



REGULAČNÍ PLÁN  
**RP-13 SÍDLIŠTĚ LAZCE**  
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. II

I.A. TEXTOVÁ ČÁST



# URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s.r.o.

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A PODKLADY, ÚTP, PROJEKTOVÁ A PORADENSKÁ ČINNOST, EKOLOGIE, GIS

**NÁZEV ZAKÁZKY:** REGULAČNÍ PLÁN RP-13 SÍDLIŠTĚ LAZCE  
ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. II

**OBJEDNATEL:** STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC

**ZPRACOVATELÉ:**

URBANISTICKÁ KONCEPCE:                    ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ

**ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT:**            ING. ARCH. HELENA SALVETOVÁ

**TELEFON:**                                    596939530

**E-MAIL:**                                      h.salvetova@uso.cz

**ZAKÁZKOVÉ ČÍSLO:** U – 577

**DATUM:** PROSINEC 2024

**ZPRACOVALO:** URBANISTICKÉ STŘEDISKO OSTRAVA, s. r. o.  
SPARTAKOVců 6014/3, OSTRAVA-PORUBA, PČ 708 00

<b>Obsah</b>	<b>str.</b>
A. Vymezení řešené plochy.....	1
B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	1
C. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	12
C.1. Dopravní infrastruktura.....	12
C.2. Technická infrastruktura.....	14
D. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území.....	15
E. Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí.....	16
F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu.....	16
G. 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
H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	16
I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazuje.....	16
J. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.....	17



## A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉ PLOCHY

---

1. Řešená plocha je situována v severní části města Olomouc, v k.ú. Lazce. Je vymezena ulicemi Dlouhou, Na Letné, Urxovou, Lazeckou a Hermannovou, ze severní strany pěším propojením mezi ulicemi Lazeckou a Hermannovou, z východní strany pěším propojením mezi ulicemi Dlouhou a Na Letné. Její rozloha je 17,52 ha.
2. Řešená plocha zahrnuje stabilizované plochy 06/039S (část), 06/042S, 06/043S, 06/044S, 06/046S, 06/051S a 06/052S, vymezené Územním plánem Olomouc.
3. Vymezení řešené plochy je vyznačeno v grafické části regulačního plánu.

## B. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

---

1. 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.
2. Regulační plán vymezuje v řešené ploše následující pozemky:
  - Pozemky dopravní infrastruktury (P)
  - Pozemky veřejných prostranství – komunikace (K)
  - Pozemky specifické (X)
  - Pozemky veřejných prostranství – parková zeleň (PZ), v podrobnějším členění na dílčí plochy PZ1 – PZ5
  - Pozemky obytné zeleně (OZ)
  - Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (OV), v podrobnějším členění na dílčí plochy OV1 – OV5
  - Pozemky bytových domů (BH).
3. Regulační plán vymezuje v řešené ploše následující typy staveb:
  - Stavby občanského vybavení (A1 – A7)
  - Stavby bytových domů (B)
  - Stavby hromadných garáží (C1 – C3)
  - Stavby technické infrastruktury (D1, D2, D4).
4. Pro jednotlivé druhy pozemků a staveb stanoví regulační plán následující podmínky využití:
  - 4.1. **Pozemky dopravní infrastruktury a pozemky hromadných garáží (P + C1 – C3)**
    - a) Hlavní využití:
      - samostatná stávající a navržená parkoviště
      - stávající a navržené hromadné garáže (podzemní a nadzemní)
    - b) Přípustné využití:
      - sítě a zařízení technické infrastruktury
      - vozidlové komunikace, manipulační plochy
      - chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství

- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, umístěné mezi komunikací a chodníkem mimo pohledově exponované polohy, jednotně architektonicky řešené
  - nízká a vzrostlá zeleň
  - průlehy pro zasakování srážkových vod
  - 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:
- provozně nezbytné přístavby stávajících garáží C1 (kryté vstupy, rampy, provozní místnosti)
  - nezbytné stavební úpravy stávajících garáží C2
  - zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené
- d) Nepřípustné využití:
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- e) Plošná a prostorová regulace:
- max. rozsah přístaveb stávajících garáží C1 do rozlohy 10 % stávající zastavěné plochy
  - při realizaci nových parkovišť ve vymezených pozemcích dopravní infrastruktury zajistit min. 10 % rozlohy vymezené plochy parkoviště pro rastr z vzrostlých stromů.

#### 4.2. Pozemky veřejných prostranství – komunikace (K)

- a) Hlavní využití:
- vozidlové komunikace, manipulační plochy
  - přilehlá parkovací stání (podélná, šikmá nebo kolmá)
  - nízká a vzrostlá zeleň
  - průlehy pro zasakování srážkových vod
  - chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství, cyklotrasy a cyklostezky
- b) Přípustné využití:
- sítě a zařízení technické infrastruktury
  - zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, umístěné mezi komunikací a chodníkem mimo pohledově exponované polohy, jednotně architektonicky řešené
  - přístřešky městské hromadné dopravy
  - 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:

- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené

d) Nepřípustné využití:

- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace:

- při realizaci parkovacích stání podél komunikací zajistit min. 10 % rozlohy vymezené parkovací plochy parkoviště pro vzrostlou zeleň v parkovacím pásu nebo na bezprostředně přilehlých plochách.

#### 4.3. Pozemky specifické (X)

a) Hlavní využití:

- podzemní garáže, na povrchu zeleň a sportoviště

b) Přípustné využití:

- chodníky a pěší stezky, zpevněná prostranství, cyklotrasy a cyklostezky
- dětská hřiště
- veřejně přístupná sportoviště
- oplocení dětských hřišť a sportovišť
- drobná architektura a mobiliář
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- nízká zeleň
- průlehy pro zasakování srážkových vod
- 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:

- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- retenční nádrže pro zadržování dešťových vod (mimo plochu podzemní garáže); preferovat nádrže přírodního charakteru
- vzrostlá zeleň (mimo plochu podzemní garáže)
- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené

d) Nepřípustné využití:

- výsadba dlouhověkých stromů (do doby realizace podzemní garáže)
- a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

#### 4.4. Pozemky veřejných prostranství – parková zeleň (dílčí plochy PZ1 – PZ5)

##### a) Hlavní využití:

- parková zeleň – souvislé plochy veřejně přístupné zeleně, vytvářející optimální podmínky pro odpočinek v přírodním prostředí, s nejvyššími nároky na kvalitu výsadeb včetně květinových záhonů, na údržbu a na doplňkový městský mobiliář a drobnou architekturu

##### b) Přípustné využití:

- komunikace pro pěší (chodníky, stezky pro pěší)
- drobná architektura a mobiliář, pergoly
- dětská hřiště (pískoviště, prolézačky, apod.)
- vodní prvky a vodní plochy
- 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:

- oplocení dětských hřišť do max. výšky 1 m, s použitím přírodních materiálů
- retenční nádrže přírodního charakteru pro zadržování srážkových vod
- stavby sítí technické infrastruktury při co nejmenším narušení ploch zeleně

##### d) Nepřípustné využití:

- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- zpevněná sportoviště
- prodejní stánky
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
- a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

##### e) Podrobné podmínky pro jednotlivé dílčí plochy:

- plocha PZ1 – plochy podél ulice Dlouhé a podél pěšího propojení s ulicí Na Letné organicky propojit s plochou vnitrobloku Letná, na vnějším okraji ji vymezit vzrostlou zelení, podél pěšího propojení ulice Dlouhé a ulice Na Letné vysadit liniovou zeleň
- plocha PZ2 – podél ulice Lazecké vysadit liniovou zeleň
- plocha PZ3 – plochu rozvíjet jako nivní porosty navazující na břehové porosty řeky Moravy, respektovat hlavní osu pohledů směřujících na Klášterní Hradisko
- plocha PZ4 – plochu rozvíjet jako nivní porosty navazující na břehové porosty řeky Moravy, respektovat hlavní osu pohledů směřujících na Klášterní Hradisko
- plocha PZ5 – podél ulice Lazecké vysadit liniovou zeleň

##### f) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.



#### 4.5. Pozemky obytné zeleně (OZ)

##### a) Hlavní využití:

- obytná zeleň – sadovnický upravená veřejná a vnitrobloková zeleň poloveřejného charakteru, určená především pro každodenní rekreaci a sportovní využití obyvatel přilehlé obytné zástavby

##### b) Přípustné využití:

- chodníky a pěší stezky, zpevněná prostranství
- drobná architektura a mobiliář
- dětská hřiště (pískoviště, prolézačky, apod.)
- veřejně přístupná sportoviště
- oplocení sportovišť a dětských hřišť
- stavby technické infrastruktury
- retenční nádrže pro zadržování srážkových vod; preferovat nádrže přírodního charakteru
- 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:

- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené
- stavby sítí technické infrastruktury při co nejmenším narušení ploch zeleně

##### d) Nepřípustné využití:

- vozidlové komunikace, manipulační plochy
- prodejní stánky
- a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

##### e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

#### 4.6. Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (OV1 – OV5 + A1 – A7)

##### 4.6.1. Pozemky a stavby areálu mateřské školy Herrmannova (OV1 + A1)

##### a) Hlavní využití:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury

##### b) Přípustné využití:

- drobné stavby pro potřeby mateřské školy (altány, přístřešky, apod.)
- dětská hřiště
- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb
- retenční nádrže pro zadržování srážkových vod

- 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:
- vozidlové komunikace, manipulační plochy
  - parkoviště pro zaměstnance a návštěvníky
  - přístavby a nástavby
  - stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), zateplení objektů
- d) Nepřípustné využití:
- změna funkčního využití na využití, jehož provoz by vyvolával negativní účinky na životní prostředí nad limity uvedené v příslušných předpisech nebo který by vyvolával zvýšené nároky na dopravní obsluhu
  - jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- e) Plošná a prostorová regulace:
- max. rozsah přístaveb do rozlohy 20 % stávající zastavěné plochy.
  - nástavby stávajících objektů max. o 1 NP
  - celková max. hodnota zastavění pozemku OV1 40 %.

#### 4.6.2. Pozemky a stavby občanského vybavení na ulici Lazecké (OV2 + A2)

- a) Hlavní využití:
- občanské vybavení veřejné infrastruktury
- b) Přípustné využití:
- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
  - vozidlové komunikace, manipulační plochy, parkoviště
- 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:
- přístavby v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění provozu zařízení (schodiště, kryté vstupy, zásobovací rampy, apod.)
  - nástavby
  - stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), zateplení objektů
  - stavby sítí technické infrastruktury
  - zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené
- e) Nepřípustné využití:
- oplocení pozemku
  - změna funkčního využití na využití, jehož provoz by vyvolával negativní účinky na životní prostředí nad limity uvedené v příslušných předpisech nebo který by vyvolával zvýšené nároky na dopravní obsluhu

- a jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace:

- max. rozsah přístaveb do rozlohy 5 % stávající zastavěné plochy
- nástavby stávajícího objektu max. o 1 NP.

#### 4.6.3. Pozemky a stavby areálu základní školy (OV3)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury

b) Přípustné využití:

- drobné stavby pro potřeby školy (altány, přístřešky, apod.)
- hřiště a sportoviště
- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb
- retenční nádrže pro zadržování srážkových vod

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:

- vozidlové komunikace a manipulační plochy pro zajištění dopravní obsluhy zařízení
- zpevněné plochy a přístřešky pro odpadové kontejnery

d) Nepřípustné využití:

- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

#### 4.6.4. Stavby bývalých kotelen využívané pro občanské vybavení (A3 + A4)

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury

b) Přípustné využití: nestanovuje se

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:

- občanské vybavení sloužící pro obyvatele okolního území
- přístavby v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění provozu zařízení (schodiště, kryté vstupy, zásobovací rampy, apod.)
- stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), zateplení objektů

- úpravy střešních konstrukcí v nezbytném rozsahu, bez možnosti vytvoření dalšího nadzemního podlaží

d) Nepřípustné využití:

- nástavby dalších nadzemních podlaží
- změna funkčního využití na využití, jehož provoz by vyvolával negativní účinky na životní prostředí nad limity uvedené v příslušných předpisech nebo který by vyvolával zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace:

- max. rozsah přístaveb do rozlohy 5 % stávající zastavěné plochy.

**4.6.5. Pozemky a stavby bývalých kotelen navržené k využití pro občanské vybavení (OV4 + A5, OV5 + A6, A7)**

a) Hlavní využití:

- občanské vybavení veřejné infrastruktury

b) Přípustné využití:

- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
- terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků a staveb
- retenční nádrže pro zadržování srážkových vod

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:

- občanské vybavení sloužící pro obyvatele okolního území
- přístavby v rozsahu nezbytně nutném pro zajištění provozu zařízení (schodiště, kryté vstupy, zásobovací rampy, apod.)
- stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť, nástupních a zásobovacích ramp), zateplení objektů
- úpravy střešních konstrukcí v nezbytném rozsahu, bez možnosti vytvoření dalšího nadzemního podlaží
- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené

d) Nepřípustné využití:

- nástavby dalších nadzemních podlaží
- změna funkčního využití na využití, jehož provoz by vyvolával negativní účinky na životní prostředí nad limity uvedené v příslušných předpisech nebo který by vyvolával zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace:

- max. rozsah přístaveb do rozlohy 5 % stávající zastavěné plochy.

#### 4.7. Pozemky a stavby bytových domů (BH + B)

a) Hlavní využití:

- bytové domy a jejich bezprostřední okolí

b) Přípustné využití:

- chodníky a stezky pro pěší, zpevněná prostranství, manipulační plochy
- drobná architektura a mobiliář
- dětská hřiště (pískoviště, prolézačky, apod.)
- veřejně přístupná sportoviště
- oplocení dětských hřišť a sportovišť
- nízká a vzrostlá zeleň
- stavby sítí a zařízení technické infrastruktury
- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, umístěné mezi komunikací a chodníkem mimo pohledově exponované polohy, jednotně architektonicky řešené
- retenční nádrže pro zadržování srážkových vod; preferovat nádrže přírodního charakteru
- 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:

- přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu staveb, komfortu bydlení a pohody obyvatel (kryté vstupy a schodiště, zádveří, apod.)
- stavební úpravy (např. úpravy schodišť a nástupních ramp, zvětšení ploch balkónů a lodžii, nahrazení balkónů lodžiemi a zasklení balkónů a lodžii), za teplotní objektů
- úpravy střešních konstrukcí v nezbytném rozsahu, bez možnosti vytvoření dalšího nadzemního podlaží
- možnost využití nebytových prostor pro zařízení občanského vybavení za předpokladu, že budoucí provozovaná činnost nevyvolá potřebu navýšení parkovacích kapacit v území
- zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené

d) Nepřípustné využití:

- stavby nových bytových domů
- nástavby dalších nadzemních podlaží u stávajících bytových domů
- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

#### 4.8. Stavby zařízení technické infrastruktury (D1, D2, D4)

##### 4.8.1. Stavby ponechaných zařízení technické infrastruktury (D1)

a) Hlavní využití:

- zařízení technické infrastruktury

b) Přípustné využití: nestanovuje se

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:

- přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu příslušného zařízení
- stavební úpravy (např. úpravy vstupů, zádveří, schodišť a nástupních ramp), zateplení objektů
- úpravy střešních konstrukcí v nezbytném rozsahu, bez možnosti vytvoření dalšího nadzemního podlaží

d) Nepřípustné využití:

- jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné.

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

##### 4.8.2. Stavby zařízení technické infrastruktury navržené k demolici (D2, D4)

a) Hlavní využití:

- demolice bývalých kotelen

b) Přípustné využití: nestanovuje se

c) Podmíněně přípustné využití: nestanovuje se

d) Nepřípustné využití:

- jiné využití.

#### 5. Koncepce zeleně

5.1. V pozemcích dopravní infrastruktury (P) zajistit výsadbu vzrostlé zeleně ve volných výsadbových plochách nebo pásech se zajištěným kořenovým prostorem a výsadbu vzrostlé nebo popínavé zeleně k odclonění parkovišť a hromadných garáží od okolí.

5.2. V pozemcích veřejných prostranství – komunikací (K) zajistit výsadbu vzrostlé zeleně ve volných výsadbových plochách se zajištěným kořenovým prostorem mezi parkovacími stánkami nebo jako liniovou zeleň podél parkovacích stání.

5.3. Zachovat stávající liniovou zeleň podél ulic Lazecké, Synkovy, Urxovy, Na Letné a Dlouhé a podél pěšího propojení ulice Urxovy s chodníkem podél areálu ZŠ Demlova.

5.4. Dosadit liniovou zeleň (aleje, stromořadí) podél těch úseků ulic Dlouhé, Lazecké, Na Letné a Urxovy a podél pěšího propojení ulice Dlouhé s ulicí Na Letné, kde tato liniová zeleň chybí, a to v koordinaci s navrženou výstavbou parkovišť.

- 5.5 V pozemcích veřejných prostranství – parková zeleň PZ3 a PZ4 podporovat rozvoj nivních porostů.
  - 5.6. Při kácení dřevin, vyvolaném výstavbou nových komunikací nebo parkovacích a odstavných stání, zajistit náhradní výsadby přednostně v rámci řešené plochy.
  - 5.7. Zachovat zeleň školských areálů; tyto plochy komponovat jako plochy s využitím vzdělávacím a rekreačním.
  - 5.8. Opticky oddělit dřevinnou výsadbou souvislé plochy zeleně od parkovacích míst a komunikací pro motorová vozidla.
  - 5.9. Zachovat a doplnit vzrostlou zeleň vzájemně opticky izolující obytnou zástavbu (proti sobě stojící bytové domy) na ulici Lazecké a Synkově.
  - 5.10. Technické suterény a zásobovací vjezdy budov odclonit izolační zelení. Pohledově zastiňovat slepé fasády bytových domů.
6. Pro potřeby regulačního plánu se stanovuje následující definice použitých pojmů:
- občanské vybavení – stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, dále stavby, zařízení a pozemky sloužící pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum
  - občanské vybavení veřejné infrastruktury – stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu
  - stávající stavba – stavba zkolaudovaná nebo rozestavěná ke dni nabytí účinnosti regulačního plánu
  - stávající zastavěná plocha – zastavěná plocha ke dni nabytí účinnosti regulačního plánu
  - podzemní hromadná garáž – podzemní objekt, který slouží k odstavení nebo parkování vozidel a má více než tři stání; stání jsou řazena buď u vnitřní komunikace, nebo ve více řadách za sebou na celé ploše podzemního podlaží, nebo ve více podzemních podlažích; za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu objektu
  - vozidlová komunikace – dopravní cesta určená k užití silničními a jinými vozidly
  - vzrostlá zeleň – stromy, které v běžných podmínkách dosahují výšky přes 8 m
  - nízká zeleň – travní porosty, květinové záhony, keře a stromy, které v běžných podmínkách nedosahují výšky přes 8 m
  - dlouhověké stromy – stromy, které v městských podmínkách běžně dožívají věku nad 150 let
  - drobná architektura a mobiliář (např. lavičky, stojany na kola, zábradlí, odpadkové koše, pítka, umělecká díla, informační tabule, apod.).

## C. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

---

### C.1. Dopravní infrastruktura

1. Stavby pozemních komunikací a ploch pro motorovou dopravu v území se umísťují v zásadě v pozemcích dopravní infrastruktury (P), v pozemcích veřejných prostranství – komunikací (K) a v pozemcích specifických (X). V obtížných podmínkách lze připustit přesah dopravních staveb i do okolních pozemků, pokud nebude umístění takové stavby v dotčeném pozemku převládající. Obtížné podmínky jsou takové, kde by použití běžných normových návrhových prvků uvedených vyžadovalo neúměrně zvýšené náklady (zemní práce, demolice atd.).
2. Stavby pozemních komunikací a ploch pro nemotorovou dopravu v území (chodníky, stezky pro pěší, cyklostezky) je přípustné umísťovat ve všech druzích vymezených pozemků.
3. Regulační plán vymezuje následující stavby dopravní infrastruktury:
  - přestavba uslepeného úseku ul. Na Letné obsluhujícího bytové domy č.p. 37 – 49 a prodloužení komunikace podél bytových domů č.p. 37, 39 a 41
  - přestavba ul. Herrmannovy v koncovém úseku, kde je navrženo prodloužení komunikace k objektu bývalé kotelny a realizace úvratového obratiště
  - přestavba úseku ul. Dlouhé v řešeném území obsluhujícího bytové domy č.p. 36 – 58, kde je navrženo prodloužení uslepených úseků komunikace podél bytových domů č.p. 40 a č.p. 36 a 38
  - přestavba paralelní jednopruhové jednosměrné komunikace s ul. Lazeckou u bytových domů č.p. 44 – 50, kde je navržena komplexní přestavba stávající jednopruhové jednosměrné komunikace na kategoriální typ s parkovacími zálivy
  - doplnění parkovacích kapacit podél ul. Řezáčovy, kde jsou navrženy parkovací zálivy
  - doplnění parkovacích kapacit podél ul. Urxovy, kde jsou navrženy podélné parkovací zálivy
  - parkovací kapacity na ul. Urxově – v objízdném úseku kolem bytového domu č.p. 13
  - parkovací zálivy podél ul. Herrmannovy
  - přestavba koncového úseku ul. Lazecké před bytovými domy č.p. 24 – 28 a 32 – 34, kde je navržena demolice bývalé kotelny a zokruhování stávajících uslepených úseků s vybudováním parkovacích zálivů na terénu
  - přestavba parkovací plochy na ul. Lazecká v řešeném území před bytovými domy č.p. 15 – 19 (objekt I.), kde je pod stávající kapacitní parkovací plochou navrženo realizovat podzemní parkovací objekt
  - podzemní parkovací objekt na ul. Synkově (objekt II.), kde je navržena výstavba podzemního parkovacího objektu, na jehož povrchové části bude realizováno sportoviště
  - přestavba parkovací plochy na ul. Řezáčově (objekt III.), kde je navrženo realizovat podzemní parkovací objekt pod stávající plochou



- přestavba parkovací plochy na ul. Na Letné před bytovými domy č.p. 29, 31 a 37 – 41 (objekt IV.), kde je navrženo realizovat podzemní parkovací objekt pod stávající plochou
  - přestavba parkovací plochy na ul. Na Letné před bytovými domy č.p. 48 – 58 (objekt V. a objekt VI.), kde je navrženo realizovat dva podzemní parkovací objekty pod plochou stávajícího parkoviště.
4. Regulační plán stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní infrastruktury takto:
- 4.1. Místní obslužné komunikace (místní komunikace III. třídy):
- a) příčné uspořádání místních komunikací III. třídy bude jednopruhové i dvoupruhové s jednosměrným i obousměrným provozem s parametry dle platných vyhlášek a technických předpisů
  - b) podél komunikací budou chodníky realizovány jako jednostranné nebo oboustranné a budou řešeny jako dvoupruhové
  - c) inženýrské sítě je přípustné ukládat do vozovek a chodníků (přednostně)
  - d) povrch komunikací bude řešen z asfaltobetonu, výjimečně z cementobetonu nebo s dlážděným povrchem bez bližší specifikace
  - e) provoz cyklistů bude řešen jako společný.
- 4.2. Chodníky, stezky pro chodce a cyklisty (místní komunikace IV. třídy), významné plochy pro pěší dopravu:
- a) chodníky jsou považovány za součást prostoru místních komunikací a budou řešeny v jeho rámci
  - b) příčné uspořádání místních komunikací IV. třídy s vyloučeným provozem motorových vozidel (stezky pro chodce, stezky pro cyklisty, stezky pro společný provoz pěší a cyklistické dopravy) bude dvoupruhové s parametry dle platných vyhlášek a technických předpisů
  - c) sítě technické infrastruktury je přípustné ukládat do celého prostoru komunikace
  - d) povrch komunikací bude řešen s dlážděným povrchem bez bližší specifikace, případně s povrchem z asfaltobetonu
  - e) uspořádání všech komunikací musí zajišťovat bezpečný a samostatný pohyb osob s omezenou schopností pohybu a orientace a musí být zřízen funkční systém přirozených nebo umělých vodicích linií
  - f) vedení cyklotras je přípustné na všech komunikacích kromě chodníků a stezek pro chodce bez pruhů pro cyklisty.
- 4.3. Parkovací a odstavné plochy a garáže:
- a) v řešeném území je nepřípustné realizovat nové samostatně stojící jednotlivé a řadové garáže
  - b) v řešeném území je přípustné realizovat nové podzemní a nadzemní hromadné garáže pouze v pozemcích dopravní infrastruktury (P) a pozemcích specifických (X)

- c) parkovací a odstavné plochy na terénu je přípustné realizovat ve vymezených pozemcích dopravní infrastruktury (P), v pozemcích veřejných prostranství – komunikací (K) a pozemcích specifických (X); parkovací a odstavné plochy budou realizovány jako veřejné (určené pro veřejnost); podmíněně přípustná je realizace parkovacích ploch v pozemcích areálu mateřské školy Herrmannova (OV1), a to pouze pro potřeby zaměstnanců a návštěvníků areálu
- d) v parkovacích a odstavných plochách na terénu lze ukládat sítě technické infrastruktury
- e) povrch parkovacích a odstavných ploch bude řešen s dlážděným povrchem bez bližší specifikace, případně s povrchem z asfaltobetonu
- f) prostorové uspořádání parkovacích a odstavných stání a přístupových komunikací bude odpovídat příslušným normovým hodnotám
- g) závazný stupeň automobilizace pro veškerá nová parkovací a odstavná zařízení je stanoven hodnotou 1 : 2,5.

## C.2. Technická infrastruktura

1. Stávající sítě a zařízení technické infrastruktury v řešené ploše jsou převážně stabilizované.
2. Regulační plán navrhuje dílčí přeložky vodovodních řadů, kanalizačních stok, kabelových vedení VN 22 kV a STL a NTL plynovodů v souvislosti s návrhem podzemních garáží, a to:
  - přeložku vodovodního řadu DN 150, který je v kolizi s navrženým parkovacím objektem I. (ul. Lazecká)
  - přeložku kanalizační stoky hlavní DN 1200, která je v kolizi s navrženým parkovacím objektem II. (ul. Synkova)
  - přeložku kanalizační stoky DN 300, která je v kolizi s navrženým parkovacím objektem I. (ul. Lazecká)
  - přeložku kanalizační stoky DN 300, která je v kolizi s navrženým parkovacím objektem III. (ul. Řezáčova)
  - přeložku dvou úseků kanalizačních stok DN 200 a DN 300, které jsou v kolizi s navrženým parkovacím objektem IV. (ul. Na Letné)
  - přeložku úseku vedení VN mezi DTS Synkova 1 a DTS Synkova, který je veden v kolizi s navrženým parkovacím objektem III (ul. Synkova)
  - přeložku úseku vedení VN mezi DTS Urxova 2 a DTS Na Letné 1, který je kolizní pro realizaci parkovacího objektu IV. (ul. Na Letné)
  - přeložku úseku STL plynovodu vedeného přes ul. Na Letné, jehož trasa koliduje s plochou určenou pro realizaci parkovacího objektu IV (ul. Na Letné)
  - přeložku úseku NTL plynovodu vedeného přes plochu určenou pro realizaci parkovacího objektu IV (ul. Na Letné)
  - přeložku úseku NTL plynovodu, který je veden přes plochu určenou pro realizaci parkovacího objektu V (ul. Na Letné).

3. V řešeném území bude respektován koridor technické infrastruktury s označením TH-03 pro realizaci horkovodu podél ul. Dlouhé (dle vymezení v Územním plánu Olomouc).
4. Další nezbytné přeložky sítí mimo přeložky konkrétně navržené regulačním plánem, zvyšování jejich kapacity a dimenzí je přípustné.
5. Veškeré přeložky stávajících sítí technické infrastruktury a případné stavby nových sítí budou řešeny jako podzemní a budou vedeny přednostně v pozemcích veřejných prostranství – komunikacích (K). Vedení sítí technické infrastruktury v jiných pozemcích se připouští pouze v nezbytných případech, a to pokud možno v trasách chodníků nebo souběžně s nimi.
6. Srážkové vody z komunikací a zpevněných ploch je nutno přednostně likvidovat vsakováním pomocí vhodných terénních úprav a zasakovacích průlehů, případně jejich zadržováním v retenčních nádržích (povrchových nebo podzemních) a regulovaným odváděním do dešťové nebo jednotné kanalizace; v pozemcích veřejných prostranství – parkové zeleně PZ1 – PZ5 se požadují retenční nádrže přírodního charakteru.
7. Prostor pro ukládání domovního odpadu u areálových zařízení občanského vybavení (areál mateřské školy, areál základní školy) musí být vymezen v rámci vlastního pozemku. Prostor pro ukládání domovního odpadu na veřejně přístupných pozemcích musí být řešen jako zpevněné plochy s možným ohrazením do výšky max. 1,4 m, jednotně architektonicky řešené, přednostně umístěné mezi komunikací a chodníkem mimo pohledově exponované polohy.

#### **D. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ**

---

1. Zachovat charakter řešené plochy jako obytného území s kvalitními kompozičními principy a důsledným oddělením klidových obytných prostorů, dopravních prostorů, občanského vybavení a veřejně přístupné zeleně.
2. Chránit níže uvedené hlavní hodnoty v řešené ploše:
  - a) plochy parkové zeleně, u nichž nesmí dojít k jejich narušení, omezení jejich plochy nebo narušení působení v území – plochy PZ1 – PZ5
  - b) charakter volné sídlištní struktury s vysokým podílem zeleně s netradiční strukturou polouzavřených šestiúhelníkových bloků, doplněných solitérními bodovými objekty; sídlištní zástavba z přelomu 70. a 80. let 20. století
  - c) pohledové kompoziční osy směrem na Klášterní Hradisko, na historické jádro města a na dóm sv. Václava
  - d) přímá návaznost řešené plochy na rekreační oblast břehových porostů řeky Moravy.
3. Při výstavbě v řešené ploše je nutno respektovat podmínky ochranného pásma městské památkové rezervace Olomouc a podmínky ochranného pásma národní kulturní památky – kláštera premonstrátů (Klášterní Hradisko).
4. Při stavebních úpravách fasád bytových domů včetně zateplení dodržet jednotné architektonické řešení a jednotnou barevnost ucelených bloků při zachování architektonické kompozice a členění fasád.

## **E. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

---

1. V maximální míře zachovat stávající vzrostlou zeleň, zejména liniovou zeleň podél ulic Lazecké, Synkovy, Urxovy, Na Letné a Dlouhé a podél pěšího propojení ulice Urxovy s chodníkem podél areálu školy.
2. Při realizaci navržených parkovacích a odstavných stání, podzemních garáží a parkovacího objektu v maximální míře zachovat stávající vzrostlou zeleň, při nezbytně nutném kácení dřevin zajistit náhradní výsadby.
3. Zeleň, která nespĺňuje estetické, kompoziční nebo kvalitativní požadavky na tvorbu veřejného prostoru, odstranit a podle potřeby nahradit novou výsadbou.
4. V dalších stupních projektové dokumentace pro navržené podzemní garáže a parkovací objekt navrhnout taková technická řešení, která zabezpečí eliminaci hlukové zátěže.

## **F. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU**

---

1. Regulační plán nestanovuje podmínky pro ochranu veřejného zdraví ani pro požární ochranu nad rámec platných zákonů, vyhlášek a norem.

## **G. 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**

---

1. Regulačním plánem se vymezuje následující veřejně prospěšná stavba:  
TH-03 – koridor pro propojení horkovodů mezi ulicemi Pražskou, Dlouhou a Legionářskou.
2. Regulační plán nevymezuje veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani pozemky pro asanaci.

## **H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

---

1. Regulační plán nevymezuje veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

## **I. VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE**

---

1. Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

## **J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI**

---

- I.A. Textová část Regulačního plánu RP-13 Sídliště Lazce po vydání Změny č. II obsahuje 17 stran.
- I.B. Grafická část Regulačního plánu RP-13 Sídliště Lazce po vydání Změny č. II obsahuje tyto výkresy:
  - I.B.1. Hlavní výkres
  - I.B.2. Výkres koncepce dopravy
  - I.B.3. Výkres koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství
  - I.B.4. Výkres koncepce technické infrastruktury – energetika, spoje
  - I.B.5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací