



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR STAVEBNÍ

oddělení stavebního úřadu I
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Č.j.: SMOL/497111/2025/OS/SUI/Vych

Spisová značka: S-SMOL/467298/2025/OS

Číslo záměru: Z/2025/181472

Číslo řízení:

Uvádějte vždy v korespondenci.

Spisový znak – 2.4; skart. znak/skart. lhůta - A/5

V Olomouci dne 4.11.2025

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. arch., Vychodilová Alena, Ph.D.

Telefon: 588 488 176

E-mail: alena.vychodilova@olomouc.eu

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Bc. Marcela Buiglová, vedoucí oddělení stavebního úřadu I

Elektronická podatelna: podatelna@olomouc.eu

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení stavebního úřadu I (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně a místně příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a § 34a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 3 vyhlášky č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů, ve znění pozdějších předpisů a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve smyslu ust. § 174 odst. 1 stavebního zákona vydává následující předběžnou informaci.

Žadatel:

████████████████████
kterého zastupuje COHAB Project s.r.o., IČO 05455618, Tomkova č.p. 57/27, 779 00 Olomouc

Datum podání žádosti:

30.09.2025

Plánovaný záměr:

„RD Břuchotín, ██████████“ (dále jen „záměr“) na pozemku parc. č. 220/87 (zahrada), parc. č. 220/88 (zahrada), parc. č. 267/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Břuchotín, obec Olomouc.

Bližší popis záměru:

Novostavba RD je navržena převážně jako přízemní objekt, jehož přední část o rozměrech 17 x 6,3m je opatřena sedlovou střechou se sklonem 40° a výškou hřebene 6,9m. Navazující část o rozměrech 12,8 x 21,5m je opatřena plochou střechou. V podkroví uliční části je umístěna malá bytová jednotka/atelier se samostatným vstupem. Zastavěná plocha činí 383m².

RD je umístěn ve stavební čáře navazující na stávající RD na pozemku parc.č 220/99. Nejmenší vzdálenost od hranice pozemku je 3m K objektu bude prodloužena obslužná komunikace navazující na ulici Moravskou. Komunikace a sítě TI jsou řešeny samostatným projektem.

Předložené podklady pro vydání předběžné informace:

K žádosti byly připojeny tyto podklady: studie RD, koordinační situace, průvodní a souhrnná technická zpráva.

Předběžná informace:

- 1) podle ust. § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona (o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace): viz ad 1):

2) podle ust. § 174 odst. 1 písm. b) stavebního zákona (*nezbytnost povolení záměru a jeho kolaudace*):

nebyla požadována

3) podle ust. § 174 odst. 1 písm. c) stavebního zákona (*o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět*):

nebyla požadována

4) podle ust. § 174 odst. 1 písm. d) stavebního zákona (*o dotčených orgánech ve vztahu k záměru*):

nebyla požadována

ad 1) Hledisko územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace

Platná politika územního rozvoje ČR nestanovuje žádné jiné priority, které nejsou zohledněny územně plánovací dokumentací nižšího stupně, včetně Územního plánu Křelov-Břuchotín, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

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

Pro území dotčené navrhovaným záměrem bylo vydáno opatření obecné povahy č. 1/2018 Územní plán Křelov-Břuchotín, ve znění pozdějších změn.

Pozemek není součástí lokality, pro kterou byl zpracován regulační plán

Pozemek je součástí lokality, pro kterou byla zpracována **územní studie Křelov - Břuchotín, lokalita US-03 Mařákova**

Podmínky využívání území

Pozemky parc.č. 220/87 a 220/88 jsou součástí zastavitelné plochy smíšené obytné 587-SX, pozemek parc.č. 267/1 je součástí stabilizované plochy dopravní 544-DX.

Základní koncepce rozvoje území (ve vztahu k řešenému pozemku):

- zajišťovat dostatečný profil uličního prostoru pro vzrostlou zeleň v plochách a koridorech dopravní infrastruktury (DX) a veřejných prostranstvích (PV), zejména těch, které leží na tzv. hranici zastavitelného území; cílem je chránit a rozvíjet stromořadí v obraze sídla a krajiny;
- nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek stavby, je 8 m tak, aby byl umožněn obousměrný provoz vozidel
- vsakování dešťových vod se zajišťuje především na vlastním pozemku;
- preferovat zaokružování vodovodní sítě;
- při umísťování staveb nebo jejich rekonstrukcích realizovat oddílnou kanalizaci, pokud je to technicky možné;
- rozvodná energetická vedení a vedení elektronických komunikací v zastavěném území se umísťují pod zem.

plochy rozvojové:

- **plochy zastavitelné** – vymezené pro zajištění kvalitních územních podmínek ve prospěch rozvoje sídla vně současně zastavěného území; plocha zastavitelná nebo skupina ploch zastavitelných je označena kódem ploch zastavitelných (Z00);

Podmínky využití ploch

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným využitím platí zároveň:

- Převažující část plochy je určena pro pozemky a stavby uvedené v hlavním využití (pokud je stanoveno).
- Minoritní část plochy lze využít pro pozemky a stavby uvedené v přípustném využití a rovněž pro pozemky a stavby uvedené v podmíněně přípustném využití při splnění stanovených podmínek. Není-li

hlavní využití v ploše stanoveno, lze využít celou plochu ve prospěch pozemků a staveb uvedených v přípustném využití i v podmíněně přípustném využití (při splnění stanovených podmínek).

- Plochu nelze využít ve prospěch pozemků a staveb uvedených v nepřípustném využití.
- Využití ploch musí zohlednit podmínky prostorového uspořádání, požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot a další ustanovení Územního plánu.

Plochy smíšené obytné (SX)

(7.1.1.) Hlavní využití, tj. převažující využití:

- a) pozemky rodinných domů;
- b) pozemky rodinných domů, včetně staveb pro zemědělství, které spolu tvoří hospodářský celek.

(7.1.2.) Přípustné využití, které neznemožní převládající hlavní využití, například:

- a) pozemky bytových domů;
- b) pozemky polyfunkčních domů, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše;
- c) pozemky staveb občanského vybavení, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše;
- d) pozemky parků a další veřejné zeleně, včetně dětských hřišť;
- e) pozemky a stavby veřejné nebo související dopravní infrastruktury;
- f) pozemky a stavby veřejné nebo související technické infrastruktury;
- g) pozemky a stavby drobné doprovodné a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES), pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protieročních opatření.

(7.1.3.) Podmíněně přípustné využití:

- a) pozemky garáží a parkovacích ploch, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, s výjimkou doplňkových staveb na pozemcích přípustného využití;
- b) stavby pro zemědělství, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním území;
- c) stavby pro výrobu, které nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v okolním území;
- d) stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné.

(7.1.4.) Nepřípustné využití:

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání;
- c) pozemky staveb snižující kvalitu prostředí v ploše, např. pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství a asanační služby;
- d) oplocení vyšší než 2 m, s výjimkou oplocení sportovních hřišť;
- e) pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren.

(7.1.5.) Podmínky prostorového uspořádání:

a) ve stabilizovaných plochách:

- zástavba území (zejména zástavby proluk, přístavby a nástavby) bude odpovídat převažujícímu charakteru a struktuře zástavby dané plochy (např. budou respektovat stávající stavební čáru, historickou strukturu obytných a hospodářských stavení, rekreační charakter vnitrobloků) a jejich výška bude maximálně o jedno typické nadzemní podlaží vyšší než převažující zástavba území, maximálně však dvě nadzemní podlaží a podkroví (výjimečně třetí výrazně ustupující podlaží směrem od veřejného prostranství, přičemž míra ustoupení musí být rovna nebo větší než výška tohoto podlaží); jiné prostorové uspořádání je nutné ověřit územní studií.

b) v přestavbových a zastavitelných plochách:

- zástavba nepřekročí maximální výškovou hladinu 8 m; „maximální výšková hladina“ zástavby určuje maximální výšku staveb na pozemku měřenou v nejnižším místě původního terénu při jejich obvodu; tuto výšku mohou na těchto stavbách překročit pouze technická zařízení, např. stožáry, antény, fotovoltaická zařízení, komíny, a drobné architektonické prvky, např. nárožní věžičky, vikýře;
- zástavba bude tvořit uliční charakter zástavby, tzn. převažující části průčelí hlavních staveb se umísťují na hranu rovnoběžnou s veřejným prostranstvím zpravidla v jeho těsné blízkosti, přičemž tyto hlavní stavby vytvářejí hmotové rozhraní mezi uličním prostorem a zbylou částí plochy (např. nádvořím, zahradou), kde se zpravidla umísťují související stavby; jádro plochy zůstává zpravidla nezastavěné (např. jako zahrada).

Plochy dopravní infrastruktury (DX)

(7.9.1) Hlavní využití, tj. převažující využití. :

- a) na ploše 325-DX drážní pozemky (tj. obvod drah) včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti dráhy (např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, kolejiště, doprovozná zeleň), pozemků zařízení pro drážní dopravu (například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy) a dalších pozemků souvisejících staveb (například depa, opravný, vozovny, překladiště a správní budovy);
- b) na plochách 216-DX, 221-DX, 222-DX, 229-DX, 390-DX a 547-DX dostavba dálnice D35 včetně souvisejících přeložek dopravní a technické infrastruktury;
- c) na ostatních plochách silniční pozemky včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikací (např. násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, parkovací stání, doprovozná a izolační zeleň).

(7.9.2.) Přípustné využití, které neznemožní převládající hlavní využití, například:

- a) pozemky veřejných prostranství, včetně parků a další veřejné zeleně;
- b) pozemky a stavby veřejné nebo související dopravní infrastruktury (např. cyklostezka);
- c) pozemky a stavby veřejné nebo související technické infrastruktury;
- d) pozemky a stavby drobné doprovozná a sakrální architektury (např. odpočívadla, plastiky, turistické přístřešky, altány, rozhledny, kaple, boží muka), pozemky další zeleně (např. stromořadí, aleje, remízy, ÚSES), pozemky vodních toků a ploch a pozemky protipovodňových, retenčních a protierozních opatření.

(7.9.3.) Podmíněně přípustné využití

- a) pozemky staveb pro občanské vybavení, zejména služby, stravování a ubytování, související s hlavním využitím, v kapacitě úměrné potřebám území a v souladu s jeho charakterem;
- b) stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení jako stavby dočasné;
- c) pozemky na zbylé části koridoru dopravní infrastruktury v souladu s podmínkami využití sousedící plochy za podmínky, že bylo například regulačním plánem, dohodou o parcelaci nebo územním rozhodnutím zajištěno hlavní využití tohoto koridoru.

(7.9.4) Nepřípustné využití

- a) pozemky a stavby, které nejsou v souladu s požadavky základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje hodnot;
- b) pozemky rodinných nebo bytových domů, s výjimkou bodu 7.9.3., písm. c);
- c) pozemky fotovoltaických nebo větrných elektráren;
- d) pozemky pro parkování či odstavování vozidel v plochách 211-DX, 218-DX, 235-DX, 245-DX a 394-DX.

(7.9.5.) Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

ÚZEMNÍ STUDIE US-03 MAŘÁKOVA

Urbanistická koncepce:

- Pro obsluhu a hospodárné využití řešeného území se využívají stávající veřejná prostranství a navrhuje se nová v šířkách umožňující optimální umístění a rozvoj veřejné infrastruktury a využití obsluhovaných ploch.

- Umístění staveb na pozemky je navrženo ve stavební čáře, v daném případě ve vzdálenosti 5m od uliční čáry. Volná plocha mezi stavební čárou a rozhraním stavebního pozemku s veřejným prostranstvím je v rozsahu grafické části určena pro oplocené či neoplocené předzahrádky.

- Garáže budou přistavěny nebo vestavěny ve stavbách (např. jako průjezdné) nebo budou umístěny jako samostatné stavby či přístavby na nádvoří.

Tvarosloví staveb bude zohledňovat stávající hodnotný charakter tvarosloví blokové zástavby místní části obce. Jedná se zejména o dodržení těchto základních požadavků:

- a. Hlavní (uliční) objemy staveb budou umístěny podélně s veřejným prostranstvím tak, aby v co největší míře prostorově vymezovaly veřejné prostranství a oddělovaly je od vnitrobloku;
- b. Zastřešení hlavních uličních objemů bude tradičními souměrnými sedlovými střechami jednoduchých tvarů s hřebeny orientovanými souběžně s osou veřejného prostranství tak, jak je znázorněno v grafické části, bez tvarových extravagancí (výrazné přesahy, vikýře apod.), s tradičním sklonem střešních

rovin (přibližně 30° - 40°), bez valeb a polovaleb. Zastřešení vedlejších uličních objemů (např. vestavěných garáží) je kromě výše uvedeného možné i plochou střechou;
c. Zastřešení dvorních částí je možné sedlovou, pultovou či plochou střechou

- Dopravní napojení pozemků staveb se v řešeném území navrhuje prodloužením místní komunikace v ulice Mařákova, novou komunikací vedenou souběžně se silnicí II. třídy napojenou na ulici M. Rožánkové a propojením mezi nimi. Komunikace se navrhuje jako obousměrné dvoupruhové široké 5,5 m a obousměrné jednopruhé široké 3,5 m s rezervou pro rozšíření na 5,5 m. Pohyb pěších bude sloučen s provozem na vozovkách.

Záměry na pozemcích parc. č. 220/87, 220/88, 267/1 v k.ú. Břuchotín je nutné řešit v souladu s výše uvedenými podmínkami využívání území.

Sdělení nad rámec předběžné informace dle § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona:

Předložená studie RD je v podstatě v souladu s ÚP i ÚS. Umístění sítí TI a DI na pozemku prac.č. 267/1 je nutné projednat s vlastníkem a správcem komunikace.

Poučení:

Předběžná informace má charakter opatření dle části čtvrté správního řádu a nelze proti ní podat odvolání. Předběžná informace automaticky nezakládá právo na povolení záměru. Předběžná informace přestává platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkrácených nebo žadatelem zatajených.

Ing. Bc. Marcela Buiglová
vedoucí oddělení stavebního úřadu I

Rozdělovník:

Doručuje se:
žadatel

1. COHAB Project s.r.o., IDDS: pjp392t
sídlo: Tomkova č.p. 57/27, Hejčín, 779 00 Olomouc 9
zastoupení pro: [REDACTED]

Na vědomí:
spis

Správní poplatek ve výši 800 Kč uhrazen dne 4.11.2025