Požadavky pro provádění změn v území, pro vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a návrh (upřesnění) veřejné infrastruktury:*

90. *K zachování vyvážené sídelní struktury a stabilizace osídlení respektovat tyto požadavky:*

90.1. *zachovat ráz urbanistické struktury území se specifickými hodnotami, jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Jejich ochrana by měla být vždy vyvážena se sociálně ekonomickým využitím území.*

Změna č. II ÚP Olomouc prověřila výškové limity pro přestavbovou plochu 03/056P ve vztahu k urbanistické struktuře území a jejími hlavními hodnotami, což je dokladováno provedenými pohledy s variantními návrhy výškové úrovně zástavby v kapitole Komplexní zdůvodnění přijatého řešení Změny č. II ÚP Olomouc včetně vybrané varianty.

### **B.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

#### **Změna č. II Územního plánu Olomouc naplňuje cíle územního plánování dle § 18 stavebního zákona**

1. *Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

Změna č. II ÚP Olomouc vzhledem ke svému minimálnímu rozsahu zachovává předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající především ve vyváženém vztahu podmínek pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

2. *Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.*

Koncepce řešení Změny č. II ÚP Olomouc zohledňuje společenský a hospodářský potenciál rozvoje města a promítá jej do výškového využití území v souladu s veřejnými a soukromými zájmy na rozvoji území.

3. *Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.*

Orgán územního plánování postupem dle stavebního zákona koordinoval ochranu veřejných a soukromých zájmů a změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů viz textová část odůvodnění kapitola A.4. B.5.

Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

4. *Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

Změna č. II ÚP Olomouc v rámci výsledného řešení výškových limitů zástavby bloku 03/056P zohledňuje přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Současně vytváří vyvážený poměr budoucího hospodářského rozvoje obce a příznivého životního prostředí včetně stanovení podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

5. *V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.*

Změna č. II ÚP Olomouc do podmínek využití ploch v nezastavěném území nezasahuje. Nemůže je tedy ani nijak ovlivnit.

6. *Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.*

Změna č. II ÚP Olomouc do podmínek využití nezastavitelných ploch nezasahuje. Nemůže je tedy ani nijak ovlivnit.

## **Změna č. II Územního plánu Olomouc naplňuje úkoly územního plánování dle § 19 stavebního zákona**

- 1) *Úkolem územního plánování je zejména:*

- 1a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty*

V rámci zpracování Změny č. II ÚP Olomouc byly posouzeny varianty návrhu s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami a vybrána ta nejhodnější. Jedná se především o Městskou památkovou rezervaci Olomouc a její ochranné pásmo, vliv na kulturní památky, především Svatého Kopečku s areálem chrámu Navštívení Panny Marie, kostel sv. Michala, kostel sv. Mořice a katedrálu sv. Václava.

- 1b) *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území*

Koncepce dalšího rozvoje území není Změnou č. II ÚP Olomouc nijak negativně dotčena. Urbanistická koncepce výškových limitů zástavby je prověřena a navržena s ohledem na hodnoty území.

- 1c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání*

Předmět Změny č. II ÚP Olomouc se uvedených témat nijak negativně nedotýká.

- 1d) *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství*

Změnou č. II ÚP Olomouc navrhuje stanovení urbanistických a architektonických požadavků na prostorové uspořádání a podmínky pro provedení změn v území lokality 03/056P.

- 1e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území*

Podmínky pro provedení změn v území byly Změnou č. II ÚP Olomouc prověřeny ve variantách a výsledným řešením pozitivně posíleny k ochraně kulturních hodnot v území.

*1f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci)*

Řešení Změny č. II ÚP Olomouc pořadí provádění změn v území nijak nemění.

*1g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem*

Řešení Změny č. II ÚP Olomouc nijak neovlivňuje podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof.

*1h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn*

Změna č. II ÚP Olomouc nijak neovlivňuje podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.

*1i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu*

Změna č. II ÚP Olomouc pozitivně ovlivňuje podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení.

*1j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území*

Změna č. II ÚP Olomouc nijak zásadně neovlivňuje podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů.

*1k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany*

Změna č. II ÚP Olomouc neovlivňuje v území podmínky pro zajištění civilní ochrany.

*1l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území*

Změna č. II ÚP Olomouc nijak neovlivňuje asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

*1m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů, před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak*

Změna č. II ÚP Olomouc zachovává podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Změna č. II ÚP Olomouc svým řešením nezasahuje do lokalit, pro které by bylo nutno navrhnout kompenzační opatření.

*1n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů*

Změna č. II ÚP Olomouc neřeší rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů.

*1o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče*

Při zpracování Změny č. II ÚP Olomouc byly v rámci jednotlivých profesí uplatňovány poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a památkové péče.

*2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostí stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.*

V rámci zpracování Změny č. II ÚP Olomouc nebylo nutno zpracovat posouzení jeho vlivu na udržitelný rozvoj území a životní prostředí.

#### **B.4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Změna č. II ÚP Olomouc je zpracována nad dokumentem Územního plánu Olomouc v souladu se zákonem 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

##### **Soulad ÚP Olomouc a jeho Změny č. II s vyhláškou č. 500/2006 Sb.**

Obsah ÚP Olomouc a jeho Změny č. II včetně odůvodnění je v souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Podle § 13 odst. (1) vyhlášky byl zpracován podle přílohy č. 7 této vyhlášky.

Podle § 13 odst. (2) byl zpracován a vydán v měřítcích 1 : 10 000 a 1 : 5 000 (VPS a VPO), schémata jsou v měřítku 1 : 20 000, výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000.

Dle § 3 je mapovým podkladem katastrální mapa v digitální podobě.

Obsah koordinačního výkresu je v souladu s § 2, včetně zobrazených limitů využití území.

### **Soulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb.**

ÚP Olomouc a jeho Změna č. II včetně odůvodnění je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

## **B.5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

### **A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

Jednotlivé části Územního plánu Olomouc a jeho Změny č. II byly zpracovány v souladu se zvláštními právními předpisy, které s nimi souvisí, zejména:

se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

## **B.6. PROJEDNÁNÍ S DOTČENÝMI ORGÁNY**

Soulad návrhu souboru změn č. II Územního plánu Olomouc s požadavky zvláštních právních předpisů je zajištěn jeho projednáním s dotčenými orgány hájícími veřejné zájmy. Návrh projednaný ve společném jednání byl s ohledem na nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů upraven.

### **1. VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH PŘI SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ O NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC**

#### **1.1. Ministerstvo kultury ČR**

Stanovisko:

**Výrok:** Ministerstvo kultury zásadně **nesouhlasí se stanovením specifické výšky 1** v řešeném území 03/056P s max. výškou zástavby 21/27 m **a se stanovením specifické dominanty (01)** v tomto území o maximální výšce 40 m a maximální zastavěné ploše 330 m<sup>2</sup>. Ministerstvo kultury souhlasí s vypuštěním regulativu specifická výška 2 (02).

**Odůvodnění:** Lokalita se nachází ve střední části Hornomoravského úvalu, v údolní nivě řeky Moravy, která řešené území obtéká z jihovýchodu. Plocha změny je umístěna v záplavovém území Mlýnského potoka (rameno Střední Moravy) a řeky Moravy. Území je v bezprostřední blízkosti historického centra města a přináleží k nejbližšímu prstenci zástavby, který ho obklopuje a je od něj oddělen městským silničním okruhem - třídou Svobody a ulicí 17. listopadu. Třída Svobody tvoří západní a částečně jihozápadní hranici přechodu městské památkové rezervace a ochranného pásma městské památkové rezervace. Je významnou městskou třídou, jsou na ní situovány veřejné budovy (budova Okresního soudu, objekty Univerzity Palackého, Vědecká knihovna, bývalý evangelický kostel, objekt bývalého Ředitelství státních drah, bývalý Okresní úřad, který dnes slouží jako poliklinika). Třída 17. listopadu obíhá kolem městské památkové rezervace jihovýchodním směrem a ústí do Masarykovy třídy, která spojuje centrum města s hlavním vlakovým nádražím. Na historické centrum je lokalita napojena (severním směrem) pěším tahem, který ústí na třídě Svobody u tržnice a u bývalého autobusového nádraží. Výšková hladina většinové zástavby se na třídě Svobody pohybuje v rozmezí 21 – 24 m.

V období výstavby barokní pevnosti kolem města bylo řešené území zcela obsazeno a využíváno k vojenským účelům. Na jeho ploše erár postavil ochranné pásmo lomených zemních travers, chránících i přístupovou cestu k objektu Salzerovy reduty II. Na jeho ploše byly vybudovány lomené zemní



traversy, navazující na objekt Salzerovy reduty č. I a přístupová cesta do Salzerovy reduty č. II a III s mostem včetně Salzerova vodního mlýna a jeho náhonu s nátokem z řeky Moravy. Teprve po roce 1830 se na řešeném území v mapách objevily stavby areálu městských lázní, později změněnými na hostinec pro poutníky, a zástavba podélného vojenského objektu dělostřeleckého skladu v ploše Salzerovy reduty č. I dnešního dvora areálu Sochorových kasáren. Původní vojenský objekt skladů se dochoval do dnešního dne v základech a půdorysu, nadzemní stavba byla několikrát zcela přestavěna a změněna. Přítok vody do Salzerova mlýna zajišťovalo koryto, vedoucí vodu z řeky Moravy do Mlýnského potoka ve stopě dnešního kolejistiště ČD. V roce 1895 byl zpracován regulační plán Olomouce urbanistou Camillem Sitttem, který koncepčně řešil rozvoj města na pozemcích uvolněných po zbourání barokních hradeb. Podle regulačního plánu byla vytyčena část nové okružní třídy (dnes třídy Svobody). Podél okružní třídy bylo zrealizováno množství veřejných budov od významných architektů. Zástavba území před Terezkou bránou se později rozšířila i na území bývalé Kateřinské brány. Centrem nové čtvrti se stala budova synagogy postavená v letech 1895 -1897 podle návrhu Jakoba Gartnera. Dominantou okružní třídy je budova okresního soudu postavená v letech 1896 -1901 podle projektu Alexandra von Wielemannse. V období mezi světovými válkami se území dále rozvíjelo k jihu. Nachází se zde celá škála architektonicky kvalitních objektů od tradicionalismu po funkcionalismus. Území pohledově uzavírá funkcionalistická budova síla a obytného domu zaměstnanců Hanáckých mlýnů z let 1940 - 1941 od Jana Tymicha. Východním směrem od objektu síla se nachází řešené území, kde ve 30. letech 20. století vznikaly postupně výrobní a administrativní objekty areálu podniku Milo Olomouc, továrny na výrobu mýdla. Stavební rozvoj území vytyčený regulačním plánem z roku 1895 kontinuálně navázal na historickou urbanistickou strukturu historického jádra města hodnotnými architektonickými a urbanistickými prostředky.

Plocha změny je polohově vymezena ze severovýchodní strany komunikací třídy Wittgensteinovy, na kterou navazuje na severozápadní straně areál budov Sochorových kasáren (v současné době přestavovaný na Obytný soubor Šantova - etapa I. – IV. o max. výšce 19/23 m dle platného územního plánu) a řadovou zástavbu bytových domů postavených počátkem 20. století v ulici Šantova (výšková hladina 3-4 NP). Z jihozápadu je pozemek vymezen levým břehem biokoridoru regionálního významu Mlýnským potokem (ramenem Střední Moravy), podél kterého v této části prochází cyklostezka lemovaná alejí nově vysázených stromů. Ze západu na území navazuje stavba multifunkčního objektu Galerie Šantovky (výšková hladina 24,75 m). Z jihovýchodu pozemek navazuje na břeh řeky Moravy a jednokolejnou trať vnitřního okruhu státní dráhy (železniční trať Olomouc – Kostelec na Hané). Řešené území je situováno v ochranném pásmu MPR a přináležející k prstenci, těsně obklopujícím historické jádro města. Svou blízkostí k MPR je zařazeno do tzv. první vrstvy zástavby při hranici MPR a jako takové bylo v rámci koncepce ÚP Olomouc začleněno do struktury pásu obepínajícího historické jádro města s maximální výškou zástavby převážně 19/23 m (str. b. 9).

Účelem ochranného pásma je zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování výšky a hmoty nově vznikajících novostaveb, přestaveb, dostaveb a nástaveb, které by mohly nepříznivě ovlivnit celkový výraz i charakter MPR a jejího okolí.

#### Problematické okruhy z výchozích premis návrhu změny č. II a z toho vyplývající závěry:

Jak bylo výše zmíněno, řešené území přináležející blízkostí nejbližšímu okolí centra města (tzv. první vrstva zástavby). Jako takové bylo i v rámci koncepce ÚP Olomouc začleněno do struktury pásu obepínajícího historické jádro města s maximální výškou zástavby převážně 19/23 m (odůvodnění návrhu změny č. II str. b. 9). V návrhové části je však navržen nový regulativ maximální výšky 21/27 m.

Autoři sice shromáždili přesvědčivé množství důkazů o charakteru území, do kterého řešená plocha patří, nicméně navržený regulativ neodpovídá soustředěným podkladům. Výška 21/27 m znamená citelné překročení převažující výšky staveb v první vrstvě současné zástavby (obecně s možností navýšení a objemového zvětšení staveb), než je tomu v okolních, územním plánem řešených, územích (blok č. 03/52P a 03/004P). Vnímání tohoto rozdílu se autoři snaží překonat následujícím odůvodněním (odůvodnění návrhu změny č. II str. b. 11): „*Výška římsy je totiž při vnímání výšky budov z horizontu chodce určující. Rozdíl 6 m tedy stanovujeme z důvodu přiměřenosti celkové výšky zástavby 27 m v urbanistickém kontextu.*“ S tímto vyjádřením nelze souhlasit, neboť toto platí pouze ve velmi blízkém kontaktu pasanta se zástavbou. Při větším odstupu, kde se odehrává většina pohledů na zástavbu, se naopak projevuje kompaktní celá hmota stavby až po hřeben střechy (nejvyšší úroveň stavby).

V kapitole 9.3.3 Shrnutí komplexního zdůvodnění návrhu změny č. II (odůvodnění návrhu změny č. II str. b. 13) hodnotí navržený regulativ výšky 21/27 m jako mírně přesahující maximální výšku stanovenou ÚP Olomouc v pásu „první vrstvy“ zástavby kolem historického jádra města. S uvedeným hodnocením o mírném navýšení, se nemůže Ministerstvo kultury ztotožnit. Zde hmotově naplněná výška 27 m převyšuje nejméně o 1-2 podlaží zástavbu, která by odpovídala tomuto území při dodržení urbanistické logiky uspořádání hmot v území a návaznosti na koncepci ÚP Olomouc. Ve vztahu k výškové hladině převážně části historické existující zástavby ulice Šantovy pak dojde k výraznému



navýšení dokonce o cca 11 m. Přestože lze chápat požadavek na rozvoj území, který zpracovatelé byli povinni naplnit, za negativní, lze označit autory kladně hodnocenou (str. b. 10 odůvodnění návrhu změny č. II) návaznost na platnou, nicméně nevhodně stanovenou specifickou výšku 2(02) 20/27 m. S touto výškou nelze než minimálně pro území OP MPR souhlasit, protože připouští realizaci nepřiměřeně vysokých staveb. Není proto žádoucí na nově stanovenou výšku navazovat. Ostatně specifická výška 2 (02) je pro řešené území zrušena rozhodnutím soudu k 31. 12. 2015.

V kapitole 9.5 Závěrečné úvahy a doporučení (odůvodnění návrhu změny č. II str. b. 17) hledají autoři svoji pozici v diskurzu o výškových stavbách v Olomouci. V tomto zastávají následující východisko, cit.: *„Postupné zvyšování zástavby je v urbanistickém vývoji města dokonce zřetelnější než rozvoj plošný. Teorie založená na tezí o ukončeném výškovém vývoji měst a jejich obrazu není pravdivá - vývoj výškové struktury měst probíhal tisíce let a bude probíhat dále, snaha o jeho zastavení odporuje principům udržitelného rozvoje území. Předpokladem pro další rozvoj hodnot je komplexní přístup k plánování a stanovení jednoznačných podmínek na celém území města, které tvoří kompaktní urbanistický celek. Cílem je stanovit předem jasně dané podmínky pro každého investora, jednodušší rozhodování a připravenost města na posuzování nových záměrů.“* Jako východisko k urbanistickému posuzování hodnot obsažených v památkově chráněných územích či jejich okolí se jeví tato pozice, uváděná projektanty, jako vysoce problematická. Lze se totiž důvodně domnívat, že teze o výškově ukončeném vývoji struktury měst a její nepravdivost je stejně nepravdivá, jako teze o postupném a nezadržitelném zvyšování zástavby v zájmu trvale udržitelného rozvoje území. Minimálně u ochrany či rozvíjení hodnot, které mají definovaný a legislativně zakotvený (převažující?) celospolečenský zájem (na vybrané části měst), např. uchovat v maximální míře hodnoty stávajících hmotových struktur na historických územích, vč. tomu odpovídajících vizuálních projevů v krajině (veduty, panorama), je tato úvaha zásadně vadná. Dokazují to desítky příkladů z ekonomicky rozvinutých zemí v péči o dochovanou hodnotu historických sídel (ukončení výškového rozvoje města/jeho částí), přičemž snahy např. v ČR o ochranu sídel jako celků se uplatňují cca od roku 1950. Malá strukturovanost této kriticky důležité úvahy u změny č. II možná vede ke zjednodušenému upřednostnění rozvojových preferencí před ochranou hodnot dochovaných, v tomto případě památkových. Tak si lze vysvětlit výsledek navržené změny č. II, který vede (i přes vysoce kvalitní heuristickou část) k jednoznačnému - pro dochovanou urbanistické hodnoty - nežádoucímu navýšení nové zástavby v řešeném území, než by bylo respektování maximální výšky zástavby 19/23 m.

V kapitole Vztah řešení k hodnotám území jsou autory návrhu změny č. II vytipovaná tři místa důležitých pohledů na vedutu města (MP-10 pohled od poutního chrámu Navštívení P. Marie na Svatém Kopečku, MP-11 panoramatický pohled na město a jeho okolí z věže kostela sv. Mořice a MP-12 pohled na město z RCO), ve kterých se řešené území projevuje. Dálkové pohledy byly autory doplněny o nové stanoviště, jehož *„kritériem výběru byla dobrá viditelnost celistvého panoramatu města (neboli charakteristického obrazu města tvořeného více dominantami současně) a dále to, aby bylo veřejně přístupné a navštěvované větším počtem lidí“* (změna č. II část b 11). Tento dochovaný pohled na MPR z jižního klínu města Olomouc, který zachycuje pohled na historické jádro přes hodnocenou lokalitu v návrhu změny č. II, je autory vytipovaný pohled od ulice U Rybářských stavů. Dle autorů prokazuje, že zvýšení zástavby na 21/27 m na řešené ploše je zcela relevantní, protože, citují: *“U zástavby v max. výšce 21/27 m vč. specifické dominanty 40 m, která je stanovena změnou č. II, se nároží u tř. Wittgensteinovy a železniční trati (tj. jihovýchodní nároží plochy 03/056P) vizuálně dostává do bezprostřední blízkosti dvojice věží vstupního portálu domu sv. Václava. Zásah do pohledu na tyto věže je však nevýznamný a neruší charakteristický obraz a siluetu domu. Zásah specifické dominanty v. 40 m do pohledu na špičky věží kostela Panny Marie Sněžné, které zůstanou nezakryty budoucí zástavbou na ploše 03/067P na poloostrově Šantovka (dle územního plánu max. 17/21 m) nepovažujeme za problém, protože míra zakrytí pohledu na kostel výše zmíněnou zástavbou bude tak velká, že z pouhých špiček věží běžný člověk nerozezná, že jde o tento kostel. Navíc případné antény nebo komíny, které pravděpodobně budou mít stavby na poloostrově Šantovka na střeše, by pohled na zbytky věží ještě více znejasnily“* (návrh změny č. II část B, str. 33).

U pohledů z věže kostela sv. Mořice autoři návrhu změny č. II obhajují navýšení zástavby v tomto území zdůvodněním, citují: *“Zástavba v maximální výšce 21/27 m vč. specifické dominanty 40 m, která je stanovena změnou č. II, má v obrazu města neutrální účinek. Na hodnotné panorama nemá negativní vliv. Zobrazení dokládá, že specifická dominantka výšky 40 m je dominantou lokální a nedostává se do konkurenčního vztahu s dominantami historického jádra“* (návrh změny č. II, část B str. 25).

Historické jádro města Olomouc bylo vyhlášeno městskou památkovou rezervací jako druhý nejhodnotnější a nejzachovalejší urbanistický soubor po historickém jádru města Prahy. Dle odůvodnění rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc je účelem zřízení tohoto ochranného pásma především zajištění zvýšené ochrany širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy a s tím související usměrnění stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter předmětné městské památkové rezervace. Jedná se zvláště o zachování

dálkových pohledů na historické panorama města a také pohledů směrem z městské památkové rezervace do okolí. Dále se jedná o prostorovou skladbu zástavby, ale i vizuální a významové vztahy mezi územím ochranného pásma a památkové rezervace. Účelem ochranného pásma je ochrana chráněného statku před vnějším poškozením. Nově navržená maximální výška řešené lokality s novou specifickou dominantou o maximální výšce 40 m se bude výrazně rušivě uplatňovat v dálkových pohledech od jihu na kostel sv. Michala, jezuitskou kolej s kostelem P. Marie Sněžné a dóm, které jsou situovány na nejvýše položených místech městské památkové rezervace. Díky ojedinělé modelaci terénu historického jádra města tvoří tyto stavby spolu s věží radnice, kostelem sv. Mořice a další jedinečnou urbanistickou kompozici. Účelem ochranného pásma je ochrana chráněného území před vnějším poškozením. K tomu může dojít například měřítkově a výškově neúměrnou výstavbou na ploše vymezené ochranným pásmem s dopadem na chráněný statek. Eliminovat zástavbu tohoto typu je jedním z hlavních smyslů institutu ochranného pásma, které bylo vyhlášeno rozhodnutím ONV Olomouc dne 27. 7. 1987 pod č. j. Kult. 1097/87/Tsř.

Odůvodnění odmítnutí maximální specifické výšky 1 zástavby na ploše 03/056P s max. výškou 21/27 m.

Prohlášením historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci je – dle Výnosu Ministerstva kultury ČR ze dne 21. 12. 1987 č. j. 16.417/87-VI/1 o prohlášení historických jader měst Kutné Hory, Českého Krumlova, Jindřichova Hradce, Slavonic, Tábora, Žatce, Hradce Králové, Jičína, Josefova, Litomyšle, Pardubic, Znojma, Nového Jičína, Olomouce, obce Kuks s přilehlým komplexem bývalého hospitálu a souborem plastik v Betlémě, souboru technických památek Stará huť v Josefském údolí u Olomoučan a archeologických lokalit Libodřický mohylník, Slavníkovská Libice, Třisov, Tašovice, Bílina, České Lhotice, Staré Zámky u Líšně a Břeclav - Pohansko za památkové rezervace – zabezpečena zvýšená ochrana tomuto historicky nejvýznamnějšímu a nejlépe dochovanému urbanistickému souboru na Moravě, který ve své bohaté prostorové skladbě zahrnuje vynikající soubory monumentální architektury, opevnění, měšťanských domů i plastik dokládajících jeho tisíciletý stavební vývoj od raného středověku až po vysoce hodnotná díla architektury 20. století. Součástí památkových hodnot MPR Olomouc je tedy i zástavba vzniklá na samotném okraji historického jádra města, budovaná po zrušení městského opevnění v konci 19. století a první polovině 20. století, souvisle přecházející i za hranice památkové rezervace. Tato zástavba vykazuje určité architektonicko-urbanistické charakteristiky, které lze popsat pojmy půdorysná struktura sídla či jeho části, parcelace, půdorysná skladba zástavby, hmotová skladba zástavby, dominanty a kompoziční vztahy prostorů.

Zájmová plocha 03/056P je situována v ochranném pásmu MPR Olomouc. Účelem ochranného pásma je zajistit zvýšenou ochranu širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR a jejího okolí. Řešená plocha přináší k nejbližšímu prstenci, obklopujícímu historické jádro města a harmonicky navazuje na jeho zástavbu. Toto území i sami zpracovatelé návrhu změny č. II zahrnují do tzv., citují. „první vrstvy“ zástavby, obklopující na západní, jižní a východní straně historické jádro města. Jeho urbanistickou hodnotu utváří zástavba rozvíjená na podkladě Regulačního plánu královského hlavního města Olomouce od Camilla Sitteho z roku 1895. Ten je dlouhodobě vnímán jako vysoce kvalitní plánovací podklad, na jehož řešení je z dlouhodobého hlediska rámcově navazováno v dalším vývoji města...“ (viz str. b. 10). Do první vrstvy je zahrnuta výstavba z přelomu 19. a 20. století, postavená podél tř. Svobody a tř. 17. listopadu. Převažující výšku stávající zástavby pak zpracovatelé určují rozmezím 21 až 24 m (viz str. b. 11); „Převažující výška hřebenu střech podél tř. Svobody je na západní straně 23 m, na východní straně 21 m, na třídě 17. listopadu v úseku mezi Masarykovou a třídou Kosmonautů 24 m...“). Třída Svobody tvoří západní a částečně jihozápadní hranici městské památkové rezervace a ochranného pásma městské památkové rezervace. Je významnou městskou třídou, jsou na ní situovány veřejné budovy (budova Okresního soudu, objekty Univerzity Palackého, Vědecká knihovna, bývalý evangelický kostel, objekt bývalého Ředitelství státních drah, bývalý Okresní úřad, který dnes slouží jako nemocnice). Třída 17. listopadu obíhá kolem MPR jihovýchodním směrem a ústí do Masarykovy třídy a tř. Kosmonautů, spojující centrum města s hlavním vlakovým nádražím.

Prsteneček – první vrstva je na vnějším okraji zakončen na západní a jižní straně železniční tratí, na východní straně navazuje na koryto řeky Moravy. Řešené území jednoznačně svým umístěním přináší k tzv. první vrstvě kolem historického jádra, ze západu ohraničené Smetanovými a Čechovými sady, z jihu železniční tratí a z východu výrazným předělem korytem řeky Moravy. Nejvýraznější pěší i dopravní komunikací jsou v tomto území třídy Svobody, tř. 17. listopadu a část tř. Kosmonautů (zakončená mostem přes řeku Moravu) a právě koryto řeky Moravy na východní straně MPR vytváří přirozenou hranici mezi nejbližší nižší prstencovou zástavbou kolem MPR a vyšší zástavbou třídy Kosmonautů, výškově gradující v prostoru před vlakovým nádražím. Současná zástavba na západní straně od historického jádra vychází z Regulačního plánu královského hlavního města Olomouce od Camilla Sitteho z roku 1895. Ten koncepčně řešil rozvoj města na pozemcích uvolněných po zbourání barokních hradeb. Podle regulačního plánu byla vytyčena část nové okružní třídy (dnes třídy Svobody). Podél okružní třídy bylo zrealizováno množství veřejných budov od významných architektů. Zástavba

území před Terezkou bránou se později rozšířila i na území bývalé Kateřinské brány. V období mezi světovými válkami se území dále rozvíjelo k jihu. Nachází se zde celá škála architektonicky kvalitních objektů od tradicionalismu po funkcionalismus. Území pohledově uzavírá funkcionalistická budova síla a obytného domu zaměstnanců Hanáckých mlýnů z let 1940 - 1941 od Jana Tymicha. Východním směrem od objektu síla se nachází řešené území, kde ve 30. letech 20. století vznikaly postupně výrobní a administrativní objekty areálu podniku Milo Olomouc, továrny na výrobu mýdla. Stavební rozvoj území vytyčený regulačním plánem z roku 1895 kontinuálně navázal na historickou urbanistickou strukturu historického jádra města hodnotnými architektonickými a urbanistickými prostředky.

Řešené území přímo navazuje na první vrstvu zástavby kolem hlavních tříd sousedících přímo se stanovenou hranicí v MPR. Patří tedy do průběžné vrstvy zástavby kolem tříd Svobody a 17. listopadu. Nově navrhovaná maximální výška zástavby by proto měla navazovat nejen na stávající výšku zástavby (tj. 19/23 m), ale i její urbanistické a architektonické řešení a hmotovou skladbu. Nově navržená maximální výška 21/27 m v zájmové ploše 03/056P překračuje maximální výšku hřebene střech převažující zástavby v tzv. první vrstvě (podél tř. Svobody a tř. 17. listopadu) a je pro toto území nepřijatelná. Výška hřebene střech převažující zástavby na tř. 17. listopadu dle zpracovatelů návrhu změny č. II je 24 m (str. b 11), přičemž nadpoloviční většina všech současných staveb této výšky nedosahuje (je o cca 4 m nižší), nejedná se tedy o rozsáhlejší blokovou zástavbu o jednotné maximální výšce 27 m. Skutečnost, že zástavbu západní fronty ulice Šantovy lze dle ÚP zvýšit případně na výšku 19/23 m, nelze považovat za určující, protože i tak by dle předloženého návrhu zástavba (21/27 m) na zájmové ploše 03/056P tuto zástavbu převýšila o 4 m. Navíc je vhodné vycházet ze stávajícího stavu, nelze předjímat budoucí stav, který nemusí nastat a západní fronta Šantovy ulice může zůstat konzervována ve stávajícím hmotovém řešení. Na sousedící ploše bývalých Sochorových kasáren č. 03/052P je platným ÚP Olomouc určena výška 19/23 m se specifickou výškou 2 (02) a na ploše 03/004P podél ulice Kosmonautů, těsně před mostem přes řeku Moravu, je určena max. výška 19/23 m bez jakékoli specifické výšky (viz bod 7.12.2. výrokové části ÚP).

Jediným důvodem ke stanovení výšky 21/27 m je dle textové části návrhu změny č. II vztah k vzdálenější zástavbě tř. Kosmonautů. Tato je však zcela mimo památkově chráněné území a nejvýznamnější dálkové pohledy na MPR. Přitom ještě před korytem řeky Moravy je i na této třídě současným územním plánem respektována pouze nejvyšší výška 19/23 m. Z toho důvodu je třeba chápat stanovení výšky 21/27 m v zájmové ploše 03/056P z hlediska památkové péče za rozporné a neodůvodněné. Nelze opomenout ani skutečnost, že v návrhu změny č. II navrhovaná varianta výšky 21/27 m v zájmovém území 03/056P je podle platného ÚP téměř shodná s výškou ve zvlášť odůvodněných případech přípustných lokálních dominant v navazujícím území tř. Svobody a tř. 17. listopadu, které mohou dosáhnout maximální výšky pouze 22,8/27,6 m, a také je z vizuálního kontextu nevhodně totožná s výškou staveb, které v tzv. první vrstvě jsou řazeny do lokálních dominant (viz například Husův sbor na ul. Legionářské, s výškou 27 m). Jakákoliv vyšší a současně plošně širší zástavba bude v kolizi s lokálními dominantami v první vrstvě zástavby. Současně by vytvořila zvýšenou hradbu, zcela zakrývající nejen siluetu střech, ale i většinu věží nejvyšších objektů v MPR (viz Pohled od U Rybářských stavů, návrh změny č. II, část B str. 30 - 34). Ve vztahu k výšce hřebenů střech stávající zástavby 19/23 m a nově zvolené výšce zástavby 21/27 m v ploše č. 03/056P vznikne zřetelný, výše zmiňovaný nepoměr v objemové a výškové skladbě zástavby nejen v samotném OP MPR (výška horní hrany nejvyšší části obchodní Galerie Šantovka rovněž nedosahuje 27 m (ta je 24,75 m od ±0), výška hřebene střechy objektu Šantova č. 656/6 je 16,3 m), ale i mezi OP MPR a MPR. Pokud bychom měli navazovat na skladbu území kolem tř. Svobody, měla by se na ploše 03/056P navrhovat pouze zástavba, nepřevyšující stavby podél tř. Svobody, přičemž nelze opominout ani fakt, že na tuto zástavbu navazují na západní straně města veřejné parky. Nelze žádným způsobem z historického hlediska na výše jmenované ploše patřící do první vrstvy odůvodnit vyšší zástavbu než na ploše 03/052P a 03/055P. Současně je nutno znovu zdůraznit, že navržená výška 21/27 m v zájmové ploše 03/056P není ve vztahu k historickému jádru (MPR) a k OP MPR kontextuální a navržený výškový limit pro zástavbu překračuje zjevně výškou hřebenů střech převažující zástavby v tzv. první vrstvě a současně je stejně vysoká jako určené lokální dominanty.

Ministerstvo kultury považuje za nutné upozornit na to, že už samotná monolitická bloková zástavba o výšce hřebene střechy 23 m bude (včetně další plánované zástavby poloostrova, ohraničeného korytem Mlýnského potoka a řekou Moravou dle ÚP) v tomto území kolem toku řeky Moravy a Mlýnského potoka opticky zvyšovat souvislou výškovou hradbu v pohledech na panorama z nábřeží U Rybářských stavů. Ve vizualizaci pohledů z nábřeží U Rybářských stavů (část B, str. 30 návrh b) je v zákresu do fotografie patrné, jak vysoko a v jaké šířce navržená maximální zástavba z platného ÚP Olomouc zakryje zachované panorama MPR. Ve vizualizaci jsou střechy kostela P. Marie Sněžné zakryty blokem 03/067P o max. výšce zástavby 17/21 m (zůstávají vidět pouze dvě štíhlé věže). Blok 03/056P o max. výšce 19/23 m zakrývá veškerou nižší zástavbu v MPR města. Následující blok 03/004P o max. výšce 19/23 m zakrývá podnož kostela sv. Václava, přičemž zůstanou vidět pouze hřebeny střech a věže kostela. Při vizualizaci zvýšené zástavby podél ulice Wittgensteinovy o 1/5 výšky na 22/27,9 m v bloku



03/056P (část B, str. 31) dochází k zakrytí střech a částí průčelí kostela sv. Václava. U další vizualizace varianty (část B, str. 32) je znázorněno max. zvýšení zástavby bloku 03/56P na 21/27 m a současně zvýšení nároží ul. Wittgensteinovy o 1/5 (max. 25/32,4 m), které zakrývá celé průčelí střechy a věží kostela sv. Václava. Zůstanou vidět pouze krátké špičky průčelních věží. U vizualizace zástavby o max. výšce 21/27 m a specifické dominanty o max. výšce 40 m (část B, str. 33), postavené v místě návrhu původní stavby Šantovka Tower, dojde k částečnému zakrytí průčelí domu výškou průběžné zástavby a úplnému zakrytí věží kostela P. Marie Sněžné specifickou dominantou. U vizualizace s max. výškou zástavby 29/29 m (část B, str. 34) je v panoramatu města vytvořen jeden mohutný dominantní blok, který na svém východním nároží zakrývá průčelí kostela sv. Václava s oběma věžemi. V panoramatu ponechává pouze úzké špičky jeho průčelních věží. Vizualizace jednoznačně dokazují, že jakákoliv vyšší zástavba, navrhovaná v návrhu změny č. II v bloku 03/056P, se negativně projeví v panoramatu města a jeho nevhodný pohledový vliv ještě více znásobí a zakryje dochované vrcholové věže viditelných sakrálních staveb (kostel sv. Václava, kostel P. Marie Sněžné). Tím bude zcela zničen nejdůležitější pohled na panorama historického jádra města z jižního klínu. K tomu doplňujeme, že ze soustředěných podkladů zpracovatelé návrhu změny č. II vyvodili, že převažující výška hřebenů střech stávající zástavby mezi 21 – 24 m odpovídá maximální výšce zástavby stanovené ÚP v převážné části „první vrstvy“ na 19/23 m, což doložili i v grafické části návrhu (část B str. 20). Proto je třeba chápat stanovení výšky 21/27 m v zájmové ploše 03/056P z hlediska památkové péče za rozporné a neodůvodněné. Tzv. jižní klín, z nějž se otevírá pro zájmovou plochu nejexponovanější pohled na panorama a siluetu historického jádra města, je v současnosti zbaven téměř veškeré zástavby (po plošné asanaci). Platným Územním plánem Olomouc byla v dotčené lokalitě schválena zástavba o maximální výšce 19/23 m a specifické výšce 2(02) -tj. 20/27 m. Pro vnímání panoramatu jakéhokoliv města a jeho obrazu jsou velmi důležité nejen poloha a umístění, ale i množství a šířka (hmota) okolní zástavby.

Navrhovaná výška 21/27 m nové blokové zástavby svou hmotovou skladbou (měřítkem) vybočí z hmotové skladby převážné části okolní zástavby v tzv. první vrstvě, která dosahuje převážné výšky 21/23 m, resp. 24 m a která není postavena jako souvislá bloková zástavba (výškově a šířkově rozčleněna podle jednotlivých menších staveb současné zástavby) o výšce 21/27 m. Ta svou výškou a souvislou šířkou vytváří zcela zřejmé vybočení z původní dochované zástavby v první vrstvě a nese s sebou nutný a nepopíratelný zásah do vizuálních a významových vztahů mezi nově vzniklou zástavbou a zástavbou užšího i širšího okolí a bude mít negativní dopad na chráněný statek (viz i grafická příloha B, str. 25 a 33), tzn. nevhodný vizuální vliv z MPR a na MPR ještě více posílí. Jakékoli zvýšení navržené výstavby nad úroveň výšky 19/23 m bude v panoramatu více zviditelňovat tento blok na úkor dochovaných výškových objektů v MPR a při pohledech z veřejně přístupných výškových objektů v MPR (sv. Mořic, radnice, část B, str. 25) bude vytvářet vysoký a široký jednolitý blok, který hmotově a výškově naruší vnímání charakteru a výrazu MPR a nejbližšího okolí.

Současně se jakákoli bloková zástavba, o vyšší výšce než je současná (či v platném ÚP Olomouc navržená) zástavba kolem historického jádra, projeví v celkovém panoramatu města ze Svatého Kopečka (viz vizualizace, část B, str. 23). Nová zástavba o výšce 21/27 m a vyšší, včetně „lokální dominanty“ o výšce 40 m v pohledu na panorama města a siluetu historického jádra města vytváří nevhodnou, zvýšenou o stejné úrovni a širokou stavbu, vymykající se značně charakteru ostatní zástavby. Přestože nově navržená zástavba na této ploše nezasahuje do panoramatu MPR, její výška a monumentálnost v panoramatu celého města na sebe zcela logicky strhává svou pozornost na úkor MPR.

#### K odmítnutí specifické dominanty o max. výšce 40 m

Plocha nové dominanty je navržena kolem 330 m<sup>2</sup> souvisle v celé své výšce (většina specifických dominant je v tomto území věžovitěho tvaru). Ta zde bude tvořit opticky zvýšenou dostatečně širokou stavbu po celé své výšce, značně přesahující veškerou schválenou zástavbu, včetně jmenovaných lokálních dominant (o cca 13 m). Navrženou stavbu o max. výšce 40 m a ploše 330 m<sup>2</sup> nelze proto z tohoto pohledu řadit do typických lokálních dominant, ale měla by spíše patřit do typických výškových staveb, které se vyznačují širokou plochou zastavěnosti ve všech podlažích.

Zpracovatelé návrhu změny č. II v tzv. „první vrstvě“ zástavby kolem jádra města identifikovali celkem pět staveb, které výrazněji převyšují výškovou hladinu okolní zástavby a lze je označit jako výškové dominanty (viz textová část odůvodnění návrhu změny č. II, str. b. 13). Mezi lokální výškové dominanty zařadili Husův sbor na Legionářské ulici (v. 27 m), vilu na síle (v. 34 m) a dva objekty Václavkovy koleje (v. 37 m). Bývalý evangelický kostel, kulturní památku rejstř. č. ÚSKP 38095/8-2953 situovanou na tř. Svobody s věží vysokou 52 m, pak zařadili mezi celoměstské dominanty (viz textová část odůvodnění návrhu změny č. II, str. b. 13, kap. Současný stav – kompozice, citují: „... jeho účinek je však silnější z bezprostředního okolí než z dálkových pohledů, protože jeho jediná věž je velice štíhlá“). V případě Václavkových kolejí, které mezi dominanty zpracovatelé zahrnují, je třeba upozornit na skutečnost, že se jedná o novodobější stavby, které se výrazně vymykají nejen z měřítka, ale i z charakteru (a významových hodnot) historických dominant, nacházejících se jak na území MPR, tak i na území OP MPR, tj. nejedná se o významnou municipální či církevní stavbu, dominantu shodného

či obdobného charakteru jako v případě dominant na území MPR, vyjadřujících hierarchii hodnot dle jejich konkrétních významů v dějinách města zhmotněných v architektuře. To, že na území OP MPR vznikly v době před jeho prohlášením dominanty, které se vymykají významovým vztahům i hmotové skladbě mezi MPR a OP MPR (tj. nejedná se o municipální a ani církevní stavby; viz Václavkovy koleje, silo), není důvodem ke skutečnosti, aby další dominanty, takto se odchylovající od uvedených významových vztahů a měřítka (hmotové skladby) na daném území vznikaly. Naopak, veškerá nová zástavba by měla být těmto skutečnostem přizpůsobena ve smyslu účelu prohlášení ochranného pásma, jímž je zajistit zvýšenou ochranu širšího území okolo MPR před nepříznivými vlivy a zásahy, kdy se jedná zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR a jejího okolí.

Navrhovaná dominanta o maximální výšce 40 m a maximálním půdorysu 330 m<sup>2</sup> v zájmové ploše 03/056P vizuálně zasáhne do vnitřního i vnějšího obrazu OP MPR i MPR, což dokazují vizualizace v grafické části změny č. II (část B, str. 25 a 33) a z výše uvedených důvodů nepříznivě ovlivní celkový výraz a charakter MPR a jejího okolí (z důvodu odlišných významových hodnot nově navrhované specifické dominanty i z důvodu odchýlení se z měřítka historických dominant, kdy bude mít „specifická dominanta“ výrazněji větší průměrnou plochu průřezu /„plochu zastavění“/ a výšku v pozici nad výškovou hladinou většinové zástavby).

Dominantami, které se na charakteru památkové rezervace určujícím způsobem podílí, jsou přitom významné duchovní a komunální stavby, tj. hmoty kostelů a radnice s jejich věžemi, kopulemi, vysokými střechami atp., vyjadřující právě hierarchii hodnot dle jejich konkrétních významů v dějinách města. Tyto dominanty však mají ve vztahu k navrhované specifické dominantě (v zájmové ploše 03/056P) v pozici nad výškovou hladinou většinové zástavby výrazněji menší průměrnou plochu průřezu („plochu zastavění“). Hmotovou skladbou se jedná o subtilnější věžovité stavby. Po významové stránce se pak jedná také o zcela jiné, duchovní a municipální stavby nekomerčního charakteru. Proto je lze velmi těžko pohledově srovnávat.

U nejbližší lokální dominanty je nutné připomenout, že výška vily „na síle“ se od původní výšky síla, postaveného ve 40. letech 20. století od vyhlášení OP MPR Olomouc nezvýšila. A protože má nově navržená lokální dominanta v maximálních limitech o jednu polovinu větší půdorys a současně je o 6 m vyšší, bude v panoramatech i bližších pohledech hmotově objemnější a vyšší než vila „na síle“. Při podrobném prostudování vizualizací bylo zjištěno, že v digitálním modelu v pohledu na okolí města z věže kostela sv. Mořice MP-11 je zřetelné, že specifická dominanta o výšce 40 m je shodně vysoká jako vila „na síle“, (viz odůvodnění změny panoramatického pohledu (část B, str. 25 v obrázku c)). Vila „na síle“, vysoká 34 m o půdorysu 210 m<sup>2</sup> (18 x 8,5 m), je stejně vysoká jako navržená dominanta o výšce 40 m a půdorysu 330 m<sup>2</sup> (cca 15 x 15 m). Přesto má navržená stavba ve vizualizaci stejnou délku a menší šířku než zmíněná vila. Pohled je zavádějící, je nutno do animace zobrazit výškovou dominantu znovu a správně ve své výšce i velikosti. Současně je nutno brát v úvahu fakt, že v předložené vizualizaci z pohledu U Rybářských stavů (část B, str. 33) už i výšková stavba 40 m jednoznačně překrývá věže kostela P. M. Sněžné. Ačkoliv jde pouze o vrchol věže, jde o znejasnění pohledu na jednu z dominant MPR Olomouc. Její štíhlé vertikální tvarování je charakteristické (signifikantní) pro historické dominanty města, kterým má být zajištěna ochrana. Z poskytnutých vizualizací v grafické příloze odůvodnění je zřejmé, že se navrhovaný prvek v panoramatu projevuje jako dominantní např. z tzv. jižního klínu (část B, str. 33) a ze Sv. Kopečku (část C, str. 55).

Navržená lokální výšková stavba se negativně pro MPR projevuje ve všech významných pohledech z přístupných výškových objektů z MPR (pohledy z radnice, kostela sv. Mořice, část C, str. 46 změny č. II., kostela sv. Václava, střechy univerzity (Purkrabská 1)). Z dálkových pohledů je důležitý pohled z nábřeží U Rybářských stavů (část B, str. 33). Pro vnímání panoramatu jakéhokoliv města a jeho obrazu jsou velmi důležité nejen umístění, ale i objem a výška okolní zástavby objektů. Město Olomouc ve svém panoramatu mělo již od doby po zbourání původního barokního opevnění větší množství technologických objektů, které přesto dálkové a blízké pohledy na jeho panorama nerušily (většinou nebyla pozorovatelem jejich přítomnost ani vnímána). Teprve nekoordinovanou výstavbou širších výškových objektů administrativních budov začaly tyto subtilní výškové stavby nabývat na pohledové důležitosti a spolu s novými hmotově širšími výškovými budovami začaly v pohledech na centrum vytvářet nové, nejvyšší a tím i více dominantní patro v panoramatu města, než je tomu v historickém jádru. Rozšířením výškových staveb o další vyšší objekt nabude tato stavba na větší důležitosti a v obrazu města zpochybní důležité panorama historického jádra města Olomouc. Pokud navržená lokální dominanta bude překrývat, a dokonce svou výškou přesahovat současné hlavní výškové stavby - dominanty v panoramatu města, což je v tomto případě prokazatelné z pohledu nábřeží U Rybářských stavů (část B, str. 33), nelze ji z hlediska dálkových pohledů na MPR považovat za přijatelnou proto, že změní celkový výraz a charakter MPR tím, že vizuálně překryje i nejvyšší části historických dominant města (vrchol věže kostela P. M. Sněžné).

Odůvodnění souhlasu s vypuštěním regulativu specifická výška 2 (02).

Původně navržený regulativ č. 2 (02) pro zájmovou plochu 03/056 umožňoval pro administrativní objekty s technologickým zařízením objektu zvýšit maximální výšku z 19/23 m na 20/27 m. Navrhovaná výška 21/27 m umožní budoucím stavbám svou hmotovou skladbou (měřítkem) nevhodně vybočit z hmotové skladby převážné části okolní zástavby v tzv. první vrstvě, která dosahuje převážné výšky 21/23, resp. 24 m. Budoucí stavby tak vytvoří zcela zřejmé vybočení z původní dochované zástavby v první vrstvě, což nese s sebou nutný a nepopiratelný zásah do vizuálních a významových vztahů mezi nově vzniklou zástavbou a zástavbou užšího i širšího okolí a bude mít negativní dopad na panorama města (viz i grafická příloha změny č. II, např. str. 45, pohled ze Sv. Kopečka; přestože nově navržená zástavba na ploše nezasahuje do panoramatu MPR, tzn., stojí po levé straně MPR, její výška a monumentálnost v panoramatu celého města na sebe zcela logicky strhává svou pozornost na úkor MPR), tzn. nevhodný vizuální vliv při pohledech z MPR a na MPR ještě více znásobí. Přípuštěním zvýšení zástavby v lokalitě bude umožněno tomuto budoucímu stavebnímu bloku se v panoramatu více zviditelňovat na úkor dochovaných výškových objektů v MPR. Při pohledech z veřejně přístupných výškových objektů v MPR (sv. Mořic, radnice, viz návrh změny č. II, část B, str. 24 -26) bude zástavba vytvářet vysoký blok, který hmotově a výškově naruší vnímání charakteru a výrazu MPR a nejbližšího okolí.

Na základě výše uvedeného Ministerstvo kultury opětovně zdůrazňuje, že posuzovaný návrh změny . II dle předložené žádosti a dokumentace není v souladu s památkovou ochranou území MPR a jejího OP. Navržená výšková hladina zástavby 21/27 m a "lokální dominanta 40 m" v ploše územního plánu . 03/056P ve svém důsledku poškodí chráněný statek - historické jádro města Olomouce prohlášené za městskou památkovou rezervaci.

Vypořádání:

**Na základě stanoviska dotčeného orgánu památkové péče byl návrh upraven. K upravenému návrhu vydal dotčený orgán kladné stanovisko, viz dále.**

#### 1.2. Ministerstvo životního prostředí ČR

Stanovisko:

Za **úsek ochrany a využití nerostného bohatství** jakožto příslušný dotčený orgán, v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 44/1988 Sb., v platném znění, (dále jen „horní zákon“) sdělujeme, že na dotčené území (tj. na plochu 03/056P) nezasahují ložiska nerostných surovin chráněná ve smyslu zásad horního zákona. Z uvedeného důvodu nemáme na tomto úseku k projednávané změně č. II. připomínky.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko:

Za **ochranu zemědělského půdního fondu** (dále jen „ZPF“), jakožto příslušný dotčený orgán k řízení podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění (dále jen „zákon“), podle ustanovení § 17 písm. a) zákona sdělujeme, že nemáme k projednávané změně č. II. Územního plánu Olomouc námítky. Podle projednávané dokumentace kapitoly 15. „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“ navrhovaným řešením nejsou dotčeny žádné pozemky ZPF (tj. dotčené pozemky nejsou podle katastru nemovitostí zařazené do ZPF). Plocha 03/056P se nachází v zastavěném území města a je plochou přestavby.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

#### 1.3. Ministerstvo obrany ČR

stanovisko:

Dotčenou plochou (parc.č, 114/2, 114/4-7, 114/21, 549-555, 575 a 616 k.ú. Olomouc město) prochází mikrovlnný spoj AČR, jehož spodní okraj výškově omezuje část stavebního prostoru označeného 03/056P. Rozsah a orientační průběh 2 Fz tohoto spoje jsou vyznačeny na přiloženém situačním plánu a vymezeny souřadnicemi rohových bodů dle následující tabulky. Souřadnice jsou uvedeny v systému S-JTSK. V tomto vymezeném území omezuje, na základě ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.,

maximální výšku staveb na 233 m n.m. Veškerou výstavbu podmiňujeme souhlasným závazným stanoviskem Ministerstva obrany ČR.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

#### 1.4. Ministerstvo průmyslu a obchodu

Stanovisko:

Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin neuplatňujeme podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona a ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona k výše uvedené územně plánovací dokumentaci žádné připomínky, protože lokalita změny se nachází mimo výhradní ložiska nerostných surovin.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

#### 1.5. Státní plavební správa

Stanovisko

Vzhledem k tomu, že zájmové území projednávané v rámci změny č. II Územního plánu Olomouc leží mimo chráněnou trasa průplavu D–O–L, nemáme k této změně žádné připomínky.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

#### 1.6. Krajský úřad Olomouckého kraje

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany přírody:**

Vyjádření orgánu ochrany přírody podle § 77a vyjma § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny: Bez připomínek

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí:**

Změna č. II územního plánu Olomouc řeší stanovení maximální výšky zástavby v ploše přestavby smíšené obytné 03/056P. Změnou č. II se nevymezují žádné nové zastavitelné plochy ani plochy přestavby. Nejsou řešeny požadavky, které by svým rozsahem a charakterem zakládaly rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. K návrhu změny č. II územního plánu Olomouc nemáme připomínek.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:**

Ve smyslu ustanovení § 17 písm. a) zákona o ochraně uplatňuje stanovisko k návrhům územních plánů obcí, ve kterých je sídlo kraje, Ministerstvo životního prostředí.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska lesního hospodářství:**

Krajský úřad, jako orgán státní správy lesů, uplatňuje stanovisko k územním plánům obcí s rozšířenou působností, pro Magistrát města Olomouce, Odbor koncepce a rozvoje, jako pořizovatele územního plánu, vypracovaného Ing. arch. Davidem Marešem a Ing. Eduardem Zaludou v srpnu 2015, takto:

Návrh změny č. II územního plánu Olomouc nenavrhuje zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa, proto nejsou dotčeny veřejné zájmy na úseku ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa, jejichž ochrana je v působnosti krajského úřadu.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany ovzduší:**

Orgán ochrany ovzduší sděluje, že k návrhu změny č. II územního plánu Olomouc nemá připomínky. Změna č. II řeší maximální výšku zástavby v lokalitě blízké Městské památkové rezervaci Olomouc. Změna č. II se nedotýká zájmů ochrany ovzduší.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska vodního hospodářství:**

Vodoprávní úřad krajského úřadu nemá připomínek.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska prevence závažných havárií:**

Bez připomínek. Krajský úřad upozorňuje na platnost nového zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií).

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor dopravy**

Krajský úřad jako dotčený orgán příslušný k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. tříd, podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu změny č. II územního plánu Olomouc připomínky.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

#### 1.7. Krajská veterinární správa

Stanovisko

KVS Olomouc s návrhem změny č. II Územního plánu Olomouc **souhlasí** a sděluje, že platná veterinární legislativa neobsahuje žádné normativy pro umístění jakýchkoliv staveb ve vztahu k ochranným pásmům kolem objektů s chovem zvířat, resp. se zacházením s živočišnými produkty a veškerá hlediska jsou z tohoto pohledu pouze v oblasti doporučených informací a platí obecné zásady stanovené v ustanovení § 10 vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Současně však KVS Olomouc upozorňuje, že je zmocněna v případech zjištění některých nebezpečných nálezů vymezovat konkrétní ochranná pásma kolem ohnisek, zejména s přihlédnutím ke skutečným biologickým, zeměpisným a ekologickým podmínkám, a tudíž nelze vyloučit, že do těchto případných pásem bude zahrnuta i jiná výstavba s dopady na chov zvířat a produkci živočišných produktů v ní.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

#### 1.8. Magistrát města Olomouce



## Stanovisko

**Odbor ochrany**

Odbor ochrany jako věcně příslušný orgán statutárního města Olomouce podle § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o IZS, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákona) jako místně příslušný orgán podle § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, k předloženému návrhu změny č. II Územního plánu Olomouc nemá připomínek. Vzhledem ke skutečnosti, že dotčená plocha 03/056P se nachází v záplavovém území, je povinností investora tyto zabezpečit v souladu s ustanovením § 85 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

## Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

## Stanovisko

**Odbor památkové péče**

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče je podle ustanovení § 29 odst. 2) písm. e) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, příslušným orgánem státní správy na úseku státní památkové péče, který uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je nemovitá kulturní památka nebo ochranné pásmo nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c) nebo působnost krajského úřadu podle § 28 odst. 2 písm. c), a ve vztahu k tomuto území uplatňuje stanovisko k vymezení zastavěného území. Změna č. II Územního plánu Olomouce má být realizovaná na ploše ochranného památkového pásma Městské památkové rezervace Olomouc, které bylo vyhlášeno ONV Olomouc dne 27. 7. 1987 pod č. j. Kult. 1097/87/Tsř. Jedná se však o pokračování procesu pořízení celého územního plánu město Olomouc, kde pro vyjádření jako dotčený orgán státní památkové péče podle § 26 odst.1) písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, je příslušné Ministerstvo kultury ČR, které uplatňuje stanovisko k politice územního rozvoje a k zásadám územního rozvoje, a dále stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková rezervace, nebo nemovitá věc nebo soubor nemovitých věcí zapsané na Seznamu světového dědictví, a ve vztahu k tomuto území uplatňuje stanovisko k vymezení zastavěného území. Ministerstvo kultury se také vyjadřovalo k Územnímu plánu Olomouce ze dne 15.9.2014.

Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče se na základě výše uvedeného domnívá, že není naplněno ust. § 29 odst. 2) písm. e) zákona o státní památkové péči, a tudíž není příslušným dotčeným orgánem k vyjádření k předložené Změně č. II. Územního plánu Olomouce.

## Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

**1.9. Stanovisko krajského úřadu Olomouckého kraje jako nadřízeného orgánu územního plánování**

## Stanovisko

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor strategického rozvoje kraje, podle ustanovení § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších úprav (dále jen stavební zákon) souhlasí s návrhem Změny č. II Územního plánu Olomouc z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

## Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

**2. VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC****2.1. Ministerstvo průmyslu a obchodu**

## Stanovisko

Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ust. § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon v platném znění) neuplatňujeme k návrhu změny č. II územního plánu

Olomouc pro veřejné projednání podle ust. § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) žádné připomínky. Lokalita, která je předmětem změny č. II, se nachází mimo chráněná ložisková území, ložiska či dobývací prostory. S návrhem změny č. II ÚP souhlasíme.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

## 2.2. Ministerstvo životního prostředí

Stanovisko

K návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc jsme za příslušný dotčený orgán na úseku ochrany a využití nerostného bohatství a na úseku ochrany zemědělského půdního fondu uplatnili stanovisko ke společnému jednání (č.j. 72232/ENV/15, 1640/570/15 ze dne 11.11.2015).

Za dotčený orgán na úseku **ochrany a využití nerostného bohatství** ve smyslu ustanovení § 15 zákona č. 44/1998 Sb., v platném znění sdělujeme, že k projednávanému návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc nemáme další připomínky. Na řešené území (tj. plocha 03/056P) nezasahují ložiska nerostných surovin chráněná ve smyslu zásad horního zákona.

Za příslušný dotčený orgán na úseku **ochrany zemědělského půdního fondu** (dále jen „ZPF“) ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění (dále jen „zákon“) sdělujeme, že podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona nemáme k projednávanému návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc námitek. Jak jsme již uvedli ve výše citovaném stanovisku, podle dokumentace posuzované v rámci společného jednání (viz kapitola 15. „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“) navrhovaným řešením nejsou dotčeny žádné pozemky ZPF (tj. dotčené pozemky nejsou podle katastru nemovitostí zařazené do ZPF). Plocha 03/056P se nachází v zastavěném území města a je plochou přestavby.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

## 2.3. Ministerstvo obrany

Stanovisko

Ministerstvo obrany nemá ke Změně č. II Územního plánu města Olomouc připomínky za předpokladu, že bude dodržena maximální výška staveb v prostoru vymezeném souřadnicemi rohových bodů podle našeho stanoviska sp.zn.: 62715/2015-8201-OÚZ-BR ze dne 25. listopadu 2015 (na základě ustanovení § 175 zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon), které jsme uplatnili ve společném jednání. Veškerou výstavbu podmiňujeme souhlasným závazným stanoviskem Ministerstva obrany ČR.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.** Požadavek se týká navazujících řízení dle stavebního zákona.

## 2.4. Státní veterinární správa

Stanovisko

Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Olomoucký kraj (KVS Olomouc) s návrhem opatření obecné povahy - Změny č. II Územního plánu Olomouc souhlasí a sděluje, že platná veterinární legislativa neobsahuje žádné normativy pro umístění jakýchkoliv staveb ve vztahu k ochranným pásmům kolem objektů s chovem zvířat, resp. se zacházením s živočišnými produkty a veškerá hlediska jsou z tohoto pohledu pouze v oblasti doporučených informací a platí obecné zásady stanovené v ustanovení § 10 vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Současně však KVS Olomouc upozorňuje, že je zmocněna v případech zjištění některých nebezpečných nákaz vymezovat konkrétní ochranná pásma kolem ohnisek, zejména s přihlédnutím ke skutečným biologickým, zeměpisným a ekologickým podmínkám, a tudíž nelze vyloučit, že do těchto případných pásem bude zahrnuta i jiná výstavba s dopady na chov zvířat a produkci živočišných produktů v ní.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

### 3. VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH PŘI SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ O UPRAVENÉM NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

#### 3.1. Krajský úřad Olomouckého kraje

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany přírody:**

Bez připomínek. Z podkladů, které jsou správnímu úřadu k dispozici, nevyplývá negativní dotčení zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny, jež jsou svěřeny do kompetence krajského úřadu.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska posuzování vlivu na životní prostředí:**

Změna č. II Územního plánu Olomouc neřeší požadavky, které by svým rozsahem a charakterem zakládaly rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Provádění koncepce nemůže mít významné environmentální vlivy dle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. K návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc nemáme připomínek.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:**

Ve smyslu ustanovení § 17 písm. a) zákona o ochraně uplatňuje stanovisko k návrhům územních plánů obcí, ve kterých je sídlo kraje, Ministerstvo životního prostředí.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska lesního hospodářství:**

Souhlasíme s dalším projednáváním předložené dokumentace. Návrh Změny č. II Územního plánu Olomouc nenavrhuje zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa, proto nejsou dotčeny veřejné zájmy na úseku ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa, jejichž ochrana je v působnosti krajského úřadu.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany ovzduší:**

Orgán ochrany ovzduší krajského úřadu nemá k návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc v uvedené fázi projednávání připomínky.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska vodního hospodářství:**

Vodoprávní úřad krajského úřadu nemá námitek.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor životního prostředí a zemědělství z hlediska prevence závažných havárií:**

K návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc nemáme připomínky.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

Stanovisko

**Odbor dopravy a silničního hospodářství**

Krajský úřad jako dotčený orgán příslušný k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. tříd, podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu změny č. II územního plánu Olomouc připomínky.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.****3.2. Státní plavební správa**

Stanovisko

V projednávaném území, které je předmětem Návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc, není podle zákona o vnitrozemské plavbě č. 114/1995 Sb., v platném znění, žádná sledovaná vodní cesta a ani zde nevede chráněná trasa průplavu Dunaj – Odra – Labe. V této věci neuplatňujeme žádné připomínky ani stanoviska a se Změnou č. II Územního plánu Olomouc souhlasíme.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.****3.3. Obvodní báňský úřad**

Stanovisko

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého (dále OBÚ) uplatňuje stanovisko, ve kterém nemá připomínky k návrhu změny č. 2 Územního plánu Olomouc z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství vzhledem k tomu, že lokalita, která je předmětem změny č. II Územního plánu Olomouc, není dotčena žádným dobývacím prostorem vedeným v evidenci OBÚ.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.****3.4. Ministerstvo průmyslu a obchodu**

Stanovisko

Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ust. § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon v platném znění) uplatňujeme k návrhu změny č. II územního plánu Olomouc následující stanovisko: s návrhem Změny č. II ÚPO souhlasíme bez připomínek.

Předmětem změny je pouze prověření možnosti nastavení výškového limitu zástavby v ploše 03/056P. lokalizované jižně od třídy Kosmonautů v centru Olomouce, která se nachází mimo dobývací prostory, vyhrazená ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů či chráněná ložisková území. Z toho důvodu není nutné stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.****3.5. Ministerstvo obrany**

Stanovisko

Z hlediska ochrany funkčnosti stávajícího zařízení důležitého pro obranu státu není rozdíl mezi navrhovanými variantami řešení změny č. II ÚP města Olomouc, neboť žádná z variant, tak jak je navržena, není ze strany odborné složky Ministerstva obrany ČR optimální pro potřeby ochrany územních zájmů Ministerstva obrany v této lokalitě. Pro prostorové rozlišení na úrovni územního plánu je nutné i nadále respektovat vydané stanovisko Sp.zn.: 104745/2020-1150-OÚZ-BR ze dne 1. října 2020 s tím, že tímto stanoviskem byl předán pořizovateli územně plánovací dokumentace orientační průběh MW spojů řešenými plochami a konkrétní výškové limity pro jednotlivé stavby. Je nutné respektovat rozsahy a průběhy území vymezených MO ČR dle § 175 zák. č. 183/2006 Sb, v celém řešeném území. Data byla předána jako podklady pro ÚAP a jsou neopomenutelné při tvorbě ÚPD.

Ministerstvo obrany v zájmu nalezení oboustranně akceptovatelného řešení sděluje:

a) S variantou č. 1 by bylo možné souhlasit za předpokladu snížení specifické výšky a úpravy textu výroku (a související tabulky) takto:

Varianta 1:

Vychází z původního řešení územního plánu a umožňuje blokovou zástavbu výšky až 19 m (cca 6 NP) s ustupujícími podlažními nebo střechou výšky až 23 m (cca 7 NP).

Specifická výška 2 (02) umožňuje pro administrativní objekty výšku až 20 m (cca 6 NP) a ustupujícími podlažními nebo střechou výšky včetně technologických zařízení až 27 m 25 m, (cca 7 NP). Současně platí, že v ulici Wittgensteinova, která je zařazena do hlavních městských tříd, je možno nároží zvýšit o max. 1/5 výšky nad max. 200 m<sup>2</sup> plochy. To by umožňovalo výšku části stavby na nároží zvětšit o 3,8 m (4,6 m ustupující podlaží) na max. 22,8 m (max. 25 m ustupující podlaží), tedy cca o 1 nadzemní podlaží.

Varianta 2 a Varianta 3 překračují hraniční výškový limit 25 m, který je hájen v zájmu zajištění funkčnosti stávajícího zařízení důležitého pro obranu státu, proto je k těmto navrženým variantám stanovisko MO nesouhlasné.

b) S Variantou 1, s Variantou 2 i s Variantou 3 by bylo možné souhlasit za předpokladu zmenšení rozsahu těmito variantami řešené lokality a vytvoření samostatné lokality s výškovým omezením nejvyššího bodu výstavby (vč. střechy, zařízení i ustupujících podlaží) na max. hodnotu 25 m na nároží ulice Wittgensteinova při železniční trati (rozsah této výškově omezené plochy na 25 m by byl v rámci vypořádání tohoto stanoviska upřesněn, předběžně by zahrnoval plochu menší poloviny pozemku p.č. 555 a JV okraj pozemku p.č. 114/7 v k.ú. Olomouc-město). Předpokládaný rozsah této nové plochy by rozhodně přesahoval 2 000 m<sup>2</sup> určený pro rozlišení v územně plánovacích dokumentacích a dle hrubého odhadu by činil cca 4 000 m<sup>2</sup>.

V případě, že je jedno z výše uvedených řešení výškové regulace pro danou plochu 03/056P pro pořizovatele změny č. II Územního plánu Olomouc akceptovatelné, je Ministerstvo obrany připraveno v rámci vypořádání stanoviska dotčeného orgánu vydaného pro společné projednání, nadále plně spolupracovat a umožnit naplnění veřejného zájmu na potřebný rozvoj města za současné ochrany veřejného zájmu na zajištění obrany a bezpečnosti státu.

Vypořádání:

**Na základě stanoviska dotčeného orgánu byl návrh upraven.**

### 3.6. Krajská hygienická stanice

Stanovisko

Výrok: Po zhodnocení předložených podkladů k „Návrhu změny č. II Územního plánu Olomouc“ dotýkajících se zájmů chráněných orgánem ochrany veřejného zdraví, s požadavky stanovenými zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“), a vyhláškou č. 252/2004 Sb., kterou se stanoví hygienické požadavky na pitnou a teplou vodu, četnost a rozsah kontroly pitné vody, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 252/2004 Sb.“), vydává Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci toto stanovisko: s předloženým „Návrhem změny č. II Územního plánu Olomouc“ orgán ochrany veřejného zdraví souhlasí.

Odůvodnění:

Předložená územně plánovací dokumentace byla ze strany KHS hodnocena pouze v rozsahu věcné působnosti orgánu ochrany veřejného zdraví. Uvedenou změnou č. II Územního plánu Olomouc nejsou dotčeny zájmy chráněné orgánem veřejného zdraví.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.****3.7. Ministerstvo životního prostředí**

## Stanovisko

Za **státní správu geologie** (jako příslušný dotčený orgán podle ustanovení § 15 zákona č. 44/1988 Sb., v platném znění) sdělujeme, že k projednávanému návrhu Změny II, který řeší možnost zástavby na ploše 03/056P, nemáme žádné připomínky. Na dotčeném území se nenacházejí ložiska, na něž se vztahuje územní ochrana ve smyslu citovaného zákona.

Za **ochranu zemědělského půdního fondu** [jako příslušný dotčený orgán podle ustanovení § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění, dále jen „zákon“] sdělujeme, že podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona rovněž nemáme k projednávanému záměru připomínky, předmět projednávané Změny č. II Územního plánu Olomouc (viz výše) se nedotýká zájmů chráněných zákonem.

## Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.****3.8. Magistrát města Olomouce**

## Stanovisko

**Odbor životního prostředí**

Abychom mohli stvrdit, že předložené znění návrhu Změny č. II. ÚP Olomouc není v rozporu s oprávněnými požadavky vyplývajícími z ustanovení ZOPK, požadujeme, aby z předloženého návrhu byla na str. 44, bod 7.12.2. písm. b) vypuštěna (popř. modifikována) odrážka (03): *„výška staveb, v kontextu s jejich hmotami, může být upravena dle požadavků památkové péče tak, aby nebyl negativně ovlivněn celkový výraz i charakter MPR a jejího okolí“*.

Důvodem tohoto našeho požadavku je skutečnost, že takto široce pojaté oprávnění pro orgán památkové péče, bez případné možnosti korekce ze strany OOP, by mohlo vést k realizaci staveb, jejichž výška by byla v rozporu s dohodnutými podmínkami ochrany krajinného rázu.

**ZÁVĚR.**

Pokud bude z předloženého návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc vypuštěna na straně 44, bod 7.12.2. písm. b) výše uvedená odrážka (03): *„výška staveb, v kontextu s jejich hmotami, může být upravena dle požadavků památkové péče tak, aby nebyl negativně ovlivněn celkový výraz i charakter MPR a jejího okolí“* a pokud nedojde v rámci dalšího projednávání a schvalování k takovým úpravám znění, které by mohly ovlivnit krajinný ráz předmětného území, potom Vám sdělujeme toto:

MMOI OŽP Olomouc, jako orgán ochrany přírody dospěl k závěru, že pro území řešené Změnou č. II Územního plánu Olomouc bylo stanoveno plošné a prostorové uspořádání, které splňuje dohodnuté podmínky ochrany krajinného rázu a předložená Změna č. II Územního plánu Olomouc je také v souladu s ostatními ustanoveními zák. č. 114/1992 v platném znění (ZOPK), které spadají do naší kompetence.

MMOI OŽP Olomouc projednal a posoudil výškové regulativy, jakož i další podmínky navržené v předloženém návrhu a usoudil, že zajišťují ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 ZOPK ochranu krajinného rázu dotčeného území v takové míře, která nebrání navrženou změnu schválit. Nebyl také shledán žádný rozpor s ostatními ustanoveními ZOPK k jejichž provádění jsme zmocněni jakožto orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77 ZOPK. Tímto nejsou nijak dotčena případná práva jiných orgánů ochrany přírody.

## Vypořádání:

**Na základě stanoviska dotčeného orgánu byl návrh upraven.****3.9. Ministerstvo kultury ČR**

## Stanovisko:

Výrok: Ad bod 3) MK **nesouhlasí s výše uvedenou úpravou podmínek a v bodě č. 3** v území ve vazbě na charakter lokality požadujeme doplnění textu v regulativu specifická výška 2 (02).

Považujeme z hlediska zachování kulturně historických hodnot, pro které je OP nastaveno, za nezbytné zachovávat maximální výšku, respektující stávající hladinu zástavby (19/23 m). Požadujeme text upravit v tomto znění:

*„(03): výška staveb, v kontextu s jejich hmotami, může být upravena snížena dle požadavků památkové péče tak, aby nebyl negativně ovlivněn celkový výraz i charakter MPR a jejího okolí;“*

Ad bod 4) **MK souhlasí pouze s variantou č. 1 a požaduje zachovat pouze jedinou výšku**, respektující stávající hladinu zástavby (19/23 m) bez specifické výšky a zvyšování nároží v městských třídách. Tomu odpovídá v Příloze č. 1 výrokové části (Tabulka ploch) v části Lokalita 03 – Kosmonautů-jih textová část varianty 1, která umožňuje pouze blokovou zástavbu výšky až 19 m (cca 6 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky až 23 m (cca 7 NP), bez specifické výšky 2(02) a nárožních zvýšení.

Odůvodnění: Zájmová plocha 03/056P je situována v ochranném pásmu MPR Olomouc. Účelem ochranného pásma je zajistit zvýšenou ochranu širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR a jejího okolí. Současně upozorňujeme, že i prohlášením historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci má být – dle Výnosu Ministerstva kultury ČR ze dne 21. 12. 1987 č.j. 16.417/87-VI/1 o prohlášení historických jader měst Kutné Hory, Českého Krumlova, Jindřichova Hradce, Slavonic, Tábora, Žatce, Hradce Králové, Jičína, Josefova, Litomyšle, Pardubic, Znojma, Nového Jičína, Olomouce, obce Kuks s přílehlým komplexem bývalého hospitálu a souborem plastik v Betlémě, souboru technických památek Stará huť v Josefském údolí u Olomoučan a archeologických lokalit Libodřický mohylník, Slavníkovská Libice, Třísov, Tašovice, Bílina, České Lhotice, Staré Zámky u Líšně a Břeclav - Pohansko za památkové rezervace – zabezpečena zvýšená ochrana tomuto historicky nejvýznamnějšímu a nejlépe dochovanému urbanistickému souboru na Moravě. Tento urbanistický soubor, který ve své bohaté mimořádně hodnotné prostorové skladbě zahrnuje vynikající soubory monumentální architektury, opevnění, měšťanských domů i plastik dokládajících jeho tisíciletý stavební vývoj od raného středověku až po vysoce hodnotná díla architektury 20. století. Součástí památkových hodnot MPR Olomouc je tedy i zástavba vzniklá na samotném okraji historického jádra města budovaná po zrušení městského opevnění, a to v době během závěru 19. a první poloviny 20. století, souvisle přecházející i za hranice památkové rezervace. Tato zástavba vykazuje určité cenné architektonicko-urbanistické charakteristiky, které lze popsat pojmy půdorysná struktura sídla či jeho části, parcelace, půdorysná skladba zástavby, hmotová skladba zástavby, dominanty a kompoziční vztahy prostorů. K připomínkám k bodu č. 3 doplňujeme, že zástavba na okraji městské památkové rezervace a v ochranném pásmu městské památkové rezervace vykazuje vzájemné architektonicko-urbanistické souvislosti. Jinými slovy zástavba v ochranném pásmu v základních rysech vychází ze struktury a podoby zástavby okrajové části historického jádra města (městské památkové rezervace) a tvoří přirozený přechod k chráněnému statku městské památkové rezervace.

Mezi základní hodnoty MPR Olomouc, které jsou předmětem památkové ochrany, patří historickým vývojem dosažené a v současné době ustálené panorama (jedinečný obraz a silueta historické zástavby jádra města; tato skutečnost byla potvrzena ve Výnosu Ministerstva kultury ČR ze dne 21. 12. 1987 č.j. 16.417/87-VI/1, jímž došlo k prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci; viz § 4 odst. 1 písm. a) a písm. b), kde se jako předmět památkové péče uvádí hmotová a prostorová skladba zástavby a dále hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech). Výraz a charakter památkové rezervace je tedy dán mimo jiné jejím panoramatem. Spojení pojmů výraz a charakter přítomně nelze zúžit na pouhý obraz daný historickým půdorysem, hmotovou a prostorovou skladbou zástavby a hlavními městskými dominantami, ale je nutné jej rozšířit i o význam, hierarchii hodnot, které tato zástavba vyjadřuje a s sebou niterně a neoddělitelně nese. Jiné hodnoty (charakter) jsou spojeny s drobnou měšťanskou zástavbou, jiné s městskými paláci a jiné například s církevními stavbami atp. Dominantami, které se na charakteru památkové rezervace určujícím způsobem podílí, jsou přitom významné duchovní a komunální stavby, tj. hmoty kostelů a radnice s jejich věžemi, kupolemi, vysokými střechami atp., vyjadřující právě hierarchii hodnot dle jejich konkrétních významů v dějinách města. Po významové stránce se pak jedná také o zcela jiné, duchovní a municipální stavby nekomerčního charakteru. Pokud by na zájmové ploše 03/056P měla být situována nová dominanta či dominanty, nejednalo by se o jedinou dominantu. Další velmi blízkou dominantou je vila na síle a vznik nové dominanty v blízkém okolí umožňuje stávající ÚP Olomouc („podél městských tříd je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze /např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení/, překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami do výšky o 1/5 vyšší, než je maximální výška okolní zástavby stanovená v Příloze č. 1 /Tabulka ploch/ maximálně nad 1/5 půdorysu objektu“). Pokud by na daném území a v jeho blízkém okolí byla umožněna realizace další dominanty dle platného ÚP Olomouc a dle předložené Změny č. II, vzniklo by tak na poměrně malém území větší množství dominant, což by ve svém důsledku setřelo význam

(smysl) prvku dominanty jako takové, jelikož by se stala v daném území běžným prvkem a ztratila tak svou dominantní funkci. Nová výstavba v dané lokalitě by tak vytvářela představu o převažující dvojí kontrastní hmotové skladbě místní zástavby, vymykající se z charakteru, vizuálních, významových a architektonicko-urbanistických vztahů zástavby nejen v rámci širšího okolí MPR, ale také ve vztazích mezi územím MPR a OP MPR.

K bodu č. 4 uvádíme:

Změna ověřuje u plochy 03/056P tři výškové hladiny zástavby (19/23 m, 22/26 m, 24/28 m) a dominanty se specifickou výškou 02(03) bez přesného výškového omezení a možnost zvýraznění nároží o 1,5 výšky nad max. v max. zastavěné ploše 200 m<sup>2</sup> pro danou plochu (var. č. 1 - 3,8 m, var. č. 2 - 4,4 m, var. č. 3 - 5 m). Zvolené varianty vychází z požadavku na rozvoj území. Autory jsou jednotlivě posuzovány ve vztahu „*Při popisu uplatnění hmot posuzovaného bloku zástavby jsou použity tzv. plány pohledu, které vyjadřují hloubku pohledu (perspektivy):*

- *Popředí (první plán), vše co vnímáme tzv. na první pohled v popředí pohledu, rozlišujeme detail.*
- *Střední plán (druhý plán), obvykle dotváří vnímanou kulisu popředí, kterou jsme v časovém odstupu schopni rozlišit a vnímat, rozlišujeme celky, hmoty, dominanty a podobně.*
- *Pozadí (třetí plán), se nachází za předchozími plány a dotváří jejich kulisu. Zde nejsme schopni zachytit podrobnosti ani s větším časovým odstupem, protože dochází k výraznému slítí obrazu. Vnímáme tedy zastavěné území, pole, lesy, vodní plochy. Nicméně je možno i v tomto plánu zachytit dominanty v území, v našem případě především katedrálu Sv. Václava, objekt RCO, objekt VŠ Olomouc, bloky bytových domů, klášter Hradisko apod.“*

V příloze F. 2 komplexního zdůvodnění přijatého řešení změny na předložených možných podobách dálkových pohledů na dané území s variantami vymezených maximální i specifickou výškou, není jakékoliv navýšení zástavby nad výšku stávající hladiny zástavby 19/23 m podle našeho názoru v souladu s účelem institutu ochranného pásma ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, kterým je ochrana kulturní památky, národní kulturní památky, památkové rezervace a jejich prostředí a účel ochranného pásma je zde tak přímo vázán k předmětu ochrany - chráněnému statku. Právní vymezení MPR Olomouc, dané Výnosem Ministerstva kultury ze dne 21. prosince 1987, výslovně jmenuje jako předmět ochrany prostorovou a hmotovou skladbu a hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech. Připuštěním vyšší zástavby blokového charakteru jsou ohroženy urbanistické vztahy, kdy právě pro zabezpečení i těchto hodnot MPR Olomouc, pro které bylo historické jádro Olomouce prohlášeno územím plošné památkové ochrany hodnoty, se ochranné pásmo památkové rezervace stanovuje. Změnou navržené vyšší objekty by dle doložení v grafické příloze textové části odůvodnění Změny č. II v bodě č. 4 konkurovaly hlavním městským dominantám při pohledu na historické jádro a uplatňovaly se i při pohledech z města. Tím by mezi zájmovou plochou a chráněným statkem i jeho ochranným pásmem vznikly zcela zřetelné, statek poškozující disproporce. Současně upozorňujeme, že největší disproporce se projevuje v těch dálkových pohledech, ze kterých se posuzovaná plocha nejvíce uplatňuje ve vztahu ke vnímání zástavby centra města. Jedná se o následující stanoviště (pohledy č. 8 - Sv. Mořic, panoramatický pohled na město a jeho okolí z věže kostela sv. Mořice, č. 12 – u Rybářských stavů, č. 13 – Velkomoravská a č. 15 – Wittgensteinova). Hmotová skladba zástavby zásadním způsobem podmiňuje charakter prostorů sídla a je pro jeho vnímání rozhodující. Pokud hmotová skladba (měřítko) nové zástavby vybočí z hmotové skladby převážné části okolní zástavby, pak takovéto vybočení s sebou nese nutný zásah do vizuálních a významových vztahů mezi nově vzniklou zástavbou a zástavbou užšího nebo širšího okolí. Jestliže se poté půdorysnou skladbou jedná o rozsáhlejší novou zástavbu, například celý domovní blok, pak je nutné takovouto nově vzniklou stavební strukturu (vybočující ze svého okolí) hodnotit z pohledu zájmů státní památkové péče jako negativní. Nejedná se přitom výhradně o území památkové rezervace či zóny, ale také o území, které s takto chráněným celkem bezprostředně souvisí a je vymezeno tzv. ochranným pásmem. Tento případ podle našeho názoru by nastal i v zájmové ploše 03/056P, pokud zde nebude akceptována maximální výška zástavby 19/23 m, dle navrhované Změny č. 2II. Tato výška je závazná i pro ostatní okolní bloky 03/052P a 03/061P, umístěné v ochranném pásmu MPR. Již povolená zástavba v bloku 03/052P, která je v současné době realizovaná, jednoznačně poukazuje na svou převýšenost vůči dochovanému panoramatu města i okolní historické zástavbě. Proto jakákoliv vyšší bloková zástavba dochované viditelné dominanty MPR ještě více překryje a zcela ve vnímání panoramatu svou jednotnou blokovou zástavbou a výškou zcela nepatřičně bude přivádět rušit vnímání chráněného statku pozornost a, dominantní postavení přirozeného panoramatu MPR bude zcela potlačeno.

Závěrem uvádíme, že po prostudování podkladů a na základě analýzy území MK došlo k závěru, že nevznikly žádné nové skutečnosti, které by ospravedlňovaly změnu stanoviska Ministerstva kultury k možnostem zástavby ve vazbě na úpravu a možné navýšování výškové hladiny nerespektující již



projednanou a dohodnutou hladinu zástavby (19/23 m bez dominantních prvků) respektující podmínky ochrany v řešeném území OP MPR Olomouc. Ministerstvo kultury dále trvá na svém původním stanovisku a poskytnutém odůvodnění pro předchozí výše uváděnou zpracovávanou a Zastupitelstvem města Olomouce neodsouhlasenou dokumentaci Návrhu Změny č. II projednanou k 24. 5. 2019 od kolektivu autorů zastoupený Ing. Eduardem Žaludou (ČKA 4077) a Ing. arch. Davidem Marešem (ČKA 3073). (stanoviska č. j. MK 74267/2015 OPP ze dne 7. 12. 2015, MK 26885/2016 OPP ze dne 13. 4. 2016 a MK 11108/2018 OPP ze dne 9. 2. 2018).

Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu změny č. II Územního plánu Olomouc další zásadní připomínky a požadavky.

Vypořádání:

**Na základě stanoviska dotčeného orgánu památkové péče byl návrh upraven.**

#### **4. VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ UPRAVENÉHO NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC**

##### **4.1. Obvodní báňský úřad**

Stanovisko

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého (dále OBÚ) s působností k vykonávání vrchního dozoru státní báňské správy podle ustanovení § 38 odst. 1 písm. b) zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě ve znění pozdějších předpisů (dále vzpp.) a věcně příslušný podle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, vzpp. ve spojení s ustanovením § 52 zákona odst. 1 č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vzpp., k Vašemu oznámení o veřejném projednání návrhu opatření obecné povahy ve shora uvedené věci uplatňuje stanovisko, ve kterém nemá námítky k návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc (dále Změna), který řeší výškovou regulaci v ploše 03/056P, která byla zrušena rozsudkem Krajského soudu v Ostravě s účinností od 31.12.2015, vzhledem k tomu, že návrh Změny respektuje zájmy z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.

Vypořádání:

**Požizovatel bere na vědomí.**

##### **4.2. Krajský úřad Olomouckého kraje**

Stanovisko

###### **Odbor dopravy a silničního hospodářství**

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství (dále jen „krajský úřad“) je jako dotčený orgán příslušný podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy. Krajský úřad **souhlasí** se záměrem, který mu byl předložen, a neuplatňuje v rámci veřejného projednání návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc žádné připomínky.

Vypořádání:

**Požizovatel bere na vědomí.**

##### **4.3. Ministerstvo průmyslu a obchodu**

Stanovisko

Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ust. § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb. (horní zákon v platném znění) uplatňujeme k návrhu změny č. II územního plánu Olomouc následující stanovisko: s návrhem Změny č. II ÚPO souhlasíme bez připomínek.

Předmětem změny je pouze prověření možnosti nastavení výškového limitu zástavby v ploše 03/056P, lokalizované jižně od třídy Kosmonautů v centru Olomouce, která se nachází mimo dobývací prostory, vyhrazená ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů či chráněná ložisková území. Z toho důvodu není nutné stanovit žádné podmínky k ochraně a hospodárnému využití nerostného bohatství.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.****4.4. Ministerstvo životního prostředí**

Stanovisko

Za **státní správu geologie** (jako příslušný dotčený orgán podle ustanovení § 15 zákona č. 44/1988 Sb., v platném znění) k veřejnému projednání sdělujeme, že k návrhu Změny II nemáme žádné připomínky. Na řešeném území není evidováno ložisko nerostné suroviny, na něž se vztahuje územní ochrana ve smyslu citovaného zákona.

Za **ochranu zemědělského půdního fondu** [jako příslušný dotčený orgán podle ustanovení § 17 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění] k veřejnému projednání návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc sdělujeme, že podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona nemáme k předloženému záměru připomínky. Podle zveřejněné dokumentace (viz výše), je v kapitole „L. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa“ (str. 32) uvedeno, že nedochází ke změně vymezení ploch, ale pouze k prověření výškových limitů pro předmětné území.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.****4.5. Ministerstvo kultury ČR**

Stanovisko:

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vaší výzvy, uvádí k návrhu změny č. II Územního plánu Olomouc následující. **Po prostudování dokumentace Ministerstvo kultury návrh k veřejnému projednání akceptuje a s předloženým řešením souhlasí. Z hlediska zachování kulturně historických hodnot, pro které je OP nastaveno, je v návrhu zapracována požadovaná podmínka zohledňující maximální výšku - pouze jedinou výšku, respektující stávající hladinu zástavby (19/23 m) bez specifické výšky a zvyšování nároží v městských třídách.**

Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu změny č. II Územního plánu Olomouc, zásadní připomínky a požadavky.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.****4.6. Ministerstvo obrany**

Stanovisko

Ministerstvo obrany souhlasí s návrhem výškové regulace v ploše 03/056P s maximální výškou 19/23 a s provedením úpravy podmínek využití řešené plochy na základě výsledku společného jednání, tj. bez možnosti uplatnit specifickou výšku 2(02) a bez možnosti uplatnit navýšení části stavby v rámci městské třídy Wittgensteinova – Babíčkova.

Ministerstvo obrany ČR souhlasí s návrhem změny č. II Územního plánu Olomouc v kontinuitě na vydané stanovisko a v kontinuitě na splnění požadavků. Ministerstvo obrany ke společnému jednání k dané změně vydalo stanovisko dotčeného orgánu chránící funkčnost stávajícího zařízení důležitého pro obranu státu, které mohlo být nevhodnou výškovou regulací plochy narušeno. Po projednání a vypořádání stanovisek dotčených orgánů došlo k faktickému splnění požadavku Ministerstva obrany ve smyslu určení maximální výšky výstavby 19/23 bez možnosti uplatnit specifickou výšku 2(02) a bez možnosti uplatnit navýšení části stavby v rámci městské třídy Wittgensteinova a Babíčkova. Dojde tím k ochraně funkčnosti stávajícího RR směru procházejícího daným územím těsně nad maximální hranicí výškového regulativu v pásu vymezeném souřadnicemi:

ČB	Y	X
1	546402.095	1122163.369
2	546389.120	1122177.020
3	546424.345	1122278.863
4	546449.600	1122299.338

Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

## 5. VYPOŘÁDÁNÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK A PŘIPOMÍNEK

### 5.1. Ministerstvo kultury

Stanovisko

Ministerstvo kultury souhlasí včetně i uvedené odůvodnění nevyhovění námítky ze strany OKR MMO je z hlediska MK zcela vyčerpávající.

Zejména k bodu III. a I. pojednávající o neexistujícím ochranném pásmu MPR Olomouc, jak namítá Office Park Šantovka s.r.o.) viz:

- Odstavec A. - *MPR Olomouc ke dni vydání rozhodnutí o zřízení ochranného pásma neexistovala a nebylo k ní možné zřídit ochranné pásmo*
- Odstavec B. - *Absence stanovení podmínek ochranného pásma*
- Odstavec C. - *Okresní národní výbor Olomouc nebyl příslušný k vydání rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma*
- Odstavec D. - *Nemožnost zřídit ochranné pásmo k památkové rezervaci*

dále uvádíme:

§ 2 zákona o kulturních památkách pojímal kulturní památky vždy a zásadně z materiální stránky a v žádném případě nepředpokládal, že by u určitého typu kulturních památek bylo třeba formálního rozhodnutí správního orgánu k tomu, aby se dalo hovořit o kulturní památce. Hovořit o tom, že u určitého typu kulturních památek bylo podmínkou jejich ochrany „prohlášení“ za kulturní památku je jednoznačné popření celé konstrukce tohoto zákona, a navíc toto konstatování nemá v zákoně o kulturních památkách jakoukoli oporu.

Ustanovení § 2 odst. 1 zákona o kulturních památkách předpokládá, že „památkou je kulturní statek, který je dokladem historického vývoje společnosti, jejího umění, techniky, vědy a jiných oborů lidské práce a života, nebo jest jí dochované historické prostředí sídlištních celků a architektonických souborů, anebo věc, která má vztah k význačným osobám a událostem dějin a kultury.“ Odstavec druhý téhož ustanovení pouze popisuje fakt, který je obsažen i v dnešní právní úpravě a který předpokládá, že u souborů není třeba, aby všechny jednotlivé prvky tvořící soubor měly kvality kulturní památky, pokud nositelem těchto kvalit je celek tvořený souborem těchto prvků (k tomu viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 2 A 322/2015 - 73 ze dne 21. 4. 2016). Je pak zcela logické, že zejména v případě souborů, které nemusejí být tvořeny výlučně výjimečnými věcmi, vznikne pochybnost o kvalitě jednotlivosti. V takovém případě se v souladu s § 2 odst. 3 zákona o kulturních památkách tato jednotlivost považuje za kulturní památku až do rozhodnutí o opaku.

Důvodová zpráva k zákonu o kulturních památkách není k dispozici v tradičních právnických informačních systémech. Považujeme za vhodné její obsah ve vztahu k § 2 odcitovat celý tak, aby bylo zjevné, co bylo skutečným záměrem zákonodárce a jak se tento záměr zcela rozchází tvrzeními, jimiž zcela mylně argumentuje společnost Office Park Šantovka s.r.o. Důvodová zpráva k § 2 návrhu zákona o kulturních památkách zní takto:

*„Povahu kulturních památek mohou mít věci nejrůznějšího druhu, movité i nemovité, původu domácího i cizího, ať pocházejí od autorů známých či neznámých, nebo vznikly jako kolektivní projev tvůrčí síly lidu.*

*Všeobecným pojmovým znakem kulturní památky je především nenahraditelnost určité věci. Nemusí to ovšem být nenahraditelnost naprostá, stačí, že věc, která jinak má znaky památky, by bylo možno opatřit jen s nepoměrným úsilím nebo nákladem. Důležitou další podmínkou je zájem socialistické společnosti na zachování předmětů, popřípadě souboru předmětů. Památky zahrnují věci nejrůznějšího druhu. Památkou může být věc poměrně velmi mladého původu (výtvarné dílo vynikajícího umělce nedávno zemřelého) i věc, jež nemá cenu uměleckou (stroj, nářadí užívané v minulosti). Charakter památky dodává věci buď její vztah k některé osobě (tvůrci, majiteli) nebo určitá dějinná okolnost nebo umělecká podstata díla či materiál, z něhož je předmět vyroben, nebo příslušnost předmětů k celé vývojové řadě vyznačující prvotní stav, vývoj a pokrok výroby v určité době.*

*Památkami jsou nejen jednotlivé věci památkové povahy, nýbrž i soubory věcí, i když jednotlivé části souboru nemají samy o sobě památkovou povahu, např. soubory staveb, dochované historické prostředí sídlištních celků, soubory různých předmětů, jako sbírky, knihovny, archivy, úplná výrobní nebo bytová*

zařízení apod. Pojítka těchto částí v památkový celek je dáno namnoze praktickými hledisky konkrétního způsobu provádění ochrany památek.

Ustanovení odstavce 3 vychází z předpokladu, že v převážné většině případů je nesporné, že jde o památky. Jde především o movité památky, které jsou uloženy v muzeích, galeriích, archivech, knihovnách, státních hradech a zámcích apod. Avšak i pokud jde o památky nemovité, bylo již za dosavadní činnosti památkových orgánů, zejména v posledních letech, dostatečně objasněno a dosaženo ve většině případů také shody o tom, které objekty je třeba považovat za kulturní památky. Jenom tam, kde by vznikly pochybnosti, rozhodne o povaze předmětu výkonný orgán krajského národního výboru po vyjádření Státního ústavu památkové péče a ochrany přírody."

Výklad Office Park Šantovka s.r.o., že v případě „historického prostředí sídlištních celků“ nebo „architektonických souborů“ bylo třeba v rozporu s textem § 2 odst. 1 zákona o kulturních památkách výslovné prohlášení tohoto statku za kulturní památku správním orgánem, tak odporuje jak vlastnímu textu zákona, tak i výše uvedené důvodové zprávě.

Právě tento moment je pro posouzení dané věci, tj. existence MPR Olomouc a pozdějšího vyhlášení OP MPR zcela klíčový a zde je zjevné, že celá rozsáhlá argumentace Office park Šantovka s.r.o. je založena na mylných a manipulativních základech.

Odůvodnění nevyhovění námítky ze strany OKR MMO je z hlediska Ministerstva kultury zcela vyčerpávající, s tímto odůvodněním souhlasíme.

Ministerstvo kultury souhlasí s vyhodnocením ostatních bodů (Bod III. II – IX), kdy námítce není nevyhověno a včetně Odůvodnění nevyhovění námítek ze strany OKR MMO, které jsou z hlediska MK doloženy vyčerpávajícím způsobem.

2. Návrh vypořádání připomínek uplatněných při veřejném projednání změny č. II územního plánu Olomouc

Nesouhlasné připomínky Office Park Šantovka s.r.o. jako vlastníka cituji:

„Vlastník nesouhlasí s:

a) obecnou maximální výškou zástavby - Vlastník navrhuje povolit maximální výšku alespoň 29/29 metrů,

b) maximálním povoleným půdorysem dominanty - Vlastník navrhuje ustoupit od této podmínky,

c) maximální povolenou výškou dominanty - Vlastník navrhuje povolit maximální výšku alespoň 78 metrů, neboť není důvod ve vztahu k jedné stavbě takto stanovovat speciální podmínky. Zastavěnost dané plochy je již platně stanovena. Stanovování individuálních konkrétních podmínek se zcela vymyká koncepci územního plánu, ve vztahu k jiným samostatným budovám takové podmínky nejsou stanovovány. Platný územní plán ukládá vlastníkově v dané lokalitě mít zastavěnost do 55 % a minimální podíl zeleně v rozsahu 15 %. Tyto parametry jsou již dostatečně určující.

nebyly ze strany OKR MMO zohledněny a jejich odůvodnění ze strany OKR MMO je plně v souladu se zájmy státní památkové péče.

Předložené řešení připomínek a jejich odůvodnění ze strany OKR MMO v navržené změně č. II ÚP Olomouc je z hlediska památkové péče zcela v souladu s ochranou kulturních hodnot v daném území.

Z hlediska zájmu státní památkové péče nemá Ministerstvo kultury k výše posuzovanému návrhu rozhodnutí o námítkách a návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

## 5.2. Ministerstvo průmyslu a obchodu

Stanovisko

S návrhem rozhodnutí o námítkách a vyhodnocením připomínek k návrhu Změny č. II ÚP Olomouc souhlasíme bez připomínek. Lokalita, která je předmětem změny č. II, se nachází mimo chráněná ložisková území, ložiska nerostů či dobývací prostory. Námítky a připomínky k návrhu Změny č. II ÚP se tedy pochopitelně k problematice ochrany a využití nerostného bohatství na území města Olomouc nevztahují.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

## 5.3. Ministerstvo životního prostředí

## Stanovisko

Za dotčený orgán na úseku **ochrany a využití nerostného bohatství** ve smyslu ustanovení § 15 zákona č. 44/1998 Sb., v platném znění sdělujeme, že k předloženému návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc nemáme připomínky. Jak jsme uvedli ve výše citovaných stanoviscích, na řešené území (tj. plocha 03/056P) nezasahují ložiska nerostných surovin chráněná ve smyslu zásad horního zákona.

Za příslušný dotčený orgán na úseku **ochrany zemědělského půdního fondu** (dále jen „ZPF“) ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 334/1992 Sb., v platném znění (dále jen „zákon“), sdělujeme, že k předloženému návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vypořádání připomínek nemáme připomínky. Podle dokumentace Změny č. II posuzované v rámci společného jednání nejsou navrhovaným řešením dotčeny žádné pozemky ZPF (plocha 03/056P se nachází v zastavěném území města a řešené pozemky nejsou podle katastru nemovitostí zařazené do ZPF). Nejsou tak dotčeny zájmy chráněné zákonem.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

**5.4. Ministerstvo obrany**

## Stanovisko

Ministerstvo obrany ČR nemá připomínky k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc.

Ve veřejném zájmu upozorňuje na nutnost dodržení podmínek předcházejících stanovisek sp. zn.: 62715/2015-8201-OÚZ-Br ze dne 25. listopadu 2015 a 74272/2017-8201-OÚZ-BR ze dne 12. května 2017, která konstatují, že částí plochy 03/056P prochází mikrovlnný spoj AČR, jehož spodní okraj výškově omezuje řešenou plochu. Maximální výšku staveb v prostoru vymezeném zeměpisnými souřadnicemi uvedenými v předcházejících stanoviscích v rámci společného a veřejného projednání je nutno dodržet.

Odůvodnění:

Řešená plocha je situována v zájmových územích Ministerstva obrany, které tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zapracování do ÚPD je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu. Toto stanovisko Ministerstva obrany je uplatněno v kontinuitě na vydaná stanoviska Ministerstva obrany ve společném jednání a k veřejnému projednání a dále v kontinuitě na poskytnuté údaje o území úřadu územního plánování pro zpracování územně analytických podkladů ORP.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

**5.5. Krajský úřad Olomouckého kraje**

## Stanovisko

**Odbor dopravy a silničního hospodářství:** Krajský úřad jako dotčený orgán příslušný k uplatnění stanoviska z hlediska řešení silnic II. a III. tříd nemá k předloženému Návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vypořádání připomínek uplatněných k návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc připomínky, neboť se nijak nedotýká zájmů chráněných krajským úřadem.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

## Stanovisko

**Odbor strategického rozvoje kraje:** Krajský úřad souhlasí s předloženým návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vypořádání připomínek uplatněných k návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc z hlediska zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem. Dílčí řešení výškové regulace v předmětné ploše neovlivní vztahy a vazby v území, které přísluší k posuzování Odboru SR KÚOK v rozsahu kompetence, která je dána krajskému úřadu.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

## 5.6. Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci

### Stanovisko

KHS jako orgán ochrany veřejného zdraví s předloženým návrhem rozhodnutí o námitkách a návrhem vypořádání připomínek uplatněných k návrhu Změn č. II Územního plánu Olomouc souhlasí.

Odůvodnění:

Změna č. II ÚP Olomouc řešila návrh zpřesnění podmínek využití ploch, a to stanovení maximální výšky zástavby v ploše 03/056P (Šantovka Tower). Dle textové části dokumentace jsou stávající zařízení dopravní a technické infrastruktury respektovány. Návrh dopravního řešení se II. změnou ÚP Olomouc nemění.

Společnost Office Park Šantovka s.r.o., jakožto vlastník pozemků dotčených navrhovanou změnou podal připomínky vůči regulativům obsaženým v návrhu změny č. II, a to zejména k zastavěnosti daného území. Nesouhlasí s obecnou maximální výškou zástavby, maximálním povoleným půdorysem dominanty a maximální povolenou výškou dominanty. Námitkám nebylo vyhověno. KHS konstatuje, že s odkazem na zájmy chráněné zákonem č. 258/2000 Sb. není v předmětné problematice dotčeným správním úřadem.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

## 5.7. Obvodní báňský úřad

### Stanovisko

Obvodní báňský úřad pro území krajů Moravskoslezského a Olomouckého (dále OBÚ) s působností k vykonávání vrchního dozoru státní báňské správy podle ustanovení § 38 odst. 1 písm. b) zákona č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě ve znění pozdějších předpisů (dále vzpp.) a věcně příslušný podle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, vzpp. ve spojení s ustanovením § 53 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, vzpp., k Vaší výzvě k uplatnění stanoviska ve shora uvedené věci uplatňuje stanovisko, ve kterém nemá námitky k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vypořádání připomínek uplatněných k upravenému návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc – z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství vzhledem k tomu, že předmětné návrhy respektují zájmy z hlediska ochrany a využití nerostného bohatství.

Vypořádání:

**Pořizovatel bere na vědomí.**

## B.7. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

### 1. NÁMITKY UPLATNĚNÉ PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

#### 1.1. Office Park Šantovka s.r.o.

Námitky k návrhu Změny č. II územního plánu Olomouc

Přílohy:

1. Kopie listu vlastnictví k Pozemkům
2. Popis Projektů na Pozemcích
3. Dohoda o způsobu náhrady nákladů spojených s pořízením plánovací dokumentace, změny územního plánu vedené pod č. XIV ze dne 10. 4. 2006
4. Odborné stanovisko Prof. Ing. arch. Ivana Rullera ze dne 11. března 2014
5. Rozhodnutí Okresního národního výboru v Olomouci ze dne 27. července 1987, sp. zn. Kult 1097/87/Tsř
6. Fotokopie strany 661 Sbírký zákonů z roku 1987
7. Odborné právní stanovisko vypracované JUDr. Stanislavem Kadečkou, Ph.D. ze dne 1. března 2016



8. Dopis památkové inspekce Ministerstva kultury České republiky ze dne 28. února 2008
9. Dopis Ministerstva kultury České republiky ze dne 1. dubna 2008
10. Návrh rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma, který byl přiložen ke zprávě pro schůzi rady Okresního národního výboru v Olomouci konanou dne 12. června 1987 ze dne 2. června 1987
11. Dopis ředitele Státního ústavu památkové péče a památkové ochrany v Praze ze dne 7. 8. 1987
12. Odborné stanovisko JUDr. Petra Kyseláka z prosince 2010
13. Fotografie z roku 1901 a aktuální fotografie Dolního náměstí
14. Odborné stanovisko Doc. Ing. arch. Ivana Gürtlera, PhD. ze dne 27. června 2014

Vzhledem ke skutečnosti, že podatel námítky strukturuje do jednotlivých bodů, zachováváme z důvodu přehlednosti tuto strukturu a vypořádáváme námítky po těchto bodech.

## I. ÚVOD

**1.** Společnost Office Park Šantovka s.r.o., se sídlem Washingtonova 1624/5, Nové Město, 11000 Praha 1, IČ: 24751961, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 171367, jakožto vlastník dotčených pozemků („vlastník“), tímto podává námítky vůči návrhu změny č. II územního plánu Olomouc, týkající se plochy označené v platném územním plánu jako plocha 03/056P, v rozsahu pozemků parc. č. st. 1304/30, parc. č. 114/2, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/18, 114/21, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 575, 616, vše v k. ú. Olomouc-město („Pozemky“, „Změny územního plánu“).

**2. Vlastník nesouhlasí s následujícími podmínkami navrženými ve Změně územního plánu:**

- a. **obecnou maximální výškou zástavby na úrovni 19/23 m - vlastník navrhuje povolit maximální výšku zástavby alespoň na úrovni 29/29 m; a**
- b. **vyločením výstavby specifické výškové dominanty - vlastník navrhuje povolit výstavbu specifické výškové dominanty o výšce alespoň 78 metrů bez omezení maximální povolené zastavěné plochy.**

**3.** Jak vlastník podrobně popisuje níže, jednotlivé podmínky stanovené Změnou územního plánu jsou nezákonné, nedůvodné a nepříznivé pro rozvoj města Olomouc. Nezákonost Změny územního plánu je dána zejména těmito důvody:

**4.** Zaprvé, i kdyby Změna územního plánu splňovala zákonem stanovené podmínky a měla by formu opatření obecné povahy (což nemá), její přijetí v navržené formě by bylo protiprávní, protože stanovuje podmínky, které nejsou odůvodněny žádným prokázaným veřejným zájmem. Nově navržený regulativ je stejný, jako byl regulativ zrušený pro nedostatečné zdůvodnění závazným rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě, potvrzeným i Nejvyšším správním soudem. Nové zdůvodnění trpí naprosto stejnými vadami. Autoři návrhu tedy zcela otevřeně ignorují závazná soudní rozhodnutí ve věci. Konkrétní dálkové pohledy, zmiňované v odůvodnění návrhu, jsou zcela banální a není tudíž dán veřejný zájem na jejich ochraně. Autoři návrhu, ve snaze zakrýt nedostatek skutečných důvodů pro ochranu účelově vybraných pohledů, operují v textu s účelově vykonstruovanými, neurčitými pojmy, podpořenými zavádějícími a věcně nesprávnými podklady. Již tato skutečnost potvrzuje zjevný protiprávní účel navržené Změny územního plánu – za každou cenu zabránit realizaci konkrétního záměru vlastníka. Takový protiprávní účel společně s dalšími vadami návrhu, podrobně popsány níže, činí navrženou změnu územního plánu, pokud bude schválena, nezákonnou.

**5.** Zadrhé, Návrh Změny územního plánu zcela ignoruje zájem vlastníka na dokončení realizace jeho záměru, na kterém s vědomím města pracuje již více než 12 let. Změna územního plánu by omezila využití Pozemků tak, že vlastník by již nemohl svůj stavební záměr na Pozemcích realizovat. Jde přitom o podstatnou část celkového projektu vlastníka v území, bez které bude ohrožena realizace jeho dalších fází. Návrh nijak nezodpovídá, proč údajný (ve skutečnosti neexistující) veřejný zájem na ochraně konkrétních dálkových pohledů převažuje nad ochranou vlastnictví a legitimních očekávání vlastníka.

**6.** Zatřetí, návrh Změny územního plánu také opomíjí benefity využití území dle plánu vlastníka pro město a jeho obyvatele. Vlastník je přesvědčen, že tyto benefity jsou natolik významné, že realizace jeho záměru je ve veřejném zájmu, který převažuje nad údajným (přitom vůbec neexistujícím) veřejným zájmem na ochraně konkrétních dálkových pohledů.

**7.** Začtvrté, Změna územního plánu navíc vůbec není opatřením obecné povahy, jak zákon při jakémkoliv územním plánu a jeho změnách vyžaduje. Změna územního plánu je zcela jasně namířená výhradně proti vlastníkovi a jeho konkrétnímu stavebnímu záměru – realizaci plánované stavby „Šantovka Tower“ a na ní navazující zástavby – čímž naplňuje veškeré znaky individuálního správního aktu.

**8.** Na tyto skutečnosti upozornil vlastník již v listopadu 2015 ve své rozsáhlé připomínce k původnímu návrhu Změny územního plánu. K této připomínce však pořizovatel Změny územního plánu uvedl jediné – že „Připomínka není zohledněna“.<sup>1</sup> Toto arogantní ignorování podání vlastníka všech navrženou změnou dotčených pozemků je jednak v rozporu se zásadami činnosti správních orgánů, jednak prokazuje zlovolný přístup pořizovatele Změny územního plánu vůči vlastníkovi.

Důkazy: Kopie listu vlastnictví k Pozemkům, Příloha č. 1

### Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námítky nedostatky Změny č. II Územního plánu Olomouc (dále také „Změna č. II ÚPO“) uvedené pod body 4 – 7 ještě blíže konkretizuje dále ve své námítce, z tohoto důvodu o nich bude rozhodnuto i s odůvodněním níže.

Na tomto místě je nutné se vypořádat pouze s námítkou ad 8), která již dále konkretizována není. Podle § 172 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, platí, že správní orgán je povinen se připomínkami zabývat jako podkladem pro opatření obecné povahy a vypořádat se s nimi v jeho odůvodnění. Změna územního plánu teprve jako celek tvoří opatření obecné povahy. Součástí odůvodnění Změny č. II Územního plánu Olomouc je tak také vypořádání připomínky podle § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) uplatněné vlastníkem k návrhu této změny pro společné jednání. Je povinnost tuto připomínku vyhodnotit, ale může se tak stát v souladu s § 55 odst. 3 ve spojení s § 53 odst. 1 stavebního zákona až po veřejném projednání změny územního plánu. V souladu s těmito ustanoveními je proto nyní odůvodněno také vyhodnocení připomínky, na niž odkazuje podatel námítky. Tvzení, že jde o arogantní ignorování podání vlastníka tak není pravdivé, když jde o postup v souladu se zákonem.

Je vhodné ještě uvést, že požadavky kladené na odůvodnění rozhodnutí o námítkách byly sníženy zejména nálezem Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11. Dříve příliš vysoce kladené judikatorní nároky na odůvodnění rozhodnutí o námítkách, již nemohou nadále obstát, když zmíněným nálezem Ústavní soud zrušil rozhodnutí Nejvyššího správního soudu právě z toho důvodu, že shledal jeho požadavky vůči zastupitelstvu obce, pokud jde o detailnost a rozsah vypořádání se s námítkami vlastníka pozemku uplatněnými proti návrhu územního plánu, za přemrštěné. Dle názoru Ústavního soudu jsou takové přehnané požadavky výrazem přepjatého formalismu, který ohrožuje funkčnost územního plánování a přispívá k narušení stability systému územního plánování a právních jistot občanů; lze je hodnotit jako nepřipustný zásah do práva na samosprávu (čl. 8 Ústavy).

## II. Projekt vlastníka

**9.** Vlastník již od roku 2005 usiluje o revitalizaci oblasti Šantovka, postižené průmyslovou výrobou v bývalé chemické továrně MILO. Součástí tohoto území jsou i Pozemky. Projekt vlastníka a jeho skupiny zahrnuje výstavbu obchodních, rezidenčních a administrativních prostor s cílem přeměnit tuto zdevastovanou oblast na živou část města přirozeně navazující a doplňující existující městskou zástavbu („Projekt“). Základní parametry objektů plánovaných v rámci Projektu na Pozemcích tvoří přílohu 2.

**10.** Projekt je představitelům statutárního města Olomouc, jakož i veřejnosti již roky podrobně znám. V roce 2006 zastupitelstvo města přijalo změnu v té době platného územního plánu, která zohledňovala plán vlastníka na dlouhodobý rozvoj lokality. Právní předchůdce vlastníka nesl částečně náklady s touto změnou související, jak dokládá Dohoda o způsobu náhrady nákladů spojených s pořízením plánovací dokumentace, změny územního plánu vedené pod č. XIV ze dne 10. 4. 2006. V rámci pořizování změny územního plánu z roku 2006 žádný orgán, včetně orgánu památkové péče, nevnesl námítky proti výškám navržených staveb. Po přijetí této změny projekt navrhovatele zcela vyhovoval požadavkům platného územního plánu.

**11.** Vzhledem k podpoře, kterou město rozvoji desítky let zanedbané industriální lokality Šantovka kontinuálně deklarovalo, a vzhledem k souladu projektu s územním plánem, vlastník zahájil rozsáhlé investice do přípravy území k realizaci s městem odsouhlasených rozvojových záměrů. Zahájil výkup pozemků, demolice starých továrních objektů, sanace podloží zasažené průmyslovou výrobou a řešení majetkoprávních vztahů v území. Jen na sanaci staré ekologické zátěže a na celkovou revitalizaci území vlastníka vynaložil náklady ve výši přibližně 150.000.000 českých korun. V České republice jde o zcela unikátní počín, kdy byl zdevastovaný brownfield revitalizován čistě ze soukromých zdrojů.

**12.** V území se podařilo zrealizovat první etapu záměru, objekt Galerie Šantovka, který je od podzimu roku 2013 v provozu. Další plánovanou etapou je rozvoj rezidenční a administrativní zóny, mimo jiné, na Pozemcích. Celková plánovaná hodnota investice v oblasti je více než 10 miliard českých korun. Jednotlivé etapy se mají po jejich dokončení vzájemně funkčně doplňovat a podporovat a společně tak tvořit organický celek.

**13.** V průběhu realizace Projektů začalo město pořizovat nový územní plán. S ohledem na veškeré okolnosti vlastníka předpokládal a spoléhal na to, že i nový územní plán realizaci projektu umožní. Navzdory předchozím ujištěním ze strany města a kladným stanoviskům ze strany dotčených orgánů při pořizování změny územního plánu z roku 2006, se však v návrhu územního plánu objevily takové podmínky využití předmětného území, které realizaci projektu navrhovatele zcela znemožňovaly. Tyto podmínky byly zdůvodněny buď velmi nepřesvědčivě, nebo vůbec. Zájem vlastníka nebyl nijak analyzován ani zohledněn.

**14.** Na tuto skutečnost vlastníka město opakovaně upozorňovalo a požadovalo, aby byla realizace Projektů umožněna. Navzdory maximálnímu úsilí vlastníka o zachování možnosti realizovat Projekt, dne 15. 9. 2014 schválilo zastupitelstvo města nový územní plán v podobě, která další realizaci Projektů znemožnila.

**15.** Vlastník napadl územní plán soudní cestou. V roce 2015 Krajský soud v Ostravě rozhodnutím č.j. 79 A 6/2014 - 193 územní plán v rozsahu výškového regulativu pro Pozemky jako nezákonný zrušil. Toto rozhodnutí následně potvrdil i Nejvyšší správní soud.

**16.** Navrhovaná Změna územního plánu má nahradit soudem zrušený nezákonný výškový regulativ. Návrh Změny územního plánu přitom nadále trpí stejnými vadami, pro které soud původní výškový regulativ zrušil.

Důkazy: Popis Projektů na Pozemcích, Příloha č. 2

Dohoda o způsobu náhrady nákladů spojených s pořízením plánovací dokumentace, změny územního plánu vedené pod č. XIV ze dne 10. 4. 2006, Příloha č. 3

### Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:



Změna územního plánu č. XIV ze dne 10. 4. 2006, na kterou odkazuje podatel námítky, byla pořizována ještě podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tento zákon nepožadoval, aby byla obsahem územního plánu prostorová regulace. Naopak dle výkladu MMR měla být prostorová regulace, jejíž součástí je mimo jiné i stanovení maximální výšky zástavby, až součástí regulačního plánu, který je podrobnější. Předchozí územní plán i jeho změna tedy řešily pouze funkční regulaci. To však ani v tomto případě neznamenalo, že by se při rozhodování o změnách v území mělo rezignovat na cíle a úkoly územního plánování. Z tohoto pohledu znamenala absence prostorové regulace pro stavebníky velkou právní nejistotu. Uvedená situace se změnila až po přijetí zákona č. 183/2006 Sb., když jeho § 43 přímo stanoví, že: „územní plán stanoví základní koncepci...prostorového uspořádání...“

Vzhledem k tomu, že prostorová regulace nebyla obsahem územního plánu ani navrhovatelem zmiňované změny, nemohl se k ní vyjadřovat ani dotčený orgán. Předmětem uvedené změny územního plánu byla změna podmínek funkčního využití plochy označené jako plochy „KX“ - ostatní zvláštní plochy celoměstského a nadměstského významu, a to v tom smyslu, že limit prodejní plochy maloobchodních zařízení byl v zájmu navrhovatele změněn z 2 000 m<sup>2</sup> na 30 000 m<sup>2</sup> a objekty pro bydlení byly přesunuty z výjimečně přípustného využití do využití přípustného. Přitom bylo v zadání zdůrazněno, že se jedná o cenné území v blízkosti městského centra a městské památkové rezervace. Ze změny územního plánu schválené podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tak nelze vyvozovat ve vztahu k možné výšce zástavby nic, protože ta vůbec nemohla být předmětem této změny. K tomuto závěru ostatně dospěl i Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci v rozsudku ze dne 25. února 2015, sp. zn. 79 A 6/2014. Konstatování navrhovatele, že jeho právní předchůdce nesl náklady související se změnou územního plánu jsou zcela irelevantní, neboť změna nebyla motivována žádným veřejným zájmem, ale naopak byla výhradním zájmem navrhovatele. Navrhovatel tuto změnu inicioval a v souladu s § 19 zákona č. 50/1976 Sb. měla obec možnost po navrhovateli požadovat částečnou i úplnou náhradu těchto nákladů.

Rada města Olomouce sice vyjádřila dne 5. srpna 2008 podporu záměru přestavby bývalého areálu závodů Milo dle studie, kterou představitel developer – Sekyra Group a ING Real Estate, tato podpora však byla vyjádřena ve zcela obecné rovině a při vědomí skutečností uvedených v bodě 3. „Problémové body návrhu urbanistického řešení“ důvodové zprávy. Vlastník si rovněž musel být vědom té skutečnosti, že Rada města Olomouce nebyla (a stále není) orgánem, jemuž by příslušela kompetence v procesech schvalování územního plánu. Ta náleží podle § 6 odst. 5 stavebního zákona zastupitelstvu obce. Rozhodování o umístění staveb v územním řízení pak náleží do pravomoci stavebních úřadů, které ji vykonávají v rámci své přenesené působnosti. Těchto skutečností si měl být vlastník vědom – je nutné vycházet ze zásady, že neznalost zákona neomlouvá.

Mimo to si navrhovatel musel být už od počátku vědom i toho, že jím zamýšlený objem zástavby je problematický – jak to bylo zřejmé již ze „sdělení ke konzultaci záměru rozvoje území Olomouc – Šantovka“, zasláno úřadem územního plánování zpracovatelům studie v lednu 2008, a následně z řešení uvedeného v konceptu Územního plánu Olomouc, který maximalistické představy o výškách zástavby výrazným způsobem korigoval. Mimo to byla veřejnost v roce 2008 již informována hned několika způsoby o přípravách nového územního plánu. Legitimita očekávání navrhovatele byla dále zpochybněna nesouhlasným stanoviskem Ministerstva kultury k regulaci uvedené v konceptu, které bylo zveřejněno v rámci „pokynů ke zpracování návrhu“ schválených odpůrcem dne 23.2.2011. Navrhovatel si tedy musel být vědom rizika, že jeho představy o záměru využití lokality Šantovka nemusí být zcela reálné, přesto i s tímto rizikem v projektu pokračoval.

Pokud jde o zachování možnosti realizace projektu vlastníka, znovu opakujeme, že ani územní plán z roku 1998, ani jeho změna č. XIV z roku 2006, neregulovala prostorové uspořádání. Konstantní judikatura správních soudů mimo jiné také setrvává na stanovisku, že legitimní očekávání v procesech územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo (viz rozsudek NSS sp. zn. 6 Ao 3/2009). Mimo to územní plán, a nyní jeho změna, neznemožňují výstavbu na daných pozemcích, pouze regulují mimo jiné maximální možnou výšku takové zástavby.

Soud zrušil rozsudkem předmětný regulativ pro nedostatky v jeho odůvodnění, které se touto změnou pokouší autoři napravit. Soud neuvedl, že výškový regulativ nelze stanovit, natož, že by jeho stanovení v daném případě bylo nelegitimní. Soud tedy a priori nedal žalobci za pravdu v tom, že regulace v územním plánu má být zrušena zcela. Tomu odpovídá i odklad zrušení této regulace, resp. poskytnutí časového prostoru městu pro přijetí nové regulace. Z žádného ustanovení stavebního zákona pak nevyplývá, že by jednotlivým vlastníkům pozemků a staveb v území dotčeném připravovaným územním plánem vznikl nárok, aby jejich nemovitosti byly zařazeny do funkčních ploch dle jejich požadavků, přání či představ, které by jim nejvíce konvenovaly. Projednávaná změna přitom pouze doplňuje územní plán Olomouce v části zrušené soudem. K této námitce podrobněji viz odůvodnění rozhodnutí o námitce označené č. III.

### III. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU IGNORUJE ZÁVAZNÉ SOUDNÍ ROZHODNUTÍ

**17.** Krajský soud v Ostravě zrušil rozsudkem sp. zn. 79 A 6/2014 ze dne 25. února 2015 část územního plánu stanovující maximální výšku zástavby v řešené oblasti na úrovni 19/23 m. V tomto rozhodnutí Krajský soud mimo jiné uvedl, že „stanovení maximální výšky zástavby, stejně jako stanovení tzv. specifické výšky v ploše 03/056P trpí závažnými vadami, zejména zjevnými nelogičnostmi a vnitřní rozporností, pro které je nutné označit odůvodnění uvedených regulativů za nepřezkoumatelné.“ Krajský soud rovněž dodal, že „zásadní podíl na popsáných vadách odůvodnění výškové regulace zástavby lze přičíst [Ministerstvu kultury] jako zpracovateli závazného stanoviska.“

**18.** Navzdory uvedeným závěrům Krajského soudu v Ostravě, navržená Změna územního plánu stanovuje maximální výšku zástavby v řešené oblasti na úrovni totožné s tou, která vedla ke zrušení výškového regulativu pro nezákonnost - tedy na úrovni 19/23 m. Autoři návrhu navíc v přímém rozporu s rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě neuvádí jediný důvod, proč je právě tato maximální výška zástavby údajně vyhovující. Pokud měli za to, že právě zástavba na úrovni 19/23 m se neprojevuje nežádoucím způsobem na Městské památkové rezervaci Olomouc („MPR Olomouc“),

ale vyšší zástavba ano, bylo jejich povinností vysvětlit, proč tomu tak je. Autoři návrhu ale takové vysvětlení neposkytli.

**19.** Upravené znění návrhu vychází ze stanoviska Ministerstva kultury. Ministerstvo kultury tvrdí, že i nadále zůstávají ohroženy „dálkové a panoramatické pohledy, jako další z hodnot MPR Olomouc, pro které bylo historické jádro Olomouce prohlášeno územím plošné památkové ochrany.“<sup>2</sup> Toto tvrzení rovněž neobstojí. Ministerstvo kultury totiž nijak nespecifikuje, jakým způsobem mají být tyto pohledy ohroženy. Jedná se přitom opět o stejný nedostatek, jaký Krajský soud v Ostravě vytýkal již stanovisku Ministerstva kultury, které bylo podkladem pro vydání platného územního plánu:

„Soud se však ztotožňuje s navrhovatelem v tom, že stanovisko Ministerstva kultury, stejně jako ÚP jasně neříká, jakým (negativním či nežádoucím) způsobem by se výšková zástavba a výšková dominanta v lokalitě 03/056P v pohledech na panorama MPR projevil, ani ve kterých konkrétních pohledech.“<sup>3</sup>

**20.** Aktuální návrh (stejně jako podkladové stanovisko Ministerstva kultury) tedy trpí totožnými nedostatky (zejména nepřezkoumatelností), které Krajský soud v Ostravě označil za právně nepřijatelné již v rámci původního stanoviska Ministerstva kultury. Předložený návrh tak nerespektuje závazné rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě, ani názor Nejvyššího správního soudu. Je tak nepochybné, že i navržená Změna územního plánu je protiprávní a v případě jejího schválení bude v rámci soudního přezkumu zrušena. Již samotným přijetím této protiprávní změny však vznikne škoda vlastníkov, jemuž bude změna do jejího soudního zrušení bránit v získání povolení potřebných pro výstavbu.

### Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Je pravda, že část územního plánu týkající se pozemků vlastníka byla rozhodnutím soudu zrušena. Důvodem tohoto zrušení bylo, že odůvodnění stanovení maximální výšky zástavby trpělo vadami, pro něž soud toto odůvodnění označil za nepřezkoumatelné. Nelze proto mít za to, že stanovení maximální a specifické výšky je nepřezkoumatelné, jak tvrdí vlastník ve své námitce. Ve změně územního plánu je proto podrobně odůvodněno stanovení maximální možné výšky tak, aby toto odůvodnění netrpělo žádnou vadou, která by způsobovala jeho nezákonnost nebo nepřezkoumatelnost.

Z tohoto důvodu nelze mít za to, že by existovala povinnost v situaci zrušení územního plánu nebo jeho části pro nedostatky týkající se jeho odůvodnění zcela měnit navrhované řešení. Toto řešení může zůstat zachováno za předpokladu, že je přesvědčivě odůvodněno. Změna č. II ÚPO proto může v řešené ploše stanovit maximální výšku zástavby na 19/23 m, stejně jako tomu bylo před zrušením části ÚPO. Z této skutečnosti naopak vyplývá konzistentnost požadavků dotčených subjektů. Stejně tak nelze tvrdit, že předložená změna územního plánu nerespektuje závazná rozhodnutí soudů. V odůvodnění změny územního plánu je uvedeno hned několik důvodů, pro které je výška 19/23 m maximální možná v daném území. Ostatně tyto argumenty se shodují s námitkovými body vlastníka, který si tedy těchto argumentů musel být vědom (přestože je následně zpochybňuje). Zásadním důvodem pro stanovení této maximální výšky zástavby je existence historického jádra města prohlášeného za městskou památkovou rezervaci („MPR“). Ochrana MPR je zaměřena na zachování dálkových pohledů na ni a pohledů směrem z MPR, prostorovou skladbu zástavby a vizuální a významové vztahy mezi MPR a navazující zástavbou. Podatel námítky tyto důvody pro stanovení maximální výšky zástavby dále rozporuje v jednotlivých námitkových bodech, bližší odůvodnění je proto směřováno až k těmto jednotlivým námitkovým bodům.

Další část námítky směřuje proti stanovisku Ministerstva kultury České republiky. Ve změně územního plánu, stejně jako v napadeném stanovisku, je odůvodněno, jakým způsobem jsou dálkové a panoramatické pohledy ohroženy. V kapitole 9 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ změny územního plánu je v podkapitolách „Posouzení vlivu navržené výšky na urbanistickou strukturu a historické jádro Olomouce“ a „Vyhodnocení vlivu navržené maximální výšky na pohledy z důležitých míst“ podrobně popsáno, jakým způsobem a v jakých konkrétních pohledech se projeví výšková zástavba. To je ostatně patrné také z grafické části změny územního plánu. Vzhledem k tomu, že podatel námítky tento bod rozvádí mimo jiné v bodě III.IX. své námítky, podrobné odůvodnění je obsaženo v odůvodnění rozhodnutí o této části námítky.

### III. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU NEZÁKONNĚ OMEZUJE VLASTNICKÉ PRÁVO VLASTNÍKA

**21.** Návrh Změny územního plánu postrádá legitimní zdůvodnění omezení vlastnického práva vlastníka k Pozemkům navrhovanou výškovou regulací. K takovému omezení může dojít jen za splnění všech níže uvedených podmínek, vyplývajících z požadavku na proporcionalitu, subsidiaritu a minimalizaci zásahů do vlastnického práva jednotlivce územním plánem.

**22.** Jak uvádí Nejvyšší správní soud v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120:

„Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy

2 Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 13. dubna 2016, s. 2.

3 Rozsudek Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. 79 A 6/2014 ze dne 25. února 2015.

do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona.“

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

**23.** Návrh Změny územního plánu neobsahuje žádný legitimní důvod pro uvedenou výškovou regulaci, znemožňující realizaci Projektu. Návrh zmiňuje údajnou potřebu chránit vybrané dálkové pohledy na panorama města. Údajné důvody pro ochranu těchto pohledů jsou však liché a vycházejí z nesprávných předpokladů, jak vlastník podrobně popisuje níže. Navíc, i kdyby byly tyto pohledy hodné ochrany, což vlastník odmítá, navrhované odůvodnění Změny územního plánu se vůbec nezabývalo otázkou, zda tento (neexistující) zájem převažuje nad zájmem veřejnosti i samotného vlastníka na realizaci Projektu.

**24.** Realizaci Projektu přitom přinese Olomouci mnoho pozitiv a je tudíž ve veřejném zájmu. Zprv, realizace Projektu a zejména výstavba výškové dominanty by měla pozitivní dopad na revitalizaci a rozvoj oblasti Šantovky a architektonický vývoj celého města, což potvrzuje např. i stanovisko významného architekta pana prof. Ivana Rullera. Zadruhé, Projekt představuje investici natolik velkého rozsahu, že je způsobilá ovlivnit ekonomiku a zaměstnanost nejen v Olomouci, ale v celém regionu; ekonomická rentabilita tohoto Projektu je však vázána na skutečnost, že bude realizován v původně zamýšleném rozsahu. Pokud by v důsledku Změny územního plánu nemohla být realizována jeho část na Pozemcích, hrozí, že bude znehodnocena či zcela zmařena celá investice vlastníka a jeho skupiny a nebude moci v Projektu pokračovat. Město tím přijde jak o pracovní příležitosti v souvislosti s výstavbou Projektu, tak i o příjmy z jeho následného provozu a další benefity související s oživením této oblasti a celkově centra města.

Důkazy: Odborné stanovisko prof. Ing. arch. Ivana Rullera ze dne 11. března 2014, Příloha č. 4

### **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Omezení vlastnického práva územním plánem je v souladu s čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod zásahem ústavním pořádkem aprobovaným. K omezení tohoto ústavně zaručeného práva může dojít na základě kolize s jiným ústavně zaručeným právem nebo v případě nezbytného prosazení ústavně aprobovaného veřejného zájmu. Územní plán je nutné vnímat jako společenskou dohodu o využití území lidmi, kteří v něm žijí. Přitom rozhodování o rozvoji spravovaného území patří mezi základní práva územní samosprávy, která je zaručena ústavou. Na územní plán pak nutno nahlížet jako na veřejný zájem, v němž se mimo jiné odráží též suma soukromých zájmů obyvatel obce, a to vyjádřených skrze jimi volené představitele (zastupitele). (viz usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV.ÚS 2194/15).

K omezení vlastnického práva může dojít tehdy, je-li omezeno v souladu se zákonem a v přiměřené míře. Jak je uvedeno v předchozím odstavci, omezení vlastnického práva územním plánem je v souladu se zákonem. Aby šlo o omezení přiměřené, měl by být každý zásah do výkonu vlastnických práv zásadně činěn v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahů. **Cílem změny územního plánu je stanovit maximální možnou výšku zástavby v řešené ploše na takovou úroveň, aby nedošlo k ohrožení či poškození chráněných veřejných zájmů.** Územní plán je zároveň nejzazší možnou regulací, kterou lze maximální možnou výšku zástavby stanovit pro všechny stavby v předmetné ploše. Tyto zájmy jsou specifikovány v kapitole 9 textové části odůvodnění Změny č. II ÚPO. Jde zejména o ochranu historického jádra města prohlášeného za městskou památkovou rezervaci. Ochrana této hodnoty vyplývá jednak z právních předpisů (zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů), jednak ji lze považovat za celospolečenský zájem. Stanovení maximální výšky zástavby na hodnotu 19/23 m takto stanoveného cíle umožňuje dosáhnout. Napadená změna územního plánu se sledovaným cílem logicky souvisí. Územní plán je nástrojem, který v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona stanovuje mimo jiné také základní koncepci prostorových uspořádání území obce. Právě stanovení maximální možné výšky zástavby je takovým prostorovým regulativem. Nelze si představit ani jiný vhodný regulační nástroj, který by umožňoval stanoveného cíle dosáhnout. Pokud by bylo přistoupeno ke stanovení maximální možné výšky zástavby na 29/29 m, tak, jak požaduje podatel námítky, nebyla by zajištěna ochrana historického jádra města. Tato výška by negativně ovlivnila stávající hmotové struktury historické zástavby, došlo by k zakrytí historického panoramatu města. Pokud by maximální výška zástavby činila 29/29 m, nešlo by již zajištěním jiného prostředku zajistit ochranu historického jádra města Olomouce. Je zřejmé, že při stanovení maximální možné výšky zástavby zpracovatel důsledně zkoumal, která konkrétní výška tuto hodnotu ještě neohrožuje. Dospěl k závěru, že touto výškou je 19/23 m. Stanovení maximální možné výšky pod touto úrovní by nebylo opatřením, které omezuje adresáty v co nejnižší možné míře. Maximální výška 19/23 m neznemožňuje jakoukoli zástavbu a jde proto pouze o částečný zásah do vlastnického práva. Naopak stanovení maximální možné výšky překračující hranici 19/23 m, jak již bylo řečeno, ohrožuje chráněný zájem. Konkrétně je to patrné zejména z grafické části změny územního plánu, kdy pohledem na rozvinuté řezy ulic je patrné, že výšky 19/23 m navazuje (a nijak nenarušuje) okolní zástavbu a nekonkuruje historickým památkám. To je potvrzeno i v části odůvodnění věnující se pohledům z důležitých míst na panorama města. Změna č. II ÚPO vychází také z odborného podkladu – stanoviska Ministerstva kultury, které hodnotí výšku 19/23 m za nejvyšší přípustnou.

Odůvodnění změny územního plánu obsahuje hned několik důvodů pro stanovení maximální výšky zástavby na 19/23 m. Tyto důvody jsou rozčleněny do 3 tematických okruhů: vztah řešení ke koncepci stanovené územním plánem, vztah řešení ke kompozici města a kontinuitě urbanistického vývoje a vztah řešení k hodnotám území. Uvedené důvody jsou vzájemně komplementární, nicméně z hlediska stanovení prostorové regulace ob stojí každý z nich samostatně. Pokud jde o první okruh, je těmito argumenty umožnění rozvoje městského charakteru zástavby ve vazbě na převládající

výškovou hladinu a prostorovou strukturu okolní zástavby v pásu podél třídy 17. listopadu a třídy Svobody při zohlednění ochrany kulturních hodnot městské památkové rezervace, dálkových i blízkých pohledů na stavební dominanty historického jádra města a ochrany pohledově dominantního prvku Svatého Kopečku. Vzhledem ke kompozici města a kontinuitě urbanistického vývoje je argumentace opřena o historické jádro přibližně vymezené hranicemi města na konci 18. století a „první vrstvu“ zástavby za hranicí jádra. V okruhu „vztah řešení k hodnotám území“ je rozebráno, že hodnotou, která má být výškovou regulací chráněna, je primárně historické jádro města prohlášené za Městskou památkovou rezervaci. Cílem je zachovat v maximální možné míře hodnoty stávajících hmotových struktur historické zástavby včetně odpovídajících projevů v krajině. Z toho důvodu je ochrana MPR zaměřena zejména na zachování dálkových pohledů na historické panorama města a pohledů směrem z MPR a okolí, dále na prostorovou skladbu zástavby, ale i vizuální a významové vztahy mezi územím MPR a navazující zástavbou. V podrobnostech je tato námitka ještě rozvedena níže, proto i konkrétnější odůvodnění bude obsaženo až u těchto námitkových bodů (zejm. námitka označená č. III.V). Totéž platí o námitce vztahující se k možným přínosům výstavby vlastníka (námitka označená č. III.VII).

### III.I NEEEXISTUJÍCÍ OCHRANNÉ PÁSMO MĚSTSKÉ PAMÁTKOVÉ REZERVACE OLMOUC

**25.** Zdůvodnění navrhované Změny územního plánu v první řadě vychází z klíčového předpokladu, že se Pozemky nacházejí v ochranném pásmu MPR Olomouc („OP MPR Olomouc“). Toto ovšem není pravda.

**26.** Autoři návrhu na více místech uvádějí, že předmětná lokalita se nachází „v blízkosti Městské památkové rezervace Olomouc a je zahrnuta do jejího ochranného pásma.“<sup>4</sup> Na existenci OP MPR Olomouc odkazovalo ve svém stanovisku k návrhu Změny územního plánu a jeho doplněních rovněž Ministerstvo kultury.<sup>5</sup> Žádné ochranné pásmo však ve skutečnosti neexistuje.

A. MPR Olomouc ke dni vydání rozhodnutí o zřízení ochranného pásma neexistovala a nebylo k ní možné zřídit ochranné pásmo

**27.** Rozhodnutí Okresního národního výboru v Olomouci ze dne 27. července 1987, sp. zn. kult. 1097/87/Tsř („Rozhodnutí o ochranném pásmu“) o zřízení OP MPR Olomouc bylo vydáno v době, kdy MPR Olomouc, kterou mělo ochranné pásmo chránit, právně neexistovala. K neexistující památkové rezervaci - jako předpokládanému předmětu ochrany - pak logicky nemohlo být vyhlášeno ochranné pásmo.

**28.** V době vydání Výnosu ministerstva kultury ČSR, č.j. 6489/71-II/2 ze dne 13. dubna 1971, o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci („Výnos o památkové rezervaci z roku 1971“) bylo podmínkou právní existence výnosu, jako obecně závazného právního aktu, vyhlášení ve Sbírce zákonů. Dle ustanovení § 4 odst. 1 zákonného opatření č. 4/1962 Sb., o vyhlášení zákonů a jiných právních předpisů platilo, že vydání obecně závazných právních předpisů ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy, jejichž znění nebylo účelné ve Sbírce zákonů vyhlásit, zejména pro omezený počet organizací nebo osob, na které se vztahují, bylo třeba ve Sbírce zákonů alespoň oznámit. Výnos o památkové rezervaci z roku 1971 nebyl ve Sbírce zákonů ani vyhlášen, ani oznámen. Tento právní předpoklad právní existence a závaznosti tohoto správního aktu tedy nebyl nikdy splněn.

**29.** Výnos o památkové rezervaci z roku 1971 navíc přímo ve svém článku 3 stanovil, že výnos nabývá účinnosti dnem oznámení ve Sbírce zákonů.<sup>6</sup> I kdyby tedy dotčený výnos teoreticky nemusel být ve Sbírce zákonů podle dobových předpisů publikován - což v daném případě předpisy vyžadovaly, jak shora uvedeno - pravidlo týkající se nutnosti jeho zveřejnění ve Sbírce zákonů jako právního předpokladu jeho účinnosti bylo jednoznačně stanoveno přímo samotným výnosem.

**30.** Tím, že výnos o památkové rezervaci z roku 1971 ve Sbírce zákonů vyhlášen ani oznámen nikdy nebyl,<sup>7</sup> nikdy nenabyl, ani nemohl nabýt účinnosti. Výnos tedy z téhož důvodu neměl žádné právní účinky, a tedy nikoho právně nezavazoval. Uvedený závěr byl potvrzen mimo jiné i v odborném stanovisku vypracovaném JUDr. Stanislavem Kadečkou, PhD., advokátem a renomovaným akademikem působícím na Právnické fakultě Masarykovy univerzity a rovněž v Legislativní radě vlády České republiky:<sup>8</sup>

„Jak již bylo zmíněno v části I, tohoto odborného právního stanoviska, která shrnovala základní okolnosti řešené věci, bylo nicméně nabytí účinnosti výnosu o památkové rezervaci z r. 1971 výslovně vázáno (a to přímo tímto výnosem) na jeho oznámení ve Sbírce zákonů (coby oficiálním „publikačním místu“). I kdyby tedy snad tento výnos jinak, obecně nemusel být tímto způsobem (k nabytí platnosti) publikován/oznamován, pravidlo týkající

4 Změna územního plánu, str. b.1, b.2, bA.

5 Například Stanovisko Ministerstva kultury ze dne 9. prosince 2015, s. 2; Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 13. dubna 2016, s. 1; Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 2.

6 Prakticky stejné ustanovení lze najít i v ustanovení § 8 Výnosu ministerstva České socialistické republiky č. 16 417/87-VI/1, ze dne 21. prosince 1987, kterým byla znovu vyhlášena Městská památková rezervace v Olomouci a zároveň zrušena předcházející Městská památková rezervace v Olomouci.

7 Tento výnos není možné dohledat prostřednictvím systémů ASPJ a CODEXIS a ani ručním prolistováním všech tištěných částek Sbírky zákonů z roku 1971. Oproti tomu Výnos ministerstva kultury České socialistické republiky č. 16 417/87-VI/1, ze dne 21. prosince 1987, jehož obsahem bylo také vyhlášení Městské památkové rezervace Olomouc, ve sbírce zákonů oznámen byl. Pro doplnění a srovnání taktéž uvádíme, že v roce 1971 bylo ve Sbírce zákonů publikováno toliko Nařízení vlády č. 66 ze dne 21. července 1971 o památkové rezervaci v hlavním městě Praze. Tímto nařízením byla zřízena památková rezervace v hlavním městě Praze.

8 Doktor Kadečka působí rovněž jako člen rozkladové komise Ministerstva spravedlnosti a České národní banky, jakož i v dalších významných pozicích. Blíže k doktoru Kadečkovu například <http://www.akkvb.cz/liide/stanislav-kadecka/>.

se jeho účinnosti jím bylo stanoveno jednoznačně a bezrozporně. Nebyla-li však (nikdy) uvedená podmínka splněna, pak nelze učinit jiný závěr, než že předmětný [Výnos o památkové rezervaci z roku 1971] účinnosti nenabyl. Proto ani nemohl zakládat ty právní účinky (ta práva a povinnosti), které s prohlášením za památkovou rezervaci spojoval zákon o kulturních památkách."

**31.** Protože Výnos o památkové rezervaci z roku 1971 nikdy nenabyl účinnosti a právně neexistoval, nevznikla v jeho důsledku logicky ani MPR Olomouc. I tento závěr výslovně potvrdil doktor Kadečka:

„V souhrnu lze teda učinit dílčí - přitom však zásadní - závěr, že [Výnosem o památkové rezervaci z roku 1971] nedošlo, z důvodu jeho chybějící publikace (oznámení), k účinnému prohlášení historického jádra statutárního města Olomouce za památkovou rezervaci.“

**32.** K neexistující památkové rezervaci pak nebylo možné vyhlásit ochranné pásmo. Jak uvádí doktor Kadečka, účinnost rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma byla přímo vázána na předešlé (neúčinné) vyhlášení památkové rezervace:

"Mělo-li k tomuto (památkovou rezervaci neúčinně konstituujícímu) [Výnosu o památkové rezervaci z roku 1971] posléze přistoupit určení ochranného pásma, pak ani v případě souvisejícího (akcesorického) rozhodnutí Okresního národního výboru v Olomouci, odboru kultury, k nabytí účinnosti nedošlo. Účinnost určení ochranného pásma totiž nemůže nastat, pokud má takové ochranné pásmo doplňkově chránit památkovou rezervaci, k samotnému jejímuž řádnému konstituování nedošlo.“

**33.** Na uvedené skutečnosti nic nemění ani fakt, že MPR Olomouc byla následně vyhlášena v prosinci 1987. Toto „druhé“ vyhlášení památkové rezervace, které nastalo pět měsíců poté, co bylo vyhlášeno OP MPR Olomouc, nemohlo jakkoli zhojit nicotnost rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma.

**34.** Výše uvedené skutečnosti potvrdilo minimálně dvakrát i Ministerstvo kultury. Dne 28. února 2008 zaslala památková inspekce Ministerstva kultury dopis sp. zn. 3053/2008-PI, adresovaný Krajskému úřadu Olomouckého kraje („KUOK“). Z dopisu je zřejmé, že tento byl KUOK doručen dne 5. března 2008. V tomto dopisu ředitel Památkové inspekce Ministerstva kultury mimo jiné uvádí:

"Jak zjistila Památková inspekce dále, za účelem ochrany historického jádra města Olomouce byl vydán výnos ministra kultury ČSR čj. 6489171-II/2 z 13. 4. 1971. Podle čl. 3 tohoto výnosu měl nabytí účinnosti teprve dnem registrace ve Sbírce zákonů, k čemuž však nikdy nedošlo. Plošná památková ochrana historického jádra Olomouce, formou památkové rezervace v důsledku uvedené skutečnosti vůbec nebyla tímto výnosem založena. Stalo se tak až dalším, po obsahové stránce odlišným výnosem Ministerstva kultury č. 16 417/87-VI/I ze dne 21. 12. 1987, oznámeným ve Sbírce zákonů dne 29. 12. 1987, kterým byl ostatně předchozí výnos zrušen.

Rozhodnutí Okresního národního výboru čj. Kult. 1097/87/Tsř z 27. 7. 1987 o ochranném pásmu tedy bylo vydáno bez právního důvodu, neboť bylo vázáno na výnos o památkové rezervaci, který nebyl účinný. Z toho důvodu nemohlo rozhodnutí ONV o ochranném pásmu zakládat žádná práva a povinnosti, stejně jako je nezakládal výnos ministra kultury z r. 1971 na území vlastního historického jádra města Olomouce.

Pro ochranu památkové rezervace v Olomouci, zřízené až výnosem Ministerstva kultury ČSR č. 16 417/87-VI/1 ze dne 21. 12. 1987 s účinností od 29. 12. 1987, tedy ochranné pásmo dosud vymezeno nebylo. Účinnost předchozího rozhodnutí ONV z 27. 7. 1987 o ochranném pásmu nelze samozřejmě k právnímu stavu, založenému až citovaným výnosem Ministerstva kultury ČSR z 21. 12. 1987, vůbec vztahovat, neboť tato památková rezervace předtím neexistovala. Citovaným rozhodnutím ONV ochranné pásmo nevzniklo a nelze je považovat ani za ochranné pásmo ve smyslu ust. § 42 odst. 2 zákona o státní památkové péči."

**35.** Na základě žádosti KUOK ze dne 13. března 2008, adresoval vedoucí ekonomicko-právního oddělení odboru památkové péče Ministerstva kultury dne 1. dubna 2008 KUOK další dopis. Dopis v plném rozsahu potvrzuje závěry památkové inspekce Ministerstva kultury.

**36.** Z výše uvedeného jasně vyplývá, že OP MPR Olomouc nebylo zřízeno, protože v době jeho „vyhlášení“ MPR Olomouc vůbec neexistovala. K novému - účinnému a právně závaznému - vyhlášení ochranného pásma do dnešního dne nedošlo.

Důkazy: Rozhodnutí Okresního národního výboru v Olomouci ze dne 27. 7. 1987, sp. zn. kult. 1097/87/Tsř., Příloha č. 5

Fotokopie strany 661 Sbírky zákonů z roku 1987, Příloha č. 6

Odborné právní stanovisko vypracované JUDr. Stanislavem Kadečkou, Ph.D. ze dne 1 března 2016, Příloha č. 7

Dopis památkové inspekce Ministerstva kultury České republiky ze dne 28. února 2008, Příloha č. 8

Dopis Ministerstva kultury České republiky ze dne 1. dubna 2008, Příloha č. 9

#### B. Absence stanovení podmínek ochranného pásma

**37.** Nad rámec výše uvedeného Rozhodnutí o ochranném pásmu trpí další vadou, která sama o sobě způsobuje jeho nicotnost. Rozhodnutí o ochranném pásmu totiž neobsahovalo podmínky pro pořizování územních plánů a ostatních projektů obligatorně vyžadované příslušnou dobovou legislativou.

**38.** Uvedený požadavek byl zakotven v ustanovení § 5 zákona č. 22/1958 Sb., ve znění účinném od 1. ledna 1972, který stanovoval následující:

„Vyžaduje-li to ochrana nemovitých památek, určí pro ni výkonný orgán krajského národního výboru, případně Národního výboru města Brna, Národního výboru města Ostravy nebo Národního výboru města Plzně, v dohodě s dotčenými úřady a orgány ochranné pásmo a stanoví podmínky, jichž nutno dbát při pořizování územních plánů a ostatních projektů; může při tom v ochranném pásmu omezit nebo zakázat určitou činnost nebo naříditi odstranění nebo úpravu stavby nebo jiného zařízení, úpravu prostoru, popřípadě i úpravu pozemků, nebo učinit jiná vhodná opatření.“

**39.** Rozhodnutí o ochranném pásmu nestanovuje ani jedinou takovou podmínku. Na tuto zásadní vadu přitom upozornil jeho vydavatele, odbor kultury Okresního národního výboru v Olomouci, PhDr. Bedřich Tykva, ředitel

Státního ústavu památkové péče a památkové ochrany v Praze, již dopisem ze dne 7. srpna 1987. PhDr. Tykva ve svém dopise uvádí, že při vypracování čistopisu Rozhodnutí o ochranném pásmu došlo „k vypuštění podmínek ochrany z textu rozhodnutí.“ PhDr. Tykva proto doporučil Okresnímu národnímu výboru v Olomouci, aby své rozhodnutí urychleně doplnil:

„Doporučujeme Vám proto, abyste urychleně na vydání rozhodnutí čj. Kult. 1097/87/Tsř ze dne 27. 7. 87 navázali vydáním jeho doplňku, kterým by byl dodatečně stanoven ochranný režim, bez něhož postrádá vyhlášení pásma smysl. Rozhodnutí o ochranném pásmu, v němž nejsou stanoveny podmínky ochrany, nelze z hlediska vyhl. MŠK ČSR Č. 118/1959 Ú. 1., o památkových ochranných pásmech považovat za pravomocné rozhodnutí o určení památkového ochranného pásma.“

**40.** K shodnému závěru dospěl i doktor Kyselák. Jak uvádí doktor Kyselák, Rozhodnutí o ochranném pásmu je možné považovat za akt „pochybný, až nicotný“:

„Ze všech citovaných dokumentů vyplývá riziko posouzení [Rozhodnutí o ochranném pásmu] jako aktu právně pochybného, až nicotného. Je proto nanejvýš žádoucí, aby došlo k právní stabilizaci ochranného pásma MPR Olomouc. Na rozhodnutí příslušných výkonných orgánů státní památkové péče záleží, zda zajištění péče o MPR Olomouc bude mít právní oporu též v nezpochybnitelném správním aktu, kterým bude ochranné pásmo MPR Olomouc z právního hlediska stabilizováno.“

**41.** Rozhodnutí o ochranném pásmu je tedy nicotné i z důvodu, že neobsahuje vymezení podmínek pro pořizování územních plánů a ostatních projektů obligatorně vyžadované příslušnou dobovou legislativou.

Důkazy: Rozhodnutí Okresního národního výboru v Olomouci ze dne 27. 7. 1987, sp. zn. kult. 1097/87/Tsř., Příloha č. 5

Návrh rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma, který byl přiložen ke zprávě pro schůzi rady Okresního národního výboru v Olomouci konanou dne 12. června 1987 ze dne 2. června 1987, Příloha č. 10

Dopis ředitele Státního ústavu památkové péče a památkové ochrany v Praze ze dne 7.8. 1987, Příloha č. 11

Odborné stanovisko JUDr. Petra Kyseláka z prosince 2010, Příloha č.12

### C. Okresní národní výbor Olomouc nebyl příslušný k vydání rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma

**42.** Je nesporné, že OP MPR Olomouc bylo vyhlášené dne 27. července 1987 odborem kultury Okresního národního výboru Olomouc pod č.j.: kult.1097/87/Tsř. V té době účinný zákon č. 22/1958 Sb. ale výslovně stanovil, že ochranné pásmo může být vyhlášeno pouze výkonnými orgány krajského národního výboru, případně Národního výboru města Brna, Národního výboru města Ostravy nebo Národního výboru města Plzně:

„Vyzaduje-li to ochrana nemovitě památky, určí pro ni výkonný orgán krajského národního výboru, případně Národního výboru města Brna, Národního výboru města Ostravy nebo Národního výboru města Plzně, v dohodě s dotčenými úřady a orgány ochranné pásmo a stanoví podmínky, jichž nutno dbát při pořizování územních plánů a ostatních projektů; může při tom v ochranném pásmu omezit nebo zakázat určitou činnost nebo naříditi odstranění nebo úpravu stavby nebo jiného zařízení, úpravu prostoru, popřípadě i úpravu pozemků, nebo učiniti jiná vhodná opatření.“<sup>9</sup>

**43.** Je tedy zcela nezpochybnitelné, že ochranné pásmo mělo být vyhlášeno výkonnými orgány příslušného krajského národního výboru, nikoli odborem kultury Okresního národního výboru Olomouc.

**44.** Podle ustálené judikatury Ústavního soudu a správních soudů je rozhodnutí vydané věcně nepříslušným správním orgánem, a to orgánem nižšího stupně, nutno považovat za nicotné.<sup>10</sup> Jak dále dovodil Nejvyšší správní soud, na nicotné rozhodnutí se hledí jako kdyby vůbec neexistovalo. Nicotné rozhodnutí nesmí být vynucováno a nicotnost nelze zhojit uplynutím času:

„Současná právní úprava, judikatura i doktrína tedy považují nicotnost za samostatný právní institut, který je odlišný od institutu nezákonnosti z hlediska právních účinků dotčeného správního aktu. Nezákonné rozhodnutí existuje, je právně závazné, vynutitelné a vychází se z presumpce jeho správnosti, dokud není zrušeno. Proti němu lze brojit opravnými či dozorčími prostředky, avšak pokud tyto nejsou včas a řádně uplatněny, zůstává nezákonné rozhodnutí objektivně existující a nelze ho již odstranit. Naproti tomu se na nicotné rozhodnutí vždy hledí jako na neexistující, zdánlivé, nezakládající žádné právní následky, a proto nemusí být respektováno, a veřejnou mocí dokonce ani nesmí být vynucováno. Nicotnost nelze zhojit uplynutím času, a může tak k ní být přihlédnuto kdykoliv z úřední povinnosti.“<sup>11</sup>

**45.** Rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc bylo vydáno odborem kultury Okresního národního výboru Olomouc, ačkoliv rozhodnutí o ochranném pásmu mohlo být vydáno pouze výkonnými orgány krajských národních výborů – orgány vyššího stupně. Rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc bylo tedy vydáno věcně nepříslušným orgánem – orgánem nižšího stupně.

9 § 5 odst. 1 zákona Č. 22/1958 Sb. ve znění účinném ke dni 27. července 1987.

10 K tomu například rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. II ÚS 770/02 ze dne 5 května 2004: „V českém právním řádu pak obecně vymezení vad, které způsobují nulitu (nicotnost) správního aktu, není, je třeba je dovozovat především z judikatorních závěrů a podpůrně z teorie správního práva. Judikatura i teorie při tom shodně uvádějí, že o paakt, jako správní akt, který nevyvolává jím zamýšlené účinky, jde tehdy, jsou-li jeho vady zásadní a zřejmé, že na něj "nelze hledět" jako na správní akt. Na prvním místě je nicotnost správního aktu dovozována tam, kde akt vydal správní orgán absolutně věcně nepříslušný (příp. orgán instančně postavený na nižším stupni, než orgán, kterému rozhodnutí příslušelo).“

11 Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu č.j. 7 As 100/2010 - 65 ze dne 12. března 2013, bod 32.

**46.** V souladu s výše citovanou judikaturou Ústavního soudu a Nejvyššího správního soudu je proto rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc nicotné a nesmí být vynucováno. OP MPR Olomouc tak právně neexistuje.

**47.** Pro úplnost dodáváme, že pravomoc vydávat rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma během účinnosti zákona č. 22/1958 Sb. nepřešla na okresní národní výbory. Pravomoci okresních národních výborů byly po přijetí zákona č. 22/1958 Sb. upraveny nejdříve zákonem č. 65/1960 Sb., o národních výborech, a později zákonem č. 69/1967 Sb., o národních výborech („ONV“). ZoNV kromě jiného stanovil, že okresní národní výbory vykonávají státní správu ve vymezených úsecích - jedním z těchto úseků byl i úsek „ochrany přírody a kulturních památek“.<sup>12</sup>

**48.** Rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc bylo vydáno dne 27. července 1987. Zákon č. 22/1958 Sb. byl účinný od 3. května 1958 do 31. prosince 1987 a ZoNV byl účinný od 1. ledna 1968 do 23. listopadu 1990. V době vydání rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc byla tedy pravomoc národních výborů v oblasti ochrany kulturních památek upravena nejen v zákoně č. 22/1958 Sb., ale i v ZoNV. ZoNV nicméně neupravoval konkrétní otázku vydávání rozhodnutí o vyhlášení ochranných pásem - tato zůstala i nadále upravená v zákoně č. 22/1958 Sb.<sup>13</sup> ZoNV stanovil pouze obecné pravomoci národních výborů - úprava obsažená v zákoně č. 22/1958 Sb. byla vůči úpravě obsažené v ZoNV speciální<sup>14</sup> a měla před ní přednost.<sup>15</sup>

**49.** Pravomoc vydávat rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma proto i po přijetí ZoNV zůstala upravena zákonem č. 22/1958 Sb., který jasně stanovil, že ochranné pásmo může být vyhlášeno pouze výkonnými orgány krajských národních výborů, nikoliv okresních národních výborů.

**50.** Otázkou pravomocí národních výborů v oblasti ochrany kulturních památek podle ZoKP se v nedávném rozhodnutí zabýval i Městský soud v Praze. Ačkoliv rozhodnutí Městského soudu neadresuje specificky ustanovení zákona č. 22/1958 Sb. upravující vyhlášení ochranných pásem, je i pro tuto oblast zcela zásadní.

**51.** Městský soud se ve svém rozhodnutí zabýval otázkou, zda přijetím ZoNV došlo k přesunu pravomoci rozhodovat o zápisu kulturních památek z krajských národních výborů na okresní národní výbory. V době přijetí ZoNV byla tato otázka upravena v ustanovení § 7 odst. 3 zákona č. 22/1958 Sb., který jasně stanovil, že k rozhodnutí o zápisu kulturních památek jsou příslušné krajské národní výbory. Městský soud dovodil, že i po přijetí ZoNV zůstala pravomoc rozhodovat o zápisu kulturních památek krajským národním výborům. Městský soud konstatoval, že úprava obsažená v zákoně č. 22/1958 Sb. byla vůči úpravě obsažené v ZoNV speciální a k přenosu pravomocí z krajských národních výborů na okresní národní výbory po dobu účinnosti ZoKP nedošlo:

„Ani zákon o NV nezakotvil okresním národním výborům pravomoc vydávat rozhodnutí o zápisu do SSKP (a nestalo se tak ani památkovým zákonem účinným od 1.1.1988, který zrušil zákon o kulturních památkách), nedošlo tak k "nepřímé novele" zákona o kulturních památkách, jak žalovaný tvrdí. Vládní nařízení č. 71/1960 Sb. a instrukce Č. 44377/61 na něž rovněž žalovaný poukazuje, jsou právními předpisy nižší právní síly a nemohly provést novelu zákona. Také ust. § 1 odst. 5 vyhlášky č. 116/1959 Ú.1. v rozhodném znění, podle kterého *"seznamy vede odbor školství a kultury rady krajského národního výboru, který výkonem této agendy – s výjimkou rozhodnutí o zápisu – může pověřit příslušnou přímo podřízenou organizací"* považovalo za kompetentní orgán k rozhodování o zápisu do SSKP příslušný orgán KNV nikoli okresního národního výboru.

Zákon o kulturních památkách tak v ust. § 7 odst. 3 obsahoval speciální úpravu ve vztahu k § 19 zákona č. 69/1967 Sb., o národních výborech, která platila až do konce účinnosti zákona o kulturních památkách, tj. do 31.12.1987. Toto ustanovení platilo i v r. 1984, kdy došlo k zápisu předmětného domu do SSKP, nebylo nijak změněno ani novelizováno. Úvaha žalovaného dovozující přenesení příslušnosti z krajských národních výborů na okresní národní výbory je tak nesprávná. K § 19 zákona o NV se vyjádřil i Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 22. Cdo 1622/2000, ve kterém konstatoval, že § 19 nelze interpretovat tak, že by národní výbory nadále vykonávaly veškerou státní správu na daném úseku, jde jen o deklaratorní připomenutí, že národní výbory jsou činné i v této oblasti, pokud je tím zvláštní zákon pověřuje.

Soud přisvědčuje žalobci, že pokud by bylo úmyslem zákonodárce provést zákonem o NV tak zásadní změnu v kompetencích v rozhodování o zápisech do státních seznamů památek stanovenou zákonem o kulturních památkách, tj. odebrat kompetenci KNV a přenést ji na ONV, musel by takový záměr explicitně vyjádřit (rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 21.9.1998, č.j. 6 A 86/96).<sup>16</sup>

**52.** Závěry Městského soudu jsou plně uplatnitelné i pro posuzování pravomocí k vydávání rozhodnutí o vyhlášení ochranných pásem.

**53.** Zprvce, ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 22/1958 Sb., upravující vydávání rozhodnutí o vyhlášení ochranných pásem, stejně jako ustanovení § 7 odst. 3 zákona č. 22/1958 Sb. zakládalo pravomoc krajských národních výborů.

**54.** Z druhého, stejně jako v případě otázky rozhodnutí o zápisu kulturních památek, ani otázku rozhodnutí o vyhlášení ochranných pásem ZoNV výslovně neupravoval, když speciální úprava byla nadále obsažena v zákoně č. 22/1958 Sb..

**55.** Je proto logické, že jestli na základě ZoNV nepřešla na okresní národní výbory pravomoc podle ustanovení § 7 odst. 3 ZoKP, jak dovodil Městský soud v Praze, tak na okresní národní výbory nepřešla ani pravomoc vyhlášení ochranných pásem podle ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 22/1958 Sb.

12 K tomu blíže ustanovení §§ 19 a 27 odst. 2

13 Jak bylo vysvětleno již výše v tomto podání, ZoKP stanovil, že rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma vydávají výkonné orgány krajských národních výborů.

14 Rozsudek Městského soudu v Praze, sp. zn. 9A 211/2013 -78 ze dne 11. listopadu 2016.

15 Zásada *lex specialis derogat legi generali*, tedy zásada přednosti speciální právní úpravy před právní úpravou obecnou patří mezi základní právní zásady. K tomu například usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1924/11 ze dne 13. srpna 2012: *"Z obecných právních zásad přitom plyne, že při vzájemné konkurenci má přednost právní úprava speciální (...)"*

16 Rozsudek Městského soudu v Praze, sp. zn. 9A 211/2013 -78 ze dne 11. listopadu 2016.

**56.** Na základě výše uvedeného není pochyb o tom, že po celou dobu účinnosti zákona č. 22/1958 Sb. byly k vyhlášení ochranného pásma příslušné pouze výkonné orgány krajských národních výborů, které si tuto pravomoc zachovaly i po přijetí ONV v roce 1967. Okresní národní výbor Olomouc proto nebyl příslušný k vydání rozhodnutí o vyhlášení OP MPR Olomouc, které je z tohoto důvodu nicotné.

#### D. Nemožnost zřídit ochranné pásmo k památkové rezervaci

**57.** Posledním důvodem nicotnosti Rozhodnutí o ochranném pásmu je fakt, že zákon č. 22/1958 Sb. výslovně upravoval možnost stanovení ochranného pásma pouze k nemovitým památkám, nikoli památkovým rezervacím, coby odlišnému předmětu památkové ochrany:

„Vyžaduje-li to ochrana nemovité památky, určí pro ni výkonný orgán krajského národního výboru, případně Národního výboru města Brna, Národního výboru města Ostravy nebo Národního výboru města Plzně, dohodě s dotčenými úřady a orgány ochranné pásmo a stanoví podmínky, jichž nutno dbát při pořizování územních plánů a ostatních projektů; může při tom v ochranném pásmu omezit nebo zakázat určitou činnost nebo naříditi odstranění nebo úpravu stavby nebo jiného zařízení, úpravu prostoru, popřípadě i úpravu pozemků, nebo učiniti jiná vhodná opatření.“<sup>17</sup>

**58.** Ke stejnému závěru došel ve svém odborném stanovisku i doktor Kadečka, který k tomuto důvodu nicotnosti Rozhodnutí o ochranném pásmu uvádí:

„V návaznosti na právé uvedené zpracovatel v žádném případě nerozporuje, že pro konkrétní, jednotlivé nemovité památky či jejich soubor mohlo být již za účinnosti [zákonu č. 22/1958 Sb.] určeno ochranné pásmo, přičemž shora již zmiňované materiální pojetí památek v tomto zákoně umožňovalo využití tohoto akcesorického ochranného instrumentu v mnoha případech. Na druhou stranu ale nelze v oblasti veřejného práva tento relativně široký prostor pro určování ochranných pásem volně rozšiřovat i na další objekty památkové ochrany (zde na památkové rezervace tvořené nejen nemovitými památkami, ale i jejich prostředím). Proto je namíste učinit závěr, že za účinnosti [zákonu č. 22/1958 Sb.] bylo přinejmenším pochybné, zda vůbec bylo lze pro památkovou rezervaci ochranné pásmo zřídit.“

**59.** Rozhodnutím o ochranném pásmu přitom mělo zjevně dojít ke zřízení ochranného pásma k památkové rezervaci jako celku - nikoliv ke zřízení ochranného pásma k jednotlivým nemovitým památkám. Vzhledem k chybějícímu zákonnému zmocnění však takové ochranné pásmo vůbec nebylo možno vyhlásit.

Důkazy: Odborné právní stanovisko vypracované JUDr. Stanislavem Kadečkou, Ph.D. ze dne 1. března 2016, Příloha č. 7

**60.** Výše uvedené prokazuje, že řešené území se nenachází v památkově chráněném území.

**61.** Argumentace v odůvodnění návrhu Změny územního plánu je proto založená na nesprávném předpokladu o umístění Pozemků v ochranném pásmu Městské památkové rezervace Olomouc. Vzhledem k tomu, že jde o klíčový předpoklad autorů návrhu, odůvodnění výškového regulativu uvedené v návrhu nemůže jako celek vůbec obstát.

### **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Tvrzení, že změna územního plánu je postavena pouze na předpokladu, že se pozemky podatele námítky nacházejí v ochranném pásmu městské památkové rezervace Olomouc, není pravdivé. Jak již bylo uvedeno, hlavním důvodem pro stanovení maximální možné výšky zástavby 19/23 m je existence historického jádra města, které je veřejným zájmem hodným ochrany. To bylo potvrzeno mimo jiné jeho prohlášením za městskou památkovou rezervaci. Vedle toho se v historickém jádru města nachází památka zapsaná od roku 2000 do světového seznamu dědictví UNESCO, Čestný sloup Nejsvětější Trojice v Olomouci. Památková rezervace je tvořena souborem nemovitých kulturních památek, popřípadě archeologických nálezů. Zákon o státní památkové péči stanoví povinnost pečovat o zachování kulturní památky, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením. K ochraně této hodnoty pak také slouží hned několik možných prostředků, mezi nimiž je možné jmenovat také vyhlášení ochranného pásma. Jádro argumentace k výškové regulaci plochy 03/056P tedy netkví v existenci ochranného pásma, ale v nezpochybnitelné existenci samotného historického jádra a prstence novější zástavby převážně z první poloviny 20. století, obklopující toto jádro. Prostorová struktura historického jádra a struktura prstence „první vrstvy“ zástavby, jejich vzájemné působení a také jejich celkové působení v obrazu města je důvodem k odmítnutí zástavby přesahující výškovou hladinu 19/23 m a výškové stavby v řešené ploše, přináležící k tomuto prstenci. Vyhlášení ochranného pásma pouze reflektovalo danou skutečnost, přitom právě existence zanedbaného průmyslového závodu na okraji městského centra signalizovala budoucí potřebu přestavby tohoto území, a tedy akutní potřebu stanovení podmínek pro zajištění ochrany reálně existujících kulturních a památkových hodnot.

Podklady pro vydání změny územního plánu jsou specifikovány v kapitole 9.3. Komplexní zdůvodnění řešení Změny č. II ÚP Olomouc. Rozhodně mezi ně nepatří pouze rozhodnutí o ochranném pásmu. Těmito podklady jsou: zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména § 18 a 19 (cíle a úkoly územního plánování); politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (schválená vládou ČR dne 15. dubna 2015 usnesením č. 276); zásady územního rozvoje Olomouckého kraje (schválena Zastupitelstvem Olomouckého kraje dne 22.4.2011 usnesením č. UZ/19/44/2011 a vydána formou Opatření obecné povahy č. j. KUOK 28400/2011 s nabytím účinnosti dnem 14.7.2011); ÚP Olomouc (vydaný Zastupitelstvem města Olomouce formou Opatření obecné povahy č. 1/2014 ze dne 15.9.2014 s nabytím účinnosti dne 30.9.2014); Plán královského hlavního města Olomouce (rozšíření města podle projektu Camilla Sitteho 1895); Velký Olomouc, Plán zastavění jednotlivých obvodů (Arch. Prof. Ladislav Skřivánek, 1925); Velký Olomouc, Návrh základního plánu upravitelského a zastavovacího (Arch. Max Urban, Ing. Josef



Sejna, 1930); Směrný územní projekt města Olomouce 1955, Olomouc – Územní plán sídelního útvaru (Stavoprojekt v Olomouci, kolektiv vedený inž. arch. Miroslavem Strnadem, 1955); Městská památková rezervace Olomouc prohlášená Výnosem MK ČSR čj. 16.417/87-VI/1 ze dne 21. 12. 1987, vedená v Ústředním seznamu KP ČR pod R.č.1987701; Ochranné pásmo MPR (dále též jen „OP MPR“) Olomouc, určené bývalým Městským národním výborem Olomouc, odboru kultury dne 27. 7. 1987 pod č.j. kult.1097/8Tař.; Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1 – KKO12 na území Olomouckého kraje (Löw a spol., s.r.o., 2014); Podklady pro posouzení variant maximální výšky zástavby ve vztahu k hodnotám v území - Digitální model terénu a zástavby města Olomouce, Geodis Brno; Rozsudek Krajského soudu v Ostravě (č. j. 79 A 6/2014 – 193) ze dne 25.2.2015; digitální model terénu a zástavby města Olomouce, Geodis Brno; rozpracovaná územní studie US-18. Ze zákona jsou závazným podkladem pro územní plán také stanoviska dotčených orgánů, mimo jiné stanovisko Ministerstva kultury ČR.

Předmětem řízení o územním plánu (stejně tak i o jeho změně) není, a ani být nemůže, určování, zda je určitá právní norma platná nebo neplatná. Vyhlášení ochranného pásma je věcí výkonu státní správy, do které odpůrce nemá možnost zasahovat. Ochranné pásmo dosud nebylo žádným vrchnostenským aktem zrušeno. Naposledy byla jeho existence potvrzena např. rozhodnutím Magistrátu města Olomouce, odboru památkové péče, ze dne 12. října 2017, č.j. SMOL/235731/2017/OPP/Tom. Informace o existenci nemovitých kulturních památek, památkových rezervací a jejich ochranných pásmech jsou do územně analytických podkladů a z nich poté do územních plánů přebírány z údajů o území poskytovaných Národním památkovým ústavem jako povinným poskytovatelem těchto údajů dle § 32 odst. 2) písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Údaje, jejich přesnost a aktuálnost jsou poskytovatelem garantovány formou pasportu údajů o území – průvodního formuláře k předávaným údajům.

Ochranné pásmo kulturní památky je jedním z limitů využití území. Limity využití území se v souladu s § 26 odst. 1 stavebního zákona rozumí omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území. Ten je navázán na územně analytické podklady, když jedním ze sledovaných jevů je podle části A řádku 8. přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, také nemovitá kulturní památka, případně soubor, včetně jejího ochranného pásma. Územně analytické podklady tento limit v podobě ochranného pásma městské památkové rezervace respektují, což je patrné mimo jiné z výkresu limitů grafické části územně analytických podkladů. Tento limit převzaly jak Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, tak i Územní plán Olomouc. Územně analytické podklady jsou totiž v souladu s § 25 stavebního zákona podkladem pro územně plánovací dokumentaci, který je nutné respektovat. V opačném případě by šlo o dalekosáhlý zásah do právní jistoty všech ostatních dotčených subjektů.

I přes výše uvedené sdělujeme k jednotlivým argumentům námítky následující:

- A. Na prvním místě podatel námítky napadá výnos ministerstva kultury ČSR, č.j. 6489/71-II/2 ze dne 13. dubna 1971, o památkové rezervaci (dále jen „výnos“). Ten podle něj nebyl publikován zákonným způsobem a MPR Olomouc proto právně neexistovala v době, kdy bylo rozhodováno o ochranném pásmu. Podle čl. 45 odst. 3 ve spojení s čl. 58 odst. 3 ústavního zákona č. 143/1968 Sb., o československé federaci, platí, že vyhlášení právního předpisu je podmínkou platnosti pouze u zákonů a zákonných opatření předsednictva Federálního shromáždění. Zákon č. 3/1969 Sb. k normám, pro něž je vyhlášení ve Sbírce zákonů podmínkou jejich platnosti, počítá také vládní nařízení a vyhlášky ústředních orgánů ČSR. Výnos ministerstva kultury je přitom opatřením ústředního orgánu ČSR ve smyslu § 2 písm. e) zákona č. 3/1969 Sb. Podmínkou jeho platnosti tedy není publikace ve Sbírce zákonů. Zákon č. 4/1962 Sb. taktéž nestanoví pro výnosy jako podmínku jejich platnosti uveřejnění ve Sbírce zákonů. Na základě tvrzení podatele námítky proto nelze dospět k tomu závěru, že výnos ministerstva kultury ČSR, č.j. 6489/71-II/2 ze dne 13. dubna 1971, o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci, je neplatný.

Podatel námítky dále tvrdí, že sám výnos si stanovil jako podmínku své účinnosti vyhlášení ve sbírce zákonů. Toto tvrzení však není pravdivé. Zmíněný výnos ve svém čl. 3 říká: „*Tento výnos nabývá účinnosti dnem registrace ve Sbírce zákonů.*“ Je nutné odlišovat registraci a vyhlášení ve Sbírce zákonů. Samotný pojem registrace tehdejší zákon o sbírce zákonů neznal. V tehdejší literatuře však lze dohledat, že registrace probíhala nejčastěji právě prostřednictvím resortních publikačních prostředků.<sup>18</sup> V souladu s tímto byl výnos publikován ve Věstníku Ministerstva školství a Ministerstva kultury České socialistické republiky, sešit 9., ročník XXVII. Věstník byl přístupný širokému okruhu veřejnosti, když jej bylo možné zakoupit v knihkupectví, zároveň bylo možné objednat také jeho předplatné. Přístupný byl rovněž v sídle ministerstva kultury. Dalo by se snad uvažovat pouze o tom, že tvůrce této normy považoval za registraci oznámení ve Sbírce zákonů ve smyslu § 4 zákona č. 4/1962 Sb., přičemž k tomuto oznámení skutečně nedošlo. Oznámení však nelze zaměňovat s vyhlášením ve Sbírce zákonů. V části námítky týkající se chybějícího oznámení ve Sbírce zákonů by pak bylo možné dát vlastníkovi za pravdu. Na opačnou stranu lze v tomto případě také odkázat na rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 9. listopadu 1999 ve věci Špaček s.r.o. vs. Česká republika (stížnost č. 26449/95). V tomto případě šlo taktéž o platnost a účinnost právních norem, které nebyly publikovány ani oznámeny ve Sbírce zákonů. Soud dospěl k závěru, že i přes to šlo o právní normy dostatečně dostupné a předvídatelné, a tedy pro své adresáty závazné. Navíc, výnosem se řídily několik desítek let orgány veřejné správy, stejně tak i její adresáti, a to v dobré víře, že jsou jím vázáni. Jak uvádí podatel námítky, k určitým pochybnostem ohledně správnosti publikace tohoto předpisu došlo až v r. 2008. Do té doby nebyl předpis nikdy a nikým zpochybněn. Konkrétně podatel námítky odkazuje na dopis památkové inspekce Ministerstva kultury ČR a dopis ministra kultury ČR. Ani jeden z těchto dokumentů ale neobsahuje autoritativní výklad práva, jde pouze o vyslovení právního názoru.

Z uvedených důvodů nemáme za to, že jde o výnos neplatný či dokonce nicotný. Rovněž nemá za to, že šlo o výnos neúčinný. Kdyby však nakonec dospěly jiné orgány k závěru o neúčinnosti výnosu z důvodu chybějícího oznámení,

je nutné konstatovat, že tato skutečnost nemá vliv na platnost výnosu, protože registrace ve sbírce zákonů měla být pouhou podmínkou účinnosti. To znamená že výnos již byl součástí právního řádu (tehdy) ČSR a schvalující orgán jím již byl vázán. Mimo jiné znal tento předpis pojem „městská památková rezervace Olomouc“, který zde byl jasně do budoucna pro všechny správní orgány definován.

I kdyby uvedená chyba při publikaci ve Věstníku namísto Sbírkou zákonů byla soudy posouzena jako natolik závažná, že předpis vůbec nevznikl (k čemuž se z výše uvedených důvodů a s ohledem na právní jistotu adresátů nepřikláníme), mohlo dojít k jejímu zhojení na základě vydání výnosu MK ČSR č. j. 16.417/87-VI/1 ze dne 21.12.1987. Zákon o státní památkové péči totiž ve svém § 42 odst. 2 stanoví, že památkové rezervace prohlášené za ně podle dřívějších právních předpisů se považují za památkové rezervace podle tohoto zákona. Ochranná pásma zřízená podle dřívějších právních předpisů se považují za ochranná pásma podle tohoto zákona. Jak bylo uvedeno, přijetí výnosu z r. 1971 rozhodně netrpělo takovými vadami, pro které by bylo možno prohlásit je za neexistující.

Dále jsme povinni konstatovat, že památková rezervace v Olomouci byla poprvé vyhlášena již v roce 1950 na základě usnesení 99. schůze vlády, konané dne 11. července 1950. Zde byla poprvé zakotvena povinnost plošně pečovat o historické celky vyjmenovaných měst, mezi nimiž se jmenuje i Olomouc. Usnesení nebylo žádným následujícím předpisem zrušeno. Dále, zákon č. 22/1958 Sb. v § 7 stanovil, že zápisy do státních seznamů památek mají pouze evidenční charakter. Památkou proto bylo ex lege vše, co splňovalo zákonné definiční znaky. Památka byla v uvedeném zákoně definována takto: „každý kulturní statek, který je dokladem historického vývoje společnosti, jejího umění, techniky, vědy a jiných oborů lidské práce a života, nebo jest jí dochované historické prostředí sídlištních celků a architektonických souborů, anebo věc, která má vztah k význačným osobám a událostem dějin a kultury.“ Za památku se považuje také soubor kulturních statků a věcí, i když některé z nich nejsou památkami. Památkou proto bylo také historické jádro města Olomouce. Skutečnost, že historické jádro města je hodno ochrany, vnímá taktéž laická veřejnost. Nikoli ojediněle se lze setkat s výroky o Olomouci jako nejvýznamnějším historickým městě na Moravě. Předmět chráněný ochranným pásmem je všeobecně známý, navíc jeho ochrana vyplývá jak z vyhlášení památkové rezervace z r. 1950, tak i z výnosu z r. 1971. Vzhledem k tomu že ochranné pásmo šlo vyhlásit i k souboru nemovitých památek (jak bude ještě dokladováno níže), mohlo se toto ochranné pásmo vztahovat k již evidovaným nemovitým památkám. Některé objekty, které dnes náležejí do Městské památkové rezervace, jsou totiž chráněny již od r. 1958. Tato skutečnost vyplývá z Ustředního seznamu kulturních památek České republiky.

- B. Podatel námítky tvrdí, že rozhodnutí o ochranném pásmu je nicotné z důvodu, že postrádá jednu z povinných náležitostí, konkrétně podmínky pro pořizování územních plánů a ostatních projektů. Rozhodnutí o ochranném pásmu skutečně obsahuje pouze vymezení tohoto pásma a možnost regulace činností v něm. Jsme si vědomi, že požadavek na stanovení podmínek pro územní plánování byl opuštěn teprve přijetím zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, s účinností k 1. 1. 1988.

Platnosti však uvedený zákon nabyl již k 13. 4. 1987, tedy ještě před vydáním rozhodnutí o ochranném pásmu. Lze proto mít za to, že rozhodnutí o ochranném pásmu bylo přeneseno do režimu zákona č. 20/1987 Sb. a mohl tak být zhojen nedostatek stanovení podmínek ochrany. Rozhodnutí o ochranném pásmu totiž bylo vydáno zřejmě v souvislosti s procesem schvalování vyhlášení městské památkové rezervace v r. 1987. Podporou pro uvedené tvrzení je text § 42 odst. 2 tohoto zákona. Podle něj se ochranná pásma zřízená podle dřívějších právních předpisů považují za ochranná pásma podle tohoto zákona. Taktéž přijetí zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), by bylo možné považovat za jisté překonání uvedené povinnosti. Tento zákon totiž upravoval mimo jiné součinnost s dotčenými orgány, a to i na úseku památkové péče. Přitom v té době mělo město Olomouc platný územní plán ze dne 25. 6. 1985, který zahrnoval mimo jiné podmínky ochrany památek.

I v tomto případě považujeme za nezbytné poukázat na právní jistotu adresátů této normy. Bylo by nepřiměřeným zásahem do předvídatelnosti práva, pokud by nyní byla vyslovena nicotnost tohoto rozhodnutí, obzvláště za té situace, kdy jediný nedostatek obsahu předmětné právní normy již mnoho let není povinnou náležitostí obsahově totožných právních norem.

- C. Dále jsme se zabývali námítkou o nepřislušnosti Okresního národního výboru k vydání rozhodnutí ze dne 27. července 1987, č. j. kult.1097/87/Tsř o vyhlášení ochranného pásma. Zákon č. 69/1967 Sb., o národních výborech, v rozhodném znění (dále jen „ZoNV“), upravoval, jak poznamenává správně také podatel námítky, pravomoc národních výborů v oblasti ochrany kulturních památek. Vyhlášení ochranného pásma je výkonem státní správy (výklad a contrario § 38 ZoNV). Podle § 27 odst. 2 ve spojení s § 19 ZoNV vykonává okresní národní výbor státní správu na všech úsecích uvedených v § 19, tedy mimo jiné i na úseku ochrany kulturních památek. Přitom nejsou konkrétně specifikovány činnosti, kterých se má tato pravomoc dotýkat. Z toho lze usuzovat, že jde o změnu týkající se veškerých činností spadajících k ochraně kulturních památek. Taktéž § 5 odst. 2 zákona č. 71/1967 Sb., o správním řízení (správní řád), v rozhodném znění, stanoví, že k řízení před národními výbory v prvním stupni jsou příslušné okresní národní výbory. Krajský národní výbor v souladu s § 28 odst. 3 ZoNV řídí okresní národní výbory, pomáhá jim a radí se s nimi, zabývá se jejich podněty a upozorněními, dozírá na plnění zákonů a zachování státní disciplíny a provádí periodické revize jejich hospodaření. Lze říci, že se jednalo o nadřízený orgán státní správy, a to s ohledem na velmi obecnou textaci také na úseku ochrany kulturních památek. Zákon tedy krajskému národnímu výboru, na rozdíl od okresního, výslovně působnost v oblasti ochrany kulturních památek nesvěřuje. Z uvedeného je patrné, že ZoNV upravoval problematiku výkonu státní správy na uvedeném úseku komplexním způsobem, a to způsobem odlišným od zákona č. 22/1958 Sb., na který odkazuje podatel námítky. Z obecného kolizního pravidla *lex posterior derogat legi priori* je však nutné, aby byl aplikován zákon pozdější, tedy ZoNV. V souladu s tímto zákonem byla pravomoc a působnost k vydání rozhodnutí o ochranném pásmu dána okresním národním výborům. K uvedenému závěru směřuje také historický výklad, když vládní návrh ZoNV původně obsahoval § 27 odst. 2 s tímto zněním: „Okresní národní výbor vykonává státní správu na všech úsecích uvedených v § 19, pokud zákony neupravují tuto působnost jinak.“ Schválené

znění právního předpisu neobsahuje druhou část souvětí. Jsme proto toho názoru, že pokud by zákonodárce chtěl, aby nadále rozhodovaly krajské národní výbory, ponechal by v právní normě tento dovětek. K tomuto závěru lze dospět i na základě důvodové zprávy k uvedenému zákonu, kde je řečeno, že zvlášť důležitá úloha připadá okresním národním výborům, když ty vykonávají státní správu jako rozhodovací nebo odvolací orgán na úsecích správní působnosti národních výborů (§ 19). Konečně dodáváme, že analogická situace existovala také na úseku ochrany přírody. Zde Konzultační sbor ministra vnitra jako poradní orgán dospěl k tomu závěru, že působnost ve věcech státní správy na tomto úseku přešla na okresní národní výbory (Věstník MŠ a MK ČSR z 20. 12. 1983, sdělení č. j. 15 787/83).

K odkazu na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 11. listopadu 2016, č. j. 9 A 211/2013-78 uvádíme, že nejde o shodnou situaci s nyní řešeným případem. Kasační soud navíc rozsudkem ze dne 7. února 2018, sp. zn. 9 As 330/2016 rozsudek Městského soudu zrušil.

- D. V posledním bodu této námítky je napadeno, že rozhodnutí o ochranném pásmu nelze vztahovat k památkové rezervaci, ale pouze k nemovité památce. Podle § 2 odst. 2 zákona č. 22/1958 Sb. se za památku považuje také soubor kulturních statků a věcí, i když některé z nich nejsou památkami. Památkou tak ex lege mohlo být také historické jádro města jakožto soubor kulturních statků. Podle § 4 odst. 1 zákona č. 22/1958 Sb. je možné prohlásit za památkovou rezervaci takový celek, který tvoří skupina nemovitých památek se svým prostředím. Památková rezervace je tedy souborem nemovitých kulturních památek, k nimž je možné zřídit ochranné pásmo. Teleologický výklad příslušné právní normy nemůže vést k jinému závěru, než že ochranné pásmo lze zřídit také k souboru nemovitých památek, který zákon označuje jako památkovou rezervaci. Materiálně jde totiž stále o ochranu nemovitých památek. Navíc hypotéza, že ochranné pásmo památkové rezervace bylo možné zřídit až za účinnosti z. č. 20/1987 Sb., opět vede k tomu závěru, že vyhlášení ochranného pásma nabylo účinnosti až s tímto zákonem.

Z uvedeného výkladu je patrné, že vyhlášení ochranného pásma Městské památkové rezervace nebylo shledáno neplatným, natož nicotným. Tento akt nebyl dosud žádným soudním rozhodnutím zrušen, ani nebyla prohlášena jeho nicotnost. Je nutné respektovat presumpci jeho správnosti a zachovávat tak právní jistotu adresátů této normy.

### III.II ÚČELOVÁ ARGUMENTACE TZV. „PRVNÍ VRSTVOU“

**62.** Autoři Změny územního plánu, patrně si vědomi neexistence OP MPR Olomouc, se snaží nedůvodné podmínky stanovené Změnou územního plánu obhájit alternativním argumentem, spočívajícím v údajné existenci jakési „první vrstvy“, která se s OP MPR Olomouc (zcela „náhodně“) v podstatě překrývá, a na kterou opakovaně odkazují.<sup>19</sup>

**63.** Tato argumentace vůbec neobstojí. Pojem „první vrstva“ je v daném kontextu účelově vytvořený novotvar bez jasně definovaného obsahu. Navíc, dle jediného historického dokumentu, na který v této souvislosti autoři Změny územního plánu odkazují, se předmětné pozemky vlastníka v údajné „první vrstvě“ vůbec nenacházejí.

**64.** Autoři přitom onu údajnou „první vrstvu“ používají k zdůvodnění zcela zásadních závěrů, konkrétně: (i) zdůvodnění obecné výškové regulace, (ii) vyloučení výstavby specifické výškové dominanty a dále z toho vyplývající (iii) odmítnutí realizace projektu „Santovka Tower“.<sup>20</sup>

**65.** Pojem „první vrstva“ je zcela nový, nevyskytuje se v žádných starších právních ani odborných dokumentech. Tento pojem není obvyklý ani v odborných kruzích a stejně tak jej není možné najít v platném právu. Neodkazuje na ni ani samotný územní plán z roku 2014, ani jakýkoli předchozí územní plán. Operovat tímto pojmem začalo až Ministerstvo kultury v návaznosti na námítky vlastníka podané v jiných řízeních, že OP MPR Olomouc právně neexistuje. Až v upraveném znění Změny územního plánu lze najít strohý pokus o definici tohoto pojmu. Text uvádí, že se pod tímto pojmem údajně rozumí „pás zástavby a nezastavěných ploch kolem historického jádra (MPR Olomouc), na západě ohraničený Smetanovými a Čechovými sady, na jihu železniční tratí a z východu řekou Moravou“.<sup>21</sup> Toto vymezení je tak nepřesné, že jej nelze za definici pojmu „první vrstva“ v kontextu města Olomouce vůbec považovat. Přesný obsah tohoto pojmu nepochybně není znám ani autorům Změny územního plánu. Jedná se tedy o neurčitý a zcela účelově vytvořený pojem - sloužící pouze na podporu smyšlených podmínek stanovených autory Změny územního plánu.

**66.** Zaprvé, i když autoři Změny územního plánu území „první vrstvy“ přesně nedefinují, je patrné, že se má překrývat s územím OP MPR Olomouc.<sup>22</sup> Protože statutární město Olomouc prokazatelně ví, že OP MPR Olomouc neexistuje,<sup>23</sup> je snadné uhodnout, proč autoři Změny územního plánu přišli právě s takto konstruovanou „první vrstvou“. Je zjevné, že jejich úmyslem bylo obejít neexistenci OP MPR Olomouc. Statutární město Olomouc totiž ani s vědomím neexistence OP MPR Olomouc doposud nezahájilo kroky k vyhlášení legálního ochranného pásma, ve kterém by v řádném procesu stanovilo podmínky, na které by měl územní plán navázat. Snahu o řešení tohoto nedostatku formováním údajné „první vrstvy“ je ale nutné odmítnout.

19 Například Změna územního plánu, str. b.7., s.s., b.12., b.13., b.14.

20 Zejména Změna územního plánu, str. b.14., b.15., b.17., b. 18, b. 19., b. 20.

21 Změna územního plánu, str. b.13.

22 K tomu například závěr autorů uvedený na str. b.18. Změny územního plánu: "" První vrstvu" zástavby je možno chápat jako ochrannou zónu jádra (její hranice se Z větší části shoduje s hranicí ochranného pásma MPR)."

23 K tomu body 20 až 41 výše.

**67.** Je nezpochybnitelné, že významné památkové objekty a jejich okolí mají být chráněny, avšak pouze zákonným postupem - tedy zřízením ochranného pásma. Žádný zákon nepředpokládá účelovou argumentaci jakousi „první vrstvou“. Užití takového pojmu bez jeho relevantního vysvětlení je proto nepřipustné. Je totiž nutné dbát o to, aby neurčité právní pojmy byly užívány pouze v nezbytném rozsahu, přičemž pokud zákon stanoví synonymum možného neurčitého právního pojmu, je třeba dát přednost tomuto zákonnému pojmu. Autoři Změny územního plánu postupovali zcela obráceně - ve snaze nahradit zákonem upravené, avšak neexistující, ochranné pásmo městské památkové rezervace, účelově vykonstruovali pojem „první vrstvy“.

**68.** Zadruhé, autoři návrhu existenci „první vrstvy“ nijak neprokazují, obsah tohoto pojmu stanovují zcela svévolně. Změna územního plánu v souvislosti s existencí jakési „první vrstvy“ odkazuje pouze na jediný konkrétní dokument - regulační plán Camilla Sitteho z roku 1895.<sup>24</sup> Plán Camilla Sitteho však žádnou podporu tvrzením Ministerstva kultury a autorů Změny územního plánu neposkytuje. Odkaz na něj postrádá jakoukoli logiku, a to hned ze tří důvodů.

**69.** V první řadě, plán Camilla Sitteho nemůže již vzhledem ke své povaze odůvodňovat omezení vlastníka dotčených pozemků. Nejde a ani historicky nikdy nešlo o závazný dokument. Plán Camilla Sitteho je pouze návrhem možného rozvoje města dle představ jediného (i když nepochybně uznávaného) člověka, aniž by se jakkoli pokoušelo zachycení jakékoli společenské či odborné shody.

**70.** Vedle toho z tohoto dokumentu ani žádné vymezení „první vrstvy“ nevyplývá. To kromě obsahu samotného dokumentu potvrzuje i fakt, že na takové vymezení neodkazují ani pozdější územní plány, ani odborná literatura, ačkoli v některých jiných otázkách se pozdější územní plány plánem Camilla Sitteho inspirovaly.

**71.** Navíc, i kdyby snad bylo možné z plánu Camilla Sitteho jakousi nejasnou linií identifikovat (což nelze), lokalita řešená Změnou územního plánu by se zcela zjevně nacházela až za takto identifikovanou „první vrstvou“, jak je zcela patrné z kopie plánu nacházejícího se na str. 6 grafické přílohy odůvodnění Změny územního plánu. Regulační plán Camilla Sitteho se plochou řešenou Změnou územního plánu vůbec nezabýval, což ostatně přiznávají i samotní autoři návrhu:

„Území, jehož součástí je plocha označená v ÚP Olomouc kódem 03/056P, patří do "první vrstvy" města obklopující historické jádro. Převládající charakter zástavby první vrstvy je dán především objekty podél třídy Svobody a tř. 17. listopadu, postavenými na přelomu 19. a 20. století a v první polovině 20. století. Prostorová struktura první vrstvy vychází převážně z Regulačního plánu královského města Olomouce Camilla Sitteho, podle kterého byla mimo jiné vytyčena nová okružní třída (dnes třída Svobody). Na ni navazuje intenzivní bloková zástavba s budovami celoměstského významu, následovaná pásem městských parků. Plocha 03/056P sice není v tomto regulačním plánu řešena, na sousedním území (dnešní obchodní Galerie Šantovka) je však struktura zástavby naznačena a prostorová souvislost celého pásu "první vrstvy" jasně zřejmá. Postupně se rodící část města podle tohoto rozvrhu je vidět na plánu města Olomouce z konce 19. století na str. 7 grafické přílohy textové části odůvodnění.“<sup>25</sup>

**72.** Autoři Změny územního plánu se tak snaží obhájit zařazení předmětných pozemků vlastníka do jakéhosi historického území se zvláštním režimem („první vrstva“) historickými dokumenty, které pokud něco prokazují, tak přesný opak - že předmětné pozemky do tohoto území nikdy nepatřily.

**73.** Zatřetí, autoři návrhu přiznávají, že plocha řešená Změnou územního plánu se historicky nezačlenila do konceptu naznačeného regulačním plánem Camilla Sitteho (ve smyslu zástavby městského charakteru):

"Plocha řešená Změnou č. II se v historii nezačlenila do struktury města ve smyslu zástavby městského charakteru s podílem bytů. Původně nezastavěné území mezi Mlýnským potokem a řekou Moravou nebylo vhodné k zástavbě s ohledem na blízkost vodních toků a nízkou úroveň terénu; na začátku 20. století zde však přesto stála první továrna a v průběhu 20. století již bylo celé území intenzivně využito pro výrobní aktivity. Z digitálního modelu zástavby, který má magistrát k dispozici, vyplývá, že výška převážné většiny objektů areálu se pohybovala v rozmezí 10 - 15 m, pět objektů dosahovalo výšky 18 - 23 m, nejvyšší objekt o půdorysných rozměrech 7x12 m (84 m<sup>2</sup>) byl vysoký 25 m. V roce 2001 zde byla výrobní činnost ukončena.“<sup>26</sup>

**74.** Jak vyplývá z uvedené citace Změny územního plánu, řešené území v minulosti sloužilo továřenské výrobě. Konkrétně šlo o chemickou výrobu v závodu MÍLO. Tato byla ukončena až v roce 2001 a zanechala řešené území zdevastované letitou ekologickou zátěží. Vlastník chce naopak danou plochu využít právě pro historicky předpokládaný účel budování městské bytové zástavby. Tím rovněž dojde ke značnému zhodnocení řešeného území.

**75.** Začtvrté, autoři Změny územního plánu v zoufalé snaze o obhájení zařazení předmětných pozemků do území se zvláštním režimem operují dalším pseudovědeckým argumentem. Podle nich "oprávněnost nazvat tuto část města „první vrstvou“ potvrzuje i místní název pro území mezi třídou 17. listopadu a Moravou Envelopa, tj. obálka.“<sup>27</sup> Nijak přitom nepátrají po historických zdrojích tohoto pojmu (tedy proč právě pojem "Envelopa"), ani po faktech prokazujících územní rozsah údajné "Envelopy". Ani tento odkaz tak nemůže obstát jako argument pro údajný veřejný zájem na zvýšené ochraně předmětného území.

**76.** Zapáté, autoři návrhu výslovně přiznávají, že jejich cílem není zachovat či obnovit historický vzhled území údajné "první vrstvy", ale uměle jej dotvořit začleněním předmětných pozemků vlastníka do tohoto území, aby ve výsledku - v rozporu s historickou realitou - toto území tvořilo „prsteneček“:

„Dotčené území plochy 03/056P a sousedících ploch podél ulice Šantova, resp. také území stávajícího obchodního centra Galerie Šantovka, nebylo dlouhodobě z kompozičního hlediska zcela začleněné do městské struktury, což je dáno bývalou existencí výrobních areálů v daných plochách. S cílem dotvořit souvislý "ochranný"

24 Změna územního plánu, str. b.13.

25 Změna územního plánu, str. b.14.

26 Změna územního plánu, str. b.14.

27 Změna územního plánu, str. b.13.

prstenec zástavby bylo v rámci koncepce ÚP Olomouc toto území zahrnuto do pásu obepínajícího historické jádro.<sup>28</sup>

**77.** Je nesmysl, aby se historie po více než sto letech vylepšovala. Takový postup je odborně nesprávný, k historickým hodnotám necitlivý a nemůže být vůbec ve veřejném zájmu. Nikterak tak nemůže zdůvodňovat zásah do vlastnického práva vlastníka předmětných pozemků navrženou Změnou územního plánu.

**78.** Nesmyslná argumentace plánem Camilla Sitteho a pojmem "Envelopa" ukazuje, jak bezradné je Ministerstvo kultury a posléze autoři Změny územního plánu. Ve snaze vytvořit dojem, že mají alespoň jakousi oporu pro svůj nesmyslný požadavek radikální výškové regulace v předmětném území, účelově překrucují historické dokumenty, a to jak z hlediska jejich obsahu, tak i jejich významu. I toto prokazuje, že ve skutečnosti:

- a) maximální výšky navržené Ministerstvem kultury nemají žádnou oporu v závazných dokumentech, ani v odborné literatuře; a
- b) Ministerstvo kultury překračuje své zákonné zmocnění, když svévolně trvá na požadavcích, jejichž potřebu není schopno rozumně zdůvodnit.

### Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Z hlediska hmotného práva vychází Změna č. II ÚPO z cílů a úkolů územního plánování, stanovených v § 18 a § 19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné zajistit „předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“, a ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet „přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.“ Úkolem územního plánování je pak mimo jiné zejména „zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty“, „stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb“, a „uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče“. Z uvedených citací je zřejmé, že územní plánování je autonomní odbornou činností, která není odkázána jen na limity reprezentované právními předpisy a správními rozhodnutími, ale vychází především z reálných vlastností území.

Existence historického jádra města prohlášeného za městskou památkovou rezervaci (jakožto soubor nemovitých kulturních památek) a nutnost jeho ochrany je mezi stranami nesporná. Z této objektivní skutečnosti plynou určité povinnosti mimo jiné ze zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Zejména jde o povinnost vlastníka pečovat o zachování kulturní památky, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením. Organizace a občané, i když nejsou vlastníky kulturních památek, jsou pak povinni si počínat tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek. Správní orgány mají povinnost chránit kulturní památky, a to bez ohledu na existenci ochranného pásma. K tomu je nutné dodat, že neexistuje zákonná povinnost ani v případě národních kulturních památek stanovit ochranné pásmo, a přesto je na základě těchto ustanovení chráněna ona i její okolní prostředí. Neexistencí ochranného pásma přitom argumentuje opakovaně právě podatel námítky, přičemž je povinnosti na tyto jeho námítky reagovat.

Pojem „první vrstva“ zástavby není účelově vytvořeným bezobsažným novotvarem. Jde o urbanistický pojem, který vyjadřuje způsob rozvoje měst jeho postupným narůstáním směrem od historického jádra. Města se obvykle rozvíjela tak, že na jejich nejstarší historickou zástavbu navázala zástavba další, která tu stávající obklopila a vytvořila tak vrstvu zástavby okolo historického centra. Tak je tomu i v případě Olomouce – historické jádro města obklopila novější zástavba, kterou lze označit za první vrstvu zástavby okolo historického jádra města. Změna č. II ÚPO tento pojem používá v odůvodnění prostorové regulace plochy 03/056P, a tento je dostatečně objasněn zejména v části „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ na str. b.13 a dále graficky zcela jednoznačně vymezen v části „A“ ve výkrese „Schema urbanistické kompozice města“ na str. 13, a v části „C“ na výkrese „Schema města se záměrem Šantovka Tower“ na str. 37. Pojem první vrstva zástavby je dostatečně definován, když je určen jak jeho územní rozsah, tak i to, čím je tvořen její charakter a důvod jejího určení. K tomu Změna č. II ÚPO odkazuje na regulační plán Camilla Sitteho, charakter stávající zástavby a její maximální výšku, kompoziční hledisko.

Tvrzení, že žádný zákon nepředpokládá argumentaci první vrstvou je pravdivé. Bylo by však absurdní, pokud by zákony přímo s tímto pojmem pracovaly (to ostatně ani nelze, neboť zákon musí být obecný). Jde pouze o jeden z argumentů pro stanovení maximální výšky zástavby, který vychází ze zákonné povinnosti ochrany kulturních památek. Tento pojem je přitom definován přímo v opatření obecné povahy (Změna č. II ÚPO), které je obecně závazné.

Regulační plán Camilla Sitteho je pouze jedním z argumentů, který je v odůvodnění změny uveden v souvislosti s existencí první vrstvy zástavby. Samotný regulační plán tak nijak nezasahuje do vlastnického práva podatele námítky. Je pravdou, že tento dokument nebyl nikdy závazný, přesto však významně ovlivnil urbanistický vývoj Olomouce po roce 1900 a tedy i její dnešní podobu. Camillo Sitte v něm formuloval zásady formování města založené na harmonickém propojení nové zástavby se starou. Dnešní zástavba, přiléhající k historickému jádru od jihovýchodu a vytvářející skutečnou „vrstvu“ mezi třídou Svobody a pásem parků, byla realizována v souladu s principy tohoto regulačního plánu. Na ni pak po jihovýchodním obvodu historického jádra v obdobném duchu navázala pozdější zástavba rozvinutá v pásu mezi třídou 17. listopadu a korytem řeky Moravy. Oba tyto pásy pak dohromady vytvářejí kolem historického jádra města jakýsi prstenec, pro účely Změny č. II ÚPO nazvaný „první vrstva“ zástavby.

První vrstva je ohraničena významnými a pro každého velmi dobře rozpoznatelnými objekty. Ze západu jde o Smetanovy a Čechovy Sady, na jihu železniční trať a na východě řeku Moravu. Její územní rozsah z regulačního plánu

Camilla Sitteho pouze vychází (viz část „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ na str. b.13), první vrstva se s ním zcela nepřekrývá. Zejména z grafického znázornění urbanistických souvislostí je zřejmé, že plocha 03/056P s ohledem na svoji polohu bezpochyby přináší k pásu zástavby „první vrstvy“, rozvinuté kolem historického jádra města.

Dále podatel námítky uvádí, že lokalita se historicky nezačlenila do konceptu naznačeného plánem Camilla Sitteho. S tímto tvrzením nelze polemizovat, stejně tak jako s tvrzením, že daná plocha by měla sloužit k předpokládanému účelu budování městské bytové zástavby. Tu však Změna č. II ÚPO žádným způsobem neznemožňuje. Řešená plocha, do níž náleží i pozemky podatele námítky, je plochou přestavby, smíšenou obytnou s blokovou strukturou zástavby. V těchto plochách je přípustné využití mimo jiné i pro pozemky bytových domů (viz bod 7.1.2. a 4.7.2. Výroku ÚPO). Není nijak zasahováno do vlastním požadovaného způsobu využití, který sám popisuje jako městskou bytovou zástavbu. Cílem projednávané změny územního plánu skutečně není zachovat či obnovit historický vzhled území, neboť jak podotýká sám podatel námítky, v daném území se nacházel průmyslový závod MILO. Existuje veřejný zájem na tom, aby bylo chráněno historické jádro města Olomouce, a to mimo jiné i vytvořením určitého ochranného prstence okolo něj. Pokud by tento prstenec byl neúplný, postrádal by smysl.

Jedním z doplňkových argumentů, proč je řešená plocha součástí první vrstvy, je místní název oblasti – Envelopa. Envelopa (z franc. enveloppe, z angl. envelope) znamená v překladu slovo „obálka“. Tento pojem má vyjadřovat (již ze samotného smyslu daného slova) ochrannou funkci zástavby. Podatel námítky neuvádí žádný konkrétní argument ohledně pojmu Envelopa a skutečnosti, že do této části města náleží také řešená plocha. Z tohoto důvodu se touto částí námítky hlouběji nezabýváme.

### III.III IGNOROVÁNÍ OKOLNÍ ZÁSTAVBY MIMO ÚDAJNOU "PRVNÍ VRSTVU"

**79.** Návrh zdůrazňuje potřebu začlenění předmětných pozemků do "prstence první vrstvy", přitom zcela pomíjí vztah tohoto území k další okolní zástavbě – třídě Kosmonautů, Galerii Šantovka a k jiným vyšším stavbám ve městě.

**80.** Autoři tvrdí, že navržená výšková regulace *"odpovídá regulaci ostatních ploch v pásu podél vnitřního městského okruhu - třídy Svobody a třídy 17. listopadu, tedy v pásu "první vrstvy", a z hlediska koordinace veřejných a soukromých zájmů je tedy proporcionální.*<sup>29</sup> Vedle toho, že regulace v okolí nijak nesouvisí s proporcionálností zásahu do soukromých práv, autoři účelově a nedůvodně opomíjí srovnání s další zástavbou a regulací v bezprostředním okolí jen proto, že se nachází mimo údajnou "první vrstvu".

**81.** Autoři návrhu dále tvrdí, že:

„[...] nejvýraznější dominantou a nezaměnitelným znakem Olomouce je dóm sv. Václava, jehož věž je vysoká 101 m. Výškové dominanty vně historického jádra, které se v panoramatu současné Olomouce významně projevují, jsou: klášter Hradisko, kostel sv. Cyrila a Metoděje v Hejčíně, bytový dům s vodojemem na Nové Ulici, budova RCO u nádraží, objekt a komín teplárny, sila na Pavelkově a Hamerské ulici v Holici a nejnověji budova MVŠO na tř. Kosmonautů.“<sup>30</sup>

"Objekt Šantovka Tower by se díky výšce cca 78 m stal druhou nejvyšší budovou v Olomouci po dómu sv. Václava (při tomto porovnání nebereme v úvahu komín teplárny o výšce 121 m, protože jde o velmi subtilní technologický objekt), stal by se tak jednou z celoměstských dominant.“<sup>31</sup>

"Vzdálenost objektu Šantovka Tower od nejbližší dominanty jádra města tedy kostela sv. Michala by byla 785 m. Pokud si uvědomíme, že vzájemná vzdálenost některých historických dominant je podobná - věž dómu sv. Václava je od kupolí sv. Michala cca 730 m a od věže radnice cca 910 m dospíváme k jasnému závěru, že by se objekt Šantovka Tower přímo a bezprostředně zapojil do prostorové kompozice stávajících dominant.“<sup>32</sup>

**82.** Je zjevné, že každý objektivní autor by komín o výšce 121 metrů v potaz určitě vzal. Není také zřejmé, proč autoři vyjmuli z porovnání vzdáleností budovu nástavby sila rodiny Králikových. Taktéž pokud autoři za nejvýznamnější dominantu považují věž dómu sv. Václava, opomněli sdělit, že budova MVŠO je od dómu sv. Václava vzdálená 871 metrů. Dále opomněli sdělit, že nástavba sila rodiny Králikových je až na Kostel svaté Marie Sněžné vždy blíže situována všem významným výškovým historickým objektům.

**83.** Návrh se nevypořádává ani s případnou moderní linií mezi nově vzniklou moderní čtvrtí Šantovka, která prokazatelně vznikla výstavbou Galerie Šantovka, a nádražím. Právě budova *"Šantovka Tower"* tuto moderní linii se třemi výškovými budovami počínaje prostorem okolo hlavního nádraží, přes třídu Kosmonautů a konče ve čtvrti Šantovka - koncepčně završí. **Toto** výslovně potvrdil ještě v roce 2010 i autor dnešního územního plánu Jakub Kynčl, podle nějž tři výškové budovy – budova Regionálního centra Olomouc, budova soukromé vysoké školy a budova *"Šantovka Tower"* - *"jsou optimální k tomu, aby definovaly bulvár budoucnosti budou stát na jeho začátcích a uprostřed."*<sup>33</sup>

**84.** Tento koncept podtrhuje také propojení silniční, tramvajové a železniční, a *de facto* teprve realizací *"Šantovka Tower"* bude možno hovořit o moderní třídě a gradaci výškové hladiny. Tato linie přitom nijak nenaruší historické

29 Změna územního plánu, str. b.13.

30 Změna územního plánu, str. b.18.

31 Změna územního plánu, str. b.19.

32 Změna územního plánu, str. b.19.

33 Zdroj: [http://olomouc.idnes.cz/Jarchitekti-prekreslili-socialickou-olomouckou-tridu-na-modernibulvar-16g-/010mouc-zpravy.aspx?c=Al00726\\_1422812\\_olomouc-zpravy\\_sot](http://olomouc.idnes.cz/Jarchitekti-prekreslili-socialickou-olomouckou-tridu-na-modernibulvar-16g-/010mouc-zpravy.aspx?c=Al00726_1422812_olomouc-zpravy_sot)

jádro Olomouce. Naopak, symbióza starého a nového učiní Olomouc městem, které si ctí svou minulost, a zároveň se dokáže nadále rozvíjet a vytvářet na svém území nové hodnoty.

**85.** Výstavbou Galerie Šantovka byl položen základ pro vybudování nové, moderní čtvrti Šantovka, plynule navazující na třídu Kosmonautů. Toto jasně hovoří ve prospěch maximální výšky zástavby na úrovni alespoň 29/29 m. Právě taková výška zástavby totiž umožní budování dalších moderních budov a dotvoření nové moderní části Olomouce začínající ve čtvrti Šantovka a plynule pokračující třídou Kosmonautů. Vlastník si dovoluje v této souvislosti upozornit, že i výška 29/29 m je kompromisním návrhem z jeho strany. Dle studie schválené a dlouhodobě podporované radou i zastupitelstvem města (příloha 2 tohoto podání) měly stavby na pozemcích mimo výškové dominanty dosahovat úrovně 38 metrů.

**86.** Změna územního plánu popisuje třídu Kosmonautů jako moderní třídu, která spojuje historické centrum a Hlavní železniční nádraží. Uvádí, že právě tam má vyšší zástavba místo:

"Vyšší zástavba (hladiny 25/29 m a 29/29 m) je pak umožněna v úseku třídy Kosmonautů od řeky Moravy k hlavnímu nádraží, kde lze dynamicky rozvíjet moderní část města. Ze Schématu výškové regulace a polycentrického systému v ÚP Olomouc je zcela zřejmé, že v tomto úseku výšková hladina graduje - je zde možné umísťovat nejvyšší objekty ve městě."<sup>34</sup>

**87.** I toto tvrzení je zcela účelové a nesprávné. Pokud autoři návrhu vážou budování výškových budov na moderní části města, je to právě území v blízkosti Galerie Šantovka - tedy i řešené území - které lze pojmem "moderní" nepochybně označit, a kde má - dle logiky autorů návrhu - výšková zástavba místo.

**88.** Navíc, rozlišování mezi třídou Kosmonautů a řešeným územím je zdůvodněno jen údajnou "první vrstvou". Řešené území do žádné první vrstvy (i kdyby existovala) nespadá, jak je podrobně vysvětleno výše. Neexistuje proto žádný důvod pro jiný přístup k řešenému území než k třídě Kosmonautů. Autoři proto nedávají žádný rozumný důvod pro závěr, že dynamicky lze rozvíjet blízkou třídu Kosmonautů, ale ne řešené území. Nedůvodně nižší regulativ v řešeném území je tak diskriminační.

**89.** Výškový profil měst negraduje v prstencích. Města přirozeně vytvářejí oblasti s moderní vyšší architekturou (za všechny lze zmínit La Défense v Paříži či londýnské City). Tyto nemají tvar žádného prstence v určité vzdálenosti od centra města. Takový koncept se v praxi nikde neuplatňuje a odporuje tomu, jak mohou být takové oblasti vytvářeny. Proto je nesmyslné, aby autoři návrhu brali v potaz pouze území údajného (neexistujícího) "prstence první vrstvy" a ignorovali veškeré další vztahy v území, které naopak vyšší zástavbu na předemných pozemcích podporují.

**90.** Udajná gradace na třídě Kosmonautů není založena ani na žádných jiných objektivních skutečnostech. Vlastníci (resp. vlastníci) uvedených výškových staveb je postavili právě tam, kde vlastnili pozemky. Nelze však tvrdit, že v tomto úseku výšková hladina graduje, ani že výšková hladina může gradovat pouze v tomto úseku, a že právě proto není možné, aby gradovala jen o malý kus dále - přímo v místě navazujícím na zmiňovanou moderní třídu Kosmonautů ve skutečně moderní čtvrti v okolí obchodně-spoločenského centra Galerie Šantovka.

### Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Návrh Změny č. II ÚPO neopomíjí vztah řešeného území k další okolní zástavbě. Výšková regulace v bezprostředním okolí nyní řešené plochy činí také maximálně 19/23 m. Regulace stanovená pro ostatní okolní plochy odpovídá regulaci nyní řešené plochy.

Dle tvrzení podatele námítky není zjevné, proč nevzal pořizovatel v potaz komín teplárny a vilu na síle. Komín teplárny je technologický objekt, jehož existence ve městě je v současné době nezbytná. Navíc jde o objekt velmi subtilní, který se v panoramatech města negativně neprojevuje. Tento objekt tedy není způsobilý díky svému objemu zakrýt pohled na panorama města, a to i přes menší vzdálenost od celoměstských dominant. Objekt Šantovka Tower by se svou výškou 75 m (78 m) řadil k celoměstským dominantám a je tedy posuzován ve vztahu k těmto dominantám. Oproti tomu vila na síle se vzhledem ke své výšce 34 m v panoramatu města neprojevuje a je tedy Změnou č. II ÚPO řazena k lokálním dominantám, které se projevují výrazně pouze ve vztahu k blízkému okolí. Důležitá je také skutečnost, že výška vily se od původní výšky síla změnila pouze nepatrně. I tato stavba navíc vznikla ještě za účinnosti územního plánu z r. 1998. Rozdíl mezi objemy uvedených staveb je dobře patrný z katalogu výškových dominant uvedeného na str. 16 grafické přílohy textové části odůvodnění.

Realizace budovy MVŠO nebyla podložena žádným koncepčním materiálem a změna č. II prokázala, že působení této výškové stavby v panoramatu města je jen o něco méně negativní, než by bylo působení objektu Šantovka Tower. Rozdíl ve vzdálenosti obou objektů od historického jádra je však dobře patrný např. z rozvinutého řezu Třídy Svobody – Kosmonautů na str. 38 části „C“ odůvodnění. Objekt MVŠO je přitom umístěn již mimo „první vrstvu“ zástavby kolem historického jádra, od které je oddělen výrazným urbanistickým předělem – korytem řeky Moravy. Z hlediska prostorové struktury se tedy dostává do souvislosti s novodobou zástavbou Třídy Kosmonautů, rozvinutou mezi řekou Moravou a hlavním nádražím, jejíž výška je ve srovnání s výškou historické zástavby prokazatelně výrazně vyšší, jak je zřejmé např. z řezu Třídy Svobody – Kosmonautů na str. 20 části „B“ odůvodnění a také se srovnání výšek objektů uvedených v grafech „výpočet převažující výšky zástavby“ na straně 55 a 56 části „D“ odůvodnění. Je zcela nepochybné, že hladina zástavby se směrem k hlavnímu nádraží zvyšuje. Zároveň není případné se dožadovat možnosti narušení veřejného zájmu s poukazem na to, že k takové poruše již v minulosti došlo.

Návrh Změny č. II ÚPO se vypořádává s možností budování výškových staveb v kapitole 9 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ na str. b.13, kde uvádí: „Vyšší zástavba (hladiny 25/29 m a 29/29 m) je pak umožněna v úseku třídy Kosmonautů od řeky Moravy k hlavnímu nádraží, kde lze dynamicky rozvíjet moderní část města.“ Statutární město Olomouc tedy umožňuje vyšší výstavbu, při stanovení lokalit, kde je umožněna, však muselo mít

na paměti existenci městské památkové rezervace a své povinnosti ji chránit. Výrok doc. Kynčla jako zpracovatele ÚPO se vztahoval k řešení navrženému v konceptu ÚPO, které bylo následně odmítnuto s poukazem na ochranu veřejných zájmů.

Není žádoucí posuzovat návaznost na další lokality izolovaně, jak činí podatel námítky. Ačkoli řešená lokalita navazuje na tř. Kosmonautů, není možné opomenout také návaznost na tř. 17. listopadu a tř. Svobody, které navíc také přínáleží k první vrstvě zástavby okolo historického jádra města (viz kapitole 9 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ Změny č. II ÚPO, str. b.13). V návaznosti na tř. Kosmonautů s řešenou plochou sousedí plocha 03/004P, u níž je maximální výška zástavby stanovena také na 19/23 m. Stejně tak i v případě ostatních sousedních ploch je nejvyšší maximální výška zástavby umožněna ve výši 19/23 m. Pokud by byla v řešené ploše umožněna vyšší maximální výška zástavby, nešlo by o řešení, které přirozeně navazuje na sousední zástavbu. Umožnění maximální výšky zástavby dle požadavků podatele námítky by prokazatelně plynule nenavazovalo na okolní zástavbu.

Územní plán Olomouc umožňuje budování vyšší zástavby v úseku tř. Kosmonautů od řeky Moravy k hlavnímu vlakovému nádraží. V tomto úseku lze rozvíjet moderní část města také vyšší zástavbou. Rozhodně však nejde o jedinou moderní část města (viz např. nová zástavba v Neředíme nebo Hejčíně). Ani v těchto ostatních moderních částech města se však neumožňuje vyšší zástavba (viz Schéma výškové regulace a polycentrického systému grafické části Územního plánu Olomouc). Tvrzení, že autoři Změny č. II ÚPO váže budování výškových staveb na moderní části města, tedy není pravdivé. Samotné určení, zda se jedná nebo nejedná o moderní část města by bylo velmi neurčité.

Opět je nutné podotknout, že není pravdivé tvrzení, že maximální výška zástavby je odůvodněna pouze existencí první vrstvy zástavby. Nyní řešená plocha se nachází výrazně blíže historickému jádru města Olomouce, než tomu tak bylo v případě podatelem námítky uváděných výškových staveb. Dále je nutné podotknout, že v době, kdy byly tyto stavby realizovány, byl účinný územní plán z roku 1998, který (jak je ostatně již výše uvedeno) v souladu s právními předpisy výškovou regulaci neupravoval ani upravovat nemohl. Nejedná se o diskriminaci, když není přistupováno k regulaci ploch, v nichž se nachází výškové stavby, zásadně a neodůvodněně odlišně, než k nyní řešené ploše (viz rozsudek Krajského soudu v Ostravě, č.j. 79 A 6/2014-193). Maximální výška zástavby v ploše je řešena s ohledem na maximální výšku zástavby stanovenou v nejbližším okolí historického jádra města. K této výšce jsme dospěli taktéž stanovením převažující maximální výšky zástavby. Tato skutečnost je odůvodněna také v kapitole 9 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ na str. b.14 – b.15.

Ani v případě Změny č. II ÚPO není cílem, aby výškový profil města gradoval v prstencích. Vyšší zástavba je umožněna v úseku třídy Kosmonautů od řeky Moravy k hlavnímu nádraží (viz. Kapitola 9 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“, str. b. 13). Tato třída nevytváří žádný prstenec. To by ostatně ani nebylo v zájmu ochrany historického jádra města.

### III.IV ÚČELOVÝ VÝBĚR "DÁLKOVÝCH POHLEDŮ"

**91.** Dalším argumentem autorů pro omezení maximální výšky zástavby a nepřípustnost výstavby specifické dominanty je ochrana pohledů z "relevantních míst důležitých pohledů".<sup>35</sup> Ačkoli jsou místa důležitých pohledů jasně stanovena v platném územním plánu (a vlastníkem požadovaná výšková regulace tyto pohledy nijak nenarušuje), autoři návrhu bez jakéhokoliv hlubšího zdůvodnění v návrh posuzují pohledy z dalších stanovišť, se kterými platný územní plán vůbec nepočítá.

**92.** Jde přitom o stejný postup jako v případě soudem zrušeného výškového regulativu. Poprvé si autoři územního plánu zvolili pohled z ulice Velkomoravské. Soud výškový regulativ zrušil právě proto, že město nebylo schopno jakkoli rozumně doložit významnost tohoto pohledu.

**93.** Po neúspěchu prosazování pohledu z Velkomoravské si autoři územního plánu zvolili pohledy nové. Konkrétně se jedná o (i) nábřeží U Rybářských stavů, (ii) severní zelený klín a tam umístěné in-line stezky a komunikace mezi Novým Světem Novými Sady, (iii) věž kláštera Hradisko a (iv) Dolní náměstí. Kritériem pro výběr těchto míst (ačkoliv není vůbec zjevné, proč bylo potřebné jakákoliv nová místa vybírat) byla údajně (i) dobrá viditelnost celistvého panoramatu města, a dále skutečnost, že (ii) jsou veřejně přístupná a (iii) navštěvovaná větším počtem lidí. Skutečným důvodem pro výběr těchto míst je ale opět snaha o znemožnění realizace záměru vlastníka.

**94.** Zprv, autoři uvádějí, že vybrali „místa, které navštěvuje větší počet lidí“. Autoři ale vůbec nevyšvětlují, co si je pod tímto označením nutné představit, jaké konkrétní podmínky má takové místo splňovat. Při užití zdravého rozumu za taková místa lze považovat např. centrum města, Galerie Šantovka, hlavní nádraží atd. Zůstává záhadou, proč by mezi takové místa mělo patřit nábřeží U Rybářských stavů. Je totiž minimálně pochybné, že se jedná o místo, které navštěvuje větší počet lidí. Nábřeží U Rybářských stavů navštěvují zejména pejskaři a lidé krmící tam žijící divoké kachny. Jen stěží je tedy toto místo možné považovat za místo sloužící k pořizování panoramatických fotografií města Olomouce. Obdobně lze zapochybovat o in-line stezce, kterou lze považovat spíše za místo navštěvované sportovci, zejména cyklisty a in-line bruslaři, avšak ne s cílem kochání se panoramatem města. Shodně lze výše uvedené závěry použít i na severní klín a komunikaci mezi Novým Světem a Novými Sady.

**95.** Zdruhé, nejenže autoři návrhu použili pro výběr uvedených míst zcela neurčité kritérium "navštěvnosti", při bližší analýze jednotlivých míst je zjevné, že byly zvolené právě za účelem znemožnění stavebních záměrů vlastníka.

**96.** V souvislosti s posuzováním maximální výšky zástavby a umístěním specifické výškové dominanty autoři návrhu přidali k místům důležitých pohledů stanovených v platném územním plánu nábřeží U Rybářských stavů. Výběr pohledu z nábřeží U Rybářských stavů jasně prokazuje, že autoři místo pečlivě vybrali z důvodu, že při pohledech z důležitých míst vymezených platným územním plánem zkrátka k zásahům do městského panoramatu nedochází. Z tohoto místa by naopak, určitě "náhodou", vyšší než navrhovaná výška kompaktní zástavby (tedy 23 metrů) omezovala výhled na věže dómu sv. Václava.



**97.** Podle autorů je pohled od nábřeží U Rybářských stavů „jeden z posledních dochovaných dálkových pohledů na souvislé panorama historického jádra od jihu, což je dáno tím, že podél Moravy proniká téměř až k samému centru města nezastavěná krajina - tzv. jižní zelený klín“.<sup>36</sup> Toto tvrzení je nepravdivé a zavádějící.

**98.** Předně, tento pohled je účelově vymyšlen a neměl historicky žádný význam. Nepatří mezi vymezené významné pohledy dle územního plánu. Není ani typickým pohledem, který by byl zachycován v dobových záznamech (ať již na kresbách, malbách, či fotografiích) - žádné záznamy s tímto pohledem nejsou vlastníku známy.

**99.** Dále, pokud jde o řešené území, to bylo po mnoho let zastavěno továrnou MILO, jejíž součástí byla i rafinerie dosahující výšky 33 metrů. Nezastavěné je jen od doby, co vlastník v rámci přípravy stavebního projektu zbytky chátrající zástavby odstranil. Aktuální pohled tedy vůbec není pohledem historickým, "dochovaným", ale jen dočasným stavem z důvodu plánované nové výstavby.

**100.** V neposlední řadě, ani dle aktuálního územního plánu, včetně Změny územního plánu, nemá toto území zůstat zcela bez zástavby. O „nezastavěné krajině“ tak nemůže být řeč. I kdyby tedy měla být účelem ochrana pohledu přes nezastavěnou krajinu, navržená Změna územního plánu tento cíl naplnit nemůže.

**101.** Autoři Změny územního plánu tak nedávají žádné rozumné argumenty, které by odůvodňovaly potřebu ochrany pohledu z nábřeží U Rybářských stavů.

**102.** Problematický je dle autorů i pohled z Dolního náměstí. Ten ale trpí zcela zásadní vadou. Na straně 53 grafické části návrhu je zobrazen průhled přes zástavbu jižní části Dolního náměstí, ve kterém by dle autorů návrhu měla být vidět předpokládaná budova "Šantovka Tower". Příčinou takového stavu je však nepřírozená proluka v zástavbě na hranici Dolního náměstí. Tato proluka je mnohem nižší, než je povolena maximální výška v dané oblasti 21/27 m, jakož i existující okolní zástavba. Nelze tedy vyloučit, že tato proluka bude časem vyplněna zástavbou a dojde ke sjednocení výškové hladiny řadové zástavby, což bude z hlediska zájmu na jednotné urbanistické kompozici Dolního náměstí jakožto celku jistě žádoucí. Navíc i v minulosti byla na stejném místě, kde údajně bude viditelná stavba "Šantovka Tower", zástavba v takové výšce, že kdyby tato zástavba bývala zachována, budovu "Šantovka Tower" by z daného místa vůbec nebylo vidět. Toto dokládá i historická fotografie z roku 1901. Pohled, který chtějí autoři chránit, tak není vůbec historickým pohledem. Již v minulosti tento pohled doznal zásadních změn. Proto je nepochopitelné, proč by veškeré další změny tohoto pohledu měly být dnes nepřijatelné.

**103.** Navíc, i další objekty jsou z Dolního náměstí viditelné bez toho, aby to vyvolávalo mezi laickou či odbornou veřejností emoce. Komín teplárny je vidět přímo z ulice, budova BEA pak ze schodů domů na Dolním náměstí. Není přitom žádný důvod mezi viditelností těchto objektů a stavby "Šantovka Tower" jakkoli rozlišovat.

**104.** Autoři návrhu dále tvrdí, že je potřeba chránit a posilovat pohled na historické jádro (kostel svatého Michala) z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinova. Z tohoto místa však "Šantovka Tower" nikterak nenaruší pohled na kostel sv. Michala, ba naopak, každý člověk před sebou uvidí historické centrum a při pohledu vlevo uvidí kloub nové moderní významné čtvrti s novými moderními významnými stavbami.

**105.** Je tedy zcela zřejmé, že v případě pohledů údajně relevantních s ohledem na posouzení záměru "Šantovka Tower", se jedná o totožný postup jako v případě posuzování maximální výše zástavby - autoři nebyli schopni najít dostatečně negativní pohled z míst vymezených územním plánem, a tak si jednoduše pomohli přidáním pohledů z míst, která naplňovala zamýšlený účel - odmítnutí výstavby "Šantovka Tower".

**106.** Zatřetí, samotný pojem panorama města, kterým autoři návrhu silně argumentují a poukazují na nutnost jeho ochrany, opět není nijak specifikován. Autoři nevysvětlují, kde panorama začíná, kde končí a zda lze za něj považovat i jeho výseč, popř. proč zrovna autory návrhu použitá výseč představuje panorama.

**107.** Je zcela zjevné, že autoři Změny územního plánu vybírali jednotlivé "dálkové pohledy" přesně tak, aby mohli odůvodnit navrhovanou maximální výšku zástavby a odmítnutí záměru "Šantovka Tower". Autoři nevysvětlují, proč považovali za nutné odchýlit se od pohledů vymezených v platném územním plánu a důvody, které uvádějí pro výběr pohledů nových, jsou zcela nepřesvědčivé.

**108.** Změna územního plánu tak omezuje vlastnická práva vlastníka z důvodu údajné potřeby ochrany zcela náhodných, účelově vymyšlených a bezvýznamných pohledů na určitá místa v Olomouci bez toho, aby to vyžadoval veřejný zájem, který autoři návrhu nijak neozřejmují.

**109.** Každá nerovnost terénu z určitého místa zastíní výhled na určité jiné místo. Vytipování takového místa není nijako zvlášť náročné. Ve skutečnosti je právě toto principem, na jehož základě město opakovaně volí zcela banální místa údajně důležitých pohledů na panorama města, ze kterých by výhled zastíňovala vlastníkem plánovaná zástavba. Pokud by byl takový postup legitimní, orgány památkové péče by dokázaly zabránit jakékoli stavbě kdekoli ve městě - snad s jedinou výjimkou případů, kde již ve výhledu stojí jiný, vyšší objekt. Legitimním veřejným zájmem však jistě není, aby bylo město zakonzervováno ve stavu z dob minulých. Olomouc je živým městem, a ne skanzenem. Potřebuje nové rezidenční objekty pro uspokojení bytových potřeb svých obyvatel, potřebuje nové administrativní či komerční prostory pro vytváření pracovních příležitostí ve městě. Olomouc se musí rozvíjet, jinak upadne.

**110.** Vlastník je přesvědčen, že je možné město rozvíjet při respektování jeho historických hodnot a že jeho záměr tyto hodnoty respektuje plně. Kdyby tomu tak nebylo, autoři návrhu Změny územního plánu by to jistě ukázali. Namísto toho však "argumentují" zcela zjevnými nepravdami.

Důkazy: Fotografie z roku 1901 a aktuální fotografie z Dolního náměstí, Příloha č. 13

### Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Nutnost vymezení dalších míst důležitých pohledů je odůvodněna v kapitole 9 „Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty“ na str. b. 15 – b.16. Zde je objasněno, proč byla vybrána další místa důležitých pohledů.

V Územním plánu Olomouc je kromě seznamu důležitých pohledů, které je nutné chránit a rozvíjet, uveden v kap. 3. „Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“ mimo jiné i obecný požadavek: „chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko.“ V zájmu ochrany hodnot je tedy možné se zabývat i pohledy neuvedenými ve zmíněném seznamu, který tedy není možné považovat za taxativní. Obdobně je obecný požadavek ochrany panoramatu uveden i v Regulačním plánu MPR Olomouc, který v kap. J 1.4 „Ochrana dálkových pohledů na panorama historické části města“ definuje požadavek na maximální možnou ochranu a zachování účinků siluety MPR uplatňující se v dálkových pohledech. Regulační plán je územně plánovací dokumentací, která je závazná pro rozhodování v území a v podrobnostech rozvíjí regulaci obsaženou v územním plánu. Pohledy ze severního zeleného klínu a nábřeží U Rybářských stavů jsou součástí Schematu dálkových pohledů tohoto regulačního plánu. V textové části Regulačního plánu MPR Olomouc se doporučuje, aby byl respektován jižní „zelený klín“. Pohled z nábřeží U Rybářských stavů byl jako jeden z významných dálkových pohledů vytipován v roce 2009 studií „Koncepce prostorové regulace/ výškového zónování“, která byla zpracována se záměrem najít vyvážený poměr mezi ochranou hodnot města a potřebou přiměřeného růstu výšky zástavby. Důvodem pro stanovení tohoto pohledu jako významného je zejména ta skutečnost, že jde o jeden z posledních dochovaných dálkových pohledů na souvislé panorama historického jádra od jihu. K tomu přistupuje i fakt, že po realizaci protipovodňových opatření jde o oblíbené rekreační území, a to obzvláště pro obyvatele dvou blízkých sídlišť Nové Sady a Povel. ÚPO v bodě 3.2.4. uvádí, že protipovodňová opatření budou provedena tak, aby došlo k začlenění nábřeží do organismu města a vytvořila podmínky pro vznik tzv. kamenného a rekreačního nábřeží. Taktéž v případě severního zeleného klínu a cyklostezek jde o oblíbené rekreační území. Pohled z věže Kláštera Hradisko směrem na město je jedním z pohledů uvedených ve Schematu širších územních vztahů regulačního plánu MPR Olomouc, které mají být chráněny. Pohled z Dolního náměstí byl zvolen z důvodů vlivu zástavby na urbanistický kontext a na obraz města (viz dále). K výše uvedeným důvodům pro vymezení nových míst důležitých pohledů pak teprve přistupují další kritéria pro jejich výběr, která jmenuje také podatel námítky. Stanovení těchto kritérií má za úkol zamezit tomu, aby nebyla nově vymezena místa důležitých pohledů, která nebudou vzhledem k panoramatu a obrazu města relevantní. Z tohoto důvodu bylo zvoleno dále kritérium veřejné přístupnosti a současně zvýšené návštěvnosti tohoto místa veřejností. Kritérium návštěvnosti většího počtu lidí nelze určit žádnou přesnou číslovkou, vždy záleží na konkrétní poloze a typu místa. Tato místa nelze omezit pouze na centrum města, hlavní nádraží a nákupní centrum. Nábřeží U Rybářských stavů není bezprostředně obklopeno zástavbou, přesto (jak uznává i sám podatel námítky) jej lidé navštěvují. Přitom by bylo zcela irelevantní, pokud by šlo pouze o majitele, kteří tam venčí své psy anebo o lidi, kteří tam chodí krmit kachny. Toto tvrzení navíc není pravdivé – daná lokalita je oblíbeným rekreačním místem pro obyvatele přilehlých sídlišť, obzvláště pak pro mladé rodiny, které zde chodí na procházky se svými dětmi, stejně jako pro in-line bruslaře. Nábřeží je vnímáno také jako spojnice Nových Sadů s centrem města, která není zatížena nadměrnou dopravou. Zpevněná část valu pak slouží také jako značená cyklostezka.

Podatel námítky má pravdu v tom, že byla vybrána místa dálkových pohledů, v nichž se nějakým způsobem projevuje navrhovaná zástavba. Pokud by tak neučinil, rezignoval by na své úkoly, které mu stanoví stavební zákon v § 19. Splnění úkolů územního plánování je popsáno v části 3.2. Změny č. II ÚPO na str. b. 4 – b. 5. V případě pohledu od Nábřeží U Rybářských stavů se skutečně jedná o jeden z posledních dochovaných dálkových pohledů na souvislé panorama od jihu, což podatel námítky ani nijak nevyvrací. Jeho argumenty směřují pouze k významu daného pohledu a nedokládají, z jakých míst lze dále vnímat panorama z jihu města. Skutečnost, že se jedná o cenný pohled, potvrzuje mimo jiné regulační plán MPR Olomouc, který byl schválen již v roce 1999. Je známo i několik historických vyobrazení města od jihu (např. Komenského mapa Moravy z r. 1680 podle rytiny z r. 1627; celkový pohled na Olomouc od jihovýchodu, kolem r. 1720; celkový pohled na Olomouc, 1845).

Zástavba továrny MILO nedosahovala výšky 33 m, naopak převážná většina objektů nedosahovala ani Změnou č. II stanovené výšky 19/23 m (viz str. b. 14 Změny č. II ÚPO). Vypovídá o tom i odůvodnění Změny č. II ÚPO i námítka týkající se skutečnosti, že jde o území pouze dočasně bez zástavby. Změna tak dle názoru podatele námítky nemůže mít za účel ochranu pohledu přes nezastavěnou krajinu. Grafická příloha odůvodnění totiž neopomíjí do pohledu zanést také plánovanou možnou výstavbu (viz grafická příloha odůvodnění str. 31 – 35 a 52).

Pokud jde o pohled z Dolního náměstí, není zřejmé, z jakých skutečností vychází podatel námítky, když píše, že povolená maximální výška v dané oblasti je 21/27 m. S touto maximální možnou výškou zástavby ÚPO v této lokalitě vůbec nepracuje. Prostorová struktura historického jádra je navíc upřesněna Regulačním plánem MPR Olomouc, kde výška příslušných objektů zobrazených na fotografii Dolního náměstí stanovena jako třípodlažní, což odpovídá stávajícímu stavu zástavby. Podrobnější územně plánovací dokumentace tedy žádné zvýšení zástavby neumožňuje a z pochopitelných důvodů není v případě historické zástavby v památkové rezervaci žádné „sjednocení výškové hladiny“ žádoucí. Fotografie z r. 1901 je naopak dokladem toho, že za posledních 116 let k žádné významné změně výšek jednotlivých objektů příslušné fronty Dolního náměstí nedošlo, uváděný rozdíl je způsoben pouze odlišnou výškou horizontu pozorovatele. Důkladnou analýzou bylo zjištěno, že pohlednice z roku 1901 byla snímána z výšky prvního či druhého patra (patrně domu na Dolním náměstí č. 46, případně č. 47) - to je dobře patrné zejména na levé části snímku, kde je např. koňský povoz (stromořadí, parter zástavby) zobrazen z výrazného nadhledu. Výška pozorovatele způsobuje, že se stává viditelným štít objektu na Blažejském náměstí č.12, který při obvyklém pohledu z úrovně náměstí – na rozdíl od objektu Šantovka Tower o výšce 75 m – vidět není.

Změna č. II ÚPO prověřila působení výškového objektu Šantovka Tower zejména z dálkových pohledů uvedených v Územním plánu Olomouc a v části „C“ odůvodnění prokázala jeho výrazné negativní působení v panoramatu města zejména v pohledech MP-02, MP-03, MP-10, MP-11, MP-12. (Stejně negativně je hodnoceno i působení výškového objektu MVŠO). Toto však nebylo jediným důvodem k odmítnutí výškové stavby v bezprostřední blízkosti historického jádra města. Omezení vlastnických práv je v tomto případě zcela srovnatelné s omezením ostatních vlastníků pozemků a staveb v pásu „první vrstvy“ zástavby, a tedy z hlediska souladu veřejných a soukromých zájmů přiměřené. Pohled z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinova není součástí grafické části odůvodnění Změny č. II ÚPO z toho důvodu, že je veden mimo objekt Šantovka Tower a pro posouzení není tedy relevantní.

Panorama je pojmem, který je vlastní i obecnému jazyku. Z tohoto důvodu nepovažujeme za nutné jej ve Změně č. II ÚPO definovat. Ostatně i sám podatel námítky tento pojem hojně využívá. Pro úplnost však konstatujeme, že jde o jakýkoliv široký, celkový rozhled, výhled nebo pohled na krajinu nebo nějaký celek. Určovat jakýkoli začátek či konec panoramatu tedy postrádá smysl. Pro posouzení působení objektu Šantovka Tower v panoramatu města bylo tedy rozhodující, zda a jak se projevuje v širokých pohledech se zachovanou siluetou jeho historického jádra.

Změna č. II ÚPO však pracuje taktéž s dálkovými pohledy stanovenými Územním plánem Olomouc (viz str. b.15-16 a b. 19-20), což podatel námítky zcela opomíjí. I tyto pohledy jsou součástí odůvodnění Změny č. II ÚPO a jsou také proto rozpracovány v grafické příloze textové části odůvodnění (konkrétně jde o str. 23-30 a 41-49). Výběr dalších významných pohledů je odůvodněn skutečnostmi uvedenými již výše. Tyto pohledy nelze označit za banální, když vyplývají mimo jiné i z podrobnější územně plánovací dokumentace (regulačního plánu).

Město jistě nechce být živým skanzenem, z tohoto důvodu také ÚPO umožňuje další výstavbu, včetně té vyšší, která je konkrétně umožněna na tř. Kosmonautů v úseku od řeky Moravy k hlavnímu nádraží.

### III.V MINISTERSTVO KULTURY A AUTOŘI NÁVRHU IGNORUJÍ OSTATNÍ ZÁJMY, KTERÉ MAJÍ VYVAŽOVAT SE ZÁJMEM NA OCHRANĚ PAMÁTEK

**111.** Návrh Změny územního plánu ani stanovisko Ministerstva kultury ani v nejmenším nepoměřují obhajovaný zájem na ochraně MPR Olomouc se soukromými zájmy vlastníků pozemků v řešené oblasti.

**112.** Ministerstvo kultury sice správně uvádí, že územní plán musí vycházet ze zásady subsidiarity a dotčené vlastníky omezovat pouze v nezbytně nutné míře.<sup>37</sup> Nicméně nijak nespécifikuje, proč právě navrhovaná maximální výška zástavby na úrovni 19/23 m ono kritérium subsidiarity naplňuje.

**113.** Naopak, Ministerstvo kultury zcela jasně prezentuje svůj záměr spočívající v zamezení výstavby v řešeném území, když konstatuje, že stanovení výšky maximální zástavby na úrovni 19/23 m povede *"k dosažení cíle ochrany území, jejímž smyslem je v tomto případě zabránit další zástavbě (...)*".<sup>188</sup> Takové konstatování je na míle vzdálené sebemenšímu zohlednění zájmů vlastníků takovou regulací dotčených.

**114.** Ministerstvo kultury klade údajný zájem na ochraně MPR Olomouc rovněž před veřejný zájem na rozvoji města jako celku. Záměrem investora je přetvořit území dlouhodobě zatěžované chemickou výrobou na moderní městskou čtvrť. *"Šantovka Tower"* má být *"srdcem"* tohoto území, doplněným dalšími rezidenčními, kancelářskými a retailovými plochami. *"Šantovka Tower"*, i v kombinaci s Galerií Šantovka, na kterou navazuje a se kterou vytváří symbiózu, pozdvihne danou lokalitu (donesávná chátrající průmyslový areál) na zcela novou úroveň a zlepší životní úroveň nejen v této oblasti, ale v celé Olomouci. Ministerstvo kultury však tento efekt zcela přehlíží a ve svém stanovisku mu nepřikládá žádnou váhu.

**115.** Autoři návrhu se proporcionalitě zásahu věnují na jediném místě. Tvrdí, že navržená výšková regulace *"odpovídá regulaci ostatních ploch v pásu podél vnitřního městského okruhu - třídy Svobody a třídy 17. listopadu, tedy v pásu "první vrstvy", a z hlediska koordinace veřejných a soukromých zájmů je tedy proporcionální*".<sup>189</sup> Srovnání s regulací ve vybraných oblastech v okolí<sup>40</sup> nijak nesouvisí s proporcionalitou zásahu do vlastnických práv. Skutečnost, že regulativ ještě nebyl vlastníky jiných pozemků napaden, neznamená, že tento regulativ je legitimní. Autoři pletou zcela nesouvisející kategorie a jinak se proporcionalitou zásahu vůbec nezabývají, význam soukromého zájmu vlastníka vůbec nezakládají.

**116.** Vlastník přitom opakovaně upozorňoval jak v souvislosti s předchozím výškovým regulativem zrušeným na jeho návrh soudem, tak i v rámci pořizování Změny územního plánu, že navržený regulativ bude mít likvidační účinky na jeho projekt. Znemožňuje výstavbu výškové budovy Šantovka Tower a nutí jej i k zásadnímu snížení dalších budov navržených pro dané území. To bude mít podstatně negativní efekt na ekonomickou proveditelnost projektu, a to nejen z hlediska konkrétních staveb v řešeném území, ale také pro celý projekt skupiny vlastníka v oblasti Šantovky. Autoři návrhu se těmito otázkami vůbec nezabývali. K připomínce vlastníka uvedli jen to, že ji nevzali v potaz.

**117.** Odůvodnění návrhu Změny územního plánu neobsahuje ani základní pojmenování a zdůvodnění veřejného zájmu, který by měl odůvodňovat potřebu omezit vlastnické právo vlastníka prostřednictvím navržené výškové regulace. Řádné zdůvodnění je esenciální náležitostí tohoto zásahu, a to o to víc v případě, kdy existuje konkrétní záměr, který na základě dosažení změny předchozího územního plánu začal vlastník rozvíjet. Změna původního územního plánu, k němuž se vyjadřovaly i veškeré dotčené orgány, založila legitimní očekávání vlastníka, že jeho projekt není v rozporu s veřejným zájmem. Podmínky v území se přitom v mezidobí nezměnily tak, že by to odůvodňovalo změnu přístupu dotčených orgánů či města. S ohledem na tato legitimní očekávání je nutné, aby každá další změna parametrů byla náležitě zdůvodněna nezbytnou ochranou veřejného zájmu, což v daném případě nebylo prokázáno.

**118.** Vlastník trvá na tom, že navrhovaná maximální výška zástavby je k tvrzené nutnosti ochrany MPR Olomouc zcela neproporcionální a vůbec nerespektuje zásadu, že dotčené vlastníky je možné omezovat pouze v nezbytně nutné míře. Žádná nezbytnost navrženého omezení nebyla prokázána.

37 Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 2.

38 Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 2.

39 Změna územního plánu, str. b.13.

40 K existenci dalších srovnatelných oblastí s vyšší povolenou zástavbou odkazujeme na argumentaci výše.

**Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Územní plán regulací způsobů možného využití území představuje sám o sobě zásah do vlastnického práva. Je proto nutné při regulaci území dbát zásad subsidiarity a minimalizace zásahů. Obecné rozhodnutí o distribuci zátěže v rámci určitého území při zachování zmíněných zásad je politickou diskrečí konkrétního zastupitelského orgánu územní samosprávy a vyjadřuje realizaci práva

na samosprávu konkrétního územního celku. Bylo nutné vážit mezi veřejným zájmem a zájmy podatele námítky (ochrana vlastnického práva, zájem na rozvoji města jako celku). Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona také ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území. Jedním z veřejných zájmů řešených Změnou č. II ÚPO je ochrana historického jádra města. Tohoto cíle je možné dosáhnout za splnění dílčích cílů, kterými je nutné rozumět ochranu městské památkové rezervace Olomouc prostřednictvím hmotové a prostorové skladby zástavby a dále prostřednictvím ochrany hlavních městských dominant v dálkových i blízkých pohledech. Cíl chránit tento veřejný zájem je patrný především z části „Vztah řešení k hodnotám území“ na str. b.15 odůvodnění Změny č. II ÚPO, ale i z dalších jeho částí (viz např. „Východiska včetně (dalších) podkladů pro stanovení bodů 1.1 a 1.2 výroku Změny č. II ÚP Olomouc“ na str. b. 11, nebo „Vztah řešení ke koncepci stanovené územním plánem“ na str. b.12). V tomto případě však dochází ke střetu s vlastnickým právem a dle podatele námítky také s veřejným zájmem na rozvoji města jako celku. Pokusili jsme se proto najít rovnováhu mezi těmito veřejnými zájmy a ústavně zaručeným právem. Nelze taktéž klást k tíži dotčeného orgánu, že ve svém stanovisku nepřikládá žádnou váhu zájmu na rozvoji města jako celku. Ministerstvo kultury ČR je dotčeným orgánem na úseku památkové péče a přísluší mu proto dávat vyjádření a stanoviska pouze z hledisek mu svěřených zákonem.

Ve Změně č. II ÚPO bylo posuzováno hned několik variant maximální možné výšky zástavby v lokalitě. Konkrétně šlo o výšku 19/23 m, 21/27 m se specifickou dominantou 40 m, a 29/29 m. Podstatnou část odůvodnění věnoval také samotnému záměru výstavby Šantovka Tower (kapitola 9.4. odůvodnění). Pokud jde o prostorovou strukturu a hmotovou skladbu zástavby, vycházelo řešení zejména ze stávající zástavby v první vrstvě i v plochách sousedících s nyní řešenou plochou. Ve vztahu k převažujícím maximálním výškám zástavby podél třídy Svobody, třídy 17. listopadu a třídy Kosmonautů v úseku „první vrstvy“ je z prověřovaných variant přijatelná pouze maximální výška 19/23 m, už varianta 21/27 m tuto výšku, charakteristickou pro území „první vrstvy“, překračuje nejméně o výšku 1 podlaží. Zejména z grafické části odůvodnění Změny č. II ÚPO potom plyne vliv jednotlivých posuzovaných variant na hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech. V textové části je tento vliv vyhodnocen na str. b.16 odůvodnění Změny č. II ÚPO. I z hlediska ochrany dálkových a blízkých pohledů byla jako maximální přípustná výška zástavby vyhodnocena varianta 19/23 m. K ochraně hmotové a prostorové skladby zástavby a hlavních městských dominant v dálkových i blízkých pohledech přitom není možné využít žádný jiný nástroj, než stanovení maximální možné výšky zástavby. Ostatně ani podatel námítky žádný jiný způsob pro dosažení stanoveného cíle nenavrhuje. Přitom platí, že zástavba v dané ploše není zcela znemožněna, je pouze limitována výškou 19/23 m. Vlastník může své pozemky nadále využít k výstavbě, a tím i k naplnění zájmu na rozvoji města jako celku. Z těchto důvodů máme za to, že zásah do práv podatele námítky je činěn v nezbytně nutné míře a současně nejšetrnějším způsobem, vedoucím ještě rozumně k zamýšlenému cíli.

O diskriminačním přístupu by bylo možné hovořit pouze tehdy, pokud by mělo docházet k zásadně a neodůvodněně odlišné regulaci ploch (rozsudek KS v Ostravě, sp. zn. 79 A 6/2014). Tak tomu ale v případě řešení změny není. Výšková regulace v okolních plochách se neodlišuje, právě naopak. Při stanovení maximální možné výšky zástavby jsme vycházeli také ze stanoviska Ministerstva kultury ČR, které je závazným. Maximální výška zástavby tedy nebyla stanovena svévolně. Máme z těchto důvodů za to, že nastavená regulace odpovídá zásadám subsidiarity a minimalizace zásahů a zároveň ještě rozumně umožňuje dosažení sledovaného cíle.

Jsmo si vědomi skutečnosti, že regulací obsaženou ve Změně č. II ÚPO dojde k zásahu do práv vlastníka pozemků. Jak již bylo uvedeno v části rozhodnutí o námítce označené č. II, územní plán z roku 1998, ani jeho změna č. XIV z roku 2006, neregulovala prostorové uspořádání, tedy ani maximální možnou výšku zástavby. Konstantní judikatura správních soudů mimo jiné také setrvává na stanovisku, že legitimní očekávání v procesech územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo. Na základě tvrzeného legitimního očekávání se nelze domoci stanovení výškové regulace podle svých představ, pokud významné omezující podmínky pro tuto regulaci stanovil jiný k tomu povolaný správní orgán, postupující podle příslušného právního předpisu (viz rozsudek NSS, sp. zn. 4 As 81/2015).

**III.VI ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU DEZINTERPRETUJE POŽADAVEK KONTINUÁLNÍHO URBANISTICKÉHO VÝVOJE V POSUZOVANÉ OBLASTI**

**119.** Autorům návrhu je nutné dát za pravdu v tom, že kontinuita urbanistického rozvoje je nepochybně jednou z otázek, které je při tvorbě územního plánu nutné zohlednit. Nicméně způsob, kterým se autoři k této otázce staví, je opět nutné hodnotit jako ryze účelový.<sup>41</sup> Objektivní posouzení tohoto kritéria v žádném případě nevede k závěru, že maximální výšku zástavby je v posuzované oblasti nutné stanovit na úrovni 19/23 m a rovněž nevylučuje výstavbu výškové dominanty. Právě naopak, toto kritérium jednoznačně svědčí ve prospěch budování moderní zástavby, tedy zástavby ve výšce navrhované vlastníkem – 29/29 m, a rovněž podporuje výstavbu výškové dominanty.

**120.** Analýzu urbanistického kontextu plochy 03/056P je v první řadě nutné oprostít od pojmu „první vrstvy“. Autoři tímto pojmem hojně argumentují právě v části odůvodnění návrhu, která se zabývá urbanistickým vývojem.<sup>42</sup>

41 Změna územního plánu, str. b.13., b.14., b.14., b.17.

42 Změna územního plánu, str. b.13. a násl.

Nicméně, jak již Vlastník podrobně popsal výše, jedná se o účelově vykonstruovaný pojem bez jakékoliv relevantní opory v historické dokumentaci nebo reálném uspořádání existující výstavby.

**121.** Po vyloučení odkazů na "první vrstvu" je na řešené území možné pohlédnout skutečně objektivně a zhodnotit jeho urbanistický kontext. V tomto směru je autorům návrhu nutné dát za pravdu v tom, že daná oblast je skutečně oblastí "urbanisticky velmi kvalitní částí města."<sup>43</sup>

**122.** Tato "urbanisticky kvalitní část města" je vystavěna na místními obyvateli oblíbené Galerii Šantovka, což dokresluje i téměř 8-mi milionová návštěvnost v uplynulém roce a která slouží jako odrazový můstek pro další výstavbu. Právě existence Galerie Šantovka, která je spojena se vznikem nové tramvajové trati, se zamýšleným vybudováním plánovaného vodního kanálu a mnoha jiných objektů, je skutečným důvodem pro to, aby bylo možné danou oblast nazvat urbanisticky velmi kvalitní. Právě proto je více než nezbytné, aby byl nadále garantován moderní vývoj této čtvrti. Moderní ráz a hodnotnost lokality vyzdvihne i ambiciózní výškový bytový dům, který bude unikátním projevem skloubení historického jádra s moderní čtvrtí od Galerie Šantovka přes třídu Kosmonautů až k budově RCO u hlavního nádraží.

**123.** Moderní výšková budova svým umístěním bude tvořit logickou dominantu a základní orientační bod celé nové rozvojové oblasti v návaznosti na existující zástavbu území. Přitom nebude vytvářet pohledovou konkurenci stávajícímu historickému centru.<sup>44</sup> Povoláním výstavby výškové dominanty tak bude umožněn vznik centra pomyslného kříže, tvořeného na spodní straně již existujícím objektem Galerie Šantovka, po levé straně stávajícími rezidenčními objekty a po pravé straně nově plánovanou zástavbou.

**124.** Autoři návrhu uvádějí, že při stanovení maximální výšky zástavby vycházeli "z předpokladu jednoznačně pozitivního účinku kontinuity urbanistického vývoje," a dále, že kontinuitu považují "za jedno z klíčových východisek územně plánovacích procesů; procesy plánování obecně ztrácejí bez zachování kontinuity svůj smysl."<sup>45</sup>

**125.** Pokud autoři stanovují požadavek kontinuity, je také nesmyslné, proč při určování možného dalšího rozvoje lokality vůbec neberou v potaz existenci dvou blízko stojících výškových budov RCO a MVŠO.

**126.** Výškový regulativ navržený ve Změně územního plánu vůbec nenaplnuje požadavek na kontinuitu urbanistického vývoje. Naopak, natolik sváže ruce vlastníkov, že neumožní výstavbu žádných ambiciózních moderních objektů, které by mohly pozdvihnout kvalitu architektury v oblasti. Vlastník je přesvědčen, že k takovému omezení již v územním plánu, tedy bez posuzování konkrétních objektů (v rámci územního řízení) nejenže není důvod, ale bude oblastí na škodu. Návrh Změny územního plánu odsuzuje oblast k tomu, aby v ní vznikala pouze bezvýznamný průměr, který nepřinese oblasti žádnou trvalou hodnotu.

### Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Podatel námítky polemizuje s posouzením kritéria kontinuity urbanistického vývoje. Tvzení, že ním navrhovaná výška 29/29 m spolu s výškovou dominantou je kontinuální, však není v námítce ničím doloženo. Skutečnost, že jde o urbanisticky kvalitní část města, nespojuje s kontinuitou urbanistického vývoje. Navíc tvrzení, že urbanistická kvalita této části města stojí na existenci Galerie Šantovka, je účelové a nevěrohodné. Změna č. II ÚPO řeší maximální možnou výšku zástavby. Kontinuita se tedy vztahuje k této části prostorové regulace území. Byl posuzován zejména vztah k těm částem města, které s řešeným územím prostorově souvisí. V tomto případě se především jedná o historické jádro přibližně vymezené hranicemi města na konci 18. století a „první vrstvu“ zástavby za hranicí jádra. I kdybychom však odhlédli od první vrstvy zástavby, maximální výška možné zástavby v bezprostředním okolí plochy činí nejvíce 19/23 m.

Odůvodnění Změny č. II ÚPO se vypořádává také s dalšími výškovými stavbami v Olomouci. Nelze tvrdit, že kontinuitu založily dvě další výškové stavby v Olomouci. Pokud bychom toto tvrzení považovali za pravdivé, mohlo by to vést (ad absurdum) i k tomu, že jakákoli nová stavba ve městě by mohla být stavbou výškovou. Obě dvě zmíněné stavby jsou přitom řešeny v odůvodnění Změny č. II ÚPO (viz kapitola 9. 4 Komplexní zdůvodnění řešení Změny č. II ve vztahu k záměru výstavby Šantovka Tower (ŠTW) str. b.19).

Není také nijak bráněno tomu, aby v ploše vznikla moderní stavba. Změna č. II ÚPO nijak nebrání modernímu vývoji této čtvrti. Ostatně to ani není úkolem územního plánování. Moderního rázu řešené plochy lze jistě dosáhnout i zástavbou s maximální možnou výškou 19/23 m. Ostatně o tom svědčí i výstavba Galerie Šantovka, kterou sám podatel námítky hodnotí jako moderní stavbu.

K tomu lze také dodat, že zájem města reprezentovaný touto změnou územního plánu je srozumitelný, resp. nijak nezastřený, čemuž odpovídá i zevrubné posouzení situace v předmětné ploše ze strany projektanta a hloubka vypořádání námitek ze strany pořizovatele.

### III.VII CELOMĚSTSKÝ AŽ NADMĚSTSKÝ VÝZNAM POSUZOVANÉ LOKALITY

**127.** Řešené území má díky vlastníkovu nyní celoměstský až nadměstský význam, a proto je záhodno tento význam nadále rozvíjet. Žádná moderní metropole nezakonzervuje svůj rozvoj, a pokud již vznikne lokalita takového významu, je nadále významně rozvíjena a podporována. Z předloženého návrhu však lze vyčíst postoj opačný, který odráží spíše subjektivní a osobní postoje autorů a ponechává v ústraní klady nové lokality. Jak již vlastník uvedl, navržená výšková regulace rozvoj daného území vrací zpět k průměru až podprůměru architektonického vývoje takto vzniklé nové městské části.

43 Změna územního plánu, str. b.18.

44 K tomu body 59 až 72, 78 a 79 výše.

45 Změna územního plánu, str. b.14.

**128.** Samotní autoři návrhu Změny územního plánu přitom akcentují, že dané území je *"předurčeno pro významné občanské vybavení s příměsí bydlení a s důrazem na kvalitní úpravu městských nábřeží."*<sup>46</sup>

**129.** Dále autoři poukazují na skutečnost, že *"území na soutoku řeky Moravy a Mlýnského potoka tvoří kloub" mezi historickým centrem a jeho rozšířením směrem k hlavnímu železničnímu nádraží - kloub mezi starým a novým.*<sup>47</sup> Daná oblast je tedy předurčena pro významné občanské vybavení, neboť poblíž historicky významné oblasti má stát moderní významná oblast.

**130.** Byl to právě vlastník, kdo se doposud z podstatné části podílel na revitalizaci dané oblasti za účelem jejího dalšího rozvoje ve prospěch celého města. V důsledku těchto aktivit se daná lokalita významně pozvedla a nastartovala rozvoj dané oblasti, který by měl pokračovat. K významnosti oblasti je, samozřejmě, třeba realizovat ambiciózní stavby, a ne šedivý, ničím se nevymykající průměrný stavitelský sloh. Mnoho odpůrců Galerie Šantovky před samotnou její realizací brojilo proti výstavbě, stejně jako nyní brojí proti *"Šantovka Tower"*. Galerie Šantovka přitom získala mnoho architektonických ocenění a popřela dřívější účelová tvrzení svých odpůrců.

**131.** Aktivita vlastníka zcela zásadním způsobem přispěla k pozvednutí úrovně městského nábřeží, přilákání obyvatel do této lokality, vytvoření nových pracovních míst i kulturně-společenských prostor a občanské infrastruktury. Jen Galerii Šantovka v průměru denně navštíví téměř 22000 lidí, přičemž počet návštěvníků nadále roste.

**132.** Co oblasti schází, je větší diverzifikace aktivit. Proto vlastník v rámci svého projektu komplexní revitalizace a rozvoje oblasti navrhuje zakomponovat do oblasti další rezidenční, kancelářské a maloobchodní plochy, popř. jiné plochy, které jsou přípustné dle platného územního plánu. Vlastník je připraven dodržet všechny již pevně stanovené podmínky, mezi něž patří minimální podíl zeleně v rozsahu 15 % a maximální podíl zastavěnosti v rozsahu 55 %. Objekt *"Šantovka Tower"* tvoří významnou součást tohoto projektu. Olomouc nemá žádnou výškovou dominantu určenou k bydlení, veškeré moderní výškové budovy jsou komerčního rázu, a neutvářejí kompaktní celek ve vztahu ke svému bezprostřednímu okolí. Budova *"Šantovka Tower"* naopak navazuje na Galerii Šantovka, se kterou vytváří symbiózu v kloubu mezi novým a starým městem, a pozdvihuje danou lokalitu na zcela novou úroveň. Okolí *"Šantovka Tower"* tak nezůstane průměrnou a studeně šedivou lokalitou, jakou je nyní například *"moderní" třída Kosmonautů*, ale promění se v živou a skutečně moderní oblast odpovídající nejvyšším evropským standardům.

**133.** Každá ambiciózní stavba vzbuzuje emoce. Autoři návrhu se však snaží vyvolat nepravdivý dojem, že záměr *"Šantovka Tower"* má pouze odpůrce. Nejen mnoho obyvatel města, ale i významní odborníci z oblasti architektury však tuto stavbu vítají a podporují. Jako příklad lze uvést odborná stanoviska Prof. Ing. arch. Ivana Rullera ze dne 11. března 2014 a doc. Ing. arch. Ivana Gurtlera, PhD. ze dne 27. června 2014. Tato odborná stanoviska jsou doložena v příloze.

Důkazy: Odborné stanovisko Prof. Ing. arch. Ivana Rullera ze dne 11. března 2014, Příloha č. 4

Odborné stanovisko doc. Ing. arch. Ivana Gurtlera, PhD. ze dne 27. června 2014, Příloha č. 14

### Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Změna č. II ÚPO řeší pouze maximální možnou výšku zástavby. Tato změna nijak nebrání, ani bránit nemůže, v rozvoji dané plochy, spočívající v realizaci intenzivní zástavby celoměstského až nadměstského významu. Za zástavbu celoměstského až nadměstského významu ÚPO považuje objekty občanského vybavení sloužící obyvatelům města a jeho okolí (např. zimní a plavecký stadion, nemocnice, střední školy apod.). Celoměstskou ani nadměstskou funkci bytový dům v žádném případě neplní. Rovněž tak nelze konstatovat, že změna vrací rozvoj daného území průměru až podprůměru architektonického vývoje. Průměrnost zástavby není v žádném vztahu k její výšce - je zcela evidentní, že i extrémně vysoká stavba může být z různých dalších hledisek zcela průměrná. Obdobně územní plán ani jeho změna nemůže stanovovat konkrétní stavitelský sloh, jak tvrdí podatel námítky, a ani tak nečiní. Stavitelský sloh s výškou zástavby nesouvisí.

Daná plocha má být dle ÚPO určena pro významné občanské vybavení s příměsí bydlení a s důrazem na kvalitní úpravu městských nábřeží. Jedná se o plochu smíšenou obytnou. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v bodě 7. 1 ÚPO umožňují v lokalitě výstavbu občanského vybavení, bydlení i rezidenčních, kancelářských a maloobchodních staveb. Diverzifikace aktivit je v ploše tedy možná.

Taktéž není známo, proč by měla být z důvodu výškové regulace zástavba v dané lokalitě nutně „průměrná a studeně šedivá“. Význam a ambice určité lokality není bezpodmínečně nutné vyjadřovat extrémní výškou zástavby – toto chápání by bylo schematické a zjednodušující. Stanovená maximální výška nijak nebrání požadované „diverzifikaci aktivit v oblasti“ ani jedinečnosti architektonického ztvárnění objektů. Nároky, spojené s umístěním lokality v urbanisticky exponované poloze i se současnými potřebami společnosti, je možné uspokojit způsobem využití objektů i architektonickými prostředky.

Výška 19/23 m odpovídá sedmipodlažní obytné zástavbě s nejvyšším ustupujícím podlažím. Stejně výšky dosahuje např. zástavba v Praze na Václavském náměstí, v centru Vídně (Mariahilfer Strasse) či Berlína (Friedrichstrasse). Vybrané příklady jsou srovnatelné v tom smyslu, že se jedná o území hlavních městských tříd, které v centrech uvedených velkoměst plní stejnou úlohu jako třída Svobody, třída 17. listopadu a třída Kosmonautů v Olomouci, navíc v případě berlínské Friedrichstrasse se obdobně jako v případě bývalé továrny Milo v minulosti jednalo o zdevastované území. Je tedy zřejmé, že stanovená maximální výška je i ve významnějších lokalitách evropských metropolí dostatečná pro vyjádření významu místa a že realizaci ambiciózních staveb umožňuje.

Autoři návrhu se při pořizování Změny č. II ÚPO neřídí svými emocemi, nýbrž zákonem. Vycházeli z podkladů uvedených v tomto opatření obecné povahy, zejména ze stanoviska dotčeného orgánu státní památkové péče. Nelze sice

46 Změna územního plánu, str. b.11.

47 Změna územního plánu, str. b.11.

popřít, že plánovaná stavba vzbuzuje emoce, ty ale musí stát v procesu pořizování územního plánu nebo jeho změny stranou. Podatel námítky ani neuvádí, v jakých svých konkrétních částech má být odůvodnění Změny č. II ÚPO založeno na emocích.

### III.VIII POZITIVNÍ VLIV NA ROZPOČET MĚSTA OLOMOUCE

**134.** Autoři dále uvádějí, že Změna územního plánu zohledňuje poznatky o dosavadním vývoji města Olomouce, postupně rostoucí urbanistické struktury a měnících se ekonomických, sociálních a politických požadavků. Hlavním východiskem je respektování historického vývoje města a zachování jeho kontinuity do budoucna při současném umožnění dostatečně intenzivní zástavby, která významu řešeného území odpovídá. Na straně b. 5 Změny územního plánu se u prověřování a vytváření územních podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny území uvádí, že plánovaná výstavba soukromého vlastníka nebude mít dopad na veřejné rozpočty.

**135.** Tato tvrzení neobstojí. Autoři zjevně nemají znalosti o měnících se ekonomických a sociálních požadavcích a poznatcích. Pokud by je měli, tak by zjevně nemohli dospět tomu, že budova "*Santovka Tower*" je v dané lokalitě nepřipustná, neboť poznatky ekonomické a sociální by naopak výstavbu budovy zajisté podpořily.

**136.** Plánovaný záměr bude mít mimořádný ekonomický přínos pro danou lokalitu a město jako takové. Ponecháme-li stranou přínos plynoucí z investice dosahující asi 500 000 000 korun za výstavbu "*Santovka Tower*", na které se bude dozajisté podílet mnoho podnikatelů z nejbližšího okolí, nelze opomenout, že značný příjem lze očekávat i z daní spojených přímo či nepřímo s existencí mnoha desítek bytů v "*Santovka Tower*". Čím vyšší počet bytů bude možno do objektu umístit, tím více stavba pozvedne danou lokalitu, a to jednak jako zdroj nových příjmů do rozpočtu obce zejména z daně z příjmu, a zároveň jako akcelerátor rozvoje občanské vybavenosti a nabídky zboží a služeb. Znemožnění realizace projektu tak způsobí ztrátu této jedinečné příležitosti pro obyvatele dané lokality i města Olomouce jako celku.

**137.** Autoři návrhu tedy zcela ignorují pozitivní ekonomický přínos, který by přinesl rozvoj řešeného území, včetně výstavby "*Santovka Tower*", navrhovaný vlastníkem. V případě přijetí Změny územního plánu v navrhované podobě, by totiž tento rozvoj vůbec nebyl možný.

#### Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V příslušné části kap. 3.2. „Vyhodnocení souladu Změny č. II ÚP Olomouc s úkoly územního plánování“ je posuzován soulad s § 19 odst.1 písm. j) stavebního zákona, který hovoří o hospodárném vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, nikoli o hypotetických ekonomických dopadech na tyto rozpočty. Úkol územního plánování je tedy opačný – prověřovat a vytvářet podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků. Na vynaložení prostředků z veřejných rozpočtů však záměr vlastníka skutečně nebude mít vliv, a to i vzhledem k předpokládanému financování potřebné technické infrastruktury stavebníkem (viz dokumentace záměru).

Jsme si vědomi, že zamýšlený záměr by mohl mít pro danou lokalitu ekonomický přínos. Toho však lze dosáhnout i výstavbou, která bude respektovat další chráněné veřejné zájmy. Navíc pokud jde o výstavbu bytů, z územně analytických podkladů a veřejně přístupných statistických dat je zřejmé, že město Olomouc nedostatkem bytů netrpí – zatímco počet obyvatel od roku 2010 stagnuje, počet bytů za tuto dobu vzrostl o více než 1700. Je povinností všechny kolidující zájmy v území mezi sebou vyvažovat, jak ostatně vyžaduje i podatel námítky. Hledáním přijatelné míry omezení maximální výšky zástavby jsou vytvořeny předpoklady pro ekonomický a sociální rozvoj dané plochy, s důrazem na vyváženost všech tří pilířů udržitelného rozvoje území.

### III.IX PODKLADY POUŽITÉ PŘI PŘÍPRAVĚ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU JSOU ZAVÁDĚJÍCÍ, NESPRÁVNÉ A SPEKULATIVNÍ

**138.** Klíčovým podkladem je stanovisko Ministerstva kultury. Toto stanovisko trpí mnohými vadami, z nichž mnohé vlastníků zmínil již výše. Mezi další podstatné vady, které činí stanovisko Ministerstva kultury nezpůsobilým podkladem, patří vady uvedené níže.

**139.** Zaprvé, Ministerstvo kultury při posuzování navrženého výškového regulativu vychází z předpokladu, že celé řešené území bude zastavěno monolitickou zástavbou v maximální povolené výšce zástavby:

"V dané souvislosti je nutné upozornit na to, že není posuzována proluka, přístavba a ani nástavba ve stabilizované ploše se zástavbou o různé výšce korunních říms a hřebene střech v rámci bloků, ale území (03/056P), ve kterém navržená maximální výška 21/27 m v takovém mechanickém srovnání znamená nebezpečí, že zde může být realizována jednodílná rozsáhlá bloková zástavba o výšce hřebene střechy 27 m."<sup>48</sup>

**140.** Tato argumentace Ministerstva kultury je ovšem nesprávná. Územní plán totiž není určen k posuzování a určování parametrů konkrétní plánované stavby, nýbrž jeho smyslem a účelem je stanovení obecných podmínek pro využití území. Tyto všeobecné podmínky jsou pak rámcem, v rámci něhož se musí příslušný stavební úřad v průběhu územního řízení (tedy až další etapy) pohybovat při posuzování konkrétního stavebního záměru a jeho vlivu na území. Ministerstvo kromě toho vůbec nebere v potaz, že územní plán stanovuje maximální zastavěnost území na úrovni 55 % a minimální podíl zeleně na úrovni 15 %. Polemika Ministerstva kultury o údajném vzniku "*blokové zástavby o výšce hřebene střechy 27 m*" tedy v této fázi - kromě své věcné nesprávnosti - není vůbec na místě.

**141.** Zadruhé, Ministerstvo kultury dále zavádí ohledně samotného umístění řešeného území. Ministerstvo na jedné straně uvádí, že „řešená plocha přináší k nejbližšímu prstenci, obklopujícímu historické jádro města a harmonicky navazuje na jeho zástavbu. Toto území i sami zpracovatelé návrhu změny č. II zahrnují do tzv., citují. „první vrstvy“ zástavby (...),“<sup>49</sup> na druhé straně tvrdí, že „řešené území přímo navazuje na první vrstvu zástavby kolem hlavních tříd sousedících přímo se stanovenou hranicí v MPR.“<sup>50</sup> Z vyjádření Ministerstva tedy není jasné, zda má za to, že řešené území se nachází v oné údajní první vrstvě nebo ne. Navíc, jak již vlastník podrobně popsal výše, „první vrstva“ je pojem uměle a účelově vytvořený bez jakékoliv relevantní opory v historické dokumentaci či zákonu a jeho definici není možné dovodit ani z návrhu Změny územního plánu.<sup>51</sup>

**142.** Zatřetí, Ministerstvo svévolně rozšiřuje ochranu MPR Olomouc nad rámec zákona. V souvislosti s vnímáním panoramatu města ze Svatého Kopečka, Ministerstvo kupříkladu uvádí, že i když „zástavba o výšce 21/27 m a vyšší, včetně „lokální dominanty“ o výšce 40 m (...) nezasahuje do panoramatu MPR, její výška a monumentálnost v panoramatu celého města na sebe zcela logicky strhává svou pozornost na úkor MPR.“<sup>52</sup> Uvedená citace nejlépe dokládá, že argumentace Ministerstva není opřena o žádné racionální důvody - jak Ministerstvo výslovně uvádí, zástavba o výšce 21/27 m a vyšší nezasahuje do chráněného panoramatu. Naopak, Ministerstvo hledá jakékoliv argumenty, třebaže zcela nepodložené a smyšlené, které by mohly zabránit rozvoji řešené oblasti. Takový přístup je samozřejmě nutné odmítnout.

**143.** Začtvrté, Ministerstvo se za účelem dosažení svého cíle, znemožnění dalšího rozvoje řešeného území, nestrání ani uvádění zjevně nepravdivých tvrzení. Ministerstvo kupříkladu uvádí, že výška vily „na síle“ „se od původní výšky síla, postaveného ve 40. letech 20. století od vyhlášení OP MPR Olomouc nezvýšila.“<sup>53</sup> Uvedené tvrzení je samozřejmě nepravdivé. Ačkoliv výška síla mohla být po onu dobu nezměněna, samotná vila, stojící na samém vrcholu síla, byla vybudována až mezi roky 2005 a 2007.<sup>54</sup> Je přitom zjevné, že výstavbou vily se výška celé stavby zvýšila.

**144.** Argumenty Ministerstva kultury je proto nutné odmítnout jako zjevně nedůvodné, rozporuplné a zavádějící.

**145.** Autoři návrhu pro podporu svých smyšlených závěrů používají i další podklady, které jsou zavádějící, nesprávné a spekulativní. Na tyto nedostatky vlastník upozornil již ve svých připomínkách ke Změně územního plánu ze dne 30. 11. 2015. Pořizovatel tyto připomínky vůbec nechal v potaz.

**146.** Zaprvé, fotografie, použité autory návrhu, neodpovídají vizualizacím, které byly součástí původního územního plánu. Došlo tak k deformacím, ať už prostorovým, poměrovým, grafickým či jiným. Tato změna vyvolává v adresátech jiný, než pravdivý odraz reality na fotografii zastíženě. Taktéž použití žluté barvy vybarvující „Santovka Tower“ zkresluje vnímání této budovy v celkovém rázu fotografie, neboť žlutá barva podněcuje agresivitu a vyvolává u adresátů negativní vnímání. Vlastník proto ve svých připomínkách ze dne 30. 11. 2015 požadoval, aby byly použity originální fotografie a aby vizualizace budovy „Santovka Tower“ odpovídala skutečně zamýšlené stavbě. Jeho požadavek zůstal bez reakce.

**147.** Zadruhé, u dalších podkladů (zejména údajný digitální model „Santovka Tower“) není zřejmé, na které konkrétní dokumenty se v návrhu Změny územního plánu odkazuje, tedy zda jde o model vytvořený vlastníkem nebo třetí osobou, a pokud jde o model vytvořený třetí osobou, zda vůbec odpovídá skutečnosti.

**148.** Zatřetí, nepravdivost podkladů, z nichž autoři návrhu vycházejí, dokládá skutečnost, že v návrhu uvádějí, že plánovaná budova „Santovka Tower“ má mít zastavěnou plochu cca 550 m<sup>2</sup>.<sup>55</sup> Ve skutečnosti je tato plocha s výjimkou spodní - vstupní části do objektu o zhruba pětinu menší, proto i stavba je ve skutečnosti subtilnější, než autoři předpokládají.

**149.** Začtvrté, autoři návrhu vycházejí z předpokladu, že jimi navrhovaná výška zástavby může dosahovat až 7 pater.<sup>56</sup> Vycházejí zjevně z původního návrhu Změny územního plánu, která uváděla, že světlé výšky administrativních prostor třídy A jsou údajně dle „mezinárodních standardů“ 3,55 metrů pro přízemí, 2,8 - 3,05 v typickém patře. Ve skutečnosti jsou světlé výšky v běžných administrativních objektech této třídy, které jsou dnes v České republice budovány, až o několik desítek cm vyšší, a proto pro výstavbu sedmipatrové budovy je potřebná výška zástavby minimálně 29 metrů, jak požaduje vlastník.

Důkazy: Popis Projektu na Pozemcích, Příloha č. 2

**150.** Výše uvedené skutečnosti svědčí o nekompetentnosti autorů návrhu a jejich až zoufalé snaze najít argumenty pro podporu omezení navržených ve Změně územního plánu. Takové argumenty ale prostě neexistují. Právě naopak, jak vlastník popisuje výše, význam předmětné lokality řešené Změnou územního plánu, pravidla urbanistického rozvoje a konečně i samotný pozitivní dopad na ekonomickou situaci města Olomouce jasně podporují moderní zástavbu na úrovni 29/29 m spojenou s výstavbou výškové dominanty přiléhající výšky – tedy minimálně vlastníkem navrhovaných 78 m.

49 Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 8.

50 Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 8.

51 K tomu blíže body 42 až 50 výše.

52 Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 10.

53 Doplnění stanoviska Ministerstva kultury ze dne 18. srpna 2016, s. 11.

54 K tomu například článek "Rodinný dům na sílu: stavba, která se vznáší nad městem" dostupný na: [http://bydleni.idnes.cz/rodinny-dum-na-silu-stavba-ktera-se-vznasi-nad-mestem-pcx-/dul11\\_osobnosti.aspx?c=A080731004457\\_dum\\_osobnosti\\_rez](http://bydleni.idnes.cz/rodinny-dum-na-silu-stavba-ktera-se-vznasi-nad-mestem-pcx-/dul11_osobnosti.aspx?c=A080731004457_dum_osobnosti_rez).

55 Změna územního plánu, str. b.19.

56 Změna územního plánu, str. b.17.



**Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Územní plán je nástrojem územního plánování, který je relativně obecný. Územní plán nesmí obsahovat podrobnosti, které svým obsahem náleží regulačnímu plánu nebo územnímu rozhodnutí. Oprávněným předpokladem je, že vlastník bude chtít využít svůj pozemek co nejefektivněji a zastaví jej co možná nejvíce. Jak bude konkrétní zástavba vypadat však nemůže územní plán předjímat. Je možné, že zástavba nebude tak intenzivní, ale právě tuto skutečnost nelze dopředu předpokládat. Aby bylo možné dosáhnout cíle ochrany veřejného zájmu, je nutné počítat s variantou, která by do veřejného zájmu zasáhla nejvíce. Z tohoto důvodu bylo nutné počítat s jednolitou zástavbou. Změna č. II ÚPO stanovuje obecnou podmínku pro využití území – maximální výšku zástavby, nikoli parametry konkrétní plánované stavby.

Řešené území se v první vrstvě nachází, jak již bylo objasněno v odůvodnění rozhodnutí o námítce označené č. III. II. Tato skutečnost je zřetelně obsažena i ve stanovisku Ministerstva kultury ČR. Nelze vyjímát jednotlivé věty stanoviska z kontextu, jak činí podatel námítky. Citovaná část stanoviska pokračuje následovně: „*Patří tedy do průběžné vrstvy zástavby kolem tříd Svobody a 17. listopadu. Nově navrhovaná maximální výška zástavby by proto měla navazovat nejen na stávající výšku zástavby (tj. 19/23 m), ale i její urbanistické a architektonické řešení a hmotovou skladbu. (...)*“ Z uvedeného je zřejmé, že v této části stanoviska se dotčený orgán zabýval požadavkem na návaznost řešeného území na zástavbu kolem hlavních tříd z hlediska urbanistického a architektonického řešení a hmotové skladby zástavby. Přičemž tato zástavba kolem hlavních tříd, stejně jako ta uvažovaná v řešené ploše, je součástí první vrstvy.

Pokud jde o třetí bod námítky, je nutné rozlišovat mezi zásahem do panoramatu MPR a panoramatu celého města. Ačkoli se totiž z tohoto konkrétního pohledu navrhovaná zástavba neprojeví v panoramatu MPR, projeví se v panoramatu celého města. Přitom díky své výšce a monumentálnosti na sebe bude v panoramatu města strhávat pozornost, a to právě na úkor MPR. Jde také pouze o jeden z řešených pohledů. Nelze tak obecně konstatovat (jak činí podatel námítky), že zástavba nezasahuje do chráněného panoramatu.

Ministerstvu kultury dále vlastník vytýká uvádění dle jeho názoru zjevně nepravdivých tvrzení. Přitom uvádí jediný konkrétní případ, kdy podle něj jde o takovou skutečnost, a to tzv. vily na síle. Je možné přisvědčit vlastníkovu v tom smyslu, že výška vily na síle je skutečně nepatrně vyšší než původní sílo, když po snesení a nahrazení původní kovové „věžičky-lucerny“ nástavbou vily se celková výška stavby zvýšila cca o 2 metry. Tento rozdíl nehraje při srovnávání vily na síle se stavbou Šantovka Tower žádnou významnou roli.

Dále vlastník namítá, že fotografie použité ve Změně č. II ÚPO, neodpovídají vizualizacím, které byly původně součástí ÚPO. K zákresům do fotografií byly v odůvodnění návrhu Změny č. II ÚPO použity zdrojové obrázky předané zpracovatelem územního plánu Olomouc (Knesl + Kynčl, s.r.o). Pro jednotlivé dálkové pohledy, specifikované Územním plánem Olomouc, byly použity zdrojové obrázky odpovídající v platném územním plánu: MP-02 odpovídá obr. D.032 na str. D33 ÚPO, MP-03 odpovídá obr. D.037 na str. D34 ÚPO, MP-04 odpovídá obr. D.040 na str. D35 ÚPO, MP-08 odpovídá obr. D.050 na str. D39 ÚPO, MP-09 odpovídá obr. D.055 na str. D40 ÚPO, MP-10 odpovídá obr. D.056 na str. D41 ÚPO, MP-11 odpovídá obr. D.059 na str. D42 ÚPO, MP-12 odpovídá obr. D.061 na str. D43 ÚPO, MP-25 odpovídá obr. D.075 na str. D49 ÚPO. Podatel námítky není ani v tomto případě nijak konkrétní, jak dochází těmito fotografiemi k deformacím. Tvrzení, že žlutá barva podněcuje agresi, je čistě subjektivní, nezaložené na žádných důkazech. Zástavbu, která je řešena Změnou č. II ÚPO bylo nutné nějakým způsobem odlišit, aby bylo zřejmé, čeho se tato změna má týkat. Záměrně byl zvolen velmi světlý odstín žluté barvy, aby byla řešená plocha v pohledech rozpoznatelná a zároveň na sebe nepřiměřeně nestrhávala pozornost. Vizualizace na druhou stranu nemůže odpovídat přímo navrhované stavbě, protože územní plán si musí zachovávat svou míru obecnosti.

V případě digitálního modelu se jedná o model vytvořený architektonickým atelierem Benoy London, jak je patrné z části 9.4, str. b.17 Změny č. II ÚPO, kde jsou uvedeny podklady pro posouzení záměru. Pokud jde o situaci a pohledy na str. b.17 Změny č. II ÚPO, ty vychází (jak je ostatně i u nich uvedeno), z dokumentace pro územní řízení zpracované spol. Alfaprojekt, a.s. V této kapitole je uvedena také „Charakteristika záměru Šantovka Tower v řešeném území (výtah z textové části dokumentace pro územní řízení): ... *Z podnože vyrůstá věž (cca 30x18m) s dalšími 21 NP...*“. V dokumentaci byla tedy uvedena zastavěná plocha 540 m<sup>2</sup>, a vzhledem k tomu, že věž se směrem vzhůru rozšiřuje, pracuje návrh změny s průměrnou plochou průřezu (ppp). V části „A“ odůvodnění je na výkrese „Katalog výškových dominant“ na str. 16 uvedeno, že Šantovka Tower je „*znázorněna ve výšce dle digitálního modelu zpracovaného kanceláří Benoy 81,2 m, což je cca o 3 m více než výška uvedená v DÚR (78 m). Tento rozdíl není pro celkové působení budovy v panoramatu města podstatný*“. V části „C“ odůvodnění je prověřováno působení dominanty o výšce 75 m, odpovídající konceptu územního plánu. V části „Pohledy z důležitých míst“ je na jednotlivých výkresech uvedena poznámka: „*Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78m.*“ Vzhledem k tomu, že dle odůvodněného stanoviska Ministerstva kultury je z hlediska ochrany památkových hodnot nepřijatelná i dominanta o výšce 40m, nemají případné marginální odchylky současného záměru od prověřovaného objemu Šantovka Tower na celkové hodnocení jeho dopadu žádný podstatný vliv.

Změna č. II uvádí, že výšková hladina 19/23 m umožňuje realizaci 6-7 podlažní zástavby. Tento regulativ vychází z ÚPO (čl. 7.4.1. Odůvodnění), kde je uvedeno, že výšková hladina 19/23 m je obecně koncipována pro stavby s maximálně šesti nadzemními podlažními a podkrovím, případně ustoupeným patrem pod úhlem 45°. Dále je zde uvedeno, že maximální výška je stanovena tak, aby optimálně vyhověla stavbám, které lze dle regulativů v daném místě postavit s ohledem na obvyklou konstrukční výšku podlaží. K této výšce je připočtena dostatečná rezerva tak, aby bylo umožněno nestandardní řešení způsobené například terénem, přitom ale nemožno umožňovat výstavbu o jednu hladinu vyšší (např. při obvyklé konstrukční výšce 3 m pro přízemní patro stavby pro bydlení je nastavena výšková hladina 5 m k římsce, která umožňuje dostatečnou rezervu v návrhu, ale neumožňuje již výstavbu dvou standardních podlaží). Je zřejmé, že při konstrukční výšce cca 3 m je realizace sedmipodlažního objektu možná.

#### IV. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU NENÍ OPATŘENÍM OBECNÉ POVAHY

**151.** Na rozdíl od samotného územního plánu z roku 2014 se navržená Změna územního plánu týká výhradně pozemků vlastníka. Je tudíž nutně individuálním správním aktem, a nikoli opatřením obecné povahy. Město tuto skutečnost nijak nezohlednilo, ačkoli jej na ní vlastník upozornil již ve svých připomínkách ke Změně územního plánu z 30. 11. 2015.

**152.** Změnu územního plánu je možné schválit pouze ve formě opatření obecné povahy. Definičním znakem opatření obecné povahy je, že směřuje vůči obecně vymezenému okruhu adresátů. Změna územního plánu naproti tomu směřuje vůči zcela konkrétnímu adresátovi - vlastníkovi. Navrhovaná Změna územního plánu tedy nesplňuje ani zcela elementární podmínku týkající se její formy - jedná se totiž o správní rozhodnutí, tedy individuálnímu správnímu aktu, a nikoliv opatření obecné povahy, jak vyžaduje zákon.

**153.** Autoři návrhu Změny územního plánu se hned na několika stranách věnují posuzování záměru "Šantovka Tower"<sup>67</sup> Již na první pohled je přitom zjevné, že autoři návrhu Změny územního plánu nesouhlasí s umístěním plánované stavby vlastníka, známé jako "Šantovka Tower", v dotčeném území a snaží se o znemožnění její realizace. Negativní postoj autorů návrhu Změny územního plánu je zcela nezpochybnitelný:

"Na základě vyhodnocení jednotlivých vlivů záměru výškového objektu Šantovka Tower jej považujeme za neakceptovatelný. Vlivu záměru výškového objektu Šantovka Tower bude mít negativní dopad na utváření kompozice města a ochranu hodnot - panorama města, historické dominanty a urbanistická struktura historického jádra města."<sup>58</sup>

**154.** Je rovněž zřejmé, že autoři návrh Změny územního plánu, zejména parametry navrhované výškové regulace, koncipují tak, aby "Šantovka Tower" nemohla být realizována. Změna územního plánu je tedy zcela zjevně zaměřená proti konkrétnímu adresátovi - vlastníkovi - a konkrétní záměr - "Šantovka Tower". Je neakceptovatelné, aby odpůrci konkrétního projektu "Šantovka Tower" zneužívali institut (změny) územního plánu k znemožnění realizace staveb účelově vybraného vlastníka.

**155.** Ustanovení § 43 odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ("SZ") ve spojení s ustanovením § 55 odst. 3 SZ přitom jasně stanovuje, že změnu územního plánu je možné realizovat pouze formou opatření obecné povahy, které na konkrétního adresáta být zaměřeno jednoduše nemůže.

**156.** Tuto skutečnost zcela jasně potvrdil Nejvyšší správní soud, který ve své judikatuře dovodil, že za opatření obecné povahy je možné považovat pouze takové správní akty, které (i) mají konkrétně určený předmět (vztahují se ke konkrétní situaci) a (ii) dopadají na obecně vymezený okruh adresátů:

"Na základě těchto úvah dospívá Nejvyšší správní soud k závěru, že opatření obecné povahy je na půdorysu popsané platné právní úpravy správním aktem s konkrétně určeným předmětem (vztahuje se tedy k určité konkrétní situaci) a s obecně vymezeným okruhem adresátů. Je-li určitý akt pouze formálně označen jako opatření obecné povahy, avšak z materiálního (obsahového) hlediska nesplňuje jeho pojmové znaky (konkrétnost předmětu, obecnost adresátů), Nejvyšší správní soud jej k námitce navrhovatele zruší; týká-li se tento nedostatek pouze některých jeho ustanovení, zruší soud k námitce jenom je."<sup>59</sup>

**157.** Posuzování konkrétních stavebních záměrů je předmětem územního a stavebního řízení. K posuzování konkrétních záměrů v rámci pořizování a schvalování územního plánu, resp. jeho změny, nemá žádný orgán zákonně zmocnění. Jakékoli takové posuzování je proto nezákonným jednáním v rozporu s ústavněprávní zásadou legality výkonu veřejné moci.

**158.** O posouzení konkrétních stavebních záměrů navíc rozhodují příslušné orgány obce v přenesené působnosti. Územní plán a jeho změny naopak vydává zastupitelstvo obce v samostatné působnosti. Přijetím Změny územního plánu, která *de facto* posuzuje přípustnost konkrétního záměru - realizace projektu "Šantovka Tower" - by tedy rovněž došlo k nepřipustnému směřování činností vykonávaných v samostatné a přenesené působnosti.

**159.** Nesprávná kvalifikace Změny územního plánu jako opatření obecné povahy má také zásadní negativní vliv na právní sféru vlastníka jako adresáta tohoto individuálního správního aktu. Město tímto postupem vlastníkovi upřelo klíčová procesní práva garantovaná adresátům individuálních správních aktů, a nikoli osobám dotčeným opatření obecné povahy, včetně práva na přímé doručování či práva na opravné prostředky.

**160.** Schválení Změny územního plánu v navrhované podobě by tedy bylo nezákonné také proto, že (i) Změna územního plánu není, jak požaduje zákon, opatřením obecné povahy, (ii) přijetím Změny územního plánu v navrhované podobě by došlo k porušení ústavně právní zásady legality výkonu veřejné moci, (iii) schválením Změny územního plánu by došlo k nedovolenému směřování činností, které mají být vykonávány v samostatné a přenesené působnosti a (iv) postupem, který pro přijetí Změny územního plánu město zvolilo, byla porušena procesní práva vlastníka.

#### Námítka se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Rozsudkem Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. února 2015, č.j. 79 A 6/2014, byla zrušena část Územního plánu Olomouc v ploše označené 03/056P, v rozsahu pozemků parc. č. st. 1304/30, parc. č. 114/2, parc. č. 114/4, parc. č. 114/5, parc. č. 114/6, parc. č. 114/7, parc. č. 114/18, parc. č. 114/21, parc. č. 549, parc. č. 550, parc. č. 551, parc. č. 552, parc. č. 553, parc. č. 554, parc. č. 555, parc. č. 575 a parc. č. 616, vše v k.ú. Olomouc-město, obec Olomouc, a to tak, že se v příloze č. 1 (tabulka ploch) výrokové části zrušuje maximální výška zástavby 19m/23m a zpřesnění

57 Změna územního plánu, str. b.17. - b.20.

58 Změna územního plánu, str. b.20.

59 Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9.2005, čj. 1 Ao 112005-98.

podmínek využití označené jako specifická výška 2(02). Podle § 55 odst. 3 stavebního zákona je zastupitelstvo obce povinno bezodkladně rozhodnout o pořízení změny územního plánu. K této změně se nevyhotovuje zadání, protože to odpovídá zrušeným částem územního plánu. Z uvedeného vyplývá, že Změna č. II ÚPO musela být řešena pouze v rozsahu zrušené části ÚPO. Přitom je irelevantní, kdo je vlastníkem daných pozemků. Vlastník pozemků není ve Změně č. II vůbec zmiňován, na její obsah by neměla vliv ani případná změna vlastnické struktury pozemků či podobné skutečnosti. Opatření obecné povahy je právní teorií definováno jako právní akt s konkrétně vymezeným předmětem a zároveň obecně určenými adresáty. Změna č. II ÚPO se týká konkrétně vymezeného předmětu – specifikovaných pozemků, a neurčitěho okruhu adresátů – změna neřeší, kdo je vlastníkem předmětných pozemků a po dobu své účinnosti je závazná pro všechny vlastníky v dotčeném území. Změna č. II ÚPO je tedy opatřením obecné povahy, nikoli individuálním správním aktem, jak tvrdí podatel námítky, a to nikoliv pouze formálně, ale zejména materiálně.

Součástí odůvodnění Změny č. II ÚPO je také kapitola 9.4 Komplexní zdůvodnění řešení Změny č. II ve vztahu k záměru výstavby Šantovka Tower (ŠTW). Důvodem pro posouzení této konkrétní stavby ve Změně č. II ÚPO je skutečnost, že tento záměr je znám z úřední činnosti, navíc už vešel i v obecnou známost. Ostatně i sám vlastník na tuto stavbu ve své připomínce a námítce nemálo odkazuje. Bylo proto povinností v rámci Změny č. II ÚPO vyřešit také otázky týkající se stavby této výškové budovy. Uvedené plyne také z rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. února 2015, č.j. 79 A 6/2014. Územní plán, a stejně tak i jeho změna, obsahují výrok a odůvodnění. Vzhledem k tomu, že ve výroku je určena konkrétní maximální výška, odůvodnění musí obsahovat v souladu s § 174 odst. 1 ve spojení s § 68 odst. 3 správního řádu mimo jiné důvody pro stanovení právě této výšky. Výrok ani odůvodnění však není odrazem negativního postoje autorů, ale podkladů a zjištění, na kterých je Změna č. II ÚPO vystavena.

Změna č. II ÚPO posuzuje záměr výškové stavby pouze z těch hledisek, které přísluší územnímu plánování. Nedochozí k posuzování ve smyslu § 90 stavebního zákona, které přísluší až územnímu řízení. Požadavek na posouzení záměru podatele námítky vyplývá ze skutečnosti, že ním požadovaná výška zástavby významně vybočuje z podmínek výškové regulace vyjádřené v Územním plánu Olomouc hladinami od 3/5 m až po 29/29 m, a ze skutečnosti, že záměr vlastníka je dlouhodobě znám a samotný podatel námítky se na něj a na požadovanou výšku opakovaně odkazuje. Ostatně požadavek na posouzení tohoto konkrétního záměru z hledisek územního plánování obsahuje i sám rozsudek krajského soudu zrušující ÚPO v nyní řešené části. Při pořizování změny územního plánu z důvodu zrušení jeho části správním soudem jsou pořizovatel i příslušná obec (město) vázáni důvody takového zrušení.

Změnu územního plánu nelze přijmout v jiné formě, než ve formě opatření obecné povahy. Z této skutečnosti vyplývají také procesní práva jednotlivých dotčených osob. Opatření obecné povahy je přitom doručováno veřejnou vyhláškou v souladu s právní úpravou obsaženou ve stavebním zákoně a v § 171 a násl. správního řádu. Navíc, vlastník podal jak připomínku, tak i námítku ke Změně č. II ÚPO, nelze proto tvrdit, že by odlišný režim doručování nějakým způsobem zasáhl do jeho veřejných subjektivních práv. Rovněž pokud jde o opravné prostředky, nelze namítat porušení jeho práv, neboť právní úprava opatření obecné povahy umožňuje přezkum v přezkumném řízení a v soudním řádu správním je pak zakotvena možnost soudní ochrany proti těmto aktům.

## 2. NÁMITKY UPLATNĚNÉ PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ UPRAVENÉHO NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

### 2.1. Office Park Šantovka s.r.o. - č.j. SMOL/148665/2021

Námítky k návrhu Změny č. II územního plánu Olomouc

Vzhledem ke skutečnosti, že podatel námítky strukturuje do jednotlivých bodů, zachováváme z důvodu přehlednosti tuto strukturu a vypořádáváme námítky po těchto bodech.

#### I. ÚVOD

V rámci úvodu podávající (dále jen „vlastník“) konstatuje, že *„nesouhlasí s následujícími podmínkami navrženými ve Změně územního plánu:*

- a) *obecnou maximální výškou zástavby – vlastník navrhuje povolit maximální výšku zástavby alespoň na úrovni 29/29 m;*
- b) *zrušením možnosti překročení maximální výšky zástavby v urbanisticky významné poloze (např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení) lokálními dominantami;*
- c) *vyloučením výstavby specifické výškové dominanty – vlastník navrhuje povolit výstavbu specifické výškové dominanty o výšce alespoň 78 metrů na pozemku p.č. 555 v k. ú. Olomouc-město, a to bez omezení maximální povolené zastavěné plochy.“*

Dále mimo jiné uvádí zejména:

*„Navržený výškový regulativ vůbec nenaplnňuje požadavek na kontinuitu urbanistického vývoje. Naopak, natolik sváže ruce vlastníkům dotčených pozemků, že neumožní výstavbu žádných ambiciózních moderních objektů,*

*kteř by mohly pozdvihnout kvalitu architektury v oblasti. Vlastník je přesvědčen, že k takovému omezování již v územním plánu, tedy bez posuzování konkrétních objektů (v rámci územního řízení) nejenže není důvod, ale bude oblasti na škodu. Návrh Změny územního plánu odsuzuje oblast k tomu, aby v ní vznikala pouze bezvýznamný průměr, který nepřinese oblasti žádnou trvalou hodnotu".*

Dle vlastníka jsou jednotlivé podmínky nezákonné, nedůvodné, a nepříznivé pro rozvoj města, a uvádí následující důvody nezákonnosti:

1. *„Změna stanovuje podmínky, které nejsou odůvodněny žádným prokázaným veřejným zájmem. Autoři návrhu otevřeně ignorují závazná soudní rozhodnutí ve věci. Konkrétní dálkové pohledy, zmiňované v odůvodnění návrhu, jsou zcela banální, a není tudíž dán veřejný zájem na jejich ochraně. Autoři návrhu operují s účelově vykonstruovanými, neurčitými pojmy, podpořenými zavádějícími a formální i věcně nesprávnými podklady.*
2. *Návrh změny zcela ignoruje zájem vlastníka. Návrh nijak nezdůvodňuje, proč údajný veřejný zájem na ochraně konkrétních dálkových pohledů a MPR převažuje nad ochranou vlastnictví a legitimních očekávání vlastníka.*
3. *Návrh změny zcela opomíjí benefity využití území dle plánu vlastníka pro město a jeho obyvatele. Vlastník je přesvědčen, že realizace jeho záměru je ve veřejném zájmu, který převažuje nad údajným veřejným zájmem tvrzeným pořizovatel změny.*
4. *Změna územního plánu není opatřením obecné povahy, jak zákon vyžaduje. Změna je zcela jasně namířena výhradně proti skupině vlastníka a jejímu konkrétnímu stavebnímu záměru – realizaci plánované stavby „Šantovka Tower“ a na ní navazující zástavby – čímž naplňuje veškeré znaky individuálního právního aktu.*

*Na tyto skutečnosti vlastník upozornil již v listopadu 2015 ve své rozsáhlé připomínce k původnímu návrhu Změny územního plánu. K této připomínce však pořizovatel Změny uvedl jediné – že „Připomínka není zohledněna“. Toto arogantní ignorování podání vlastníka všech navrženou změnou dotčených pozemků bylo jednak v rozporu se zásadami činnosti správních orgánů, jednak prokazuje zlovolný přístup pořizovatele změny vůči vlastníkovi."*

#### **Námítka se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Z námítky není nijak zřejmé, co je míněno „požadavkem na kontinuitu urbanistického vývoje“, a jak konkrétně návrh výškové regulace tento požadavek nenaplnuje. V případě řešené plochy se jedná o území, kde se historicky nacházela příměstská osada Dědinka, zaniklá při rozšiřování pevnosti, jejíž se území stalo součástí. Po zrušení pevnosti zde byla vybudována továrna, zdemolovaná kolem r. 2010. V současnosti se jedná o plochu bez zástavby. Navazující plochy v sousedství historického jádra prošly obdobným vývojem – nacházely se zde vsi a předměstí, zlikvidované při výstavbě pevnosti, po zbourání opevnění na přelomu 19. a 20. století zde byla postupně realizována nová výstavba. Na sousední ploše 03/061P se rovněž nacházel tovární areál, zdemolovaný kolem r. 2010, a nahrazený nákupním centrem s převažující výškou cca 20 m a výškou v nejvyšším bodě cca 25 m. Na ploše 03/052P byla vybudována kasárna, zdemolovaná kolem roku 2016, v současnosti zde probíhá výstavba bloku bytových domů o maximální výšce 23 m. Navržená výšková hladina je jednak zcela v souladu s výškovou regulací okolních ploch, které stejně jako řešená plocha tvoří součást prstence obklopujícího historické jádro města, jednak odpovídá i reálné výšce zástavby v těchto plochách.

Stejně tak není nijak zřejmé, na čem je založeno tvrzení, že navržená výšková regulace „neumožní výstavbu žádných ambiciózních moderních objektů, které by mohly pozdvihnout kvalitu architektury v oblasti“. Pořizovateli není známo, že by existovala jakákoliv příčinná souvislost mezi kvalitou architektury, a její výškou; tím spíše není zřejmé, proč by objekty, které by mohly pozdvihnout kvalitu architektury v oblasti, musely mít konkrétně požadovanou výšku minimálně 29 m. Pořizovatel je přesvědčen, že navržená výšková regulace realizaci staveb, které by přinesly oblasti trvalou hodnotu, nijak nebrání. Lze uvést nespočet příkladů architektonicky kvalitních a významných staveb, které zdaleka nedosahují ani stanovené maximální výšky 19/23 m, natož požadované výšky 29/29 m. Taktéž není důvodná námítka, že k takovému omezování již v územním plánu není důvod, když územní plán v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona musí stanovovat mimo jiné koncepci prostorového uspořádání.

Dle publikace Ministerstva pro místní rozvoj „Principy a zásady urbanistické kompozice v příkladech“ „V územním plánu je třeba dbát zejména na dálkové pohledy z příjezdových komunikací a významných vyhlídkových bodů... Malebné pohledy zvyšují atraktivnost sídla. Dálkové pohledy z příjezdových komunikací vytváří vstupní bránu sídla...Uvedené a další malebné pohledy by měly být chráněny, včetně pohledových horizontů“. V pohledech je viditelná neopakovatelná a charakteristická morfologie krajiny a města, tvořící jedinečnou součást obrazu města, a zcela nepochybně představující přírodní, kulturní i civilizační hodnotu. Jedná se o hodnoty území, zanesené v územně analytických podkladech, a konkrétně chráněné územním plánem.

Názor vlastníka, že pohledy jsou „banální, a není tudíž dán veřejný zájem na jejich ochraně“, není nijak odůvodněn. Význam chráněných pohledů přitom vyplývá z několika skutečností. Roli hraje především jejich estetická hodnota, malebnost, daná specifickou konfigurací terénu a hmotové struktury sídla – z téhož důvodu jsou jakékoliv pohledy vždy unikátní a neopakovatelné. Prakticky všechny územním plánem vymezené pohledy jsou zachyceny na uměleckých vedutách již od 16. století - je tak zřejmé, že se nejedná o pohledy ad hoc náhodně vymezené při pořizování územního plánu, ale o nedílnou součást obrazu a identity města, která je takto chápána již po staletí. To zcela vyvrací tvrzení o jejich banálnosti. Dále je logické, že s ohledem na konfiguraci terénu a urbanistickou strukturu je počet pohledů omezený, řada pohledů navíc již v průběhu stavební historie města zanikla.

Jejich ochrana jako unikátní kulturní, urbanistické a estetické hodnoty tedy je rozhodně ve veřejném zájmu.

Odůvodnění, proč veřejný zájem na ochraně konkrétních dálkových pohledů a MPR převažuje nad ochranou vlastnictví a legitimních očekávání vlastníka je součástí příslušné kapitoly odůvodnění změny. Ochrana dálkových pohledů a z ní vyplývající navržená výšková regulace přitom nijak neomezují využití pozemků v ploše způsobem a intenzitou srovnatelnou s okolním územím; vlastníkem požadovaná výšková regulace by naopak představovala jeho neodůvodněné zvýhodnění vůči ostatním vlastníkům pozemků, a především by vedla k nevratnému narušení hodnot území, jejichž ochrana a rozvoj je jedním ze základních cílů územního plánování.

Vlastníkem deklarovaný veřejný zájem na realizaci jeho záměru není nijak prokázán, respektive není prokázáno, že zmíněné benefity záměru jsou podmíněny jeho požadovanou konkrétní podobou.

Tvrzení, že změna územního plánu „není opatřením obecné povahy, jak zákon vyžaduje. Změna je zcela jasně namířena výhradně proti skupině vlastníka a jejímu konkrétnímu stavebnímu záměru – realizaci plánované stavby „Šantovka Tower“ a na ní navazující zástavby – čímž naplňuje veškeré znaky individuálního právního aktu“, je zcela absurdní. Jediným znakem individuálního správního aktu, který změna nese, je skutečnost, že řeší pouze území v rozsahu pozemků vlastníka. Tato skutečnost je ovšem dána soudním rozsudkem na základě žaloby vlastníka, nikoliv vůlí pořizovatele či obce.

## II. PROJEKT VLASTNÍKA

V této části je popisován projekt vlastníka a jeho historie, včetně změny předchozího územního plánu (ÚPnSÚ Olomouc). Jsou zmíněna vydaná a pravomocná územní rozhodnutí pro stavbu Šantovka Tower, a pro stavbu Galerie Šantovka 2.

Dle vlastníka „Z uvedeného vyplývá, že po dobu bezmála šesti let od zrušení části územního plánu neexistuje v lokalitě ... výškový regulativ, přičemž za tuto dobu získala skupina vlastníka pravomocné územní rozhodnutí pro umístění výškové dominanty Šantovka Tower a pravomocné územní rozhodnutí pro umístění stavby Galerie Šantovka 2. Po dobu dlouhých 6 let nečinilo město žádný úkon k ochraně veřejných zájmů v území, které nyní, při pořizování Změny ÚP považuje za nedotknutelné a snaží se je chránit před jejich ohrožením a porušením. Pokud by však tyto veřejné zájmy skutečně existovaly a při jejich poměrování se zájmy soukromými tyto převážily, pak by jistě statutární město Olomouc podniklo za období šesti let alespoň minimální iniciativu k jejich ochraně, což se nestalo...Statutární město Olomouc, potažmo Rada města Olomouce, však za celé období šesti let neprojevila snahu prostřednictvím územního opatření o stavební uzávěře chránit veřejné zájmy, které jsou nyní při přijímání Změny územního plánu označovány za jediný důvod pro její přijetí a které sice nebylo nutno po dobu šesti let jakkoliv chránit, ale nyní jsou nedotknutelné.“

Dalším krokem, který vlastník zmiňuje, je možnost města aktivně vstoupit do probíhajících územních řízení. Z toho, že město jako účastník řízení neuplatňovalo svá práva, vlastník dovozuje, že město nepovažovalo zájmy vlastníka za rozporné s veřejnými zájmy. Ochrana veřejných zájmů prostřednictvím přijetí navrhované změny územního plánu se tak jeví zcela nepochopitelnou.

Dle vlastníka „vydaná územní rozhodnutí představují limity využití území ve smyslu ustanovení § 26 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení stavebního zákona jsou limity území součástí územně analytických podkladů, a následný územní plán, resp. jeho změna, je musí respektovat.“

Vlastník v této souvislosti odkazuje na odbornou literaturu, a soudní judikaturu, dle které jsou veškerá rozhodnutí správních orgánů, jež nabyla právní moci, dle § 73 odst. 2 správního řádu závazná, a ze které jednoznačně vyplývá povinnost pořizovatel i schvalovatele změny územního plánu respektovat pravomocná územní rozhodnutí pro umístění staveb Galerie Šantovka 2 a Šantovka Tower a zařadit je do územního plánu. Tato povinnost trvá po celou dobu platnosti uvedených územních rozhodnutí.

Vlastník dále zdůrazňuje ekonomickou rentabilitu projektu vázanou na skutečnost, že bude realizován v původně zamýšleném rozsahu.

**Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Změna územního plánu č. XIV ze dne 10. 4. 2006, na kterou odkazuje podatel námítky, byla pořizována ještě podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Tento zákon nepožadoval, aby byla obsahem územního plánu prostorová regulace. Naopak dle výkladu MMR měla být prostorová regulace, jejíž součástí je mimo jiné i stanovení maximální výšky zástavby, až součástí regulačního plánu, který je podrobnější. Předchozí územní plán i jeho změna tedy řešily pouze funkční regulaci. Tato situace se změnila až po přijetí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Vzhledem k tomu, že prostorová regulace nebyla obsahem územního plánu ani navrhovatelem zmiňované změny, nemohl se k ní vyjadřovat ani dotčený orgán. Předmětem uvedené změny územního plánu byla změna podmínek funkčního využití plochy označené jako plochy „KX“ - ostatní zvláštní plochy celoměstského a nadměstského významu, a to v tom smyslu, že limit prodejní plochy maloobchodních zařízení byl v zájmu navrhovatele změněn z 2 000 m<sup>2</sup> na 30 000 m<sup>2</sup> a objekty pro bydlení byly přesunuty z výjimečně přípustného využití do využití přípustného. Přitom bylo v zadání zdůrazněno, že se jedná o cenné území v blízkosti městského centra a městské památkové rezervace. Ze změny územního plánu schválené podle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), tak nelze vyvozovat ve vztahu k možné výšce zástavby nic, protože ta vůbec nemohla být předmětem této změny. K tomuto závěru ostatně dospěl i Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci v rozsudku ze dne 25. února 2015, sp. zn. 79 A 6/2014.

Pokud jde o zachování možnosti realizace projektu vlastníka, znovu opakujeme, že ani územní plán z roku 1998, ani jeho změna č. XIV z roku 2006, neregulovala prostorové uspořádání. Konstantní judikatura správních soudů mimo jiné také setrvává na stanovisku, že legitimní očekávání v procesech územního plánování nelze vykládat jako zachování statu quo (viz rozsudek NSS sp. zn. 6 Ao 3/2009). Mimo to územní plán, a nyní jeho změna, neznemožňují výstavbu na daných pozemcích, pouze regulují mimo jiné maximální možnou výšku takové zástavby.

Je opomenuto, že územní plán byl v rozsahu pozemků zrušen z důvodu nepřezkoumatelnosti. Soud nevedl, že výškový regulativ nelze stanovit, natož, že by jeho stanovení v daném případě bylo nelegitimní. Soud tedy a priori nedal žalobci za pravdu v tom, že regulace v územním plánu má být zrušena zcela.

Vlastník pomíjí skutečnost, že dle §18 stavebního zákona je *koordinace veřejných i soukromých zájmů změn v území, výstavby a jiných činností ovlivňujících rozvoj území a konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů* věcí orgánů územního plánování. Vydání územního opatření o stavební uzávěře není povinné, rada obce jej vydat nemusí. Obec jako účastník územního řízení dle § 89 odst. 4 stavebního zákona uplatňuje v územním řízení námítky k ochraně zájmů obce a zájmů občanů obce, nikoliv k ochraně ostatních veřejných zájmů. Kroky, které samospráva obce činila či nečinila v rámci územních řízení či v době přípravy záměru, jsou tak ve vztahu k ochraně veřejných zájmů v rámci změny územního plánu irelevantní. V této souvislosti je nutné zopakovat, že pořizování změny územního plánu spadá do přenesené působnosti výkonu státní správy, nikoli do činnosti samosprávné.

Požizovatel připouští, že vydaná územní rozhodnutí jsou jedním z limitů využití území podle § 26 stavebního zákona. Na druhou stranu ani tyto limity nemohou znamenat, že změna územního plánu nemůže do budoucna stanovit podmínky využití plochy jiným způsobem, než jako to stanoví pro některý z pozemků vydané územní rozhodnutí. To samozřejmě neznamená, že by změna územního plánu mohla jakkoli přímo zakládat, měnit nebo rušit práva a povinnosti vlastníka. Jak sám správně uvádí, v současné chvíli je vydáno územní rozhodnutí, které je pravomocné, a do kterého nemůže Změna č. II Územního plánu Olomouc zasáhnout. Změna č. II Územního plánu Olomouc znamená závazný podklad pro vydávání územních rozhodnutí pouze do budoucna (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. prosince 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. září 2018, č.j. 6 As 211/2018–35).

Dle § 26 odst. 1 stavebního zákona se limity využití území rozumí *„omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území“*.

Územní rozhodnutí evidentně nepředstavuje limit využití území v pravém slova smyslu, a to z toho důvodu, že změny v území neomezuje. Územní rozhodnutí zakládá (časově omezené) právo (provést stavbu), nikoliv povinnost, a je pouze na vlastníkovi, zda toto právo využije, či nikoliv. Stejně tak vydané územní rozhodnutí není překážkou vydání jakéhokoli jiného územního rozhodnutí, a nevylučuje tak jiné změny v území. Využití území tedy není vydaným územním rozhodnutím nijak limitováno.

Ani z citované judikatury *„povinnost pořizovatele i schvalovatele Změny územního plánu respektovat vydaná územní rozhodnutí... a zařadit je do územního plánu“* nevyplývá. V citovaném rozsudku soud pouze konstatoval, že pokud obec měla pravomocné rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení, na jejichž základě byla oprávněna začít se stavbou nové čistírny odpadních vod a také to zamýšlela učinit, bylo přinejmenším vhodné (tedy nikoliv povinností, jak uvádí vlastník) aby v novém územním plánu vymezila plochy

pro čistírnu v dané poloze. Z judikatury naopak vyplývá, že závaznost správních rozhodnutí „*neznamená, že by nový územní plán či změna stávajícího územního plánu nemohly pro futuro vymezit plochy či koridory a stanovit podmínky pro jejich využití odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí pro některé z pozemků, jež se mají stát součástí takového koridoru či plochy. Samotné vymezení plochy či koridoru a stanovení podmínek pro jejich využití v územním plánu či jeho změně dle § 43 odst. 1 stavebního zákona nemůže přímo zakládat, měnit či rušit práva a povinnosti fyzickým či právníckým osobám, takový územní plán či jeho změna však představují závazný podklad pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí (§ 43 odst. 5 stavebního zákona).*“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. prosince 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65).

Situace podatele námítky je oproti situaci řešené Nejvyšším správním soudem odlišná v tom, že územně plánovací dokumentace, která závazně určovala maximální přípustnou výšku zástavby, byla na základě žaloby vlastníka zrušena. Územní rozhodnutí pak bylo vydáno právě až po zrušení tohoto závazného regulativu. V takovém případě nabývá dle názoru pořizovatele ještě většího významu názor soudů, že se nelze „*oprávněně spoléhat na to, že způsob využití území (...) vydrží na věčné časy - takový předpoklad by v zobecněné podobě bránil jakémukoli rozvoji v území, který je však alfou a omegou územního plánování.*“

Totéž v námítce uvádí i vlastník, přičemž však dodává, že v tomto případě „*nelze danou argumentaci připustit*“, s odůvodněním že město je se stavebními záměry vlastníka dlouhodobě seznámeno, a nikdy proti nim žádným způsobem nebrojilo, a že územní rozhodnutí nabyla právní moci relativně nedávno. K tomu je nutno připomenout, že platnost územních rozhodnutí je stanovena § 93 odst. 1 stavebního zákona na 2 roky ode dne nabytí právní moci, nestanoví-li stavební úřad v odůvodněných případech lhůtu delší, nejdéle však 5 let. V daném případě byla územní rozhodnutí vydána v roce 2019 a to s platností 2 roky. Nelze tedy hovořit o tom, že by územní rozhodnutí optikou stavebního zákona nabyla účinnosti „*relativně nedávno*“.

Vlastník si sám protiřečí, když na jednu stranu trvá na tom, že územní plán nemůže stanovit podmínky odlišné od vydaných územních rozhodnutí, na druhou stranu sám takové odlišné podmínky požaduje – výšku zástavby „alespoň 29/29 m“, tedy o 6 m více než dle vydaného územního rozhodnutí, a dále výškovou dominantu „*bez povolení maximální povolené zastavěné plochy*“, přestože zastavěná plocha stavby Šantovka Tower je územním rozhodnutím jasně dána.

K vlastníkem dále citované části odůvodnění rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139 „*Platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti, a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila "odstranit" účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí.*“ uvádíme, že podstatu tohoto rozsudku, totiž skutečnost, že nezařazení územních rozhodnutí do územního plánu a nemožnost ve stavebním řízení posuzovat soulad projektové dokumentace s územním plánem, který nabyl účinnosti poté, co v předcházejícím územním řízení bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, nemůže zpětně narušit jejich platnost, není ze strany města Olomouce nijak zpochybňována. Této skutečnosti si je město vědomo, nicméně zcela v souladu s judikaturou využívá svého práva pro futuro stanovit podmínky pro využití plochy odlišným způsobem, než jak dosud stanoví územní rozhodnutí. Tyto podmínky jsou dostatečně zdůvodněny, a podloženy rovněž kladnými stanovisky dotčených orgánů.

Vlastník v tomto bodě dále poukazuje na ekonomickou rentabilitu svého projektu. K tomu je opět nutné uvést, že proces pořizování změny územního plánu je realizován v přenesené působnosti. Pořizovateli územního plánu proto nepřísluší hodnotit dopady změny územního plánu na ekonomickou rentabilitu projektu vlastníka. Pořizovatel je v procesu vázán právními předpisy. To se projevuje mimo jiné ve stanoviscích jednotlivých dotčených orgánů, jejichž obsah je v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona závazný pro opatření obecné povahy. Na tom nic nemění ani skutečnost, že záměr výstavby výškové dominanty měl být přesunut na místo, z něhož mělo dojít ke snížení viditelnosti v rámci některých kritizovaných dálkových pohledů.

### III. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA

Zde vlastník uvádí:

*„Ačkoli návrh Změny územního plánu přichází se třemi varianty obecné výškové hladiny, nakonec dospívá k závěru, že nejvyšší navržená hladina je optimální. Nijak není zdůvodněno, proč byly analyzovány právě vybrané tři varianty řešení.*

*Zejména však vůbec nebylo zkoumáno, zda není přípustná i vyšší výšková hladina, ačkoli vlastník dlouhodobě (mimo jiné ve svých předchozích připomínkách a námítkách ke změně č. II územního plánu) požadoval výškovou hladinu alespoň 29/29 m, s níž Projekt dlouhodobě počítá. Přitom každé snížení počtu přípustných podlaží má negativní dopad na rentabilitu nejen staveb na Pozemcích, ale i Projektu jako celku, a tudíž na vlastnické zájmy vlastníka a jeho skupiny.*



*V situaci, kdy vlastník požaduje výšku alespoň 29/29 m, je elementární povinností autorů Změny územního plánu zjistit, jaká maximální výška (do úrovně 29/29 m) je přípustná. Toto však autoři Změny územního plánu vůbec neučinili. Deklarované zájmy vlastníka tak zcela otevřeně ignorovali.*

*Navíc, stěžejní část odůvodnění Změny územního plánu tvoří analýzy pohledů z vybraných stanovišť. Vedle sedmi míst důležitého pohledu uvedených v územním plánu, jejichž zahrnutí je legitimní, je analyzovaných i osm jiných, zcela bezvýznamných, pohledů (č. 6, 7, 9 – 14). Analýza těchto pohledů byla zbytečným cvičením, nedůvodně zatěžujícím veřejné rozpočty. Jejich zahrnutí je v textu zdůvodněno jen tím, že jde o stanoviště, „ze kterých se posuzovaná plocha nejvíce uplatňuje ve vztahu ke vnímání zástavby města.“ Každý objekt je odněkud vidět. S přístupem autorů návrhu Změny územního plánu by se dalo zakázat jakoukoli stavbu (a dokonce i terénní úpravu), která sahá výše než na úroveň očí průměrného pozorovatele.*

*Jde o stejný postup jako v případě soudem zrušeného výškového regulativu. Poprvé si autoři územního plánu zvolili pohled z ulice Velkomoravské. Soud výškový regulativ zrušil právě proto, že město nebylo schopno jakkoli rozumně doložit významnost tohoto pohledu."*

Dále vlastník poukazuje na to, že autoři návrhu neuvádějí jediný důvod, proč je právě výška 19/23 m vyhovující. Dle jeho názoru je změna protiprávní, neboť pořizovatel nedokládá významnost stanovišť uvedených v návrhu změny, zejména pak stanovišť pod č. 6,7, 9-14. Kritérium výběru stanovišť je zcela neurčitě.

Současná podoba návrhu změny je ve srovnání s původním, soudem zrušeným zněním, paradoxně ještě přísnější, když došlo ke zrušení specifické výšky a ke zrušení možnosti překročení maximální výšky zástavby v urbanisticky významné poloze lokálními dominantami. V návrhu změny není žádným způsobem odůvodněno, proč je nutná tato zpřísněná forma regulace. Navržené znění změny je tak nepřezkoumatelné.

#### **Námítka se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Skutečnost, že byly analyzovány tři varianty maximální výšky zástavby, je odůvodněna v kapitole F.1 odůvodnění Změny č. II Územního plánu Olomouc. Jak je zde uvedeno, vychází varianta 1 z původního řešení Územního plánu Olomouc. Tato varianta již byla dříve dotčenými orgány posouzena jako přípustná. Varianta 2 a 3 dosud nebyla dotčenými orgány prověřena, z tohoto důvodu se zhotovitel územního plánu pokusil definovat tyto nové výšky zástavby, které by umožnily navýšení o cca 1, respektive 2 nadzemní podlaží oproti variantě 1. V návrhu nebyla zkoumána vyšší výšková hladina než 29/29 m z toho důvodu, že proces pořizování Změny č. II Územního plánu již jednou probíhal a již se tak k němu měly možnost vyjádřit i dotčené orgány. Byl to právě dotčený orgán památkové péče, který již dříve souhlasil pouze s výškou 19/23 m.

Smysl připomínky, že „*v situaci, kdy vlastník požaduje výšku alespoň 29/29 m, je elementární povinností autorů Změny územního plánu zjistit, jaká maximální výška (do úrovně 29/29 m) je přípustná, což však autoři Změny územního plánu vůbec neučinili*“, není zcela zřejmý - prověření, jaká maximální výška je v ploše přípustná, je jediným účelem změny.

Dále je nutné připomenout, že se v případě Změny č. II nejedná o změnu územního plánu prováděnou na návrh vlastníka, ale o změnu územního plánu z důvodu zrušení jeho části soudem. Účelem změny tedy nebylo prověřit výšku požadovanou vlastníkem, ale prověřit varianty výškové hladiny tak, aby byla zjištěna maximální možná výška v ploše s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Není přitom možné prověřovat každou možnou myslitelnou výškovou variantu, protože to by činilo proces pořizování změny územního plánu neuskutečnitelným. Jednotlivé prověřované výškové hladiny navíc vycházejí z logiky výškové regulace územního plánu, kdy stanovené úrovně výšek vychází z obvyklých konstrukčních výšek obytných, administrativních a výrobních objektů. Maximální výška je stanovena tak, aby optimálně vyhověla stavbám, které lze dle regulativů v daném místě postavit s ohledem na obvyklou konstrukční výšku podlaží. K této výšce je připočtena dostatečná rezerva tak, aby bylo umožněno nestandardní řešení způsobené například terénem, přitom ale nemohlo umožňovat výstavbu o jednu hladinu vyšší (např. při obvyklé konstrukční výšce 3 m pro přízemní patro stavby pro bydlení je nastavena výšková hladina 5 m k římsě, která umožňuje dostatečnou rezervu v návrhu, ale neumožňuje již výstavbu dvou standardních podlaží).

Pokud vlastník trvá na tom, aby byly analyzovány „*i varianty v rozmezí od varianty 3 v návrhu Změny územního plánu po variantu 29/29 m*“, není opět zcela zřejmý smysl tohoto požadavku. Varianta 3 prověřila výškovou hladinu max. 28 m, není tedy jasné, jaké další varianty mezi prověřovanou výškou 28 m a požadovanou výškou 29 m by měly být prověřovány.

Vlastník dále zcela ignoruje stávající logiku prostorového uspořádání ploch, která stanovuje 11 výškových hladin, přičemž výška 29/29 m je nejvyšší. Vlastník požaduje výšku „alespoň 29/29 m“. Vyšší výška než 29 m by přitom znamenala vytvoření zcela nové výškové hladiny, aniž by pro to byl jakýkoliv urbanistický důvod – výška 29/29 m byla při pořizování územního plánu prověřena jako maximální výšková hladina,

souladná s požadavkem na ochranu a rozvoj hodnot území; s výjimkou několika výškových dominant zástavba nikde v Olomouci tuto výšku nepřekračuje.

Tato maximální výšková hladina je pak v územním plánu vymezena pouze v 10 souvisejících plochách podél tř. Kosmonautů, která je hlavní rozvojovou osou mezi hlavním nádražím a historickým jádrem, se zástavbou částečně dosahující této výšky. Řešená plocha na tyto plochy nijak nenavazuje, je umístěna v urbanisticky nepříliš exponované poloze mimo tuto městskou třídu. Všechny sousední plochy, v současnosti již do značné míry stabilizované, mají vymezenou výrazně nižší výšku, a to až o 8 m (17/21 m). V případě výšky požadované vlastníkem by tak předmětná plocha tvořila izolovanou lokalitu s výrazně vyšší výškou než okolní zástavba, a to bez jakékoliv urbanistické logiky, a bez respektování vlastníkem samotným zmiňované kontinuity urbanistického vývoje města.

Vlastník dále uvádí, že prověření výškových hladin z pohledů neuvedených v územním plánu je „zbytečným cvičením, nedůvodně zatěžujícím veřejné rozpočty“. Dle jeho názoru je změna protiprávní, neboť pořizovatel nedokládá významnost stanovišť uvedených v návrhu změny, zejména pak stanovišť pod č. 6, 7, 9-14. Kritérium výběru stanovišť je zcela neurčitě.

Je nutné připomenout, že územní plán vymezuje důležité pohledy z důvodu ochrany a rozvoje hodnot městské památkové rezervace Olomouc, areálu poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku a kláštera Hradisko jako pohledově dominantních prvků. V Územním plánu Olomouc je kromě seznamu důležitých pohledů, které je nutné chránit a rozvíjet, uveden v kap. 3. „Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“ mimo jiné i obecný požadavek: „*chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko.*“ V zájmu ochrany hodnot je tedy možné se zabývat i pohledy neuvedenými ve zmíněném seznamu, který tedy není možné považovat za taxativní. Obdobně je obecný požadavek ochrany panoramatu uveden i v Regulačním plánu MPR Olomouc, který v kap. J 1.4 „Ochrana dálkových pohledů na panorama historické části města“ definuje požadavek na maximální možnou ochranu a zachování účinků siluety MPR uplatňující se v dálkových pohledech. Výšková regulace zástavby je územním plánem stanovena ovšem nejen z tohoto důvodu, ale dále z důvodu ochrany obrazu města, stanovení logických prostorových vazeb a přechodu zástavby do volné krajiny (viz bod 7.4.1. odůvodnění územního plánu Olomouc). Je tedy zcela logické, že v případě prověřování výškové regulace plochy nacházející se v zastavěném území v centru města, obklopené z velké části již stabilizovanou zástavbou, byly výškové hladiny prověřovány nejen z hlediska ochrany zmíněných pohledově dominantních prvků, ale i z hlediska prostorových vazeb plochy na okolní území. Prověření výškové hladiny plochy ze stanovišť, odkud se posuzovaná plocha nejvíce uplatňuje ve vztahu ke vnímání zástavby města, je tak zcela legitimní. Uvedená stanoviště č. 6,7, 9-14 jsou v tomto kontextu vybrána naprosto logicky, neboť je jedná o průhledy ulicemi či veřejným prostranstvím, kde je předmětná plocha, respektive její budoucí zástavba, viditelná v ose průhledu, nebo dotváří uliční frontu.

Argumentem, že „každý objekt je odněkud vidět. S přístupem autorů návrhu Změny územního plánu by se dalo zakázat jakoukoli stavbu (a dokonce i terénní úpravu), která sahá výše než na úroveň očí průměrného pozorovatele.“ vlastník de facto zpochybňuje nejen nutnost důsledného prověření navržené výškové regulace (ačkoliv sám naopak požaduje prověření dalších výškových hladin), ale i výškovou regulaci jako takovou. Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby) je nutnou součástí obsahu územního plánu dle platné legislativy.

Pokud jde o nemožnost využití specifické výšky a zrušení možnosti překročit maximální výšku zástavby v urbanisticky významné poloze, vztahují se na ni totožné důvody. Důvodem je ochrana veřejných zájmů, když bylo dotčenými orgány prověřeno, že není možné jakkoli překročit výšku 19/23 m, a to ani výškou specifickou. Byly to ostatně Krajský soud v Ostravě v rozsudku č. j. 79 A 6/2014 – 193 a následně Nejvyšší správní soud v rozsudku č. j. 4 As 81/2015 – 120, které vytkly pořizovateli stanovení jiné výškové regulace pro administrativní objekty prostřednictvím stanovení specifické výšky.

#### **IV. VÝSTAVBA SPECIFICKÉ VÝŠKOVÉ DOMINANTY**

V této části je uvedeno zejména: „*Vyloučením možnosti výstavby specifické dominanty návrh Změny územního plánu zcela ignoruje jemu dobře známý zájem skupiny vlastníka na výstavbě objektu Šantovka Tower, který je klíčovou částí Projektu. Tento objekt má přitom od roku 2019 platné a pravomocné územní rozhodnutí. Toto územní rozhodnutí je podkladovým dokumentem pro Změnu územního plánu a Změna územního plánu jej musí respektovat.*

*Je proto nepochopitelné, že toto územní rozhodnutí návrh Změny územního plánu zcela ignoruje. Pořizovatel Změny územního plánu k umístění výškové dominanty dokonce na str. 10 návrhu Změny územního plánu bez jakéhokoli zdůvodnění uvádí, že varianta výškových staveb „již byla prověřena jako negativní“ a že „výškové stavby nad 40 metrů výšky od stávajícího terénu nejsou vzhledem k pohledům z a na MPR Olomouc vhodné“.*

*Jde přitom o jediné vyjádření k výškovým stavbám v textu. V návrhu tak není přesvědčivě a konkrétně uvedeno, jak probíhal proces prověřování varianty výškových staveb, kdo jej prováděl a na základě jakých skutečností dospěl k závěru, že varianta výškových staveb je negativní“.*

*„Vydané územní rozhodnutí pro pořizovatele Změny územního plánu závazně dokládá, že existuje minimálně jedna výšková stavba, jejíž umístění v rámci řešeného území je přípustné. Toto jasně vyvrací výše citované tvrzení v návrhu Změny územního plánu.*

*Jen pro pořádek vlastníků dodává, že město Olomouc proti tomuto rozhodnutí nepodalo odvolání. Naopak, i v rámci následného soudního řízení, iniciovaného veřejným ochráncem práv, město Olomouc, a stejně tak i Magistrát města Olomouce, vydané rozhodnutí brání a považují za zákonné. Město tak postupuje zcela nekonzistentně a nepředvídatelně, když v rámci své působnosti v minulosti nevyužilo svých zákonných práv, a svou předchozí neaktivitu se nyní snaží nahradit zmařením Projektu vlastníka prostřednictvím Změny územního plánu.“*

Vlastník doplňuje, že příslušné odbory nezastávaly negativní stanoviska, pravomocná územní rozhodnutí tedy byla vydána v souladu se zákony, a požadavek vlastníka na promítnutí územních rozhodnutí do změny je tak zcela legitimní.

Vlastník dále uvádí:

*Navíc, výše citované tvrzení je ve flagrantním rozporu s historickými fakty. V rámci předchozích kroků při pořizování změny č. II územního plánu bylo zkoumáno pouze jediné umístění objektu Šantovka Tower, a to na jiném místě, než na kterém je plánovaný objekt umístěn dnes. Žádné komplexní zkoumání možných jiných umístění výškových objektů v ploše 03/056P (včetně současného umístění) nebylo nikdy předmětem zkoumání ze strany orgánů veřejné moci. Vedle původního umístění bylo zkoumáno pouze to současné (méně exponované) a to bylo vyhodnoceno příslušnými orgány jako přípustné.*

*Klíčovou otázkou, kterou se orgány zabývaly, byl vliv stavby na určité dálkové pohledy. Vzhledem k subtilnosti stavby i malý posun v rámci předmětného území má zásadní dopad na to, zda zakrývá konkrétní stavby v rámci MPR Olomouc. Závěry ohledně nevhodnosti předchozího umístění, i kdyby byly oprávněné – což vlastník dlouhodobě popírá – proto nelze aplikovat na současné umístění a již vůbec ne generalizovat ve vztahu k celé ploše 03/056P.*

*Přístup k výškovým stavbám v návrhu Změny územního plánu tak musí být v rámci dalších kroků přehodnocen, a to zejména ve světle vydaného – a pro pořizovatele územního plánu právně závazného – územního rozhodnutí č.j. SMOL/136502/2019/OS/US/Hla.“*

*Závěrem vlastníků zdůrazňuje, že „nemožnost realizace výškové dominanty se zásadním způsobem dotkne i projektu, když vlastníci od počátku revitalizace lokality plánuje, projektuje a hodlá realizovat architektonicky provázanou a komplexní městskou čtvrť, takže nemožnost realizace jedné z klíčových budov (navíc výškové dominanty) zcela znehodnotí plánovanou podobu nové městské čtvrti. Dokonce lze uvažovat o tom, že bez možnosti realizovat výškovou dominantu může být do budoucna celý projekt revitalizace lokality zcela znehodnocen, a to přestože část stavebních záměrů (Galerie Šantovka 1) již byla úspěšně realizována.“*

#### **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Skutečnost, že varianta výškových staveb byla prověřena jako negativní, je skutečností velice dobře známou i podateli námítky. Podatel námítky se účastní procesu pořizování Změny č. II Územního plánu Olomouc od samého počátku a musí si být proto velmi dobře vědom, že předchozí návrh této změny územního plánu prověřil mimo jiné výškovou stavbu o 40 m jako nepřípustnou.

Pořizovatel připouští, že vydaná územní rozhodnutí jsou jedním z limitů využití území podle § 26 stavebního zákona. Na druhou stranu ani tyto limity nemohou znamenat, že změna územního plánu nemůže do budoucna stanovit podmínky využití plochy jiným způsobem, než jako to stanoví pro některý z pozemků vydané územní rozhodnutí. To samozřejmě neznamená, že by změna územního plánu mohla jakkoli přímo zakládat, měnit nebo rušit práva a povinnosti podatele námítky. Jak sám správně uvádí, v současné chvíli je vydáno územní rozhodnutí, které je pravomocné, a do kterého nemůže Změna č. II Územního plánu Olomouc nyní zasáhnout. Změna č. II Územního plánu Olomouc znamená závazný podklad pro vydávání územních rozhodnutí pouze do budoucna (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. prosince 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. září 2018, č.j. 6 As 211/2018–35). - podrobněji viz vypořádání bodu II námítky. Pořizovatel změny územního plánu naopak postupuje zcela konzistentně, když na základě vydaných stanovisek v procesech územního plánování opětovně stanovil jako maximální možnou přípustnou výšku 19/23 m.

K námítce, že i malý posun v rámci předmětného území má zásadní dopad na to, zda stavba zakrývá konkrétní stavby v rámci MPR Olomouc, pořizovatel podotýká, že dopad stavby na dálkové pohledy nelze užít pouze na to, zda stavba „zakrývá konkrétní stavby“.

Dle bodu 3.3.2. odůvodnění územního plánu „*Pohledově dominantní prvek zajišťuje funkci hlavního kompozičního prvku území Olomouce. Vzájemný vztah pohledově dominantních prvků určuje základní prostorovou vazbu místa. K pohledově dominantním prvkům se vztahují místa důležitých pohledů. Při posuzování ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je nutné mít na paměti, že ochrana stávajících hodnot určených v Územním plánu nevylučuje vznik hodnot nových, třeba i v bezprostředním vztahu (např. spolupůsobením hodnoty a na ni navazujících nových prvků).*“ Pohledově dominantní prvek v případě řešeného území představuje především silueta historického jádra. Dle publikace MMR „*Principy a základy urbanistické kompozice v příkladech*“ se siluetou zjednodušeně rozumí „*tvar malebné nebo typické části sídla, charakteristický pro toto sídlo, vyjádřený linkou nebo plochou*“, dle publikace Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy „*Slovník. Návrat k přirozenému jazyku a objasnění základních pojmů Metropolitního plánu*“ se pak siluetou rozumí „*v urbánním prostředí obrys hmot zástavby kontrastující s pozadím, nejčastěji oblohou.*“ I v případě, že případná dominanta nezakrývá jinou dominantu, či se vůči místu dálkového pohledu nachází dokonce až za historickým jádrem, (a logicky tak žádnou dominantu ani zakrývat nemůže), tedy dochází k zásahu do siluety (obrysu) města na pozadí krajiny, respektive ke spolupůsobení stávající hodnoty a nových prvků, které může na chráněnou hodnotu mít zcela zásadní negativní dopad. Viz dálkový pohled MP-09 od fortu č. XVII, kde se objekt BEA sice nachází až v zadním plánu za dominantami chrámu sv. Michala a radnice, přesto tvoří součást siluety města. Spolupůsobení této nové dominanty a historických dominant v siluete města pak nelze v žádném případě vyhodnotit jako vznik hodnoty nové; vyšší i širší objekt BEA je viditelný přímo za chrámem sv. Michala a věží radnice, a charakteristickou siluetu tak nedoplňuje, ale zcela zásadně mění.

Dále je nutno zmínit, že chráněné dálkové pohledy jsou vymezeny prakticky ze všech světových stran. Nelze tedy jednoduše říci, že i malý posun pozice dominanty má vliv na to, jak se tato dominanta projeví v dálkových pohledech. Jakýkoliv posun se logicky projeví především v pohledech kolmých na směr posunu, zatímco posun ve směru osy dálkového pohledu se nemusí projevit vůbec. Místa dálkových pohledů jsou navíc od historického jádra vzdálena minimálně 3 km, zatímco řešená plocha pouze cca 700 – 1000 m. Logicky platí, že čím větší je vzdálenost mezi pozorovatelem a cílem pohledu, tím méně se posun projeví.

Rovněž vlastníkem použité spojení „*subtilnosti stavby*“ je v daném kontextu relativní. Dle vydaného územní rozhodnutí mají být půdorysné rozměry nadzemní části stavby Šantovka Tower cca 23 x 43 m (a vlastník v námitce dokonce navrhuje umožnit výstavbu výškové dominanty bez jakéhokoliv plošného omezení). Pro srovnání půdorysné rozměry historických výškových dominant nepřesahují 10 x 10 m (sv. Václav, sv. Mořic, půdorysné rozměry věže radnice jsou cca 8 x 8 m), směrem do výšky se s výjimkou věže sv. Mořice navíc výrazně zužují. Půdorysné rozměry věže kostela sv. Cyrila a Metoděje jsou cca 8 x 8 m (5 x 5 m v horní části), průměr komínu teplárny je cca 6 m, délky os budovy BEA jsou cca 32 x 20 m. V případě stavby Šantovka Tower, či stavby rozměrově srovnatelné či větší, se tedy jedná o stavbu až 5 hmotnější než většina stávajících dominant, se zcela odlišnými proporcemi, a s tím logicky souvisí i míra zásahu do siluety. Opět lze použít srovnání s tím, jak se v některých dálkových pohledech projevuje (oproti objektu Šantovka Tower o něco subtilnější) hmota stavby BEA. Při změně stanoviště pozorovatele v řádu desítek či stovek metrů se logicky mění i pozice stavby BEA vůči ostatním dominantám obdobně, jako kdyby se stanoviště pozorovatele neměnilo, a měnila se pozice stavby. Např. v již zmíněném pohledu MP-09 od fortu XVII dojde při změně stanoviště pozorovatele po komunikaci směrem ke Křelovu o cca 300 m (dálkový pohled není viditelný z jediného bodu) k relativnímu posunu výškové dominanty BEA vůči dominantám v historickém jádru o cca 100m. Vzhledem k hmotě stavby přitom tento posun nemá zásadní vliv na míru zásahu do siluety města – ve všech polohách se novodobá dominanta objevuje buď přímo za historickými dominantami věže radnice, sv. Michala a sv. Mořice, nebo v těsné blízkosti.

Vzhledem k velikosti plochy, její poloze ve vztahu k dálkovým pohledům (prakticky v ose dálkových pohledů MP-03 a MP-08) a vzdálenosti od historického jádra (která je stejná či nižší jako v případě stavby BEA), a dále vzhledem k hmotě případné výškové dominanty (zvláště v případě požadované neomezené půdorysné velikosti), která je rovněž minimálně srovnatelná se stavbou BEA, je tedy i bez podrobného prověřování všech teoretických možných stanovišť v rámci plochy 03/056P (což ani není možné) zřejmé, že i při změně konkrétní polohy dominanty v rámci plochy dojde ke srovnatelnému zásahu do siluety města v dálkových pohledech, jako v případě podrobně prověřené polohy původní.

Nad rámec zmíněného je nutné uvést, že územní plán pracuje v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona s maximální možnou výškou zástavby pro jednotlivé plochy a nemůže tak podrobně hodnotit dopady případných přesunů konkrétní stavby v rámci uvedené plochy.

## V. VADY ZÁVAZNÝCH STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Dle vlastníka „se jeví jako problematická“ stanoviska Ministerstva kultury ČR, Ministerstva obrany ČR, a Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí.

V případě stanoviska MK ČR poukazuje vlastník na skutečnost, že jeho odůvodnění vychází z předpokladu, že se pozemky nacházejí v ochranném pásmu MPR Olomouc, podle vlastníka však žádné ochranné pásmo MPR

Olomouc ve skutečnosti neexistuje, neboť MPR ke dni vydání rozhodnutí o zřízení ochranného pásma neexistovala a nebylo možné k ní zřídit ochranné pásmo.

To vlastník odůvodňuje tím, že v době vydání výnosu o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci bylo podmínkou jeho právní existence vyhlášení nebo alespoň oznámení ve Sbírce zákonů, k čemuž nedošlo. Výnos proto nikdy nenabyl účinnosti. K neexistující památkové rezervaci pak nebylo možné vyhlásit ochranné pásmo. Dále uvádí, že tyto skutečnosti byly potvrzeny i Ministerstvem kultury. Rozhodnutí o ochranném pásmu je nicotné i z toho důvodu, že neobsahuje podmínky pro pořizování územních plánů a ostatních projektů, jak bylo legislativou vyžadováno. Jako další důvod nicotnosti uvádí vlastník vyhlášení ochranného pásma k tomu věcně nepříslušným orgánem. Posledním důvodem nicotnosti je dle názoru vlastníka skutečnost, že zákon výslovně upravoval možnost stanovení ochranného pásma pouze k nemovitým památkám, nikoli památkovým rezervacím.

V případě stanoviska MO ČR poukazuje vlastník na to, že stanovisko je nejednoznačné a lze se domnívat, že tyto dokumenty nemohou být ani považovány za stanovisko dotčeného orgánu, neboť neobsahují srozumitelný výrok, ani odůvodnění. Totéž vlastník namítá v případě závazného stanoviska OŽP MMOI.

### **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

V první části podatel námítky obsáhle jmenuje důvody, pro které ochranné pásmo MPR Olomouc neexistuje. K tomuto uvádíme, že předmětem řízení o územním plánu (stejně tak i o jeho změně) není, a ani být nemůže, určování, zda je určitá právní norma platná nebo neplatná. Vyhlášení ochranného pásma je věcí výkonu státní správy, do které odpůrce nemá možnost zasahovat. Ochranné pásmo dosud nebylo žádným vrchnostenským aktem zrušeno. Informace o existenci nemovitých kulturních památek, památkových rezervací a jejich ochranných pásmech jsou do územně analytických podkladů a z nich poté do územních plánů přebírány z údajů o území poskytovaných Národním památkovým ústavem jako povinným poskytovatelem těchto údajů dle § 32 odst. 2) písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Údaje, jejich přesnost a aktuálnost jsou poskytovatelem garantovány formou pasportu údajů o území – průvodního formuláře k předávaným údajům.

Ochranné pásmo kulturní památky je jedním z limitů využití území. Limity využití území se v souladu s § 26 odst. 1 stavebního zákona rozumí omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území. Ten je navázán na územně analytické podklady, když jedním ze sledovaných jevů je podle části A řádku 8. přílohy č. 1 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, také nemovitá kulturní památka, případně soubor, včetně jejího ochranného pásma. Územně analytické podklady tento limit v podobě ochranného pásma městské památkové rezervace respektují, což je patrné mimo jiné z výkresu limitů grafické části územně analytických podkladů. Tento limit převzaly jak Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje, tak i Územní plán Olomouc. Územně analytické podklady jsou totiž v souladu s § 25 stavebního zákona podkladem pro územně plánovací dokumentaci, který je nutné respektovat. V opačném případě by šlo o dalekosáhlý zásah do právní jistoty všech ostatních dotčených subjektů.

K argumentaci ohledně neexistence ochranného pásma odkazujeme na usnesení Ústavního soudu ze dne 4. února 2020, sp. zn. IV. ÚS 97/19, kde se uvádí: „*umožnění přezkumu rozhodnutí o ochranných pásmech, která jsou bezmála 25 a 50 let stará, tedy zpochybňovat postup správních orgánů a jejich rozhodnutí po 25 a 50 letech, která byla vydána podle tehdy platných předpisů, by znamenalo zásadní narušení právní jistoty a celé řady dalších subjektů, které nejsou nikterak zainteresovány na tomto soudním řízení, navíc při zohlednění faktu, že je dán nepopiratelný veřejný zájem na zachování dvou významných kulturních památek a jejich okolí.*“ V rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 25. října 2018, č. j. 2 As 51/2018 – 140, je uvedeno: „*Bylo by v rozporu s požadavkem právní jistoty, pokud by byl účastník správního řízení oprávněn v řízení brojít proti závěrům, které vyplynuly z řízení jiného, a fakticky tak derogovat předchozí pravomocné správní rozhodnutí.*“ Ochranné pásmo bylo vydáno rozhodnutím, tedy individuálním správním aktem. Podle usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 8. 7. 1994, č. j. 7 A 28/93 – 12: „*nabylo-li rozhodnutí správního orgánu právní moci před datem 1. 1. 1992 a nešlo-li o rozhodnutí přezkoumatelné soudem podle předpisů platných k tomuto datu, je jeho přezkum podle části páté o. s. ř. vyloučen*“. V citovaném rozhodnutí Nejvyššího správního soudu se dále uvádí: „*Nejvyšší správní soud do jisté míry rozumí rozčarování stěžovatelů, že se již, z důvodu zákonné konstrukce vymezení ochranných pásem kolem nemovitých památek formou územního rozhodnutí, nemají jak domoci přehodnocení vymezení ochranného pásma zasahujícího i pozemky v jejich vlastnictví (jedinou možnou cestou zdá se být podnět krajskému úřadu k podání návrhu na změnu ochranného pásma). Omezení jejich práv však neshledává nepřiměřeným, a to z následujících důvodů. Především je třeba zdůraznit, že je zde dán nepopiratelný veřejný zájem na zachování dvou významných kulturních památek a jejich okolí.*“ Rozhodnutí se týká ochranného pásma kolem komplexu

Hradisko – Svatý Kopeček, nicméně tento závěr je natolik obecný, že je možné jej vztáhnout i na ochranné pásmo okolo MPR Olomouc.

V dalším rozhodnutí Nejvyššího správního soudu je pak konstatováno: „*Ústavní předpisy negarantují právo na to, aby rozhodnutí orgánů veřejné správy či jejich jiné postupy, které se dotýkají právní sféry jejich adresátů, bylo možno před soudy či jinými orgány nechat přezkoumat po neomezeně dlouhou dobu. Naopak, poukázat lze např. na to, že soudní řád správní u všech čtyř nejfrekventovanějších žalob (žaloby proti rozhodnutí dle § 65 a násl. s. ř. s., nečinnosti žaloby dle § 79 a násl. s. ř. s., zásahové žaloby dle § 82 a násl. s. ř. s. a návrhu na zrušení opatření obecné povahy dle § 101a a násl. s. ř. s.) obsahuje lhůtu k jejich podání. Ústavní soud dokonce v obecné rovině připustil, že by za určitých okolností absence omezení lhůtou mohla nabýt dokonce protiústavního rozměru.*“ (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. února 2018, č. j. 9 As 330/2016 – 192.

Dále viz vypořádání námítky č. 1.1.

K vytýkaným nedostatkům stanoviska Ministerstva obrany je nutné uvést, že z obsahu stanoviska jednoznačně vyplývá, která část je závazná. Formální označení této části není nezbytné. V závěru této části ministerstvo jednoznačně uvádí: „*Ministerstvo obrany ČR požaduje respektovat podmínku, která bude omezovat maximální výšku konkrétních jednotlivých staveb na 25 m.n.t. a dále zapracovat stávající zájmy a limity do textové části Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR a do grafické části - koordinačního výkresu.*“ Druhé stanovisko ministerstva je nutné chápat jako doplnění předchozího stanoviska, se kterým tvoří jednotu. Podmiňující způsob je pouze výrazem té skutečnosti, že i varianta č. 1 musí být na základě požadavku ministerstva upravena. Ministerstvo také uvádí, že s touto variantou souhlasí v zájmu nalezení oboustranně akceptovatelného řešení.

Ke stanoviskům Magistrátu města Olomouce, odboru životního prostředí, je nutné podatelé námítky přisvědčit, že ani podle názoru pořizovatele neobsahovala první dvě stanoviska základní náležitosti. V posledním stanovisku je pak uvedeno, že se jednalo o nedorozumění a že tímto je ze strany dotčeného orgánu uplatněno stanovisko ke společnému jednání. Toto stanovisko obsahuje jak závaznou část, tak i odůvodnění, ze kterých je patrný požadavek na vypuštění, popř. modifikaci bodu 7.12.2. písm. b) odrážka (03), který byl v návrhu Změny č. II nově doplněn. Orgán ochrany přírody následně uvádí, že návrh změny obsahuje podmínky plošného a prostorového uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu považuje tímto za dohodnuté. To odůvodňuje následovně: „*Důvodem tohoto našeho požadavku je skutečnost, že takto široce pojaté oprávnění pro orgán památkové péče, bez případné možnosti korekce ze strany OOP, by mohlo vést k realizaci staveb, jejichž výška by byla v rozporu s dohodnutými podmínkami ochrany krajinného rázu. (...) MMOI OŽP Olomouc projednal a posoudil výškové regulativy, jakož i další podmínky navržené v předloženém návrhu a usoudil, že zajišťují ve smyslu ustanovení § 12 odst. 4 ZOPK ochranu krajinného rázu dotčeného území v takové míře, která nebrání navrženou změnu schválit. Nebyl také shledán žádný rozpor s ostatními ustanoveními ZOPK k jejichž provádění jsme zmocněni jakožto orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77 ZOPK.*“ Ve shodě s podatelem námítky je proto nutné konstatovat, že z pohledu orgánu ochrany přírody byly při vypuštění specifické výšky 2 (03) všechny posuzované varianty přípustné.

## **VI. NEDOSTUPNOST NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ZPŮSOBEM UMOŽŇUJÍCÍM DÁLKOVÝ PŘÍSTUP, NEZVEŘEJNĚNÍ KOMPLETNÍHO ZNĚNÍ NÁVRHU, NEMOŽNOST ÚČASTI NA VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ**

Vlastník namítá, že „*návrh změny nebyl přístupný na odkazu uvedeném ve veřejné vyhlášce ze dne 4.5.2021, č.j. SMOL/097556/2021/ODUR/UUP/Sob, oznamující termín veřejného projednání návrhu změny, po celou dobu období avizovaného na veřejné vyhlášce, tj. od 6.5.2021 do 16.6.2021, a to především ze zahraničí.*“

Dále vlastník namítá, že zveřejněný návrh změny neobsahoval grafickou část, respektive že na jednom z odkazů se v průběhu veřejného projednání grafická část návrhu objevila, a se zněním návrhu tudíž bylo manipulováno.

Dle vlastníka nebyl odkaz na veřejné projednání návrhu distanční formou přístupný ze zahraničí. Pořizovatel tak nedostal své zákonné povinnosti umožnit každému účast na veřejném projednání distanční formou, když odkaz na veřejné projednání nebyl z důvodů na straně pořizovatele pro každého funkční.

### **Námítce se nevyhovuje.**

Odůvodnění:

Vlastník namítá, že návrh změny nebyl dostupný na uvedeném odkaze zejména ze zahraničí. Toto tvrzení není pravdivé, neboť z České republiky byly oba uvedené odkazy přístupné nepřetržitě. Žádný právní předpis nestanoví povinnost, aby byla webová stránka přístupná i ze zahraničí. Podle správního řádu musí být návrh dostupný způsobem umožňujícím dálkový přístup, nestanovuje však, že se tímto přístupem rozumí i přístup ze zahraničí. Správní řád má i svou místní působnost, která se omezuje pouze na území České

republiky. Požadavek, aby pořizovatel zajistil přístup i odkudkoli ze zahraničí je totiž zjevně nereálný. Umožnění přístupu na webovou adresu totiž nemusí být v těchto případech vůbec závislé na vůli pořizovatele.

Druhý z odkazů je odkaz na elektronickou úřední desku Magistrátu města Olomouce. Lze oponovat, že se nejedná o žádné složité vyhledávání, když zákon obecně počítá se zveřejňováním konkrétních písemností na úřední desce obce. Zde jsou navíc veškeré dokumenty řazeny do jednotlivých kategorií dle svého obsahu. Jednou z těchto kategorií je i územní plánování. I s ohledem na předchozí účast vlastníka v řízení a skutečnost, že je právně zastoupen, nelze mít dle názoru pořizovatele za to, že by se pro vlastníka jednalo o „složité vyhledávání“.

Pokud jde o nezveřejnění grafické části návrhu Změny č. II ÚPO, je nutné konstatovat, že na odkaze uvedeném ve vyhlášce ([www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/novy-uzemni-plan/zmena-2-up](http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/novy-uzemni-plan/zmena-2-up)) byla grafická část zveřejněna, a to řádně po celou dobu. Nedošlo u ní k žádným změnám ani manipulaci. Došlo tak ke zveřejnění úplného znění návrhu Změny č. II ÚPO. Pokud jde o přiložený výtisk předložený jako důkaz, je nutné konstatovat, že z něj nevyplyvá, z jaké adresy byl stažen. Vzhledem k označení vedlejší lišty se jeví spíše pravděpodobné, že přímo z úřední desky.

Podateli námítky je však nutné dát za pravdu v tom, že v příloze dokumentu přímo na úřední desce grafická část obsažena nebyla. Dle názoru pořizovatele však nemohlo dojít k zásahu do práv navrhovatele, když podatel námítky neuvádí, jakým konkrétním způsobem právě nezveřejnění grafické části zasáhlo do jeho práv. Jak je uvedeno výše, pořizovatel navíc zajistil v souladu s § 20 odst. 1 stavebního zákona všem možnost seznámit se s návrhem změny územního plánu.

Pokud jde o námítku, že odkaz na veřejné jednání nebyl přístupný ze zahraničí, je nutné odkázat na výše uvedené. Odkaz byl přístupný pro každého bez rozdílu v rámci České republiky. Jak uvádí sám vlastník, připojení se na veřejné projednání se nakonec vydařilo i ze zahraničí. Výklad byl sice v závěru, nicméně pořizovatel sám vyzýval účastníky veřejného projednání k položení otázek.

## VIII. VADY ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

### A. ROZPOR S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vlastník uvádí, že dle jeho názoru je v odůvodnění nedostatečně odůvodněn soulad s PÚR.

Dle vlastníka je změna v rozporu s PÚR, když „*pořizovatel vůbec nezohledňuje skutečnost, že v území již byly některé stavební záměry pravomocně umístěny, vydaná územní rozhodnutí nerespektuje a Změnou územního plánu v navrženém znění se je snaží zmařit. Ve světle těchto souvislostí vůbec nemůže být řeč o jakékoliv koordinaci soukromých a veřejných zájmů*“.

### B. ROZPOR SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vlastník poukazuje na chybnou formulaci odůvodnění změny, dle které „*nejsou požadavky na řešení území ze ZÚR Olomouckého kraje v zásadě splněny*“.

#### Námítce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

Ad A rozpor s PUR – otázka nutnosti respektování vydaných územních rozhodnutí viz vypořádání bodu II námítky.

Ad B rozpor se ZUR – jednalo se o chybu, která byla opravena.

**Závěrem vlastník navrhuje, aby byl návrh Změny územního plánu upraven tak, že v něm:**

- **bude stanovena maximální výška zástavby alespoň na úrovni 29/29 m;**
- **bude povolena výstavba specifické dominanty o výšce alespoň 78 metrů na pozemku parc.č. 555 v k.ú. Olomouc – město, a to bez omezení maximální povolené zastavěné plochy;**
- **budou respektována všechna vydaná územní rozhodnutí týkající se pozemků**
- **v návrhu bude jednoznačně formulována možnost (přípustnost) překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami a specifická výška.**

#### Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jednotlivé body jsou vypořádány v rámci jednotlivých bodů námítky.

K požadavku, aby v návrhu byla jednoznačně formulována možnost (přípustnost) překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami a specifická výška podotýkáme, že vlastník nijak nekonkretizuje, o jakou specifickou výšku by se mělo jednat, a tuto svoji námítku nijak neodůvodňuje. Totéž platí v případě požadavku na možnost překročení maximální výšky lokálními dominantami. Přitom vlastník současně požaduje



respektování vydaných územních rozhodnutí, přičemž ani v jednom případě rozhodnutím není umístěna stavba s lokální výškovou dominantou, či vyžadující stanovení specifické výšky.

## 2.2. Šantovka Tower a.s. – č.j. SMOL/148668/2021

Námítky k návrhu Změny č. II územního plánu Olomouc, obsahově shodné s námítkou č. 2.1.

### Námítkám se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Viz odůvodnění rozhodnutí o námítkě č.2.1.

## B.8. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

### 1. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PŘI SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ O NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

#### 1.1. Ředitelství silnic a dálnic

Předložená změna č. II ÚP Olomouc řeší návrh zpřesnění podmínek využití ploch, konkr. stanovuje maximální výšku zástavby v ploše 03/056P a doplňuje tak prostorové uspořádání města stanovené v ÚP Olomouc.

Dle textové části předložené ÚPD jsou stávající zařízení dopravní a technické infrastruktury respektována. Návrh dopravního řešení ÚP Olomouc se tedy II. změnou ÚP Olomouc nemění. Konstatujeme tímto, že zájmy ŘSD ČR nejsou uvedenou změnou č. II. dotčeny, proto k ní nemáme připomínky.

Vypořádání:

**Připomínka je vzata na vědomí.**

#### 1.2. Office Park Šantovka s.r.o.

Připomínky k návrhu Změny č. II územního plánu Olomouc

Přílohy:

stanovisko Prof. Ing. arch. Ivana Rullera ze dne 11. 3. 2014

stanovisko Doc. Ing. arch. Ivana Gůrtlera, PhD. ze dne 27.6. 2014

fotografie z Dolního náměstí z roku 1901

plán Camilla Sitteho

Společnost Office Park Šantovka s.r.o., jakožto vlastník pozemků dotčených navrhovanou změnou (dále jen "Vlastník") tímto podává připomínky vůči následujícím regulativům obsaženým v návrhu, a to zejména k zastavěnosti daného území.

Vlastník nesouhlasí s:

- a) obecnou maximální výškou zástavby - Vlastník navrhuje povolit maximální výšku alespoň 29/29 metrů,
- b) maximálním povoleným půdorysem dominanty - Vlastník navrhuje ustoupit od této podmínky,
- c) maximální povolenou výškou dominanty - Vlastník navrhuje povolit maximální výšku alespoň 78 metrů, neboť není důvod ve vztahu k jedné stavbě takto stanovovat speciální podmínky. Zastavěnost dané plochy je již platně stanovena. Stanovování individuálních konkrétních podmínek se zcela vymyká koncepci územního plánu, ve vztahu k jiným samostatným budovám takové podmínky nejsou stanovovány. Platný územní plán ukládá Vlastníkovi v dané lokalitě mít zastavěnost do 55 % a minimální podíl zeleně v rozsahu 15 %. Tyto parametry jsou již dostatečně určující.

#### Rozpor se zákonem

Navržená změna č. II územního plánu Olomouc (dále jen „Změna územního plánu“) je v rozporu s povahou a účelem institutu opatření obecné povahy dle ustanovení § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Podstatou opatření obecné povahy je skutečnost, že se nejedná o právní předpis ani o rozhodnutí, tzn., že jde o právní institut

- 1) stanovující konkrétní podmínky, což svou povahou neodpovídá typické vlastnosti pro právní předpis, tedy není splněna podmínka obecnosti;
- 2) směřující vůči neuzavřenému počtu dotčených subjektů, což neodpovídá individuálnímu právnímu aktu, který vždy směřuje vůči konkrétnímu subjektu.

Posuzování konkrétních stavebních záměrů je předmětem územního a stavebního řízení. K posuzování konkrétních záměrů v rámci pořizování a schvalování územního plánu, resp. jeho změny, tak nemá žádný orgán zákonné zmocnění. Jakékoli takové posuzování je tedy nezákonným jednáním v rozporu s ústavněprávní zásadou legality výkonu veřejné moci.

Změna územního plánu stanovuje konkrétní podmínky a směřuje v podstatě vůči jedinému dotčenému subjektu, na základě čehož vykazuje veškeré znaky individuálního správního aktu. Parametry navrhované výškové regulace jsou cíleně nastaveny tak, aby konkrétní plánovaná stavba Šantovka Tower nemohla být realizována.

Na základě výše uvedeného je navrhované znění změny územního plánu obsahově ve smyslu opatření obecné povahy v rozporu se zákonem, tudíž by neprošlo pětistupňovým tzv. algoritmem přezkumu opatření obecné povahy.

Již na první pohled je přitom zjevné, že pořizovatel změny územního plánu nesouhlasí s umístěním plánované stavby Vlastníka známé jako Šantovka Tower v dotčeném území. Každá ambiciózní stavba vzbuzuje emoce. Autoři návrhu se však snaží vyvolat nepravdivý dojem, že záměr Šantovka Tower má pouze odpůrce. Nejen mnoho obyvatel města, ale i významní odborníci z oblasti architektury však tuto stavbu vítají a podporují. Jako příklad lze uvést odborná stanoviska Prof. Ing. arch. Ivana Rullera ze dne 11. 3. 2014 a Doc. Ing. arch. Ivana Gurtlera, PhD. ze dne 27. 6. 2014. Tato odborná stanoviska jsou doložena v příloze.

Je neakceptovatelné, aby odpůrci konkrétního projektu Šantovka Tower zneužívali institut (změny) územního plánu k tomu, aby znemožnili jeho realizaci, čímž se autoři návrhu změny územního plánu vůbec netají. Posuzování konkrétního projektu se věnují hned na několika stranách textu návrhu změny územního plánu, ačkoli to vůbec spadá mimo předmět územního plánu, a tedy i mimo pravomoc orgánů podílejících se na přípravě, projednání a schválení změny územního plánu.

Vypořádání:

**Připomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Změna č. II Územního plánu Olomouc je pořizována v souladu s § 55 odst. 3 stavebního zákona, a to právě z důvodu zrušení části územního plánu Krajským soudem v Ostravě na základě žaloby podané společností Office Park Šantovky. Jak soud v odůvodnění svého rozsudku ze dne 25.2.2015 výslovně uvedl, je „stanovení výškové hladiny zástavby jedním z nástrojů prostorového uspořádání území, jež je dle § 19 ods. 1 písm. d) a § 43 odst. 1 stavebního zákona, a dále přílohy č. 7 odst. f) vyhlášky č. 500/2006 Sb., obsahovou náležitostí územního plánu.“ Je nanejvýš zřejmé, že míra obecnosti je při řešení změny územního plánu odlišná od míry obecnosti územního plánu jako celku. Přesto však je možné konstatovat, že každá změna územního plánu, byť by se týkala konkrétního území či přímo konkrétního pozemku, může mít dopad do širšího území s neuzavřeným počtem dotčených subjektů. S tím ostatně počítá i stavební zákon, dle kterého je i konkrétní změna územního plánu řešena formou opatření obecné povahy.

K problematice posouzení konkrétního stavebního záměru při pořizení územního plánu se Krajský soud v Ostravě vyjádřil v odůvodnění výše uvedeného rozsudku takto: „Skutečnost, že by zamýšlená stavba Šantovka Tower vytvořila v některých pohledech na panorama města konkurenční dominantu hlavním historickým monumentům města, je zjevná. Pro přesvědčivost stanovení výškové regulace v předmětné ploše je však za situace, kdy stavební záměr na výstavbu dominanty je obecně znám a pořizovateli ÚP znám i z jeho úřední činnosti (probíhající územní řízení), nezbytné, aby byla poctivě zodpovězena otázka, zda je uvedená konkurence moderní a historické architektury z hlediska cílů územního plánování a požadavků dotčených orgánů v Olomouci akceptovatelná, či nikoli, a zda a proč je nezbytné zachovat i v širším centru města jednotnou výškovou hladinu staveb a není možné přijmout záměr vlastníka předmětných pozemků vybudovat v dané lokalitě moderní ... výškově exponovanější čtvrt.“ Ostatně, sám vlastník v připomínce požaduje, aby byla změnou územního plánu umožněna výstavba dominanty o výšce alespoň 78 m. Vzhledem k tomu, že tento požadavek se zcela vymyká podmínkám výškové regulace vyjádřené v Územním plánu Olomouc hladinami od 3/5 m až po 29/29 m, a zejména s ohledem na názor vyjádřený Krajským soudem Ostrava byl dopad případné další celoměstské dominanty prověřen v širších souvislostech, a to ve vztahu k hodnotám území, definovaným územním plánem.

#### Nepravdivé a nespecifikované vizualizace a další podklady

Použité fotografie neodpovídají vizualizacím, které byly součástí původního územního plánu. Došlo tak k deformacím, ať už prostorovým, poměrovým, grafickým či jiným. Tato změna vyvolává v adresátech jiný než pravdivý odraz reality na fotografii zastizžené. Taktéž použití žluté barvy vybarvující Šantovku Tower zkresluje vnímání této budovy v celkovém rázu fotografie, neboť žlutá barva podněcuje agresí a vyvolává u adresátů negativní vnímání. Požadujeme, aby byly fotografie použity originální fotografie a aby vizualizace budovy Šantovka Tower odpovídala skutečně zamýšlené stavbě.

U dalších podkladů (zejména údajný digitální model Šantovka Tower) není zřejmé, na které konkrétní dokumenty se v návrhu změny územního plánu odkazuje, tedy zda jde o model vytvořený Vlastníkem nebo třetí osobou, a pokud jde o model vytvořený třetí osobou, zda vůbec odpovídá skutečnosti.

Nepravdivost podkladů, z nichž autoři návrhu vycházeli, dokládá i skutečnost, že v návrhu uvádějí, že plánovaná budova Šantovka Tower má mít zastavěnou plochu cca 550 m<sup>2</sup>. Ve skutečnosti je tato plocha o zhruba pětinu menší, proto i stavba je ve skutečnosti subtilnější, než autoři předpokládají.

Vypořádání:

**Připomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

K zákresům do fotografií byly v odůvodnění návrhu změny č. II použity zdrojové obrázky předané zpracovatelem územního plánu Olomouc (Knesl + Kynčl, s.r.o). Pro jednotlivé dálkové pohledy, specifikované územním plánem Olomouc (ÚPO), byly použity zdrojové obrázky odpovídající v platném územním plánu: MP-02 odpovídá obr. D.032 na str. D33 ÚPO, MP-03 odpovídá obr. D.037 na str. D34 ÚPO, MP-04 odpovídá obr. D.040 na str. D35 ÚPO, MP-08 odpovídá obr. D.050 na str. D39 ÚPO, MP-09

odpovídá obr. D.055 na str. D40 ÚPO, MP-10 odpovídá obr. D.056 na str. D41 ÚPO, MP-11 odpovídá obr. D.059 na str. D42 ÚPO, MP-12 odpovídá obr. D.061 na str. D43 ÚPO, MP-25 odpovídá obr. D.075 na str. D49 ÚPO.

V kapitole 9.4. Komplexní zdůvodnění řešení Změny č. II ve vztahu k záměru výstavby Šantovka Tower jsou uvedeny podklady pro posouzení záměru, kde je specifikován „digitální model Šantovka Tower a nákupního centra Šantovka, architektonický atelier Benoy London.“ V této kapitole je uvedena také „Charakteristika záměru Šantovka Tower v řešeném území (výťah z textové části dokumentace pro územní řízení): ... Z podnože vyrůstá věž (cca 30x18m) s dalšími 21 NP...“. V dokumentaci byla tedy uvedena zastavěná plocha 540 m<sup>2</sup>, a vzhledem k tomu, že věž se směrem vzhůru rozšiřuje, pracuje návrh změny s „průměrnou plochou průřezu (ppp)“ – viz kapitola 7.12.2. Výška a objem dominant. V části „A“ odůvodnění je na výkrese „Katalog výškových dominant“ uvedeno, že Šantovka Tower je „znázorněna ve výšce dle digitálního modelu zpracovaného kanceláří Benoy 81,2m, což je cca o 3 m více než výška uvedená v DÚR (78 m). Tento rozdíl není pro celkové působení budovy v panoramatu města podstatný“. V části „C“ odůvodnění je prověřováno působení dominanty o výšce 75 m, odpovídající konceptu územního plánu. V části „Pohledy z důležitých míst“ je na jednotlivých výkresech uvedena poznámka: „Šantovka Tower je zobrazena o výšce 75m, kterou deklaruje vlastník pozemku jako minimální přijatelnou; v DÚR je uvedena výška 78m.“ Vzhledem k tomu, že dle odůvodněného stanoviska Ministerstva kultury je z hlediska ochrany památkových hodnot nepřijatelná i dominanta o výšce 40m, nemají případné marginální odchylky současného záměru od prověřovaného objemu Šantovka Tower na celkové hodnocení jeho dopadu žádný podstatný vliv.

Navržená změna č. II územního plánu je také vystavěna na tvrzení, že Šantovka Tower má stát v ochranném pásmu, které zjevně neexistuje a nevzniklo. Navíc neobsahuje svou esenciální náležitost, a sice stanovení podmínek ochrany. Absenci této náležitosti nelze zhojit stanovováním podmínek následně v rámci jednotlivých řízení. K tomu nemá žádný orgán veřejné moci zákonné zmocnění. Podmínky může stanovit pouze vyhlášovatel ochranného pásma a pouze zákonným postupem pro vyhlášení ochranného pásma. Neexistující ochranné pásmo tak nemůže být legitimním důvodem pro omezení vlastnického práva Vlastníka jakoukoli regulací v daném území. Tato skutečnost, která je zjevně veřejnosti zamlčena, tak prokazatelně tendenčním způsobem brojí proti férovému přístupu a zkresluje úvahy zastupitelů o budoucím využití pozemků soukromého vlastníka.

Na straně b. 5 Návrh u urbanistických a architektonických požadavků se uvádí, že *jedná se zejména o požadavky na respektování urbanistické koncepce stanovené v platném ÚP Olomouc, respektování a zajištění kontinuity urbanistické struktury města, ochranu siluety historického jádra města **reprezentované** vyhlášením MPR Olomouc včetně ochranného pásma MPR, ochranu kompoziční mariánské osy procházející řešeným územím; tato východiska i postup jejich zhodnocení jsou podrobně popsány v kapitole 9 tohoto Odůvodnění Změny č. II ÚP Olomouc.*

Jak vyplývá z výše uvedeného, změna územního plánu nemůže být zdůvodněna omezeními danými údajným ochranným pásmem. Toto ochranné pásmo jednak neexistuje, a jednak nestanovuje žádné podmínky, ze kterých by mohla taková omezení vyplývat.

Autoři návrhu také vycházejí z předpokladu, že světlé výšky administrativních prostor třídy A jsou údajně dle „mezinárodních standardů“ 3,55 metrů pro přízemí, 2,8 – 3,05 v typickém patře, a proto jimi navrhovaná výška zástavby může dosahovat až 7 pater. Ve skutečnosti jsou světlé výšky v běžných administrativních objektech této třídy, které jsou dnes v České republice budovány, až o několik desítek cm vyšší, a proto pro výstavbu sedmipatrové budovy je potřebná výška zástavby minimálně 29 metrů, jak požaduje Vlastník.

Vypořádání:

**Přípomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

V kapitole 9.3. Komplexní zdůvodnění řešení změny č. II ÚP Olomouc je na str. b.11 uveden odkaz na mezinárodně uznávané standardy – Pan European Property Common Interest Group (PEPCIG). Mimo to je součástí odůvodnění změny také „Schema řezu administrativní budovou tř. A“, které prokazuje reálnost prověřované výšky.

#### Neexistující ochranné pásmo městské památkové rezervace Olomouc

Neexistence ochranného pásma je daná tím, že rozhodnutí ONV Olomouc ze dne 27. července 1987} čj. Kult. 1097/87/Tsř., kterým mělo být vyhlášeno ochranné pásmo městské památkové rezervace Olomouc, je nicotné, a to ze dvou důvodů. *Zprvé*, rozhodnutí bylo vydáno v době, kdy neexistovala žádná městská památková rezervace Olomouc, kterou by takové ochranné pásmo mohlo chránit. *Zdruhé*, rozhodnutí o zřízení ochranného pásma neobsahovalo podmínky, jichž mělo být nutno dbát při pořizování územních plánů a ostatních projektů. Každý z těchto důvodů samostatně způsobuje nicotnost rozhodnutí o ochranném pásmu.

Neexistence městské památkové rezervace Olomouc ke dni vydání rozhodnutí o zřízení ochranného pásma

Rozhodnutí o zřízení ochranného pásma městské památkové rezervace Olomouc bylo vydáno v době, kdy památková rezervace, kterou mělo ochranné pásmo chránit, neexistovala. Výnos ministerstva kultury ČSR, č.j. 6489/71-II/2/ o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci, z 13. dubna 1971, totiž nebyl zveřejněn ve Sbírce zákonů. Tím pádem se nikdy nestal perfektním aktem veřejné moci a právně neexistuje.

Výnos ministerstva kultury ČSR, č.j. 6489/71-II/2, o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci, z 13. dubna 1971, ve svém článku 3 uváděl, že výnos nabývá účinnosti dnem oznámení ve Sbírce zákonů. Prakticky stejné ustanovení lze najít i v ust. §8 Výnosu ministerstva České socialistické republiky č. 16417/87-VI/1, ze dne 21. prosince 1987, kterým byla znovu vyhlášena městská památková rezervace v Olomouci a zároveň zrušena předcházející městská památková rezervace v Olomouci.

Oznámení ve Sbírce zákonů však bylo podmínkou samotné právní existence výnosu jako obecně závazného právního aktu. Dle ust. § 4 odst. 1 zákonného opatření 4/1962 Sb., o vyhlášení zákonů a jiných právních předpisů platilo, že vydání obecně

závazných právních předpisů ministerstev a jiných ústředních orgánů, jejichž znění nebylo účelné ve Sbírce zákonů vyhlásit, zejména pro omezený počet organizací nebo osob, na které se vztahují, bylo třeba ve Sbírce zákonů alespoň oznámit.

Výnos ministerstva kultury ČSR/ č.j. 6489/71-II/2, o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci, z 13. 4. 1971, však nikdy nebyl ve Sbírce zákonů vyhlášen ani oznámen.

Tento výnos Vlastník nedohledal prostřednictvím systému ASPI a CODEXIS ani ručním prolistováním všech tištěných částek Sbírky zákonů z roku 1971.

Oproti tomu Výnos ministerstva kultury České socialistické republiky č. 16417/87-VI/I, ze dne 21. 12. 1987, jehož obsahem bylo také vyhlášení městské památkové rezervace Olomouc, ve sbírce zákonů oznámen byl. Pro doplnění a srovnání taktéž uvádíme, že v roce 1971 bylo ve Sbírce zákonů publikováno toliko Nařízení vlády č. 66 ze dne 21. července 1971 o památkové rezervaci v hlavním městě Praze. Tímto nařízením byla zřízena památková rezervace v hlavním městě Praze.

Městská památková rezervace Olomouc tak v důsledku Výnosu ministerstva kultury ČSR, č.j. 6489/71-II/2, o prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci, z 13. 4. 1971 nemohla vzniknout.

K neexistující památkové rezervaci pak nebylo možno vyhlásit ochranné pásmo. K oblasti historického jádra Olomouce zákon č. 22/1958 nedovoloval zřídit ochranné pásmo, pokud tato oblast nebyla platně prohlášena za památku.

Zákon č. 22/1958 Sb. přísně rozlišoval mezi jednotlivými věcmi a kulturními statky na jedné straně (§ 2 odst. 1 zákona) a soubory věcí a kulturních statků na straně druhé (§ 2 odst. 2 zákona). U druhé skupiny zákon uplatňuje pouhou fikci, že jde o památky, když používá formulaci, že za památku „se považuje také soubor kulturních statků a věcí, i když některé z nich nejsou památkami.“ Dle ust. § 2 odst. 3 zákona č. 22/1958 Sb. se v pochybnostech považovala věc za památku až do rozhodnutí výkonného orgánu krajského národního výboru. Obdobnou fikci pro soubory věcí však zákon nestanovil. Vzhledem k výše uvedenému přísnému rozlišování mezi věcmi a soubory věcí ve stejném paragrafu nepřipadá analogické uplatnění na soubory věcí v úvahu. Tento prozatímní režim se tak uplatňoval pouze na jednotlivé věci a nikdy ne na soubory věcí, kterým je i historické jádro Olomouce.

Historické jádro Olomouce tak mohlo být památkou ve smyslu zákona č. 22/1958 Sb. pouze v případě, že by bylo za památku řádně prohlášeno. Toto se ale do vydání rozhodnutí o ochranném pásmu nestalo. Protože předmět, který mělo ochranné pásmo chránit, nebyl památkou, ochranné pásmo k němu nemohlo být vůbec zřízeno a rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma je nicotné.

Ačkoli byla v prosinci 1987 městská památková rezervace Olomouc vyhlášena řádně, stalo se tak až téměř pět měsíců poté, co bylo vydáno rozhodnutí o zřízení ochranného pásma. Řádné vyhlášení památkové rezervace nemohlo jakkoli zhojit nicotnost ochranného pásma. Jediný správný postup by býval byl vyhlásit ochranné pásmo znovu. To se ovšem nikdy nestalo.

Výše uvedené závěry potvrdilo minimálně dvakrát i Ministerstvo kultury. Dne 28. února 2008 vydala památková inspekce Ministerstva kultury České republiky dopis značky 3053/2008-Pl, adresovaný odboru kultury a památkové péče Krajského úřadu Olomouckého kraje. V tomto přípisu ředitel Památkové inspekce Ministerstva kultury České republiky mimo jiné uvádí:

*„Jak zjistila Památková inspekce dále, za účelem ochrany historického jádra města Olomouce byl vydán výnos ministra kultury ČSR č. 6489/71-11/2 z 13. 4. 1971. Podle čl. 3 tohoto výnosu měl nabýt účinnosti teprve dnem registrace ve Sbírce zákonů, k čemuž však nikdy nedošlo. Plošná památková ochrana historického jádra Olomouce, formou památkové rezervace v důsledku uvedené skutečnosti vůbec nebyla tímto výnosem založena. Stalo se tak až dalším, po obsahové stránce odlišným výnosem Ministerstva kultury č. 16417/87-VI/I ze dne 21. 12. 1987, oznámeným ve Sbírce zákonů dne 29. 12. 1987, kterým byl ostatně předchozí výnos zrušen.*

*Rozhodnutí Okresního národního výboru čj. Kult. 1097/87/Tsř z 27. 7. 1987 o ochranném pásmu tedy bylo vydáno bez právního důvodu, neboť bylo vázáno na výnos o památkové rezervaci, který nebyl účinný. Z toho důvodu nemohlo rozhodnutí ONV o ochranném pásmu zakládat žádná práva a povinnosti, stejně jako je nezakládal výnos ministra kultury z r. 1971 na území vlastního historického jádra města Olomouce.*

*Pro ochranu památkové rezervace v Olomouci, zřízené až výnosem Ministerstva kultury ČSR č. 16417/87-VI/I ze dne 21. 12. 1987 s účinností od 29. 12. 1987, tedy ochranné pásmo dosud vymezeno*

*nebylo. Účinnost předchozího rozhodnutí ONV z 27. 7. 1987 o ochranném pásmu nelze samozřejmě k právnímu stavu, založenému až citovaným výnosem Ministerstva kultury ČSR z 21. 12. 1987, vůbec vztahovat, neboť tato památková rezervace předtím neexistovala. Citovaným rozhodnutím ONV ochranné pásmo nevzniklo a nelze je považovat ani za ochranné pásmo ve smyslu ust. § 42 odst. 2 zákona o státní památkové péči. /I*

Dne 1. dubna 2008 vydalo Ministerstvo kultury České republiky další dopis adresovaný opět Krajskému úřadu Olomouckého kraje, odboru kultury a památkové péče. Dopis v plném rozsahu potvrzuje závěry památkové inspekce Ministerstva kultury.

(ii) Absence stanovení podmínek ochranného pásma

Vedle výše uvedené vady trpí rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma i další vadou, která sama o sobě způsobuje jeho nicotnost. Tato vada spočívá v tom, že rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma. neobsahovalo podmínky pro pořizování územních plánů a ostatních projektů.

Základní formální požadavky na ochranné pásmo byly stanoveny v ust. § 5 zákona 22/1958 Sb., o kulturních památkách:

*"vyžaduje-li to ochrana nemovitě památky, určí pro ni výkonný orgán krajského národního výboru, případně Národního výboru města Brna, Národního výboru města Ostravy nebo Národního výboru města Plzně, v dohodě s dotčenými úřady a orgány ochranné pásmo a stanoví podmínky, jichž nutno dbát při pořizování územních plánů a ostatních projektů; může při tom v ochranném pásmu omezit nebo zakázat určitou činnost nebo nařídit odstranění nebo úpravu stavby nebo jiného zařízení, úpravu prostoru, popřípadě i úpravu pozemků, nebo učinit jiná vhodná opatření. "*

Nezbytnou podmínkou vzniku ochranného pásma bylo stanovení podmínek, jichž je nutno dbát při pořizování územních plánů a ostatních projektů. Pouze v rozsahu těchto podmínek byl vlastník, resp. uživatel pozemku omezen v užívání svého pozemku.

Rozhodnutí o ochranném pásmu však nestanovuje ani jedinou podmínku. Bez stanovení podmínek tak tento akt zcela postrádá jakýkoli smysl a nemůže vyvolat žádné právní následky.

Návrh ze dne 2. června 1987 na vyhlášení ochranného pásma přiložený ke zprávě pro schůzi rady Okresního národního výboru v Olomouci, konané dne 12. června 1987, přitom podmínky ochrany obsahoval, na rozdíl od skutečně vydaného rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma.

Na tuto zásadní vadu rozhodnutí o ochranném pásmu upozornil jeho vydavatele, odbor kultury Okresního národního výboru v Olomouci, PhDr. Bedřich Tykva, ředitel Státního ústavu památkové péče a památkové ochrany v Praze, již dopisem ze dne 7. srpna 1987.

PhDr. Tykva ve svém dopise uvádí:

"Doporučujeme Vám proto, abyste urychleně na vydání rozhodnutí čj. Kult. 1D97/87/Tsř ze dne 27. 7. 87 navázali vydáním jeho doplňku, kterým by byl dodatečně stanoven ochranný režim, bez něhož postrádá vyhlášení pásma smysl. Rozhodnutí o ochranném pásmu, v němž nejsou stanoveny podmínky ochrany, nelze z hlediska vyhl. MŠK ČSR č. 118/1959 Ú. I., o památkových ochranných pásmech považovat za pravomocné rozhodnutí o určení památkového ochranného pásma. 1/

Tento dopis byl také zaslán Okresnímu středisku státní památkové péče a památkové ochrany v Olomouci a Krajskému středisku státní památkové péče a památkové ochrany v Ostravě. Do dnešního dne však nebyla provedena žádná náprava.

Vadu rozhodnutí spočívající v absenci podmínek nelze následně zhojit tím, že by podmínky ochranného pásma stanovovaly dle vlastního uvážení například orgány památkové péče v rámci stanovisek ke konkrétním projektům či k územním plánům, o což se dlouhodobě snaží orgány památkové péče navzdory vědomosti o nicotnosti tohoto rozhodnutí. Zákonodárce pravomoc stanovit podmínky ochranného pásma dal pouze orgánu, který o zřízení ochranného pásma rozhodl, a pouze v souvislosti s vyhlášením ochranného pásma. Jakýkoli jiný orgán, který by se pokusil podmínky ochranného pásma stanovit jiným způsobem, by tak jednal v rozporu se zákonem a mimo svou zákonem vymezenou pravomoc, což je v rozporu s ustanovením článku 3 odst. 2 Ústavy České republiky.

Při absenci podmínek tak rozhodnutí o vyhlášení ochranného pásma není perfektní a nemohlo tak nikdy nabýt právní moci a vyvolat jakékoli právní účinky.

Každá z výše uvedených vad samostatně tak způsobila nicotnost rozhodnutí o ochranném pásmu. Toto ochranné pásmo proto nikdy nevzniklo. Záměr Šantovka Tower se tak nenachází v žádném památkově chráněném území. Jak uvádí § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů:

(2) *Obecní úřad obce s rozšířenou působností*

(...)

c) *uplatňuje stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je nemovitá kulturní památka nebo ochranné pásmo nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny, nejde-li o působnost ministerstva kultury podle § 26 odst. 2 písm. c) nebo působnost krajského úřadu podle § 28 odst. 2 písm. c), a ve vztahu k tomuto území uplatňuje stanovisko k vymezení zastavěného území,*

Orgány památkové péče, jak na úrovni statutárního města Olomouc, tak na úrovni Olomouckého kraje, proto neměly pravomoc vydávat ve vztahu k záměrům v tomto území, tedy ani k záměru Šantovka Tower, jakékoli akty.

Toto potvrzuje i Ministerstvo kultury v závěru svého dopisu ze dne 28. února 2008 citovaného výše:

*„Krajský úřad Olomouckého kraje při vyřizování podnětu Národního památkového ústavu pochybil, když závazné stanovisko Magistrátu města Olomouce (..) nevyhodnotil jako nezákonné, vydané bez právního důvodu k pracím, které nebyly zamýšleny na nemovitosti v ochranném pásmu ani nebyly žádnými jinými pracemi, podléhajícími povinnosti vyžádání závazného stanoviska podle § 14 odst. 1 nebo 2 zákona o státní památkové péči. II*

Na okraj si Vlastník dovoluje poznamenat, že pro zahrnutí areálu bývalé chemické továrny MILO do ochranného pásma městské památkové rezervace Olomouc neexistoval žádný rozumný důvod. Ochranné pásmo mělo být ve smyslu vyhlášky č. 118/1959 Úřadního listu o památkových ochranných pásmech určeno vymezením obvodu. Pod bodem 3 rozhodnutí o zřízení ochranného pásma památkové rezervace je hranice vymezena zjednodušeně řečeno tokem řeky Moravy, aniž by toto vymezení bylo jakkoli zdůvodněno.

Řeka Morava protékala areálem MILO, kde se nacházelo mnoho průmyslových budov, např. budova rafinérie o výšce 33 metrů nebo železniční vlečka, přičemž nebyl dán žádný důvod, aby ochranné pásmo zahrnovalo území, ve kterém v té době byl zanedbaný a zdevastovaný průmyslový areál socialistického podniku MILO.

Vypořádání:

**Přípomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Dle § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987, o státní památkové péči v platném znění, uplatňuje Ministerstvo kultury stanovisko k územně plánovací dokumentaci pro území, ve kterém je památková rezervace, nebo nemovitá věc nebo soubor nemovitých věcí zapsané na Seznamu světového dědictví. Existence či neexistence ochranného pásma Památkové rezervace Olomouce tedy není pro posouzení řešení změny č. II rozhodující, neboť zmocnění Ministerstva kultury k uplatnění stanoviska dotčeného orgánu je v případě statutárního města Olomouce dáno existencí Památkové rezervace Olomouc a dále skutečností, že sloup Nejsvětější Trojice je od roku 2000 zapsán na seznamu světového dědictví UNESCO. Jádro argumentace k výškové regulaci plochy 03/056P netkví v existenci ochranného pásma, ale v nezpochybnitelné existenci samotného historického jádra a prstence novější zástavby převážně z první poloviny 20. století, obklopující toto jádro. Prostorová struktura historického jádra a struktura prstence „první vrstvy“ zástavby, jejich vzájemné působení a také jejich celkové působení v obrazu města je důvodem k odmítnutí zástavby přesahující výškovou hladinu 19/23 m a výškové stavby v řešené ploše, příslušející k tomuto prstenci. Vyhlášení ochranného pásma pouze reflektovalo danou skutečnost, přitom právě existence zanedbaného

průmyslového závodu na okraji městského centra signalizovala budoucí potřebu přestavby tohoto území, a tedy akutní potřebu stanovení podmínek pro zajištění ochrany reálně existujících kulturních a památkových hodnot.

#### Argumentace tzv. "první vrstvou"

Návrh na mnoha svých místech argumentuje pojmem tzv. „první vrstvy“, aniž by tento pojem byl pojmem majícím základ v hmotném právu, popř. v jiných právních předpisech. Pojem „první vrstvy“ se patrně překrývá s pojmem ochranného pásma Městské památkové rezervace, o kterém Statutární město Olomouc prokazatelně ví, že neexistuje a že je neplatné. Autoři změny však neprokazují existenci „první vrstvy“, na tu pouze usuzují a dotvářejí ji - viz jejich tvrzení na straně b.10. *(Plocha řešená Změnou Č. II se v historii nezačlenila do struktury města ve smyslu zástavby městského charakteru s podílem bytů. Původně nezastavěné území mezi Mlýnským potokem a řekou Moravou nebylo vhodné k zástavbě s ohledem na blízkost vodních toků a nízkou úroveň terénu; na začátku 20. století zde však přesto stála první továrna a v průběhu 20. století již bylo celé území intenzivně využito pro výrobní aktivity. V roce 2001 zde byla výrobní činnost ukončena. Přesto lze konstatovat, že řešená plocha prostorově náleží do pásu "první vrstvy" zástavby obalující jádro historického centra město, oddělena tokem řeky Moravy od novodobé části města podél třídy Kosmonautů.)*

Tedy návrh změny je vystaven na neurčitém právním pojmu, přičemž užití takového pojmu bez jeho relevantního vysvětlení je zjevně nepřijatelné. Je třeba dbát na to, aby neurčité právní pojmy byly užívány v nezbytném rozsahu, přičemž pokud zákon stanoví synonymum možného neurčitého právního pojmu, je třeba dát přednost zákonnému pojmu.

Autoři návrhu argumentují tzv. první vrstvou a plánem Camilla Sitteho. Z plánu Camilla Sitteho však žádná první vrstva rozhodně nevyplývá, navíc daná lokalita se nachází až za tvrzenou první vrstvou, když tento pojem je užit zcela zbytečně, neboť zákon předpokládá, že kolem významných památkových objektů lze zákonným postupem zřídit ochranné pásmo a dále zákon nepředpokládá argumentaci první vrstvou.

Statutární město Olomouc s vědomím neexistence ochranného pásma MPR doposud nezačalo kroky k vyhlášení legálního ochranného pásma, ve kterém by v řádném procesu stanovilo podmínky, na které by měl územní plán navázat.

O tom, že autoři návrhu neodvedli kvalitní práci, svědčí i fakt, že nesoudně popisují okolí městské památkové rezervace. Na mnoha jiných místech namísto termínů ochranné pásmo nebo první vrstva užívají termín „Ochrana blízkého historického jádra města, na jehož území je vyhlášena Městská památková rezervace“. Je třeba zdůraznit, že by předkladatelé návrhu měli používat výhradně termín „Ochranné pásmo městské památkové rezervace“, neboť to je termín, se kterým počítá hmotné právo. Předpoklad existence ochranného pásma je však pojmem hmotného práva a k jeho naplnění dojde teprve jeho platným a zákonným přijetím. Jelikož v případě Městské památkové rezervace v Olomouci ochranné pásmo nebylo přijato v souladu se zákonem a ochranné pásmo neexistuje, nelze toto obcházet argumentací o tzv. údajné první vrstvě.

Je třeba zdůraznit, že by zastupitelé města Olomouce zejména měli vědět, že ochranné pásmo městské památkové rezervace nikdy nevzniklo a že by v důsledku této skutečnosti měli konat. Pokud člen územního samosprávného orgánu má informaci o tak závažné skutečnosti, jakou je neexistence ochranného pásma městské památkové rezervace, a nevytkne autorům návrhu její aplikaci, ba navíc s tímto termínem operuje a učiní jej podkladem pro schvalovací proces II. změny územního plánu, zjevně tímto nejedná v souladu se svým mandátem, tedy „svědomitě, v zájmu obce a jejích občanů a řídit se Ústavou a zákony České republiky“, jak vyžaduje zákon o obcích v § 69 odst. 2 a 4. Pokud navíc dojde ke schválení změny územního plánu, která výslovně vychází z toho, že ochranné pásmo je platné, byť z prokazatelných poznatků vyplývá jeho neplatnost, bude to nepochybně důvodem pro opětovné zrušení předmětného regulativu soudem.

#### Vypořádání:

##### **Připomínka není zohledněna**

#### Odůvodnění:

Z hlediska hmotného práva vychází změna č. II Územního plánu Olomouc z cílů a úkolů územního plánování, stanovených v § 18 a § 19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je tedy mimo jiné zajistit „*předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území*“, a ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet „*přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví*“. Úkolem územního plánování je pak mimo jiné zejména „*zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty*“, „*stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb*“, a „*uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče*“. Z uvedených citací je zřejmé, že územní plánování je autonomní odbornou činností, která není odkázána jen na limity reprezentované právními předpisy a správními rozhodnutími, ale vychází především z reálných vlastností území. Změna č. II používá v odůvodnění prostorové regulace plochy 03/056P pojem „první vrstva“ zástavby, který je dostatečně objasněn zejména v části „Urbanistický kontext plochy 03/056P“ na str. b.10 a dále graficky zcela jednoznačně vymezen v části „A“ ve výkresu „Schema urbanistické kompozice města“ na str. 13, a v části „C“ na výkresu „Schema města se záměrem Šantovka Tower“ na str. 36. Zejména z grafického znázornění urbanistických souvislostí je zřejmé, že plocha 03/056P s ohledem na svoji polohu bezpochyby přináší k pásu zástavby „první vrstvy“, rozvinuté kolem historického jádra města.

#### Mariánská osa

Návrh změny opakovaně argumentuje tzv. "mariánskou osou", která propojuje Svatý Kopeček s chrámem Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích, přičemž uvádí, že *pomocí schématického řezu je prokázáno, že do chráněného paprsku by s velkou rezervou objekt Šantovka Tower nezasáhl (b.17)*. Zdůvodňování konkrétní navržené regulace údajnou "mariánskou osou" není na místě. Navíc v samotném návrhu se závěrem konstatuje, že ani výstavba Šantovka Tower nemůže "s velkou rezervou" vůbec zasáhnout do tzv. mariánské osy a jejího údajného ochranného pásma, a to ani výškově ani polohově. Proto je zcela nepochopitelné, proč je mariánská osa vůbec v návrhu zmiňována, a to tak, že v adresátech vyvolává dojem, že výstavba nad

rámec navržené osy by do údajné "mariánské osy" nepřipustně zasáhla. Pokud takové riziko neexistuje, neměl být text návrhu vůbec zanášen matoucími úvahami na toto téma.

Navíc, údajným zdrojem informací o tzv. mariánské ose, z jejíž existence pořizovatel územního plánu dovozuje údajnou nutnost stanovení parametrů výškové regulace, je i dle odůvodnění návrhu územní studie KK01-KK02. Zprv, územní studie není závazným územně-plánovacím podkladem. Zadruhé, tato územní studie neobsahuje žádné zdůvodnění ani odkazy na zdroje, které by potvrzovaly pravdivost tvrzení o existenci, umístění a historickém významu tzv. mariánské osy. Zatřetí, ani samotná územní studie nestanovuje požadavek na omezení výstavby kolem celé pomyslné osy, ale pouze v okolí 20 metrů (!) od jednotlivých kostelů, které jsou na ose umístěny. Na území, jehož se návrh změny územního plánu týká, ani v jeho okolí se žádná sakrální stavba nenachází. Nejbližší objekt sítě zmiňované v územní studii je barokní chrám Zvěstování P. M. Olomouc - Dolní náměstí, který se nachází ve vzdálenosti více než 500 metrů od hranice předmětného území.

Autoři návrhu změny územního plánu tvrdí, že urbanistická koncepce dle platného ÚP navrhované změny musí být s územní studií v souladu, přičemž sami tvrdí, že dané území je předurčeno pro významné občanské vybavení s příměsí bydlení a s důrazem na kvalitní úpravu městských nábřeží.

Vypořádání:

**Přípomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Do územního plánu Olomouc byly z územní studie ZUR OK „Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1–KKO11 na území Olomouckého kraje“ převzaty Mariánské osy, vymezené od poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku (z místa důležitého pohledu MP-10) k dalším mariánským kostelům v okolí. Tyto Mariánské osy vymezují ochranné pásmo v šířce 20 m na každou stranu od osy, nikoli od kostela, jak je uvedeno v připomínce. Jedná se tedy o koridor, „ve kterém by neměla být žádná (stavební, ani stromová) clona“. Vzhledem k tomu, že plochou 03/056P prochází jedna z Mariánských os, bylo změnou územního plánu nutné prověřit její případné dotčení. Územní studie je sice podkladem nezávazným, avšak současně podkladem neopominutelným. Dotčení Mariánské osy bylo změnou č. II vyloučeno pro všechny prověřované případy výšek, z toho důvodu je připomínka zcela bezpředmětná.

Dále autoři návrhu tvrdí, že území na soutoku řeky Moravy a Mlýnského potoka tvoří KLOUB mezi historickým centrem a jeho rozšířením směrem k hlavnímu vlakovému nádraží – KLOUB mezi novým a starým městem. Daná oblast je tedy dle autorů předurčena pro významné občanské vybavení, to ano, je k tomu předurčena, neboť poblíž historicky významné oblasti má stát moderní významná oblast. Na rozvoji této oblasti tak dle autorů stojí hlavní břímě rozvoje městského centra Olomouce vůbec.

Přitom to byl právě Vlastník, kdo se z podstatné části podílel na revitalizaci dané oblasti za účelem jejího dalšího rozvoje ve prospěch celého města. V důsledku těchto aktivit se daná lokalita významně pozvedla a nastartovala rozvoj dané oblasti, který by měl pokračovat.

K významnosti oblasti je samozřejmě, třeba realizovat ambiciózní stavby, a ne šedivý, ničím se nevyvyšující průměrný stavitelský sloh. Mnoho odpůrců Galerie Šantovky před samotnou její realizací brojilo proti výstavbě, stejně jako nyní brojí proti Šantovce Tower. Galerie Šantovka získala mnoho architektonických ocenění a popřela dříve účelová tvrzení odpůrce této nové a významné stavby v oněm KLOUBU mezi starým a novým městem.

Tyto aktivity zcela zásadním způsobem přispěly k pozvednutí úrovně městského nábřeží, přilákání obyvatel do této lokality, vytvoření nových pracovních míst i kulturně společenských prostor a občanské infrastruktury. Jen Galerii Šantovka denně navštíví přes 20000 lidí, přičemž počet návštěvníků nadále roste.

Co oblasti schází, je větší diverzifikace aktivit v oblasti. Proto Vlastník v rámci svého projektu komplexní revitalizace a rozvoje oblasti navrhuje zakomponovat do oblasti další rezidenční, kancelářské a retailové plochy, popř. jiné plochy, které jsou přípustné dle platného územního plánu. Vlastník je připraven dodržet všechny již pevně stanovené podmínky, mezi něž patří minimální podíl zeleně v rozsahu 15 % a maximální podíl zastavěnosti v rozsahu 55 %. Projekt Šantovka Tower tvoří významnou součást tohoto projektu. Olomouc nemá žádnou výškovou dominantu určenou k bydlení, veškeré moderní výškové budovy jsou komerčního rázu, a neutvářejí kompaktní celek ve vztahu ke svému bezprostřednímu okolí. Budova Šantovky Tower však navazuje na Galerii Šantovka, neboť moderní, nová a významná galerie v KLOUBU mezi novým a starým, na území předurčeném k významným stavbám dotvoří onen KLOUB ke skutečné dokonalosti a nezůstane průměrnou a studeně šedivou lokalitou, kterou nyní například tvoří ne zcela moderní třída Kosmonautů.

Vypořádání:

**Přípomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Význam a ambice určité lokality není bezpodmínečně nutné vyjadřovat extrémní výškou zástavby – toto chápání by bylo schematické a zjednodušující. Ostatně ani připomínkou vyzdvihoovaný objekt Galerie Šantovka stanovenou výškou 19/23 m nepřekračuje. Stanovená maximální výška nijak nebrání požadované „diverzifikaci aktivit v oblasti“ ani jedinečnosti architektonického ztvárnění objektů. Nároky, spojené s umístěním lokality v urbanisticky exponované poloze i se současnými potřebami společnosti, je možné uspokojit způsobem využití objektů i architektonickými prostředky.

Výška 19/23 m odpovídá sedmipodlažní obytné zástavbě s nejvyšším ustupujícím podlažím. Stejně výšky dosahuje např. zástavba v Praze na Václavském náměstí, v centru Vídně (Mariahilfer Strasse) či Berlína (Friedrichstrasse). Vybrané příklady jsou srovnatelné v tom smyslu, že se jedná o území hlavních městských tříd, které v centrech uvedených velkoměst plní stejnou úlohu jako třída Svobody, třída 17. listopadu a třída Kosmonautů v Olomouci, navíc v případě berlínské Friedrichstrasse se obdobně jako v případě bývalé továrny Milo v minulosti jednalo o zdevastované území. Je tedy zřejmé, že stanovená maximální výška je i ve významnějších lokalitách evropských metropolí dostatečná pro vyjádření významu místa a že realizaci ambiciózních staveb umožňuje.



Náhodně (nebo cíleně) vybrané pohledy

Návrh zcela nově argumentuje pojmy dálkových pohledů, do nichž je zahrnuto nábřeží U Rybářského stavu, severní zelený klín a tam umístěné in-line stezky a komunikace mezi Novým Světem a Novými Sady, věží kláštera Hradisko a Dolním náměstím. Tato místa nazývá návrh místy, která navštěvuje větší počet lidí. Samotný pojem "místa, která navštěvuje větší počet lidí", není v návrhu nijak vysvětlen. Při užití zdravého rozumu za taková místa lze považovat např. centrum města, Galerii Šantovka, nádraží atd. Tedy při pojmenování jiných obvyklých míst, která navštěvuje větší počet lidí, zůstává záhadou, proč zrovna například nábřeží U Rybářského stavu by mělo být místem, navštěvuje větší počet lidí, a k tomu by je měli navštěvovat patrně za účelem kochání pohledem na panorama města. Obdobně lze zapochybovat o in-line stezce, kterou lze považovat spíše za místo navštěvované sportovci, zejména cyklisty a in-line bruslaři, avšak ne s cílem kochání se panoramatem města. Obdobně lze výše uvedené závěry použít i na komunikaci mezi Novým Světem a Novými Sady.

Autoři návrhu zjevně účelově vybrali místa, která nebyla nikdy v minulosti označena jako místa chráněného pohledu, ačkoli platný územní plán seznam takových míst obsahuje. Tato místa vybrali zjevně účelově a zcela bezdůvodně. Například v případě pohledu z jednoho konkrétního bodu U Rybářského stavu je evidentní, že toto místo bylo pečlivě vybráno jen proto, že právě z tohoto místa by vyšší než povolená výška kompaktní zástavby na okraji zástavby (tedy 21 metrů) omezovala výhled na věže Dómu sv. Václava. Nábřeží U Rybářského stavu navštěvují zejména pejskaři a lidé krmící tam žijící divoké kachny, in-line stezku zase bruslaři v letním období. Ani jedno z těchto míst rozhodně nelze o považovat za místo sloužící především k pořizování panoramatických fotografií města Olomouce. Proto ani toto údajné zdůvodnění omezení vlastnického práva Vlastníka nemůže obstát. Stejně bezvýznamný je i pohled ze severního zeleného klínu, o který se autoři návrhu také opírají. Původní výšková regulace stanovená v územním plánu přitom byla soudem zrušena právě proto, že byla zdůvodněna údajnou potřebou ochrany pohledu z ulice Velkomoravské, který, jak bylo před soudem prokázáno, nebyl nijak významný. V případě výše uvedeného pohledu je situace stejná.

Vypořádání:

**Připomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

V Územním plánu Olomouc je kromě seznamu důležitých pohledů, které je nutné chránit a rozvíjet, uveden v kap. 3. „Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“ mimo jiné i obecný požadavek: „chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko.“ V zájmu ochrany hodnot je tedy možné se zabývat i pohledy neuvedenými ve zmíněném seznamu. Obdobně je obecný požadavek ochrany panoramatu uveden i v Regulačním plánu MPR Olomouc, který v kap. J 1.4 „Ochrana dálkových pohledů na panorama historické části města“ definuje požadavek na maximální možnou ochranu a zachování účinků siluety MPR uplatňující se v dálkových pohledech. Pohled byl jako jeden z významných dálkových pohledů vytipován už v roce 2009 studií „Koncepce prostorové regulace/ výškového zónování“, která byla zpracována se záměrem najít vyvážený poměr mezi ochranou hodnot města a potřebou přiměřeného růstu výšky zástavby. V případě pohledu z nábřeží U Rybářských stavů se jedná o jedno z posledních míst, odkud je silueta historického města pozorovatelná z úrovně říční nivy od jihu - tato skutečnost je dostatečným důvodem pro jeho ochranu. Navíc se jedná o místo veřejně přístupné a hojně navštěvované, což význam pohledu jenom potvrzuje.

Pokud jde o pohled z Dolního náměstí, na straně 52 grafické části návrhu je zobrazen průhled přes zástavbu jižní části Dolního náměstí, ve kterém dle autorů návrhu by měla být vidět předpokládaná budova Šantovka Tower. Příčinou takového stavu je však nepřírozená proluka v zástavbě .na hranici Dolního náměstí. Tato proluka je mnohem nižší, než je povolená maximální výška v dané oblasti 21/27 m, jakož i existující okolní zástavba. Nelze tedy vyloučit, že tato proluka bude časem vyplněna zástavbou a dojde ke sjednocení výškové hladiny řadové zástavby, což bude z hlediska zájmu na jednotné urbanistické kompozici Dolního náměstí jakožto celku zajisté žádoucí. Navíc i v minulosti byla na stejném místě, kde údajně bude viditelná stavba Šantovka Tower, zástavba v takové výšce, že kdyby tato zástavba bývala zachována, budovu Šantovka Tower by z daného místa vůbec nebylo vidět. Toto dokládá i historická fotografie z roku 1901, kterou přikládáme. Fotografie zároveň dokládá, že v průběhu posledních několika desítek let pohled, který autoři návrhu požadují zakonzervovat, doznal mnoha změn. Proto je nepochopitelné, proč by veškeré další změny tohoto pohledu měly být dnes nepřijatelné.

Vypořádání:

**Připomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Prostorová struktura historického jádra je upřesněna Regulačním plánem MPR Olomouc, kde výška příslušných objektů zobrazených na fotografii Dolního náměstí stanovena jako třípodlažní, což odpovídá stávajícímu stavu zástavby. Podrobnější územně plánovací dokumentace tedy žádné zvýšení zástavby neumožňuje, a z pochopitelných důvodů není v případě historické zástavby v památkové rezervaci žádné „sjednocení výškové hladiny“ žádoucí. Připomínkou zmiňovaná fotografie z roku 1901 je naopak dokladem toho, že za posledních 115 let k žádné významné změně výšek jednotlivých objektů příslušné fronty Dolního náměstí nedošlo, uváděný rozdíl je způsoben pouze odlišnou výškou horizontu pozorovatele. Důkladnou analýzou bylo zjištěno, že pohlednice z roku 1901 byla snímána z výšky prvního či druhého patra (patrně domu na Dolním náměstí č. 46, případně č. 47) - to je dobře patrné zejména na levé části snímku, kde je např. koňský povoz (stromořadí, parter zástavby) zobrazen z výrazného nadhledu. Výška pozorovatele způsobuje, že se stává viditelným štít objektu na Blažejském náměstí č.12, který při obvyklém pohledu z úrovně náměstí - na rozdíl od objektu Šantovka Tower o výšce 75 m - vidět není. Z uvedeného důvodu je připomínka zcela nevhodná.

Autoři návrhu dále tvrdí, že je třeba pod požadavky na ochranu a rozvoj hodnot zahrnout požadavek na to, že je třeba chránit a posilovat pohled na historické jádro (kostel svatého Michala) z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinova. Z tohoto místa

však Šantovka Tower nikterak nenaruší pohled na kostel sv. Michala, ba naopak, každý člověk před sebou uvidí historické centrum a při pohledu vlevo uvidí KLOUB nové moderní významné čtvrti s novými moderními významnými stavbami.

Autoři návrhu tak v rozporu se svými zákonnými povinnostmi navrhuji omezit vlastnická práva Vlastníka z důvodu údajné potřeby ochrany zcela náhodných a bezvýznamných pohledů na určitá místa v Olomouci bez toho, aby to vyžadoval veřejný zájem, který autoři návrhu nijak neozřejmují.

Vypořádání:

**Přípomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Změna č. II prověřila působení výškového objektu Šantovka Tower zejména z dálkových pohledů uvedených v Územním plánu Olomouc a v části „C“ odůvodnění prokázala jeho výrazné negativní působení v panoramatu města zejména v pohledech MP-02, MP-03, MP-10, MP-11, MP-12. (Stejně negativně je hodnoceno i působení výškového objektu MVŠO). Toto však nebylo jediným důvodem k odmítnutí výškové stavby v bezprostřední blízkosti historického jádra města. Omezení vlastnických práv je v tomto případě zcela srovnatelné s omezením ostatních vlastníků pozemků a staveb v pásu „první vrstvy“ zástavby, a tedy z hlediska souladu veřejných a soukromých zájmů přiměřené. Pohled z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinova není součástí grafické části odůvodnění Změny č. II ÚPO z toho důvodu, že je veden mimo objekt Šantovka Tower a pro posouzení není tedy relevantní.

### Moderní třída

Návrh pojmenovává třídu Kosmonautů jako moderní třídu, která spojuje historické centrum a Hlavní železniční nádraží. Je třeba však vzít na zřetel, že moderní třída nezačíná na začátku ulice, ale začíná tam, kde je ona třída moderní, v daném případě u nákupní galerie Šantovka, na kterou třída Kosmonautů plynule navazuje. Průvodce turistů by neoznačil za moderní třídu začátek ulice Kosmonautů, ale zjevně by zmínil Galerii Šantovka, popř. by uvedl, že tato pokračuje dále po třídě Kosmonautů. Na straně b. 9 se dále uvádí, že třída Kosmonautů je *s ohledem na dobu vzniku charakterizována vyšší zástavbou zčásti blokového, převážně však sídlištního charakteru obytných domů volně umístovaných ve veřejném prostoru. Cílová maximální výška zástavby dle platného ÚP je stanovena převážně 29/29 m. Dynamiku této "moderní" třídy potvrzují dvě výškové stavby - budova RCO u železničního nádraží a budova MVŠO u řeky Moravy. Ze Schématu výškové regulace a polycentrického systému v ÚP Olomouc je zcela zřejmé, že v tomto úseku výšková hladina graduje - je zde možné umísťovat nejvyšší objekty ve městě.*

Je třeba opětovně důrazně nesouhlasit se zcela účelovým tvrzením autorů návrhu. Tvrzení o jakékoli gradaci není založeno na žádných objektivních skutečnostech, ale pouze na tom, že vlastníci (resp. vlastník) těchto dvou výškových staveb je postavili právě tam, neboť tam vlastnili pozemky. Tímto aktem teprve následně došlo k tomu, že některým tato třída může připadat jako moderní, a to nikoli proto, že ve skutečnosti moderní je, ale proto, že tam stojí dvě výškové budovy. Moderními tyto budovy nedělá ani ta skutečnost, že v jedné sídlí z velké většiny krajský úřad a v druhé vysoká škola. Moderní třídu dělají tyto výškové budovy právě svou výškou. Nelze však tvrdit, že v tomto úseku výšková hladina graduje. Nelze tvrdit, že výšková hladina může gradovat pouze v tomto úseku a že právě proto není možné, aby gradovala jen o malý kus dále, a to přímo v místě navazujícím na zmiňovanou moderní třídu Kosmonautů ve skutečně moderní čtvrti v okolí nákupní Galerie Šantovka.

Návrh nevysvětluje, jak je možné, že tam výškové budovy stát mohou. Návrh se nevypořádává s případnou moderní linií mezi nově vzniklou moderní čtvrtí Šantovka, která prokazatelně vznikla výstavbou Galerie Šantovka. Ona moderní linie by tak byla právě koncepčně ukončena budovou Šantovka Tower v moderní čtvrti a významně by tak dokreslila fakt, že i město s historickým jádrem může být moderním městem se třemi výškovými budovami: počínaje Masarykovou třídou a konče ve čtvrti Šantovka. Toto podtrhuje i propojení silniční, tramvajové a železniční, a de facto teprve takto lze hovořit o moderní třídě a gradaci výškové hladiny.

Na straně b.10 se pak k tomu dále uvádí, že *vyšší hladiny, které používá územní plán (25/29 m a zejm. 29/29 m) nejsou pro řešení území vhodné, protože - jak je popsáno výše - jsou jím určeny výhradně pro třídu Kosmonautů v úseku od řeky Moravy k hlavnímu nádraží a pro okolí hlavního nádraží, kde výška zástavby nejvíce graduje. Hladiny 25/29 m a zejm. 29/29 m jsou nejvyšší hladiny územním plánem v Olomouci užití. Použití nejvyšších hladin na ploše 03/056P by koncepci postupné výškové gradace porušilo a znejasnilo.*

Autoři návrhu tak vytvářejí nový pojem tzv. „Postupné výškové gradace“. Požadavek výškové gradace není vůbec v návrhu změny územního plánu odůvodněn. Není zřejmé, z čeho jej pořizovatel změny územního plánu dovozuje. Je zjevné, že tento neurčitý pojem je výtvozem autorů, opětovně není vystaven na žádných objektivních skutečnostech a slouží k obhajobě účelových názorů autorů návrhu. Také není vůbec jasné, co se onou výškovou gradací rozumí, v čem by byla narušena a jak by byla znejasněna.

Vypořádání:

**Přípomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Je pravda, že realizace dvou stávajících výškových staveb nebyla podložena žádným koncepčním materiálem a změna č. II prokázala, že působení objektu MVŠO v panoramatu města je jen o něco méně negativní, než by bylo působení objektu Šantovka Tower. Rozdíl ve vzdálenosti obou objektů od historického jádra je však dobře patrný např. z rozvinutého řezu Třídy Svobody – Kosmonautů na str. 38 části „C“ odůvodnění. Objekt MVŠO je přitom umístěn již mimo „první vrstvu“ zástavby kolem historického jádra, od které je oddělen výrazným urbanistickým předělem – korytem řeky Moravy. Z hlediska prostorové struktury se tedy dostává do souvislosti s novodobou zástavbou Třídy Kosmonautů, rozvinutou mezi řekou Moravou a hlavním nádražím, jejíž výška je ve srovnání s výškou historické zástavby prokazatelně výrazně větší, jak je zřejmé např. z řezu Třídy Svobody – Kosmonautů na str. 20 části „B“ odůvodnění a také se srovnání výšek objektů uvedených v grafech „výpočet

převažující výšky zástavby“ na straně 55 a 56 části „D“ odůvodnění. Je zcela nepochybné, že hladina zástavby se směrem k hlavnímu nádraží zvyšuje.

#### Kontinuita urbanistického vývoje

Na straně b.10 autoři návrhu uvádějí, že při *stanovení maximální výšky zástavby vycházíme z předpokladu jednoznačně pozitivního účinku kontinuity urbanistického vývoje*. Kontinuitu považujeme za jedno z klíčových východisek územně plánovacích procesů; *procesy plánování obecně ztrácejí bez zachování kontinuity svůj smysl*. Pakliže autoři píšou o kontinuitě, pak bez kontextu ke krátké kontinuitě vývoje dvou již blízko stojících výškových budov RCO a MVŠO postrádá návrh smysl. Nesouhlasíme s tvrzením uvedeným shora, neboť není vysvětleno a je nesmyslné. Tudiž návrh změny je účelový a zahrnuje v sobě dříve prezentované negativní projevy osob podílejících se na něm, přičemž vychází i z předvolebních proklamací některých radních, zastupitelů, kteří mají de facto i de iure přímý politický vliv na úředníky, kteří mají tento proces na starosti, a tudíž lze zjevně usuzovat na jejich podjatost.

Vypořádání:

**Připomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Pro zachování kontinuálního vývoje zástavby je směřodlatné zejména dlouhodobé hledisko, v tomto případě se navíc jedná o kontinuitu vývoje „první vrstvy zástavby“ kolem historického jádra, do které výškové budovy RCO a MVŠO nespádají, neboť hranici „první vrstvy“ v daném území tvoří koryto řeky Moravy.

#### Vliv na rozpočet města

Autoři dále uvádějí, že změna č. II ÚP Olomouc zohledňuje poznatky o dosavadním vývoji města Olomouce, postupně rostoucí urbanistické struktury a měnících se ekonomických, sociálních a **politických** požadavků. Hlavním východiskem je respektování historického vývoje města a zachování jeho kontinuity do budoucna při současném umožnění dostatečně intenzivní zástavby, která významu řešeného území odpovídá. /I Na straně b.6 Návrhu se u prověřování a vytváření územních podmínek pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny území uvádí, že plánovaná výstavba soukromého vlastníka nebude mít dopad na veřejné rozpočty.

Tato tvrzení neobstojí. Autoři zjevně nemají znalosti o měnících se ekonomických a sociálních požadavcích a poznacích. Pokud by je měli, tak by zjevně nemohli dospět tomu, že budova Šantovky Tower je v dané lokalitě nepřijatelná, neboť poznatky ekonomické a sociální by naopak výstavbu budovy zajisté podpořily. Plánovaný záměr bude mít mimořádný ekonomický přínos pro danou lokalitu a město jako takové. Ponecháme-li stranou přínos plynoucí u investice dosahující asi jednu miliardu korun za výstavbu Šantovka Tower, na které se bude dozajisté podílet mnoho podnikatelů z nejbližšího okolí, nelze opomenout, že značným příjmem lze očekávat i z daní spojených přímo či nepřímo s existencí mnoha desítek bytů v Šantovce Toweru. Čím vyšší počet bytů bude možno do objektu umístit, tím více stavba pozvedne danou lokalitu, a to jednak jako zdroj nových příjmů do rozpočtu obce zejména z daně z příjmu, a zároveň jako akcelerační rozvoje občanské vybavenosti a nabídky zboží a služeb. Znemožnění realizace projektu tak způsobí ztrátu této jedinečné příležitosti pro obyvatele dané lokality i města Olomouce jako celku.

Vypořádání:

**Připomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

V příslušné části kap. 3.2. „Vyhodnocení souladu Změny č. II ÚP Olomouc s úkoly územního plánování“ je posuzován soulad s § 19 odst.1 písm. j) stavebního zákona, který hovoří o hospodárném vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů nikoli o hypotetických ekonomických dopadech na tyto rozpočty. Vzhledem k předpokládanému financování potřebné technické infrastruktury stavebníkem (viz dokumentace záměru) je tedy závěr uvedený v návrhu změny správný.

#### Spekulace

Autoři návrhu uvádějí, že *Objekt Šantovka Tower leží v urbanisticky velmi kvalitní části města a v bezprostřední blízkosti historického jádra. /První vrstvu“ zástavby je možno chápat jako ochrannou zónu jádra (její hranice se z větší části shoduje s hranicí ochranného pásma MPR). Vzhledem k tomu, že je objekt Šantovka Tower navržen jako výrazná výšková dominanta, je třeba jeho vliv posoudit právě s ohledem na ochranu hodnot urbanistického kontextu.*

Toto tvrzení autorů je opět až demagogicky zavádějící. Urbanisticky kvalitní část města je vystavěna na Galerii Šantovka, která slouží jako odrazový můstek pro další výstavbu bytů. Právě existence Galerie Šantovka, která je spojena se vznikem nové tramvajové trati, s vybudováním plánovaného vodního kanálu a mnoha jiných objektů, je skutečnou příčinou pro to, aby bylo možné danou oblast nazvat urbanisticky velmi kvalitní. Právě proto je více než nezbytné, aby ona nová čtvrť byla skutečně moderní, tedy aby měla výškovou budovu s byty, které v daném kontextu v Olomouci chybí a budou tak unikátním projevem skloubení historického jádra s moderní čtvrtí od Galerie Šantovka přes třídu Kosmonautů až k budově RCO u hlavního nádraží.

Vypořádání:

**Připomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Připomínka účelově dezinterpretuje text uvedený na str. b.15 odůvodnění změny č. II ÚP Olomouc: „V rámci „první vrstvy“ jsou více rozvinuté části i části, které na svůj rozkvět ještě čekají. Nejvýznamnější je západní část, jejíž osou je tř. Svobody. Mimo historického jádra jde o nejhodnotnější kus centrální části města, jehož urbanistická kvalita je obecně uznávaná. Plocha 03/056P svou polohou jižně od jádra města na tuto nejrozvinutější část přímo navazuje...“ Uvedené tvrzení je nezpochybnitelné

pravdivé, zatímco tvrzení, že urbanistická kvalita této části města stojí na existenci Galerie Šantovka je účelové a nevěrohodné. Mimo to je z územně analytických podkladů a veřejně přístupných statistických dat zřejmé, že město Olomouc nedostatkem bytů netrpí – zatímco počet obyvatel od roku 2010 stagnuje, počet bytů za tuto dobu vzrostl o více než 1700.

Autoři na mnoha místech argumentují tzv. první vrstvou a plánem Camilla Sitteho. V této souvislosti tvrdí, že daná plocha není v tomto plánu řešena, avšak že na sousedním pozemku dnešní Galerie Šantovka je však struktura zástavby naznačena a prostorová souvislost celého pásu první vrstvy" je jasně zřejmá. Namítáme účelovost tohoto tvrzení, neboť autoři se za každou cenu snaží vidět prakticky ve všem jakýsi vztah k mariánské ose, přičemž výše uvedené tvrzení je zjevně spekulativním zakládajícím silnou tendenčností a činícím podklad návrhu zjevně nepřezkoumatelným.

Vypořádání:

**Připomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Pojem „první vrstva“ zástavby je objasněn zejména v části „Urbanistický kontext plochy 03/056P“ na str. b.10 a dále graficky zcela jednoznačně vymezen v části „A“ ve výkrese „Schema urbanistické kompozice města“ na str. 13, a v části „C“ na výkrese „Schema města se záměrem Šantovka Tower“ na str. 36. Zejména z grafického znázornění urbanistických souvislostí je zřejmé, že plocha 03/056P s ohledem na svoji polohu bezpochyby přináší k pásu zástavby „první vrstvy“, rozvinuté kolem historického jádra města. V části zmiňující vztah k Mariánské ose je připomínka zcela zmatečná, neboť dotčení Mariánské osy bylo změnou č. II vyloučeno pro všechny prověřované případy výšek.

Dále autoři návrhu spekulují o možném pravidlu 1/5 maximální výšky zástavby podél tříd. Výsledkem této nekonceptní spekulace je pak výška 32,4 metrů, čímž by mělo dojít k významnému zakrytí věží sv. Václava.

Autoři na základě nekompaktního textu docházejí k jednoznačnému výsledku přípustné specifické dominanty 40 metrů při zastavěné ploše 330 m<sup>2</sup> bez jakéhokoli logického vysvětlení. Pokud odchází k tak zásadnímu omezení, zejména v případě, kdy je veřejně znám záměr vlastníka dotčeného pozemku, který oba tyto parametry překračuje, toto musí být řádně zdůvodněno nezbytností ochrany veřejného zájmu nižším regulativem. Konkrétní regulativ tak musí být zdůvodněn tak, aby bylo zřejmé, proč jakékoli vyšší zástavba bude bránit naplnění veřejného zájmu.

V daném případě to však zřejmě není. Pokud jde o maximální zastavěnou plochu, ta údajně vychází ze srovnání se zastavěnou plochou řadového domu na pozemku běžné velikosti v blokové zástavbě města. Toto porovnání není nikterak příslušné. Použití této konkrétní analogie není nijak vysvětleno a jeho důvody nejsou ani nijak zřejmé. Navíc, Šantovka Tower je samostatně stojící budovou.

Vypořádání:

**Připomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že dle odůvodněného stanoviska Ministerstva kultury je z hlediska ochrany památkových hodnot dominantou o výšce 40 m nepřijatelná, je tato část připomínky bezpředmětná.

Navíc vzhledem k tomu, že v centru města je výškový regulativ 21/27 m, je také nepochopitelné, proč by stejný regulativ měl s ohledem na ochranu dálkových pohledů platit částech města, když by povolená zástavba v centru města stejně zakryla i na vyšší zástavbu (včetně zástavby dle regulativu 29/29, který by byl pro plánovanou výstavbu Vlastníka (kromě výškové dominanty) dostatečný) v jeho vzdálenějších částech. Zároveň je z tohoto hlediska bezvýznamný parametr 21 metrů, protože v dálkovém pohledu bude stejně vidět pouze vyšší povolenou výšku 27 metrů.

Vypořádání:

**Připomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

V centru města je stanovena maximální výška 17/21 m a nikoli 21/27 m, jak je uvedeno v připomínce. Také není zřejmé, v jakých konkrétních pohledech by byla zakryta zástavba o výšce 29/29 m. Mimo to nejsou pro stanovení výšky rozhodující pouze dálkové pohledy, ale především prostorová struktura stávající zástavby, zejména výšky říms, které jsou pro vnímání z horizontu chodce rozhodující – z toho důvodu pracuje územní plán s maximální výškou zástavby, stanovenou jak pro výšku okapu, tak pro výšku hřebene střech. Vzhledem k tomu, že dle odůvodněného stanoviska Ministerstva kultury je z hlediska ochrany památkových hodnot maximální výška 21/27 m v ploše 03/056P nepřijatelná, je tato část připomínky bezpředmětná.

#### Panorama města

Autoři návrhu dále tvrdí, že nejvýraznější dominantou a nezaměnitelným znakem Olomouce je dóm sv. Václava, jehož věž je vysoká 101 m. Výškové dominanty vně historického jádra, které se v panoramatu současné Olomouce významně projevují, jsou: klášter Hradisko, kostel Cyrila a Metoděje v Hejčíně, bytový dům s vodojemem na Nové Ulici, budova RCO u nádraží, objekt a komín teplárny, sila na Pavelkově a Hamerské ulici v Holici a **nejnověji MVŠO na tř. Kosmonautů**. Objekt Šantovka Tower by se díky výšce cca 78 m stal druhou nejvyšší budovou v Olomouci po dómu sv. Václava (při tomto porovnání nebereme v úvahu komín teplárny o výšce 121 m, protože jde o velmi subtilní technologický objekt), stal by se tak jednou z celoměstských dominant. Vzdálenost objektu Šantovka Tower od nejbližší dominanty jádra města tedy kostela sv. Michala by byla 785 m. Pokud si uvědomíme, že vzájemná vzdálenost některých historických dominant je podobná - věž dómu sv. Václava je od kupolí sv. Michala cca 730 m a od věže radnice cca 910 m - dospíváme k jasnému závěru, že by se objekt Šantovka Tower přímo a bezprostředně zapojil do prostorové kompozice stávajících dominant.

Je zjevné, že každý objektivní autor by v úvahu komín o výšce 121 metrů v potaz určitě vzal. Není také zjevné, proč autoři vyjmuli z porovnání vzdáleností budovu nástavby sila rodiny Králikových. Taktéž pokud autoři za nejvýznamnější dominantu považují věž domu sv. Václava, opomněli sdělit, že budova MVŠO je od sv. Václava vzdálená 871 metrů. Dále opomněli sdělit, že nástavba sila rodiny Králikových je až na Kostel svaté Marie sněžné vždy blíže situována všem významným výškovým historickým objektům.

Předkladatelé návrhu taktéž silně argumentují pojmem panorama města, avšak nevysvětlují, kde panorama začíná, kde končí a zda lze za něj považovat i její výšeč, popř. proč zrovna autory návrhu použitá výšeč patří mezi panorama.

Vypořádání:

**Přípomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Objekt Šantovka Tower by se svou výškou 75 m (78 m) řadil k celoměstským dominantám a je tedy posuzován ve vztahu k těmto dominantám. Oproti tomu vila na síle rodiny Králikových se vzhledem ke své výšce cca 35 m v panoramatu města neprojevuje a je tedy změnou č. II ÚP Olomouc řazena k lokálním dominantám, které se projevují výrazně pouze ve vztahu k blízkému okolí. Panorama je obecně známý pojem a jak je možno zjistit např. na Wikipedii, znamená „jákykoliv široký, celkový rozhled / výhled / pohled na krajinu nebo nějaký celek“. Určovat nějaký začátek či konec panoramatu postrádá tedy jakýkoliv smysl. Pro posouzení působení objektu Šantovka Tower v panoramatu města bylo tedy rozhodující, zda a jak se projevuje v širokých pohledech se zachovanou siluetou jeho historického jádra.

#### Celoměstský až nadměstský význam

Autoři návrhu tvrdí, že maximální výška zástavby 21/27 přesahuje maximální výšku stanovenou ÚP Olomouc pro první vrstvu. Je třeba opětovně namítnout neexistenci tzv. první vrstvy, a tudíž nemožnost tvrdit, že první vrstva má stanovenou maximální výšku.

Posuzovaná lokalita má díky Vlastníkovi nyní celoměstský až nadměstský význam, a proto je záhodno tento význam nadále rozvíjet. Žádná moderní metropole nezakonzervuje svůj rozvoj, a pokud již vznikne lokalita takového významu, je nadále významně rozvíjena a podporována. Z předloženého návrhu však lze vyčíst postoj opačný, který odráží spíše subjektivní a osobní postoje autorů a ponechává v ústraní klady nové lokality a rozvoj daného území vrací zpět k průměru až podprůměru moderního rozvoje takto vzniklé nové městské části. Sami autoři návrhu si protiřečí, neboť celoměstský až nadměstský význam spojují s umožněním dostatečně intenzivní zástavby. Intenzivní a dostatečná zástavba však předpokládá, že se nebude jednat o zástavbu průměrnou odpovídající zástavbě předrevoluční doby a taktéž zástavbě chaotické a neuspořádané, známé zejména z přelomu letopočtu.

Vypořádání:

**Přípomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Stanovená maximální výška nijak nebrání realizaci intenzivní zástavby celoměstského až nadměstského významu, za kterou Územní plán Olomouc považuje objekty občanského vybavení sloužící obyvatelům města a jeho okolí (např. zimní a plavecký stadion, nemocnice, střední školy apod.). Celoměstskou ani nadměstskou funkci bytový dům v žádném případě neplní. Průměrnost zástavby také není v žádném vztahu k její výšce - je zcela evidentní, že i extrémně vysoká stavba může být z různých dalších hledisek zcela průměrná. Z připomínky není dále zřejmé, se kterou chaotickou a neuspořádanou zástavbou z přelomu letopočtu je objekt Šantovka Tower srovnáván, není dokonce ani jasné, o který přelom letopočtu se jedná.

V závěrečných úvahách pak autoři graduji svůj již zjevně negativní přístup k zamýšlené budově určené k bydlení a nikoli ke komerčním účelům, kterou subtilní Šantovka Tower dozajisté bude. Autoři návrhu tvrdí, že změna územního plánu by neměla plnit roli nástroje k prosazení záměru. To doplňují tím, že podle jejich názoru změna není nástrojem určeným pro takto zásadní změnu koncepcí stanovených územním plánem. Pokud mají podle autorů v Olomouci vznikat nové výškové stavby, je podle jejich názoru nezbytné stanovit novou koncepci výškového uspořádání města, definovat novou urbanistickou koncepci a pořídit nový územní plán.

Tedy autoři předloženým návrhem mění koncepci platného územního plánu a současně tvrdí, že by změna územního plánu neměla být nástrojem určeným pro tak zásadní změnu. Na tomto místě je velice nezbytné důrazně upozornit, že v záměru platného územního plánu se počítalo s výškovou dominantou Vlastníka, v konceptu nebylo výškové omezení. Nyní, v navržené změně, se nám výškové omezení stanovuje, což je v příkrém rozporu se závěrečnou úvahou, že by tomu tak nemělo být.

Odůvodnění návrhu změny územního plánu tak neobsahuje ani základní pojmenování a zdůvodnění veřejného zájmu, který by měl odůvodňovat potřebu omezit vlastnické právo Vlastníka prostřednictvím navržené výškové regulace. Řádné zdůvodnění je esenciální záležitostí tohoto zásahu, a to o to víc v případě, kdy existuje konkrétní záměr, který na základě dosažení změny předchozího územního plánu začal Vlastník rozvíjet. Změna původního územního plánu, k níž se vyjadřovaly i veškeré dotčené orgány, založila legitimní očekávání Vlastníka, že jeho projekt není v rozporu s veřejným zájmem. S ohledem na tato legitimní očekávání je nutné, aby každá další změna parametrů byla náležitě zdůvodněna nezbytnou ochranou veřejného zájmu, což v daném případě nebylo prokázáno.

Navrhovaná změna je navíc natolik individuální, že má všechny znaky individuálního územního rozhodnutí a nikoli opatření obecné povahy. S ohledem na omezení pravomoci orgánů veřejné moci výslovným zákonným zmocněním proto nástrojem na posouzení vhodnosti i konkrétní stavby Šantovka Tower nemůže být změna územního plánu, ale pouze nástroj, který k tomuto účelu zákon stanovuje, zejména územní řízení.

Vypořádání:

**Přípomínka není zohledněna**

## Odůvodnění:

Změna č. II ÚP Olomouc je zcela v souladu s koncepcí platného Územního plánu Olomouc. Veřejný zájem na ochraně hodnot území je definován v § 18 a §19 stavebního zákona uvedením cílů a úkolů územního plánování, soulad změny s cíli a úkoly územního plánování je vyhodnocen v kap. 3.1. na str. b4 a v kap. 3.2. na str. b.5 odůvodnění. Konkrétní záměr vlastníka byl posouzen a vyhodnocen, objektivnost tohoto vyhodnocení byla potvrzena i nezávislým právním posudkem.

Prof. Ing. arch. Ivan RULLER: ŠANTOVKA TOWER - urbanistické zhodnocení polohy záměru a rozbor architektonických kvalit záměru

Výstavba výškového objektu Šantovka Tower rozbouřila olomouckou veřejnost odbornou i laickou, jak se v našich podmínkách stává již běžným zvykem, že k řešení důležitých problémů výstavby města se rádi hlásí lidé nekompetentní a v oboru ne dost informovaní. Mnohdy však s nebývalou energií a zanícením. Vstupuji do této diskuse proto, že mi otázky urbanistického vývoje Olomouce i soudobé architektury nejsou cizí.

Položil jsem si tři otázky:

- 1) Je vhodné v Olomouci, krásném historickém městě, uplatnit výškovou výstavbu a počítat zde vůbec s fenoménem věžových staveb?
- 2) Je zvolené staveniště mezi ulicemi Šantovou, 17. listopadu, Wittgensteinovou a železniční tratí na jihu pro tento způsob výstavby přijatelné?
- 3) Je kvalita architektonického návrhu objektu Šantovka Tower taková, aby mohla úspěšně dotvářet urbanistický obraz tak významného města jakým je Olomouc?

Ad 1) Výškové budovy se vyskytují v celé historii lidstva a jeho stavební kultury už od starověku. Rozhodující jsou důvody, které vedou k uplatnění tohoto stavebního druhu od ideových, ekonomických, prestižních, reklamních až po výtvarné. V naší civilizaci po dlouhá staletí měla města i menší obce, a nakonec i krajina jeden základní kompoziční princip. Nad horizontální hladinou běžné výstavby vyjadřovala dominantní hmota chrámu duchovní směřování společnosti, její filozofii i základní priority jejího směřování. S rozvojem průmyslové revoluce postupně narušovaly, případně i obohacovaly panoramata městského prostředí stavby s vertikálním charakterem - tovární komíny, technicky zdůvodnitelné vertikální objekty, které přinesl nově se rozvíjející průmysl. Tak byla definitivně rozbita po staletí klidná a ustálená hierarchie v rozvoji sídel. S postupující sekularizací západní civilizace a jejím pronikáním do celosvětového urbanismu a vývoj měst došlo k bouřlivému vývoji tohoto stavebního druhu, bez něhož si nelze dnešní stavební kulturu představit. Vysoká cena pozemků vyhnala stavby do nebývalých výšek a výrazně ovlivnila i vlastní stavební techniku, která je schopna dnes zcela běžně uspokojit i ty nejvyšší nároky. Ruku v ruce s problémy ekonomickými přišlo poznání, že vertikální uspořádání přináší i další provozní výhody a obohacuje možnosti účelně uspokojit veškeré lidské potřeby - administrativu, bydlení, obchod, nemocnice, vysoké školy, které se dnes běžně staví i ve výškových objektech. Podíváme-li se na stávající panorama Olomouce zjistíme, že se už v obrazu města uplatňují mimo církevních staveb další výškové stavby. Přednádraží prostor a třída Kosmonautů však netvoří zatím v obrazu města logicky komponovaný soubor výškových staveb, což by cílevědomý *rozvoj* města měl sledovat v prvé řadě. Jasným krokem v tomto směru byl návrh konceptu nového územního plánu, kde jeho architekti jasně formulovali ideu rozvoje nové části města mezi nádražím a historickým centrem umístěním tří věžových domů. V době jejich návrhu existoval pouze jeden objekt a dnes už jsou věže dvě - budovu RCO v přednádraží doplnil objekt BEA na třídě Kosmonautů. V otázce kompozice města a té je třeba věnovat maximální péči, je úkolem vytvořit jasnou logickou a kompozičně působivou urbanistickou koncepci a naopak se vyvarovat náhodně vznikajícím realizacím. Jedině takto vnímaná stavba města umožní obohacovat jeho obraz odborně fundovaným a výtvarně zajímavým a hodnotným způsobem. Pokud se doposud nepodařilo fundamentalistickým odpůrcům výškové výstavby zabránit tomuto vývoji, považuji první otázku za zodpovězenou.

Ad 2) Zvolené staveniště Šantovka hodnotím jako velmi ideální místo pro umístění takovéto budovy. Jednak odstraní charakter brownfieldu v blízkosti historického jádra, jednak vytvoří předpoklad kvalitní přestavby tohoto území. Jeho vynikající předností je skutečnost, že zakládá kompozici nové části města, pro které se Šantovka Tower může stát základním kamenem. V tomto místě se protínají čtyři významné pohledové osy města - od východu třídou Kosmonautů, od severu třídou 17. listopadu, od západu třídou Svobody a od jihu nově vzniklou ulicí podél Moravy a Mlýnského potoka. Současně dojde k obohacení o třetí dominantu směrem od nádraží k centru města, takže základní kompozice bude uzavřena. Správnost záměru podtrhuje i skutečnost, že navržená budova je situována při novém tramvajovém diametru se stanicí právě v prostoru Šantovky. Není mnoho příkladů, kdy lze výškovou dominantu situovat v tak jednoznačně definovaném a pro město *významném* místě.

Ad 3) Pokud jde o vlastní objekt Šantovka Tower, jsem přesvědčen, že jeho architektonická koncepce je na stejné vysoké úrovni jako její urbanistický záměr. Dispozice je jasná a umožní perfektně uspokojit všechny nároky jeho uživatelů. Současně souzní s výtvarným záměrem vyhnout se tupé a banální formě svislého hranolu. Tvarová bohatost je volena velmi citlivě bez náznaku snahy o bombastické výtvarné pojetí, tak často viděné u výškových staveb. Dokumentace ukazuje na schopnost architekta určitou tvarovou jemností některých výtvarných prvků doplnit obraz města Olomouce o kvalitní stavbu. O kultivovanosti jeho přístupu svědčí i prezentovaná barevnost, volba materiálu a jeho členění. Oceňuji autorovu zodpovědnost a schopnost cítit se do genia loci města Olomouce a obohatit jej výstavbou na vysoké úrovni.

Závěrem se vracím k otázkám, které jsem si položil na začátku tohoto posudku, a předkládám jejich shrnutí.

- 1) Je vhodné v Olomouci, krásném historickém městě uplatnit výškovou výstavbu a počítat zde vůbec s fenoménem věžových staveb? Ano je to vhodné. Olomouc není skanzen jedné epochy, ale vitální krajské město, které si zaslouží obohacení panoramatu novou soudobou dominantou.
- 2) Je zvolené staveniště mezi ulicemi Šantovou, 17. listopadu, Wittgensteinovou a železniční tratí na jihu pro tento způsob výstavby přijatelné? Místo je nejen přijatelné, ale z kompozičního hlediska je to dokonce jediné správné místo. Jakýkoliv posun i změna umístění je, z výše uvedených důvodů, nežádoucí.

3) Je kvalita architektonického návrhu objektu Šantovka Tower taková, aby mohla úspěšně dotvářet urbanistický obraz tak významného města jakým je Olomouc? Návrh je nesporně kvalitní a pro obraz města bude přínosem.

Po zvážení těchto odpovědí, doporučuji, aby představitelé města maximálně podpořili výstavbu Šantovka Tower. Místo dle mého názoru naprosto neopodstatněných a neplodných bojů by bylo pro město užitečné veškerou energii směřovat ke kvalitní realizaci tohoto záměru.

#### Vypořádání:

**Přípomínka je vzata na vědomí.** Nejedná se o připomínku k předloženému návrhu, ale o názor na záměr výstavby Šantovka Tower. Text také neodkazuje na žádnou podrobnější analýzu dopadu záměru, jejíž závěry by bylo možné posoudit.

#### Doc. Ing. arch. Akad. arch. Ivan Gürtler, PhD.: Stanovisko k urbanistickému a architektonickému konceptu objektu „ŠANTOVKA TOWERJ“, Olomouc.

**Prolog:** Olomouc. Mesto s veľmi bohatou históriou a staviteľ'skou kultúrou vrstvenou stáročiami. V každom, kto ho spozná, musí v ňom vzbudiť obdiv a rešpekt zároveň. Nepochybujem, že aj u architektov - urbanistov, poverených spracovaním Územného plánu mesta Olomouca u každého architekta, ktorý navrhuje akýkoľvek nový objekt v mestskej aglomerácii v blízkosti výnimočného a doslova krásneho historického jadra, ktoré je mestkou pamiatkovou rezerváciou. Každé mesto od jeho založenia organicky rastie, rnení sa jeho štruktúra v možnostiach geografických a morfológických podmienok. Je dokladom vzostupov a pádov spoločnosti, jej hospodárskej prosperity. či kríz . Historické vrstvenie urbanistickýchštruktúr, architektonických slohov a stavebnej kultúry sú pre našu a d'al'sie generácie "kamennou čítankou " .

Podklady pre stanovisko:

- Územní plán Olomouc - koncept (knesl + kynčl, 2010)
- Územní plán Olomouc - návrh (knesl + kynčl, 2013)
- Šantovka Tower - Koncept Design Dokument (Benoy, 2011)
- Šantovka Tower - PD pro územní řízení (ALFAP OJ EKT Olomouc a.s., 2012)
- Šantovka Tower - Dokumentace pro vydání rozhodnutí o umístění stavby, ALFAPROJEKT Olomouc a.s., 20 14).
- Individuálne a skupinové študijné cesty a fakultatívne zázjazy (počas štúdia po dnešok): urbanizmus a architektúra, hístria, kultúra a umenie Olomouca
- Exkurz Olomouc 07.06.2014: predstaničný priestor, tŕ. Kosmonautů, 17.listopadu, tŕ. Svobody, Velkomoravská, lokalita "Šantovka" a "ostrova" Mlynského potoku.

#### Urbanizmus:

Predstaničný priestor hlavnej železničnej stanice Olomouc spája s historickým jadrom mesta tŕ. Kosmonautů. Po premostení s riekou Moravou navazuje na ulicu 17. listopadu, ktorá je súčasťou vnútorného mestského dopravného okruhu. Tŕ. Kosmonautů je v šírkovom usporiadaní koncipovaná ako mestská trieda, ktorá dnes prechádza väčšinou cez územie „brownfields“, pomaly meniacej sa na "olomoucký diameter", s ambíciou stať sa modernou mestskou triedou. Na jej začiatku, pred železničnou stanicou je akcentovaná výškovým objektom RCO, pred premostením s Moravou vydarenejšou výškovou budovou BEA Turm-Morava. Po križovaní zo severu pri areále Univerzity Palackého Olomouc pokračuje k historickému centru už ako ul. 17.listopadu. Prechádzajúc pomedzi Bezručovými a Smetanovými sadmi premostuje Mlynský potok, ktorý južne vytvára „ostrov“. Práve prestavané, či nadstavené obilné silo na Polskej ul. 7 mimo "ostrova" (projekt 2004-6, realizácia 2005-7) je posledným výškovým pamiatnikom" bývalej industriálnej zóny v kontakte s historickým jadrom. Na „ostrove" v roku 2014 bola postavena "Galerie Šantovka (projekt BENOY London) s revitalizáciou pravého nábrežia Mlynského potoka a presmerovaním električkovej trasy ako nosného systému MHD smerom na Povel. Oproti Galerii, na ľavom brehu Mlynského potoka a na konci ulice Šantovka sa nachádza lokalita pre navrhovaný výškový objekt "Šantovka Tower". Z kompozičného hľadiska nová výšková dominanta je umiestnená na priesečníku osí ulíc tŕ. Kosmonautů Svobody a ulice 17.listopadu z úseku medzi Botanickou záhradou a Univerzitou Palackého. Jej poloha a orientácia hmoty S-J nenaruša dialkové pohľady ani pohľady na historické centrum z týchto komunikácií. Osadením objektu „Šantovka Tower" so spomenutými RCO a BEA by tak vznikla trojica moderných výškových dominánt, resp. akcentov na postindustriálnom území medzi tŕ.Kosmonautů, Velkomoravskou a Jeremenkovou.

Z hľadiska urbanistickej kompozície centrálnej mestskej zóny a konverzie tohto územia považujem lokalitu pre objekt "Šantovka Tower" za vhodnú a logickú. Realizáciou tohto objektu sa nenaruší historická veduta mesta (je mimo priehľadov či pohľadov zo spomínaných mestských komunikácií vedúcich smerom, resp. okolo historického jadra). Os radiály Wittgensteinova, smerujúca do ťažiska historického jadra mesta sa mŕňa navrhovanému objektu. Konverzia časti "brownfield"-u pri Šantovej ulici bude určite nielen pozitívnu zmenou ľavého brehu Mlynského potoka, ale aj impulzom kreovania tŕ. Kosmonautů smerom k Jeremenkovej na modernú mestskú triedu.

#### Architektúra:

Navrhovaný 22 podlažný obytný objekt "Šantovka Tower" na náprotivnom brehu Mlynského potoka oproti "Galerie Šantovkall, ktorých obidva koncepty spracovávala architektonická kancelária BENOY London, z kompozičného hľadiska budú vytvárať ucejený súbor s mestotvornými ambíciami zlepšiť bezprostredné okolie Mlynského potoka. Nakoniec aj so spomenutou nadstavbou obilného sila, so zámermi konverzie bývalej autobusovej stanice na Polskej ulici a na druhej strane ul.17.listopadu-tŕ.Svobody revitalizáciou objektu Starej tržnice a jej okolia sú predpoklady vytvoriť na juhu kvalitnú kontaktnú zónu s historickým jadrom mesta. Vertikálna hmota, jej tvarovanie je hľadáním nekonvečného riešenia s ambíciou byť modernou a nie módnou. Neopakovateľnou a originálnou pre Olomouc.

Tak ako historické slohy boli "importované", tak aj dnešný urbanizmus a architektúra podlieha globalizačným trendom, ktoré sú sprievodným znakom trhovej ekonomiky a konzumnej spoločnosti. Architektonické objekty, ako mestské, či priestorové dominanty sú a budú symbolmi doby. Majú iné formy, iné merítka a iné poslanie. Zámer realizovať "Šantovka Tower"



v ochrannom pásme pamiatkovej rezervácie mesta Olomouc považujem z hradiska urbanistických a architektonických princípov, zásad a súčasných trendov ako bezprostredný dialóg medzi "históriou a súčasnosťou" (ak nie až "budúcnosťou"). Konverzia bývalého priemyselného územia, zmeneného na "brownfields", bude ďalším bonusom tohto zámeru pre mesto.

Epilog: Na začiatku 21. storočia a navyiac i 3.tisícročia budú vznikať i v Olomouci nové urbanistické štruktúry, so súčasnou architektúrou na základe progresívnych kompozičných princípoch, v ktorých nové dominanty mesta rešpektujú zásady pamiatkovej ochrany budú obohacovať ríše veduty mesta. Viaceré výškové objekty sa stali pre mnohé mestá, či metropoly výškovými dominantami, či architektonickými ikonami. Napr. Grattacielo Pirelli v Miláne /arch. Gio Ponti a Pier Luigi Nervi, 1958/, podobne Dreischeibenhause Thyssen v Dússeldorfe /arch. Helmut Hentrich+Hubert Petschnigg, 1960/, či BMW Zentrale v Mnichove /arch. Karl Schwanzer, 1973/, moderná obytná veža Turning Torso v Malmö /arch. Santiago Calatrava, 2005/ a napokon možno aj AZ Tower v Brne /arch. Aleš Burian-Gustav Křivinka, 2013/. Aj rastúci význam mesta Olomouca ako správneho a obchodného centra strednej Moravy na začiatku tohto tisícročia si žiada výnimočný zámer, výnimočný počin a zásadné rozhodnutie pre výnimočný urbanistický koncept a napokon i architektúru.

#### Vypořádání:

**Připomínka je vzata na vědomí.** Jedná se o názor na záměr výstavby Šantovka Tower.

### 1.3. Národní památkový ústav

#### Výrok NPÚ:

Doporučujeme nesouhlasit se stanovením výše uvedených Podmínek prostorového uspořádání (viz bod 1.1. - vi.). V řešeném území 03/056P nesouhlasíme s uvedenou max. výškou zástavby 21/27 m a současně nesouhlasíme se stanovením specifické dominanty (O1) v tomto území o maximální výšce 40 m a maximální zastavěné ploše 330 m<sup>2</sup> S ohledem na podmínky v území souhlasíme s vypuštěním regulativu specifická výška 2 (O2). Doporučujeme zachovávat výšku respektující stávající hladinu zástavby (19/23 m) a simulovanou výšku stavby doložit zákresy do siluety města, které ověří uplatnění zástavby v panoramatu bez narušení kulturních hodnot území.

#### Odůvodnění NPÚ:

Zájmová plocha 03/056P je situována v ochranném pásmu MPR Olomouc. Účelem ochranného pásma je zajistit zvýšenou ochranu širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR a jejího okolí. Pojem výraz v daném kontextu přitom znamená vnější vzhled, tvářnost (viz Slovník spisovného jazyka českého. VII. V - Y. Academia, Praha 1989, s. 319) a pojem charakter pak souhrn příznačných znaků věci nebo jevu (viz Slovník spisovného jazyka českého. II. H - L. Academia, Praha 1989, s. 127), přičemž z daného kontextu zjevně vyplývá, že se jedná o výše zmíněné architektonicko-urbanistické charakteristiky. Současně upozorňujeme, že i prohlášením historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci má být - dle Výnosu Ministerstva kultury ČR ze dne 21.12.1987 č.j. 16.417/87-VI/ 1 o prohlášení historických jader měst Kutné Hory, Českého Krumlova, Jindřichova Hradce, Slavonic, Tábora, Žatce, Hradce Králové, Jičína, Josefova, Litomyšle, Pardubic, Znojma, Nového Jičína, Olomouce, obce Kuks s přílehlým komplexem bývalého hospitálu a souborem plastik v Betlémě, souboru technických památek Stará huť v I. Josefském údolí u Olomoučan a archeologických lokalit Libodřický mohylník, Slavníkovská Libice, Třisov, Tašovice, Bílina, České Lhotice, Staré Zámky u Líšně a Břeclav - Pohansko za památkové rezervace - zabezpečena zvýšená ochrana tomuto historicky nejvýznamnějšímu a nejlépe dochovanému urbanistickému souboru na Moravě. Ten, který ve své bohaté mimořádně hodnotné prostorové skladbě zahrnuje vynikající soubory monumentální architektury, opevnění, měšťanských domů i plastik dokládajících jeho tisíciletý stavební vývoj od raného středověku až po vysoce hodnotná díla architektury 20. století. Součástí památkových hodnot MPR Olomouc je tedy i zástavba vzniklá na samotném okraji historického jádra města budovaná po zrušení městského opevnění, a to v době během závěru 19. a první poloviny 20. století, souvisle přecházející i za hranice památkové rezervace. Tato zástavba vykazuje určité cenné architektonicko-urbanistické charakteristiky, které lze popsat pojmy půdorysná struktura sídla či jeho části, parcelace, půdorysná skladba zástavby, hmotová skladba zástavby, dominanty a kompoziční vztahy prostorů.

Jak již bylo zmíněno, zástavba na okraji městské památkové rezervace a v ochranném pásmu městské památkové rezervace vykazuje vzájemné architektonicko-urbanistické souvislosti. Jinými slovy zástavba v ochranném pásmu (včetně tzv. "první vrstvy" zástavby vycházející z regulačního plánu Camilla Sitteho, uváděné zpracovateli Změny č. 2) v základních rysech vychází ze struktury a podoby zástavby okrajové části historického jádra města (městské památkové rezervace) a tvoří přirozený přechod k chráněnému statku městské památkové rezervace. Vzájemné vazby v základních charakteristikách daných prostorů vyjádřené půdorysnou strukturou, parcelací, půdorysnou skladbou zástavby, ale zejména hmotovou skladbou zástavby a kompozicí prostorů, jejich ztvárněním, ve vztazích mezi územím městské památkové rezervace a územím ochranného pásma, jsou zde zcela zjevné. Tato skutečnost je patrná například u zástavby v ulici Komenského, kde architektonicko-urbanistické řešení je v podstatě shodné jak na území v MPR, tak v OP MPR. Tytéž vzájemně se respektující charakteristiky vykazuje zástavba nábřeží Přemyslovců, tř. 1. května v MPR a v ulici Jiřího z Poděbrad v OP MPR, a také i zástavba okolí tř. Svobody tvořící hranici mezi MPR a OP MPR atp. Hmotová skladba historické zástavby (počet podlaží /absolutní výška/, tvar, sklon a orientace střech) se zde vzájemně nijak významněji neodlišuje, tedy vyjma lokálních dominant a objektů, které lze označit z památkového hlediska jako architektonickou závadu (viz například objekt tř. Svobody č. 956/31).

Problematikou historického (památkového) urbanismu se zabývá řada oborových studií a metodik, přičemž tyto materiály je nutné chápat jako vyjádření současného stavu poznání kulturně-historických hodnot památkově chráněných historických urbanistických celků, které lze ve veřejném zájmu zachovat. Za takové obecné vyjádření současného stavu poznání kulturně-historických hodnot území městských památkových rezervací nacházejících se v České republice, včetně ochranných pásma, je třeba považovat zejména odbornou metodiku Karel Kuča, Věra Kučová, *Principy památkového urbanismu*. Státní ústav památkové péče, Praha 2000. Zde se na s. 12 uvádí následující: "V POP (památkovém ochranném pásmu) jsou sledována poněkud odlišná hlediska než ve vlastních chráněných územích, neboť je zde jiný předmět ochrany, a ochranný režim je zde

mírnější a znamená regulaci určitých činností v okolí kulturní památky či památkové rezervace nebo zóny. V případě památkové rezervace i zóny zajišťuje POP ochranu vlastního chráněného území před "vnějším" poškozením, k němuž by došlo například měřítkově neúměrnou novou výstavbou v těsném sousedství chráněného území nebo porušením panoramatu. Zabezpečuje nerušené působení historických urbanistických dominant a zachování významných pruhledů (jak pohledů na chráněné území zvenčí, tak pohledů z chráněného sídla do okolí či volné krajiny)".

Další významnou odbornou publikací zabývající se problematikou památkové ochrany historických urbanistických celků a také základními teoretickými a praktickými otázkami ochrany a regenerace historických měst (v souvislosti se vznikem v současné době platného zákona č. 20/1987 Sb., o stání památkové péči, ve znění pozdějších předpisů), je odborná práce Aleše Vošahlíka, Památkové hodnoty historického města a teorie jejich ochrany, Praha 1988. Zde je na s. 68 popsán vlastní smysl ochrany v památkovém ochranném pásmu: "Po metodologické stránce jde zpravidla o širší území města či krajiny vymezené okolo památkové rezervace, památkové zóny nebo památkového souboru. Smyslem ochrany je regulovat stavební a jiné činnosti v tomto území tak, aby nebylo ohroženo vlastní chráněné území (rezervace, zóna, soubor). Jde především o vizuální a významové vztahy při přestavbě území ochranného pásma".

Hmotová skladba zástavby zásadním způsobem podmiňuje charakter prostorů sídla a je pro jeho vnímání rozhodující. Pokud hmotová skladba (měřítko) nové zástavby vybočí z hmotové skladby převážné části okolní zástavby, pak takovéto vybočení s sebou nese nutný zásah do vizuálních a významových vztahů mezi nově vzniklou zástavbou a zástavbou užšího nebo širšího okolí. Jestliže se poté půdorysnou skladbou jedná o rozsáhlejší novou zástavbu, například celý domovní blok, pak je nutné takovouto nově vzniklou stavební strukturu (vybočující ze svého okolí) hodnotit z pohledu zájmů státní památkové péče jako negativní. Nejedná se přitom výhradně o území památkové rezervace či zóny, ale také o území, které s takto chráněným celkem bezprostředně souvisí a je vymezeno tzv. ochranným pásmem. Tento případ podle našeho názoru by nastal i v zájmové ploše 03/056P, pokud zde bude akceptována maximální výška zástavby 21/27 m dle navrhované Změny č. 2. Toto území sami zpracovatelé Změny č. 2 zahrnují do tzv. "první vrstvy" zástavby obklopující na západní, jižní a východní straně historické jádro města. Jeho urbanistickou hodnotu utváří zástavba rozvíjená na podkladě Regulačního plánu královského hlavního města Olomouce od Camilla Sitteho z roku 1895. Ten je dlouhodobě vnímán jako vysoce kvalitní plánovací podklad, na jehož řešení je z dlouhodobého hlediska rámcově navazováno v dalším vývoji města...", viz s. b. 10 Změny č. 2. Její převážující výšku - výšku hřebenu střech - pak určují rozmezím 21 až 24 m (viz s. b. 11 Změny č. 2; "Převážující výška hřebenu střech podél tř. Svobody je na západní straně 23 m, na východní straně 21 m, na třídě 17. listopadu v úseku mezi Masarykovou a třídou Kosmonautů 24 m..."). Ve vztahu k výšce hřebenu střech většinové zástavby ochranného pásma, resp. okraje MPR zde v ploše č. 03/056P při stanovení výšky zástavby na 21/27 m vznikne zřetelný, výše zmiňovaný nepoměr v hmotové skladbě zástavby nejen v samotném OP MPR (viz například odlišná hmotová skladba historické zástavby západní fronty ulice Šantovy, např. výška hřebene střechy objektu Šantova č. 656/6 je 16,3 m), ale i mezi OP MPR a chráněným statkem MPR. Tento fakt dle našeho názoru nezmiří ani zpracovatelé Změny č. 2 uváděný "argument", že vnímání výšky stavby z horizontu chodce se odehrává do výšky její korunní římsy. Při odstupu od stavby totiž chodce pod menším úhlem pohledu vnímá její hmotu celkově i s případnými ustoupenými podlažními může zřetelně vnímat i negativní rozdíly ve hmotové skladbě zástavby a ve významových vztazích mezi územím OP MPR a MPR.

Odůvodnění k celkovému vypuštění podmínky v kapitole 7.12. Podmínky prostorového uspořádání - Tabulka ploch (v podkapitole 7.12.2. v bodu e) Zpřesnění podmínek využití) výroku ÚP Olomouc, povolující stavbu specifické dominanty o maximální výšce 40 m a maximální zastavěné ploše 330 m<sup>2</sup>, s vyloučením dalších lokálních dominant v dané ploše.

Ze shodných důvodů, jaké jsme uvedli v odůvodnění odmítnutí stanovení maximální výšky zástavby na ploše 03/056P na 21/27 m, doporučujeme celkové vypuštění možnosti realizovat stavbu specifické dominanty o maximální výšce 40 m a maximální zastavěné ploše 330 m<sup>2</sup>, tak aby nevznikl příliš velký kontrast ve hmotové skladbě zástavby a tím i ve významových vztazích mezi územím MPR a OP MPR.

Mezi základní hodnoty MPR Olomouc, které jsou předmětem památkové ochrany, patří historickým vývojem dosažené a v současné době ustálené panorama (jedinečný obraz a silueta historické zástavby jádra města; tato skutečnost byla potvrzena ve Výnosu Ministerstva kultury ČSR ze dne 21. 12. 1987 č.j. 16.417/87-VI/1, jímž došlo k prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci; viz § 4 odst. 1 písm. a) a písm. b), kde se jako předmět památkové péče uvádí hmotová a prostorová skladba zástavby a dále hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech). Výraz a charakter památkové rezervace je tedy dán mimo jiné jejím panoramatem. Spojení pojmů výraz a charakter přítomně nelze zúžit na pouhý obraz daný historickým půdorysem, hmotovou a prostorovou skladbou zástavby a hlavními městskými dominantami, ale je nutné jej rozšířit i o význam, hierarchii hodnot, které tato zástavba vyjadřuje a s sebou niterně a neoddelitelně nese. Jiné hodnoty (charakter) jsou spojeny s drobnou měšťanskou zástavbou, jiné s městskými paláci a jiné například s církevními stavbami atp. Dominantami, které se na charakteru památkové rezervace určujícím způsobem podílí, jsou přitom významné duchovní a komunální stavby, tj. hmoty kostelů a radnice s jejich věžemi, kupolemi, vysokými střechami atp., vyjadřující právě hierarchii hodnot dle jejich konkrétních významů v dějinách města. Tyto dominanty však mají ve vztahu k navrhované lokální dominantě v ploše nad výškovou hladinou většinové zástavby výrazněji menší průměrnou plochu průřezu ("plochu zastavění"). Hmotovou skladbou se jedná o subtilnější věžovité stavby, (viz například srovnání Schéma proporcí historických dominant a Šantovka Tower, s. 17 grafické přílohy textové části odůvodnění Změny č. 2). Po významové stránce se pak jedná také o zcela jiné, duchovní a municipální stavby nekomerčního charakteru.

Zpracovatelé Změny č. 2 v tzv. "první vrstvě" zástavby kolem jádra města identifikovali celkem pět staveb, které výrazněji převyšují výškovou hladinu okolní zástavby a lze je označit jako výškové dominanty (viz s. b.13 textové části Změny č. 2). Mezi lokální výškové dominanty zařadili Husův sbor na Legionářské ulici (v. 27 m), vilu na síle (v. 34 m) a dva objekty Václavkovy koleje (v. 37 m). Bývalý evangelický kostel, kulturní památka rej. č. 38095/8-2953 ÚSKP situovanou na tř. Svobody s věží vysokou 52 m, pak zařadili mezi celoměstské dominanty ("jeho účinek je však silnější z bezprostředního okolí než z dálkových pohledů, protože jeho jediná věž je velice štíhlá"; viz s. b.13 textové části Změny č. 2). V případě Václavkových kolejí je však třeba upozornit na skutečnost, že se jedná o novodobější stavby, které se výrazně vymykají nejen z měřítka, ale i z charakteru (významových hodnot) historických dominant nacházejících se jak na území MPR, tak i na území OP MPR.

Pokud by na zájmové ploše 03/056P měla být situována nová lokální dominanta výšky 40 m, nejednalo by se o jedinou lokální dominantu. Další velmi blízkou lokální dominantou je zmiňovaná vila na síle a vznik nové lokální dominanty v blízkém okolí umožňuje stávající ÚP Olomouc ("podél městských tříd je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze /např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení/, překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami do výšky o 1/5 vyšší, než je maximální výška okolní zástavby stanovená v Příloze I. 1./Tabulka ploch/ maximálně nad 1/5 půdorysu objektu"). Pokud by se na daném území a v jeho blízkém okolí realizovaly lokální dominanty dle platného ÚP Olomouc a dle předložené Změny č. 2, vzniklo by tak na poměrně malém území větší množství lokálních dominant, což by ve svém důsledku setřelo význam (smysl) prvku dominanty jako takové, jelikož by se stala v daném území běžným prvkem a ztratila tak svou dominantní funkci. Nová výstavba v dané lokalitě by vytvářela představu o převažující dvojí kontrastní hmotové skladbě místní zástavby, vymykající se z charakteru, vizuálních, významových a architektonicko-urbanistických vztahů zástavby nejen v rámci širšího okolí MPR, ale také ve vztazích mezi územím MPR a OP MPR.

Součástí a východiskem pro Změnu č. 2 byla i NPÚ posuzovaná studie. Tu hodnotíme jako vysoce kvalitní podklad v heuristické části vč. spolehlivých vstupních dat. Je zde velmi přesvědčivá katalogizace výškových dominant města i urbanistický rozbor bezprostředního okolí MPR Olomouc a v souladu se zadáním se v ní projektanti snažili nalézt vyváženou polohu mezi požadavkem na rozvoj území a ochranou stávajících hodnot přilehlé MPR Olomouc vč. jejího ochranného pásma. Jsou zde prokázány závažné negativní dopady uvažované výstavby Šantovka Tower o výšce cca 79 m v lokalitě 03/056P, která by znamenala devastující zásah do chráněného dochovaného panoramatu města Olomouce a současně předložená studie Změny č. 2 ověřuje u této plochy 03/056P tři výškové hladiny zástavby (19/23 m, 21/27 + 40 m, 29/29 m + 40 m) a dokládá z pohledu projektantů hodnocení území dle hlediska prostorového uspořádání.

Jedná se o tyto varianty:

- Varianta výškové hladiny zástavby 19/23 m se specifickou výškou 27 m pro zástavbu technologického zařízení objektů na ploše střech s výjimkou stožárů, antén, komínů apod.
- Varianta výškové hladiny zástavby 21/27 m se specifickou výškou pro "lokální dominantu" 40 m - administrativní budova.
- Varianta výškové hladiny zástavby 29/29 m se specifickou výškou pro "lokální dominantu" 40 m - administrativní budova.

Zvolené varianty vychází z požadavku na rozvoj území. Autory jsou jednotlivě posuzovány ve vztahu *"ke kulturním hodnotám území, urbanistickému a architektonickému dědictví a na urbanistickou strukturu města s ohledem na umístění plochy a její význam ve struktuře města. Hodnotí možné negativní dopady na kulturní hodnotu, kterou v konkrétním případě představuje zejména silueta území zahrnutého v MPR a kontury historických kulturních dominant umístěných v jádru města z dálkových pohledů. Přičemž výsledkem je stanovení optimální maximální výšky zástavby, která při budoucím naplnění zaručí kontextuální rozvoj území a neohroží dálkové pohledy na historickou vedutu města a stávající kulturní dominanty v rámci MPR Olomouc"*.

Autoři studie vychází z hledisek: pohledy a průhledy na panorama města, zónovost a kompozice zástavby ve vztahu k historickému centru a časová křivka zastavěnosti jednotlivých částí území, charakter a urbanistická struktura území, zachování mariánských os v krajině, optimální ekonomické využití území, přičemž se ve svém výsledku snaží o kompromis soukromých a veřejných zájmů a požadavků na rozvoj území.

Studie stanovuje jako maximální akceptovatelnou výšku zástavby výše uvedené plochy 21/27 m s možností výstavby lokální dominanty v místě navrhované původní stavby objektu "Šantovka Tower" o specifické výšce 40 m a ploše 330 m<sup>2</sup>, kde se projektanti "zaměřili na soulad záměru s urbanistickou koncepcí stanovenou v ÚP Olomouc, oprávněnost a proporcionality zásahu do kompozičních vztahů v území, jeho vliv na ochranu a rozvoj hodnot území a vlivy na sociální a hospodářskou strukturu města".

Dle projektantů: *"maximální výška 21/27 m včetně specifické dominanty o maximální výšce 40 m je z hlediska kompozice města (vnímání při pohybu městem) a kontinuity urbanistického vývoje kontextuální. Základní hladina 21/27 m navazuje na pás kolem historického jádra, který rozvíjí a doplňuje, aniž by konkurovala dominujícímu historickému jádru. Současně tvoří přechod mezi historickým jádrem a nejvyšší zástavbou města, která je podél třídy Kosmonautů. Specifická dominanta výšky 40 m bude dominantou pouze lokálního významu a nedostane se do konfrontace s celoměstskými dominantami historického jádra. Výška 40 m odpovídá výšce několika dalších staveb - lokálních výškových dominant, které se v "první vrstvě" nacházejí a u nichž je evidentní, že nemají na hodnoty urbanistické kompozice ani panoramatu města negativní vliv"*.

Co se týká výchozích premis návrhu Změny č. 2 a z toho vyplývajících závěrů, považuje NPÚ za problematrické následující okruhy:

- Řešené území přináleží blízkostí nejbližšímu okolí centra města (tzv. první vrstva) zástavby a jako takové bylo v rámci koncepce ÚP Olomouc začleněno do struktury pásu obepínajícího historické jádro města s maximální výškou zástavby převážně 19/23 m (s. b.9). V návrhové části je však navržen nový regulativ výšky 21/27. Zde autoři shromáždili přesvědčivé množství důkazů o charakteru území, do kterého řešená plocha patří, zde navržený regulativ neodpovídá soustředěným podkladům. Výška 21/27 znamená citelné překročení výšky staveb (obecně navýšení a zvětšení stavební hmoty), než je tomu v obdobných územním plánem řešených územích. Vnímání tohoto rozdílu se snaží autoři překonat následujícím odůvodněním (s. b.11): *"Výška římsy je totiž při vnímání výšky budov z horizontu chodce určující. Rozdíl 6 m tedy stanovujeme z důvodu přiměřenosti celkové výšky zástavby 27 m v urbanistickém kontextu."* S tímto tvrzením nelze souhlasit, neboť toto platí pouze ve velmi blízkém kontaktu pasanta se zástavbou. Při větším odstupu, kdy je realizována většina pohledů na zástavbu, se naopak projevuje plná hmotavost stavby až po hřeben střechy (nejvyšší úroveň stavby).
- V kapitole 9.3.3 Shrnutí komplexního zdůvodnění Změny č. 2 (s. b.13) hodnotí navržený regulativ výšky 21/27 jako mírně přesahující maximální výšku stanovenou ÚP Olomouc v pásu "první vrstvy" zástavby kolem historického jádra města. S uvedeným hodnocením o mírném navýšení, které je velmi subjektivní, se nemůžeme ztotožnit. Hmotově naplněná výška 27 m převyšuje nejméně o 1-2 podlaží zástavbu, která by odpovídala tomuto území při dodržení urbanistické logiky uspořádání hmot v území a návaznosti na koncepci ÚP Olomouc. Ve vztahu k výškové hladině převážné části historické existující zástavby ulice Šantovy tak dojde k výraznému navýšení dokonce o cca 11 m.

- Přestože lze chápat požadavek na rozvoj území, který zpracovatelé byli povinni naplnit, za negativní lze označit - autory kladně hodnocenou (s. b.10) - návaznost na platnou, nicméně nevhodně stanovenou specifickou výšku 2(02) 20/27 m. S touto výškou nelze minimálně pro území OP MPR souhlasit, připouští realizaci nepřiměřeně vysokých staveb, a proto je nežádoucí na ni navazovat. Ostatně tato specifická výška 2 (02) je pro řešené území zrušena rozhodnutím soudu s platností od 31. 12. 2015 a uvažovaným současným záměrem města je stanovení Stavební uzávěry pro tuto lokalitu.

V kapitole 9.5 Závěrečné úvahy a doporučení (s. b.17) hledají autoři svoji pozici v diskurzu o výškových stavbách v Olomouci. V tomto zastávají následující východisko cit: *"Postupně zvyšování zástavby je v urbanistickém vývoji města dokonce zřetelnější než rozvoj plošný. Teorie založená na tezi o ukončeném výškovém vývoji měst a jejich obrazu není pravdivá - vývoj výškové struktury měst probíhal tisíce let a bude probíhat dále, snaha o jeho zastavení odporuje principům udržitelného rozvoje území. Předpokladem pro další rozvoj hodnot je komplexní přístup k plánování a stanovení jednoznačných podmínek na celém území města, které tvoří kompaktní urbanistický celek. Cílem je stanovit předem jasně dané podmínky pro každého investora, jednodušší rozhodování a připravenost města na posuzování nových záměrů".* Jako východisko k urbanistickému posuzování hodnot obsažených v památkově chráněných územích či jejich okolí se jeví tato pozice jako nepřijatelná. Teze o ukončeném výškovém vývoji se nevztahuje na všechna města, na druhé straně však tvoří podstatu urbanistické ochrany úzce výběrové kategorie měst se statusem MPR a MPZ. U těchto měst je teze záměrně korigována jejich památkovou ochranou u ochrany či rozvíjení hodnot, které mají definovaný a legislativně zakotvený (převažující?) celospolečenský zájem (na vybrané části měst), např. uchovat v maximální míře hodnoty stávajících hmotových struktur na historických územích vč. tomu odpovídajících vizuálních projevů v krajině (veduty, panorama), je úvaha o trvalém zvyšování hladiny zástavby zásadně vadná. Dokazují to desítky příkladů z ekonomicky rozvinutých zemí v péči o dochované hodnoty historických sídel (ukončení výškového rozvoje města/jeho části), přičemž snahy např. v ČR o ochranu sídel jako celků se uplatňují cca od roku 1950. Malá strukturovanost této kriticky důležité úvahy autorů návrhu Změny Č. 2 možná vede ke zjednodušenému jednostrannému upřednostnění rozvojových preferencí před ochranou hodnot dochovaných, v tomto případě památkových. Tak si vysvětlujeme výsledek navržené změny, který vede (i přes výše připomenutou vysoce kvalitní heuristickou část) k jednoznačnému - pro dochované urbanistické hodnoty - nepříznivému navýšení stavební hmoty v řešeném území ve srovnání s respektováním výšky zástavby 19/23 m, jak se opakovaně toho snaží dosáhnout dotčený orgán státní památkové péče. Posuzovaný návrh Změny č. 2 dle předložené žádosti a dokumentace není v souladu s památkovou ochranou území MPR a jejího OP. Navržená výšková hladina zástavby 21/27 m a "lokální dominanta 40 m" v ploše územního plánu č. 03/056P ve svém důsledku poškodí chráněný statek - historické jádro města Olomouce prohlášené za městskou památkovou rezervaci.

Z hlediska zájmu státní památkové péče nemáme k výše posuzovanému návrhu Změny č. 2, nad rámec výše uvedeného, další zásadní připomínky. Předkládané písemné vyjádření k návrhu Změny č. 2 bylo zpracováno jako podklad pro vydání stanoviska Vašeho ministerstva, dotčeného orgánu v dané věci.

Vypořádání:

**Připomínka byla zohledněna**, vzhledem k obdobným argumentům uvedeným ve stanovisku Ministerstva kultury byl návrh změny přepracován.

#### 1.4. Magistrát města Olomouce, odbor památkové péče

se domnívá, že není naplněno ustanovení § 29 odst. 2) písm. e) zákona o státní památkové péči, a tudíž není příslušným dotčeným orgánem k vyjádření k předložené Změně č. II Územního plánu Olomouc.

Vypořádání:

**Připomínka je vzata na vědomí**

## 2. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

### 2.1. Ředitelství silnic a dálnic

S ohledem na předmět změny č. II konstatujeme, že předložený návrh Změny č. II ÚP Olomouc se nedotýká našich zájmů v území, proto k němu nemáme připomínky.

Vypořádání:

**Připomínka je vzata na vědomí**

## 3. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PŘI SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ O UPRAVENÉM NÁVRHU ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

### 3.1. Šantovka Tower a.s.–č.j. SMOL/249810/2020/OKT/SPIS

#### I. Úvod

V rámci úvodu podávající (dále jen „vlastník“) konstatuje, že „nesouhlasí s následujícími podmínkami navrženými ve Změně územního plánu:

- a) vyloučením výstavby specifické výškové dominanty – vlastník navrhuje povolit výstavbu specifické výškové dominanty o výšce alespoň 78 metrů na pozemku p.č. 555 v k. ú. Olomouc-město, a to bez omezení maximální povolené zastavěné plochy.“
- b) obecnou maximální výškou zástavby – vlastník navrhuje povolit maximální výšku zástavby alespoň na úrovni 29/29 m;
- c) stanovením možnosti upravovat výšku staveb dle požadavků památkové péče (odrážka (03) u Specifické výšky 2) – vzhledem k neurčitosti takto stanoveného regulativu, která znemožňuje určení, zda je konkrétní stavba v souladu s územním plánem nebo nikoli, je dle vlastníka tento regulativ nezákonný;

Dále zejména uvádí:

„Navržený výškový regulativ vůbec nenaplňuje požadavek na kontinuitu urbanistického vývoje. Naopak, natolik sváže ruce vlastníkům dotčených pozemků, že neumožní výstavbu žádných ambiciózních moderních objektů, které by mohly pozdvihnout kvalitu architektury v oblasti. Vlastník je přesvědčen, že k takovému omezování již v územním plánu, tedy bez posuzování konkrétních objektů (v rámci územního řízení) nejenže není důvod, ale bude oblast na škodu. Návrh Změny územního plánu odsuzuje oblast k tomu, aby v ní vznikala pouze bezvýznamný průměr, který nepřinese oblasti žádnou trvalou hodnotu.

Návrh také vůbec nezohledňuje vydané a pravomocné územní rozhodnutí pro stavbu Šantovka Tower, která je klíčovou součástí celého projektu skupiny vlastníka v řešeném území, ani vydané a pravomocné územní rozhodnutí pro stavbu Galerie Šantovka 2. Nijak se nevypořádává ani s dlouhodobě prezentovanými požadavky vlastníka a jeho skupiny na minimální parametry výškového regulativu. Tvorba návrhu Změny územního plánu, která ignoruje tak zásadní podklady, čímž vede k návrhu, který je nepoužitelný, je učebnicovým příkladem špatného nakládání s veřejnými prostředky.“

Vypořádání:

#### **Připomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Z připomínky není nijak zřejmé, co je míněno „požadavkem na kontinuitu urbanistického vývoje“, a jak konkrétně návrh výškové regulace tento požadavek nenaplňuje. V případě řešené plochy se jedná o území, kde se historicky nacházela příměstská osada Dědinka, zaniklá při rozšiřování pevnosti, jejíž se území stalo součástí. Po zrušení pevnosti zde byla vybudována továrna, zdemolovaná kolem r. 2010. V současnosti se jedná o plochu bez zástavby. Navazující plochy v sousedství historického jádra prošly obdobným vývojem – nacházely se zde vsi a předměstí, zlikvidované při výstavbě pevnosti, po zbourání opevnění na přelomu 19. a 20. století zde byla postupně realizována nová výstavba. Na sousední ploše 03/061P se rovněž nacházel tovární areál, zdemolovaný kolem r. 2010, a nahrazený nákupním centrem s převažující výškou cca 20 m a výškou v nejvyšším bodě cca 25 m. Na ploše 03/052P byla vybudována kasárna, zdemolovaná kolem roku 2016, v současnosti zde probíhá výstavba bloku bytových domů o maximální výšce 23 m. Navržená výšková hladina je jednak zcela v souladu s výškovou regulací okolních ploch, které stejně jako řešená plocha tvoří součást prstence obklopujícího historické jádro města, jednak odpovídá i reálné výšce zástavby v těchto plochách.

Stejně tak není nijak zřejmé, na čem je založeno tvrzení, že navržená výšková regulace „neumožní výstavbu žádných ambiciózních moderních objektů, které by mohly pozdvihnout kvalitu architektury v oblasti“. Pořizovateli není známo, že by existovala jakákoliv příčinná souvislost mezi kvalitou architektury, a její výškou; tím spíše není zřejmé, proč by objekty, které by mohly pozdvihnout kvalitu architektury v oblasti, musely mít konkrétně požadovanou výšku minimálně 29 m. Pořizovatel je přesvědčen, že navržená výšková regulace realizaci staveb, které by přinesly oblasti trvalou hodnotu, nijak nebrání. Lze uvést nespočet příkladů architektonicky kvalitních a významných staveb, které zdaleka nedosahují ani stanovené maximální výšky 19/23 m, natož požadované výšky 29/29 m.

K připomínce, že návrh nezohledňuje vydané územní rozhodnutí na stavbu Šantovka 2, které „je podkladovým dokumentem pro Změnu územního plánu a Změna územního plánu jej musí respektovat“ uvádíme, že podkladem pro pořízení územního plánu, respektive jeho změny, jsou dle § 25 stavebního zákona především územně plánovací podklady; územní rozhodnutí územně plánovacím podkladem není. Územní plán, respektive jeho změna, je dle § 45 odst. 5 stavebního zákona závazný pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí, nikoliv naopak. Podrobněji dále viz vypořádání bodu III připomínek.

## II. Projekt vlastníka

V této části je popisován projekt vlastníka a jeho historie, včetně změny předchozího územního plánu (ÚPnSÚ Olomouc). Jsou zmíněna vydaná a pravomocná územní rozhodnutí pro stavbu Šantovka Tower, a pro stavbu Galerie Šantovka 2.

Vlastník zdůrazňuje benefity využití území dle plánů skupiny vlastníka pro město a jeho obyvatele. Vlastník je přesvědčen, že tyto benefity jsou natolik významné, že realizace jeho záměru je ve veřejném zájmu, který musí být poměřován s případným jiným veřejným zájmem na tom, aby stavba realizována nebyla. Dále uvádí 2 pozitiva: 1.

*„realizace Projektů a zejména výstavba výškové dominanty by měla pozitivní dopad na revitalizaci a rozvoj oblasti Šantovky a architektonický vývoj celého města, což potvrzuje např. i stanovisko významného architekta pana prof. Ivana Rullera, které právní předchůdce vlastníka již v minulosti předkládal v rámci pořizování změny č. II územního plánu. Moderní výšková budova svým umístěním bude tvořit logickou dominantu a základní orientační bod celé nové rozvojové oblasti v návaznosti na existující nástavbu území. Přitom nebude vytvářet pohledovou konkurenci stávajícímu historickému centru, jak bylo prokázáno v rámci územního řízení pro stavbu.“*

2. *„Projekt představuje investici natolik velkého rozsahu, že je způsobila ovlivnit ekonomiku a zaměstnanost nejen v Olomouci, ale v celém regionu. Ponecháme-li stranou přínos plynoucí z investice dosahující asi 500 000 000 korun za výstavbu „Šantovka Tower“, na které se bude dozajisté podílet mnoho podnikatelů z nejbližšího okolí, nelze opomenout, že značný příjem lze očekávat i z daní spojených přímo či nepřímo s existencí mnoha desítek bytů v „Šantovka Tower“. Čím vyšší počet bytů bude možno do objektu umístit, tím více stavba pozvedne danou lokalitu, a to jednak jako zdroj nových příjmů do rozpočtu obce zejména z daně z příjmu, a zároveň jako akcelerátor rozvoje občanské vybavenosti a nabídky zboží a služeb. Znemožnění realizace projektu tak způsobí ztrátu této jedinečné příležitosti pro obyvatele dané lokality i města Olomouce jako celku.“*

Vlastník dále zdůrazňuje, že *„ekonomická rentabilita Projektů jako celku je vázána na skutečnost, že bude realizován v původně zamýšleném rozsahu. Pokud by v důsledku Změny územního plánu nemohla být realizována jeho část, hrozí, že bude znehodnocena či zcela zmařena celá investice vlastníka a jeho skupiny a nebude moci v Projektu pokračovat. Město tím přijde jak o pracovní příležitosti v souvislosti s výstavbou Projektů, tak i o příjmy z jeho následného provozu a další benefity související s oživením této oblasti a celkově centra města.“*

*Autoři návrhu však výše uvedené pozitivní dopady Projektů zcela ignorují a bez jakéhokoli legitimního zdůvodnění veřejně známý a roky připravovaný Projekt navrhuje Změnou územního plánu zmařit.“*

Vypořádání:

**Připomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Vlastník v tomto bodě uvádí pozitiva svého záměru, jako důvody pro jím požadovanou výškovou regulaci. Není však jasné, jak uvedená pozitiva (pozitivní dopad na rozvoj oblasti a architektonický vývoj celého města, a rozsah investice) konkrétně souvisí s vlastníkem požadovanými výškami.

Jak již bylo uvedeno výše, pozitivní dopad nové zástavby na rozvoj území či „architektonický vývoj“ města není nijak závislý na její konkrétní výšce, což koneckonců dokládá i sám vlastník, když jako přínos pro danou lokalitu zmiňuje již realizovaný záměr nákupního centra Galerie Šantovka, a navazující záměr Galerie Šantovka 2. Ani jedna ze zmíněných staveb přitom nedosahuje, respektive dle vydaného ÚR nemá dosahovat výšek požadovaných vlastníkem v rámci připomínky. Rovněž v současnosti realizovaná výstavba v sousední ploše 03/052P, na místě bývalých Sochorových kasáren, nedosahuje výšky 29 (či dokonce 78 m), zástavba je v souladu s výškou 19/23 m, pro tuto plochu stanovenou. Bezpochyby se přitom jedná o zástavbu, která má pozitivní dopad na rozvoj okolního území, i jeho urbanistické a architektonické kvality. Tím spíše není zřejmé, proč pozitivní vliv na rozvoj území, potažmo „architektonický vývoj celého města“ by měla mít pouze nová výšková dominanta v této poloze. „Nová rozvojová oblast“ se nachází v centru města, v sousedství jeho historického jádra, s celou řadou historických výškových dominant, další výšková dominant, objekt BEA na tř. Kosmonautů, je vzdálena necelých 400 m. V této souvislosti lze dále zmínit urbanistickou soutěž Centrum – jih, kterou vypsal město v roce 2001, která řešila území od jižního okraje MPR až po přednádražní prostor. Z celkem 16 soutěžních návrhů pouze 3 navrhovaly v daném území umístění nové celoměstské výškové dominanty srovnatelné výšky s výškou požadovanou vlastníkem, ve všech případech se přitom jednalo o jedinou dominantu v celém území, a vždy důsledně orientovanou jako pohledové ukončení významné městské třídy (tř. Kosmonautů, 17. listopadu). Není tak zřejmá urbanistická logika vlastníkem požadované nové dominanty, která by měla tvořit „základní orientační bod celé nové rozvojové oblasti“, když v rozvojové oblasti, jejíž osou jsou tř. Kosmonautů a 17. Listopadu, se již výšková dominanta nachází.

Stejně tak argument, že vyšší výška znamená vyšší počet bytů, které bude možno do objektu umístit, a tím více stavba pozvedne danou lokalitu, je značně zjednodušující a nekonkrétní. Není zřejmé, jaký vztah má mít navýšení počtu bytů na zmíněné příjmy obce z daně z příjmu. Pokud je tím míněno, že výstavbou nových bytů dojde k nárůstu obyvatel, tak tato příčinná souvislost není nijak podložena. Jak je zřejmé ze statistických údajů, Olomouc je městem, kde mezi lety 1997 a 2019 došlo ke 3. nejvyššímu nárůstu počtu bytů na počet obyvatel v ČR, konkrétně 79,9 bytu na 1000 obyvatel (8043 bytů). Ve stejném období přitom počet obyvatel Olomouce poklesl o cca 3600. Kromě toho vyšší počet bytů znamená rovněž zvýšené nároky na dopravní obslužnost a statickou dopravu, v konečném důsledku tak velký počet bytů může naopak kvalitu okolního prostředí zhoršit. Ani úměra, že větší výška objektu znamená větší počet bytů, neplatí absolutně, neboť s rostoucí výškou bytových domů se zvětšují jejich nezbytné odstupové vzdálenosti (viz vyhláška č. 501/2006 Sb., v platném znění), a klesá tedy intenzita zastavění území. Opět lze v této souvislosti uvést srovnání se vznikající bytovou zástavbou na sousední ploše 03/052P. Dle vydaného územního rozhodnutí na stavbu Šantovka Tower má na pozemku o výměře cca 5840 m<sup>2</sup> být umístěn bytový dům o výšce cca 77,5 m s celkem 86 byty, další stavby není možné na pozemku umístit bez udělení výjimky z vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, z hlediska odstupových

vzdáleností. V sousední ploše 03/052P je na pozemcích o celkové výměře cca 17 000 m<sup>2</sup> (tedy cca 3x větší) umístěno celkem 5 bytových domů s celkem 340 byty (tedy 4x více), a dále objekt mateřské školy, a to vše při dodržení stanovené výšky 19/23 m, a odstupových vzdáleností dle vyhlášky.

Poživatel se tedy neztotožňuje s názorem, že by stanovená maximální výška měla jakkoliv omezit možnost pozitivního dopadu nové zástavby na rozvoj území, či případný přínos pro město (např. ve smyslu počtu nových bytů).

Vlastník v tomto bodě dále poukazuje na ekonomickou rentabilitu svého projektu. K tomu je nutné uvést, že proces pořizování změny územního plánu je realizován v přenesené působnosti. Pořizovateli územního plánu proto nepřísluší hodnotit dopady změny územního plánu na ekonomickou rentabilitu projektu vlastníka. Pořizovatel je v procesu vázán zákonem. To se projevuje mimo jiné ve stanoviscích jednotlivých dotčených orgánů, jejichž obsah je v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona závazný pro opatření obecné povahy. Na tom nic nemění ani skutečnost, že záměr výstavby výškové dominanty měl být přesunut na místo, z něhož mělo dojít ke snížení viditelnosti v rámci některých kritizovaných dálkových pohledů.

### III. VÝSTAVBA SPECIFICKÉ VÝŠKOVÉ DOMINANTY

V této části je uvedeno: „Vyloučením možnosti výstavby specifické dominanty návrh Změny územního plánu zcela ignoruje jemu dobře známý zájem skupiny vlastníka na výstavbě objektu Šantovka Tower, který je klíčovou částí Projektu. Tento objekt má přitom od roku 2019 platné a pravomocné územní rozhodnutí. Toto územní rozhodnutí je podkladovým dokumentem pro Změnu územního plánu a Změna územního plánu jej musí respektovat.

*Je proto nepochopitelné, že toto územní rozhodnutí návrh Změny územního plánu zcela ignoruje. Pořizovatel Změny územního plánu k umístění výškové dominanty dokonce na str. 10 návrhu Změny územního plánu bez jakéhokoli zdůvodnění uvádí, že varianta výškových staveb „již byla prověřena jako negativní“ a že „výškové stavby nad 40 metrů výšky od stávajícího terénu nejsou vzhledem k pohledům z a na MPR Olomouc vhodné“.*

*Jde přitom o jediné vyjádření k výškovým stavbám v textu.*

*Vydané územní rozhodnutí pro pořizovatele Změny územního plánu závazně dokládá, že existuje minimálně jedna výšková stavba, jejíž umístění v rámci řešeného území je přípustné. Toto jasně vyvrací výše citované tvrzení v návrhu Změny územního plánu.*

*Jen pro pořádek vlastník dodává, že město Olomouc proti tomuto rozhodnutí nepodalo odvolání. Naopak, i v rámci následného soudního řízení, iniciovaného veřejným ochráncem práv, město Olomouc, a stejně tak i Magistrát města Olomouce, vydané rozhodnutí brání a považují za zákonné. Město nemůže toto svoje stanovisko takto svévolně měnit.*

*Navíc, výše citované tvrzení je ve flagrantním rozporu s historickými fakty. V rámci předchozích kroků při pořizování změny č. II územního plánu bylo zkoumáno pouze jediné umístění objektu Šantovka Tower, a to na jiném místě, než na kterém je plánovaný objekt umístěn dnes. Žádné komplexní zkoumání možných jiných umístění výškových objektů v ploše 03/056P (včetně současného umístění) nebylo nikdy předmětem zkoumání ze strany orgánů veřejné moci. Vedle původního umístění bylo zkoumáno pouze to současné (méně exponované) a to bylo vyhodnoceno příslušnými orgány jako přípustné.*

*Klíčovou otázkou, kterou se orgány zabývaly, byl vliv stavby na určité dálkové pohledy. Vzhledem k subtilnosti stavby i malý posun v rámci předmětného území má zásadní dopad na to, zda zakrývá konkrétní stavby v rámci MPR Olomouc. Závěry ohledně nevhodnosti předchozího umístění, i kdyby byly oprávněné – což vlastník dlouhodobě popírá – proto nelze aplikovat na současné umístění a již vůbec ne generalizovat ve vztahu k celé ploše 03/056P.*

*Přístup k výškovým stavbám v návrhu Změny územního plánu tak musí být v rámci dalších kroků přehodnocen, a to zejména ve světle vydaného – a pro pořizovatele územního plánu právně závazného – územního rozhodnutí č.j. SMOL/136502/2019/OS/US/Hla.“*

Vypořádání:

#### **Připomínka není zohledněna**

Odůvodnění:

Územní plán v souladu s § 43 odst. 1 stavebního zákona stanoví základní urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a veřejné infrastruktury. Taktéž změna územního plánu musí odpovídat této míře podrobnosti a neměla by se vztahovat pouze k určitému záměru.

Skutečnost, že varianta výškových staveb byla prověřena jako negativní, je skutečností velice dobře známou i podatelů připomínky. Podatel připomínky se účastní procesu pořizování Změny č. II Územního plánu Olomouc od samého počátku a musí si být proto velmi dobře vědom, že předchozí návrh této změny územního plánu prověřil mimo jiné výškovou stavbu o 40 m jako nepřipustnou.

Poživatel připouští, že vydaná územní rozhodnutí jsou jedním z limitů využití území podle § 26 stavebního zákona. Na druhou stranu ani tyto limity nemohou znamenat, že změna územního plánu nemůže do budoucna stanovit podmínky využití plochy jiným způsobem, než jako to stanoví pro některý z pozemků vydané územní rozhodnutí.



To samozřejmě neznamená, že by změna územního plánu mohla jakkoli přímo zakládat, měnit nebo rušit práva a povinnosti podatele připomínky. Jak sám správně uvádí, v současné chvíli je vydáno územní rozhodnutí, které je pravomocné, a do kterého nemůže Změna č. II Územního plánu Olomouc nyní zasáhnout. Změna č. II Územního plánu Olomouc znamená závazný podklad pro vydávání územních rozhodnutí pouze do budoucna (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. prosince 2010, č. j. 5 Ao 6/2010–65, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. září 2018, č.j. 6 As 211/2018–35).

Pokud jde o námitku, že město svévolně mění své stanovisko, je nutné zopakovat, že pořizování změny územního plánu spadá do přenesené působnosti výkonu státní správy, nikoli do činnosti samosprávné.

K připomínce, že i malý posun v rámci předmětného území má zásadní dopad na to, zda stavba zakrývá konkrétní stavby v rámci MPR Olomouc pořizovatel podotýká, že dopad stavby na dálkové pohledy nelze zúžit pouze na to, zda stavba „zakrývá konkrétní stavby“.

Dle bodu 3.3.2. odůvodnění územního plánu „*Pohledově dominantní prvek zajišťuje funkci hlavního kompozičního prvku území Olomouce. Vzájemný vztah pohledově dominantních prvků určuje základní prostorovou vazbu místa. K pohledově dominantním prvkům se vztahují místa důležitých pohledů. Při posuzování ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot je nutné mít na paměti, že ochrana stávajících hodnot určených v Územním plánu nevylučuje vznik hodnot nových, třeba i v bezprostředním vztahu (např. spolupůsobením hodnoty a na ni navazujících nových prvků).*“. Pohledově dominantní prvek v případě řešeného území představuje především silueta historického jádra. Dle publikace MMR „*Principy a základy urbanistické kompozice v příkladech*“ se siluetou zjednodušeně rozumí „*tvar malebné nebo typické části sídla, charakteristický pro toto sídlo, vyjádřený linkou nebo plochou*“, dle publikace Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy „*Slovník. Návrat k přirozenému jazyku a objasnění základních pojmů Metropolitního plánu*“ se pak siluetou rozumí „*v urbánním prostředí obrys hmot zástavby kontrastující s pozadím, nejčastěji oblohou*“. I v případě, že případná dominanta nezakrývá jinou dominantu, či se vůči místu dálkového pohledu nachází dokonce až za historickým jádrem, (a logicky tak žádnou dominantu ani zakrývat nemůže), tedy dochází k zásahu do siluety (obrysu) města na pozadí krajiny, respektive ke spolupůsobení stávající hodnoty a nových prvků, které může na chráněnou hodnotu mít zcela zásadní negativní dopad. Viz dálkový pohled MP-09 od fortu č. XVII, kde se objekt BEA sice nachází až v zadním plánu za dominantami chrámu sv. Michala a radnice, přesto tvoří součást siluety města. Spolupůsobení této nové dominanty a historických dominant v siluete města pak nelze v žádném případě vyhodnotit jako vznik hodnoty nové; vyšší i širší objekt BEA je viditelný přímo za chrámem sv. Michala a věží radnice, a charakteristickou siluetu tak nedoplňuje, ale zcela zásadně mění.

Dále je nutno zmínit, že chráněné dálkové pohledy jsou vymezeny prakticky ze všech světových stran. Nelze tedy jednoduše říci, že i malý posun pozice dominanty má vliv na to, jak se tato dominanta projeví v dálkových pohledech. Jakýkoliv posun se logicky projeví především v pohledech kolmých na směr posunu, zatímco posun ve směru osy dálkového pohledu se nemusí projevit vůbec. Místa dálkových pohledů jsou navíc od historického jádra vzdáleny minimálně 3 km, zatímco řešená plocha pouze cca 700 – 1000 m. Logicky platí, že čím větší je vzdálenost mezi pozorovatelem a cílem pohledu, tím méně se posun projeví.

Rovněž vlastníkem použité spojení „*subtilnost stavby*“ je v daném kontextu relativní. Dle vydaného územní rozhodnutí mají být půdorysné rozměry nadzemní části stavby Šantovka Tower cca 23 x 43 m (přičemž vlastník dokonce navrhuje umožnit výstavbu výškové dominanty bez jakéhokoliv plošného omezení). Pro srovnání půdorysné rozměry historických výškových dominant nepřesahují 10 x 10 m (sv. Václav, sv. Mořic, půdorysné rozměry věže radnice jsou cca 8 x 8 m), směrem do výšky se s výjimkou věže sv. Mořice navíc výrazně zužují. Půdorysné rozměry věže kostela sv. Cyrila a Metoděje, jsou cca 8 x 8 m (5 x 5 m v horní části), průměr komínu teplárny je cca 6 m, délky os budovy BEA jsou cca 32 x 20 m. V případě stavby Šantovka Tower, či stavby rozměrově srovnatelné či větší, se tedy jedná o stavbu až 5krát hmotnější než většina stávajících dominant, a s tím logicky souvisí i míra zásahu do siluety. Opět lze použít srovnání s tím, jak se v některých dálkových pohledech projevuje (subtilnější) hmota stavby BEA. Při změně stanoviště pozorovatele v řádu desítek či stovek metrů se logicky mění i pozice stavby BEA vůči ostatním dominantám obdobně, jako kdyby se stanoviště pozorovatele neměnilo, a měnila se pozice stavby. Např. v již zmíněném pohledu MP-09 od fortu XVII dojde při změně stanoviště pozorovatele po komunikaci směrem ke Křelovu k relativnímu posunu výškové dominanty BEA vůči dominantám v historickém jádru o cca 100 m. Vzhledem k hmotě stavby přitom tento posun nemá zásadní vliv na míru zásahu do siluety města – ve všech polohách se novodobá dominanta objevuje buď přímo za historickými dominantami věže radnice, sv. Michala a sv. Mořice, nebo v těsné blízkosti.

Vzhledem k velikosti plochy, její poloze ve vztahu k dálkovým pohledům (prakticky v ose dálkových pohledů MP-03 a MP-08) a vzdálenosti od historického jádra (která je stejná či nižší jako v případě stavby BEA), a dále vzhledem k hmotě případné výškové dominanty (zvláště v případě požadované neomezené půdorysné velikosti), která je rovněž minimálně srovnatelná se stavbou BEA, je tedy i bez podrobného prověřování všech teoretických možných stanovišť v rámci plochy 03/056P (což ani není možné) zřejmé, že i při změně konkrétní polohy dominanty v rámci plochy dojde ke srovnatelnému zásahu do siluety města v dálkových pohledech, jako v případě podrobně prověřené polohy původní.

#### IV. Obecná maximální výška

Zde vlastník uvádí:

*„Ačkoli návrh Změny územního plánu přichází se třemi varianty obecné výškové hladiny, nakonec dospívá k závěru, že nejvyšší navržená hladina je optimální. Nijak není zdůvodněno, proč byly analyzovány právě vybrané tři varianty řešení. Přitom varianty 1 a 2 neumožňují ani stavbu, která by odpovídala již povolenému objektu Galerie Šantovka 2, který má výšku atiky v nejvyšším bodě 22,2 m. Toto územní rozhodnutí je podkladovým dokumentem pro Změnu územního plánu a Změna územního plánu jej musí respektovat. Zahnutí variant 1 a 2 proto postrádá jakoukoli logiku.*

*Zejména však vůbec nebylo zkoumáno, zda není přípustná i vyšší výšková hladina, ačkoli vlastník dlouhodobě (mimo jiné ve svých předchozích připomínkách a námitkách ke změně č. II územního plánu) požadoval výškovou hladinu alespoň 29/29 m, s níž Projekt dlouhodobě počítá. Přitom každé snížení počtu přípustných podlaží má negativní dopad na rentabilitu nejen staveb na Pozemcích, ale i Projektu jako celku, a tudíž na vlastnické zájmy vlastníka a jeho skupiny.*

*V situaci, kdy vlastník požaduje výšku alespoň 29/29 m, je elementární povinností autorů Změny územního plánu zjistit, jaká maximální výška (do úrovně 29/29 m) je přípustná. Toto však autoři Změny územního plánu vůbec neučinili. Deklarované zájmy vlastníka tak zcela otevřeně ignorovali.*

*Navíc, stěžejní část odůvodnění Změny územního plánu tvoří analýzy konkrétních vybraných dálkových pohledů. Vedle sedmi míst důležitého pohledu uvedených v územním plánu, jejichž zahrnutí je legitimní, je analyzovaných i osm jiných, zcela bezvýznamných, pohledů (č. 6, 7, 9 – 14, uvedené na s. 13 návrhu). Analýza těchto pohledů byla zbytečným cvičením, nedůvodně zatěžujícím veřejné rozpočty. Jejich zahrnutí je v textu zdůvodněno jen tím, že jde o stanoviště, „ze kterých se posuzovaná plocha nejvíce uplatňuje ve vztahu ke vnímání zástavby města.“ Každý objekt je odněkud vidět. S přístupem autorů návrhu Změny územního plánu by se dalo zakázat jakoukoli stavbu (a dokonce i terénní úpravu), která sahá výše než na úroveň očí průměrného pozorovatele.*

*Jde o stejný postup jako v případě soudem zrušeného výškového regulativu. Poprvé si autoři územního plánu zvolili pohled z ulice Velkomoravské. Soud výškový regulativ zrušil právě proto, že město nebylo schopno jakkoli rozumně doložit významnost tohoto pohledu.*

*Vzhledem k výše uvedenému vlastník trvá na tom, aby byly analyzovány i varianty v rozmezí od varianty 3 v návrhu Změny územního plánu po variantu 29/29 m. Vlastník má za to, že varianta 29/29 m je přípustná.“*

Vypořádání:

**Připomínka je částečně zohledněna - do kapitoly F.1 odůvodnění Změny č. II Územního plánu Olomouc bylo doplněno odůvodnění výběru variantně prověřovaných výškových hladin.**

Odůvodnění:

Skutečnost, že byly analyzovány tři varianty maximální výšky zástavby, je odůvodněna v kapitole F.1 odůvodnění Změny č. II Územního plánu Olomouc. Jak je zde uvedeno, vychází varianta 1 z původního řešení Územního plánu Olomouc. Tato varianta již byla dříve dotčenými orgány posouzena jako přípustná. Varianta 2 a 3 dosud nebyla dotčenými orgány prověřena, z tohoto důvodu se zhotovitel územního plánu pokusil definovat tyto nové výšky zástavby, které by umožnily navýšení o cca 1, respektive 2 nadzemní podlaží oproti variantě 1. V návrhu nebyla zkoumána vyšší výšková hladina než 29/29 m z toho důvodu, že proces pořizování Změny č. II Územního plánu již jednou probíhal a již se tak k němu měly možnost vyjádřit i dotčené orgány. V předchozím návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc tak již byly prověřeny a dotčenými orgány posouzeny i tyto varianty maximální výšky zástavby: 21/27 m a 29/29 m. Byl to právě dotčený orgán památkové péče, který již dříve souhlasil pouze s výškou 19/23 m.

Smysl připomínky, že „v situaci, kdy vlastník požaduje výšku alespoň 29/29 m, je elementární povinností autorů Změny územního plánu zjistit, jaká maximální výška (do úrovně 29/29 m) je přípustná, což však autoři Změny územního plánu vůbec neučinili“, není zcela zřejmý - prověření, jaká maximální výška je v ploše přípustná, je jediným účelem změny.

Dále je nutné připomenout, že se v případě Změny č. II nejedná o změnu územního plánu prováděnou na návrh vlastníka, ale o změnu územního plánu z důvodu zrušení jeho části soudem. Účelem změny tedy nebylo prověřit výšku požadovanou vlastníkem, ale prověřit varianty výškové hladiny tak, aby byla zjištěna maximální možná výška v ploše s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Není přitom možné prověřovat každou možnou myslitelnou výškovou variantu, protože to by činilo proces pořizování změny územního plánu neuskutečnitelným. Jednotlivé prověřované výškové hladiny navíc vycházejí z logiky výškové regulace územního plánu, kdy stanovené úrovně výšek vychází z obvyklých konstrukčních výšek obytných, administrativních a výrobních objektů. Maximální výška je stanovena tak, aby optimálně vyhověla stavbám, které lze dle regulativů v daném místě postavit s ohledem na obvyklou konstrukční výšku podlaží. K této výšce je připočtena dostatečná rezerva tak, aby bylo umožněno nestandardní řešení způsobené například terénem, přitom ale nemohlo umožňovat výstavbu o jednu hladinu vyšší (např. při obvyklé konstrukční výšce 3 m pro přízemní patro stavby pro bydlení je nastavena výšková hladina 5 m k římsě, která umožňuje dostatečnou rezervu v návrhu, ale neumožňuje již výstavbu dvou standardních podlaží).

Pokud vlastník trvá na tom, aby byly analyzovány „i varianty v rozmezí od varianty 3 v návrhu Změny územního plánu po variantu 29/29 m“, není opět zcela zřejmý smysl tohoto požadavku. Varianta 3 prověřila výškovou hladinu max. 28 m, není tedy jasné, jaké další varianty mezi prověřovanou výškou 28 m a požadovanou výškou 29 m by měly být prověřovány.

Vlastník dále uvádí, že prověření výškových hladin z pohledů neuvedených v územním plánu je „zbytečným cvičením, nedůvodně zatěžujícím veřejné rozpočty“. Je nutné připomenout, že územní plán zmíněné důležité pohledy vymezuje z důvodu ochrany a rozvoje hodnot městské památkové rezervace Olomouc, areálu poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku a kláštera Hradisko jako pohledově dominantních prvků. Výšková regulace zástavby je územním plánem stanovena ovšem nejen z tohoto důvodu, ale dále z důvodu ochrany obrazu města, stanovení logických prostorových vazeb a přechodu zástavby do volné krajiny (viz bod 7.4.1. odůvodnění územního plánu Olomouc). Je tedy zcela logické, že v případě prověřování výškové regulace plochy nacházející se v zastavěném území v centru města, obklopené z velké části již stabilizovanou zástavbou, byly výškové hladiny prověřovány nejen z hlediska ochrany zmíněných pohledově dominantních prvků, ale i z hlediska prostorových vazeb na okolní území. Prověření výškové hladiny plochy ze stanovišť, odkud se posuzovaná plocha nejvíce uplatňuje ve vztahu ke vnímání zástavby města, je tak zcela legitimní.

Argumentem, že „každý objekt je odněkud vidět. S přístupem autorů návrhu Změny územního plánu by se dalo zakázat jakoukoli stavbu (a dokonce i terénní úpravu), která sahá výše než na úroveň očí průměrného pozorovatele.“ vlastník de facto zpochybňuje nejen nutnost důsledného prověření navržené výškové regulace (ačkoliv sám naopak požaduje prověření dalších výškových hladin), ale i výškovou regulaci jako takovou. Stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby) je nutnou součástí obsahu územního plánu dle platné legislativy.

#### V. SPECIFICKÁ VÝŠKA 2(03)

V této části je odůvodněn nesouhlas se stanovenou specifickou výškou 2(03): „Návrh Změny územního plánu dále stanovuje jako specifickou výšku 2(03), že „výška staveb, v kontextu s jejich hmotami, může být upravena dle požadavků památkové péče tak, aby nebyl negativně ovlivněn celkový výraz i charakter MPR a jejího okolí.“ Vlastníkovi nejenže není jasné, jaký účel má takový regulativ sledovat, takový regulativ v územních plánech vůbec nesmí být obsažen. Jeho neurčitost znemožňuje určení ze strany orgánu územního plánování v rámci územního řízení, zda je konkrétní stavba v souladu s územním plánem nebo nikoli. Výše uvedený regulativ tak vůbec nemůže být schválen.“

Vypořádání:

**Připomínka je zohledněna - návrh Změny č. II Územního plánu Olomouc byl přepracován tak, aby neobsahoval specifickou výšku 2(03).**

Závěrem vlastník navrhuje, aby byl návrh Změny územního plánu upraven tak, že v něm:

- bude stanovena maximální výška zástavby alespoň na úrovni 29/29 m;
- bude respektováno vydané územní rozhodnutí č.j. SMOL/136502/2019/OS/US/Hla a bude povolena výstavba specifické výškové dominanty o výšce alespoň 78 metrů na pozemku p.č. 555, k. ú. Olomouc-město, a to bez omezení maximální povolené zastavěné plochy;
- nebude obsažena specifická výška 2(03).

Vypořádání:

**Viz vypořádání jednotlivých částí připomínky výše.**

#### 3.2. Office Park Šantovka s.r.o. – č.j. SMOL/249811/202/OKT/SPIS

Obsahově shodné připomínka s připomínkami č. 3.1.

Vypořádání:

**Viz vypořádání připomínky č. 3.1.**

**3.3. Ředitelství silnic a dálnic**

Předložená změna č. II ÚP Olomouc řeší prověření možnosti nastavení výškového limitu zástavby v ploše 03/056 dotčené zrušením části opatření obecné povahy ÚP Olomouc (zrušeno rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě v části týkající se výškové regulace v ploše 03/056P).

Předmět Změny II ÚPO se nedotýká našich zájmů v území. K návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc proto nemáme připomínky.

Vypořádání:

**Připomínka je vzata na vědomí.**

**C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Na zpracování Změny č. II Územního plánu Olomouc nebyl uplatněn požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.

**D. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU**

Z hlediska požadavků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj nebude vydáváno.

**E. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO**

Z hlediska požadavků na vyhodnocení vlivů na životní prostředí a udržitelný rozvoj není nutno sdělovat.

## **F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUC VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY**

### **F.1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Změna č. II ÚP Olomouc je pořizována na základě Usnesení č. 15 z 3. zasedání Zastupitelstva města Olomouce, konaného dne 20. 3. 2015, o schválení pořizování Změny č. II ÚP Olomouc. Obsah Změny č. II, resp. vymezení řešeného území vychází z rozsudku Krajského soudu v Ostravě (č. j. 79 A 6/2014 – 193), kterým byla zrušena část ÚP Olomouc, vydaného Zastupitelstvem města Olomouc dne 15. 9. 2014 jako opatření obecné povahy č. 1/2014. Zrušena byla maximální výška zástavby 19/23 a zpřesnění podmínek využití označení jako specifická výška 2 (02) (tj. pro administrativní objekty s technologickým zařízením objektu je možná maximální výška 20/27 m), v ploše označené 03/056P v rozsahu pozemků parc. č. st. 1304/30, parc. č. 114/2, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/18, 114/21, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 575, 616, vše v k. ú. Olomouc-město, dnem 31. 12. 2015. Řešeným územím je plocha vymezená ÚP Olomouc pod označením 03/056P, přičemž věcná stránka řešení Změny č. II je omezena pouze na části zrušené rozsudkem Krajského soudu v Ostravě.

### **F.2. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

V rámci Změny č. II ÚP Olomouc nebylo aktualizováno vymezení zastavěného území města Olomouc. S ohledem na skutečnost, že Změna č. II je pořizována dle § 55 odst. 3 stavebního zákona, je jejím obsahem pouze „stanovení výškové regulace (maximální výšky zástavby) v ploše označené 03/056P, a to s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a koncepci územního plánu,“ v souladu s Usnesením č. 15 z 3. zasedání Zastupitelstva města Olomouce, konaného dne 20. 3. 2015.

### **F.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUC**

**Výrok Změny č. II ÚP Olomouc je formulován v souladu s metodikou zpracování ÚP Olomouc.**

#### **Východiska včetně (dalších) podkladů pro stanovení bodů 1.1 a 1.2 výroku Změny č. II ÚP Olomouc**

- urbanistická koncepce dle platného ÚP Olomouc je v rámci zpracování změn ÚP stabilizovaná; řešení Změny č. II ÚP Olomouc musí vycházet z urbanistické koncepce stanovené v platném ÚP Olomouc a být s ní zcela v souladu, na základě těchto ustanovení a podkladů:
  - § 55 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů („Změna územního plánu se zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.“)
  - Metodické doporučení ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU – OBSAH zpracované Ministerstvem pro místní rozvoj ČR a Ústavem územního rozvoje, prosinec 2014 („Změnou ÚP by neměla být měněna urbanistická koncepce, koncepce uspořádání krajiny nebo koncepce veřejné infrastruktury. Pokud by změna ÚP měla uvedené koncepce narušit, je vhodné pořídit nový územní plán.“)
  - sborník ze semináře Asociace pro urbanismus a územní plánování (AUÚP) Urbanistická koncepce a změny územních plánů, konaného 10.-11. listopadu 2011 v Třebíči („...obecně by změnou územního plánu nemělo dojít k zásadním změnám koncepce rozvoje území, tedy i urbanistické! Na základě nepsané stavovské cti (nepřímo vyplývá ze stavebního zákona) by každý zpracovatel změny měl ve své práci zmínit veškeré dopady změny ÚP na koncepci rozvoje území a upozornit zastupitelstvo na důsledky jejich rozhodnutí, nebo dokonce doporučit změnu nepřijmout.“)
  - rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě, č. j. 79 A 6/2014 – 193 („bod 1.: v příloze č. 1 (tabulka ploch) výrokové části se zrušuje maximální výška zástavby 19 m/23 m; bod 2.: v příloze č. 1 (tabulka ploch) výrokové části se zrušuje zpřesnění podmínek využití označené jako specifická výška 2(02), to vše dnem 31.12.2015“)
  - důvodová zpráva k Usnesení č. 15 z 3. zasedání Zastupitelstva města Olomouce, konaného dne 20.3.2015 („obsahem změny Územního plánu Olomouc je stanovení výškové regulace (maximální výšky zástavby) v ploše označené 03/056P, a to s ohledem na cíle a úkoly územního plánování a koncepci územního plánu.“)

- rozvoj území, sídel a jednotlivých lokalit (bloků, obytných souborů apod.) má být v širším časoprostorovém kontextu kontinuální, pozvolný, souvislý, zachovávající historickou kontinuitu, vycházející z historicky daného uspořádání území a z jeho historického vývoje, ve vazbě na tyto požadavky:
  - republiková priorita územního plánování dle PÚR ČR (16a): Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
  - ÚP Olomouc (4.10.3 (Lokalita 03 Kosmonautů-jih), bod a): rozvíjet funkčně smíšený městský charakter lokality přednostně ve prospěch celoměstských funkcí na plochách ...03/056P...
- historická hodnota uspořádání pásu zástavby kolem západní strany historického jádra (tzv. Hradebního okruhu) založeného na plánu dle Camilla Sitteho z roku 1895; regulační plán královského hlavního města Olomouce je dlouhodobě vnímán jako vysoce kvalitní plánovací podklad, který citlivě vytyčil rozvoj zástavby po zbourání hradeb s důrazem na tvorbu kvalitního městského prostředí; na jeho řešení je z dlouhodobého hlediska rámcově navazováno v dalším vývoji města;
- ochrana blízkého historického jádra města, na jehož území je vyhlášena Městská památková rezervace Olomouc a její ochranné pásmo;
  - Výnos MK ČSR čj. 16.417/87-VI/1 ze dne 21. 12. 1987 (§ 4 odst. 1 bod b): Předmětem státní památkové péče v historických jádrech měst jsou hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech.
- ochrana stávající urbanistické struktury a charakteru dotčené části města, ve vazbě na tyto požadavky právních předpisů, nadřazených dokumentací a PÚR ČR:
  - republiková priorita územního plánování dle PÚR ČR (14): Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje.
  - republiková priorita územního plánování dle PÚR ČR (16): Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území.
  - § 18 cíle územního plánování dle stavebního zákona (odst. 2): Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.
  - § 19 úkoly územního plánování dle stavebního zákona (odst. 1 písm. b): stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území
  - § 19 úkoly územního plánování dle stavebního zákona (odst. 1 písm. c): prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání
  - § 19 úkoly územního plánování dle stavebního zákona (odst. 1 písm. d): stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství
  - § 19 úkoly územního plánování dle stavebního zákona (odst. 1 písm. o): uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče
  - ÚP Olomouc (3.3 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot města – 3.3.2.c): chránit a rozvíjet hodnotnou strukturu zástavby, zejména – rostlý městský typ zástavby, rostlý vesnický typ zástavby a blokový typ zástavby, přičemž ochranou a rozvojem je míněno respektování charakteru těchto typů struktur zástavby při dostavbách, přístavbách a změnách staveb a zastavování proluk.
- značný význam řešeného území v kontextu celého města, ve vazbě na koncepci stanovenou v ÚP Olomouc:
  - ÚP Olomouc (4.10.3 (Lokalita 03 Kosmonautů-jih), bod a): rozvíjet funkčně smíšený městský charakter lokality přednostně ve prospěch celoměstských funkcí na plochách ...03/056P...
  - popis zdůvodnění řešení ÚP Olomouc (strana D48 Odůvodnění ÚP Olomouc): Území na soutoku řeky Moravy a Mlýnského potoka tvoří „kloub“ mezi historickým centrem a jeho rozšířením směrem k hlavnímu železničnímu nádraží – kloub mezi starým a novým. Na rozvoji této lokality stojí hlavní

břímě rozvoje městského centra a Olomouce vůbec. Území je tak předurčeno pro významné občanské vybavení s příměsí bydlení a s důrazem na kvalitní úpravu městských nábřeží.

- mariánské osy jsou významnou kompoziční hodnotou širšího území; jejich narušení nevhodnou, zejména dominantní zástavbou je v rozporu s požadavky Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1 – KKO12 na území Olomouckého kraje, která je územně plánovacím podkladem pro aktualizaci Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, pro zpracování územně plánovací dokumentace měst a obcí na území Olomouckého kraje (včetně jejich změn) a pro rozhodování v území
- Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1 – KKO12 na území Olomouckého kraje (Löw a spol., s.r.o., 2014) – textová část
- stanovisko MK ČR k návrhu Změny č. II ÚP Olomouc ze dne 7. 12. 2015 (č. j. MK 74267/2016 OPP) doplněné dne 18.8.2016 (č. j. MK 53404/2016 OPP) – viz kap. 5 textové části odůvodnění změny

### **Důvody pro stanovení bodů výroku Změny č. II ÚP Olomouc**

Komplexní zdůvodnění je strukturováno do třech tematických okruhů, které představují hlavní kritéria pro odborné stanovení maximální výšky zástavby v řešeném území. Obsahem Změny č. II ÚP Olomouc je stanovení výškové regulace (maximální výšky zástavby) v ploše 03/056P; řešení Změny č. II ÚP Olomouc proto bylo zpracováno z hledisek týkajících se prostorového uspořádání území.

Jedná se o následující tematické okruhy, resp. hlediska týkající se prostorového uspořádání území, které jsou podrobně popsány níže, s uvedením úvah zpracovatele a důvodů (formulovaných na podkladu výše uvedených východisek a použitých podkladů), které vedly k formulaci výrokové části Změny č. II ÚP Olomouc:

- vztah řešení ke koncepci stanovené územním plánem
- vztah řešení ke kompozici města a kontinuitě urbanistického vývoje
- vztah řešení k hodnotám území

#### Metodické poznámky k posouzení vlivu maximální navržené výšky zástavby prostřednictvím prostorového modelu

Jednotlivé výškové varianty zástavby byly zpracovány pro plochu 03/056P. Pro kvalifikované posouzení vlivu maximální výšky zástavby na okolní kontext bylo potřeba posoudit zejména dopad na třídu 17. listopadu, která přímo navazuje na třídu Svobody a třídu Kosmonautů a je jedním z nejnámennějších veřejných prostranství v Olomouci. K třídě 17. listopadu přiléhá právě sousední plocha 03/052P.

Byly prověřeny následující varianty maximální výšky zástavby:

- 19/23 m
- 21/27 m + lokální dominanta 40 m
- 29/29 m

**Výška 19/23 m** byla prověřena jako maximální výška v platném ÚP Olomouc v pásu „první vrstvy“ zástavby kolem historického jádra. V pohledu z nábřeží U Rybářských stavů byl prověřen důsledek možného překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd, které je umožněno v ÚP Olomouc (v kapitole 7.12.2 výroku ÚP).

**Výška 21/27 m+ lokální dominanty 40 m** byla prověřena jako výška umožňující v ploše 03/056P realizaci 7podlažní administrativní budovy tř. A), a vzhledem k dlouhodobě známému záměru výstavby výškové stavby Šantovka Tower bylo současně zkoumáno, zda je na řešené ploše vůbec možná výšková stavba či lokální výškový akcent. Jedním z hledisek při stanovení maximální výšky zástavby bylo vytvoření podmínek pro dostatečně intenzivní zástavbu (a to i z hlediska výšky), která by byla adekvátní významu území ve struktuře města. V pohledu z nábřeží U Rybářských stavů byl prověřen důsledek možného překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd, které je umožněno v ÚP Olomouc (v kapitole 7.12.2 výroku ÚP).

Aby bylo možné kvalifikovaně posoudit vyvážené řešení, byla případná výška staveb prověřena i podle předpokládaného funkčního využití a z toho vyplývající typologie. Na základě toho byla mimo standardní hladiny Územního plánu Olomouc stanovena výšková hladina 21/27 m, která by umožnila realizaci administrativních budov nejvyšší kategorie o výšce 7 podlaží, celkovou výškou 27 m by odpovídala nejvyšším stavbám v první vrstvě a zároveň by výšku římsy 21 m udržela v úrovni odpovídající stávající zástavbě. Jedním z důvodů pro stanovení této výškové hladiny bylo umístění plochy 03/056P na pomezí historického centra a moderní třídy Kosmonautů, šlo by tedy o vytvoření jakéhosi přechodového stupně.

Byla prověřena také možnost umístění lokální dominanty. Vzhledem k urbanistickému kontextu řešené plochy byla stanovena maximální výška lokální dominanty 40 m, která odpovídá výškám stávajících lokálních

dominant, a její maximální zastavěná plocha 330 m<sup>2</sup>, která je srovnatelná se zastavěnou plochou běžného činžovního domu v blokové zástavbě.

Návrh změny č. II se stanovením maximální výšky 21/27 m + lokální dominanty 40 m v ploše 03/056P byl projednán ve společném jednání s dotčenými orgány, kdy se tato varianta ukázala jako nepřijatelná z hlediska ochrany památkových hodnot z níže popsaných důvodů. Výška 21/27 m byla odmítnuta zejména z toho důvodu, že překračuje nejméně o podlaží výšku stávající zástavby obklopující historické jádro města. Lokální dominanta byla odmítnuta zejména z toho důvodu, že ve srovnání s historickými dominantami je vzhledem k průměrné ploše průřezu objemnější, nepříznivě ovlivňuje celkový výraz a charakter MPR, negativně se projevuje v pohledu z nábřeží U Rybářských stavů, a mimo jiné ani z hlediska hierarchie hodnot nepředstavuje stavbu, která svým významem přesahuje běžnou zástavbu.

**Výška 29/29 m** byla prověřena jako maximální výška stanovená v řešeném území v Konceptu ÚP Olomouc, zároveň maximální výška stanovená v platném ÚP Olomouc pro zástavbu podél třídy Kosmonautů v části mimo „první vrstvu“. Vzhledem k tomu, že již výška 21/27 m není z hlediska chráněných hodnot přijatelná, lze stejné důvody vztáhnout i na odmítnutí výšky 29/29 m.

V samostatné kapitole byl prověřen dlouhodobě známý záměr výstavby objektu Šantovka Tower o výšce cca 75 m.

## VZTAH ŘEŠENÍ KE KONCEPCI STANOVENÉ ÚZEMNÍM PLÁNEM

Změna ÚP se týká pouze těch částí ÚP Olomouc, zrušených rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě (č. j. 79 A 6/2014 – 193). Rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě nebyla zpochybněna urbanistická koncepce daného území stanovená v platném ÚP Olomouc; Změna č. II ji tedy nemůže zásadním způsobem narušit či zpochybnit.

V případě Změny č. II se jedná o stanovení jedné z podmínek prostorového uspořádání území; maximální výšky zástavby. Koncepční vazby výškového uspořádání zástavby jsou definovány v textové části ÚP Olomouc (v kapitole 3. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot, v kapitole 4. Urbanistická koncepce, a podrobněji popsáno v kapitole 7. Podmínky prostorového uspořádání – Tabulka ploch) a zobrazeny ve schématu s označením I/S1 Schéma výškové regulace a polycentrického systému.

Zásady koncepce jsou vyjádřeny v textové části ÚP Olomouc v těchto bodech (vyjmenovány jsou pouze body týkající se území řešeného Změnou č. II ÚP Olomouc a zároveň související s prostorovým uspořádáním území):

*3. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot*

*3.2. Územním plánem se stanovují tyto požadavky na rozvoj území města:*

*3.2.3. Rozvíjet polycentricnost města:*

*a) rozvíjet historické jádro a území mezi ním a hlavním nádražím jako městské centrum; posílit městský charakter třídy 17. listopadu a Kosmonautů*

*d) rozvíjet městské třídy, respektive zástavbu podél nich.*

*3.3. Územním plánem se stanovují tyto požadavky na ochranu a rozvoj hodnot města:*

*3.3.2. Chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty na území města:*

*a) chránit a rozvíjet morfologii urbanizované krajiny, tj. součinnost působení tvaru zemského povrchu (např. nivy vodních toků, kopců) a zásahů člověka (např. stavebních dominant, výsadby stromořadí), zejména:*

*- chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko*

*c) chránit a rozvíjet hodnotnou strukturu zástavby, zejména:*

*- rostlý městský typ zástavby, rostlý vesnický typ zástavby a blokový typ zástavby, přičemž ochranou a rozvojem je míněno respektování charakteru těchto typů struktur zástavby při dostavbách, přístavbách a změnách staveb a zastavování proluk*

*f) chránit a rozvíjet hodnoty městské památkové rezervace Olomouc, areálu poutního chrámu navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku a kláštera Hradisko, zejména jako pohledově dominantní prvky, které jsou zobrazeny ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (IS1)*

*4. Urbanistická koncepce*

*4.4. Polycentrický systém města: pro zajištění polycentrického rozvoje města a pro zajištění kvalitní dostupnosti občanského vybavení se vymezují překryvné prvky městské centrum, městské subcentrum hlavní, městské subcentrum doplňkové, příměstské centrum a městská třída. Překryvné prvky systému polycentrického města jsou vymezeny ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1).*

*4.4.1. Městské centrum zahrnující zejména historické jádro vymezené městskou památkovou rezervací a rozvojovou oblastí směrem k hlavnímu nádraží mezi zástavbou podél Masarykovy třídy a třídy Kosmonautů,*



vymezené k rozvoji vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem (např. polyfunkční domy s bydlením, stavby veřejného vybavení s komerčním parterem, bytové domy s komerčním parterem, hotely) orientovaným zejména do městských tříd a ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu centrální části města, zejména řešením nároků statické dopravy u novostaveb v rámci objektů.

4.4.5. Městské třídy zahrnující území určené pro rozvoj vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy (např. polyfunkční domy s bydlením, stavby veřejného vybavení s komerčním parterem, bytové domy s komerčním parterem, hotely) ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu městské třídy ve struktuře města, zejména řešením nároků statické dopravy u novostaveb v rámci objektů.

4.10. Koncepte rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit

4.10.3. Lokalita 03 (Kosmonautů-jih)

a) Požadavky na rozvoj lokality:

- rozvíjet charakter městského centra formou rozšíření centra zejména městskou smíšenou funkcí v polyfunkčních domech s bydlením na plochách ...03/056P...

- rozvíjet funkčně smíšený městský charakter lokality přednostně ve prospěch celoměstských funkcí na plochách ...03/056P...

b) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot:

- chránit a posilovat pohled na historické jádro (kostel svatého Michala) z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinovu (MP27)

ÚP Olomouc při stanovení koncepce zdůrazňuje v dané ploše rozvoj zástavby městského charakteru, posilující městské centrum a městské třídy. Zároveň stanovuje ochranu pohledově dominantních prvků zástavby, zejména celého historického jádra města jeho vymezením ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1). Dotčené území by se mělo rozvíjet jako kompaktní smíšená zástavba s komerčním parterem, s hlavní orientací směrem do městských tříd. Důraz je kladen na utváření veřejných prostranství, zejména městských tříd; těžiště zástavby tvoří vnější obvod těchto tříd.

Změna č. II vychází z této koncepce a definuje maximální výšku zástavby, která umožní rozvoj městského charakteru zástavby ve vazbě na převládající výškovou hladinu a prostorovou strukturu okolní zástavby v pásu podél třídy 17. listopadu a třídy Svobody při zohlednění ochrany kulturních hodnot městské památkové rezervace, dálkových i blízkých pohledů na stavební dominanty historického jádra města a ochrany pohledově dominantního prvku Svatého Kopečku, k němuž směřuje jedna z mariánských os protínající území řešené Změnou č. II.

7.12. Podmínky prostorového uspořádání – Tabulka ploch

7.12.2. Pro vybrané plochy jsou v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) stanoveny požadavky na jejich využití: a) Maximální výška zástavby: udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: „maximální výška římsy nebo okapní hrany / maximální výška hřebene střechy nebo ustupujícího podlaží pod úhlem 45°, to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby nebo v případě ztížených terénních podmínek 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).

Pro určení maximální výšky zástavby dále platí:

- podél městských tříd je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze (např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení), překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami do výšky o 1/5 vyšší, než je maximální výška okolní zástavby stanovená v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) maximálně nad 1/5 půdorysu objektu

- maximální výšku zástavby lze překročit při dostavbě proluk do výšky sousedních stávajících staveb

- maximální výšku zástavby nelze překročit technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů apod.

- maximální výšku zástavby nelze podél městských tříd a v městských subcentrech překročit v plochách, které jsou uvedeny v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) ve sloupci Zpřesnění podmínek využití

- maximální výška zástavby může být pro jednotlivé plochy podrobněji specifikována v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) ve sloupci Zpřesnění podmínek využití.

Urbanistická koncepce, resp. koncepce prostorového uspořádání je dále vyjádřena v grafické části ÚP Olomouc v tomto schématu:

- I/S1 Schéma výškové regulace a polycentrického systému

Dle Územního plánu Olomouc je historické jádro města těžištěm sídla s kompaktní, historicky rostlou zástavbou městského charakteru. Celé jádro je zároveň kulturní hodnotou území s množstvím stavebních

dominant, které se zásadním způsobem podílejí na hodnotném panoramatu města v dálkových pohledech a utvářejí charakteristické kulisy města v pohledech z vnitřních veřejných prostorů města.

Historické jádro je na západní, jižní a východní straně obklopeno urbanistickou „první vrstvou“, kterou se ve změně č. II Územního plánu Olomouc rozumí pás zástavby a nezastavěných ploch kolem historického jádra (MPR Olomouc), na západě ohraničený Smetanovými a Čechovými sady, na jihu železniční tratí a z východu řekou Moravou (viz schema na str. 13 Grafické přílohy textové části odůvodnění). Převládající charakter zástavby první vrstvy je dán především objekty podél třídy Svobody a tř. 17. listopadu, postavenými na přelomu 19. a 20. století a v první polovině 20. století. Prostorová struktura první vrstvy vychází převážně z Regulačního plánu královského města Olomouce Camilla Sitteho, významného vídeňského architekta a urbanisty, jehož plán stanovil koncepci rozvoje města po zrušení hradeb (viz str. 6 Grafické přílohy textové části odůvodnění: Plán rozšíření města, Camillo Sitte, 1895). Podle tohoto plánu byla mimo jiné vytyčena nová okružní třída (dnes třída Svobody), na kterou navazuje intenzivní bloková zástavba s budovami celoměstského významu následovaná pásem městských parků. Oprávněnost nazvat tuto část města „první vrstvou“ potvrzuje i místní název pro území mezi třídou 17. listopadu a Moravou – Envelopa, tj. obálka.

Až na dvě výjimky (plochy 04/081P a 03/052P) je pro „první vrstvu“ v ÚP Olomouc stanovena jednotná maximální výška zástavby 19/23 m. (V ploše 04/081P je maximální výška nižší, v ploše 03/052P je stanovena jako 19/23 m + specifická výška pro administrativní objekty).

Tepnu centrální části města související s řešeným územím tvoří ulice Legionářská, třída Svobody, úsek třídy 17. listopadu a třída Kosmonautů, končící u hlavního nádraží. Třída Kosmonautů je s ohledem na dobu vzniku charakterizována vyšší zástavbou zčásti blokového, převážně však sídlištního charakteru obytných domů volně umístěvaných ve veřejném prostoru. Výrazným předělem charakteru zástavby podél třídy Kosmonautů je koryto řeky Moravy, které vytváří přirozenou hranici mezi první vrstvou zástavby kolem historického jádra a vyšší zástavbou směrem k hlavnímu nádraží.

Dotčené území plochy 03/056P a souvisejících ploch podél ulice Šantova, resp. také území stávajícího obchodního centra Galerie Šantovka, nebylo dlouhodobě z kompozičního hlediska zcela začleněné do městské struktury, což je dáno bývalou existencí výrobních areálů v daných plochách. S cílem dotvořit souvislý „ochranný“ prstenec zástavby bylo v rámci koncepce ÚP Olomouc toto území zahrnuto do pásu obepínajícího historické jádro. Maximální výška zástavby tohoto prstence je převážně 19/23 m, což je hladina odpovídající stávající zástavbě. Ze Schématu výškové regulace a polycentrického systému vyplývá, že tento pás zástavby je v kompozičním smyslu stabilizačním a ochranným pásmem okolo historického jádra města. Vyšší zástavba (hladiny 25/29 m a 29/29 m) je pak umožněna v úseku třídy Kosmonautů od řeky Moravy k hlavnímu nádraží, kde lze dynamicky rozvíjet moderní část města. Ze Schématu výškové regulace a polycentrického systému v ÚP Olomouc je zcela zřejmé, že v tomto úseku výšková hladina graduje - je zde možné umístit nejvyšší objekty ve městě.

Návrh Změny č. II Územního plánu Olomouc, který v ploše 03/056P stanovuje maximální výšku zástavby 19/23 m, odpovídá koncepci prostorového uspořádání města stanovené v ÚP Olomouc. Stanovením této výšky je dotvořen prstenec zástavby okolo historického jádra města s maximální výškou nepřevyšující úroveň 19/23 m (s výjimkou plochy 03/052P se specifickou výškou pro administrativní objekty). Už varianta maximální výšky 21/27 m by tuto výšku překračovala, navíc by tato výška blokové zástavby byla v případě využití možnosti překročení maximální výšky 19/23 m o 1/5 lokálními dominantami podél městských tříd nevhodně totožná s výškou těchto výškových akcentů o výšce až 27,6 m, jejichž smyslem je zdůraznění určité urbanisticky významné polohy – např. nároží ulic apod. Varianta maximální výšky 29/29 m by výšku stávajících staveb překračovala ještě více.

Stavební zákon, který definuje sledovaný veřejný zájem jako ochranu hodnot území, vytyčuje cíle a úkoly územního plánování, mimo jiné i „komplexní řešení účelného využití a prostorového uspořádání území“. Stanovení limitu maximálních výšek zástavby je přitom jedním ze základních principů prostorové regulace, která by vedla ještě rozumně k zamýšlenému cíli, tedy k ochraně hodnot daného území. Legitimita zásahu do vlastnického práva ve vztahu k definovanému veřejnému zájmu je tedy zřejmá. Maximální výška zástavby 19/23 m je z hlediska veřejných zájmů akceptovatelná a zároveň umožňuje vlastníkově zástavbu dané lokality odpovídající charakteru území. Omezení vlastnických práv je v tomto případě zcela srovnatelné s omezením ostatních vlastníků pozemků a staveb v pásu „první vrstvy“ zástavby, a tedy z hlediska souladu veřejných a soukromých zájmů přiměřené.

Z výkresu I/S1 „Schéma výškové regulace a polycentrického systému“ platného Územního plánu Olomouc je zřejmé, že výšková regulace řešené plochy 03/056P odpovídá regulaci ostatních ploch v pásu podél vnitřního městského okruhu - třídy Svobody a třídy 17. listopadu, tedy v pásu „první vrstvy“, a z hlediska koordinace veřejných a soukromých zájmů je tedy proporcionální.

## VZTAH ŘEŠENÍ KE KOMPOZICI MĚSTA A KONTINUITĚ URBANISTICKÉHO VÝVOJE

U stanovování maximální výšky zástavby je mimo jiné zohledněn vztah k těm částem města, které s řešeným územím prostorově souvisí. V tomto případě se především jedná o historické jádro přibližně vymezené hranicemi města na konci 18. století a „první vrstvu“ zástavby za hranicí jádra.

Přiměřenost výšky zástavby je posouzena nejen podle vnějších pohledů na město směrem k jeho centru, ale především s ohledem na urbanistický kontext. Rozdíl mezi pozorováním města z pevného stanoviště a jeho zažíváním při pohybu městem je faktor čtvrtého rozměru – času. Při statickém pozorování čtvrtý rozměr chybí. Naproti tomu při chůzi nebo jízdě městem člověk postupně vnímá domy a prostor mezi nimi a vytváří si tak celkový obraz města. Toto bezprostřední vnímání urbanistické struktury je stejně významné jako statické pohledy na město z vybraných míst.

Pro posouzení návrhu vzhledem k urbanistickému kontextu je nutno nejprve srozumitelně popsat urbanistickou kompozici města, zejména té části, která s řešeným územím souvisí. Díky tomu se vyjeví, jak je město rostlé a proč, jaké jsou jeho hodnoty, které je třeba chránit a rozvíjet a jakou pozici v těchto souvislostech zaujímá řešená plocha 03/056P. Níže popsaná kompozice je v souladu s platným územním plánem a je v něm obsažena zejména v urbanistické koncepci a koncepci plošného a prostorového uspořádání.

### Topografie

Obraz každého sídla – tedy krajina jakožto přírodní prvek a urbanistická struktura jakožto lidský výtvar - jsou dané především reliéfem terénu.

Olomouc leží na Hané, ploché nivě řeky Moravy, která protéká územím ze severu na jih. Prostor, ve kterém je město položeno, je na východní straně vymezený svahy Nízkého Jeseníku a Oderských vrchů postupně stoupajícími až do Hrubého Jeseníku. Na západní straně jeho okraj tvoří okraj mírný hřbet Tabulového vrchu. Masiv Nízkého Jeseníku a Oderských vrchů na východě je nejvýraznějším přírodním prvkem velkého měřítka a prostorovou protiváhou roviny podél Moravy. Úroveň terénu v místě kostela na Sv. Kopečku je 379 m n. m. a je tedy cca 170 m nad úrovní nivy. Terénní vlna na západní straně se táhne od Kožušan přes Slavonín a Tabulový vrch (269 m n. m.) až k Dílovému vrchu u Křelova, je tedy cca 75 m nad úrovní nivy. Úroveň nivy je cca 210 - 215 m n. m.

Historické jádro města vzniklo na mírné, esovitě modelované vyvýšenině nazývané Olomoucký kopec. Lze na něm vysledovat tři lokální pahorky: nejvyšší Michalský pahorek (230 m n. m.), který se dnes zvedá asi 19 m nad úroveň nivy, dále Petrský pahorek a nejnižší Dómské návrší (226 m n. m.). Svahy Olomouckého kopce jsou k západu mírné, na ostatních stranách padají příkře skalnatými srázy k rameni řeky Moravy.

### Urbanistický vývoj

Za nejstarší část současného města lze považovat Dómské návrší, kde byly Přemyslovci na začátku 11. století založeny středověký hrad, bazilika a románský palác.

V historii města hrálo důležitou roli vojenství. Postupně byl vybudován systém bastionového opevnění, předměstí, vesnice a usedlosti v těsné blízkosti byly odstraněny nebo přesunuty jinam. Během druhé poloviny 19. století byl ve vzdálenosti cca 2,5 – 3 km za hradbami vybudován unikátní věnc 25 předsunutých fortů. Systém opevnění se později stal bariérou dalšího rozvoje a od poloviny 19. století (r. 1886 prohlásila vídeňská vláda pevnostní města za otevřená města) začal být postupně demolován.

Po zbourání hradeb se město začalo rychle rozvíjet především východním směrem podél nádražní třídy a směrem západním zástavbou Hradebního okruhu a založením „úřednické čtvrti“. Po druhé světové válce byla na západní a jižní straně postavena rozsáhlá sídliště, výstavba v severním segmentu měla v té době menší rozsah, díky tomu se tam více udržel venkovský charakter zástavby postupně přecházející do krajiny.

### Současný stav - kompozice

Olomouc má ze všech měst podobné velikosti v Česku největší historické jádro.

Po zbourání hradeb, které původně jádro vymezovaly, se město díky topografii bez výrazných omezujících prvků rozvíjelo do všech stran. Osnovu urbanistické struktury tvoří radiály historických cest, kolem kterých se formovalo nejstarší osídlení vně hradeb a okružní komunikace, které směrem od jádra oddělují jednotlivé vrstvy postupně vznikající zástavby. Okružní komunikace jsou patrné zejm. na západní a jižní straně města. Okrajové části tvoří většinou bývalé vesnice s drobnou strukturou zástavby. Historické jádro je díky své poloze na mírné vyvýšenině prostorovou dominantou celého města a okolní krajiny.

Výrazná je severojižní osa řeky Moravy a hlavní železniční trati. Podél řeky proniká ze severní a jižní strany do bezprostřední blízkosti historického jádra nezastavěná krajina – tzv. severní a jižní zelený klín. Vzhledem k tomu, že severní strana města si zachovala menší měřítko zástavby, je z krajiny na severní straně obraz města podobný historickým vedutám.

Hlavními stavebními dominantami jsou věže čtyř kostelů (dóm sv. Václava, Panny Marie Sněžné, sv. Michala a sv. Mořice) a radnice. Nejvýraznější dominantou a nezaměnitelným znakem Olomouce je věž dómu

sv. Václava vysoká 101 m. Mezi historické dominanty Olomouce dále patří klášter Hradisko, který leží na nízké vyvýšenině na břehu řeky vně jádra města a bazilika Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku, která díky poloze na úbočí Nízkého Jeseníku vysoko nad niveletou nivy a olomouckých pahorků dominuje celému kraji. Prostorová kompozice historické jádro – klášter Hradisko – bazilika na Svatém Kopečku je v rámci České republiky jedinečná. Dalšími výraznými celoměstskými dominantami mimo historické jádro města, které se v panoramatu současné Olomouce projevují, jsou kostel sv. Cyrila a Metoděje v Hejčíně, bytový dům s vodojemem na Nové Ulici, budova RCO u nádraží, objekt a komín teplárny, sila na Pavelkově a Hamerské ulici a nejnověji budova MVŠO na tř. Kosmonautů. Poměrně masivní zástavba vyšších objektů jsou panelová sídliště na jihozápadní straně města, z nichž vystupuje několik bodových domů vysokých 38 – 42 m (ul. Voskovcova a Jánského).

Výškové stavby v Olomouci lze rozdělit podle výšky na dvě skupiny. Stavby, které nepřesahují výšku 37 – 42 m, se v celkovém panoramatu města neuplatňují a pokud ano, tak jen z dílčích pohledů, lze je tedy považovat za dominanty lokální. Stavby vyšší než je tato hranice se naopak uplatňují v celkovém panoramatu a obrazu města a působí, tedy jako dominanty celoměstské. Tato hranice je daná reliéfem terénu a výškovým uspořádáním zástavby a je pro každé město jiná. (Záleží samozřejmě také na poloze stavby – objekt na okraji města v blízkosti nezastavěné krajiny působí jako výrazná dominanta i když není tak vysoký, obzvláště pokud je v prostředí nízkopodlažní předměstské zástavby; pro účely této Změny č. II ÚP Olomouc jsou však směrodatné stavby v centrální části města a v širším centru, proto se stavbami v okrajových částech nebo dokonce v samostatných obcích připadajících k Olomouci nezabývá.) Z výkresu Katalog výškových dominant na str. 16 grafické přílohy Odůvodnění je vidět, že celoměstských dominant je v Olomouci čtrnáct. Těchto čtrnáct historických i novodobých objektů, tvoří charakteristický obraz panoramatu města. (viz grafická příloha Odůvodnění: Schema urbanistické kompozice města na str. 13, Celkové řezy městem na str. 14 a Katalog dominant na str. 16).

V „první vrstvě“ zástavby kolem jádra města (její vymezení je znázorněno ve Schematu urbanistické kompozice na str. 13 přílohy) je pět staveb, které výrazněji převyšují výškovou hladinu okolní zástavby a jsou tedy výškovými dominantami. Podle výše uvedeného rozdělení jsou Husův sbor na Legionářské (27 m), vila na síle (34 m) a dva objekty Václavkovy koleje (37 m) dominantami lokálními. Červený kostel na tř. Svobody s věží vysokou 52 m patří mezi celoměstské dominanty, jeho účinek je však silnější z bezprostředního okolí než z dálkových pohledů, protože jeho jediná věž je velice štíhlá.

### **Urbanistický kontext plochy 03/056P**

Území, jehož součástí je plocha označená v ÚP Olomouc kódem 03/056P, patří do „první vrstvy“ města obklopující historické jádro.

Převládající charakter zástavby první vrstvy je dán především objekty podél třídy Svobody a tř. 17. listopadu, postavenými na přelomu 19. a 20. století a v první polovině 20. století. Prostorová struktura první vrstvy vychází převážně z Regulačního plánu královského města Olomouce Camilla Sitteho, podle kterého byla mimo jiné vytyčena nová okružní třída (dnes třída Svobody). Na ni navazuje intenzivní bloková zástavba s budovami celoměstského významu následovaná pásem městských parků.

Plocha 03/056P sice není v tomto regulačním plánu řešena, na sousedním území (dnešní obchodní Galerie Šantovka) je však struktura zástavby naznačena a prostorová souvislost celého pásu „první vrstvy“ jasně zřejmá. Postupně se rodící část města podle tohoto rozvrhu je vidět na plánu města Olomouce z konce 19. století na str. 7 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

Při stanovení maximální výšky zástavby je nutno vycházet z předpokladu jednoznačně pozitivního účinku kontinuity urbanistického vývoje. Kontinuita představuje jedno z klíčových východisek územně plánovacích procesů; procesy plánování obecně ztrácejí bez zachování kontinuity svůj smysl. Kontinuální a pozvolný rozvoj území, sídel a jednotlivých lokalit (bloků, obytných souborů apod.), zachovávající historickou souvislost, vycházející z historicky daného uspořádání území a z jeho dlouhodobého vývoje, je v širším časoprostorovém kontextu Olomouce dobře čitelný a tvoří jednu z jeho základních urbanistických hodnot.

Změna č. II ÚP Olomouc zohledňuje poznatky o dosavadním vývoji města Olomouce, postupně rostoucí urbanistické struktury a měnících se ekonomických, sociálních a politických požadavků. Hlavním východiskem je respektování historického vývoje města a zachování jeho kontinuity do budoucna při současném umožnění dostatečně intenzivní zástavby, která významu řešeného území odpovídá.

viz str. 5 – 9 Grafické přílohy textové části odůvodnění

Plocha řešená Změnou č. II se v historii nezačlenila do struktury města ve smyslu zástavby městského charakteru s podílem bytů. Původně nezastavěné území mezi Mlýnským potokem a řekou Moravou nebylo vhodné k zástavbě s ohledem na blízkost vodních toků a nízkou úroveň terénu; na začátku 20. století zde však přesto stála první továrna a v průběhu 20. století již bylo celé území intenzivně využito pro výrobní aktivity. Z digitálního modelu zástavby, který má magistrát k dispozici, vyplývá, že Výška převážně většiny objektů

areálu se pohybovala v rozmezí 10 - 15 m, pět objektů dosahovalo výšky 18 - 23 m, nejvyšší objekt o půdorysných rozměrech 7x12 m (84 m<sup>2</sup>) byl vysoký 25 m. V roce 2001 zde byla výrobní činnost ukončena.

Řešená plocha prostorově náleží do pásu „první vrstvy“ zástavby obalující jádro historického centra města, oddělena tokem řeky Moravy od novodobé části města podél třídy Kosmonautů. Dokládá to také většina územně plánovacích dokumentací z 20. století, jejichž výběr je prezentován na str. 8 -11 Grafické přílohy textové části odůvodnění, a samozřejmě platný územní plán, jehož výřez je uveden na str. 12 přílohy. Koncepte těchto plánů více či méně navazují na původní regulační plán Camilla Sitteho, jehož řešení naznačovalo budoucí integraci dotčené plochy do městského centra. Blízkost a vztah k historickému jádru jsou také jedním z předpokladů rozvoje zástavby městského charakteru v dotčené ploše v návaznosti na stávající stabilizovanou zástavbu „první vrstvy“.

Sledováním vývoje zástavby v pásu okolo historického jádra lze získat představu o jeho kontinuitě. Její zachování vyjadřuje v souladu s principy udržitelného rozvoje území respekt k dosavadnímu historickému vývoji města a k urbanistické struktuře města, jež tímto způsobem vznikla.

Zástavba podél dlouhodobě stabilizované městské třídy Svobody je založena na principu postupného (nikoli skokového) zvyšování zástavby, v reakci na rostoucí význam této třídy v celoměstském kontextu, její zatížení, zájem o výstavbu, technické a technologické možnosti, apod. Původní zástavbu tvořily 2 - 4 podlažní měšťánské domy, v 1. a 2. polovině 20. století docházelo ke zvyšování zástavby na 5 – 6 podlaží (kombinace šikmých a plochých střech) v reakci na zvyšující se význam třídy a její plné zapojení do centrální části města; její význam a cena posiluje v souvislosti se značným plošným rozvojem města. Hladina 6 podlaží je na třídě Svobody překročena jen ve dvou případech, a to v případě objektu bývalé Jednoty a v případě nástavby bývalé Komerční banky.

Pro stanovení maximální výšky zástavby v řešené ploše byla zkoumána výška stávající zástavby podél třídy Svobody, třídy 17. listopadu a třídy Kosmonautů. Pro popsání charakteristické výšky stávající zástavby byla zvolena metoda tzv. převažující maximální výšky zástavby. Odborným odhadem byla převažující maximální výška stanovena jako hladina, kterou nepřesáhnou 2/3 objektů. Převažující maximální výška hřebenů střech podél tř. Svobody je na západní straně 23 m, na východní straně 21 m, na třídě 17. listopadu v úseku mezi Masarykovou a třídou Kosmonautů 24 m. Převažující maximální výška hřebenů střech na třídě Kosmonautů je 10 m v úseku „první vrstvy“ mezi třídou 17. listopadu a řekou Moravou (dle ÚP Olomouc jde v tomto úseku převážně o plochy přestavby) a v úseku od řeky Moravy k hlavnímu nádraží, který již do „první vrstvy“ nenáleží, je to 31 m. Výpočet převažující maximální výšky zástavby je na str. 56 - 58 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

Řešení Změny č. II ÚP Olomouc reflektuje udržitelnost trendu spočívající v zachování kontinuálního vývoje zástavby jako jednoho z předpokladů nebo principů tvorby, udržení a rozvoje urbanistické hodnoty a kontinuálního vývoje obou městských tříd v „první vrstvě“ (tj. třídy Svobody a třídy 17. listopadu).

Změnou č. II ÚP Olomouc je navazováno na dosavadní postupný, kontinuální rozvoj urbanistické struktury města a zástavby městských tříd. Stanovená maximální výška zástavby 19/23 m reflektuje toto postupné zvyšování zástavby v čase a je zcela kontextuální, což vyplývá i z výpočtu převažující maximální výšky zástavby a zejm. z podélného řezu tř. Svobody-Kosmonautů (viz str. 20 a str. 56 - 58 Grafické přílohy textové části odůvodnění). Ve vztahu k uvedeným převažujícím maximálním výškám zástavby podél třídy Svobody, třídy 17. listopadu a třídy Kosmonautů v úseku „první vrstvy“ je z prověřovaných variant přijatelná pouze maximální výška 19/23 m, už varianta 21/27 m tuto výšku, charakteristickou pro území „první vrstvy“, překračuje nejméně o výšku 1 podlaží. Navíc je z tabulek výpočtu převažující maximální výšky zřejmé, že např. na třídě 17. listopadu nedosahuje stanovené výšky (24 m) nadpoloviční většina stávajících staveb, přičemž jejich výška je nejméně o 4 m nižší, rozdíl by tedy byl ještě větší. Také z porovnání jednotlivých variant v řezu tř. Svobody, Kosmonautů a řezu Na Střelnici-Švýcarské nábřeží na str. 20 a 21 Grafické přílohy textové části odůvodnění je vidět, že hladina 21/27 m by převyšovala o jedno podlaží zástavbu, která by odpovídala tomuto území při dodržení urbanistické logiky uspořádání hmot, ve vztahu ke stávající zástavbě ulice Šantova by došlo dokonce k navýšení o cca 11 m. Hladina 29/29 m je již k okolní zástavbě pásu kolem jádra města ve výrazně kontrastním vztahu, naopak je v souladu s výškovou hladinou na tř. Kosmonautů v úseku od řeky Moravy k hlavnímu nádraží, což je území urbanistickým charakterem od „první vrstvy“ odlišné. Pro čitelnost urbanistické struktury města a ochrany jeho hodnot je žádoucí toto odlišení zachovat.

Stanovená maximální výška zástavby 19/23 m reprezentuje vyšší, městskou zástavbu odpovídající charakteru zástavby v „první vrstvě“ kolem historického jádra, přičemž v porovnání s původní zástavbou areálu umožňuje nárůst o 2-4 podlaží na větší části plochy.

## VZTAH ŘEŠENÍ K HODNOTÁM ÚZEMÍ

Hlavní hodnotou, která má být výškovou regulací řešeného území chráněna, je historické jádro města prohlášené za Městskou památkovou rezervaci (MPR). Jedná se o hodnotu, jejíž ochrana má legislativně zakotvený rámec a je nepochybnitelně celospolečenským zájmem. Cílem je zachovat v maximální možné míře hodnoty stávajících hmotových struktur historické zástavby včetně odpovídajících projevů v krajině. Z toho důvodu je ochrana MPR zaměřena zejména na zachování dálkových pohledů na historické panorama města a pohledů směrem z MPR a okolí, dále na prostorovou skladbu zástavby, ale i vizuální a významové vztahy mezi územím MPR a navazující zástavbou. Význam regulace zástavby v bezprostředním okolí MPR byl potvrzen vyhlášením ochranného pásma. Území je nutné chránit před nepříznivými stavebními zásahy, a to zejména usměrňováním výšky a hmoty nově vznikajících novostaveb, přestaveb, dostaveb a nástaveb, které by mohly nepříznivě ovlivnit celkový výraz i charakter MPR a jejího okolí. Vzhledem k tomu, že řešené území je situováno v tomto ochranném pásmu a přináší k nejbližšímu prstenci zástavby (první vrstvě) obklopující historické jádro města, je nutné v něm zajistit ochranu MPR prostřednictvím hmotové a prostorové skladby zástavby a dále prostřednictvím ochrany hlavních městských dominant v dálkových i blízkých pohledech. Pro ochranu MPR jsou kromě dálkových pohledů důležité také pohledy z MPR na nejbližší okolí, zejména z hlediska výšky zástavby těsně navazující na MPR.

### Urbanistická struktura a historické jádro města Olomouc reprezentované vymezením MPR Olomouc včetně ochranného pásma

Zástavba historického jádra města i zástavba vzniklá na jeho okraji po zrušení městského opevnění na konci 19. století a v první polovině 20. století, vykazuje určité společné architektonicko-urbanistické charakteristiky, které jsou součástí památkových hodnot. Jde například o půdorysnou strukturu a hmotovou skladbu zástavby, parcelaci, kompoziční vztahy prostorů, působení dominant apod. Urbanistickou hodnotu „první vrstvy“ utváří zástavba rozvíjená na podkladě historického regulačního plánu Camilla Sitteho, obklopující na západní, jižní a východní straně historické jádro města. S ohledem na výše uvedené převažující výšky zástavby „první vrstvy“ je z hlediska prostorové struktury a hmotové skladby zástavby z prověřovaných variant kontextuální jen varianta maximální výšky 19/23 m, která nepřekračuje výšku stávající zástavby. Maximální výška 19/23 m reprezentuje vyšší (6 - 7 podlažní) městskou zástavbu odpovídající charakteru stávající zástavby v „první vrstvě“.

Posouzení vlivu navržené výšky na urbanistickou strukturu a historické jádro Olomouce

Posouzení vlivu navržené výšky zástavby na urbanistickou strukturu a historické jádro Olomouce bylo pro účely srozumitelnosti a věrohodnosti zdůvodnění provedeno v prostorovém modelu města Olomouc a v několika variantách z těch významných míst, odkud jsou varianty viditelné.

Kamery pohledů stanovených ÚP Olomouc byly v digitálním modelu polohopisně umístěny dle souřadnic daných v Odůvodnění ÚP. Výškově byly všechny kamery umístěny v horizontu očí, tj. cca 1,7 m nad terénem.

Relevantní místa důležitých pohledů dle ÚP Olomouc (specifikace převzata z Výroku ÚP):

- MP-10 pohled na historické jádro od poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava, včetně mariánských os
- MP-11 panoramatický pohled na město a jeho okolí z věže kostela sv. Mořice; cíl pohledu – zejména historické jádro
- MP-12 panoramatický pohled na město a jeho okolí z restaurace RCO; cíl pohledu – zejména historické jádro a poutní chrám Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku

Místa dle ÚP byla doplněna o další stanoviště. Kritériem pro jeho výběr byla dobrá viditelnost celistvého panoramatu města (neboli charakteristického obrazu města tvořeného více dominantami současně) a dále to, aby bylo veřejně přístupné a navštěvované větším počtem lidí – bližší zdůvodnění viz níže:

- nábřeží U Rybářských stavů

souřadnice vybraného stanoviště: S-JTSK: x: -546454.292, y: -1123312.790 (WGS: šířka/délka: 49°34'40.6654"N, 17°15'47.6510"E)

- Jde o jeden z posledních dochovaných dálkových pohledů na souvislé panorama historického jádra od jihu, což je dáno tím, že podél Moravy proniká téměř až k samému centru města nezastavěná krajina - tzv. jižní zelený klín.
- V ÚP Olomouc je kromě seznamu důležitých podhledů, které je nutné chránit a rozvíjet, uveden v kap. 3. Základní koncepce rozvoje území obce mimo jiné i obecný požadavek: „Chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko.“ V zájmu ochrany hodnot je tedy žádoucí se zabývat i pohledy neuvedenými ve zmíněném seznamu.
- Obecný požadavek ochrany panoramatu města je uveden i v Regulačním plánu MPR Olomouc, který v kap. J 1.4 Ochrana dálkových pohledů na panorama historické části města definuje požadavek: „Při navrhování staveb v území města Olomouce je nutno zvažovat uspořádání budoucí zástavby

a vedení komunikací s ohledem na maximální možnou ochranu a zachování účinků siluety MPR uplatňující se v dálkových pohledech". Ve schematu dálkových pohledů je pohled z nábřeží U Rybářských stavů uveden jako jeden z „hlavních dálkových pohledů na historické centrum z okraje města a mimo něj“, v textu je dále uvedeno, že v případě pohledů od jihu „jde o cenné lokality, které mají dosud téměř přírodní charakter“ a jako doporučení je uvedeno, že „respektování jižního zeleného klínu a s tím související stavební uzávěra přispěje i k zachování dálkových pohledů.“

- Pohled z nábřeží U Rybářských stavů byl jako jeden z významných pohledů vytipován ve studii Koncepce prostorové regulace / výškového zónování, která byla zpracována se záměrem najít vyvážený poměr mezi ochranou hodnot města a zájmem o zvyšování zástavby.
- Jde o kvalitní a oblíbené přírodní rekreační území podél řeky Moravy, které vzniklo úpravou koryta a břehů řeky v rámci protipovodňových úprav dokončených na podzim 2014. Jde o jeden z mála úseků řeky ve městě, kde je přírodní nábřeží umožňující bezprostřední kontakt s vodou.
- Je v blízkosti kapacitních sídlišť Povel a Nové Sady, které nemají jinou srovnatelně kvalitní zelenou plochu. Díky tomu, že řeka Morava tvoří zelenou osu procházející Olomoucí ze severu k jihu, význam území v okolí nábřeží U Rybářských stavů přesahuje svoji lokalitu a má význam celoměstský.
- Pro umístění kamery bylo určeno stanoviště, odkud je vidět nejvíce dominant historického jádra, aby bylo panorama co neúplnější; nyní je panorama kvůli nezastavěným plochám dobře viditelné, po zastavění okolních přestavbových ploch (zejm. poloostrova Šantovka) bude panorama částečně zakryto, některé charakteristické dominanty však viditelné zůstanou (zejm. kopule sv. Michala a dóm sv. Václava). Budoucí zástavba přestavbových ploch je v pohledu znázorněna modelem šedé barvy.

#### Vyhodnocení vlivu navržené maximální výšky na pohledy z důležitých míst.

Kritériem hodnocení byla míra zakrytí charakteristického panoramatu města nebo jeho části (vč. zakrytí jediné z pěti nejvýznamnějších dominant), přičemž za nepřijatelný vliv je považována taková míra zakrytí, kdy panorama jako celek nebo silueta dominanty ztratí svůj charakteristický obraz a siluetu a přestanou být na první pohled rozpoznatelné.

Pomocí prostorového modelu a následnými zákresy do fotografií pořízených z míst důležitých pohledů byly prověřeny tři varianty výšek budoucí zástavby: 19/23 m, 21/27 m (+ lokální dominanta 40 m) a 29/29 m. V pohledu z nábřeží U Rybářských stavů byly navíc prověřeny i varianty 19/23 m a 21/29 m se zvýšením o 1/5 (lokální dominanty podél městských tříd dle kap. 7.12.2.výroku ÚP).

V panoramatickém pohledu MP-10 od poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku vytváří zástavba o výšce 19/23 m jednolitý blok, který se však neprojevuje natolik výrazně, aby konkuroval různorodé zástavbě historického jádra. Zástavba o výšce 21/27 m již více kontrastuje s výškově různorodou zástavbou historického jádra a „první vrstvy“ a ve větší míře na sebe strhává pozornost na úkor historické zástavby. Specifická dominanta se v panoramatu neprojevuje nijak výrazně negativně.

V panoramatickém pohledu z věže kostela svatého Mořice se zástavba o výšce 19/23 m nijak výrazně neprojevuje a ve vztahu ke struktuře zástavby historického jádra a „první vrstvy“ má přijatelný účinek. Zástavba o výšce 21/27 m se již více zviditelňuje a její účinek v celkovém obrazu je méně příznivý. Specifická dominanta o výšce 40 m vystupuje z hladiny zástavby „první vrstvy“. Zástavba o výšce 29/29 m již výrazně kontrastuje s výškově různorodou zástavbou historického jádra a „první vrstvy“.

V panoramatickém pohledu z restaurace RCO koresponduje zástavba o výšce 19/23 m s výškou okolní zástavby a ve struktuře zástavby se nijak výrazně neprojevuje. Zástavba o výšce 21/27 m vytváří jednolitý blok, který nevhodně kontrastuje s výškově různorodou zástavbou historického jádra a „první vrstvy“. Specifická dominanta na sebe strhává nežádoucí pozornost. Zástavba o výšce 29/29 m ještě více kontrastuje se zástavbou historického jádra a „první vrstvy“ a má ještě výraznější negativní účinek.

V panoramatickém pohledu z nábřeží U Rybářských stavů je zástavba o výšce 19/23 m přijatelná s ohledem na stanovenou výšku zástavby v ploše 03/067P, která zakrývá střechy kostela Panny Marie Sněžné, a výšku zástavby v ploše 03/004P, která vytváří podnož věžím kostela svatého Václava. Na obě sousední zástavby přirozeným způsobem navazuje. V případě využití možnosti překročení maximální výšky o 1/5 lokálními dominantami podél městských tříd (zde na nároží třídy Wittgensteinovy a železniční trati) zakrývá tato zvýšená část zástavby část věží v průčelí dómu svatého Václava. Vliv na charakteristický obraz siluety dómu je výrazně negativní. Zástavba o výšce 21/27 m vytváří v pohledu z nábřeží dominantní blok mezi zástavbou v ploše 03/067P, která zakrývá střechy kostela Panny Marie Sněžné, a zástavbou v ploše 03/004P, která vytváří podnož věžím kostela svatého Václava. Ve srovnání se zástavbou o výšce 19/23 m nenavazuje na zástavbu sousedních ploch a její negativní účinek na panorama se zesiluje. Specifická dominanta o výšce 40 m zakrývá špičky kostela Panny Marie Sněžné. Zástavba o výšce 21/27 m s využitím možnosti překročení maximální výšky zástavby o 1/5 lokálními dominantami zakrývá značnou část věží v průčelí dómu svatého Václava. Silueta dómu ztrácí svůj charakteristický obraz v panoramatu. Zástavba o výšce 29/29 m i bez využití možnosti překročení maximální výšky zástavby o 1/5 zakrývá značnou část věží v průčelí dómu svatého Václava. Vliv

na charakteristický obraz dómu i dominantní účinek mezi zástavbou v ploše 03/067P, která zakrývá střechy kostela Panny Marie Sněžné, a zástavbou v ploše 03/004P, která vytváří podnož věžím kostela svatého Václava, je výrazně negativní.

Maximální výška zástavby v ploše 03/056P je tímto návrhem Změny č. II ÚP Olomouc stanovena na 19/23 m s vyloučením pravidla o překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd o 1/5, které umožňuje územní plán. Vyloučením pravidla o překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd o 1/5 je eliminován negativní vliv zástavby na ploše 03/056P při pohledu na obraz dómu ze stanoviště U Rybářských stavů, jak je znázorněno na str. 31 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

#### Mariánské osy vymezené Územní studií kulturních krajinných oblastí na území Olomouckého kraje

Řešeného území se týká Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1-KKO12 na území Olomouckého kraje (Löv a spol, s.r.o., 2014), která je územně plánovacím podkladem pro aktualizaci Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, pro zpracování územně plánovací dokumentace měst a obcí na území Olomouckého kraje (včetně jejich změn) a pro rozhodování v území.

Řešeným územím Změny č. II ÚP Olomouc (plocha 03/056P) prochází jedna z mariánských os propojující Svatý Kopeček s chrámem Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích.

Územní studie byla pořízena jako podklad Krajského úřadu Olomouckého kraje s cílem stanovení zásad pro využívání vymezených území za účelem zajištění ochrany a zachování kulturního dědictví, krajinného rázu a přírodních hodnot těchto cenných kulturně historicky významných území. Jedná se o oblasti s přírodně krajinnými úpravami, s vysokým krajinným, památkovým a přírodním potenciálem. Posouzení zpřesňuje v ZÚR stanovený rozsah vymezených území a rovněž upřesňuje vymezení kulturních a přírodních hodnot k ochraně ve stanovených oblastech. Pro tyto oblasti posouzení zpřesňuje, popř. navrhuje regulaci pro využívání daného území.

Území řešené touto studií (resp. částí studie KKO8 Kulturní krajina oblasti Svatý Kopeček a síť mariánských kostelů) sice nezahrnuje dotčenou plochu 03/056P, nicméně nad rámec řešení vymezuje tzv. mariánské osy, které spojují těžiště kulturní krajinné oblasti – Svatého Kopečku se soustavou 23 navzájem pohledově propojených kostelů s mariánským zasvěcením. Dle studie je tato síť mariánských poutních míst (převážně vytvořená v baroku) dosud chráněna pouze dílčí památkovou ochranou jednotlivých kostelů a krajinné dominanty Svatého Kopečku – studie proto stanovuje další požadavky na ochranu sítě v širším pojetí zachování hodnot kulturního krajinného celku.

Dle studie jsou identifikované hodnoty území a požadavky na jejich ochranu definovány takto:

*Zásadní ochranu zasluhuje veduta Sv. Kopečku s výhledy všemi směry, jako jeden z hlavních pólů Hornomoravského úvalu. Tento cíl vyžaduje posouzení veduty ve třech pozorovacích vzdálenostech.*

- *Z dálkových pohledů na Sv. Kopeček (např. od většiny mariánských poutních míst) je zásadně významná ochrana kontrastní barevnosti světlé vlastní čelní fasády poutního areálu vůči tmavé stromové vegetaci zahrádek i remízů a linií. Fasáda chrámu nesmí proto být v žádném případě stíněna stromy či jinými stavbami, a to ze směrů od severoseverozápadu přes jih po jihojihovýchod. Zbytek veduty (zahrádky, i obytná zástavba Samotíšek a Droždína ve svahu) nesmí narušovat kontrastní barvu textury chrámového komplexu a musí tedy být tmavá. Na temeni svahu Sv. Kopečku nesmí být budovány žádné další dominantní stavby, konkurující areálu.*
- *Dálkové pohledy ze Sv. Kopečku do krajiny (např. na mariánská poutní místa) jsou závislé na otevřených pohledech z chrámové terasy a platí pro ně stejná, výše uvedená pravidla.*

Další posouzení (pohledy ze střední pozorovací vzdálenost na Sv. Kopeček zhruba od Klášterního Hradiska, nadhledy ze Sv. Kopečku, blízké interiérové pohledy na Sv. Kopeček, interiérové pohledy od Sv. Kopečku) nemají žádný vliv na řešení ochrany týkající se dotčené plochy 03/056P.)

*Mimo souvislé řešené území leží zmíněná síť mariánských kostelů. Jejich přímá pohledová provázanost na Sv. Kopeček se omezuje na kostelní věže či vysoká průčelí. Ze země jsou pozorovatelné pouze a právě z terasy Sv. Kopečku.*

- *Ochrana přímých pohledů kostel – Sv. Kopeček je obdobná ochraně radioreléových paprsků, včetně ochranných pásem. Vzhledem k převýšení kostelních věží se však v prostorovém uspořádání okolo jednotlivých chrámů projeví jen minimálně – výškovým omezením staveb a zeleně na maximální hladinu cca 10 – 20 m nad terénem (podle konfigurace terénu).*
- *Nejjasnější provázanost kostelů na Sv. Kopeček je viditelná v noci, při osvětlení kostelních věží, jinak významně závisí na atmosférické viditelnosti.*

*K dosažení těchto cílů se navrhuje:*

*V územních plánech obcí respektovat navrženou zónaci:*

*V zónách 6. – jednotlivé kostelní průčelí a věže v pohledové síti mariánských poutních míst:*



- u všech dále vyjmenovaných kostelů, ve směru u každého chrámu uvedeného azimutu, vymezit ochranné pásmo 20 m na každou stranu, ale až 10 m pod kótu nejvyšší části chrámu. V tomto koridoru by neměla být žádná (stavební, ani stromová) clona. Pro mariánský kostel v Mostkovicích je stanoven azimut 50°.

Změna č. II ÚP Olomouc respektuje požadavky vyplývající z územní studie na ochranu mariánských os.

Vzhledem k tomu, že mariánská osa s ochranným pásmem stanoveným o poloměru 20 m od osy v celé její délce prochází v dotčené ploše 03/056P zhruba 130 m nad terénem, nebude mít na ni stanovená maximální výška zástavby 19/23 m žádný vliv. Grafické znázornění je uvedeno na str. 59 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

## SHRNUTÍ

Maximální výška 19/23 m s vyloučením pravidla o překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd o 1/5 je z hlediska kompozice města a kontinuity urbanistického vývoje kontextuální. Základní hladina 19/23 m navazuje na pás kolem historického jádra, který rozvíjí a doplňuje, aniž by konkurovala dominujícímu historickému jádru. Vyloučením pravidla o překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd o 1/5 je vyloučen negativní vliv zástavby na ploše 03/056P při pohledu na dóm ze stanoviště U Rybářských stavů. Toto řešení odpovídá také koncepci Územního plánu Olomouc.

Při pohledech z důležitých míst zástavba navržené maximální výšky 19/23 m nezasáhne negativně do panoramatu města, viz str. 23 - 35 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

Územím řešeným Změnou č. II (plochou 03/056P) prochází jedna z mariánských os propojující Svátý Kopeček s chrámem Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích. Bylo prokázáno, že do ochranného pásma osy by zástavba navržené maximální výšky 19/23 m s vyloučením pravidla o překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami podél městských tříd o 1/5 nezasáhla, protože obalová plocha ochranného pásma osy prochází asi 130 m nad terénem v místě řešené plochy.

Z hlediska ochrany památkových hodnot je s ohledem na proporcionalitu zásahu do vlastnického práva maximální výška zástavby 19/23 m v ploše 03/056P stanovena jako maximální akceptovatelná a zároveň umožňující realizaci 6-7 podlažní městské zástavby.

## F.4. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II VE VZTAHU K ZÁMĚRU VÝSTAVBY ŠANTOVKA TOWER (ŠTW)

### Podklady pro posouzení záměru Šantovka Tower v řešeném území

- digitální model Šantovka Tower a nákupního centra Šantovka, architektonický atelier Benoy London - NEW MODEL\_4 Views as per client request.dgn
- územní studie US-18 (Ječmen studio)
- urbanistická studie Olomouc Šantovka (K4 a.s., 04/2008)
- Šantovka Tower, projektová dokumentace pro územní řízení, Alfaprojekt Olomouc, a. s.
- Rozsudek Krajského soudu v Ostravě (č. j. 79 A 6/2014 – 193) ze dne 25.2.2015
- ÚP Olomouc (vydaný Zastupitelstvem města Olomouce formou Opatření obecné povahy č. 1/2014 ze dne 15.9.2014 s nabytím účinnosti dne 30.9.2014; zpracovatel KNESEL+KYNČL s.r.o.)
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména § 18 a 19 (cíle a úkoly územního plánování)

### Východiska pro posouzení záměru Šantovka Tower v řešeném území

Za základní východiska při stanovení výšky zástavby ve vztahu ke známému záměru v území považujeme:

- respektování urbanistické koncepce stanovené územním plánem
- oprávněnost a proporcionalita zásahu do kompozičních vztahů v území a vztah ke koncepci ochrany a rozvoje hodnot stanovené v ÚP Olomouc
- předpokládané vlivy záměru na sociální a hospodářskou strukturu města

### Posouzení záměru Šantovka Tower v řešeném území

Při hledání akceptovatelné výšky zástavby v ploše 03/056P jsme prověřovali také relativně dlouhodobě známý záměr výškové stavby Šantovka Tower. Jelikož bylo posouzení provedeno v rámci Změny č. II ÚP Olomouc, která stanovuje maximální výšku zástavby na ploše 03/056P, týká se tedy i vlivu výšky této budovy na město

především z prostorových a kompozičních aspektů. V závěru je však posouzení doplněno i o aspekty sociální a hospodářské. Při hodnocení jsme se zaměřili na soulad záměru s urbanistickou koncepcí stanovenou v ÚP Olomouc, oprávněnost a proporcionalitu zásahu do kompozičních vztahů v území, jeho vliv na ochranu a rozvoj hodnot území a vlivy na sociální a hospodářskou strukturu města.

### **Charakteristika záměru Šantovka Tower v řešeném území (výťah z textové části projektové dokumentace pro územní řízení)**

*Záměrem je výstavba bytového výškového objektu, realizovaného v jedné etapě. Navrhovaný bytový dům má celkem 23 nadzemních podlaží (NP) a 1 podzemní podlaží (PP). V 1. PP a 1. NP jsou převážně garážová stání, ve 2. NP jsou byty a komory, v ostatních nadzemních podlažích (3. NP – 23. NP) jsou byty (2 KK, 3 KK, 4 KK). V objektu je navrženo 90 bytových jednotek, 127 garážových stání (odstavných), na terénu 24 stání (odstavných a parkovacích). Pro celý objekt je uvažováno jako maximum 300 obyvatel. Celková užitná plocha bytů je cca 7 500 m<sup>2</sup>, celkový obestavěný prostor je cca 54 000 m<sup>3</sup>. Objekt bude řešen bezbariérově.*

*Hmotové řešení objektu navazuje na stávající uliční frontu tvořenou obytnými domy. Budova výškového bytového domu je hmotově rozdělena na masivní podnož a subtilní věž. Umístění stavby je nejbližší koncovému bytovému domu č. o. 10, č. p. 658 v ulici Šantova. 1. PP stavby je umístěno ve vzdálenosti 9,00 m od štítu dotčeného objektu. 1. NP a 2. NP ustupuje od štítu objektu na vzdálenost 20,10 m, výška 2. NP je 7,50 m v atice. Hlavní těleso navrhované výškové obytné budovy (věž – 3. NP – 23. NP) zůstává ve stejné vzdálenosti od štítu bytového domu (vzdálenost stejná jako u původní projektové dokumentace pro územní rozhodnutí) – z podnože vyrůstá ve vzdálenosti 27,80 m, pata věže je v průmětu na terén vzdálena 24,80 m.*

*Podnož má 1 PP a 2 NP. Má obdélníkový tvar o rozměrech 1. PP cca 77 x 37 m, 1. NP a 2. NP cca 55 x 33 m, směrem do ulice Šantovy je situováno vstupní foyer. Konstruktivní výška 1. PP a 1. NP je 3,5 m, 2. NP je 3,25 m. Na střeše podzemní části je na jižní straně zelená střecha, na severní straně parkoviště osobních aut s příjezdem do garáží v 1. NP.*

*Z podnože vyrůstá věž (cca 30 x 18 m) s dalšími 21 NP (3. NP – 23. NP), konstrukční výška jednotlivých podlaží je 3,25 m. Horní úroveň stropu se nachází ve výšce 75 m nad podlahou vstupního podlaží (1. NP ± 0,00). Tuto úroveň ještě o cca 3 m převyšují architektonické prvky fasády (v PD označeny jako „křídla“), celková výška stavby je tedy 78 m. Vstupní hala je uvažována přes dvě podlaží s prosklenou fasádou*

### **POSOUZENÍ ZÁMĚRU ŠANTOVKA TOWER VE VZTAHU K URBANISTICKÉ KONCEPCI PLATNÉHO ÚP OLOMOUČ**

V ÚP Olomouc jsou koncepční vazby prostorového – tedy i výškového – uspořádání zástavby definovány v textové části výroku (v kapitole 3. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot, v kapitole 4. Urbanistická koncepce a podrobněji popsáno v kapitole 7. Podmínky prostorového uspořádání – Tabulka ploch) a zobrazeny ve schématu s označením I/S1 Schéma výškové regulace a polycentrického systému.

Zásady koncepce jsou vyjádřeny v textové části ÚP Olomouc v těchto bodech (vyjmenovány jsou pouze body týkající se území řešeného Změnou č. II ÚP Olomouc a související s prostorovým uspořádáním území):

*3. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot*

*3.2. Územním plánem se stanovují tyto požadavky na rozvoj území města:*

*3.2.3. Rozvíjet polycentricnost města:*

*a) rozvíjet historické jádro a území mezi ním a hlavním nádražím jako městské centrum; posílit městský charakter třídy 17. listopadu a Kosmonautů;*

*d) rozvíjet městské třídy, respektive zástavbu podél nich.*

*3.3. Územním plánem se stanovují tyto požadavky na ochranu a rozvoj hodnot města:*

*3.3.2. Chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty na území města:*

*a) chránit a rozvíjet morfologii urbanizované krajiny, tj. součinnost působení tvaru zemského povrchu (např. nivy vodních toků, kopců) a zásahů člověka (např. stavebních dominant, výsadby stromořadí), zejména:*

*- chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko*

*c) chránit a rozvíjet hodnotnou strukturu zástavby, zejména:*

*- rostlý městský typ zástavby, rostlý vesnický typ zástavby a blokový typ zástavby, přičemž ochranou a rozvojem je míněno respektování charakteru těchto typů struktur zástavby při dostavbách, přístavbách a změnách staveb a zastavování proluk*

*f) chránit a rozvíjet hodnoty městské památkové rezervace Olomouc, areálu poutního chrámu navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku a kláštera Hradisko, zejména jako pohledově dominantní prvky, které jsou zobrazeny ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (IS1). K pohledově dominantním prvkům se vztahují místa důležitých pohledů.*

*4. Urbanistická koncepce*

4.4. *Polycentrický systém města: pro zajištění polycentrického rozvoje města a pro zajištění kvalitní dostupnosti občanského vybavení se vymezují překryvné prvky městské centrum, městské subcentrum hlavní, městské subcentrum doplňkové, příměstské centrum a městská třída. Překryvné prvky systému polycentrického města jsou vymezeny ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1).*

4.4.1. *Městské centrum zahrnující zejména historické jádro vymezené městskou památkovou rezervací a rozvojovou oblastí směrem k hlavnímu nádraží mezi zástavbou podél Masarykovy třídy a třídy Kosmonautů, vymezené k rozvoji vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem (např. polyfunkční domy s bydlením, stavby veřejného vybavení s komerčním parterem, bytové domy s komerčním parterem, hotely) orientovaným zejména do městských tříd a ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu centrální části města, zejména řešením nároků statické dopravy u novostaveb v rámci objektů.*

4.4.5. *Městské třídy zahrnující území určené pro rozvoj vícepodlažní kompaktní smíšené zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy (např. polyfunkční domy s bydlením, stavby veřejného vybavení s komerčním parterem, bytové domy s komerčním parterem, hotely) ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu městské třídy ve struktuře města, zejména řešením nároků statické dopravy u novostaveb v rámci objektů.*

4.10. *Koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit*

4.10.3. *Lokalita 03 (Kosmonautů-jih)*

a) *Požadavky na rozvoj lokality:*

- *rozvíjet charakter městského centra formou rozšíření centra zejména městskou smíšenou funkcí v polyfunkčních domech s bydlením na plochách ...03/056P...*

- *rozvíjet funkčně smíšený městský charakter lokality přednostně ve prospěch celoměstských funkcí na plochách ...03/056P...;*

b) *Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot:*

- *chránit a posilovat pohled na historické jádro (kostel svatého Michala) z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinovu (MP27)*

Relevantní podmínkou Územního plánu v oblasti koncepce prostorového uspořádání zástavby, kterou je nutno zohlednit při posouzení záměru Šantovka Tower, je tedy především obecná ochrana a rozvoj pohledově dominantních prvků zejm. historického jádra města.

Koncepce prostorového uspořádání zástavby územního plánu je dále upřesněna:

7.12. *Podmínky prostorového uspořádání – Tabulka ploch*

7.12.2. *Pro vybrané plochy jsou v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) stanoveny požadavky na jejich využití:*

a) *Maximální výška zástavby: udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: „maximální výška římsy nebo okapní hrany / maximální výška hřebene střechy nebo ustupujícího podlaží pod úhlem 45°, to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby nebo v případě ztížených terénních podmínek 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).*

*Pro určení maximální výšky zástavby dále platí:*

- *podél městských tříd je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze (např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení), překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami do výšky o 1/5 vyšší, než je maximální výška okolní zástavby stanovená v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) maximálně nad 1/5 půdorysu objektu;*

- *v městském subcentru hlavním, doplňkovém a příměstském je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze (např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení), překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami o 1/3 vyšší, než je maximální výška okolní zástavby stanovená v Příloze č.1 (Tabulka ploch) maximálně nad 1/3 půdorysu objektu;*

- *maximální výšku zástavby lze překročit při dostavbě proluk do výšky sousedních stávajících staveb;*

- *maximální výšku zástavby nelze překročit technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů apod.;*

- *maximální výšku zástavby nelze podél městských tříd a v městských subcentrech překročit v plochách, které jsou uvedeny v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) ve sloupci Zpřesnění podmínek využití;*

- *maximální výška zástavby může být pro jednotlivé plochy podrobněji specifikována v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) ve sloupci Zpřesnění podmínek využití.*

## POSOUZENÍ ZÁMĚRU ŠANTOVKA TOWER Z HLEDISKA VLIVU NA KOMPOZIČNÍ VZTAHY V ÚZEMÍ

Cíle územního plánování uvedené v § 18 stavebního zákona lze obecně považovat za jeden ze základních pilířů územního plánování. Při posuzování souladu záměru Šantovka Tower s cíli územního plánování, zejména při posuzování jeho vztahu k požadavkům na vytváření předpokladů na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území (§ 18, odst. 2, stavebního zákona) a současně na ochranu a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území zejm. urbanistického a architektonického dědictví (§ 18, odst. 4, stavebního zákona), se naše úvahy vždy vracely k otázce, zda lze akceptovat zásah do urbanistické kompozice centrální části města a změnu panoramatu (obrazu) města novou celoměstskou dominantou.

Obecně jistě platí, že lze stávající hodnoty doplnit o hodnoty nové, případně nahradit hodnotami jinými (vyššími). Nelze souhlasit s názorem o nutnosti zakonzervování historických objektů a měst – přerušení jejich vývoje by bylo v rozporu s principem jejich vzniku. Je však nutno vždy pečlivě vážit, kdy by nový prvek obecně uznávanou hodnotu rozvíjel a kdy by ji naopak poškodil.

Vstup nového objektu do urbanistické kompozice a městského panoramatu je teoreticky možný, ba dokonce v souladu s principem jejich vzniku a utváření žádoucí. Nepřekročitelnou podmínkou takového vstupu ovšem musí být ochrana urbanistické kompozice a charakteristického panoramatu města, které tvoří jeho všeobecně známý obraz.

### Urbanistický kontext záměru Šantovka Tower

Plocha 03/056P, ve které by měla být Šantovka Tower umístěna, leží v „první vrstvě“ 2 zástavby kolem historického jádra města. Význam této části města v rámci urbanistické kompozice i jeho hodnoty byly podrobně popsány v kapitole Urbanistický kontext plochy 03/056P tohoto Odůvodnění, proto nyní jen stručně shrnutí: Jde pás zástavby a městských parků obklopující západní, jižní a východní stranu jádra, který vznikl po zbourání středověkých hradeb na konci 19. století na základě Regulačního plánu Camilla Sitteho. Rozsah „první vrstvy“ je znázorněn ve Schematu města vč. záměru Šantovka Tower na str. 37 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

V rámci „první vrstvy“ jsou více rozvinuté části i části, které na svůj rozkvět ještě čekají. Nejvýznamnější je západní část, jejíž osou je tř. Svobody. Mimo historického jádra jde o nejhodnotnější kus centrální části města, jehož urbanistická kvalita je obecně uznávaná. Plocha 03/056P svou polohou jižně od jádra města na tuto nejrozvinutější část přímo navazuje. Současně tato plocha, ležící na území bývalého průmyslového areálu Milo, patří z hlediska potenciálu rozvoje do nejdůležitějšího území přestavby.

Zástavba v tomto pásu vznikala postupně, a byť obsahuje objekty různého stáří a architektonických podob, z pohledu prostorové kompozice a zejm. výškového uspořádání působí jako celek poměrně vyváženě, bez výraznějších kontrastů. Převažující výška hřebenů střech stávající zástavby je mezi 21 – 24 m, čemuž odpovídá maximální výška zástavby stanovená územním plánem v převážné části „první vrstvy“ na 19/23 m. Nejvyšší stavby jsou lokálními dominantami, které se v celkovém obrazu města neuplatňují (Husův sbor na Legionářské v. 27 m, Červený evangelický kostel v. 52 m, vila na síle v. 34 m a dva objekty Václavkovy koleje v. 37 m).

Z výše uvedeného popisu vyplývá, že území, na kterém by měl být objekt Šantovka Tower umístěn, leží v urbanisticky velmi kvalitní části města a v bezprostřední blízkosti historického jádra. „První vrstvu“ zástavby je možno chápat jako ochrannou zónu jádra (její hranice se z větší části shoduje s hranicí ochranného pásma MPR). Vzhledem k tomu, že je objekt Šantovka Tower navržen jako výrazná výšková dominanta, je třeba jeho vliv posoudit právě s ohledem na ochranu hodnot urbanistického kontextu.

### Panorama města

Na tomto místě považujeme za vhodné blíže vysvětlit, co je třeba chránit, co ona charakteristická panoramata města Olomouce tvoří. Jak jsme již vyložili v kapitole o urbanistické kompozici města v tomto Odůvodnění, nejstarší část města vznikla na třech pahorcích, které se zvedají z plochého reliéfu nivy řeky Moravy. Zástavba historického jádra a zejména pět nejvyšších staveb, jejichž účinek je polohou na této vyvýšenině posílený, tvoří i jádro siluety a charakteristického obrazu města: dům sv. Václava, kostely Panny Marie Sněžné, sv. Michala a sv. Mořice a budova radnice. Nejvýraznější dominantou a nezaměnitelným znakem Olomouce je dům sv. Václava, jehož věž je vysoká 101 m. Výškové dominanty vně historického jádra, které se v panoramatech současné Olomouce významně projevují, jsou: klášter Hradisko, kostel sv. Cyrila a Metoděje v Hejčíně, bytový dům s vodojemem na Nové Ulici, budova RCO u nádraží, objekt a komín teplárny, síla na Pavelkově a Hamerské ulici v Holici a nejnověji budova MVŠO na tř. Kosmonautů. Dále je to bazilika Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku, která je sice mimo území města, ale díky poloze na úbočí Nížkého Jeseníku vysoko nad říční nivou i olomouckými pahorky dominuje celému kraji. Všechny výše uvedené stavby a jejich vztahy jsou zobrazeny v Katalogu dominant na str. 16 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

I když je panoramata města složena ze všech výše uvedených staveb, siluety nižší zástavby i reliéfu terénu, nejvyšší hodnotu má právě kompozice pěti výše uvedených dominant historického jádra. Jejich nesporná a obecně přijatá hodnota byla potvrzená v roce 1987 vyhlášením MPR a nověji i platným územním plánem,

který jádro města spolu s církevním komplexem na Svatém Kopečku a areálem kláštera Hradisko zařadil mezi tři pohledově dominantní prvky.

Všechny výškově dominantní stavby Olomouce jsou zobrazeny v Katalogu výškových dominant na str. 16 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

Při posouzení vlivu objektu Šantovka Tower je tedy potřeba zaměřit se právě na vztah k dominantám historického jádra, protože by byl v jejich bezprostřední blízkosti.

#### Výška a objem dominant

Účinek objektu na panorama a kompozici města, který v rámci této Změny č. II ÚP Olomouc posuzujeme, je daný především jeho velikostí (tvar, materiál fasády, texturu, barvu apod. nelze v rovině územního plánování posuzovat). Velikost (objem) je daný součinem zastavěné plochy (plochy vodorovného řezu) a výšky. Pro účely tohoto posouzení jde o vertikální část objektu, protože ta tvoří prostorový akcent; nižší části (podnože) hrají v panoramatu a kompozici města méně významnou roli.

Objekt Šantovka Tower by se díky výšce cca 78 m stal druhou nejvyšší budovou v Olomouci po dómu sv. Václava (při tomto porovnání nebereme v úvahu komín teplárny o výšce 121 m, protože jde o velmi subtilní technologický objekt), stal by se tak jednou z celoměstských dominant. Zastavěná plocha vertikální části objektu je cca 550 m<sup>2</sup>.

Charakteristickou vlastností výškových dominant historického jádra města je subtilnost.

Schematické porovnání objemnosti hlavních dominant historického jádra a objektu Šantovka Tower je na str. 17 Grafické přílohy textové části odůvodnění. Objemy staveb byly zjednodušeny na kubusy s půdorysem ve tvaru čtverce. Velikost plochy čtverce je průměrem jejich zastavěné plochy, tato plocha byla nazvána jako průměrná plocha průřezu (ppp). U historických dominant byly porovnávány pouze objemy jejich vertikálních částí – věží nebo kupolí, protože s nimi je objekt Šantovka Tower v prostorovém vztahu. Z porovnání vyplývá, že rozdíl mezi objemem historických dominant a objektu Šantovka Tower je několikanásobný. Její ppp (cca 550 m<sup>2</sup>) je více než šestinásobná než ppp hlavní věže dómu sv. Václava (86 m<sup>2</sup>) a přibližně desetinásobná než ppp věží ostatních porovnávaných dominant (38 – 57 m<sup>2</sup>). Současně by byla druhou nejvyšší budovou. Díky své objemnosti a výšce by tedy velmi výrazně zasáhla do panoramatu města a pro historické výškové dominanty by se stala silnou konkurencí.

Ve výše popsaném porovnání jsou stavby tvarově zjednodušeny. Pro úplné porovnání je třeba vzít v úvahu skutečný tvar staveb. Věže všech hlavních dominant historického jádra, s nimiž je stavba Šantovka Tower v bezprostředním prostorovém kontaktu, se v horní části zužují a přispívají k celkovému dojmu štíhlosti. Jsou to právě tyto špičky věží, které jsou při celkových pohledech na město nejvíce viditelné a tím účinek subtilnosti výrazně zesilují. Naproti tomu objekt Šantovka Tower má plný objem po celé výšce. Skutečné tvary výškových dominant vč. záměru Šantovka Tower jsou zobrazeny v Katalogu dominant na str. 16 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

Vzájemné srovnání je také vidět na celkových řezech městem na str. 15 Grafické přílohy textové části odůvodnění, na kterém je výrazný účinek objektu Šantovka Tower v siluete města markantní. Rozdíl v objemech je natolik velký, že činí z objektu Šantovka Tower na jedné straně a historických věží na straně druhé objekty zcela odlišných, tedy zcela nesourodých charakterů.

#### Vzájemná poloha dominant

Pro zjištění celkového účinku posuzované stavby na kompozici města a jeho panorama je třeba vedle výše uvedeného objemového porovnání vzít v úvahu její polohu. Na Schematu na str. 37 Grafické přílohy textové části odůvodnění je vidět umístění této stavby v kontextu města a prostorové vztahy k hlavním výškovým dominantám. Vzdálenost objektu Šantovka Tower od nejbližší dominanty jádra města tedy kostela sv. Michala by byla 785 m. Pokud si uvědomíme, že vzájemná vzdálenost některých historických dominant je podobná – věž dómu sv. Václava je od kupolí sv. Michala cca 730 m a od věže radnice cca 910 m – dospíváme k jasnému závěru, že by se objekt Šantovka Tower přímo a bezprostředně zapojil do prostorové kompozice stávajících dominant.

#### Shrnutí posouzení z hlediska vlivu na kompoziční vztahy v území

Z výše uvedeného posouzení objektu Šantovka Tower vyplývá, že je v porovnání s věžemi dominant historického jádra natolik objemný (mohutný), že je s nimi ve zcela nesourodém vztahu. Současně by stál v takové vzdálenosti od historických výškových dominant města, že by se s nimi dostal do přímého vztahu. Vzhledem k tomu, že výška a objem staveb a jejich vzájemná vzdálenost zakládá intenzitu jejich vzájemného vztahu, nelze než vztah objektu Šantovka Tower a historických dominant Olomouce nazvat jako z prostorového hlediska blízký a bezprostřední, v celkovém vyznění však kvůli naprosté rozdílnosti objemů a proporcí jako nesourodý, protikladný nebo dokonce konkurenční.

Záměr výškového objektu Šantovka Tower v předložené podobě je tedy z hlediska jeho jednoznačně negativního vlivu na urbanistickou kompozici, poškození panoramatu a charakteristického obrazu města Olomouce neakceptovatelný.

Toto posouzení z hlediska urbanistické kompozice není pouhou teoretickou úvahou, viditelnou jen na výkresech. Objemy a výšky budov, jejich vzájemná poloha a vztahy, které z toho vyplývají, při pohybu městem i při pozorování města vnímáme a uvědomujeme si je. Obraz města Olomouce je v jeho v současné podobě obecně vnímán vysoce pozitivně. Jeho ochrana je tedy jednoznačně ve veřejném zájmu a plně v souladu s cíli územního plánování i koncepcí ÚP Olomouc.

Pro objasnění všech souvislostí považujeme za účelné se zde podrobněji zmínit o dvou stávajících výškových budovách, které se nacházejí v širším kontextu řešené plochy 03/056P a v blízkosti historického jádra - objektech RCO a MVŠO a potažmo i o koncepci výškových staveb podél tř. Kosmonautů, která byla v konceptu územního plánu a v návrhu územního plánu pro společné jednání, ale kvůli negativnímu stanovisku Ministerstva kultury se do jeho definitivní podoby nedostala. Účinek již existujících staveb na kompozici a panorama města totiž může prostřednictvím analogie při posouzení záměru Šantovka Tower dobře pomoci.

Obě stavby patří díky své výšce cca 75 m k celoměstským dominantám. Objekt MVŠO je bezprostředně za hranicí „první vrstvy“ na druhém břehu Moravy. Jeho objem, výška i vzdálenost od dominant jádra města (850 m od věže dómu) jsou zcela srovnatelné se Šantovka Tower. Přitom je evidentní, že budova MVŠO tvoří subtilním věžím jádra města konkurenci, došlo zde k výše popisovanému negativně nesourodému vztahu – je zkrátka příliš mohutná a vysoká a příliš blízko. Z hlediska urbanistické kompozice a vlivu na panoramata a siluetu města tedy považujeme realizaci výškového objektu MVŠO za chybu. Naproti tomu vliv budovy RCO na panoramata města je při přibližně stejné výšce i objemu přijatelný a lze jej dokonce v rámci celkové urbanistické kompozice považovat za pozitivní. Je to dáno jednak tím, že je jeho poloha v celoměstském kontextu opodstatněná - zdůrazňuje lokalitu hlavního nádraží, což je významný uzel města na mezinárodním koridoru spojujícím Olomouc se světem - a současně se neprojevuje při vnímání zevnitř města ani z většiny dálkových pohledů negativně (objekt RCO zde posuzujeme pouze v urbanistické rovině, jeho slabou architektonickou kvalitu nekomentujeme). Od nejbližší věže historického jádra je ve vzdálenosti 1300 m, což je o polovinu, resp. dvě třetiny více než budovy MVŠO, resp. Šantovka Tower. Tuto vzdálenost lze tedy vzhledem k ochraně dominant historického jádra před nežádoucím konkurenčním vztahem s novodobou objemnou výškovou stavbou považovat za „bezpečnou“. Více viz Katalog dominant (str. 16), Celkový řez městem (str. 15) a Schema města vč. záměru ŠTW (str. 37) v Grafické příloze textové části odůvodnění.

### **POSOUZENÍ ZÁMĚRU ŠANTOVKA TOWER VE VZTAHU KE KONCEPCI OCHRANY A ROZVOJE POHLEDOVĚ DOMINANTNÍCH PRVKŮ**

Zásady koncepce vyjádřené v textové části ÚP Olomouc v těchto bodech (vyjmenovány jsou pouze body týkající se území řešeného Změnou č. II ÚP Olomouc a zároveň související s prostorovým uspořádáním území):

#### *3. Základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot*

#### *3.2. Územním plánem se stanovují tyto požadavky na rozvoj území města:*

##### *3.2.3. Rozvíjet polycentricnost města:*

*a) rozvíjet historické jádro a území mezi ním a hlavním nádražím jako městské centrum; posílit městský charakter třídy 17. listopadu a Kosmonautů*

#### *3.3. Územním plánem se stanovují tyto požadavky na ochranu a rozvoj hodnot města:*

##### *3.3.2. Chránit a rozvíjet kulturní a civilizační hodnoty na území města:*

*a) chránit a rozvíjet morfologii urbanizované krajiny, tj. součinnost působení tvaru zemského povrchu (např. nivy vodních toků, kopců) a zásahů člověka (např. stavebních dominant, výsadby stromořadí), zejména:*

*- chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko*

*c) chránit a rozvíjet hodnotnou strukturu zástavby, zejména:*

*- rostlý městský typ zástavby, rostlý vesnický typ zástavby a blokový typ zástavby, přičemž ochranou a rozvojem je míněno respektování charakteru těchto typů struktur zástavby při dostavbách, přístavbách a změnách staveb a zastavování proluk*

*f) chránit a rozvíjet hodnoty městské památkové rezervace Olomouc, areálu poutního chrámu navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku a kláštera Hradisko, zejména jako pohledově dominantní prvky, které jsou zobrazeny ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (IS1)*

Vycházíme z předpokladu zachování souladu navrženého řešení s koncepcí ochrany a rozvoje hodnot území stanovenou územním plánem. V této souvislosti posuzujeme vztah zamýšlené výškové stavby zejména k urbanistické kompozici historického jádra. Pro účely posouzení využíváme prostorový model města Olomouc doplněný o model zamýšlené výškové stavby.

Kamery pohledů stanovených územním plánem byly v digitálním modelu polohopisně umístěny dle souřadnic daných v Odůvodnění ÚP. Výškově byly všechny kamery umístěny v horizontu očí, tj. cca 1,7 m nad terénem.

Relevantní místa důležitých pohledů dle územního plánu (specifikace převzata z Výroku ÚP):

*MP-02 pohled na historické jádro od fortu č. XI v k.ú. Slavonín; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava*

*MP-03 pohled na historické jádro z Holického lesa, nedaleko fortu č. VIII v k.ú. Holice; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava*

*MP-04 pohled na centrum města z mostu nad Lipenskou, na západ od Velké Bystřice v k.ú. Velká Bystřice; cíl pohledu – výšková budova RCO*

*MP-08 pohled na historické jádro od fortu č. XX v k.ú. Křelov; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava*

*MP-09 pohled na historické jádro od fortu č. XVII v k.ú. Křelov; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava*

*MP-10 pohled na historické jádro od poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku; cíl pohledu – věž chrámu sv. Václava, včetně mariánských os*

*MP-11 panoramatický pohled na město a jeho okolí z věže kostela sv. Mořice; cíl pohledu – zejména historické jádro*

*MP-12 panoramatický pohled na město a jeho okolí z restaurace RCO; cíl pohledu – zejména historické jádro a poutní chrám Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku*

*MP-25 pohled na historické jádro z východního okraje Letiště Olomouc; cíl pohledu – kostel sv. Michala*

Místa dle ÚP jsme doplnili o další stanoviště. Kritériem pro jejich výběr byla dobrá viditelnost celistvého panoramatu města (neboli charakteristického obrazu města tvořeného více dominantami současně) a dále to, aby bylo veřejně přístupné a navštěvované větším počtem lidí – bližší zdůvodnění viz níže:

*severní zelený klín - komunikace mezi Řepčínem a Černovírem, resp. in line stezka severně od této komunikace*

- díky tomu, že zde krajina podél ramene Moravy vyběhává téměř až k centru města, jde o oblíbené rekreační území

- panorama města je odtud dobře viditelné, protože je tento zelený klín nezastavěným územím nábřeží U Rybářských stavů

souřadnice vybraného stanoviště: S-JTSK: x: -546454.292, y: -1123312.790 (WGS: šířka/délka: 49°34'40.6654"N, 17°15'47.6510"E)

- Jde o jeden z posledních dochovaných dálkových pohledů na souvislé panorama historického jádra od jihu, což je dáno tím, že podél Moravy proniká téměř až k samému centru města nezastavěná krajina - tzv. jižní zelený klín.
- V ÚP Olomouc je kromě seznamu důležitých podhledů, které je nutné chránit a rozvíjet, uveden v kap. 3. Základní koncepce rozvoje území obce mimo jiné i obecný požadavek: „Chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko.“ V zájmu ochrany hodnot je tedy žádoucí se zabývat i pohledy neuvedenými ve zmíněném seznamu.
- Obecný požadavek ochrany panoramatu města je uveden i v Regulačním plánu MPR Olomouc, který v kap. J 1.4 Ochrana dálkových pohledů na panorama historické části města definuje požadavek na maximální možnou ochranu a zachování účinků siluety MPR uplatňující se v dálkových pohledech.
- Pohled z nábřeží U Rybářských stavů byl jako jeden z významných pohledů vytipován ve studii Koncepce prostorové regulace / výškového zónování, která byla zpracována se záměrem najít vyvážený poměr mezi ochranou hodnot města a zájmem o zvyšování zástavby.
- Jde o kvalitní a oblíbené přírodní rekreační území podél řeky Moravy, které vzniklo úpravou koryta a břehů řeky v rámci protipovodňových úprav dokončených na podzim 2014. Jde o jediný úsek řeky ve městě, kde je přírodní nábřeží umožňující bezprostřední kontakt s vodou.
- Je v blízkosti kapacitních sídlišť Povel a Nové Sady, které nemají jinou srovnatelně kvalitní zelenou plochu. Díky tomu, že řeka Morava tvoří zelenou osu procházející Olomoucí ze severu k jihu, význam území v okolí nábřeží U Rybářských stavů přesahuje svoji lokalitu a má význam celoměstský.
- Pro umístění kamery bylo určeno stanoviště, odkud je vidět nejvíce dominant historického jádra, aby bylo panorama co nejúplnější; nyní je panorama kvůli nezastavěným plochám dobře viditelné, po zastavění okolních přestavbových ploch (zejm. poloostrova Šantovka) bude panorama částečně zakryto, některé charakteristické dominanty však viditelné zůstanou (zejm. kopule sv. Michala a dóm sv. Václava).

*Dolní náměstí*

- Byla posouzena viditelnost záměru Šantovka Tower přímo z historického jádra města – stavba by byla zřetelně viditelná z krčku mezi Dolním a Horním náměstím.

*věž kláštera Hradisko*

- Klášter Hradisko je národní kulturní památka, věž je veřejně přístupná, podle územního plánu jde o jednu ze tří nejvýznamnějších pohledových dominant Olomouce, pohledy na město z věže jsou hodnotné.
- Objekt Šantovka Tower by byl zřetelně vidět za dómem sv. Václava a výrazně by narušil jeho siluetu.

Z uvedených grafických příloh je zřejmé, že vztah mezi siluetou historického jádra, charakterizovanou konturami subtilních věží a navrhovaným objektem Šantovka Tower, zejména v západním a východním pohledu, nelze považovat za harmonický. Vzájemný vztah dominant je možné označit za konkurenční a tedy neakceptovatelný.

Jednoznačně negativní vliv by měl objekt Šantovka Tower při pohledu z vnitřní části historického jádra – z Dolního náměstí a dále z věže Hradiska. Považujeme za důležité, aby do pohledů z vnitřní části historického jádra – obzvláště z hlavních dvou náměstí – nevstupovaly novodobé výškové stavby.

Při pohledu z věže Hradiska by se dostal objekt Šantovka Tower do bezprostředního pohledového kontaktu s hlavní věží dómu sv. Václava a významným způsobem by znejasnil jeho charakteristickou konturu. Tento vliv by byl natolik negativní, že jej lze považovat za zcela nepřijatelný.

#### Vztah záměru k mariánským osám

Dle Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1-KKO12 na území Olomouckého kraje (Löw a spol, s.r.o., 2014), která je územně plánovacím podkladem pro aktualizaci Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, pro zpracování územně plánovací dokumentace měst a obcí na území Olomouckého kraje (včetně jejich změn) a pro rozhodování v území, je řešená plocha 03/056P protnuta jednou z mariánských os propojující Svatý Kopeček s chrámem Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích. Pomocí schématického řezu je prokázáno, že do chráněného paprsku by s velkou rezervou objekt Šantovka Tower nezasáhl - viz str. 59 Grafické přílohy textové části odůvodnění.

#### **SHRNUTÍ**

Na základě vyhodnocení jednotlivých vlivů záměru výškového objektu Šantovka Tower jej považujeme za neakceptovatelný. Vlivu záměru výškového objektu Šantovka Tower bude mít negativní dopad na utváření kompozice města a ochranu hodnot - panorama města, historické dominanty a urbanistickou strukturu historického jádra města.

## **F.5. PROVĚŘENÍ DALŠÍCH VARIANT ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLMOUC**

### **Na základě usnesení Zastupitelstva Olomouce ze den 17. 6. 2019 byl návrh řešení dále prověřen ve 3 variantách.**

Vzhledem k závěrům projednání s dotčenými orgány, především Ministerstvem kultury, nebyla v rámci řešené plochy dále prověřována varianta výškových staveb, která již byla prověřena jako negativní.

Varianta č. 1 vychází z původní výšky, varianta 2 a 3 dosud nebyla dotčenými orgány prověřena, z tohoto důvodu se zhotovitel územního plánu pokusil definovat tyto nové výšky zástavby, které by umožnily navýšení o cca 1, respektive 2 nadzemní podlaží oproti variantě 1. V návrhu nebyla zkoumána vyšší výšková hladina než 29/29 m z toho důvodu, že proces pořizování Změny č. II Územního plánu již jednou probíhal a již se tak k němu měly možnost vyjádřit i dotčené orgány. V předchozím průběhu pořizování návrhu Změny č. II Územního plánu Olomouc tak již byly prověřeny a dotčenými orgány posouzeny i tyto varianty maximální výšky zástavby: 21/27 m a 29/29 m.

Jednotlivé prověřované výškové hladiny navíc vycházely z logiky výškové regulace územního plánu, kdy stanovené úrovně výšek vychází z obvyklých konstrukčních výšek obytných, administrativních a výrobních objektů. Maximální výška je stanovena tak, aby optimálně vyhověla stavbám, které lze dle regulativů v daném místě postavit s ohledem na obvyklou konstrukční výšku podlaží. K této výšce je připočtena dostatečná rezerva tak, aby bylo umožněno nestandardní řešení způsobené například terénem, přitom ale nemohlo umožňovat výstavbu o jednu hladinu vyšší (např. při obvyklé konstrukční výšce 3 m pro přízemní patro stavby pro bydlení je nastavena výšková hladina 5 m k římsě, která umožňuje dostatečnou rezervu v návrhu, ale neumožňuje již výstavbu dvou standardních podlaží).

## **F.6. POPIS PROVĚŘOVANÝCH VARIANT ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLMOUC**

### **Varianta 1:**

Vycházela z původního řešení územního plánu a umožňuje blokovou zástavbu výšky až 19 m (cca 6 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky až 23 m (cca 7 NP). Specifická výška 2 (02) umožňuje pro



administrativní objekty výšky až 20 m (cca 6 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky včetně technologických zařízení až 27 m (cca 7 NP).

### **Varianta 2:**

Navrhovala zvýšení výškové úrovně bloku o 3 m oproti původnímu řešení územního plánu. To by umožňovalo blokovou zástavbu výšky až 22 m (cca 7 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky až 26 m (cca 8 NP).

### **Varianta 3:**

Navrhovala zvýšení výškové úrovně bloku o 5 m oproti původnímu řešení územního plánu. To by umožňovalo blokovou zástavbu výšky až 24 m (cca 7 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky až 28 m (cca 9 NP).

## **F.7. PROVĚŘENÍ VARIANT ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLMOUC**

Jednotlivé varianty řešení Změny č. II ÚP Olomouc byly prověřeny pomocí 3D hmot bloků budoucí zástavby vložených do programu Google Earth Pro od společnosti Google LLC.

Tento program byl zvolen z toho důvodu, že je volně dostupný pro každého, kdo by si chtěl ověřit správnost prověření navrhovaných výškových variant. Jednoduché prostorové zobrazení stávajících budov a hmot předpokládané budoucí zástavby jsou lépe vnímané v kontextu. Odpadá tak riziko chyby při zákresu do fotografie nebo nepřehlednost při hmotovém 3D modelu.

Pro lepší představu o budoucím vývoji zástavby jsou do modelu přidány bloky předpokládané zástavby navazující na řešené území východně 03/004P, severně 03/052P a jižně 03/067P, které jsou vykresleny šedě s výškou 20 nebo 22 metrů. Výška je snížena o 1 metr z důvodu předpokladu členění staveb a střech.

Posuzovaný blok zástavby 03/056P je rozdělen na tři části v souladu s řešením územní studie ÚS-18 Šantova. Hlavní blok je rozdělen na západní a východní část, kde jsou sledovány výškové varianty. Třetí blok v severozápadní části lokality, který navazuje na stávající zástavbu v ulici Šantova má přiřazenu výšku 21 m, kvůli hladině střech stávajících objektů. Hmoty v ploše 03/056P jsou znázorněny béžovou barvou.

Varianta 1 19/23 m je zobrazena v plné výšce 23 metrů.

Varianta 2 22/26 m je zobrazena v plné výšce 26 metrů.

Varianta 3 24/28 m je zobrazena v plné výšce 28 metrů.

Posouzení jednotlivých variant bylo provedeno ze stanovišť, ze kterých se posuzovaná plocha nejvíce uplatňuje ve vztahu ke vnímání zástavby města, a to nejen z hlediska ochrany pohledově dominantních prvků v dálkových pohledech, ale rovněž z důvodu ochrany obrazu města, stanovení logických prostorových vazeb a přechodu zástavby do volné krajiny - viz bod 7.4.1. odůvodnění územního plánu Olomouc. Jedná se o následující stanoviště, kdy se zástavba předmětné plochy může projevit, to ať už v ose pohledu, nebo jako významná součást uliční fronty, buď v chráněných dálkových pohledech (stanoviště 1-5, 8, 15), v průhledech ulicemi nebo veřejným prostranstvím směrem k historickému jádru (stanoviště 11-14), a v průhledech významnými ulicemi a městskými třídami (stanoviště 6,7,9,10):

1. Svatý kopeček, místo důležitého pohledu MP-10 a spojnice mariánské osy s chrámem Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích
2. Fort č. XI, místo důležitého pohledu MP-02 na historické jádro města
3. Letiště, místo důležitého pohledu MP-25 na historické jádro města
4. Fort č. XV, místo důležitého pohledu MP-01 na historické jádro města
5. Regionální centrum Olomouc, panoramatický pohled na město a jeho okolí z restaurace RCO MP-12
6. Hlavní nádraží, pohled třídou Kosmonautů z předprostoru hlavního nádraží
7. Kosmonautů, pohled od budovy MVŠO na třídě Kosmonautů přes řeku Moravu
8. Sv. Mořic, panoramatický pohled na město a jeho okolí z věže kostela sv. Mořice MP-11
9. Kateřinská, pohled ulicí Kateřinskou z historického jádra k lokalitě
10. Svobody, pohled třídou Svobody od nároží objektu polikliniky k lokalitě
11. Švýcarské nábřeží, pohled ulicí Švýcarské nábřeží od nároží s ulicí V Kotlině k historickému jádru
12. U Rybářských stavů, pohled z ulice U Rybářských stavů přes řeku Moravu k historickému jádru
13. Velkomoravská, pohled z ulice Velkomoravská od řeky Moravy k historickému jádru
14. Babičkova, pohled z ulice Babičkova k historickému jádru, městská třída
15. Wittgensteinova, pohled na historické jádro z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinovu MP-27

Při popisu uplatnění hmot posuzovaného bloku zástavby jsou použity tzv. plány pohledu, které vyjadřují hloubku pohledu (perspektivy):

- Popředí (první plán), vše co vnímáme tzv. na první pohled v popředí pohledu, rozlišujeme detail.
- Střední plán (druhý plán), obvykle dotváří vnímanou kulisu popředí, kterou jsme v časovém odstupu schopni rozlišit a vnímat, rozlišujeme celky, hmoty, dominanty a podobně.
- Pozadí (třetí plán), se nachází za předchozími plány a dotváří jejich kulisu. Zde nejsme schopni zachytit podrobnosti ani s větším časovým odstupem, protože dochází k výraznému slítí obrazu. Vnímáme tedy zastavěné území, pole, lesy, vodní plochy. Nicméně je možno i v tomto plánu zachytit dominanty v území, v našem případě především katedrálu Sv. Václava, objekt RCO, objekt VŠ Olomouc, bloky bytových domů, klášter Hradisko apod.

Příklad plánů pohledu je uveden na Pohledu od baziliky Navštívení Panny Marie přes Olomouc k Mostkovicím.

Po společném jednání byla vybrána výšková varianta č. 1, proto jsou pro jednotlivá stanoviště použity hmoty pouze s touto variantou.

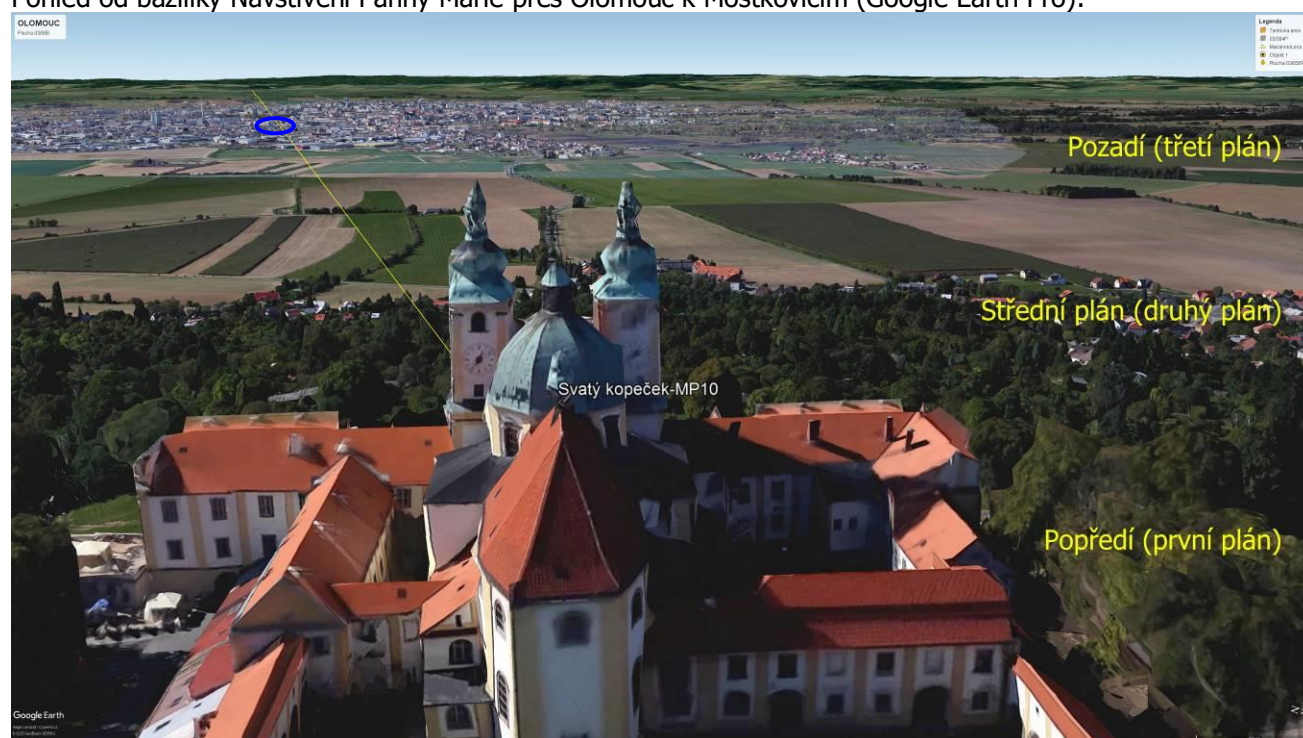
## Situace stanovišť pro posouzení variant nad ortofotomapou (Google Earth Pro):



○ řešená lokalita plochy 03/056P

— průběh mariánské osy ze Svatého kopečku od baziliky Navštívení Panny Marie k chrámu Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích

## Pohled od baziliky Navštívení Panny Marie přes Olomouc k Mostkovicím (Google Earth Pro):



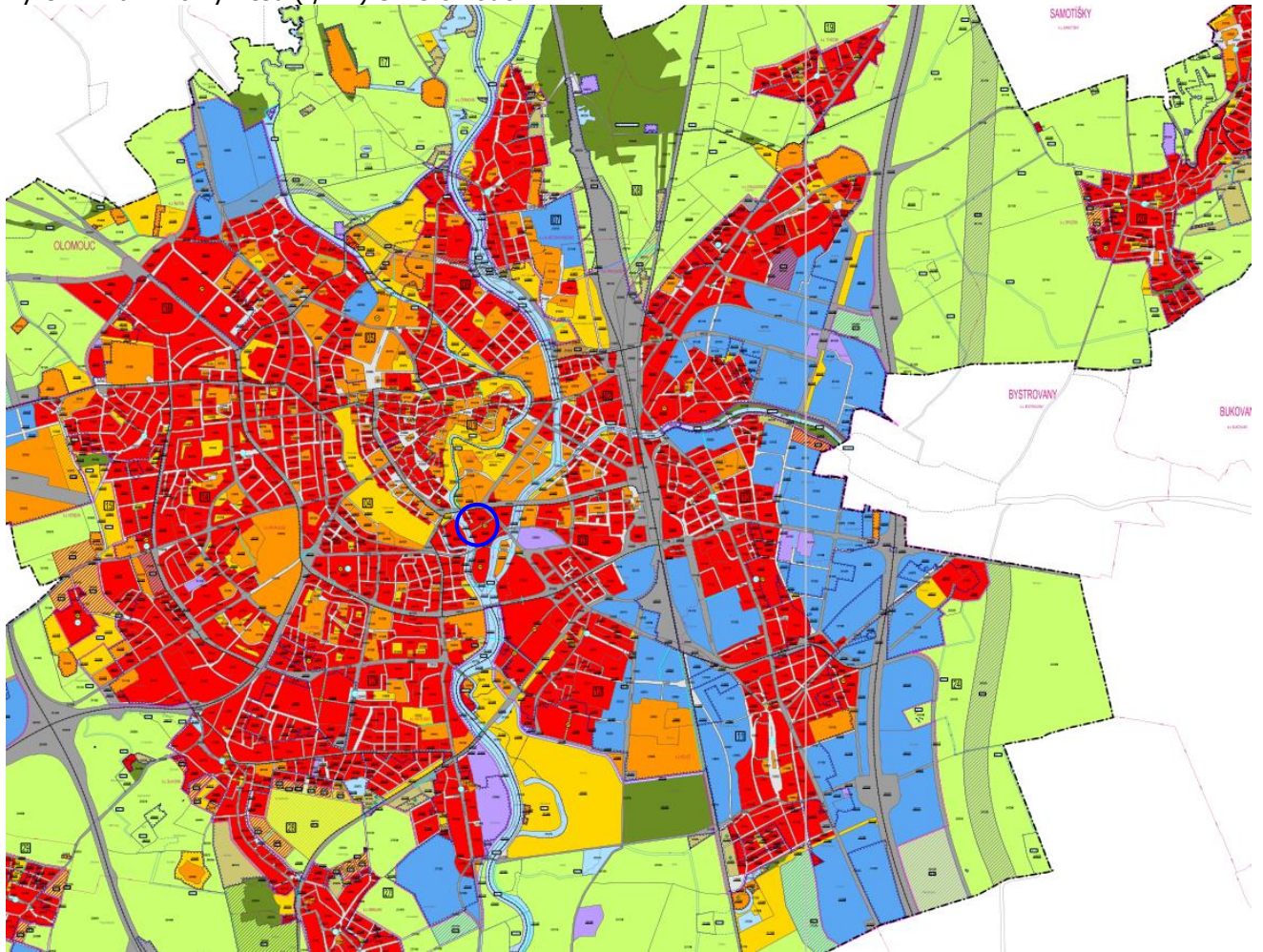
Pozadí (třetí plán)

Střední plán (druhý plán)

Popředí (první plán)

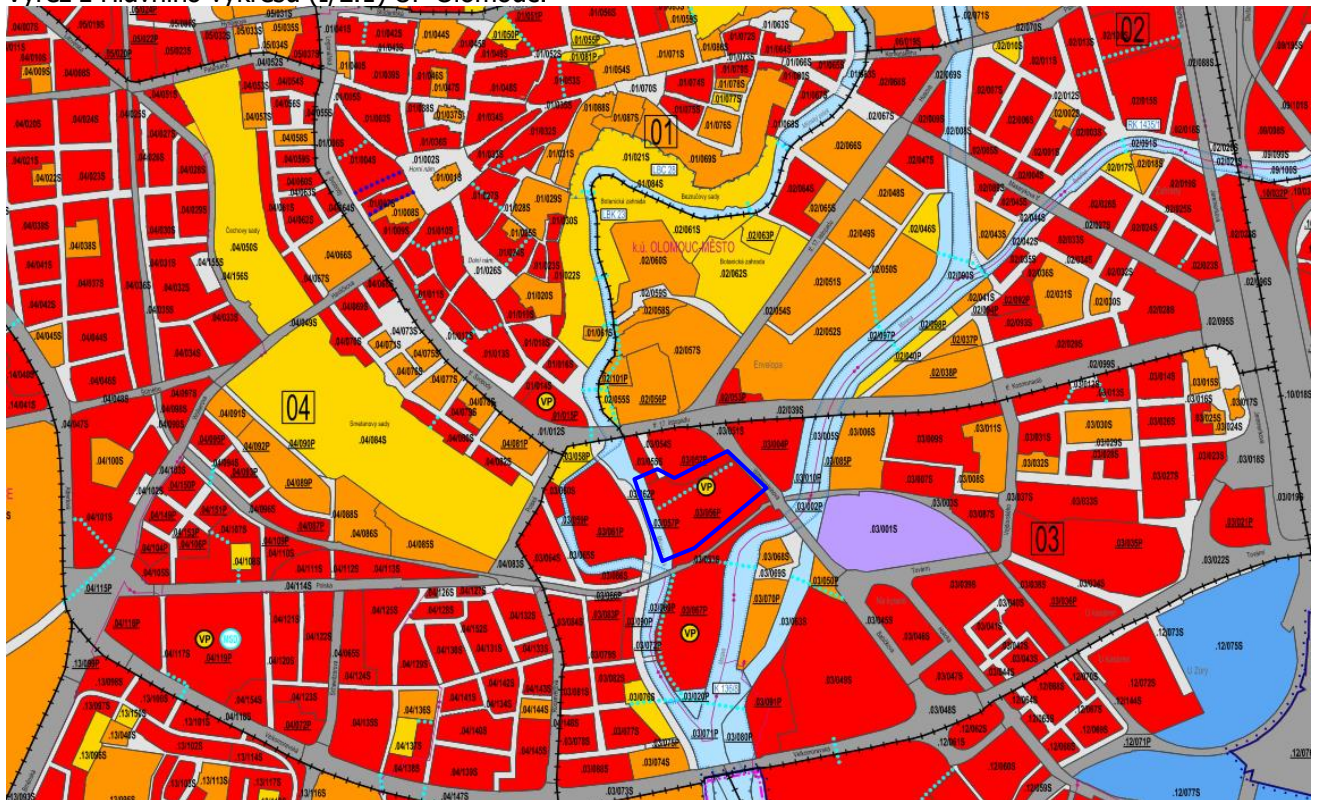


Výřez z Hlavního výkresu (I/2.1) ÚP Olomouc:



○ řešená lokalita plochy 03/056P

Výřez z Hlavního výkresu (I/2.1) ÚP Olomouc:



▭ řešená lokalita plochy 03/056P



## 1. Svatý kopeček

Místo důležitého pohledu MP-10 a spojnice mariánské osy baziliky Navštívení Panny Marie na Svatém kopečku s chrámem Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích:



Celkový pohled. Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 metrů. (Google Earth Pro)



Detailní výřez z celkového pohledu. Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 metrů. (Google Earth Pro)  
mariánská osa Svatý kopeček - chrám Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích

### Komentář:

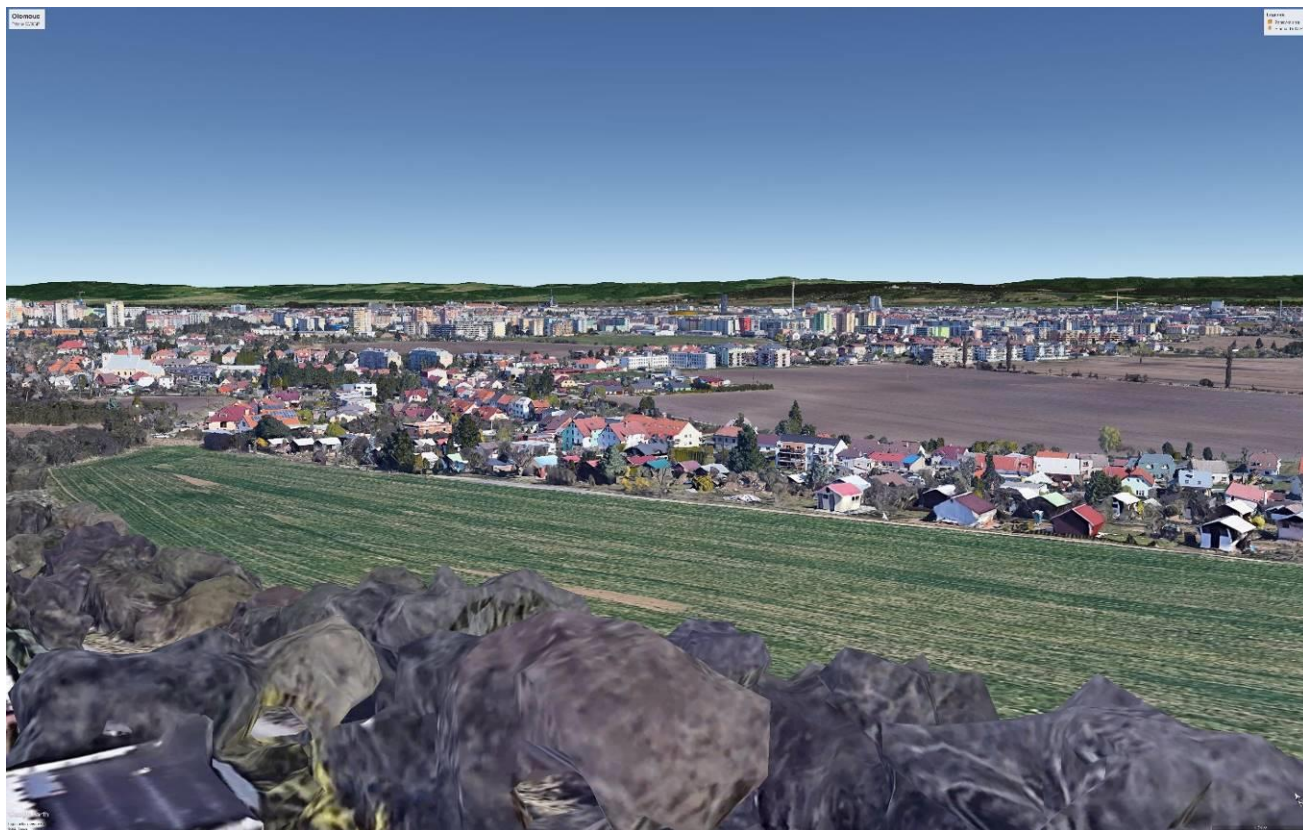
V tomto dálkovém pohledu zástavba bloku nijak nedominuje. Zástavba historického jádra není dotčena, stejně tak prostor průhledu mariánskou osou spojující Svatý kopeček - chrám Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích.

Lze předpokládat, že při proměnlivé výšce zástavby včetně bloků sousedících, splyne ve struktuře zástavby jako celku.



## 2. Fort č. XI

Místo důležitého pohledu MP-02 z Fortu č. XI na historické jádro města:



Celkový pohled. Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 metrů. (Google Earth Pro)



Detailní výřez z celkového pohledu. Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 metrů. (Google Earth Pro)

### Komentář:

V tomto dálkovém pohledu zástavba bloku v celkovém kontextu města nijak nedominuje. Zástavba historického jádra není dotčena.

Lze předpokládat, že při proměnlivé výšce zástavby včetně bloků sousedících, splyne ve struktuře zástavby jako celku.



### 3. Letiště

Místo důležitého pohledu MP-25 z východní strany Letiště Olomouc na historické jádro města:



Celkový pohled. Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 metrů. (Google Earth Pro)



Detailní výřez z celkového pohledu. Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 metrů. (Google Earth Pro)

#### Komentář:

V tomto dálkovém pohledu je zástavba bloku integrována do stávající struktury zástavby města. Zástavba historického jádra není dotčena.

Lze předpokládat, že při proměnlivé výšce zástavby včetně bloků sousedících splyne ve struktuře zástavby jako celku.

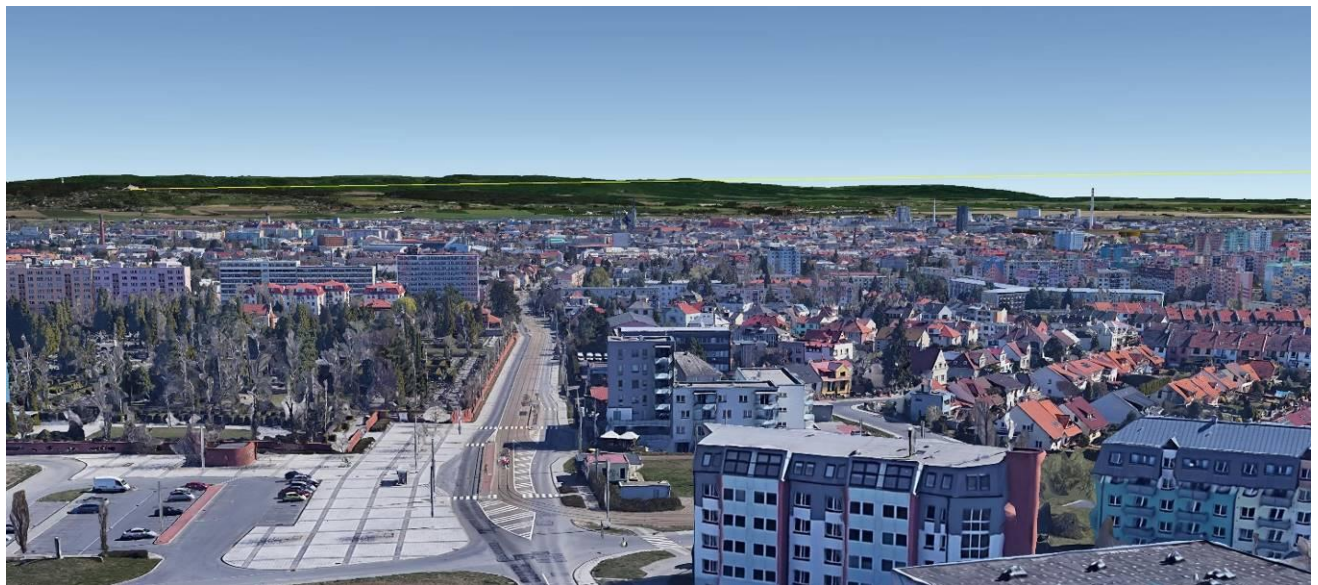


#### 4. Fort č. XV

Místo důležitého pohledu MP-01 z Fortu č. XV na historické jádro města:



Celkový pohled. Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 metrů. (Google Earth Pro)



Detailní výřez z celkového pohledu. Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 metrů. (Google Earth Pro)  
mariánská osa Svätý kopeček - chrám Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích

Komentář:

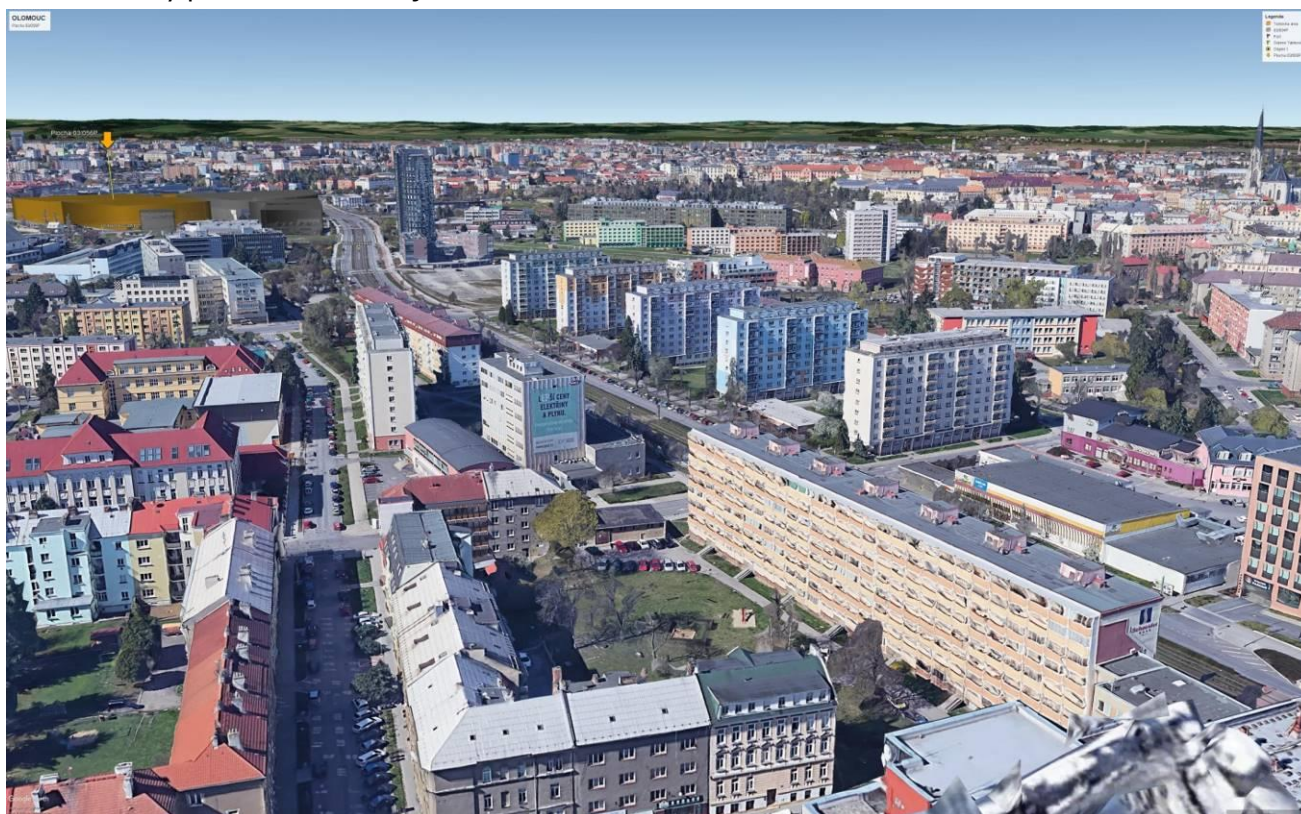
V tomto dálkovém pohledu se zástavba bloku nijak nedominuje. Zástavba historického jádra není dotčena. Mariánská osa spojující Svätý kopeček s chrámem Nanebevzetí Panny Marie v Mostkovicích je vysoko nad hmotou bloku 03/056P.

Lze předpokládat, že při proměnlivé výšce zástavby včetně bloků sousedících splyne ve struktuře zástavby jako celku.



## 5. Regionální centrum Olomouc

Panoramatický pohled na město a jeho okolí z restaurace na střeše RCO MP-12:



Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 m. (Google Earth Pro)

Hmota a výška bloku dotváří chybějící nebo roztržitou blokovou zástavbu mezi třídou Kosmonautů, ulicí 17. listopadu směrem k ulici Velkomoravská. Zástavba historického jádra není dotčena.

V tomto pohledu zástavba bloku nijak nedominuje.

Vůči objektu Galerie Šantovka se jeví jako nižší blok.

Lze předpokládat, že při proměnlivé výšce zástavby včetně bloků sousedících splyne ve struktuře zástavby jako celku.

## 6. Hlavní nádraží

Pohled třídou Kosmonautů z předprostoru hlavního nádraží:



Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 m. (Google Earth Pro)

Hmota a výška bloku dotváří chybějící nebo roztržitou blokovou zástavbu mezi třídou Kosmonautů, ulicí 17. listopadu směrem k ulici Velkomoravská. Nicméně se v pohledu uplatňuje jen úzká část bloku. Zástavba historického jádra není dotčena.

V tomto pohledu se zástavba bloku nijak zásadně neuplatňuje.

Vůči objektům v jižní části třídy Kosmonautů se jeví jako nižší blok.

Lze předpokládat, že při proměnlivé výšce zástavby včetně bloků sousedících splyne ve struktuře zástavby jako celku.

## 7. Kosmonautů

Pohled od budovy MVŠO na třídě Kosmonautů přes řeku Moravu:



Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 m. (Google Earth Pro)

Hmota a výška bloku dotváří chybějící nebo roztržitou blokovou zástavbu mezi třídou Kosmonautů, ulicí 17. listopadu směrem k ulici Velkomoravská. Nicméně se v pohledu uplatňuje jen malá část bloku. Zástavba historického jádra není dotčena.

V tomto pohledu se zástavba bloku příliš neuplatňuje.

Vůči objektům v jižní části třídy Kosmonautů a bloku 03/004P se jeví jako nižší blok v pozadí.

Lze předpokládat, že při proměnlivé výšce zástavby včetně bloků sousedících zapadne do struktury zástavby jako celku.



## 8. Sv. Mořic

Panoramatický pohled na město a jeho okolí z vyhlídky na věži kostela sv. Mořice MP-11:



Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 m. (Google Earth Pro)

Hmota a výška bloku dotváří chybějící nebo roztříštěnou blokovou zástavbu mezi třídou Kosmonautů, ulicí 17. listopadu směrem k ulici Velkomoravská. Zástavba historického jádra je dotčena, protože se bloky nové zástavby uplatňují v jejím pozadí. Je nutno konstatovat, že blok 03/056P bude spolupůsobit současně s bloky 03/052P, 03/004P a 03/067P.

V tomto pohledu je zástavba bloku začleněna do celkové konfigurace sousedících bloků.

Vůči objektům historického jádra je zcela součástí tzv. druhého plánu pozadí zástavby.

Výrazněji se uplatňuje stavba Galerie Šantovka, v negativním smyslu.

Lze předpokládat, že při proměnlivé výšce zástavby včetně bloků sousedících zapadne do struktury zástavby jako celku.

## 9. Kateřinská

Pohled ulic Kateřinskou z historického jádra k řešené lokalitě:



Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 m. (Google Earth Pro)

Hmota a výška bloku dotváří chybějící blokovou zástavbu v ulici Šantova směrem k bloku Galerie Šantovka. Zástavba historického jádra je částečně dotčena, protože se bloky nové zástavby uplatňují v pozadí jejího JZ okraje. Je nutno konstatovat, že blok 03/056P bude částečně spolupůsobit současně s bloky 03/052P a 03/067P.

V tomto pohledu je zástavba bloku začleněna do celkové konfigurace stávající zástavby v ulici Šantova, bloků sousedících a objektu Galerie Šantovka.

Vůči objektům historického jádra je součástí tzv. druhého plánu pozadí zástavby.

Výrazněji se uplatňuje stavba Galerie Šantovka, v negativním smyslu.

Lze předpokládat, že při proměnlivé výšce zástavby včetně bloků sousedících zapadne do struktury zástavby jako celku.

## 10. Svobody

Pohled třídou Svobody od nároží objektu polikliniky k řešené lokalitě:



Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 m. (Google Earth Pro)

Hmota a výška bloku dotváří chybějící blokovou zástavbu v ulicích Wittgensteinova a Šantova směrem k bloku Galerie Šantovka. Zástavba historického jádra je částečně dotčena, protože se bloky nové zástavby uplatňují v pozadí jejího JZ okraje. Je nutno konstatovat, že blok 03/056P bude částečně spolupůsobit současně s blokem 03/052P.

V tomto pohledu je zástavba bloku začleněna do celkové konfigurace stávající zástavby v ulici Šantova, bloků sousedících a objektu Galerie Šantovka, kterým tvoří pozadí.

Vůči objektům historického jádra je součástí tzv. druhého plánu pozadí zástavby.

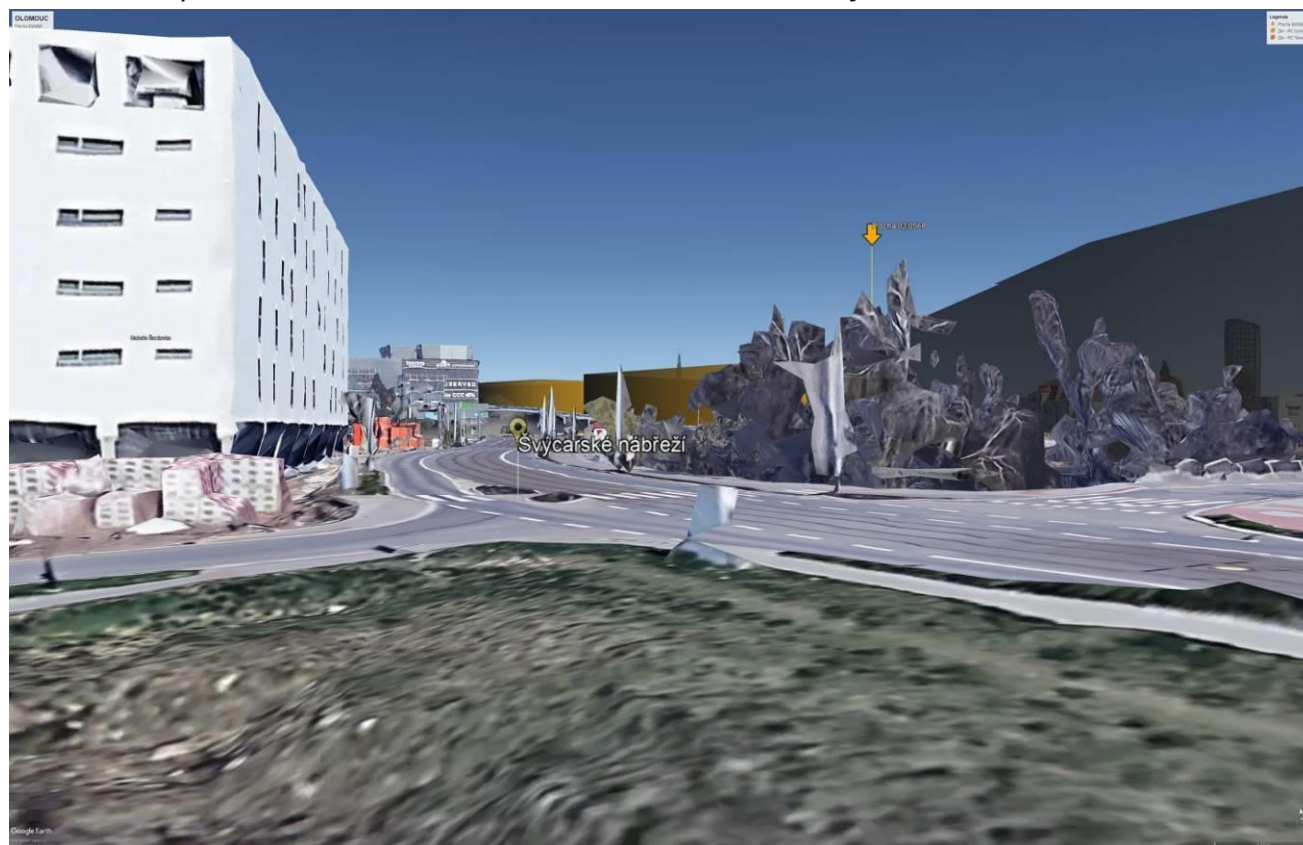
Výrazněji se uplatňuje stavba Galerie Šantovka, v negativním smyslu.

Lze předpokládat, že při proměnlivé výšce zástavby včetně bloků sousedících zapadne do struktury zástavby jako celku.



## 11. Švýcarské nábřeží

Pohled ulic Švýcarské nábřeží od nároží s ulicí V Kotlině k historickému jádru:



Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 m. (Google Earth Pro)

Hmota a výška bloku dotváří chybějící blokovou zástavbu v ulicích Wittgensteinova a Šantova směrem k bloku Galerie Šantovka. Zástavba historického jádra je dotčena, protože se bloky nové zástavby uplatňují v pohledu směrem k němu. Je nutno konstatovat, že blok 03/056P bude spolupůsobit současně s bloky 03/052P a 03/067P.

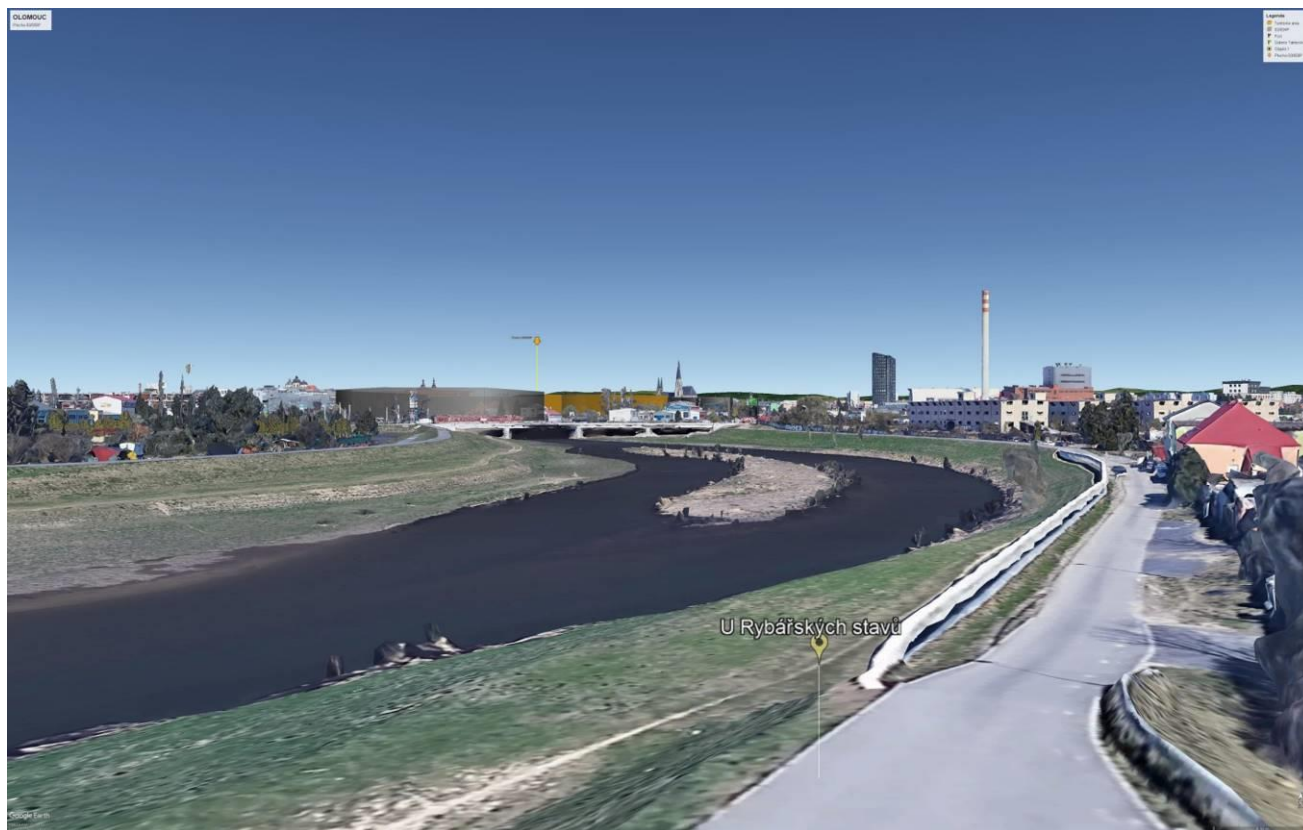
V tomto pohledu zástavba bloků 03/052P, 03/056P a 03/067P společně s objektem Galerie Šantovka zcela uzavírají pohled na historické jádro města. Výrazněji se uplatňuje stavba Galerie Šantovka, v negativním smyslu, která výrazně převyšuje sousední bloky zástavby.

Z historického jádra se uplatňuje pouze jižní věž katedrály sv. Václava, což lze považovat za důležitý orientační bod v území.

Lze předpokládat, že při proměnlivé výšce zástavby včetně bloků sousedících, bude zástavba akceptovatelná.

## 12. U Rybářských stavů

Pohled z ulice U Rybářských stavů přes řeku Moravu k historickému jádru:



Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 m. (Google Earth Pro)

Hmot a výška bloku dotváří chybějící blokovou zástavbu od tělesa řeky Moravy v ulicích Wittgensteinova a Šantova směrem k bloku Galerie Šantovka. Zástavba historického jádra je dotčena, protože se bloky nové zástavby uplatňují v pohledu směrem k němu. Je nutno konstatovat, že blok 03/056P bude spolupůsobit současně s bloky 03/052P, 03/004P a 03/067P.

V tomto pohledu zástavba bloků 03/052P, 03/056P a 03/067P společně s objektem Galerie Šantovka zcela uzavírají pohled na historické jádro města. Výrazněji se uplatňuje blok 03/067P u soutoku, který se dostal do popředí. V pozadí historického jádra lze číst vzdálené kopce Jeseníků.

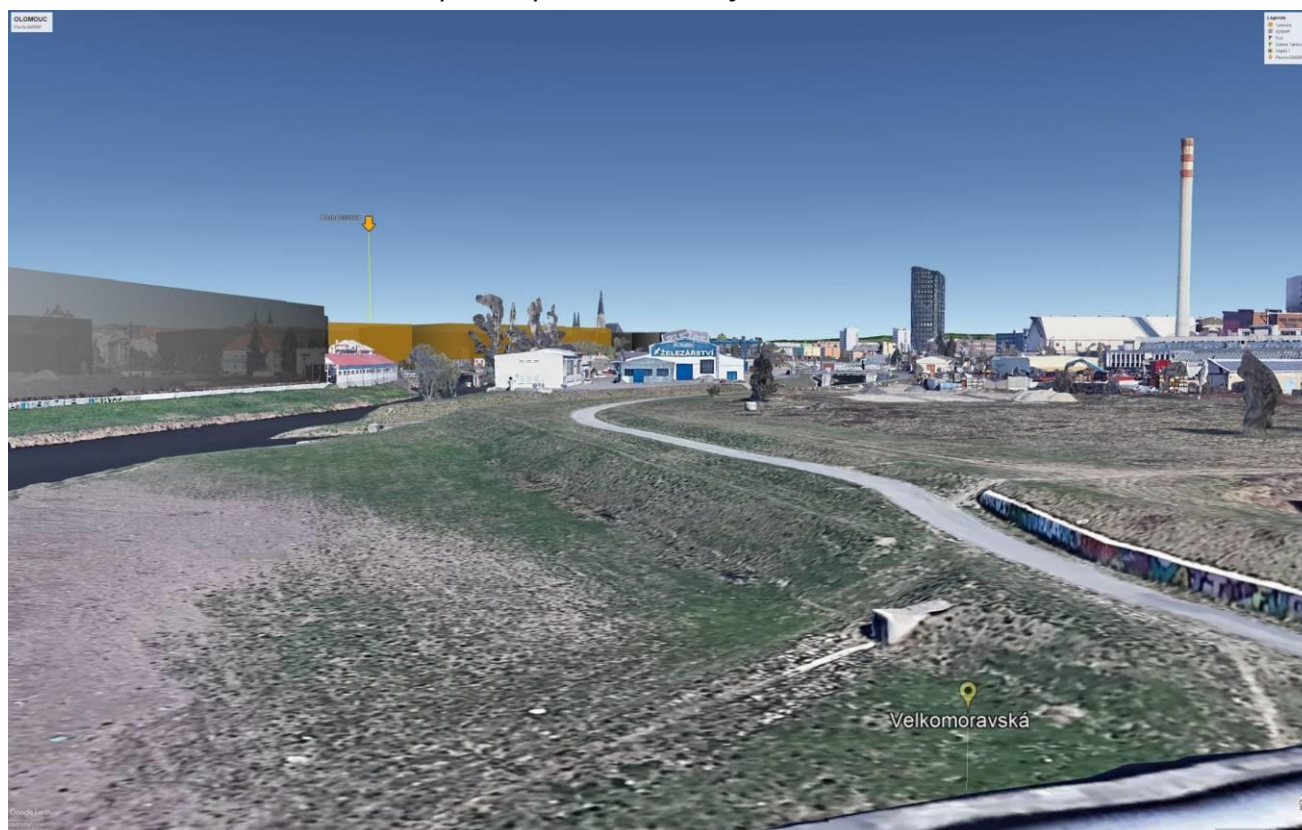
Z historického jádra se uplatňují pouze katedrála sv. Václava se svými třemi věžemi a věže kostelů Panny Marie Sněžné a sv. Michala, což lze považovat za důležité orientační body v území.

Lze předpokládat, že při proměnlivé výšce zástavby včetně bloků sousedících zapadne do struktury zástavby jako celku.



### 13. Velkomoravská

Pohled z ulice Velkomoravská od řeky Moravy k historickému jádru:



Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 m. (Google Earth Pro)

Hmota a výška bloku dotváří chybějící blokovou zástavbu od tělesa řeky Moravy v ulicích Wittgensteinova a Šantova směrem k bloku Galerie Šantovka. Zástavba historického jádra je dotčena, protože se bloky nové zástavby uplatňují v pohledu směrem k němu. Je nutno konstatovat, že blok 03/056P bude spolupůsobit současně s bloky 03/052P, 03/004P a 03/067P.

V tomto pohledu zástavba bloků 03/052P, 03/056P a 03/067P zcela uzavírá pohled na historické jádro města. Výrazněji se uplatňuje blok 03/067P u soutoku, který se dostal do popředí.

Z historického jádra se uplatňuje pouze část střechy katedrály sv. Václava se svými třemi věžemi, což lze považovat za důležité orientační body v území.

Lze předpokládat, že při proměnlivé výšce zástavby včetně bloků sousedících, bude zástavba akceptovatelná.

#### 14. Babíčkova

Pohled osou ulice Babíčkova k historickému jádru, městská třída Wittgensteinova - Babíčkova:



Průmět varianty 1, výška bloku 19/23 m. (Google Earth Pro)



Průmět varianty 2, výška bloku 22/26 m. (Google Earth Pro)



## Pohled osou ulice Babíčkova k historickému jádru, městská třída Wittgensteinova - Babíčkova:



Průmět varianty 3, výška bloku 24/28 m. (Google Earth Pro)

Osa ulic Babíčkova a Wittgensteinova je orientována na kostel sv. Michala. Hmoty a výška bloku dotváří chybějící blokovou zástavbu od tělesa řeky Moravy v ulicích Wittgensteinova a Šantova směrem k bloku Galerie Šantovka. Zástavba historického jádra je dotčena, protože se bloky nové zástavby uplatňují v pohledu směrem k němu. Je nutno konstatovat, že blok 03/056P bude spolupůsobit současně s bloky 03/052P a 03/004P.

## Varianta 1, výška bloku 19/23 m

V tomto pohledu zástavba bloků 03/052P a 03/056P významně uzavírá pohled na historické jádro města.

Z historického jádra se uplatňuje průhled na kostel sv. Michala a věže kostela Panny Marie Sněžné, což lze považovat za důležité orientační body v území.

## Varianta 2, výška bloku 22/26 m

V tomto pohledu zástavba bloků 03/052P a 03/056P významně uzavírá pohled na historické jádro města.

Z historického jádra se uplatňuje průhled na kostel sv. Michala a věže kostela Panny Marie Sněžné, což lze považovat za důležité orientační body v území.

## Varianta 3, výška bloku 24/28 m

V tomto pohledu zástavba bloků 03/052P a 03/056P významně uzavírá pohled na historické jádro města.

Z historického jádra se uplatňuje průhled na kostel sv. Michala a věže kostela Panny Marie Sněžné, což lze považovat za důležité orientační body v území.

## Závěr:

Ve všech výškových variantách se pohled chová podobně, pouze je postupně akcentována část bloku 03/056P. Zvyšování bloku nebo jeho nároží vůči kostelu sv. Michala nad výšku 23 m byla celkově vyhodnocena jako nevhodná.

## 15. Wittgensteinova

Pohled na historické jádro z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinova MP-27, městská třída Wittgensteinova - Babíčková:

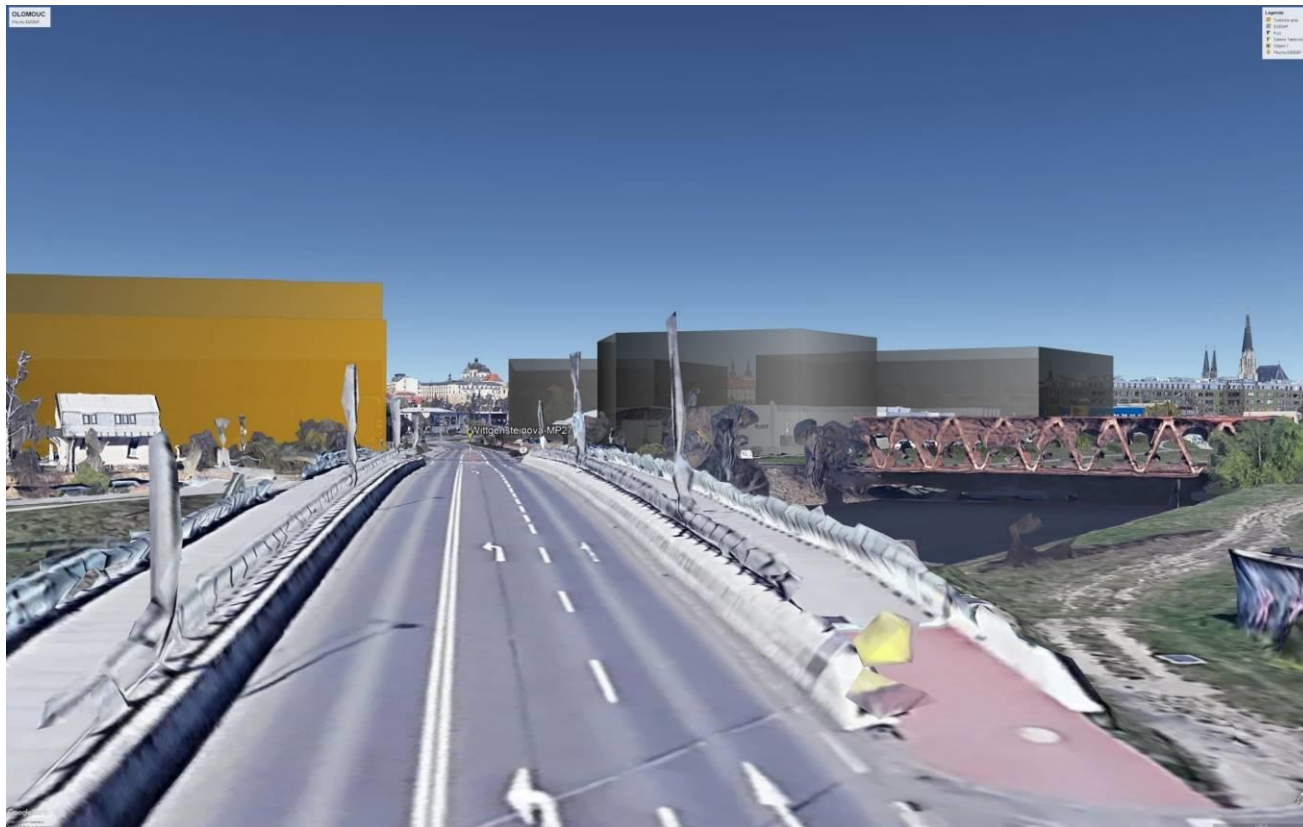


Varianta 1, výška bloku 19/23 m. (Google Earth Pro)



Varianta 2, výška bloku 22/26 m. (Google Earth Pro)

Pohled na historické jádro z mostu přes Moravu na ulici Wittgensteinova MP-27, městská třída Wittgensteinova - Babíčkova:



Varianta 3, výška bloku 24/28 m. (Google Earth Pro)

Osa ulice Wittgensteinova je orientována na kostel sv. Michala. Hmot a výška bloku dotváří chybějící blokovou zástavbu od tělesa řeky Moravy v ulicích Wittgensteinova a Šantova. Zástavba historického jádra je dotčena, protože se bloky nové zástavby uplatňují v pohledu směrem k němu. Je nutno konstatovat, že blok 03/056P bude spolupůsobit současně s bloky 03/052P a 03/004P.

Varianta 1, výška bloku 19/23 m

V tomto pohledu zástavba bloků 03/052P a 03/056P významně uzavírá pohled na historické jádro města.

Z historického jádra se uplatňuje průhled na kostel sv. Michala a katedrálu sv. Václava, což lze považovat za důležité orientační body v území.

Varianta 2, výška bloku 22/26 m

V tomto pohledu zástavba bloků 03/052P a 03/056P významně uzavírá pohled na historické jádro města.

Z historického jádra se uplatňuje průhled na kostel sv. Michala a katedrálu sv. Václava, což lze považovat za důležité orientační body v území.

Varianta 3, výška bloku 24/28 m

V tomto pohledu zástavba bloků 03/052P a 03/056P významně uzavírá pohled na historické jádro města.

Z historického jádra se uplatňuje průhled na kostel sv. Michala a katedrálu sv. Václava, což lze považovat za důležité orientační body v území.

Závěr:

Ve všech výškových variantách se pohled chová podobně, pouze je postupně akcentována část bloku 03/056P. Zvyšování bloku nebo jeho nároží vůči kostelu sv. Michala a okolní zástavbě nad výšku 23 m byla celkově vyhodnocena jako nevhodná.



## F.8. VYHODNOCENÍ VARIANT ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUČ

Z provedeního prověření možnosti nastavení výškového limitu s variantami výškové regulace v ploše 03/056P vyplývá následující doporučení k výběru varianty 1 bez dalšího navyšování maximální přípustné výšky zástavby.

V navazujících řízeních při umísťování jednotlivých staveb a jejich povolování je nutno brát zřetel na zachování důležitých prvků na historické jádro města a viditelnost orientačních bodů v území. Jedná se především o viditelnost věží katedrály sv. Václava při pohledu z ulice Velkomoravská od řeky Moravy.

## F.9. PODKLADY POUŽITÉ PŘI ZPRACOVÁNÍ ZMĚNY Č. II ÚP OLOMOUČ

- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména § 18 a 19 (cíle a úkoly územního plánování)
- PÚR ČR ve znění pozdějších aktualizací
- ZÚR OK (schválena Zastupitelstvem Olomouckého kraje dne 22.4.2011 usnesením č. UZ/19/44/2011 a vydána formou Opatření obecné povahy č. j. KUOK 28400/2011 s nabytím účinnosti dnem 14.7.2011)
- ÚP Olomouc (vydaný Zastupitelstvem města Olomouce formou Opatření obecné povahy č. 1/2014 ze dne 15.9.2014 s nabytím účinnosti dne 30.9.2014; zpracovatel KNESL+KYNČL s.r.o.)
- Plán královského hlavního města Olomouce (rozšíření města podle projektu Camilla Sitteho 1895)
- Velký Olomouc, Plán zastavění jednotlivých obvodů (Arch. Prof. Ladislav Skřivánek, 1925)
- Velký Olomouc, Návrh základního plánu upravnovacího a zastavovacího (Arch. Max Urban, Ing. Josef Šejna, 1930)
- Směrný územní projekt města Olomouce 1955
- Olomouc – Územní plán sídelního útvaru (Stavoprojekt v Olomouci, kolektiv vedený inž. arch. Miroslavem Strnadem, 1955)
- Městská památková rezervace (dále též jen „MPR“) Olomouc, prohlášená Výnosem MK ČR čj. 16.417/87-VI/1 ze dne 21. 12. 1987 o prohlášení historických jader měst Kutné Hory, Českého Krumlova, Jindřichova Hradce, Slavonic, Tábora, Žatce, Hradce Králové, Jičína, Josefova, Litomyšle, Pardubic, Znojma, Nového Jičína, Olomouce, obce Kuks s přilehlým komplexem bývalého hospitálu a souborem plastik v Betlémě, souboru technických památek Stará huť v Josefském údolí u Olomoučan a archeologických lokalit Libodřický mohylník, Slavníkovská Libice, Třisov, Tašovice, Bílina, České Lhotice, Staré Zámky u Líšně a Břeclav - Pohansko za památkové rezervace; vedená v Ústředním seznamu KP ČR pod R.č.1987701
- Ochranné pásmo MPR (dále též jen „OP MPR“) Olomouc, určené bývalým Městským národním výborem Olomouc, odboru kultury dne 27. 7. 1987 pod č.j. kult.1097/8Tař.
- Územní studie kulturních krajinných oblastí KKO1 – KKO12 na území Olomouckého kraje (Löw a spol, s.r.o., 2014)
- Podklady pro posouzení variant maximální výšky zástavby ve vztahu k hodnotám v území - Digitální model terénu a zástavby města Olomouce, Geodis Brno
- Rozsudek Krajského soudu v Ostravě (č. j. 79 A 6/2014 – 193) ze dne 25.2.2015
- digitální model terénu a zástavby města Olomouce, Geodis Brno
- Výpis z 5. zasedání Zastupitelstva města Olomouce, 25 pokyn k úpravě Změny č. II ÚP Olomouc, den konání 17.6.2019
- Územní rozhodnutí č. 44/2019, umístění stavebního záměru "Šantovka-Tower", MMO Odbor stavební, č.j. SMOL/136502/2019/OS/US/Hla z 10.6.2019
- Závazné stanovisko, MMO Odbor památkové péče, Realizace novostavby bytového objektu Šantovka Tower, ul. Wittgensteinova, č.j. SMOL/085115/2018/OPP/Ka, 14.6.2018
- Územní studie Olomouc ÚS-17 Poloostrov, STOPRO spol. s r.o., 9/2016
- Územní studie ÚS-18 Šantova, Lukáš Blažek, aktualizace 16.9.2015
- Územní studie Olomouc, Kosmonautů -Wittgensteinova, Studio Acht spol. s r.o., 12/2010

## **G. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Změnou č. II ÚP Olomouc nejsou rozšiřovány ani vymezovány nové zastavitelné plochy nebo plochy přestavby.

## **H. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ**

V rámci řešení Změny č. II ÚP Olomouc nedochází z hlediska širších vztahů ke změnám využívání území.

## **I. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ**

Dle § 55 odst. 3 stavebního zákona se zadání nezpracovává.

Návrh Změny č. II ÚP Olomouc se řídí usnesením Zastupitelstva města Olomouce ze dne 17. 6. 2019, které dalo pokyn k úpravě Změny č. II ÚP Olomouc. Úřadu územního plánování uložilo upravit návrh Změny č. II ÚP Olomouc a prověřit možnost nastavení výškového limitu s variantním prověřením výškové regulace v ploše 03/056P.

Změna č. II ÚP Olomouc naplňuje obsah jejího pořízení, dle rozhodnutí zastupitelstva města, v plném rozsahu. V rámci Změny č. II ÚP Olomouc byla prověřena výšková regulace pro předmětnou plochu celkem v šesti variantách, které byly prověřeny v klíčových pohledech na město a průhledech městskými prostory.

Prvně prověřené varianty:

- 19/23 m
- 21/27 m + lokální dominanta 40 m
- 29/29 m

Další varianty prověřené na základě pokynu Zastupitelstva města Olomouce:

- Varianta 1: maximální výška zástavby 19/23 m a specifická výška 2 (02)
- Varianta 2: maximální výška zástavby 22/26 m a specifická výška 2 (03)
- Varianta 3: maximální výška zástavby 24/28 m a specifická výška 2 (03)

## **J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Změnou č. II ÚP Olomouc nejsou nově vymezeny žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje.

## **K. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Změna č. II ÚP Olomouc nevymezuje prvky regulačního plánu.

## **L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA**

Změna č. II ÚP Olomouc nevyvolává nové požadavky na zábor zemědělského půdního fondu ani na pozemky určené k plnění funkcí lesa, protože nedochází ke změně vymezení ploch, ale pouze k prověření výškových limitů pro přestavbové území.

Z toho důvodu nejsou předpokládány důsledky navrhovaného řešení na půdní fond ani na pozemky určené k plnění funkcí lesa vyhodnoceny.

## M. MĚNĚNÝ TEXT VÝROKU

Vzhledem k tomu, že jsou provedeny tři menší změny v Textové části výroku a navrženy varianty řešení pro jednu plochu v Příloze č.1 výrokové části (Tabulka ploch), není v odůvodnění Změny č. II Územního plánu Olomouc doložen srovnávací text s vyznačením změn textové části územního plánu (Výrok), ale pouze měněné části kapitol.

Poznámka: modrý podtržený je text nový, ~~červený přeškrtnutý~~ je rušený text

Změna textu č.1 v kapitole:

4.4.5. Městské třídy zahrnující území určené k rozvoji zástavby posilující městský charakter území (zejména kompaktní vícepodlažní polyfunkční zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy) a ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu městské třídy ve struktuře města (nároky statické dopravy u novostaveb je nutné řešit přednostně v rámci objektů); konkrétně jsou to:

- Masarykova třída – 1. Máje – Denisova – Pekařská – 8. května – Palackého – Litovelská – třída Míru (po neředínský fort);
- třída Kosmonautů – 17. listopadu – třída Svobody – Legionářská;
- 17. listopadu – Husova – Komenského – Pasteurova – U Podjezdu;
- Jeremenkova;
- Studentská – Dobrovského;
- Havlíčkova – Wolkerova – Brněnská (po křížení s Hraniční);
- Štítného – Hněvotínská (po křížení s Okružní);
- Schweitzerova (od křížení s Velkomoravskou po Jižní);
- Polská – Rooseveltova – Střední Novosadská (po křížení se Slavonínskou);
- Wittgensteinova - Babíčková;
- Pražská – Foerstrova – Albertova – Velkomoravská – Tovární – Lipenská (po budoucí křížení s Východní tangентou);
- Neředínská (v úseku mezi třídou Míru a Okružní) – Okružní – Hraniční – Jeremiášova – Zikova;
- Erenburgova – Tomkova – Ladova – Dolní Hejčinská – Na Střelnici;
- Chválkovická (od křížení s ulicí Šubovou směrem na jih) – Pavlovická – Divišova – Hodolanská – Rolsberská – Přerovská (po křížení s Keplerovou).

Změna textu č.2 v kapitole:

7.12.2. Pro vybrané plochy jsou v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) stanoveny tyto požadavky na jejich využití:

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 pod 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.

Změna textu č.3 v příloze č.1 (tabulka ploch):

Změna v části tabulky Lokality 03 – Kosmonautů-jih pro plochu 03/056P:

kód plochy	využití plochy	výměra plochy [ha]	max. výška zástavby [m]	zastavěnosť	struktura zástavby	min. podíl zeleně	zprecizování podmínek využití	poznámky
03/056P	B	3,80	19/23	do 55 %	b	15 %	<del>Specifická výška 2(02)*</del> <u>pouze max. výška</u>	US-18, <del>*dotčeno</del> <del>rozsudkem KS</del> <del>(zn. 79-A</del> <del>6/2014—193)</del> <u>Zm. II</u>



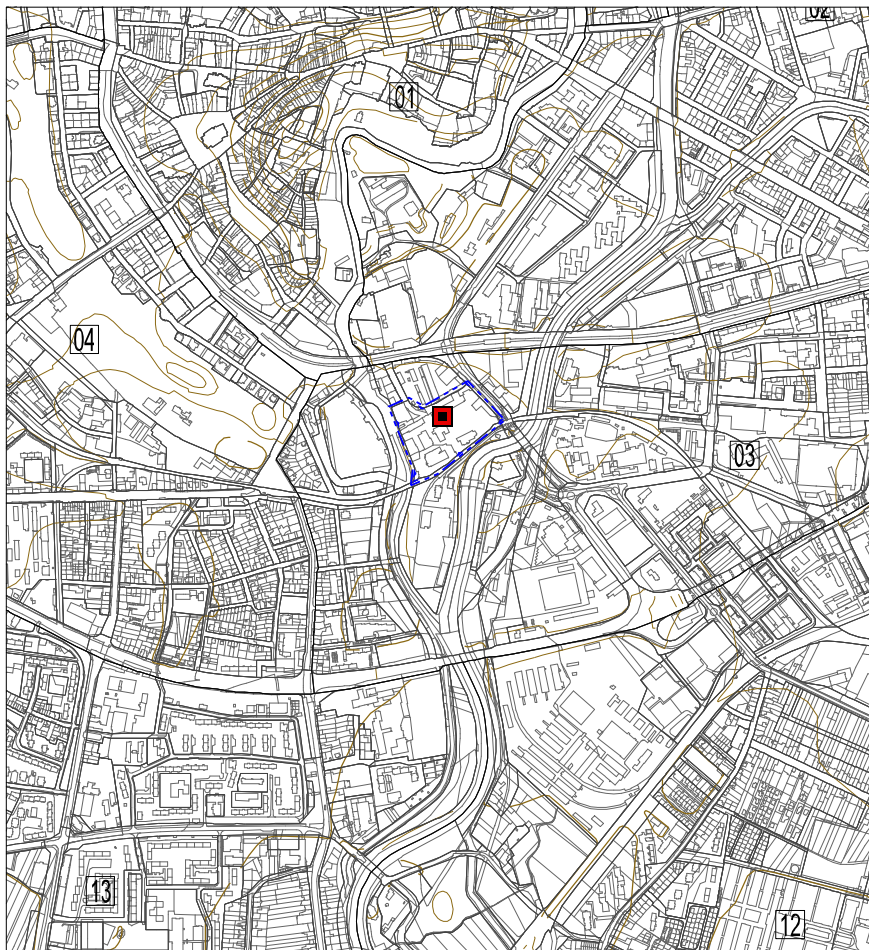
## Poučení

Změna č. II Územního plánu Olomouc vydávaná formou opatření obecné povahy v souladu s ustanovením § 173 odst. 1 správního řádu, nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Proti opatření obecné povahy nelze dle ustanovení § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

.....  
**Mgr. Miroslav Žbánek, MPA.**  
primátor

.....  
**Ing. Otakar Štěpán Bačák**  
1. náměstek primátora









## MĚNĚNÉ ČÁSTI VÝKRESU

MAXIMÁLNÍ VÝŠKA ZÁSTAVBY – viz bod 7.12.2. výškové části Územního plánu

 SPECIFICKÁ VÝŠKA 2 - rušeno

## DALŠÍ ČÁSTI VÝKRESU

	LOKALITA ŘEŠENÁ ZMĚNOU č. II
	ROZHRANÍ LOKALIT, KÓD LOKALITY
	HRANICE OBCE A JEJÍ NÁZEV
	HRANICE KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A JEHO NÁZEV
	POLOHOVIS – DIGITÁLNÍ KATASTRÁLNÍ MAPA
	VÝŠKOPIS – VRSTEVNICE PO 5 M

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který změnu územního plánu vydal: Zastupitelstvo města Olomouce	(otisk úředního razítka a podpis)
Pořadové číslo změny: 2	
Datum nabytí účinnosti změny:	
Pořizovatel: Magistrát města Olomouce, Odbor dopravy a územního rozvoje, Hynaisova 10, 779 11 Olomouc	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Mgr. Anna Lajčíková, Ph.D., vedoucí oddělení úřadu územního plánování	

Objednatel: Statutární město Olomouc, Horní náměstí č. p. 583, 779 11 Olomouc		
Zpracovatel: Amec Foster Wheeler s.r.o., Křenová 184/58, 602 00 Brno Zodpovědný projektant: Ing. arch. Pavel Šemora, Autorizace ČKA 3495 pro územní plánování a architekturu		
Název akce: <b>Změna č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC</b>	Datum: Květen 2024	
	Formát: A4	
	Číslo zakázky: C2634-19-0	
Název výkresu: <b>SCHÉMA VÝŠKOVÉ REGULACE A POLYCENTRICKÉHO SYSTÉMU</b>	Měřítko: 1:20 000	Číslo výkresu: I/S1