

II.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU RP-19 SÍDLIŠTĚ NOVÉ SADY – WERICHOVA

II.A. TEXTOVÁ ČÁST

Obsah	str.
Úvod.....	1
A. Postup pořízení Změny č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova	2
B. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací.....	3
B.1. Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů.....	3
B.2. Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu s politikou územního rozvoje.....	3
B.3. Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu s Územním rozvojovým plánem.....	4
B.4. Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu se zásadami územního rozvoje.....	5
B.5. Vyhodnocení souladu změny č. I regulačního plánu s územním plánem.....	5
C. Údaje o splnění požadavků na obsah Změny č. I regulačního plánu.....	7
D. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	7
D.1. Vymezení řešené plochy.....	9
D.2. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	9
D.3. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	12
D.3.1. Dopravní infrastruktura.....	12
D.3.2. Technická infrastruktura.....	14
D.4. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	15
D.5. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	15
D.6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu.....	16
D.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	16
D.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	16
E. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	16
F. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.....	16
G. Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	17
H. Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.....	17
I. Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	18

J. Rozhodnutí o námitkách, včetně jejich odůvodnění.....	19
K. Vyhodnocení připomínek.....	19
Seznam použitých zkratek.....	20
Příloha – Změna č. I Textové části I.A. Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova (Text s vyznačením změn)	

ÚVOD

• Údaje o zadání a podkladech

Změna č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova je zpracována na základě smlouvy o dílo, uzavřené mezi objednatelem, Statutárním městem Olomouc a zhotovitelem, Urbanistickým střediskem Ostrava, s.r.o., dne 6. 6. 2022.

Podklady po zpracování Změny č. I regulačního plánu byly:

- **Regulační plán RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova**, vydaný Zastupitelstvem města Olomouce opatřením obecné povahy č. 3/2019 dne 11. 9. 2019, s nabytím účinnosti dne 11. 10. 2019;
- **Obsah Změny č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové sady – Werichova**, schválený Zastupitelstvem města Olomouce dne 7. 3. 2022;
- **Územní plán Olomouc** (KNESL + KYNČL s.r.o.), vydaný Opatřením obecné povahy č. 1/2014 Zastupitelstvem města Olomouce, s nabytím účinnosti dne 30. 9. 2014, ve znění pozdějších změn (dále jen Územní plán);
- **Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1**, schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015, **Aktualizace č. 2**, schválené usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 2. 9. 2019, **Aktualizace č. 3**, schválené usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. 9. 2019, **Aktualizace č. 5**, schválené usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. 8. 2020, **Aktualizace č. 4**, schválené usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. 7. 2021, **Aktualizace č. 6**, schválené usnesením vlády ČR č. 542 ze dne 19. 7. 2023 a **Aktualizace č. 7**, schválené usnesením vlády ČR č. 89 ze dne 7. 2. 2024;
- **Územní rozvojový plán**, vydaný vládou České republiky usnesením č. 581 ze dne 28. 8. 2024;
- **Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje dne 22. 2. 2008 usnesením č. UZ/21/32/2008 formou opatření obecné povahy pod čj. KÚOK/8832/2008/OSR-1-1/274, které nabylo účinnosti dne 28. 3. 2008, **ve znění Aktualizace č. 1**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/19/44/2011 ze dne 22. 4. 2011 formou opatření obecné povahy pod čj. KUOK 28400/2011, které nabylo účinnosti dne 14. 7. 2011, **Aktualizace č. 2b**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/4/41/2017 ze dne 24. 4. 2017 opatřením obecné povahy pod čj. KUOK 41993/2017, které nabylo účinnosti dne 19. 5. 2017, **Aktualizace č. 3**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/14/43/2019 ze dne 25. 2. 2019 formou opatření obecné povahy pod čj. KUOK 24792/2019, které nabylo účinnosti dne 19. 3. 2019, **Aktualizace č. 2a**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/17/60/2019 ze dne 23. 9. 2019 formou opatření obecné povahy pod čj. KUOK 104377/2019, které nabylo účinnosti dne 15. 11. 2019, **Aktualizace č. 4**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/7/81/2021 ze dne 13. 12. 2021 formou opatření obecné povahy pod čj. KUOK 123647/20021, které nabylo účinnosti dne 27. 1. 2022 a **Aktualizace č. 5**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/11/92/2022 ze dne 26. 9. 2022 formou opatření obecné povahy pod čj. KUOK 103281/2022, které nabylo účinnosti dne 22. 10. 2022);

- **Územní studie Občanské vybavení na ul. Zikova** (gogolák + grasse, s.r.o., listopad 2021), vložená do evidence územně plánovací činnosti dne 9. 2. 2022.

- **Obsah Změny č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova**

I. Změna č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova**I.A. Textová část****I.B. Grafická část – výřezy z výkresů:**

I.B.1. Hlavní výkres	1 : 2000
I.B.2. Výkres koncepce dopravy	1 : 2000
I.B.3. Výkres koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství	1 : 2000
I.B.4. Výkres koncepce technické infrastruktury – energetika, spoje	1 : 2000

II. Odůvodnění Změny č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova**II.A. Textová část****II.B. Grafická část – výřez z výkresu:**

II.B.1. Koordinační výkres	1 : 2000.
----------------------------	-----------

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (I.B.5.) není doložen, Změnou č. I se nemění.

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU RP-19 SÍDLIŠTĚ NOVÉ SADY – WERICHOVA

Regulační plán RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova byl vydán Zastupitelstvem města Olomouce dne 11. 9. 2019 a nabyl účinnosti dne 11. 10. 2019.

Dne 11. 1. 2021 obdržel pořizovatel návrh Statutárního města Olomouce na pořízení změny Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova ve věci zohlednění záměru Moravského divadla Olomouc na vybudování zázemí dílen a skladu v areálu stávajících dílen MDO na Zikově ulici. Zastupitelstvo města Olomouce na svém zasedání dne 7. 3. 2022 rozhodlo o pořízení Změny č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova, zkráceným postupem dle § 72 stavebního zákona.

Na základě výše uvedeného obsahu změny byl zpracován návrh Změny č. I. V souladu s požadavky stavebního zákona byl návrh Změny č. I veřejně projednán. Návrh Změny č. I byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 27. 6. 2024 do 13. 8. 2024, veřejné projednání návrhu spojené s odborným výkladem projektanta proběhlo dne 6. 8. 2024. Stanoviska, námítky a připomínky mohly být uplatněny do 13. 8. 2024. Ze strany veřejnosti nebyly k návrhu změny uplatněny žádné námítky ani připomínky.

Z dotčených orgánů uplatnilo souhlasné stanovisko Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru. Z oprávněných investorů uplatnil připomínku GasNet, s.r.o. Připomínka byla vzata na vědomí. Na základě uplatněného stanoviska ani připomínky nebylo nutné návrh Změny č. I regulačního plánu upravovat a mohl být předložen ke schválení Zastupitelstvu města Olomouce.

B. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

B.1. Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

Řešená plocha regulačního plánu, sídliště Nové Sady – Werichova, je situována v k.ú. Nové Sady u Olomouce, na jižním okraji města Olomouce. Ze západní, severní a východní strany je řešená plocha lemována významnými městskými třídami, ulicemi Schweitzerovou, Zikovou a Střední Novosadskou (II/435); na severu navazuje na řešenou plochu zástavba sídliště Nové Sady – Trnkova, na jihu zástavba sídliště Teichmannova – Peškova a Nové Sady – Fischerova a původní historická zástavba rodinných domů v ulici U Kapličky a smíšená zástavba podél ulice Střední Novosadské.

Řešená plocha je nedílnou funkční součástí městského obytného území, s převažující funkcí obytnou, s rozsáhlými areály občanského vybavení – areály základní a mateřské školy v centrální části řešeného území a obchodní vybaveností na jeho severovýchodním okraji, u křižovatky ulic Zikovy a Střední Novosadské a s významnou plochou parkové zeleně kolem kaple Neposkvrněného početí Panny Marie.

Širší dopravní vazby řešené plochy představují ulice Schweitzerova, ulice Zikova a ulice Střední Novosadská, které jsou významnými městskými třídami. Ulice Střední Novosadská je zařazena do silniční sítě jako silnice II/435, ulice Schweitzerovu a Zikovu lze z pohledu městského dopravního systému považovat za významné sběrné komunikace. Tyto komunikace zajišťují spojení s ulicí Velkomoravskou (silnicí I/35), která v městském dopravním systému reprezentuje hlavní dopravní tepnu města.

Změnou č. I dochází k dílčí změně platného regulačního plánu – ke změnám využití lokality občanského vybavení na severovýchodním okraji řešeného území, u křižovatky ulic Zikovy a Střední Novosadské pro realizaci záměru na vybudování zázemí dílen a skladu v areálu stávajících dílen Moravského divadla Olomouc, dalších staveb občanského vybavení s polyfunkčním využitím a vybudování nového veřejného prostranství – Novosadského náměstí. Tato změna nemá žádný dopad na širší územní vazby.

B.2. Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu s politikou územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky v platném znění (dále jen PÚR ČR), určuje strategii a základní podmínky pro naplňování úkolů územního plánování a tím poskytuje rámec pro konsensuální obecně prospěšný rozvoj hodnot území ČR. PÚR ČR koordinuje záměry na změny v území republikového významu pro dopravní a technickou infrastrukturu a pro zdroje jednotlivých systémů technické infrastruktury, které svým významem, rozsahem nebo předpokládaným využitím ovlivní území více krajů. PÚR ČR dále stanovuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, vymezuje na republikové úrovni rozvojové oblasti, rozvojové osy, specifické oblasti a koridory dopravní a technické infrastruktury celostátního významu a stanovuje pro ně kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování.

Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, stanovených v PÚR ČR, se problematiky řešené regulačním plánem a jeho Změnou č. I týkají zejména následující:

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*
- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Předmětem řešení Změny č. I regulačního plánu je právě vytvoření kvalitního městského prostoru, návrh účelného propojení ploch bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranství a návrh dopravní infrastruktury včetně dostatečných kapacit pro parkování.

B.3. Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán zpřesňuje záměry vymezené v politice územního rozvoje v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplnění.

Územní rozvojový plán vymezuje:

- a) zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, vymezené politikou územního rozvoje a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- b) zastavitelné plochy, transformační plochy, plochy a koridory pro další záměry mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující svým významem území jednoho kraje, které nejsou vymezeny v politice územního rozvoje a o kterých tak rozhodne vláda, a stanovuje účel jejich vymezení, popřípadě podmínky pro rozhodování v území,
- c) územní systém ekologické stability nadregionálního významu a
- d) veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Plochy ani koridory nadmístního významu, vymezené v Územním rozvojovém plánu, se území řešeného Regulačním plánem RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova netýkají.

B.4. Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu se zásadami územního rozvoje

V Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje (dále jen ZÚR OK) jsou především stanoveny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, je zpřesněno vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v politice územního rozvoje, jsou vymezeny oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy), je zpřesněno vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje, jsou vymezeny další specifické oblasti nadmístního významu, je zpřesněno vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje, jsou vymezeny plochy a koridory nadmístního významu včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability a územních rezerv, jsou upřesněny územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje, jsou stanoveny cílové kvality krajiny včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení, jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezena asanační území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Priority územního plánování Olomouckého kraje, stanovené v ZÚR OK, jsou naplněny v Územním plánu Olomouc, ve znění pozdějších změn a na řešení regulačního plánu nemají přímý dopad. Problematiky řešené regulačním plánem se týká zejména priorit stanovená v kapitole A.1, bodě 2.2. „*konkretizovat ochranu veřejných zájmů v území*“.

Jak je uvedeno již v předchozím textu, předmětem Změny č. I je vytvoření kvalitního městského prostoru, návrh účelného propojení ploch bydlení, občanského vybavení a veřejných prostranství a návrh dopravní infrastruktury včetně dostatečných kapacit pro parkování – Změna č. I je tedy pořizována v souladu s veřejnými zájmy.

B.5. Vyhodnocení souladu Změny č. I regulačního plánu s územním plánem

Území řešené Regulačním plánem RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova je v Územním plánu Olomouc, ve znění pozdějších změn, součástí lokality 13 (Povel, Slavonín-sever a Nové Sady-sever), která je charakterizována jako lokalita s výrazně rezidenčním charakterem, v některých částech s velmi vysokou hustotou zástavby a s volnou strukturou zástavby. Vlastní řešené území regulačního plánu je charakterizováno jako území, ve kterém převažuje zástavba bytových domů ve formě otevřených bloků, deskových či bodových domů s výškovou hladinou 6 – 12 NP, obklopených veřejnými prostranstvími. Koncepce rozvoje řešené plochy, stanovená Územním plánem, zachovává výrazný rezidenční charakter řešeného území a podporuje rozvoj občanské a veřejné vybavenosti; v západní části řešené plochy, při ulici Schweitzerově, umísťuje Územní plán nové městské subcentrum hlavní – v prostoru mezi ulicemi Družební a Voskovcovou.

Pro lokalitu 13 (Povel, Slavonín-sever a Nové Sady-sever) stanoví Územní plán Olomouc v bodě 4.10.13. požadavky na rozvoj lokality a požadavky na ochranu a rozvoj hodnot. K ploše, řešené regulačním plánem RP-19, se vztahuje následující požadavek, který má vazbu na Změnu č. I:

- *rozvíjet ulice Velkomoravskou, Rooseveltovu, Střední Novosadskou, Schweitzerovu, Zikovu, Jeremiášovu (prodlouženou až k ulici Brněnské), Brněnskou (v úseku mezi ulicemi Hraniční*

a Velkomoravskou) jako městské třídy – záměr rozvoje ulice Zikovy jako městské třídy je Změnou č. I posílen, v prostoru křižovatky ulic Zikovy a Střední Novosadské se navrhuje vybudování městského subcentra s ústředním veřejným prostorem – náměstím, obklopeným stavbami občanského vybavení s polyfunkčním využitím.

Území řešené regulačním plánem je v Územním plánu Olomouc, ve znění pozdějších změn, vymezeno jako stabilizované, s výrazným rezidenčním charakterem. Zahrnuje stabilizované plochy smíšené obytné, veřejného vybavení, veřejné rekreace a veřejných prostranství, pro které územní plán stanoví podmínky využití včetně prostorové regulace. Platný regulační plán vymezení ploch s rozdílným způsobem využití i podmínky pro jejich využití, stanovené Územním plánem Olomouc, respektuje a upřesňuje do větších podrobností.

Lokalita na křižovatce ulic Zikovy a Střední Novosadské, které se týká Změna č. I, je dle Územního plánu Olomouc součástí stabilizované plochy smíšené obytné 13/011S (struktura – sídlištní volný typ) a stabilizované plochy veřejných prostranství 13/012S.

V plochách smíšených obytných jsou přípustným využitím (mimo jiné):

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky veřejných prostranství
- pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem
- pozemky staveb a zařízení pro obchod do 600 m² hrubé podlažní plochy, mimo prodejní stánky a autobazary
- pozemky staveb a zařízení pro nerušivé služby a stravování sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem
- pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu v městském centru a podél městských tříd řešené v souladu s charakterem území, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu.

V plochách veřejných prostranství jsou hlavním využitím pozemky veřejných prostranství, zejména náměstí, ulice, chodníky, neoplocená hřiště, veřejná zeleň a další veřejně přístupné prostory bez omezení, přípustným využitím (mimo jiné):

- pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro pěší, cyklistickou, hromadnou a silniční dopravu
- pozemky vodních toků a ploch
- pozemky dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu
- pozemky související dopravní a technické a infrastruktury
- drobná doprovodná a sakrální architektura (např. kapličky, boží muka, turistické přístřešky, altánky, odpočívadla a plastiky).

Plochy stabilizované v zastavěném území (00/000S), jsou vymezeny pro zajištění stabilizované struktury zástavby nebo jejich stávajícího vhodného využití.

Podmínky využití (ty, které mají návaznost na území řešené Změnou č. I):

- ve stabilizovaných plochách v zastavěném území se stávající zastavěnost a funkční využití v zásadě nemění, přičemž za změny se při respektování požadavků na ochranu hodnot území a při zajištění souladu s charakterem území nepovažují:
 - změny funkce zachovávající nebo zlepšující kvalitu prostředí
 - stavby související technické a dopravní infrastruktury, stavby podzemních objektů

- přístavby objektů
- nástavby nejvýše o 1 podlaží nad převažující výšku okolní zástavby, které nepřekračují maximální výšku stanovenou ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1)
- ve struktuře sídlištního volného typu (p) urbanisticky odůvodněné dostavby nízkopodlažních objektů občanského vybavení při zachování rekreačního charakteru veřejných prostranství a vnitrobloků.

Vybudování veřejného prostranství, demolice některých nevyhovujících stávajících staveb a výstavba nových staveb občanského vybavení je tedy s Územním plánem Olomouc v platném znění v souladu.

C. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA OBSAH ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU

Obsah Změny č. I byl schválen Zastupitelstvem města Olomouce na zasedání dne 7. 3. 2022 v tomto znění:

Změna prověří úpravu podmínek pro využití pozemků, a pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích parc.č. 59/1, 59/2, 59/3, 59/5, 14/17, 14/18, 14/38, 14/39, 742, 22/2, 51/7, 51/5, 51/15, 51/17, 51/18, 655 st., 1046/1 st., 1046/2 st., 569 st., 1198 – 1204 st., vše v k.ú. Nové Sady, případně pozemků bezprostředně navazujících. Cílem změny bude umožnění umístění zázemí dílen a skladu ve stávajícím areálu MDO, a současně kultivace tohoto areálu i navazující zástavby a veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu lokálního centra; to vše se zachováním navrhované kapacity parkování, a řešením kapacit parkování pro případnou novou výstavbu. Podkladem pro řešení změny bude evidovaná územní studie „Občanské vybavení na ul. Zikova“. Veškerá prověření a změny RP-19 budou respektovat a zachovávat účel a cíl RP-19, budou v souladu s cíli a úkoly územního plánování a v souladu s podmínkami plynoucími z Územního plánu Olomouc.

Tento požadavek je splněn, Změna č. I mění využití pozemků a staveb na dotčených pozemcích v souladu s Územní studií Občanské vybavení na ul. Zikova, v souladu s Územním plánem Olomouc v platném znění a v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

D. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Podkladem pro zpracování Změny č. I byla Územní studie Občanské vybavení na ul. Zikova (gogolák + grasse, s.r.o., listopad 2021), která dotčenou lokalitu řeší takto (*následující text je převzat ze zpracované územní studie a redukován s ohledem na podrobnost regulačního plánu*):

„Ohnisko ulice Zikova, čtvrtkové centrum sídliště Nové Sady, vzniká z potřeby rozvoje občanského vybavení sídliště Nové Sady s kapacitou až 10 000 obyvatel. Idea dlouhodobě plánova-

ného centra občanského vybavení se postupem času vytrácela a redukovala pouze na dva současné obchodní domy Albert a Penny s několika doprovodnými službami.

Čtvrtové centrum je tvořeno bloky polyfunkční zástavby uspořádanými kolem centrálního severojižního veřejného prostranství, „Novosadského náměstí“. To je rozvíjeno dvěma prostranstvími, dvory, přenášejícími pěší vazby čtvrtového centra západním směrem na ulici Werichovu a dále do hlavního městského subcentra na ulici Schweitzerově a východním směrem na ulici Střední Novosadskou. Příčné pěší vazby stabilizují prostranství „provozního“ a „malého“ dvora.

Novosadské náměstí je řešeno jako převážně zpevněné prostranství s osovým pobytovým prostorem se stromy, sedacím mobiliářem a umělecky ztvárněnými herními prvky. Podél pobytového prostoru je veden lineární vodní prvek jako reminiscence mrtvých ramen Moravy, které prostorově definovaly i řešení sídliště Nové Sady.

Provozní dvůr slouží převážně k obsluze bloku OV.01 (ve Změně č. I označen A2 + A4) a OV(B).02 (ve Změně č. I označen A7). Předpokládá vjezd zásobovacích vozidel Distribučního centra Albert z ul. Zikovy a dále vjezd zásobovacích vozidel MDO pro obsluhu dílen a skladů MDO, které jsou provozně orientovány do prostoru provozního dvora. Je řešen jako zpevněné prostranství, v detailu řešení povrchů je možné zvýraznit diagonální směr mrtvého ramena Moravy, vedoucího směrem k ul. Werichova.

Malý dvůr je prostorem vnitrobloku zástavby bloku OV(B).04 (ve Změně č. I označen A5), je řešen jako převážně zpevněný s prvky sadových úprav.

Sadové nároží ukončuje návesní strukturu vsi Nové Sady. Prostranství je řešeno jako parková úprava s rastrem sadů, které jsou nositeli identity lokality. V ose návsi a zároveň i městských tříd je definován prostor pro umístění uměleckého prvku.

Okraje čtvrtového centra vymezují městské třídy Zikova a Střední Novosadská. Charakter obou městských tříd je rozvíjen stromořadím v souladu s platným ÚP. Ulice Zikova má potenciál vytvoření plnohodnotného parteru občanského vybavení a úpravy řešení profilu ulice tak, aby byla statická doprava integrována do staveb občanského vybavení a parter byl věnován pobytu a pěšímu pohybu.

Potřeba přístupu zásobování OD Albert stabilizuje ve střednědobém horizontu provozní funkci prostranství provozního dvora a slouží tak i k obsluze polyfunkčního objektu OV(B).02 (ve Změně č. I označen A7), který jej uzavírá z jihu. Řešení objektu umožňuje případné umístění záměru dílen MDO v jeho parteru. Blok OV(B).02 je zároveň řešen tak, že umožňuje umístění podlaží s hromadnými garážemi.

Jižní parter objektu OV(B).02 je orientován do parkového prostranství navazující na ulici Na Loučkách. Úprava veřejného prostranství posiluje pěší vazbu ulice Střední Novosadské a Werichovy a alternuje západní úsek ulice Na Loučkách, který v současné době ústí do předprostoru restaurace Na Loučkách, ale nenavazuje přímo na ulici Werichovu.

Západní blok OV.01 – OD Albert (ve Změně č. I označen A2) je možné dostavět z východní strany a doplnit tak komerční parter do prostoru „Novosadského náměstí“. Předpokládá se umístění stávajících parkovacích stání v rámci dostavby, resp. potenciální přestavby celého bloku OV.01 (ve Změně č. I je navržena dostavba označena A4).

Východní blok OV(B).04 (ve Změně č. I označen A5) je určen ke komplexní přestavbě nahrazující stávající OD Penny a plochy parkovišť polyfunkční zástavbou, prostorově i funkčně adekvátní poloze na nároží městských tříd Zikovy a Střední Novosadské. Polyfunkční blok orientuje aktivní komerční parter do městských tříd a klidovější provozy do chráněného prostranství „malého dvora“. V rámci komplexní přestavby se předpokládá umístění hromadných garáží s volnými kapacitami pro residenty sídliště Nové Sady.

Stávající objekt č.p. 619 (ve Změně č. I označen G1) je určen k „dožití“ (např. pro provoz skladů MDO) a následnému uvolnění pozemku ve prospěch polyfunkčního objektu OV(B).03 (ve Změně č. I označen A6), který tvoří prostorovou dominantu Novosadského náměstí. Předpokládá se využití min. parteru objektu pro rozvoj veřejného občanského vybavení pro obyvatele sídliště. V dalších podlažích mohou být např. správní provozy Statutárního města Olomouc, kancelářské provozy, případně bydlení.“

D.1. Vymezení řešené plochy

Řešenou plochou regulačního plánu je sídliště Nové Sady – Werichova v k.ú. Nové Sady u Olomouce. Řešená plocha je situována na jižním okraji města Olomouce, je vymezena ulicemi Schweitzerovou, Zikovou, Střední Novosadskou, Na Loučkách a Voskovcovou. Její rozloha je 18,63 ha.

Řešená plocha zahrnuje celé stabilizované plochy 13/001S, 13/002S, 13/003S, 13/004S, 13/005S, 13/006S, 13/008S, 13/009S, 13/010S, 13/011S, 13/012S a 13/013S a část stabilizované plochy 13/007S, vymezené Územním plánem Olomouc, pro které je uloženo pořízení regulačního plánu s označením RP-19 jako podmínky pro rozhodování o změnách v území.

Změnou č. I se vymezení řešené plochy nemění, řeší se ale pouze její část – lokalita na křižovatce ulic Zikovy a Střední Novosadské.

D.2. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Regulační plán stanoví podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků v řešené ploše, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, ochranu hodnot a charakteru území, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezuje veřejně prospěšné stavby v souladu s podmínkami stanovenými Územním plánem Olomouc. Regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí, ale je závazný pro rozhodování v území.

Platný regulační plán člení řešenou plochu na jednotlivé druhy pozemků a typy staveb:

Pozemky:

- Pozemky dopravní infrastruktury (P), v podrobnějším členění na dílčí pozemky P1, P2 a P3
- Pozemky veřejných prostranství – komunikace (K), v podrobnějším členění na komunikace pro motorovou dopravu (K1), komunikace pro pěší dopravu (K2) a náměstí (K3)
- Pozemky specifické (X)
- Pozemky veřejných prostranství – parková zeleň (PZ)
- Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (OV), v podrobnějším členění na dílčí plochy OV1 až OV3
- Pozemky bytových domů (BH)
- Pozemky staveb pro bydlení (BI).

Stavby:

- Stavby občanského vybavení (A1 až A3)
- Stavby bytových domů (B)
- Stavby pro bydlení (C)
- Stavby řadových garáží (D)
- Stavby technického vybavení (E)
- Stavby technického vybavení navržené k přestavbě (F1 a F2)
- Stavby navržené k demolici (G).

Regulační plán pro jednotlivé druhy pozemků a k nim přiřazené typy staveb stanovuje podmínky využití – hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití a plošnou a prostorovou regulaci.

Změnou č. I se výčet druhů pozemků a typů staveb mění takto:

- ruší se pozemky dopravní infrastruktury P1; jde o pozemky stávajících řadových garáží na ulici Na Loučkách, které jsou Změnou č. I navrženy k demolici; zároveň se také ruší stavby řadových garáží D
- ruší se pozemky dopravní infrastruktury P2, které byly v platném regulačním plánu vymezeny pro výstavbu parkovacího objektu; tento záměr se Změnou č. I ruší
- doplňují se pozemky veřejných prostranství – náměstí K4; jde o pozemky navrženého Novosadského náměstí, které se od pozemků náměstí K3, vymezených v platném regulačním plánu na ulici Schweizerově, liší tím, že se zde nepřipouští výstavba podzemního parkoviště
- doplňují se stavby občanského vybavení A4 – A7
- doplňují se stavby navržené k demolici G1; jde o stávající stavbu dílen a skladů Moravského divadla Olomouc, která bude pro sklady dočasně zachována.

V grafické části regulačního plánu – v Hlavním výkrese – jsou dále provedeny dílčí úpravy vymezení některých pozemků, které se nepromítnou do Textové části I.A. (výroku); jde o následující úpravy:

- stávající stavba Penny Market se navrhuje k demolici
- ruší se pozemek veřejných prostranství – veřejné zeleně PZ na severním okraji řešené lokality, který je nově začleněn do pozemků staveb a zařízení občanského vybavení OV2, zčásti do pozemku navržené stavby občanského vybavení A5
- na jižním okraji řešené lokality (na ulici Na Loučkách) dochází k úpravě vymezení pozemku staveb pro bydlení B1; část původně vymezeného pozemku je nově vymezena jako pozemek veřejných prostranství – veřejné zeleně PZ; v návaznosti na tuto úpravu se upravuje také stanovená stavební čára v pozemku staveb pro bydlení B1
- v návaznosti na dopravní řešení lokality je provedena dílčí úprava vymezení pozemku veřejných prostranství – komunikace K1 v prostoru ulice Na Loučkách.

Podrobné podmínky pro vymezení a využití jednotlivých pozemků se mění takto:

- Stanovují se samostatné podmínky pro využití pozemků veřejných prostranství – náměstí K4:
 - a) Hlavní využití:
 - zpevněné plochy pro pěší, chodníky
 - drobná architektura a mobiliář, pergoly
 - nízká a vzrostlá zeleň
 - vodní prvky a vodní plochy

- b) Přípustné využití:
 - cyklotrasy a cyklostezky
 - sítě a zařízení technické infrastruktury
 - terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb
 - c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích:
 - komunikace se smíšeným provozem a manipulační plochy
 - retenční nádrže pro zadržování srážkových vod
 - d) Nepřípustné využití:
 - vozidlové komunikace, s výjimkou komunikací podmíněně přípustných
 - zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
 - oplocení pozemků
 - a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
 - e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.
- Podmínky pro pozemky a stavby zařízení občanského vybavení na ulici Zikově (OV2 + A2) se mění v odstavci nepřípustné využití – vypouští se bod „nové stavby občanského vybavení“; předmětem Změny č. I je právě návrh nových staveb občanského vybavení – A4, A5, A6 a A7.
 - Pro stavby občanského vybavení – A4, A5, A6 a A7 se stanovují nové podmínky pro využití:
 - a) Hlavní využití:
 - občanské vybavení
 - b) Přípustné využití:
 - parkovací stání (pro stavby A4, A5, A7)
 - bydlení (pro stavby A5, A6, A7)
 - dílny MDO (pro stavbu A7)
 - c) Podmíněně přípustné využití, za předpokladu, že uvedené stavby a zařízení neomezí hlavní využití pozemků a nebudou mít negativní vliv na veřejné zdraví, kvalitu ovzduší a kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích, neohrozí jejich hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž na daných a souvisejících pozemcích: není stanoveno
 - d) Nepřípustné využití:
 - jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
 - e) Plošná a prostorová regulace:
 - pro stavbu A4 – max. výška stavby 10 m od úrovně terénu
 - pro stavby A5, A6 – max. výška stavby 17 m od úrovně terénu, lokální dominanta 24 m od úrovně terénu
 - pro stavbu A7 – max. výška stavby 17 m od úrovně terénu, lokální dominanta 21 m od úrovně terénu
 - při realizaci staveb A4, A5, A6 a A7 musí být dodrženy jejich minimální vzdálenosti (šířky veřejných prostranství), stanovené ve výkrese č. I.B.1. Hlavní výkres.
- Tyto podmínky vycházejí ze zpracované územní studie.
- Stavba stávajících skladů a dílem MDO se Změnou č. I navrhuje k demolici; je označena G1 a je pro ni stanoveno přípustné využití – sklady MDO jako dočasné využití do doby, než dojde k demolici.

Koncepce zeleně se mění takto:

- ruší se pozemek veřejných prostranství – veřejné zeleně PZ na severním okraji řešené lokality, který je nově začleněn do pozemků staveb a zařízení občanského vybavení OV2, zčásti do pozemku navržené stavby občanského vybavení A5
- nově se vymezuje pozemek veřejných prostranství – veřejné zeleně PZ na jižním okraji řešené lokality, na ulici Na Loučkách; touto úpravou dojde k dílčí redukci vymezeného pozemku staveb pro bydlení B1
- vymezení pozemku veřejných prostranství – veřejné zeleně PZ na východním okraji je ze západní strany mírně redukováno, v souvislosti s touto úpravou je upraven také návrh liniové zeleně v této ploše.

V rámci Změny č. I jsou do Hlavního výkresu doplněny kóty minimálních vzdáleností odstupů navržených staveb občanského vybavení.

D.3. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

D.3.1. Dopravní infrastruktura

Změnou č. I regulačního plánu je navržena přestavba lokality na křižovatce ulic Zikovy a Střední Novosadské, kde se v současné době nachází komerční zařízení (obchodní centrum s obchody společností Albert a Penny Market a doprovodnými službami) a objekty Moravského divadla Olomouc (dílny se zázemím). Přestavba vychází z potřeby rozvoje občanského vybavení sídliště Nové Sady a obnovení původní ideje vybudování centra občanského vybavení, odpovídajícího potřebám sídliště.

Současný dopravní systém řešeného území se Změnou č. I nemění. Vnější vazby do řešeného území zajišťují ulice Střední Novosadská (silnice II/435) a ulice Zikova. Obě komunikace jsou považovány za významné sběrné komunikace (místní komunikací II. třídy), přičemž ulice Zikova prošla v letech 2021 – 2022 rekonstrukcí a v jejím dopravním prostoru byla vybudována tramvajová trať. Tyto komunikace zajišťují spojení s ulicí Velkomoravskou (silnicí I/35), která v městském dopravním systému reprezentuje hlavní dopravní tepnu města (rychlostní místní komunikaci funkční skupiny A). Dopravní obsluhu doplňuje ulice Na Loučkách, a to jako místní komunikace obslužná (místní komunikace III. třídy) s režimem Zóny 30. Tyto komunikace pak přibližně definují rozsah území řešeného Změnou č. I ze severu, východu a jihu. Západní okraj je vymezen hranicí obvodu obchodního centra Albert a přilehlých manipulačních ploch dílen Moravského divadla Olomouc (dále jen MDO).

Ve vnitřní části takto vymezeného řešeného území se nacházejí především parkovací a manipulační plochy, související s provozy obchodních zařízení a divadelních dílen. Prostupnost lokalitou je kvůli jejich rozložení a režimu (dílny mají areál oplocený a uzavřený) značně omezená pro všechny druhy dopravy. V rámci základní koncepce dopravní infrastruktury Změny č. I v řešeném území je tedy navrženo propojení ulic Zikovy a Na Loučkách v poloze mezi stávajícími obchodními centry Albert a Penny Market s využitím zbytkového prostoru současného parkoviště pro realizaci rozptylových ploch a náměstí, včetně zeleně. Objekt současných dílen MDO bude asanován, část prostoru bude využita pro realizaci náměstí, část pro výstavbu nového objektu (A6), který plochu náměstí uzavře z jižní strany s ponechaným

pěším přístupem (pasáží) z ulice Na Loučkách. Dílny MDO budou přesunuty do nového objektu (A7), který bude situován v jihozápadním kvadrantu řešeného území.

Mezi oběma novými objekty bude realizováno dopojení do ulice Na Loučkách, zpřístupňující prostor náměstí a plochy mezi obchodním centrem Albert a novým objektem dílen MDO z ulice Na Loučkách (tzv. provozní dvůr). Propojení Zikova – Na Loučkách je koncipováno jako komunikace se smíšeným provozem, provozní plocha mezi obchodním centrem Albert a novým objektem dílen MDO bude rovněž sloužit smíšenému provozu. Z hlediska stavebně-technického půjde o místní komunikace funkční skupiny D (D1).

V rámci dopravně-urbanistické koncepce budou dále asanovány objekty řadových garáží na ulici Na Loučkách a objekt Penny Marketu. Novou zástavbu budou tvořit polyfunkční objekty A5 a A6. Objekt A6 bude přístupný z ulice Na Loučkách, objekt A5 pak z ulic Zikovy a Na Loučkách. Navržena je rovněž dostavba obchodního centra Albert (objekt A4), ve které budou realizovány i parkovací kapacity, nahrazující potřebu stávajícího obchodního centra.

V rámci zajištění pěších vazeb mezi novým centrem a obytnou zástavbou sídliště je navržena směrová úprava a rozšíření chodníku spojujícího parkové prostranství v ulici Na Loučkách s ulicí Werichovou. Dále je navrženo pěší propojení mezi ulicí Na Loučkách, provozním dvorem a ulicí Zikovou podél západní hranice území, řešeného Změnou č. I, včetně nového napojení na parkovací plochy u bytových domů č.p. 759 a č.p. 648. Pěší prostory a rozptylové plochy podél ulice Střední Novosadské a u křižovatky ulic Zikovy a Střední Novosadské budou revitalizovány a doplněny krátkými úseky nových chodníků ve směru k nároží obou ulic.

Pro potřeby parkování a odstavování osobních vozidel budou v řešeném území využity navržené objekty polyfunkčních domů a dílen MDO, ve kterých budou realizovány hromadné garáže a vestavěné automatizované parkovací systémy.

Odhad potřeby parkovacích míst je podle podkladu (Územní studie Občanské vybavení na ul. Zikova; gogolák + grasse, s.r.o.; 11/2021) následující:

- objekt A2 (obchodní centrum Albert) – potřeba obchodního centra Albert je cca 65 parkovacích stání; tato potřeba bude saturována v rámci dostavby objektu A4 (např. formou parkovacího podlaží nebo parkování na střeše zástavby bloku), parkovací stání mohou jako dočasná být také umístěna v rámci plochy provozního dvora (mezi obchodním centrem Albert a novou budovou MDO – objektem A7)
- objekt A5 (obchodní centrum Penny) – potřeba budoucího centra po přestavbě je odhadována na cca 150 stání; naplnit tuto potřebu je navrženo formou parkovacího podlaží v rámci objektu A5 s kapacitou cca 120 stání/podlaží, předpokládá se realizace dvou podlaží umožňující parkování, celkem je tedy navrženo cca 240 stání
- objekt A6 (polyfunkční objekt) – odhadovaná potřeba objektu cca 22 stání; v objektu není s parkovacími kapacitami uvažováno, budou saturovány v objektech A5, případně A7
- objekt A7 (nový objekt MDO s možným polyfunkčním využitím) – odhadovaná potřeba dílen MDO je cca 10 stání, pro ostatní funkce je odhad potřeby cca 30 míst; v objektu A7 je navrhováno umístit až cca 72 parkovacích stání (36 stání/podlaží) formou integrovaného parkovacího systému v rámci budovy, případně podzemních parkovacích garáží.

Celkový počet parkovacích míst, která by byla realizována v rámci řešeného území, je cca 377 stání, odhadovaná potřeba nových objektů nebo objektů uvažovaných k přestavbě je cca 277 stání. Nových parkovacích stání, která mohou být využita i k jinému účelu, než k uvažovaným potřebám objektů a zařízení v řešeném území, je tak cca 100 stání.

D.3.2. Technická infrastruktura

- Zásobování pitnou vodou

Stávající vodovodní řady se nacházejí na západním, jižním i východním okraji řešené lokality – kapacitní řad DN 300 vede kolem jihozápadního okraje řešeného území z ulice Werichovy, na jižní straně v ulici Na Loučkách je veden stávající vodovod DN 80 a podél ulice Střední Novosadské vede stávající vodovodní řad DN 150. Zásobování nově navržené zástavby pitnou vodou bude řešeno napojením na uvedené řady.

- Likvidace odpadních vod

Likvidace odpadních vod z řešené lokality je zajištěna jednotnou kanalizací, zakončenou v centrální čistírně odpadních vod Nové Sady. Ulicí Zikovou prochází významný kanalizační sběrač AIII (DN 2640 až 2400/2200), do něhož jsou napojeny objekty v západní části řešené lokality včetně parkoviště u OD Albert, ulicí Střední Novosadskou je veden hlavní kanalizační řad DN 1800, do kterého je odkanalizována východní část řešené lokality včetně parkoviště Penny Marketu. Kanalizační síť v řešeném území má dostatečnou kapacitu pro odvedení splaškových odpadních vod i z navržené výstavby.

V souvislosti s návrhem nové výstavby v řešené lokalitě se ruší koncový úsek kanalizačního řadu DN 300 – 400, který odvádí odpadní vody z parkoviště Penny Marketu a mimo navrženou zástavbu se překládá úsek kanalizačního řadu DN 300, napojený do sběrače v ulici Zikové.

S ohledem na stávající legislativu bude v rámci navržené přestavby lokality nutné řešit hospodaření s dešťovými vodami s důrazem na jejich zasakování v místě a minimalizaci jejich odvádění stávající jednotnou kanalizační sítí. U jednotlivých staveb (nebo areálů) budou realizovány dešťové akumulární zdrže pro zadržení srážkových vod k jejich dalšímu využití (závlaha parkových úprav, splachování toalet apod.) s vypouštěním přepadů do vsakovacích jímek, v rámci veřejných prostranství budou realizovány objekty ke zpomalení odtoku a zasakování srážkových vod (zasakovací průlehy, mokřady apod.).

- Zásobování elektrickou energií

V řešeném území jsou provozována pouze distribuční kabelová vedení nízkého napětí (NN). Území je napájeno především z distribuční trafostanice (dále jen DTS) Nové Sady – Zikova 2 (č. 3980, výkon 800 kVA), která je umístěna za západní hranicí řešené lokality. V případě deficitu elektrické energie je přípustné stávající trafostanici výkonově posílit provedením výměny za výkonnější typ, případně v rámci polyfunkčních objektů realizovat nové DTS, napájené z distribučních vedení 22 kV.

Střety se sítěmi NN nejsou regulačním plánem sledovány, a to vzhledem k jejich četnému výskytu a lokálnímu charakteru zásobování (jednotlivých domácností či objektů občanské vybavenosti). V případech jejich dotčení je nutno trasy NN podrobněji zaměřit a teprve následně jejich vedení upravit (dle obecných principů – viz dále a normových požadavků).

Rozvody VN i NN, pokud budou navrhovány např. v souvislosti s úpravami uličních prostorů, budou v řešeném území realizovány výhradně jako zemní kabelová vedení.

- Zásobování plynem

Řešená plocha je zásobována plynem z distribučního nízkotlakého (NTL) plynovodu, vedeného podél ulice na Loučkách. Regulační plán nenavrhuje na plynovodní síti žádné významné prvky nebo opatření. Sřety záměrů navržených regulačním plánem s NTL plynovody nejsou regulačním plánem řešeny.

- Zásobování teplem

Stávající teplotní zařízení a trasy jsou v řešeném území považovány za stabilizované. Nové objekty se předpokládají s napojením na systém CZT.

- Spoje

Sřety s telekomunikačními sítěmi nejsou regulačním plánem sledovány, a to vzhledem k jejich četnému výskytu. V případech jejich dotčení je nutno telekomunikační trasy podrobněji zaměřit a teprve následně jejich vedení upravit (dle obecných principů a normových požadavků). Nové datové a telekomunikační sítě, případně úpravy tras stávajících sítí v lokalitě, budou řešeny výhradně jako zemní kabelová vedení (nová vzdušná vedení nejsou přípustná).

Do výkresu I.B.4. Výkres koncepce technické infrastruktury – energetika, spoje je Změnou č. I doplněn zakres stávajícího sdruženého kabelovodu, vedeného podél ulice Zikovy.

D.4. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

V Ústředním seznamu kulturních památek MK ČR je v řešené ploše evidována nemovitá kulturní památka č. 15067/8-1758 – kaple Panny Marie se sochou Boha Otce. Areál dále zahrnuje sochy sv. Judy Tadeáše, sv. Jana Nepomuckého a sv. Šebestiána. Kaple Panny Marie leží mimo lokalitu řešenou Změnou č. I a není jí nijak ovlivněna.

Dále se v řešeném území nacházejí sochařská díla před vstupem do základní školy a na ulici Zikově; obě mimo lokalitu řešenou Změnou č. I.

Významnější přírodní hodnoty nejsou v území zastoupeny, převažují travnaté plochy s mladšími výsadbami stromů, starší vzrostlé stromy se vyskytují jen ojediněle; významné stromy se nacházejí na ulici Rožňavské (starý dub) a ve vnitrobloku mezi koncovým úsekem ulice Družební a bytovým domem na ulici Rožňavské. Změnou č. I k zřahu do vzrostlé zeleně nedojde.

Změnou č. I se podmínky, stanovené v platném regulačním plánu pro ochranu hodnot a charakteru území, nemění, do hodnot definovaných regulačním plánem se nezasahuje.

D.5. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Změnou č. I se podmínky, stanovené v platném regulačním plánu pro vytváření příznivého životního prostředí nemění.

D.6. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

V platném regulačním plánu nebyly žádné podmínky stanoveny, a ani Změnou č. I se neustanovují.

D.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Platný regulační plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby:

- koridor cyklistické dopravy v rámci úpravy prostoru kolem kaple Neposkvrněného početí Panny Marie s vazbami k ulici Voskovcově
- koridor cyklistické dopravy v propojení mezi navrženou spojkou Fischerova – Voskovcova a ulicí Werichovou
- koridor cyklistické dopravy mezi páteřním propojením pro nemotoristickou dopravu a ulicí Zikovou.

Změnou č. I se vymezení těchto veřejně prospěšných staveb nemění, nové veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření se nevymezují.

D.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Platný regulační plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo a ani Změnou č. I se tyto stavby ani veřejná prostranství nevymezují.

E. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Změnou č. I se nezasahuje do zemědělského půdního fondu ani do pozemků určených k plnění funkcí lesa.

F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Požadavek na vyhodnocení vlivů navrženého řešení na udržitelný rozvoj území ani na vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebyl uplatněn.

G. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Cíle a úkoly územního plánování stanovuje stavební zákon (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů) v § 18 a 19.

Z cílů územního plánování je ve vztahu k řešení Změny č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova nutno zdůraznit především odst. 2 § 18, který stanovuje, že *územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.*

Z úkolů územního plánování se k řešení Změny č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova vztahují zejména následující:

- *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.*
- *Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.*

Předmětem řešení Změny č. I regulačního plánu je návrh přestavby městského subcentra na křižovatce ulic Zikovy a Střední Novosadské, která zahrnuje demolici urbanisticky neodpovídajících staveb, návrh nových staveb občanského vybavení s polyfunkčním využitím a vytvoření nových městských veřejných prostorů; Změna č. I je tedy s cíli a úkoly územního plánování v souladu.

H. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova je pořízena v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

Pořízení Změny č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova zkráceným postupem a obsah Změny č. I schválilo Zastupitelstvo města Olomouce na svém zasedání dne 7. 3. 2022.

Pořizovatelem Změny č. I je Magistrát města Olomouce, odbor územního plánování, který jeho pořízení zajistil úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost v souladu s ustanovením § 24 a § 189 odst. 3 stavebního zákona.

Změna č. I regulačního plánu je zpracována zodpovědným projektantem Ing. arch. Helenou Salvetovou – autorizovaným architektem ČKA 864, tj. osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě v souladu s ustanovením § 158 odst. 1a § 159 stavebního zákona.

I. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

• Vyhodnocení souladu Změny č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova s požadavky zvláštních právních předpisů

Změna č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů takto:

- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, jsou Změnou č. I respektovány
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon 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) – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, jsou Změnou č. I respektovány

- zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících předpisů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
 - zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
 - zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
 - zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny.
- **Vyhodnocení souladu Změny č. I Regulačního plánu RP-19 Sídliště Nové Sady – Werichova se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Ke Změně č. I uplatnilo stanovisko pouze Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, doručené dne 19. 7. 2024 pod č. j. SMOL/312378/2024/OUPL/UP/Sob, a to souhlasné bez podmínek. Se stanovisky dotčených orgánů tedy je Změna č. I v souladu.

J. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH, VČETNĚ JEJICH ODŮVODNĚNÍ

V průběhu veřejného projednání nebyly uplatněny žádné námítky.

K. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Společnost GasNet, s.r.o., uplatnila připomínku doručenou dne 6. 8. 2024 pod č. j. SMOL/339227/2024/OUPL/UP/Sob. Jedná se o souhlasné vyjádření s upozorněním, že v blízkosti zájmového území se nachází NTL plynovod DN 200,300 + NTL plynovodní přípojky, kde ochranné pásmo STL plynovodů a přípojek je v zastavěném území obce 1 m na obě strany od potrubí – předložený návrh změny tato ochranná pásma respektuje.

Společnost dále upozorňuje, že součástí PD musí být také odpojení objektu G1 (č.p.619/3 ul. Na Loučkách) od plynovodní sítě GasNet s.r.o. Fyzické odpojení musí být provedeno před zahájením vlastní demolice objektu.

Věcný obsah připomínky je nad podrobnost obsahu regulačního plánu. Připomínka byla vzata na vědomí.

Seznam použitých zkratk

CZT	centrální zásobování teplem
ČKA	Česká komora architektů
DTS	distribuční trafostanice
k. ú.	katastrální území
MDO	Moravské divadlo Olomouc
MK ČR	ministerstvo kultury ČR
NN	nízké napětí
NTL	nízkotlaký
OD	obchodní dům
PD	projektová dokumentace
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR
RP	regulační plán
STL	středotlaký
VN	vysoké napětí
ZÚR OK	Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje