

## **II.**

### **ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU RP-23 SÍDLIŠTĚ NORSKÁ**

#### **II.A. TEXTOVÁ ČÁST**



<b>Obsah</b>	<b>str.</b>
Úvod.....	1
A. Stručný popis postupu pořízení Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská..	3
B. Vyhodnocení souladu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona.....	3
C. Vyhodnocení souladu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	5
D. Vyhodnocení souladu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	6
D.1. Vyhodnocení souladu Změny č. I s Politikou územního rozvoje ČR.....	6
D.2. Vyhodnocení souladu Změny č. I s Územním rozvojovým plánem.....	7
D.3. Vyhodnocení souladu Změny č. I se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje.....	8
D.4. Vyhodnocení souladu Změny č. I s Územním plánem Olomouc.....	9
E. Vyhodnocení souladu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská se zadáním.....	12
F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty.....	13
F.1. Vymezení řešeného území.....	13
F.2. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	14
F.3. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	15
F.4. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	17
F.4.1. Dopravní infrastruktura.....	17
F.4.2. Technická infrastruktura.....	18
F.5. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu..	19
F.6. Podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.....	19
F.7. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu.....	20
F.8. 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.....	20
F.9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	20
F.10. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazuje.....	20
F.11. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.....	20
F.12. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.....	21
F.13. Zdůvodnění vybrané varianty.....	21
G. Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu.....	21
H. Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory.....	21
I. Vyhodnocení připomínek včetně jeho odůvodnění.....	21

Posouzení souladu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská s jednotným standardem.....	21
Seznam použitých zkratk.....	22
Příloha – Změna č. I Textové části I.A. Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská (Text s vyznačením změn)	

## ÚVOD

### • Údaje o zadání a podkladech

Změna č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská (dále jen „Změna č. I“) je zpracována na základě smlouvy o dílo, uzavřené mezi objednatelem, Statutárním městem Olomouc a zhotovitelem, Urbanistickým střediskem Ostrava, s.r.o., dne 11. 8. 2025.

Podklady po zpracování Změny č. I byly:

- **Regulační plán RP-23 Sídliště Norská** (dále jen „regulační plán“), vydaný Zastupitelstvem města Olomouce opatřením obecné povahy č. 7/2019 dne 13. 12. 2019, s nabytím účinnosti dne 28. 1. 2020;
- **Obsah Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská**, schválený Zastupitelstvem města Olomouce dne 8. 3. 2021, doplněný o další požadavky usnesením Zastupitelstva města Olomouce ze dne 9. 3. 2026;
- **Územní studie Rumunská, Pražská** (gogolák + grasse, s.r.o., Ing. arch. Lukáš Grasse, listopad 2020), vložená do evidence územně plánovací činnosti;
- **Územní plán Olomouc** (KNEŠL + 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, **Aktualizace č. 7**, schválené usnesením vlády ČR č. 89 ze dne 7. 2. 2024, **Změny č. 9**, schválené usnesením vlády ČR č. 64/2025 ze dne 29. 1. 2025 a **Změny č. 8**, schválené usnesením vlády ČR č. 633/2025 ze dne 27. 8. 2025;
- **Územní rozvojový plán**, vydaný vládou České republiky usnesením č. 581/24 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, **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) a **Změny č. 7**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/7/60/2025 ze dne 8. 12. 2025 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 31. 12. 2025.

Předmětem Změny č. I jsou jednak **věcné změny** – rozšíření řešeného území, úprava některých podmínek pro vymezení a využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb, stanovených platným regulačním plánem a stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání nově vymezených pozemků a stavby občanského vybavení v prostoru mezi ulicí Rumunskou a Pražskou, jednak **uvedení regulačního plánu do souladu s platnou legislativou**, tj. se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Toto uvedení Regulačního plánu do souladu s platnou legislativou zahrnuje změnu uspořádání Textové části I.A. (výroku) tak, aby byla v souladu s přílohou č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., tj. vypouštějí se původní kapitoly F. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu, H. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazuje a Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části, které již nemohou být obsahem regulačního plánu (kapitoly H., I. a Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části), případně které jsou jeho obsahem jen v případě, že je to účelné (kapitola F., ve které nebyly stanoveny žádné podmínky). Naopak původní kapitola B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků je nově rozdělena na dvě samostatné kapitoly – B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a C. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb a doplňuje se nová kapitola H. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.

## • **Obsah Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská**

### **I. Změna č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská**

I.A. Textová část

I.B. Grafická část:

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

### **II. Odůvodnění Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská**

II.A. Textová část

II.B. Grafická část:

II.B.1. Koordinační výkres

## A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU RP-23 SÍDLIŠTĚ NORSKÁ

Regulační plán RP-23 Sídliště Norská (dále jen „Regulační plán“) byl vydán Zastupitelstvem města Olomouce opatřením obecné povahy č. 7/2019 dne 13. 12. 2019, s nabytím účinnosti dne 28. 1. 2020. Stejným usnesením bylo uloženo odboru dopravy a územního rozvoje (dále jen pořizovatel) zahájit pořízení změny RP-23 a současně odboru strategie a řízení, útvaru hlavního architekta, předat pořizovateli podnět k pořízení územní studie, která prověří navazující území při ul. Pražská ve vztahu k pořízení změny RP-23. Podnět k pořízení územní studie, ze které vyplyne obsah pro pořízení změny RP-23, byl tedy v souladu se zmiňovaným usnesením Zastupitelstva města Olomouce učiněn útvaru hlavního architekta dopisem č.j.: MOL/079730/2020/ODUR ze dne 25. 3. 2020. Územní studie byla pořízena a dne 18. 12. 2020 zaevidována pod názvem „Územní studie Rumunská, Pražská“. Územní studie slouží v rozsahu „zóny 1“ jako podklad pro rozhodování v území a v rozsahu „zóny 2“ jako podklad pro prověření změny RP-23.

Obsah změny RP-23 vyplynul z řešení územní studie, konkrétně z kap. 2.2 (požadavky na změnu RP-23), kde je doporučeno rozšířit hranici území řešeného Regulačním plánem RP-23 Sídliště Norská v rozsahu území řešeného územní studií s ohledem na skutečnost, že řešené území je přirozenou součástí urbanistického celku sídliště Norská, stávající řadové garáže na ulici Rumunské odstranit a parkování zajistit v novém objektu občanského vybavení podél ulice Pražské, tedy mimo území řešené platným Regulačním plánem RP-23 Sídliště Norská.

Záměr pořízení Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská včetně jejího obsahu schválilo Zastupitelstvo města Olomouce na svém zasedání dne 8. 3. 2021, usnesením Zastupitelstva města Olomouce ze dne 9. 3. 2026 byl obsah Změny č. I doplněn o další požadavky.

Návrh Změny č. I pro projednání byl zpracován v květnu 2026.

## B. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU RP-23 NORSKÁ S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

### • Vyhodnocení souladu Změny č. I s cíli a úkoly územního plánování

Cíle a úkoly územního plánování stanovuje stavební zákon (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) v § 38 a 39.

Z cílů územního plánování je ve vztahu k řešení Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská nutno zdůraznit především odst. 1 a 2 § 38, ve kterých je stanoveno, že „*cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*“ a že „*územní plánování zajiš-*

ťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje“.

Z úkolů územního plánování se k řešení Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská vztahují zejména následující:

- *stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,*
- *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,*
- *stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,*
- *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhopvat a stanovovat podmínky pro jejich provedení*
- *koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území.*

Předmětem řešení Změny č. I je rozšíření řešeného území o prostor mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou, vymezení pozemků pro stavbu občanského vybavení kombinovanou s hromadnými garážemi a návrh demolice veškerých stávajících řadových garáží v řešeném území.

Rozšířené řešené území je logickou součástí sídliště Norská a zároveň jeho kontaktním prostorem s rozvojovými územími podél ulice Pražské. Sídliště Norská představuje významný urbanistický celek, první poválečnou sídlištní zástavbu s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. V současnosti je tento kontaktní prostor zatížen nevhodnými stavbami – řadovými garážemi, které nemají žádnou architektonickou ani urbanistickou hodnotu a negativně ovlivňují podobu veřejných prostranství sídliště. Jako žádoucí se proto jeví jejich odstranění a náhrada parkovacích kapacit v samostatném objektu, který bude kombinovat občanské vybavení a hromadné garáže a vytvoří podmínky k rozvoji ulice Pražské v charakteru městské třídy s městskou polyfunkční zástavbou včetně posílení kvalitativního rozvoje veřejných prostranství a včetně rozvinutí kompozičních vazeb v území, zejména osy kostela sv. Cyrila a Metoděje a osy fortu Galgenberg.

Jde o změnu využití území, která zlepšuje podmínky prostorového uspořádání řešené lokality, zlepšuje kvalitu veřejných prostranství, respektuje stávající charakter a hodnoty navazujícího území a zlepšuje prostupnost územím – Změna č. I je tedy s cíli a úkoly územního plánování v souladu.

#### • **Vyhodnocení souladu Změny č. I s požadavky stavebního zákona**

Změna č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská je pořízena a zpracována v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění vyhlášky č. 457/2025 Sb.

Závazná část Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská se Změnou č. I uvádí do souladu s přílohou č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, tzn. že je upraven rozsah a názvy jednotlivých kapitol.

Pořízení Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská zkráceným postupem a obsah Změny č. I schválilo Zastupitelstvo města Olomouce na svém zasedání dne 8. 3. 2021; usnesením Zastupitelstva města Olomouce ze dne 9. 3. 2026 byl obsah Změny č. I doplněn o další požadavky.

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 § 25 a § 44 stavebního zákona.

Změna č. I je zpracována zodpovědným projektantem Ing. arch. Helenou Salvetovou – autorizovaným architektem ČKA 864, tj. osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě v souladu s ustanovením § 155, písm. a) a § 156, odst. 1 stavebního zákona.

### **C. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU RP-23 SÍDLIŠTĚ NORSKÁ S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ**

#### **• Vyhodnocení souladu Změny č. I s požadavky jiných právních předpisů**

Změna č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská je zpracována v souladu s požadavky jiných právních předpisů takto:

- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, jsou Změnou č. I respektovány
- 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 se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

*Bude doplněno po projednání Změny č. I.*

## **D. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU RP-23 SÍDLIŠTĚ NORSKÁ S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ**

### **D.1. Vyhodnocení souladu Změny č. I s Politikou územního rozvoje ČR**

Politika územního rozvoje České republiky (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. Účelem PÚR ČR je s ohledem na možnosti a předpoklady území a na požadavky územního rozvoje zajistit koordinaci územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, krajů a obcí, koordinaci odvětvových meziodvětvových koncepcí, politik a strategií a dalších dokumentů ministerstev a dalších ústředních správních úřadů. PÚR ČR dále koordinuje záměry na změny v území celostátního významu pro dopravní a technickou infrastrukturu a pro zdroje jednotlivých systémů technické infrastruktury, které svým významem, rozsahem nebo předpokládaným využitím ovlivní území více krajů.

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

- (16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.*
- (19) *Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, včetně území bývalých vojenských újezdů) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*
- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezení ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.*

Předmětem řešení Změny č. I je návrh nového využití prostoru mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou, který je kontaktním prostorem sídliště Norská s rozvojovými územími podél ulice Pražské. V současnosti je tento kontaktní prostor zatížen nevhodnými stavbami – řadovými garážemi, které nemají žádnou architektonickou ani urbanistickou hodnotu a negativně ovlivňují podobu veřejných prostranství sídliště. Změnou č. I se proto navrhuje jejich odstranění a náhrada parkovacích kapacit v samostatném objektu, který bude kombinovat občanské vybavení a hromadné garáže a vytvoří podmínky k rozvoji ulice Pražské v charakteru městské třídy s městskou polyfunkční zástavbou.

Jde o řešení, které stanoví podmínky pro vytvoření kvalitního městského prostoru a zároveň navrhuje zlepšení dopravní infrastruktury – Změna č. I tedy respektuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, stanovené v Politice územního rozvoje ČR.

## **D.2. Vyhodnocení souladu Změny č. I 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 naplňování.

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-23 Sídliště Norská netýkají.

### **D.3. Vyhodnocení souladu Změny č. I se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje**

V Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje (dále jen ZÚR OK) jsou stanoveny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, je zpřesněno vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v politice územního rozvoje, je stanovena koncepce rozvoje a ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, jsou vymezeny nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy, je zpřesněno vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a jsou vymezeny specifické oblasti nadmístního významu, a přebíraná věcná řešení územního rozvojového plánu, jsou vymezeny zastavitelné a transformační plochy a koridory nadmístního významu, jsou vymezeny akcelerační oblasti nadmístního významu, jsou vymezeny plochy a koridory regionálního územního systému ekologické stability a zpřesněny plochy a koridory nadregionálního územního systému ekologické stability, 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, jsou stanoveny požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí, jsou stanovena kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv a jsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií.

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 řešení Změny č. I je především návrh nového využití prostoru mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou, který je kontaktním prostorem sídliště Norská s rozvojovými územími podél ulice Pražské – stanovení podmínek pro vytvoření kvalitního městského prostoru a pro zlepšení dopravní infrastruktury – Změna č. I je tedy pořizována v souladu s veřejnými zájmy.

#### D.4. Vyhodnocení souladu Změny č. I s Územním plánem Olomouc

*Podkladem pro vyhodnocení souladu Změny č. I. s Územním plánem Olomouc je Územní plán Olomouc ve znění Změny X/2A.*

Území řešené Regulačním plánem RP-23 Sídliště Norská je v Územním plánu Olomouc součástí lokality L.16 (Pražská a Řepčín), která je charakterizována jako různorodá lokalita, a to jak prostorovou koncepcí, tak dobou vzniku a funkčním uspořádáním. Vlastní řešené území – území sídliště Norská – je charakterizováno jako řádková struktura bytových domů; jde o stabilizované území.

Základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot je stanovena v Oddíle II. Územního plánu Olomouc; k území, řešenému Regulačním plánem a Změnou č. I, se vztahují následující požadavky:

- *chránit a rozvíjet stromořadí v obraze města a krajiny zajištěním dostatečného profilu uličního prostranství v plochách a koridorech dopravní infrastruktury a veřejných prostranstvích, zejména těch, které leží na hranici kompaktního sídla (článek 8., odstavec 1);*
- *chránit a rozvíjet v souladu s kulturně historickými hodnotami lokalit stavební akcenty, zejména na nárožích blokové struktury zástavby a na osách městských tříd a dopravně významných ulic (článek 8., odstavec 1).*

Tyto požadavky jsou v platném Regulačním plánu a ve Změně č. I. splněny, stávající liniová zeleň (aleje) podél ulice Norské je zachována, Změnou č. I. se doplňuje návrh výsadby liniové zeleně podél ulice Pražské; na nárožích nově navržené stavby občanského vybavení se s ohledem na umístění podél dopravně významné ulice připouští umístění lokálních výškových dominant s maximální výškou 17 m a maximální plochou 200 m<sup>2</sup>.

Pro lokalitu L.16 (Pražská a Řepčín) stanoví Územní plán Olomouc v článku 24 koncepci rozvoje. K území, řešenému regulačním plánem a Změnou č. I, se vztahuje následující požadavek:

- *Rozvoj dopravně významné ulice – Pražská.*

Tento požadavek je Změnou č. I. splněn, vymezením plochy pro stavbu občanského vybavení na západní straně ulice Pražské jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj ulice Pražské jako městské třídy.

Území, řešené Regulačním plánem, zahrnuje celé stabilizované plochy OV.16-101, SU.16-102, OV.16-103, SU.16-105, SU.16-106, RO.16-155 a SU.16-225 a část stabilizované plochy PU.16-104, vymezené Územním plánem Olomouc, Změnou č. I se řešené území rozšiřuje o část stabilizované plochy SU.16-222.

Stabilizovaná plocha SU.16-222 je v Územním plánu Olomouc definována následovně:

- *plocha smíšená obytná všeobecná (SU)*
- *maximální výška – nepřekročí převažující výšku stávající zástavby v ploše; podél městských tříd a dopravně významných ulic je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze (např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení), překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami do výšky o 1/5 vyšší než je maximální výška, stanovená v Příloze č. 1, maximálně nad 1/5 půdorysné plochy obrysu nadzemních podlaží, nejvýše však nad plochou 200 m<sup>2</sup>*

- *maximální zastavěnost – E%; tj. stávající zastavěnost v ploše se nemění, přičemž za změnu se při respektování stávajícího charakteru území, včetně přiměřenosti zásahu do struktury zástavby a při respektování požadavků na ochranu hodnot území, nepovažuje zejména dostavba proluk, výstavba podzemních garáží s intenzivní zelenou střechou, výstavba souvisejících drobných staveb, přístavby stávajících objektů a výstavba zpevněných ploch; v ploše se stanoveným stávajícím sídlištním typem zástavby (Se) lze zástavbu doplnit pouze o nadzemní nebo podzemní parkovací objekty, solitérní nízkopodlažní stavby a zařízení občanského vybavení a rovněž o přístavby výtahů, ramp a schodišť, zádveří, krytých vstupů, balkonů a lodžii*
- *struktura zástavby – Se, tj. stávající sídlištní typ zástavby: Stavby (vč. Přístavby a nástavby) odpovídají převažujícímu charakteru a struktuře existující zástavby uvedené plochy, zejména panelových sídlišť (tj. respektují prostorový vztah okolní zástavby k veřejnému prostranství tvořený zejména solitérní, případně řádkovou zástavbou obytných domů zasazenou převážně do veřejného prostranství rekreačního charakteru se vzrostlou zelení doplněnou zejména o solitérní nízkopodlažní zástavbu občanského vybavení)*
- *minimální podíl zeleně – e%, tj. stávající podíl zeleně v ploše se nemění, přičemž za změnu se při respektování stávajícího charakteru území, včetně přiměřenosti zásahu do struktury zástavby a při respektování požadavků na ochranu hodnot území, nepovažuje zejména dostavba jednotlivých proluk, výstavba podzemních garáží s intenzivní zelenou střechou, výstavba souvisejících drobných staveb, přístavby stávajících objektů a výstavba zpevněných ploch v souladu s charakterem území.*

Tyto podmínky jsou ve Změně č. I. respektovány.

Pro plochy smíšené obytné všeobecné (SU) stanoví Územní plán Olomouc následující podmínky využití:

**Hlavní využití není stanoveno.**

**Přípustné využití:**

- a) pozemky rodinných domů;
- b) pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu, a zároveň minimálně 90 % součtu všech stání situováno v rámci stavebního pozemku (ve zvlášť odůvodněných případech možnost snížení na 70 %) mimo lokality L.18, L.19, L.20, L.21, L.22, L.23, L.27, L.29, L.31;
- c) pozemky malobytových domů;
- d) pozemky polyfunkčních domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu;
- e) pozemky veřejných prostranství;
- f) pozemky zahrad či vnitrobloků se vzrostlou zelení;
- g) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení;
- h) pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu – v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „obrana a bezpečnost“;
- i) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 600 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, mimo prodejní stánky a autobazary;
- j) pozemky staveb a zařízení pro nerušivé služby a stravování;

- k) pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavených stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu;
- l) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu v městském centru a podél městských tříd a dopravně významných ulic, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu;
- m) pozemky staveb a zařízení pro zemědělství – v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „zemědělství“;
- n) pozemky staveb a zařízení pro administrativu nebo veřejnou správu, ve kterých je minimálně 40 % potřeby součtu parkovacích stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu, označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „parkování 40“;
- o) stanoviště sběrných nádob (např. pro popelnice, kontejnery, veřejné odpadkové koše).

**Podmíněně přípustné využití**, přičemž pozemky, stavby či zařízení uvedené níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení a provoz, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu se základní koncepcí ochrany a rozvoje hodnot města (část dva, oddíl II.) a koncepcí rozvoje lokalit (část dva, oddíl III.), nemá negativní vliv na pohodu bydlení, na krajinný ráz a na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území zejména v dané ploše:

- a) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 2 500 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy všech objektů záměru, přičemž je venkovní parkování vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;
- b) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy určené pro vícepodlažní objekty s nezbytným parkováním situovaným minimálně ze 70 % v rámci objektu, případně v samostatném objektu, a s venkovním parkováním vybaveným rastrem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravy všeobecné (DU);
- c) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy – v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „obchod nad 2 500 m<sup>2</sup>“, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravy všeobecné (DU) a venkovní parkování bude vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;
- d) pozemky staveb a zařízení pro výrobu;
- e) pozemky staveb a zařízení pro skladování;
- f) pozemky zahradnických areálů;
- g) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, pokud není jejich přípustnost vyloučena v ploše označené v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „bez ČS PHM“ (vyloučení se netýká plynových stanic);
- h) pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby přilehlého území;
- i) dočasné stavby prodejních stánků na dobu 6 let;
- j) dočasné stavby a zařízení autobazarů na dobu 6 let;
- k) pozemky staveb a zařízení pro služby motoristům (např. pneuservisy, autoservisy, autopůjčovny);
- l) dočasné reklamní zařízení a stavby pro reklamu na dobu 6 let, přičemž v městském centru pouze o celkové ploše do 0,6 m<sup>2</sup>, v městských subcentrech, příměstských subcentrech, podél městských tříd pouze o celkové ploše do 2,4 m<sup>2</sup> a dopravně významných ulic pouze

*o celkové ploše do 8 m<sup>2</sup> (v případě překryvu dvou prvků polycentrického systému, platí podmínka přísnější);*

*m) dočasné stavby zařízení staveniště na dobu 2 roky;*

*n) stavby a zařízení pro domácí chov;*

*o) pozemky pro těžbu nerostných surovin – v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „těžba“;*

*p) dočasně přípustné stávající jednotlivé nebo řadové garáže na dobu 6 let – v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „garáž“.*

#### **Nepřípustné využití:**

*a) pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako obecně přípustné, hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek;*

*b) v lokalitách L.18, L.19, L.20, L.21, L.22, L.23, L.27, L.29, L.31 – pozemky bytových domů, vyjma malobytových domů;*

*c) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch stanovenými v části šesté, oddílu III. a V. a Příloze č. 1 (Tabulka ploch);*

*d) oplocení pozemků, které významně omezí prostupnost územím a naruší harmonické měřítko území.*

#### **Podmínky prostorového uspořádání**

*a) Podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, maximální zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně) jsou obecně stanoveny v části šesté, oddílu III. a určeny pro konkrétní plochy v Příloze č. 1 (Tabulka ploch). Pro vybrané plochy jsou obecně stanoveny prvky regulačního plánu v části šesté, oddílu V. a zobrazeny ve Výkresu územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04).*

*b) Není-li maximální výška zástavby stanovena v Příloze č. 1 (Tabulka ploch), a to ani prostřednictvím prvků regulačního plánu (PRP), má se za maximálně možnou hladinu zástavby výška 7/10 m. Při jejím výpočtu se postupuje obdobně jako při výpočtu maximální výšky zástavby „X/Y“.*

Podmínky využití pozemků a staveb v rozšířeném řešeném území, tj. podmínky využití nově vymezených pozemků občanského vybavení OV6 a stavby občanského vybavení A6, jsou s Územním plánem Olomouc v souladu.

## **E. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU RP-23 SÍDLIŠTĚ NORSKÁ SE ZADÁNÍM**

Obsah Změny č. I byl schválen Zastupitelstvem města Olomouce na zasedání dne 8. 3. 2021 a následně doplněn usnesením Zastupitelstva města Olomouce ze dne 9. 3. 2026; požadavky na obsah Změny jsou splněny takto:

*Obsahem změny je rozšíření řešeného území regulačního plánu, prověření změny funkčního využití a prostorového uspořádání, včetně vymezení pozemku a stavby nového objektu občanského vybavení v souladu s Územní studií Rumunská, Pražská. Níže uvedené požadavky, vyplývající z ÚS se v návrhu použijí přiměřeně:*

*- řešené území RP je rozšířeno o řešené území ÚS Rumunská, Pražská – **splněno**,*

- pozemky dopravní infrastruktury (D) se mění na pozemky obytné zeleně (OZ) – v zóně 2 dle ÚS Rumunská, Pražská – **splněno**,
- část pozemků dopravní infrastruktury (D), pozemků obytné zeleně (OZ) a pozemků bytových domů (BH) podél ul. Rumunská se mění na pozemky veřejných prostranství – komunikace (K) – v zóně 2 dle ÚS Rumunská, Pražská – **splněno**,
- jsou vymezeny pozemky staveb občanského vybavení (OV6) – v zóně 1 dle ÚS Rumunská, Pražská s podmínkami využití v souladu s bodem 2.1.1.2 ÚS Rumunská, Pražská – **splněno s úpravou** – požadované „pozemky občanského vybavení OV6“ jsou zároveň vymezeny jako „stavba občanského vybavení A6“, aby bylo možné stanovit pro budoucí stavbu plošnou a prostorovou regulaci (maximální výšku objektu, požadované využití parteru, stavební hranici apod.),
- jsou vymezeny pozemky veřejných prostranství – komunikace (K) – v zóně 1 dle ÚS Rumunská, Pražská – **splněno**,
- hlavní využití pozemků veřejných prostranství – komunikace (K) je upraveno, bod „nízká a vzrostlá zeleň“ se mění na „nízká a vzrostlá veřejná zeleň“ – **splněno**,
- podél ul. Pražská je vymezena liniová zeleň – **splněno**,
- podél plochy OV6 vymezit regulační čáru „komerční využití parteru objektu“ – **splněno částečně** – požadavek na komerční využití parteru stavby A6 je stanoven pouze v Textové části (výroku), nikoliv jako regulační čára v Hlavním výkrese.

Upřesnění plochy smíšené obytné (B) 16/107S v řešeném území vyžaduje úpravu vedení směrů významných pohledů z ul. Norská a ul. Generála Píky na kostel sv. Cyrila a Metoděje – **splněno**.

Obsahem je dále:

- v celém území řešeném regulačním plánem prověřit způsob využití pozemků dopravní infrastruktury a pozemků staveb řadových garáží (P + D), jejich funkčního využití a prostorového uspořádání včetně možnosti jejich odstranění – **splněno**, veškeré stávající řadové garáže v řešeném území jsou navrženy k odstranění (demolici);
- prověřit plošné a prostorové regulace pozemku a stavby občanského vybavení Fakultní základní školy na ulici Helsinské (OV1+A1) s ohledem na regulaci dle Změny č. X/2 ÚP Olomouc.“ – **splněno**, maximální výška staveb areálu Fakultní základní školy na ulici Helsinské (A1) je zvýšena z 13 m na 14 m.

## F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

### F.1. Vymezení řešeného území

Řešené území platného Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská leží na severozápadním okraji města Olomouce, je vymezeno ulicemi Politických vězňů, Generála Píky, Rumunskou, Helsinskou a třídou Míru. Zahrnuje celé stabilizované plochy OV.16-101, SU.16-102, OV.16-103, SU.16-105, SU.16-106, RO.16-155 a SU.16-225 a část stabilizované plochy PU.16-104, vymezené Územním plánem Olomouc. Změnou č. I se řešené území rozšiřuje o část stabilizované plochy SU.16-222. Rozloha řešeného území v platném Regulačním plánu je 11,34 ha.

Změnou č. I se řešené území rozšiřuje o část stabilizované plochy SU.16-222, o rozloze 0,84 ha, situované mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou. V současné době se na této ploše nachází 48 řadových garáží.

Důvodem pro rozšíření území, řešeného Regulačním plánem, je skutečnost, že rozšířené řešené území je logickou součástí sídliště Norská a zároveň jeho kontaktním prostorem s rozvojovými územími podél ulice Pražské, který je v současné době zatížen nevhodnými stavbami – řadovými garážemi podél ulice Rumunské. Změnou č. I se proto navrhuje jejich odstranění a náhrada parkovacích kapacit v samostatném objektu, který bude kombinovat občanské vybavení a hromadné garáže a vytvoří podmínky k rozvoji ulice Pražské v charakteru městské třídy s městskou polyfunkční zástavbou.

## **F.2. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků**

---

Změnou č. I je původní kapitola B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků rozdělena na dvě samostatné kapitoly – B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a C. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, v souladu s přílohou č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Původní kapitola B. obsahovala podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků v řešené ploše a pro umístění a prostorové uspořádání staveb, nově obsahuje kapitola B. pouze podmínky pro vymezení a využití pozemků a podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb jsou nově obsahem kapitoly C; Změnou č. I. se proto z původní kapitoly B. vypouštějí všechny podmínky, vztahující se ke stavbám. Dále se vypouští původní bod č. 6., který obsahoval definice použitých pojmů; podle přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, je obsahem samostatné kapitoly, která je do Textové části I. A. doplněna jako kapitola H. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.

Platný Regulační plán člení řešené území na jednotlivé druhy pozemků:

- Pozemky dopravní infrastruktury (P)
- Pozemky veřejných prostranství – komunikace (K)
- Pozemky veřejných prostranství – parková zeleň (PZ)
- Pozemky obytné zeleně (OZ)
- Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (OV), v podrobnějším členění na dílčí plochy OV1 až OV5
- Pozemky bytových domů (BH, BH1)
- Pozemky staveb pro bydlení (BI).

Změnou č. I se v rozšířeném území Změny č. I, v prostoru mezi ulicemi Rumunskou a Norskou, doplňuje nová dílčí plocha pozemků staveb a zařízení občanského vybavení OV6, určená pro stavbu občanského vybavení, kombinovanou s hromadnými garážemi.

Regulační plán pro jednotlivé druhy pozemků staveb stanovuje podmínky využití – hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití a plošnou a prostorovou regulaci. Změnou č. I se do regulačního plánu doplňují podmínky pro využití nově vymezených pozemků občanského vybavení na východní straně ulice Rumunské OV6:

a) Hlavní využití:

- pozemky staveb občanského vybavení
- pozemky staveb hromadných garáží

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
- nízká a vzrostlá veřejná zeleň

c) Podmíněně přípustné využití: nestanovuje se

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

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

Změnou č. I dále dochází dílčí změně ve vymezení pozemků na severovýchodním okraji území, řešeného platným regulačním plánem, podél ulice Rumunské – pozemky, vymezené v platném regulačním plánu jako pozemky dopravní infrastruktury (P) a zároveň i stavby řadových garáží (G), jsou zrušeny a nahrazeny pozemky obytné zeleně (OZ). Zbývající část rozšířeného řešeného území, tj. území mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou, s výjimkou plochy vymezené jako pozemky občanského vybavení na východní straně ulice Rumunské OV6, je vymezena jako pozemky veřejných prostranství – komunikace (K), přičemž podmínky pro vymezení a využití pozemků veřejných prostranství – komunikací (K) se mění pouze v Hlavním využití, kde je původní text „nízká a vzrostlá zeleň“ nahrazen textem „nízká a vzrostlá veřejná zeleň“.

Zároveň se, v souladu s požadavkem na řešení problematiky stávajících řadových garáží v řešeném území, z Regulačního plánu vypouští pozemky dopravní infrastruktury (P), které zahrnovaly pozemky stávajících řadových garáží; veškeré řadové garáže v řešeném území jsou navrženy k odstranění (demolici) a původně vymezené pozemky dopravní infrastruktury (P) se převádějí do jiných funkčních pozemků – zčásti do pozemků bytových domů (BH), zčásti do pozemků obytné zeleně (OZ). Podmínky pro vymezení a využití pozemků bytových domů (BH) a pozemků obytné zeleně (OZ) se Změnou č. I nemění.

### Koncepce zeleně

Změnou č. I se doplňuje návrh liniové zeleně podél ulice Pražské, v souladu s Územním plánem Olomouc.

### F.3. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb

---

Změnou č. I je původní kapitola B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků rozdělena na dvě samostatné kapitoly – B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků a C. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, v souladu s přílohou č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb tedy obsahuje kapitola C., která je do I.A. textové části (výroku) nově vložena.

Platný regulační plán vymezuje v řešeném území následující typy staveb:

- Stavby občanského vybavení (A1 až A5)
- Stavby bytových domů (B, B1)
- Stavby pro bydlení (C)
- Stavby řadových garáží (D)
- Stavby technického vybavení (E)
- Stavby technického vybavení navržené k přestavbě (F1, F2).

Změnou č. I se doplňuje stavba občanského vybavení A6 – navržená stavba v prostoru mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou a vymezuje se další typ staveb – stavby navržené k demolici (G) – jde o stavby všech stávajících řadových garáží v řešeném území – v prostoru křižovatky ulic Generála Píky a Rumunské, v prostoru mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou a podél ulice Generála Píky. Všechny tyto řadové garáže se navrhuje k odstranění (demolici), a proto se z regulačního plánu vypouští také „stavby řadových garáží (D)“ včetně podmínek pro jejich využití.

Regulační plán pro umístění a prostorové uspořádání staveb stanovuje podmínky využití – hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití a plošnou a prostorovou regulaci.

Pro nově navrženou stavbu občanského vybavení A6 jsou stanoveny podmínky využití takto:

- a) Hlavní využití:
  - stavby občanského vybavení
  - stavby hromadných garáží
- b) Přípustné využití: nestanovuje se
- c) Podmíněně přípustné využití: nestanovuje se
- d) Nepřípustné využití:
  - funkční 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:
  - minimální počet nadzemních podlaží stavby – 3 NP
  - maximální výška atiky 13 m
  - lokální dominanta, umístěná v nárožní poloze, s maximální výškou 17 m a maximální plochou 200 m<sup>2</sup>
  - mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou musí být umožněn veřejný průchod parterem (pasáž)
  - stavební uspořádání stavby musí umožnit komerční využití parteru stavby.

Navržená stavba občanského vybavení A6 je uvažována jako polyfunkční objekt pro občanské vybavení a hromadné garáže, s komerčním parterem. Vymezení stavební hranice je řešeno tak, aby šířkově umožňovalo umístění dvoutraktového uspořádání objektu v dimenzi potřebné pro služby, obchodní provozy nebo hromadné garáže. Šířka objektu (18 m) je minimální pro zajištění flexibility jeho dalšího řešení a umožnění polyfunkčního využití. Délka objektu je limitní a dodržuje šířku bloku danou ulicemi Norskou a Generála Píky. Pro navrženou stavbu A6 je stanoveno výškové uspořádání – minimální podlažnost 3 NP a maximální výška atiky 13 m, což je v souladu s podmínkami Územního plánu Olomouc, který pro plochu SU.16-222 stanoví, že výška stavby nepřekročí převažující výšku stávající zástavby v ploše.

Stávající zástavbu v této ploše tvoří dva čtyřpodlažní bytové domy, stanovená maximální výška objektu A6 je tedy tuto podmínku splňuje. Na nárožích objektu se s ohledem na umístění podél dopravně významné ulice připouští umístění lokálních výškových dominant s maximální výškou 17 m a maximální plochou 200 m<sup>2</sup>.

Navržená stavba je umístěna podél ulice Pražské v ose budoucího parkového prostranství před kostelem sv. Cyrila a Metoděje. V kompoziční ose kostela je v parteru objektu vymezen veřejný průchod (pasáž), který propojí sídliště Norská s parkovým prostranstvím v ose kostela přes ulici Pražskou, budoucí humanizovanou městskou třídu.

Pro nově vymezené stavby určené k demolici (G) jsou stanoveny podmínky využití takto:

- a) Hlavní využití:
  - odstranění stavby – demolice
- b) Přípustné využití: nestanovuje se
- c) Podmíněně přípustné využití: nestanovuje se
- d) Nepřípustné využití:
  - jiné využití.

Pro stavby areálu Fakultní základní školy na ulici Helsinské (A1) se Změnou č. I mění prostorová regulace – zvyšuje se maximální přípustná výška nástaveb a nových staveb z původních 13 m na 14 m, v souladu s Územním plánem Olomouc.

Pro ostatní stavby se podmínky Změnou č. I nemění, jsou převzaty beze změny z původní kapitoly B.

#### **F.4. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

---

##### **F.4.1. Dopravní infrastruktura**

Změnou č. I se dopravní koncepce Regulačního plánu mění v návaznosti na rozšíření řešeného území a na změnu využití prostoru na křižovatce ulic Gen. Píky a Rumunské. Koncepce dopravní infrastruktury se Změnou č. I konkrétně mění takto:

- je navržena přestavba ulice Rumunské, zahrnující vybudování 29 podélných parkovacích stání, vybudování vjezdu do navržené stavby občanského vybavení A6 a vybudování oboustranného chodníku, včetně koridoru cyklistické dopravy
- chodník z obou podélných stran navržené stavby občanského vybavení A6 bude řešen jako pojízdný k obsluze provozů v parteru objektu.

V současnosti je hlavní funkcí řešeného úseku ul. Rumunské dopravní obsluha skupin 80 řadových garáží, umístěných po obou stranách ulice; tyto garáže jsou Změnou č. I navrženy k demolici. K demolici jsou Změnou č. I navrženy také všechny ostatní stávající řadové garáže v řešeném území, tj. řadové garáže podél ulice Generála Píky a v dvorních prostorech za ulicí Generála Píky.

V souvislosti s návrhem zrušení (demolice) 9 řadových garáží na spojení ulic Norská – Generála Píky se ruší návrh úpravy přístupu k těmto garážím včetně navržené přestavby plochy před objektem garáží a navrženého doplnění 6 nových parkovacích stání.

V návaznosti na návrh zrušení (demolice) veškerých stávajících řadových garáží v řešeném území se ruší typ pozemků „pozemky dopravní infrastruktury (P)“ a tento typ pozemků je tedy vypuštěn i z dotčených bodů kapitoly.

V platném Regulačním plánu je uvedeno, že v území řešeném územním plánem je v současné době k dispozici cca 450 odstavných parkovacích stání, včetně garáží. Potřebný počet odstavných stání je vyčíslen na cca 670 míst/resp. 480 míst (podle alternativního ukazatele). Rozdíl mezi uvažovanou potřebou odstavných stání a jejich nabídkou v území je cca 220 míst podle standardního ukazatele, resp. 30 stání podle ukazatele alternativního.

Vzhledem k omezeným prostorovým možnostem v sídlišti a s přihlédnutím ke stanoveným zásadám (viz výše), jsou v platném Regulačním plánu nové parkovací kapacity navrženy v rámci přestaveb komunikací, a to:

- na ulici Norské, kde je navrženo vybudování parkovacích zálivů (pruhů) s podélným stáním (39 stání)
- na spojce ulic Norské a Generála Píky, kde je navržena přestavba stávajícího parkovacího zálivu s kolmým stáním vpravo ve směru k ulici Generála Píky a dostavba kolmých stání vlevo
- na ulici Helsinské, kde je navržena přestavba koncového úseku komunikace (15 stání) a doplnění podélného parkovacího zálivu podél úseku vedenému k objektu občanské vybavenosti a garážím.

Po navržených úpravách bude pro obyvatele sídliště k dispozici cca 420 stání, což je sice o cca 30 stání méně, než v případě stávajícího stavu, ale o cca 50 více po odečtení tzv. toleovaných stání v rozporu se zákonem.

Změnou č. I dochází k následujícím změnám řešení statické dopravy:

- ke zrušení (demolici) jsou navrženy stávající řadové garáže podél ulice Rumunské s kapacitou 80 míst a stávající řadové garáže podél ulice Generála Píky včetně řadových garáží v dvorních prostorech za ulicí Generála Píky s celkovou kapacitou 29 míst
- v souvislosti se zrušením 9 řadových garáží na ulici Generála Píky (spojka Norská – Generála Píky) se ruší navržených 6 kolmých parkovacích stání před objektem garáží a nahrazuje se návrhem 3 kolmých parkovacích stání, navazujících na těleso komunikace
- v rámci navržené přestavby ulice Rumunské je navrženo 29 podélných stání
- v navržené stavbě občanského vybavení A6 je uvažováno s využitím části objektu pro hromadné garáže, s předpokládanou kapacitou 150 parkovacích stání, realizovaných v podzemních nebo nadzemních podlažích (nikoliv v parteru); vjezd do garáží bude z ulice Rumunské.

Navržená kapacita 150 stání pokryje úbytek 109 stání ve stávajících řadových garážích, ostatní parkovací stání mohou sloužit požadavkům statické dopravy stavby samotné, případně pro veřejnost.

#### **F.4.2. Technická infrastruktura**

##### **• Zásobování vodou**

Rozšířeným řešeným územím Regulačního plánu, tj. prostorem mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou, prochází vodovodní řady DN 150 podél ulice Rumunské a DN 300 podél ulice Pražské. Stávající vodovodní řad DN 150 v Rumunské ulici nebude navrhovanou stavbou občanského vybavení A6 dotčen, vodovodní řad DN 300, vedený podél ulice Pražské, do budoucí stavby zasahuje, a proto je navržena jeho přeložka v délce cca 170 m.

##### **• Kanalizace**

Rozšířeným řešeným územím Regulačního plánu, Rumunskou ulicí, prochází dvě větve

stávající jednotné kanalizace. Stoka DN 600 přichází do Rumunské ulice z ulice Generála Píky a pokračuje přes ulici Pražskou k severovýchodu. Druhá větev jednotné kanalizace (DN 300) začíná nedaleko křižovatky ulic Rumunské a Generála Píky a vede Rumunskou ulicí k jihovýchodu. Rumunskou ulicí je dále vedena stávající stoka dešťové kanalizace (DN 400), napojená do stávající jednotné kanalizace. Žádná z těchto kanalizačních stok není v kolizi s navrženou stavbou občanského vybavení A6, nicméně v návaznosti na nezbytnou přeložku trasy horkovodu CZT DN 200 (viz další text) bude nutná i přeložka kanalizačního řadu jednotné kanalizace DN 300 v délce cca 135 m a přeložka stoky dešťové kanalizace DN 400 v délce cca 95 m, mimo ochranné pásmo budoucí trasy horkovodu.

Hospodaření s dešťovými vodami z navrhované stavby občanského vybavení A6 bude řešeno následnou podrobnější projektovou dokumentací. Na jihovýchodním okraji rozšířeného řešeného území je navrženo umístění objektu pro zadržování dešťové vody, které mohou být využívány k zalévání zelených ploch; preferuje se objekt přírodního charakteru.

- **Zásobování plynem**

Rozšířeným řešeným územím Regulačního plánu prochází podél ulice Pražské stávající trasa STL plynovodu. Trasa není v kolizi s navrženou stavbou občanského vybavení A6.

- **Zásobování teplem**

Rozšířeným řešeným územím Regulačního plánu prochází podél ulice Rumunské významná trasa horkovodu CZT DN 200, uložená v topném kanálu. Stávající trasa horkovodu prochází v těsné blízkosti navržené stavby občanského vybavení A6, proto je navržena přeložka části trasy v délce cca 130 m.

- **Zásobování elektrickou energií**

Rumunskou ulicí prochází významný koridor tvořený pěti kabelovými trasami VN 22 kV. Na jižním okraji rozšířeného řešeného území se trasa rozděluje a ve třech koridorech přechází ulici Pražskou; v tomto úseku se stávající kabelové trasy vedení VN dostávají do kolize s navrženou stavbou občanského vybavení A6. V návaznosti na navrženou přeložku horkovodu CZT DN 200 je navržena přeložka stávajících kabelových tras vedení VN podél ulice Rumunské mimo ochranné pásmo navržené přeložky horkovodu v délce cca 130 a 185 m.

#### **F.5. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu**

---

Změnou č. I se hodnoty území, definované Regulačním plánem, nemění, podmínky, stanovené v platném Regulačním plánu pro ochranu hodnot a charakteru území, se doplňují o požadavky:

- nenarušit pohledovou osu z ulice Pražské na Fort Galgenberg
- zajistit veřejný průchod (pasáž) parterem stavby občanského vybavení A6 v ose kostela sv. Cyrila a Metoděje.

#### **F.6. Podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability**

---

Změnou č. I se podmínky, stanovené v platném Regulačním plánu pro vytváření příznivého životního prostředí nemění, pouze se doplňují podmínky pro zelenou infrastrukturu, a to takto:

„Nosnými prvky zelené infrastruktury v řešeném území jsou pozemky veřejných prostranství – parková zeleň (PZ), doplňkovými prvky pozemky obytné zeleně (OZ). Podmínky pro zachování stávající zelené infrastruktury v řešeném území jsou pro jednotlivé pozemky s rozdílným způsobem využití stanoveny v rámci podmínek pro jejich využití.“

Územní systém ekologické stability není v řešeném území vymezen.

#### **F.7. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu**

---

V platném Regulačním plánu nebyly žádné podmínky stanoveny, Změnou č. I se proto tato kapitola z Regulačního plánu vypouští, v souladu s přílohou č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, kde je tato kapitola uvedena ve výčtu kapitol, které jsou obsahem závazné části regulačního plánu, pouze je-li to účelné.

#### **F.8. 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**

---

V platném Regulačním plánu jsou vymezeny dvě veřejně prospěšné stavby:

DC-01 komplexní přestavba ulice Norské včetně koridoru cyklistické dopravy  
D-01 stavba parkoviště na ulici Helsinské včetně úpravy přiléhajícího veřejného prostranství.

Změnou č. I se vymezení těchto veřejně prospěšných staveb nemění; v souladu s Územním plánem Olomouc se doplňuje veřejně prospěšná stavba „komplexní přestavba ulice Rumunské včetně koridoru cyklistické dopravy VD.DC01-2 a původní označení veřejně prospěšné stavby DC-01 se mění na VD.DC01-1.

#### **F.9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo**

---

Tato kapitola se z Regulačního plánu vypouští, dle přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, již textová část regulačního plánu toto ustanovení neobsahuje.

#### **F.10. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazuje**

---

Tato kapitola se z Regulačního plánu vypouští, dle přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, již textová část regulačního plánu toto ustanovení neobsahuje.

#### **F.11. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

---

Tato kapitola se z Regulačního plánu vypouští, dle přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, již textová část regulačního plánu tyto údaje neobsahuje.

## **F.12. Vyhodnocení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech**

Tato kapitola se do Regulačního plánu Změnou č. I doplňuje; dle přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se definice pojmů uvádějí jako samostatná kapitola.

Jde o nezměněný text původního bodu č. 6. kapitoly B. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, který je pouze doplněn o definici pojmu „pasáž“:

- pasáž – zajišťuje územní podmínky pro průchod budovou nebo budovami, který umožňuje osobám procházet z jednoho veřejného prostranství do druhého; prostor může být přístupný i pod režimem.

Definice je převzata z Územního plánu Olomouc.

## **F.13. Zdůvodnění vybrané varianty**

Změna č. I není řešena ve variantách.

## **G. ODŮVODNĚNÍ STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU**

Platný Regulační plán ani Změna č. I nestanoví požadavky na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu.

## **H. KVALIFIKOVANÝ ODHAD ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU PRO NAVRHOVANÉ PLOCHY A KORIDORY**

Změnou č. I se půdní fond nezabírá.

## **I. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ**

*Bude doplněno po projednání návrhu Změny č. I.*

## **POSOUZENÍ SOULADU ZMĚNY Č. I REGULAČNÍHO PLÁNU RP-23 SÍDLIŠTĚ NORSKÁ S JEDNOTNÝM STANDARDEM**

*Bude doplněno po projednání návrhu Změny č. I.*

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

CZT	centrální zásobování teplem
ČKA	Česká komora architektů
NP	nadzemní podlaží
PÚR ČR	Politika územního rozvoje ČR
RP	regulační plán
STL	středotlaký
ÚS	územní studie
VN	vysoké napětí
ZÚR OK	Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje