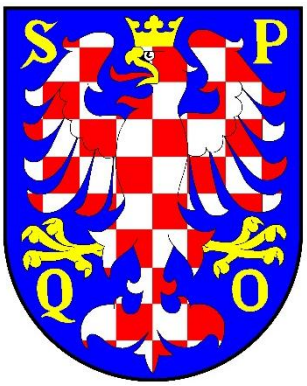
SOUBOR ZMĚN Č. X/2A ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

ODŮVODNĚNÍ



2026

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

OBJEDNATEL:	**Statutární město Olomouc** Horní náměstí č. p. 583 779 11 Olomouc, IČ: 00299308 Ing. arch. Tomáš Pejpek, náměstek primátora
POŘIZOVATEL:	**Magistrát města Olomouce** Odbor územního plánování Hynaisova 10, 779 11 Olomouc Ing. Kristýna Navrátilová, vedoucí oddělení územního plánování
ZPRACOVATEL:	**knesl kynčl architekti s.r.o.** Šumavská 416/15 602 00 Brno, IČ: 47912481
projektant:	doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D. číslo autorizace ČKA: 02 672
projekční tým:	doc. Ing. arch. Jakub Kynčl, Ph.D. Ing. arch. Jiří Knesl Ing. arch. Bohuš Zoubek Ing. arch. Jan Špirit Mgr. Ondřej Hrejsemnou Ing. arch. Jana Šímová, Ph.D.

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ:

A POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A1

A.1 Zpráva o uplatňování A2
A.2 Společné jednání A2
A.3 Společné jednání a veřejné projednání A3
A.4 Opakované veřejné projednání A4

B VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA B1

B.1 Soulad s cíli a úkoly územního plánování B2
B.2 Soulad s požadavky stavebního zákona B6

C VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ C1

C.1 Soulad s požadavky jiných právních předpisů C2
C.2 Soulad se stanovisky dotčených orgánů C2

D VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ D1

D.1 Soulad s politikou územního rozvoje D2
D.2 Soulad s územním rozvojovým plánem D10
D.3 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem D10

E VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM A POKYNY E1

E.1 Úvod E2
E.2 Vyhodnocení splnění požadavků vyplývajících ze zprávy o uplatňování E2
E.3 Vyhodnocení splnění pokynů pro úpravu návrhu Souboru změn č. X/2 územního plánu Olomouc v souladu s vyhodnocením výsledků společného jednání E32
E.4 Vyhodnocení splnění požadavků vyplývajících z doplnění zadání Souboru změn č. X ... E50
E.5 Vyhodnocení splnění pokynů k úpravě návrhu Souboru změn č. X/2 na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání E51

F ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ F1

F.1 Obecně F2
F.2 Závěr vyhodnocení vlivů Souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc na udržitelný rozvoj území ... F3
F.3 Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska vyváženosti vlivů na životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území (udržitelný rozvoj území) F3

G SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ G1

G.1 Zohlednění vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území G2

H STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO H1

H.1 Stanovisko SEA k Souboru změn č. X ÚP Olomouc H2

H.2 Zohlednění stanoviska SEA k Souboru změn č. X ÚP Olomouc H11

H.3 Stanovisko SEA k Souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc H12

H.4 Zohlednění stanoviska SEA k Souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc H25

I KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ I1

I.1 Použité podklady I2

I.2 Údaje o počtů listů a výkresů územního plánu I3

I.3 Vymezení zastavěného území I3

I.4 Základní koncepce rozvoje území města I4

I.5 Urbanistická koncepce I46

I.6 Koncepce veřejné infrastruktury I50

I.7 Koncepce uspořádání krajiny I63

I.8 Podmínky využití ploch I68

I.9 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci I78

I.10 Kompenzačních opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny I79

I.11 Členění území podle převažujícího charakteru na lokality I79

I.12 Vymezení zastavitelného území I79

I.13 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv I80

I.14 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy I82

I.15 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie I84

I.16 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu I86

I.17 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže I87

I.18 Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků I87

I.19 Stanovení pořadí změn v území I87

I.20 Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvky regulačního plánu I89

I.21 Pojmy I90

I.22 Sdělení o zrušení územně plánovací dokumentace I91

I.23 Příloha č. 1 (tabulka ploch) I91
I.24 Standardizace I92

J VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ J1

J.1 Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR J2

K VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH K1

K.1 Vyhodnocení účelného využití zastavěného území K2
K.2 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch K2

L VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ L1

L.1 Výčet prvků regulačního plánu L2

M VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL M1

M.1 Vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu M2
M.2 Vyhodnocení předpokládaných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa M68
M.3 Vymezení zastavěného území M69

N VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ N1

N.1 Vyhodnocení připomínek uplatněných při společném jednání o návrhu změny N2
N.2 Vyhodnocení připomínek uplatněných při veřejném projednání návrhu změny N54
N.3 Vyhodnocení připomínek uplatněných při opakovaném veřejném projednání návrhu změny N142

O POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM O1

O.1 Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem O2

PŘÍLOHY ODŮVODNĚNÍ:

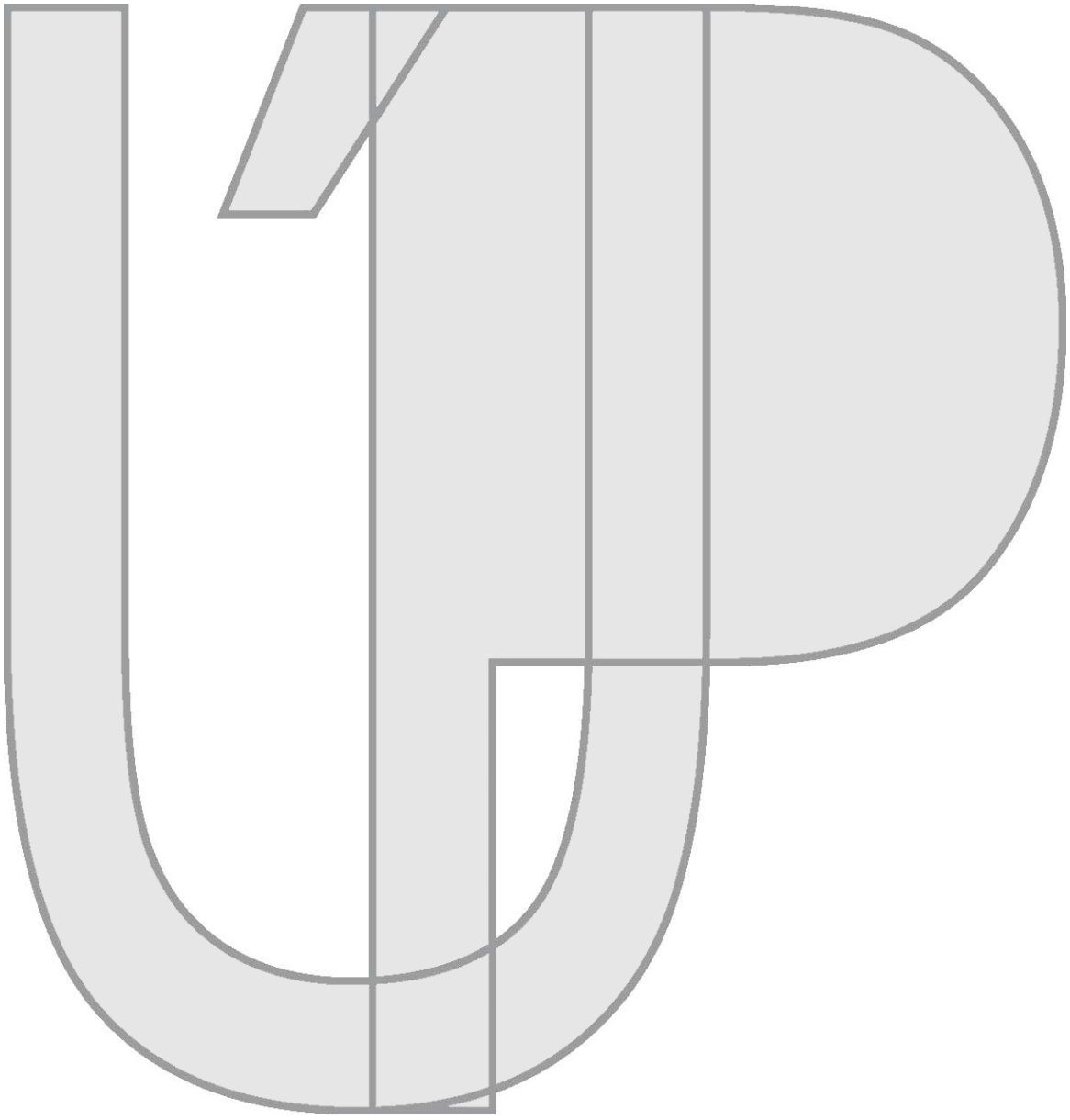
- Příloha A: Územní plán (výrok) s vyznačenými změnami
- Příloha B: Příloha č. 1 Územního plánu (Tabulka ploch) s vyznačenými změnami

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ:

- Z10.2A/II/01 Koordinační výkres 1 : 10 000
- Z10.2A/II/02 Výkres širších vztahů 1 : 50 000
- Z10.2A/II/03 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 10 000
- Z10.2A/II/04 Výkres základního členění území – změny, bez standardizace 1 : 10 000
- Z10.2A/II/05.1 Hlavní výkres – změny, bez standardizace 1 : 10 000
- Z10.2A/II/05.2 Koncepce dopravní infrastruktury – změny, bez standardizace 1 : 10 000
- Z10.2A/II/05.3 Koncepce technické infrastruktury – změny, bez standardizace 1 : 10 000
- Z10.2A/II/05.4 Koncepce uspořádání krajiny a veř. rekreace – změny, bez standardizace 1 : 10 000
- Z10.2A/II/06 Výkres veř. prosp. staveb, opatření a asanací – změny, bez standardizace 1 : 10 000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST



A) POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU



A.1 ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ

Zpráva o uplatňování Územního plánu Olomouc (dále také „ZOU“) byla zpracována dle požadavku uvedeném v ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a s využitím ustanovení § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Dle uvedeného ustanovení stavebního zákona předloží pořizovatel zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

V souladu s tím Zastupitelstvo města Olomouce schválilo předkládaný návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Olomouc za uplynulé období včetně její Přílohy č. 1 – Zadání souboru změn č. X na svém jednání dne 17. 6. 2019.

Obsahem zadání je komplexní aktualizace Územního plánu Olomouc – zohlednění stávajícího stavu území a prověření množství požadavků na obecné systémové úpravy i na konkrétní změny dokumentace.

V rámci projednání Návrhu ZOU, jehož součástí bylo Zadání souboru změn č. X, uplatnila dle 6.5.2019 stanovisko AOPK, dle kterého lze vyloučit, že výše uvedená koncepce může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo na celistvost evropsky významné lokality Litovelské Pomoraví nebo ptačí oblasti Litovelské Pomoraví.

Na základě zadání připravil zpracovatel návrh Souboru změn č. X a Vyhodnocení souboru změn č. X na udržitelný rozvoj území (včetně SEA) pro společné jednání.

A.2 SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ

Společné jednání návrhu Souboru změn č. X

Společné jednání o návrhu Souboru změn č. X ÚP Olomouc a Vyhodnocení Souboru změn č. X na udržitelný rozvoj území, proběhlo dne 7. 9. 2022.

Ke společnému jednání obdržel pořizovatel stanoviska dotčených orgánů a 73 připomínek občanů a organizací, včetně Útvaru hlavního architekta města Olomouce.

Ministerstvo kultury vydalo k návrhu Souboru změn č. X nesouhlasné stanovisko. Ministerstvo životního prostředí (za ochranu zemědělského půdního fondu) sdělilo, že návrh Souboru změn č. X předložený v rámci společného jednání nelze kladně projednat podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF.

Rozdělení Souboru změn č. X

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Olomouce ze dne 5. 6. 2023 byl Soubor změn č. X ÚP Olomouc rozdělen na dvě části, které budou dále pořizovány samostatně – Soubor změn č. X/1 a Soubor změn č. X/2.

Soubor změn č. X/1 zahrnoval pouze prověření možnosti nahradit povinnost pořízení regulačních plánů RP-11 (v lokalitě Wellnerova – Dolní Hejčínská) a RP-15 (v lokalitě VOP Velkomoravská) povinností zpracovat v těchto lokalitách územní studie. Protože se nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci společného jednání o návrhu Souboru změn č. X netýkala

předmětu řešení Souboru změn č. X/1, mohlo být pokračováno v procesu pořizování. Návrh Souboru změn č. X/1 byl upraven pro veřejné projednání a vydán 10. 6. 2024 zastupitelstvem města. Soubor změn č. X/1 nabyl účinnosti 28. 6. 2024.

Výsledky projednání Souboru změn č. X/2

S ohledem na nabytí účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále také „NSZ“) bylo postupováno podle jeho přechodných ustanovení. Činnosti zakončené úpravou návrhu po společném jednání se dokončí podle dosavadních právních předpisů. Při úpravě pořizovatel zajistí soulad obsahu návrhu územního plánu nebo jeho změny s NSZ (§ 323 odst. 8 NSZ). Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu a zajistil řešení rozporů. Bylo dosaženo dohody s Ministerstvem kultury a Ministerstvem životního prostředí (za ochranu zemědělského půdního fondu), které vydaly k návrhu Souboru změn č. X nesouhlasná stanoviska. Obsah dohod a připomínky z dalších stanovisek byly zapracovány – viz kap. C tohoto odůvodnění.

Pořizovatel obdržel dne 9.4.2025 souhlasné stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí – viz kap. H tohoto odůvodnění.

Pořizovatel obdržel dne 26.2.2025 souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu – viz kap. C tohoto odůvodnění.

Následně pořizovatel předal zpracovateli podklad: Soubor změn č. X/2 ÚPO - Pokyny pro úpravu návrhu územně plánovací dokumentace v souladu s vyhodnocením výsledků společného jednání, jehož vyhodnocení je uvedeno v kap. E tohoto odůvodnění.

Zpracovatel provedl úpravu Souboru změn č. X/2 na základě Pokynů pro úpravu návrhu územně plánovací dokumentace v souladu s vyhodnocením výsledků společného jednání ve dvou krocích. (1) Nejdříve provedl úplnou úpravu v metodice dosavadního územního plánu, tj. v souladu se (starým) stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek. (2) Následně uvedl dokumentaci na základě § 323 odst. 8 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, do souladu s tímto (novým) stavebním zákonem a jeho prováděcími právními předpisy, včetně jednotné standardizace, a připravil tak Soubor změn č. X/2 k novému společnému jednání a veřejnému projednání.

A.3 SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Veřejné projednání návrhu Souboru změn č. X/2

Společné jednání o návrhu a veřejné projednání návrhu Souboru změn č. X/2 se uskutečnilo dne 11. 8. 2025. Vzhledem k tomu, že NSZ předpokládá společné jednání až současně s veřejným projednáním, bylo uskutečněno i další společné jednání postupem dle NSZ, v souladu s 103 odst. 3 bylo společné jednání a veřejné projednání spojeno.

K návrhu obdržel pořizovatel 6 stanovisek dotčených orgánů, a 160 připomínek občanů a organizací.

Výsledky projednání Souboru změn č. X/2

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu a zajistil řešení rozporů. Bylo dosaženo dohod s dotčenými orgány, které vydaly k návrhu Souboru změn č. X/2 nesouhlasná stanoviska. Obsah dohod a připomínky z dalších stanovisek byly zapracovány – viz kap. C tohoto odůvodnění.

Pořizovatel zaslal dne 7.10. 2025 a 18. 11. 2025 návrh vypořádání připomínek dotčeným orgánům. K návrhu vypořádání připomínek zaslala nesouhlasné stanovisko Agentura ochrany přírody a krajiny, s dotčeným orgánem bylo dosaženo dohody. Údaje o souladu se stanovisky a vyhodnocení připomínek jsou uvedeny v příslušných kapitolách odůvodnění.

Rozdělení Souboru změn č. X/2

Na základě projednání bylo několik dílčích změn rozhodnutím Zastupitelstva města Olomouce ze dne 3. 11. a 12. 12. 2025 ze Souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc vyděleno, a jsou dále pořizovány samostatně – Změna X/2B (prověření podmínek prostorového uspořádání, zejména maximální výšky zástavby, prověření rozsahu ploch smíšených obytných včetně vymezení ploch veřejných prostranství na ploše 03/056P), X/2C (prověření možnosti vymezení ploch smíšených výrobních a ploch lesních na plochách 30/007N a 30/008N), X/2D (prověření možnosti vymezení specifických ploch v nezastavěném území pro obnovitelné zdroje energie), X/2E (prověření správnosti vymezení ploch 28/089S a 28/085P včetně stanovení podmínek prostorového uspořádání), a X/2F (prověření možnosti zrušení poldru PP-20 na Nemilance na ploše 28/140P) . Hlavní část souboru změny byla nadále pořizována jako Soubor změn č. X/2A.

Pořizovatel obdržel dne 20. 1. 2026 souhlasné stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí – viz kap. H tohoto odůvodnění.

Pořizovatel obdržel dne 21. 1. 2026 nesouhlasné stanovisko nadřízeného orgánu – viz kap. C tohoto odůvodnění. Pořizovatel návrh upravil, a zaslal dne 2. 2. 2026 nadřízenému orgánu žádost o potvrzení o odstranění nedostatků. Dne 11. 2. 2026 obdržel pořizovatel potvrzení odstranění nedostatků návrhu. Odbor SR KÚOK potvrdil, že nedostatky v návrhu změny X/2A ÚP Olomouc byly odstraněny a souhlasí, aby v pořizování bylo pokračováno postupem dle ust. § 102 a násl. stavebního zákona.

Následně pořizovatel předal zpracovateli pokyny pro úpravu návrhu Souboru změn č. X/2A v souladu s vyhodnocením výsledků veřejného projednání, které je uvedeno v kap. E tohoto odůvodnění. Na základě pokynů zpracovatel návrh upravil.

A.4 OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Opakované projednání upraveného návrhu Souboru změn č. X/2A

Vzhledem k tomu, že se jednalo o podstatnou úpravu návrhu, nařídil pořizovatel v souladu s § 103 stavebního zákona nové projednání v rozsahu podstatné úpravy.

K podstatné úpravě si pořizovatel vyžádal stanovisko orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny a stanovisko příslušného úřadu, zda je nutné vyhodnocení vlivů upravit nebo zda vyžaduje podstatná úprava doplnit posouzení vlivů na životní prostředí. Dne 15.3.2026 obdržel pořizovatel stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, dle kterého koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry významný vliv na

předmět ochrany nebo na celistvost evropsky významné lokality Litovelské Pomoraví a ptačí oblasti Litovelské Pomoraví.

Dne 18.3.2026 obdržel pořizovatel stanovisko krajského úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, dle kterého byl vyloučen vliv na lokality soustavy Natura 2000, a orgán ochrany přírody a krajiny neuplatňuje požadavek na úpravu vyhodnocení vlivů „Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc“ na životní prostředí.

V souladu s 103 odst. 3 bylo společné jednání a veřejné projednání spojeno, projednání podstatné úpravy se uskutečnilo dne 30. 3. 2026.

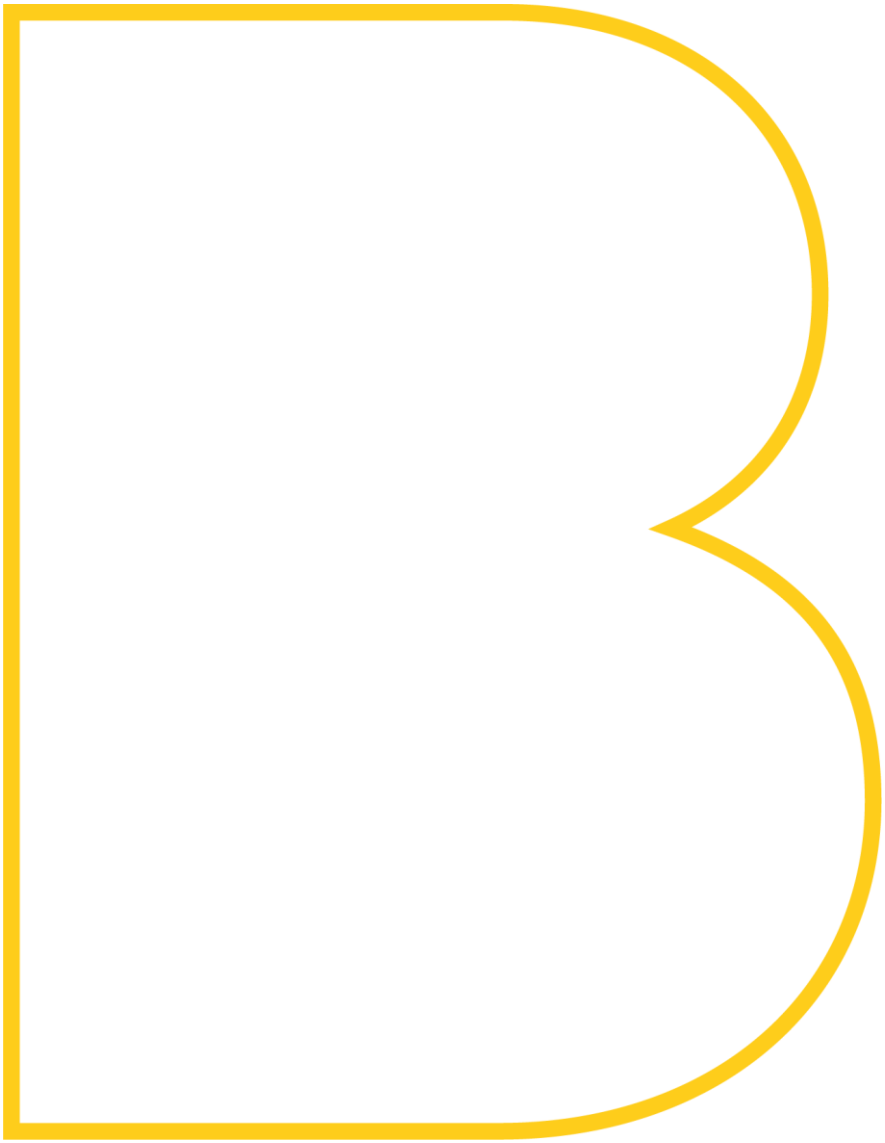
Výsledky opakovaného projednání Souboru změn č. X/2A

K návrhu obdržel pořizovatel 12 stanovisek dotčených orgánů, a 29 připomínek fyzických a právnických osob. Údaje o souladu se stanovisky a vyhodnocení připomínek jsou uvedeny v příslušných kapitolách odůvodnění.

Pořizovatel zaslal dne 20. 4. 2026 návrh vypořádání připomínek dotčeným orgánům. K návrhu vypořádání připomínek zaslalo souhlasné stanovisko Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo kultury.

Na základě stanovisek MŽP a MK byl návrh upraven, další úprava vyplynula z vyhodnocení připomínek. Ani v jednom případě se nejednalo o podstatnou úpravu, která by vyžadovala další opakované projednání. Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem bezodkladně předložil schvalujícímu orgánu návrh územně plánovací dokumentace s odůvodněním.

B) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA



B.1 SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Hlavním cílem Územního plánu města, potažmo územního plánování jako takového, je harmonický rozvoj území. Cestou k dosažení tohoto cíle je vzájemná koordinace jeho jednotlivých složek při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho kulturně historických hodnot.

Samotný územní plán je nástrojem samosprávy města a má jí být pomocníkem při rozhodování v konkrétních příkladech, ať už se jedná o strategické kroky rozvoje či drobnou každodenní operativu.

Níže jsou uvedeny cíle a úkoly územního plánování tak, jak jsou vyjmenovány v § 38 a § 39 Stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů), k nim je doplněn tučným písmem komentář jejich naplnění v Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc (dále také „Změna ÚP“)..

B.1.1 Cíle územního plánování

Změna ÚP je v souladu s cíli územního plánování dle § 38 Stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného 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.

> Územní plán včetně Změny ÚP vymezením ploch s rozdílným způsobem využití, stanovením podmínek jejich využití a stanovením podmínek prostorového uspořádání komplexně řeší funkční využití řešeného území a jeho prostorové uspořádání. Požadavky na prostorové řešení budoucí zástavby jsou definovány tak, aby nebyly dotčeny stávající dominanty území a nebyl narušen krajinný ráz. Vymezením dostatečných rozvojových ploch pro bydlení, veřejnou infrastrukturu a podnikání na straně jedné a stabilizovaných a rozvojových ploch určených pro rozvoj a ochranu krajiny a zeleně na straně druhé Územní plán vytváří vhodné podmínky pro zajištění vyváženého a udržitelného rozvoje města a jeho částí. Navržená řešení zajišťují podmínky pro komplexní rozvoj území města v budoucích cca 20 až 30 letech.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.

> Řešení Územního plánu včetně Změny ÚP vychází ze stávajícího stavu území, který je rozvíjen tak, aby byly potvrzeny jeho kvality a případně korigovány jeho slabé stránky. Jednotlivé typy ploch jsou navrhovány ve vhodném umístění vzhledem ke stávajícímu využití území i ve vztahu k ostatním navrženým plochám. Na základě údajů českého statistického úřadu byl odhadnut rozvoj města a další vývoj na dalších cca 20 až 30 let.

(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.

> Územní plán včetně Změny ÚP stanovením základní koncepce rozvoje zvyšuje kvalitu prostředí města a vytváří podmínky pro funkční a harmonické prostředí.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

> Územní plán včetně Změny ÚP definuje základní koncepci rozvoje území, která stanovuje ochranu a rozvoj v území (viz Oddíl II. výrokové části ÚP), ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v území. Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití zajišťuje hospodárné využití zastavěného území i zastavitelných ploch a také ochranu nezastavěného území (viz podmínky pro využití ploch Oddíl VI. výrokové části ÚP). Zastavitelné plochy jsou navrženy v rozsahu, který odpovídá umístění sídla v systému osídlení, zároveň ale s potřebnou rezervou tak, aby nebylo jejich případné využití blokováno majetkovými vztahy či problémy s jejich zainvestováním (viz kap. K odůvodnění ÚP).

(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.

> Bez požadavků pro Územní plán.

B.1.2 Úkoly územního plánování

Změna ÚP je v souladu s úkoly územního plánování dle § 39 Stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty;

b) 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;

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území;

d) 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,

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

h) 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 navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,

i) stanovovat pořadí provádění změn v území,

j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,

k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,

l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,

n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,

p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,

q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,

r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,

Řešení územního plánu:

- **ad a) Při zpracování Územního plánu včetně Změny ÚP byl zjištěn a posouzen stávající stav území, včetně jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.**
- **ad b) Územní plán včetně Změny ÚP stanovuje koncepci využití a rozvoje města zejména s cílem zajištění dostatečných možností pro rozvoj bydlení, veřejné infrastruktury, rekreace a podnikatelských aktivit a pro ochranu volné krajiny, a to s ohledem na podmínky a hodnoty území a také jeho historický vývoj.**
- **ad c) Územní plán včetně Změny ÚP prověřil a posoudil potřebu změn v území a s ohledem na přínosy, problémy, rizika a ochranu veřejných zájmů bylo navrženo řešení, které je z hlediska využívání území nejhospodárnější a nejvíce odpovídá prognóze rozvoje města.**
- **ad d) Územní plán včetně Změny ÚP stanovuje podmínky pro využití jednotlivých typů ploch, včetně funkčních požadavků a podmínek prostorového upořádání (viz zejména oddíl IV. výrokové části ÚP).**
- **ad e) Územní plán včetně Změny ÚP stanovením podmínek ploch umožňuje hospodárné využití zastavěného území a využití stavebních proluk. V Územním plánu jsou navrženy plochy transformační pro přestavbu a revitalizaci stávajících a nevyužívaných areálů.**
- **ad f) Územní plán včetně Změny ÚP vymezuje plochy smíšené výrobní, které jsou určené pro hlavní rozvoj podnikatelských aktivit, výroby a skladování. Dále stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití územní plán umožňuje drobnou výrobu bez rušivých vlivů i v jiných plochách. Vymezením**

ploch smíšených výrobních všeobecných a plochy technické infrastruktury všeobecné a stanovením podmínek ploch s rozdílným způsobem využití územní plán vytváří podmínky pro výrobu elektřiny, plynu a tepla a využití obnovitelných zdrojů energie.

- **ad g) Územní plán včetně Změny ÚP stanovuje podmínky pro obnovu a rozvoj města a jeho částí, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a to zejména vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek (viz zejména Oddíl VI. výrokové části ÚP).**
- **ad h) V Územním plánu včetně Změny ÚP byly prověřeny a posouzeny potřeby změn v území a byly stanoveny jejich podmínky. V místech, kde je to účelné, byly vymezeny plochy územních studií, prvky regulačního plánu nebo stanovení pořadí provádění změn v území. Pro vybrané plochy s rozdílným způsobem využití byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání (viz zejména Oddíl VI. výrokové části ÚP).**
- **ad i) V Územním plánu včetně Změny ÚP stanoveno pořadí provedení změn v území (viz Oddíl XVI. Výrokové části ÚP).**
- **ad j) Územní plán včetně Změny ÚP koordinuje veřejný zájem a podněty na provedení změn v území.**
- **ad k) V Územním plánu včetně Změny ÚP byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření (viz Oddíl VII. výrokové části ÚP a I/03 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).**
- **ad l) Územní plán včetně Změny ÚP stanovením Koncepce uspořádání krajiny (viz Oddíl VII. výrokové části ÚP) a stanovením podmínek ploch s různými způsoby využití vytváří podmínky pro snižování nebezpečí v území.**
- **ad m) V Územním plánu včetně Změny ÚP jsou uplatněny požadavky na adaptaci sídel. Stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením Koncepce uspořádání krajiny (viz Oddíl V. výrokové části ÚP), Koncepce technické infrastruktury a zelené infrastruktury (viz zejména Oddíl IV. výrokové části ÚP) vytváří Územní plán včetně Změny ÚP podmínky pro adaptaci na změny klimatu.**
- **ad n) Navržením rozvoje v návaznosti na zastavěné území a navržením rozvoje veřejné infrastruktury v rozsahu odpovídajícím současným potřebám města a jeho uvažovanému rozvoji vytváří Územní plán včetně Změny ÚP podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků na změny v území.**
- **ad o) Územní plán včetně Změny ÚP respektuje požadavky na zajištění obrany a bezpečnosti státu a na zajištění civilní ochrany.**
- **ad p) Územní plán včetně Změny ÚP vytváří podmínky pro všechny typy aktivit (bydlení, produkce, rekreace), jejichž rovnováha je základem pro udržení sociální a ekonomické stability území a tím předchází důsledkům způsobených náhlými hospodářskými změnami. V Územním plánu včetně Změny ÚP byly prověřeny a následně vymezeny zastavitelné a transformační plochy (viz I/02 Hlavní výkres).**

- **ad q) V Územním plánu včetně Změny ÚP byly vymezeny plochy transformační. Jedná se zejména o změny z důvodu lepšího funkčního využití pozemků v zastavěném území (viz zejména I/01 Výkres základního členění území).**
- **ad r) V řešeném území nebyly vymezeny plochy pro využití přírodních a nerostných zdrojů a stanoveny podmínky jejich využití (viz Koncepce uspořádání krajiny Výrokové části ÚP).**
- **ad s) Územní plán včetně Změny ÚP díky komplexnímu řešení území a koordinaci rozmístění rozvojových záměrů v území vytváří vhodné podmínky pro jeho ochranu před případnými negativními vlivy těchto záměrů (zejména vzhledem k ochraně přírody, ochraně vod, ochraně nerostných surovin, ochraně veřejného zdraví a ochraně ZPF) a je v souladu s jinými právními předpisy.**

B.2 SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

B.2.1 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Územní plán je vyhotoven v souladu se stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zejména s cíli a úkoly územního plánování (viz kap. B.1 odůvodnění územního plánu).

B.2.2 Vyhodnocení souladu s požadavky prováděcích předpisů stavebního zákona

Územní plán je vyhotoven v souladu s prováděcími předpisy stavebního zákona, zejména s:

- vyhláškou č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů;
- vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ



C.1 SOULAD S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Soubor změn č. X/2A Územního plánu Olomouc je z hlediska požadavků vztahující se k jeho obsahu zpracován v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů, se zákonem č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů a se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

C.2 SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ

C.2.1 Vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných při společném jednání o návrhu souboru změn č. X

Společné jednání o návrhu Souboru změn č. X ÚP Olomouc a Vyhodnocení Souboru změn č. X na udržitelný rozvoj území proběhlo dne 7. 9. 2022. Ke společnému jednání obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů:

C.2.1.1 Krajský úřad, odbor dopravy a silničního hospodářství (ze dne 3.8.2022, č. j.: KUOK 84312/2022):

Souhlasí a neuplatňuje v rámci společného jednání o návrhu Souboru změn č. X ÚPO žádné připomínky.

C.2.1.2 Báňský úřad (ze dne 5.8.2022, č. j.: SBS 34586/2022):

Nemá připomínky k návrhu Souboru změn č. X ÚPO, který se nedotýká zájmů chráněných horním zákonem a respektuje hranice stanoveného dobývacího prostoru s názvem Olomouc – Nová ulice; ID: 7 0724, který orgán územního plánování vyznačil v grafické části předmětné územně plánovací dokumentaci (Z10/II/01 – koordinační výkres).

C.2.1.3 Státní plavební správa (ze dne 5.8.2022, zn.: 4270/PR/22):

Nemá připomínky při respektování koridoru plánovaného průplavu Dunaj-Odra-Labe, který je chráněn ve smyslu usnesení Vlády České republiky č. 635 ze dne 11.12.1996.

C.2.1.4 Ministerstvo průmyslu a obchodu (ze dne 1.8.2022, zn.: MPO 83470/2022):

S návrhem souhlasí za podmínky doplnění zákresu ložisek nevyhrazených nerostů Černovír a Kožušany – Slavonín a opravy zákresu netěženého dobývacího prostoru Olomouc – Nová Ulice v Koordinačním výkrese.

C.2.1.5 Český telekomunikační úřad (ze dne 30.8.2022, č. j.: ČTÚ-35 892/2022-624/BaS):

Nemá žádné konkrétní podmínky a připomínky k návrhu Soubor změn č. X ÚPO.

C.2.1.6 Krajská hygienická stanice (ze dne 5.10.2022, č. j.: KHSOC/27164/NOC):

Souhlasí s předloženým návrhem Souboru změn č. X ÚPO.

C.2.1.7 Ministerstvo životního prostředí (ze dne 3.10.2022, č. j.: MZP/2022/570/1117):

Za státní správu geologie z hlediska evidence zájmů chráněných zákonem č. 44/1988 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen „horní zákon“), sděluje v souladu s ustanovením § 15 horního zákona, že záměr tak, jak byl předložen, nezasahuje do zájmů chráněných horním zákonem, tj. do chráněného ložiskového území Olomouc – Nová Ulice, které je stanoveno pro ochranu výhradního ložiska cihlářské suroviny. Z uvedeného důvodu k návrhu Souboru změn č. X Územního plánu Olomouce na tomto úseku **nemá připomínky**.

Za **ochranu zemědělského půdního fondu** sděluje, že projednávaná dokumentace neobsahuje údaje a zdůvodnění tak, jak ukládá ustanovení § 5 odst. 1 zákona a není vyhotovena ve smyslu požadavků stanovených vyhláškou č. 271/2019 Sb. (dále jen „vyhláška“). Z uvedeného důvodu nelze nyní objektivně a ze znalosti věci posoudit, zda a v jakém rozsahu byly při vymezování jednotlivých záměrů respektovány zásady ochrany ZPF stanovené ustanovením § 4 zákona a zda se tak jedná o řešení, která jsou z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější (viz ustanovení § 5 odst. 1 zákona). Proto nyní **nelze návrh Souboru změn č. X předložený v rámci společného jednání kladně projednat podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona.**

Na základě stanoviska bylo doplněno odůvodnění návrhu Souboru změn, a zasláno MŽP se žádostí o vydání stanoviska z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.

C.2.1.8 Ministerstvo životního prostředí (ze dne 14.6.2024, č. j.: MZP/2024/250/1223):

a) nově zastavitelné plochy a plochy změn v krajině (navržený rozvoj v dosavadním nezastavěném území):

Ministerstvo souhlasí s návrhem ploch 06/054Z, 06/090K, 06/100Z, 07/018Z, 07/136Z, 07/084K, 09/138Z, 09/186Z, 11/098K, 12/054Z, 13/045Z, 15/057Z, 16/175Z, 17/051Z, 17/052K, 19/013Z, 19/029Z, 19/028Z, 20/150K, 21/093Z, 28/012K, 28/068K, 31/075K, 31/076K, 31/080K, 22/038Z, 23/036Z, 27/063Z, 27/073Z, 27/099P, 27/145Z, 27/149Z, 28/140P, 29/076Z, 29/087Z.

Ministerstvo nesouhlasí s návrhem ploch 15/078Z, 15/083Z, 15/084Z, 15/135Z, 15/136P, 15/173Z, 15/174Z, 15/175Z, 17/008Z, 27/101Z, 28/023Z, 28/025Z, 28/128Z, 28/151Z, 28/152Z, 28/158Z, 28/048K, 28/067Z, 28/143Z, 28/144Z, 29/031Z, 29/049Z, 31/018Z.

b) „staronové“ zastavitelné plochy a plochy změn v krajině (navržená změna funkce dosavadní rozvojové plochy):

Ministerstvo souhlasí s návrhem ploch 06/054Z, 06/084Z, 06/086Z, 07/014Z, 07/136Z, 07/059K, 07/057Z, 07/064Z, 07/086P, 09/067Z, 09/081Z, 09/085Z, 09/186Z, 09/189Z, 09/191Z,

09/194Z, 10/180Z, 10/150Z, 10/151Z, 10/153Z, 10/197Z, 10/198Z, 10/199Z, 10/205Z, 10/142Z, 11/058Z, 11/059Z, 11/080Z, 11/084P, 11/140P, 11/158Z, 11/133Z 11/137Z, 11/139Z, 11/142Z, 11/088Z, 11/089Z, 11/126Z, 11/103Z, 11/112Z 12/021P, 12/155P, 12/033Z, 12/138K, 12/124Z, 12/125Z, 12/153Z, 12/050Z, 12/054Z, 12/076Z, 12/146Z 13/083Z, 13/184Z, 13/152Z, 13/157Z, 13/155Z, 13/198Z, 13/156Z, 13/169Z, 13/159Z, 13/182Z, 13/183Z, 13/185Z, 13/186Z, 13/196Z, 13/197Z, 13/198Z, 15/028Z, 15/029Z, 15/074Z, 15/059Z, 15/060Z, 15/144Z, 15/162Z, 15/163Z, 15/070Z, 15/085Z, 15/086Z, 15/097Z, 15/156Z 16/048Z, 16/079Z, 16/090Z, 16/118Z, 16/165Z, 16/179Z, 16/182Z, 16/175Z, 17/051Z, 18/014Z, 18/038Z, 18/039Z, 18/118K, 19/018Z, 19/020Z, 19/038Z, 20/032Z, 20/038Z, 20/041Z, 21/044Z, 21/045Z, 21/048Z, 21/074Z, 21/079Z, 21/080Z, 21/081Z, 21/082Z, 21/083Z, 21/084Z, 21/085Z, 21/087Z, 21/064Z, 22/057Z, 22/058Z, 22/059Z, 23/013Z, 23/019Z, 23/021Z, 23/036Z, 23/052Z, 23/101Z, 27/023Z, 27/143Z, 27/039Z, 27/063Z, 27/073Z, 27/102Z, 27/105Z, 27/154Z, 27/155Z, 27/161Z, 27/152Z, 28/067Z, 28/100Z, 28/111Z, 28/122Z, 28/125Z, 28/140P, 29/016Z, 29/017Z, 29/031Z, 29/034Z, 29/049Z, 29/050Z, 29/038Z, 29/076Z, 29/082Z, 29/054Z, 29/075Z.

Ministerstvo nesouhlasí s rozšířením zastavěného území u ploch 29/074N a 29/027N

c) „staronové“ zastavitelné plochy a plochy změn v **krajině** (navržená změna funkce dosavadní přestavby):

Ministerstvo souhlasí s návrhem ploch 05/099P, 05/105P, 05/106P, 06/056P, 06/099P, 06/101P, 06/103P, 07/138P, 07/053P, 07/054P, 07/127P, 08/005P, 08/041P, 09/086P, 09/202P, 10/101P, 10/179P, 10/204P, 10/206P, 10/208P, 10/140P, 10/216P, 12/120P, 12/163P, 12/156P, 12/159P, 12/089P, 12/147P, 13/079P, 13/187P, 13/160P, 13/179P, 15/030P, 15/052P, 15/168P, 15/088P, 16/045P, 16/076P, 16/115P, 16/116P, 16/167P, 16/176P, 18/138P, 19/027P, 19/063P, 20/020P, 20/135P, 20/069P, 20/070P, 23/034P, 23/126P, 27/068P, 27/077P, 27/160P, 27/141P, 27/157P, 27/159P, 31/081P**.**

Ministerstvo nesouhlasí se změnou hranice zastavěného území u ploch 18/056N, 18/032N, 20/056N, 23/076N, 28/150P, 28/023N a 28/025N.

d) nové přestavbové plochy (navržená změna z ploch stabilizovaných na plochy přestavbové bez změny funkce, zachování dosavadního hlavního využití): vzhledem k tomu, že v případě výše uvedených ploch **nedochází v rámci změn k záborům ZPF** ani **ke změnám funkčního využití**, **ministerstvo nemá k těmto změnám žádné připomínky**.

C.2.1.9 <u>Ministerstvo kultury</u> (ze dne 7.10.2022, zn.: MK 58342/2022 OPP):

1) Požaduje úpravu položky textu 3.3.2.a):

*„chránit a rozvíjet v souladu **s kulturně historickými hodnotami lokalit** stavební akcenty, zejména na nárožích blokové struktury zástavby, na osách městských tříd a dopravně významných ulic;“*

2) Požaduje úpravu položky textu 4.10.1.b):

*„b) rozvoj městského centra (mc-01) zahrnujícího zejména území městské památkové rezervace a zástavbu mezi tř. Svobody, tř. Spojenců a Vídeňskou (tzv. Sitteho plán). Cílem je dosažení reprezentativního centrálního městského charakteru veřejných prostranství a jejich okolní zástavby prostřednictvím kultivace náměstí, ulic a parků a prostřednictvím stavebního uspořádání umožňující vytvoření komerčního parteru **a respektujícího kulturně-historické hodnoty území**.“*

3) Kapitola 7 - nesouhlasí s umožněním bezpodmínečného plošného umisťování FVZ a požaduje upřesnění textu v toto znění:

„…..(l) fotovoltaické elektrárny na střechách a fasádách budov a na rezervních plochách areálů ***mimo stávající objekty KP, NKP, areály KP, prostředí KP, NKP, stabilizovaná území MPR a prostředí památky Světového dědictví. Na území OP bude pro předmětné lokality v rámci rozhodnutí postupováno na základě doložených individuálních posouzení zohledňující chráněné kulturně historické hodnoty****.“*

4) Požaduje úpravu položky textu 7.9.2. a):

„dočasné oplocenky do výšky 1,6 m v případě produkčního pěstování zeleniny a osiv a produkčních sadů, které významně neomezí průchodnost územím a nenaruší harmonické měřítko krajiny ***a kulturně historické hodnoty památkově chráněných území****, a to na dobu 5 let.“.*

5) Požaduje úpravu položky textu 7.12.2.:

„Ve zvlášť odůvodněných případech při využití netypicky vysokého podlaží (např. obchodního parteru, nadstandardně vyšších světlých výškách podlaží, nebo při umisťování zástavby podél sklonitého veřejného prostranství pro zajištění jednotné výšky stavby a pro zachování očekávatelné podlažnosti), lze výšku římsy, okapní hrany nebo atiky stavby se stanovenou hodnotou do 25 m překročit o max. 10 % stanovené výšky, nad 25 m výšky o 5 % ***v památkově chráněných územích pouze s respektováním specifických podmínek ochrany těchto území.“***

6) Kapitola 7.12.2. ve všech odstavcích SV01, SV02 – SV08 doplnit formulaci:

„v památkově chráněných územích budou respektovány specifické podmínky ochrany těchto území.“

7) Kapitola 7.3.10. c) doplnit formulaci:

„Maximální výšku je možné ***vždy s respektováním specifických podmínek ochrany území památkově chráněných územích*** *ve zvlášť odůvodněných případech při využití netypicky vysokého podlaží (např. obchodního parteru nebo nadstandardně vyšších světlých výškách podlaží) nebo při stavbě podél sklonitého veřejného prostranství pro zajištění jednotné výšky stavby a pro zachování očekávatelné podlažnosti – překročit takto:*

▪ *o max. 10 % stanovené výšky u staveb se stanovenou hodnotou maximální výšky do 25 m;*

▪ *o max. 5 % stanovené výšky u staveb se stanovenou hodnotou maximální výšky rovnou nebo vyšší než 25 m.“*

8) Kapitola 7.3.10. d) nesouhlasí s navýšením maximální zástavby výšky formou výjimky a požaduje vypuštění odstavce d) *„Maximální výšku zástavby nelze překročit technickým a technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů, fotovoltaických zařízení.*“ z textu s takto nastavenou obecně platnou podmínkou nezohledňující podmínky OP a plošné ochrany území.

9) Kapitola 13.1. nesouhlasí se zrušením požadavků na pořízení regulačních plánů RP-12 Staroměstská kasárna a RP-02 Droždín – Myslivecká a požaduje jejich zachování v ÚP i po změně č. X.

10) Tabulka ploch, Lokalita 01 Historické jádro – nesouhlasí se změnou konkrétního vyjádření maximální výšky zástavby v metrech ve prospěch obecného koeficientu PV a požaduje zachování původní výškové hladiny dohodnuté již v předchozích jednáních a to max. 17/21 m.

11) Tabulka ploch, Lokalita 01 Historické jádro – nesouhlasí se změnou parametru zastavěnosti z procentuálního vyjádření na obecný index E% a požaduje zachování původního vyjádření parametru zastavěnosti pomocí procent.

12) Tabulka ploch, Lokalita 01 Historické jádro – Ministerstvo kultury nesouhlasí se změnou parametru minimálního podílu zeleně z procentuálního vyjádření na obecný index e% a požaduje zachování původního vyjádření parametru zastavěnosti pomocí procent.

13) Lokalita 02, 03, 04, 05, 06 –území, jež jsou situované v ochranném pásmu OP MPR a Lokalita 07, 08, 09, 19 – jež leží v OP KH a SK - nesouhlasí s navrženou změnou, spočívající ve změně parametru – maximální výšky zástavby, specifikovaného v metrech na obecný koeficient PV, tzn. „převažující výšku“ a požadujeme ponechání výškové hladiny dle platného ÚP.

14) Plocha 01/089S (Jednota) - nesouhlasí s rozšířením (v rámci rozdělení původní plochy 01/007S) o plochu 01/089S s výškovými parametry, umožňujícími realizaci více jak dvoupatrové stavby.

15) Nesouhlasí s navrženou změnou pro přestavbu 04/032P (hotel Flora) o výšce 40/40 m a 75 % zastavěnosti a požaduje dodržení stávající výškové hladiny okolní zástavby, tzn. 13/17 m.

16) Nesouhlasí s rozšířením plochy 04/051S o objekt na parc.č. 1581 (chovatelské potřeby Palackého).

17) Nesouhlasí s navrženou výškou 14/18 m v ploše 05/044P (Staroměstská kasárna), požaduje zachovat stávající výšku.

18) Nesouhlasí s navrženou změnou využití plochy 07/132P a požaduje zachování původního využití území dle platného ÚP s cílem rehabilitace původního využití území, vycházející z historického využívání.

19) Nesouhlasí s navrženou změnou v ploše 08/005P (pravděpodobně míněna plocha 08/003S) a s rozšířením hranice kompaktního sídla.

20) Nesouhlasí s vymezením plochy 08/041P. Jedná se o navrhovanou plochu přestavby na původní ploše železnice na území k. ú. Pavlovičky.

21) Nesouhlasí s rozšířením plochy 09/023S. Vymezená změna umožňuje rozšíření severní hranice zástavby na parcelách č. 152/1 a 151/1 v k.ú. Chválkovic. Území se nachází v OP KH a SK lokalita č. 8, umožňující využití území jako nezastavitelné – na louku nebo ornou půdu) a jakékoli změny využití je možné projednávat a schvalovat v ÚP Olomouc až po změně ve vyhlášeném a platném OP KH a SK.

22) Upozorňuje, že výška v ploše 04/160P (rozhledna ve Smetanových sadech) 5/7 m nepřesahuje výšku okolních stromů.

23) Požaduje zachování schématu výškové regulace a polycentrického systému.

C.2.1.10 <u>Krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství</u> (ze dne 7.10.2022, č. j.: KUOK 103933/2022):

Ochrana přírody – bez připomínek.

Posuzování vlivu na životní prostředí – Stanovisko k vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí dle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (Stanovisko SEA) k návrhu Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc bude vydáno samostatně po obdržení stanovisek, připomínek a výsledků konzultací zaslaných pořizovatelem.

Lesní hospodářství – souhlasí s dalším projednáváním předložené dokumentace.

Navržená dokumentace neumisťuje rekreační a sportovní stavby na pozemky určené k plnění funkcí lesa, a proto veřejné zájmy na úseku ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa, jejichž ochrana je v působnosti krajského úřadu, nejsou předmětným záměrem dotčeny.

Ochrana ovzduší – bez připomínek.

Vodní hospodářství – bez připomínek.

Prevence závažných havárií a ochrana ZPF – krajský úřad není dotčeným orgánem.

Se stanovisky Krajského úřadu, odboru dopravy a silničního hospodářství, Báňského úřadu, Státní plavební správy, Českého telekomunikačního úřadu a Krajské hygienické stanice byl návrh v souladu a nebylo jej nutné upravovat.

Na základě stanoviska Ministerstva průmyslu a obchodu byly do koordinačního výkresu doplněny zákresy ložisek nevyhrazených nerostů Černovír a Kožušany – Slavonín a opraven zákres netěženého dobývacího prostoru Olomouc – Nová Ulice.

Řešení rozporů:

<u>Stanovisko MŽP</u>:

Dne 4.11.2024 byla uzavřena dohoda mezi MŽP a pořizovatelem.

V případě ploch 15/078Z, 15/083Z, 15/084Z, 15/135Z, 15/136P, 15/173Z, 15/174Z, 15/175Z, 28/023Z, 28/025Z, 28/128Z, 28/151Z, 28/152Z, 28/158Z, 28/067Z, 29/031Z, 29/049Z, 29/074N, 18/056N, 19/032N, 06/108P, 07/105Z, 19/016P bylo dohodnuto, že do návrhu bude zapracováno odůvodnění, které je součástí a přílohou dohody.

V případě ploch 17/008Z, 31/018Z, 28/048K, bylo dohodnuto, že budou vypuštěny.

V případě plochy 27/101Z bylo dohodnuto, že plocha nebude rozšiřována do plochy zemědělské.

V případě ploch 28/143Z a 28/144Z bylo doloženo, že se nejedná o zábor ZPF.

V případě plochy 29/027N bylo dohodnuto, že hranice zastavěného území nebude měněna.

V případě plochy 23/076N bylo dohodnuto zmenšení jejího rozsahu.

Bylo dohodnuto, že jako plochy zemědělské budou vymezeny dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy smíšené obytné 12/054Z, 09/018Z, 18/040Z, 18/041Z, 20/097Z a zastavitelná plocha veřejného vybavení 12/050Z.

Návrh byl upraven v souladu s uzavřenou dohodou.

<u>Stanovisko Ministerstva kultury</u>:

Dne 30.5.2024 byla uzavřena dohoda mezi MK a pořizovatelem.

Byly dohodnuty konkrétní formulace úprav textové části výroku dle požadavků uplatněných ve stanovisku v bodech 1 – 8..

Bylo dohodnuto, že vypuštěné podmínky pořízení regulačních plánů RP-02 a RP-12 budou nahrazeny podmínkou pořízení územní studie s účelem ochrany památkových hodnot.

Bylo dohodnuto, že ve výroku bude upřesněna definice stabilizovaných ploch, s ohledem na jejich účel.

V případě ploch 01/089S, 04/051S, 09/023 bylo dohodnuto, že rozšíření ploch bude vypuštěno.

V případě plochy 04/032P bylo dohodnuto její rozdělení na tři části. Prostřední s max. výškou 40/40 m, okrajové části 14/18 dle okolní výšky. Zastavěnost pro všechny plochy 75 %.

V případě plochy 05/044P bylo dohodnuto, že zvýšení výšky bude vypuštěno.

V případě ploch 07/132P, 08/041P bylo dohodnuto, že plochy budou vypuštěny.

V případě plochy 08/005P bylo dohodnuto, že MK se změnou souhlasí.

V případě plochy 04/160P byla dohodnuta max. výška 30 m.

Návrh byl upraven v souladu s uzavřenou dohodou.

C.2.2 Vypořádání stanoviska nadřízeného orgánu

Pořizovatel obdržel dne 26.2.2025 pod č.j. KUOK 26560/2025 stanovisko nadřízeného orgánu – Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje, dle kterého souhlasí s návrhem Změny č. X/2 Územního plánu Olomouc z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Návrh tedy nebylo nutno upravovat.

C.2.3 Vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných při veřejném projednání návrhu souboru změn č. X/2

Veřejné projednání návrhu Souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc a Vyhodnocení Souboru změn č. X/2 na udržitelný rozvoj území proběhlo dne 11. 8. 2025. V rámci veřejného projednání obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů:

C.2.3.1 <u>Ministerstvo životního prostředí</u> (č. j.: MZP/2025/250/1707 ze dne 15.8.2025)

a) Nemůže posoudit plochu 10-046, je pouze uvedena v tabulce M.1.2.

b) Nemůže posoudit plochu 12-023, je pouze uvedena v tabulce M.1.2.

c) Nemůže posoudit plochu 27-016 – není zdůvodněno, jaký veřejný zájem převažuje nad ochranou ZPF.

d) Nemůže posoudit plochu 28-155 – není zdůvodněno, jaký veřejný zájem převažuje nad ochranou ZPF.

e) Nemůže posoudit plochy 30-007 a 30-016 (*Technopark*).

   1. Není možné deklarovat realizaci konkrétních investičních záměrů
   2. Nebylo prokázáno, že se pro záměr nevyskytují zastavitelné plochy, ani plochy mimo zastavěné území, na nichž se vyskytují kvalitativně horší půdy
   3. Nebylo prokázáno, že výměra plochy nemůže být nižší
   4. Pro lesní plochu nebyl prokázán veřejný zájem převažující nad ochranou ZPF, tím spíše, že nebyla prokázána nezbytnost plochy pro technopark v daném území.

C.2.3.2 Ministerstvo kultury (č. j.: MK 73078/2025 OPP ze dne 19.8.2025)

a) Nebylo doplněno ustanovení ve smyslu požadavku na ochranu stabilizovaných ploch před vyšší mírou změn, požadované v dohodě.

b) Požaduje upravit formulaci článku 2 odst. 5 : „Chránit stabilizované plochy před stavebními aktivitami v území, které by svým vstupem do stabilizované plochy v zastavěném území měnily charakter území, to UPD umožňuje zejména prostřednictvím podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorových.“

c) Nesouhlasí s vymezením plochy OV.02-104, s výškou 18/18m.

d) Nesouhlasí s výškou v ploše SU.03-056 (Šantovka 2), požaduje 19/23m.

e) Požaduje doplnit do výroku k plochám RO.07-146, RO.07-059 (K.0710) RO.07-066 (T.0715), PO.07-147 (T.0712) a RO.07-065 (Z.0714) informace, že na nich nelze provádět žádnou zástavbu.

f) Podmínečně souhlasí s plochou AU.08-014 (rezerva pro napojení Farmaku) za předpokladu změny podmínek OP KH a SK.

g) Podmíněně souhlasí s plochami SU.09-068, SU.09-015, RO.09-016 (Chválkovice) za předpokladu změny podmínek OP KH a SK.

h) Podmínečně souhlasí s plochou R.69 (AU.09-018) za předpokladu změny podmínek OP KH a SK.

i) Doporučuje uvést informaci o nutnosti respektování a zachování původních zemních valů a do poznámky k ploše OV.11-090 (T.1116) (Fort VII - Amerika) Z hlediska památkové péče jde o archeologické terény.

j) Plocha OV.15-069, areál Mírové prachárny, přestavbové území T.1508 - Upozorňuje, že objekt se zpracovává k návrhu na zapsání do seznamu KP.

k) Doporučuje uvést informaci o kulturní památce do poznámky k ploše OV.16-131 (T.1617)

l) Doporučuje uvést informaci o památkové hodnotě pevnosti a o nutnosti respektování podzemních archeologických terénů k poznámce u plochy ve výroku - plochy SU.24-001, SU.24-002, SU.24-003 a SU.24-036 (Fort č. V Holice)

C.2.3.3 Ministerstvo obrany (č. j.: MO 760955/2025-1322 ze dne 25.8.2025)

a) Nesouhlasí s umístěním plochy PU.02-105 (.02/105P) s prvky liniové zeleně do uzavřeného perspektivního objektu důležitého pro obranu státu. (U Soutoku)

b) Požaduje pro změnu využití části plochy 07/078 na novou přestavbovou plochu smíšenou obytnou 07/132 v přímé blízkosti VN Olomouc:

- novou výstavbou nesmí dojít k navýšení dopravy na komunikaci Na Vlčinci, která je z hlediska obslužnosti zásadní pro chod nemocnice,

- budované objekty přímo navazující na pozemky VN Olomouc by neměly mít situované výplně otvorů nad 3.NP a výše s přímým výhledem do areálu z důvodu ochrany a intimity personálu a pacientů,

- výšková úroveň nově budovaných objektů by neměla přesahovat stávající regulativy územního plánu plochy 07/078S = 5/7 m,

- dále upozorňujeme na umístění technologické stavby (kyslíkové stanice) a s ní spojená legislativní omezení v blízkosti pozemků p.č. 129/8, p.č. 66/1 v k.ú. Klášterní Hradisko,
- stavby budované v blízkosti hranice pozemků nesmí nijak omezovat potřeby spojené s technologickým vybavením budovaným z důvodu potřeb a provozu VN Olomouc.

c) Žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace. MO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu včetně výškového rozlišení.

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.
- Koridor podzemních sítí - zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.
- Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č.455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V grafické části v koordinačním výkresu je toto vymezené území zapracováno, požaduje však opravit název v legendě – místo „ochranné pásmo vzletového a přistávacího prostoru letiště“ na „vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany“.
- Objekty důležité pro obranu státu, které je nutno respektovat ve smyslu § 29 odst. 2 zákona č. 222/1999Sb., o zajišťování obrany České republiky.
- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119).

C.2.3.4 <u>Krajský úřad - OŽP</u> (č. j.: KUOK 94879/2025 ze dne 19.8.2025)

Krajský úřad nesouhlasí s transformací ploch 16/076P, 16/167P, 16/192P na plochy smíšené obytné v zóně havarijního plánování.

C.2.3.5 <u>AOPK</u> (č. j.: SR/0507/OM/2025 - 3 ze dne 25.8.2025)

a) Plocha veřejné rekreace 18/128Z (zastavitelná) se mění na plochu individuální rekreace (RI.18-127, plocha stabilizovaná v zastavěném území). Požadavek: Zachovat stávající hranici zastavěného území a charakter plochy (plocha zastavitelná).

b) Plocha přestavby veřejné rekreace 18/127P se mění na plochu individuální rekreace (plocha stabilizovaná v zastavěném území) a dochází k úpravě limitů uvedených v tabulce ploch. Požadavek: V tabulce ploch zachovat limity stanovené stávajícím územním plánem, tj. 3% zastavěnosti a min. 50% zastoupení zeleně. (zahrádky Chomoutov - sever)

c) Úprava hranice zastavěného území podél plochy 18/022Z (zastavitelná plocha smíšená obytná nezastavěného území se mění na stabilizovanou plochu rekreace na oddechových plochách v zastavěném území). Požadavek: Zachovat stávající hranici zastavěného území a do tabulky ploch doplnit údaj o min. podílu zeleně.

d) Úprava hranice zastavěného území u pl. 18/061K (část změnové plochy veřejné rekreace nezastavěného území se mění na stavovou plochu veřejných prostranství zastavěného území). Požadavek: Zachovat stávající hranici zastavěného území.

e) Úprava hranice zastavěného území na rozhraní plochy 18/006S a 18/007Z (plochy smíšené obytné, p. č. 132/2 se ze zastavitelné plochy mění na plochu zastavěnou). Požadavek: Zachovat stávající hranici zastavěného území a charakter plochy (plocha zastavitelná).

f) Plocha individuální rekreace 17/030S se vymezuje jako plocha přestavby T.1704 (stabilizovaná rekreační plocha zastavěného území, využívaná jako lesní školka, se mění na návrhovou plochu stejného využití). Požadavek: V tabulce ploch zachovat původní výškovou regulaci 3/5.

g) Úprava hranice zastavěného území u plochy 17/006S (stabilizovaná plocha individuální rekreace zůstává ve svém rozsahu zachována, k ní přiléhající pozemky p. č. 182, 178, 477/66, 477/90, nově začleněné do zastavěného území, zůstávají nadále v ploše zemědělské). Požadavek: V rámci dotčené zemědělské plochy N (AU) vymezit hranici zastavěného území s ohledem na hranice reálně zastavěných ploch, pakliže bylo jejich zastavění provedeno v souladu se stavebním zákonem.

h) Plocha 18/002S (stabilizovaná plocha veřejné rekreace se mění na návrhovou plochu občanského vybavení – plocha transformace T.1801). Požadavek: Zvážit snížení výškového limitu zástavby nově navrženého na hodnotu 11/15.

i) Plocha zastavěného území 18/103P (veřejné vybavení – přestavba) přechází na transformační plochu T.1821 (veřejné vybavení – návrh). Požadavek: Zrušit hranici zastavěného území, plochu umístit do území nezastavěného, dle stávajícího členění ji zařadit do ploch zemědělských (N/AU), lépe však do ploch přírodních (NU), a plochu začlenit do plochy lokálního biocentra.

j) Změny v tabulce ploch týkající se úpravy limitů max. výšky zástavby – Požadavek: Zvážit ponechání aktuálně platných (číselných) limitů namísto jejich nahrazení odkazem na převažující výšku stávající zástavby.

k) Způsoby využití ploch zemědělských (AU) – Požadavek:

- Pro dočasné oplocenky definovat typ použitého oplocení. Za vhodné východisko lze považovat oplocení z drátěného pletiva max. výšky 1,6 m, včetně sloupků, s trvale průhlednou výplní, bez použití ostnatého či žiletkového drátu. Sloupky nejlépe dřevěné, ev. kovové, osazené bez potřeby betonového základu.

- Z podmíněně přípustného využití vyřadit písm. c) (školky dřevin, které významně neomezí prostupnost územím a nenaruší harmonické měřítko krajiny;)

- Pro území CHKO vyřadit u podmíněně přípustného využití písm. e) (stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů mimo hodnotnou část krajiny – v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „OZE“)

- Do nepřípustného využití písm. c) doplnit slovo „dočasné“, tj. dočasné oplocení pozemků.

l) Způsoby využití ploch lesních (LU) – Požadavek: Do nepřípustného využití, písm. c) oplocení pozemků, doplnit slovo „trvalé“, tedy trvalé oplocení pozemků.

m) Požadavek: Pro prvky ÚSES kategorie „biokoridor“ zapracovat do podmínek využití všech ploch s rozdílným způsobem využití, které budou v územním překryvu s těmito prvky ÚSES,

informaci: „Pokud je plocha v územním překryvu s prvkem ÚSES kategorie „biokoridor“, pak bude při jejím využívání postupováno podle podmínek využití ploch ÚSES, které jsou uvedeny v kapitole Překryvné prvky koncepce uspořádání krajiny a veřejné rekreace územního plánu.“

n) Požadavek: Opětovně prověřit požadavky vyplývající ze stanoviska Agentury č. j.: 00757/OM/23, ze dne 14.03.2023, k návrhu souboru změn č. X územního plánu Olomouc. U požadavků, které z výše uvedeného stanoviska nebyly zapracovány, uvést důvod.

o) Požadavek: Doplnit informaci o stanovisku Agentury dle §45i zákona k zásahu do soustavy Natura 2000 (evropsky významná lokalita Litovelské Pomoraví a ptačí oblast Litovelské Pomoraví). Odůvodnění: K posouzení, zda může mít předložená koncepce samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, bylo dle textové části předloženého návrhu souboru změn získáno stanovisko orgánu ochrany přírody Krajského úřadu Olomouckého kraje. Jelikož je však na území CHKO příslušným orgánem ochrany přírody Agentura (viz § 78 zákona), je třeba doplnit informaci i za tento správní orgán.

p) Nad rámec stanoviska - požadavky, které budou uplatněny při nejbližší možné příležitosti v rámci procesu zpracovávání územně plánovací dokumentace:

- Územní plán města Olomouce nevymezuje žádné plochy přírodní. Požadavek: Posílit ochranu ploch nezastavěného území v CHKO, konkrétně ploch na území I. a II. zóny CHKO, maloplošných zvláště chráněných území, evropsky významné lokality Litovelské Pomoraví a v biocentrech ÚSES, za účelem zajištění územních podmínek potřebných pro zachování a obnovu přirozených a přírodě blízkých ekosystémů. Zařadit tyto přírodně hodnotné pozemky do ploch přírodních (NU) v souladu s § 28 vyhlášky č. 157/2024 Sb.
- Návrh regulativů ploch přírodních (NU)
- Další požadavky – viz samostatná příloha (Tabulka č. 2) - pozemky AOPK ČR
    - Parc. č. 631/104, k.ú. Černovír (celá plocha AU.17-023) - vymezení plochy přírodní včetně ÚSES (LBC)
    - Parc. č. 236/37, k.ú. Hejčín (součást plochy AU.17-034) - vymezení plochy přírodní včetně ÚSES (LBC)
    - Parc. č. 631/223, k.ú. Černovír (součást plochy AU.18-042) - vymezení plochy přírodní včetně ÚSES (LBC)
    - Parc. č. 631/131, 631/368, 631/382, k.ú. Černovír (součást plochy AU.18-042) - vymezení plochy přírodní včetně ÚSES (RBC)

C.2.3.6 <u>Ministerstvo průmyslu a obchodu</u> (ze dne 28.7.2025, zn.: MPO 82628/2025):

Souhlasí za podmínky rozlišení atributu výhradních ložisek a ložisek nevyhrazených nerostů v Koordinačním výkrese.

Na základě stanoviska Ministerstva průmyslu a obchodu byly v koordinačním výkresu rozlišeny zákresy výhradních ložisek a ložisek nevyhrazených nerostů.

Řešení rozporů

Stanovisko MŽP:

Prověření plochy smíšení výrobní a lesní na plochách 30-007 a 30-016 bylo vyčleněno ze Souboru změn jako samostatná změna ÚP X/2C. Ve věci ostatních bodů stanoviska byla dne 4.11.2025 uzavřena dohoda MŽP a pořizovatelem.

V případě ploch 10-046 a 12-023 bylo dohodnuto, že budou vypuštěny z tabulky M.1.2.

V případě plochy 27-016 bylo dohodnuto, že plocha bude vypuštěna, nadále se bude jednat o plochu zemědělskou.

V případě ploch 28-155 bylo doloženo, že se nejedná o zábor ZPF.

V rámci dohody MŽP a MMOI ze dne 4.11.2024 bylo dohodnuto vypouštění plochy 18/041Z v k.ú. Chomoutov. Nově bylo dohodnuto, že plocha bude vypuštěna s výjimkou pozemku parc.č. 161/1 k.ú. Chomoutov, který je oplocenou zahradou rodinného domu. Pozemek bude v souladu se stavebním zákonem vymezen jako součást zastavěného území, a bude zařazen do sousední stabilizované plochy smíšené obytné.

Návrh byl upraven v souladu s uzavřenou dohodou.

Stanovisko Ministerstva kultury:

Dne 11.12.2025 byla uzavřena dohoda mezi MK a pořizovatelem.

Byly dohodnuty konkrétní formulace úprav textové části výroku dle požadavků uplatněných ve stanovisku v bodech 1 a 2.

Bylo dohodnuto, že MK souhlasí s vydělením nové plochy OV.02-104 s tím, že bude zmenšen rozsah plochy na hloubku cca 40 m podél tř. 17. listopadu, pro tuto plochu bude stanovena výška 18/18 m bez možnosti překročení maximální výšky, a zastavěnost 50%. V ploše OV.02-104 bude zastavěnost snížena na 35%.

V případě ploch RO.07-146, RO.07-059, RO.07-066, RO.07-147, RO.07-065, AU.08-014, SU.09-068, SU.09-015, RO.09-016, a územní rezervy R.69 bylo dohodnuto, že MK souhlasí s návrhem změny.

Doporučení MK byla vzata na vědomí s tím, že budou případně doplněna do odůvodnění změny.

Návrh byl upraven v souladu s uzavřenou dohodou.

Stanovisko Ministerstva obrany:

Dne 14.10.2025 byla uzavřena dohoda mezi MO a pořizovatelem.

Byly dohodnuto, že MO souhlasí s navrhovanou změnou plochy PU.02-105 a OV.07-078 (původně 07/132P).

Bylo dohodnuto, že do odůvodnění ÚP budou jednotlivé limity a zájmy MO zapracovány dle původní podoby.

Návrh byl upraven v souladu s uzavřenou dohodou.

Stanovisko Krajského úřadu - OŽP:

Dne 5.11.2025 byla uzavřena dohoda mezi KUOK a pořizovatelem.

Bylo dohodnuto, že plocha SU,16-176 bude ponechána ve funkci smíšené výrobní všeobecné a občanské vybavení veřejné.

V případě ploch SU.16-167P a SU.16-192 bylo dohodnuto, že KUOK souhlasí s návrhem změny.

Návrh byl upraven v souladu s uzavřenou dohodou.

Stanovisko AOPK:

Dne 8.12.2025 byla uzavřena dohoda mezi AOPK a pořizovatelem.

V případě ploch RI.18-127, RO.18-022, RO.18-061, SU.18-006, SU.18-007, RI.17-006 a AU.17-004 bylo dohodnuto, že AOPK souhlasí s návrhem změny.

V souvislosti s plochou RI.18-127 bylo dohodnuto znění definice maximální zastavěnosti pro plochy individuální rekreace na území CHKO.

V případě plochy RI.17-030 bylo dohodnuto zachování maximální výšky zástavby 3/5 m.

V případě plochy OV.18-002 bylo dohodnuto snížení maximální výšky zástavby na 11/11 m.

V případě plochy OV.18-103 bylo dohodnuto zrušení zastavěného území.

Bylo dohodnuto znění nepřípustného využití písm. c) ploch zemědělských i lesních. v ostatních bodech AOPK souhlasí s navrhovanou změnou.

Bylo dohodnuto doplnění obecného ustanovení týkající se překryvných prvků na plochami RZV.

Bylo dohodnuto, že do odůvodnění bude doplněna informace o stanovisku AOPK k zásahu do soustavy Natura 2000.

Doporučení AOPK byla vzata na vědomí.

Návrh byl upraven v souladu s uzavřenou dohodou.

C.2.4 Vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu vyhodnocení připomínek

Pořizovatel zaslal dne 7.10. a 18.11.2025 dotčeným orgánům návrh vypořádání připomínek. K návrhu obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů:

C.2.4.1 AOPK (č.j. SR/0507/OM/2025 - 6 ze dne 29.10.2025)

a) Připomínky č. 6-9 – Požadavek: zachovat návrh změny č. X/2 Územního plánu Olomouc pro p. č. 161/1 a 159/1 v k. ú. Chomoutov ve stavu předkládaném k veřejnému/společnému projednání.

b) Připomínka č. 142 – Požadavek zachovat návrh změny č. X/2 Územního plánu Olomouc pro p. č. 502/2 v k. ú. Černovír ve stavu předkládaném k veřejnému/společnému projednání.

C.2.4.2 Ministerstvo životního prostředí (č. j.: MZP/2025/250/2894 ze dne 8.12.2025)

Připomínka č. 152 – ministerstvo upozorňuje pořizovatele, že při změně funkčního využití ploch zemědělských na nezemědělské využití je povinen postupovat v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF vymezenými v § 4 zákona.

C.2.4.3 Krajský úřad - OŽP (č. j.: KUOK 139654/2025 ze dne 16.12.2025)

Nedílnou součástí návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc v dalším stupni přípravy této územně plánovací dokumentace bude upravené vyhodnocení vlivů Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc na životní prostředí dle § 40 odst. 3 písm. c) stavebního zákona, zpracované, v rozsahu přílohy č. 4 stavebního zákona, autorizovanou osobou dle § 10i odst. 3 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Požadavek na úpravu vyhodnocení Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA) krajský úřad uplatňuje z důvodu částečného zohlednění připomínky č. 152, které představuje prověření vymezení ploch pozemků k. ú. Holice u Olomouce a v k. ú. Týneček pro fotovoltaické elektrárny, bateriové systémy pro ukládání energie a datová úložiště.

Připomínka MŽP byla vzata na vědomí. Prověření vymezení nových ploch pro OZE bylo vyčleněno ze Souboru změn jako samostatná změna ÚP X/2D, vyhodnocení vlivů bude odpovídajícím způsobem upraveno. Požadavky AOPK byly vypořádány v rámci výše zmíněné dohody mezi AOPK a pořizovatelem. Bylo dohodnuto, že AOPK souhlasí návrhem vypořádání připomínek č. 6-9. Bylo dohodnuto, že připomínka č. 142 nebude zohledněna, vymezení zastavěného území na pozemku parc.č. 502/2 k.ú. Černovír zůstane beze změny.

C.2.5 Vypořádání stanoviska nadřízeného orgánu

Pořizovatel obdržel dne 21.1.2025 pod č.j. KUOK 8404/2026 stanovisko nadřízeného orgánu – Odboru strategického rozvoje Krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje, dle kterého nesouhlasí s návrhem Změny č. X/2 Územního plánu Olomouc z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

- Nelze ověřit soulad návrhu ZX/2 ÚP Olomouc se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje, ve znění Aktualizací č. 1, 2b, 3, 2a, 4 a 5 a Změny č. 7 (dále jen „ZÚR“), pro jeho nejednoznačnost (zejména chybí provázání textové a grafické části). V textové části odůvodnění např. nelze jednoznačně ověřit vymezení VPS DS18, DS25, DS26, DS32, DS34, DD2, DD3, DD6, DD7, DD8, DS80, DS82, TV5, TV6, TV7, TE2, TE3, TE8, TE9, TE10 a TE20, navíc není vyhodnoceno zařazení území města do KKO8, RKC Olomoucko, odkazy na ZÚR v textové části odůvodnění odpovídají členění ZÚR ve znění Aktualizací č. 1, 2b, 3, 2a, 4 a 5, nikoliv ZÚR po Změně č. 7;
- V návrhu ZX/2 ÚP Olomouc je vymezena návrhová zastavitelná plocha HU.30-007 o rozsahu 11,5 ha jako záležitost nadmístního významu, která není řešena v ZÚR – chybí odůvodnění této plochy v kontextu nadmístního významu.

Pořizovatel návrh upravil, a zaslal dne 2.2.2026 nadřízenému orgánu žádost o potvrzení o odstranění nedostatků. Dne 11.2.2026 obdržel pořizovatel potvrzení odstranění nedostatků návrhu (č.j. KUOK 22348/2026). **Odbor SR KÚOK potvrdil, že nedostatky v návrhu změny X/2 ÚP Olomouc byly odstraněny a souhlasí, aby v pořizování bylo pokračováno postupem dle ust. § 102 a násl. stavebního zákona.**

C.2.6 Vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných v rámci opakovaného projednání

Společné jednání o návrhu Souboru změn č. X/2A ÚP Olomouc v rámci opakovaného projednání v rozsahu podstatné úpravy proběhlo dne 30.3.2026. Ke společnému jednání obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů:

C.2.6.1 Krajský úřad, odbor dopravy a silničního hospodářství (ze dne 3.3.2026, č. j.: KUOK 82274/2026):

Souhlasí a neuplatňuje v rámci společného jednání o návrhu Souboru změn č. X/2A ÚPO žádné připomínky.

C.2.6.2 Ministerstvo zemědělství (ze dne 2.3.2026, č. j.: MZE-17225/2026-12124):

Sděluje, že není v dané věci dotčeným orgánem.

C.2.6.3 Ministerstvo průmyslu a obchodu (ze dne 2.3.2026, č. j.: MPO 28854/2026):

S návrhem Změny č. X/2A ÚP Olomouc **souhlasí** bez připomínek.

C.2.6.4 AOPK (ze dne 12.3.2026, č. j.: SR/0507/OM/2025 - 12):

Sděluje, že koncepce **nemůže mít** samostatně nebo ve spojení s jinými záměry **významný vliv** na předmět ochrany nebo na celistvost evropsky významné lokality Litovelské Pomoraví a ptačí oblasti Litovelské Pomoraví.

C.2.6.5 Krajský úřad, odbor životního prostředí (ze dne 18.3.2026, č. j.: KUOK 38169/2026):

Za ochranu přírody sděluje, že Vliv na lokality soustavy Natura 2000 byl vyloučen ve stanovisku krajského úřadu ze dne 19. 8. 2025, č. j.: KUOK 94879/2025. Z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí sděluje, že jako dotčený orgán ve smyslu stavebního zákona, v souladu s § 10i odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, **neuplatňuje požadavek** na úpravu **vyhodnocení vlivů *„Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc“* na životní prostředí.**

C.2.6.6 Obvodní báňský úřad (ze dne 20.3.2026, č. j.: SBS 15650/2026/OBÚ-05):

Vydává **souhlasné** stanovisko.

C.2.6.7 Státní pozemkový úřad (ze dne 2.3.2026, zn.: SPU 117829/2026/Ma):

S návrhem souboru změn **souhlasí.**

C.2.6.8 Ministerstvo životního prostředí (č. j.: MZP/2026/250/540 ze dne 24.3.2026):

Souhlasí, s výjimkou 6 dílčích úprav (05 změna plochy RO.28-157 na plochu RI.28-157, 07 vypuštění části územní rezervy a změna vymezení ploch PU.07-051 a PU.07-105 jako plochy dopravní DU, 17 přičlenění veřejného prostranství PU.06-055 k navazující ploše smíšené obytné SU.06-117 a úprava rozsahu vymezené plochy dopravy DU.06-056, 19 změna stabilizované plochy HU.09-111 na plochu transformační SU.09-229, 24 úprava vymezení ploch stabilizované SU.31-020 a transformační T.3102 na plochu stabilizovanou SU.31-022, transformační občanského vybavení OV.31-086 a transformační SU.31-020, 75 vymezení plochy 06-088 jako návrhové plochy občanského vybavení OV.06-088), které nemůže dostatečně posoudit, a proto ani vydat souhlasné stanovisko.

C.2.6.9 Ministerstvo obrany (č. j.: MO 360472/2026-1322 ze dne 9.4.2026):

Žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace, konkrétně do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.

C.2.6.10 Krajská hygienická stanice (č. j.: KHSOC/13930/2026/OC/HOK ze dne 14.4.2026):

S návrhem souboru změn **souhlasí.**

C.2.6.11 Krajský úřad, odbor životního prostředí (ze dne 19.4.2026, č. j.: KUOK 31739/2026):

Za ochranu přírody, posuzování vlivu na životní prostředí, ochranu ZPF, lesní hospodářství, ochranu ovzduší, vodní hospodářství a prevenci závažných havárií sděluje, že **souhlasí** a neuplatňuje v rámci společného jednání o návrhu Souboru změn č. X/2A ÚPO žádné připomínky.

C.2.6.12 Ministerstvo kultury (ze dne 13.4.2026, zn. MK 19580/2026 OPP):

MK uplatnilo připomínky k celkem 12 dílčím změnám, z toho pouze 1 byla předmětem opakovaného projednání. MK nesouhlasí s vymezenou návrhovou plochou VE.08-043 (Z.0804) pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

Řešení rozporů:

Stanovisko MŽP:

Na základě stanoviska MŽP bylo doplněno odůvodnění, k doplněnému návrhu bylo následně vydáno nové stanovisko (č. j.: MZP/2026/550/102 ze dne 28.4.2026), dle kterého ministerstvo **s výše uvedenými úpravami souhlasí.**

Stanovisko MO:

MO uplatnilo požadavek na zapracováni limitů a zájmů MO již v rámci veřejného projednání. Koordinační výkres ÚP zákres limitů obsahuje, na základě dohody mezi MO a pořizovatelem byl grafický zákres limitů upraven. Požadavek na zapracování limitů do textové části je nad rámec obsahu odůvodnění ÚP stanoveného stavebním zákonem. Skutečnost, že ve vymezených územích MO vydává závazné stanovisko pro účely povolení záměru vyplývá přímo ze stavebního zákona, přebírání tohoto požadavku do ÚP, který v samostatné působnosti vydává obec, postrádá smysl.

Stanovisko MK:

K části stanoviska MK, které se netýkalo opakovaného projednání podstatné úpravy, pořizovatel nepřihlížel. Jednalo se o změny, které už byly v předchozích fázích pořizování z návrhu vypuštěny nebo přeřešeny (plochy 04/050S, 07/132P), byly již předmětem přechozích pojednání, kdy k nim MK nemělo žádné připomínky (plochy 05/048S, SU.01-014, SU.01-015, SU.01-016, SU.02-053, OV.04-081, OV.04-089, PU.04-088, 02/075P, 03/083S, 14/093S), nebo se nejednalo o podstatnou úpravu návrhu (vyčlenění prověření plochy SU.03-056 do samostatné změny).

Plocha VE.08-043 byl již v předchozí podobě návrhu pro společné jednání vymezena jako zemědělská, s podmíněnou přípustností OZE, k čemuž MK neuplatnilo žádné připomínky. Upravená podoba vychází z požadavku ZÚR OK, které umožňují OZE pouze v plochách specifických či výrobních – jedná se tedy především o formální úpravu, na možnosti umístění FVE v ploše se nic nemění. MK své stanovisko odůvodnilo především polohou plochy v OP

Svatého Kopečka a Klášterního Hradiska, a stanovenými podmínkami pro danou lokalitu č. 08 OP, které zde neumožňují realizovat nové pozemní stavby.

Na základě stanoviska MK byla plocha VE.08-043, tak jako ostatní již vymezené návrhové plochy v lokalitě č. 08 OP, podmíněna etapizací ET.24, která umožňuje zástavbu plochy až po změně podmínek OP. Současně byla podmínka etapizace přeformulována podle přesného znění podmínek OP. **Tím je soulad s památkovou ochranou zajištěn.**

C.2.7 Vypořádání stanovisek dotčených orgánů uplatněných k návrhu vyhodnocení připomínek

Pořizovatel zaslal dne 20.4.2026 dotčeným orgánům návrh vypořádání připomínek. K návrhu obdržel pořizovatel následující stanoviska dotčených orgánů:

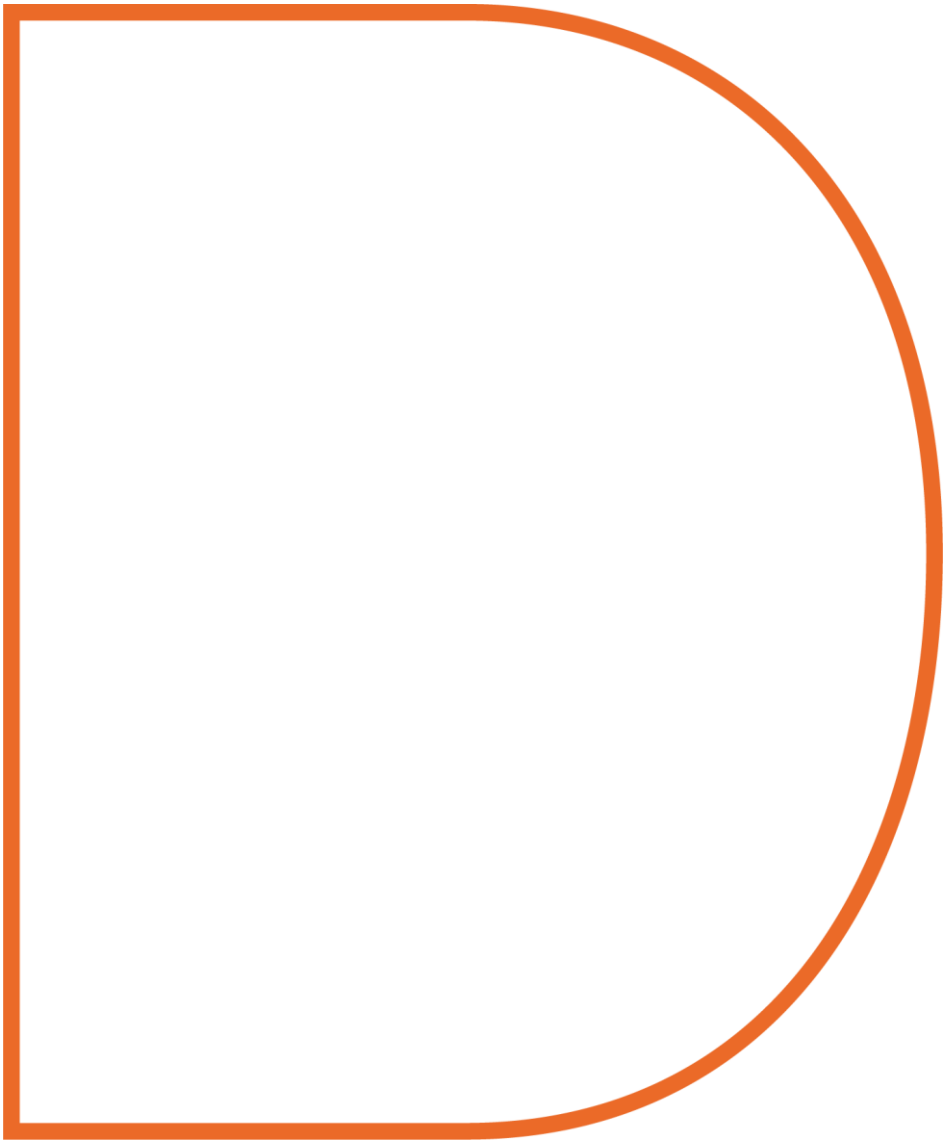
C.2.7.1 Ministerstvo životního prostředí (č. j.: MZP/2026/250/153 ze dne 30.4.2026)

Neuplatňuje **žádné připomínky**.

C.2.7.2 Ministerstvo kultury (č. j.: MK 29716/2026 OPP ze dne 18.5.2026)

Neuplatňuje **žádné připomínky**.

D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ



D.1 SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vláda České republiky schválila:

- Politiku územního rozvoje České republiky 2008 usnesením č. 929 ze dne 2. 7. 2009
- Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje ČR usnesením č. 276 ze dne 15. 4. 2015
- Aktualizaci č. 2 Politiky územního rozvoje ČR usnesením č. 629 ze dne 2. 9. 2019
- Aktualizaci č. 3 Politiky územního rozvoje ČR usnesením č. 630 ze dne 2. 9. 2019
- Aktualizaci č. 5 Politiky územního rozvoje ČR usnesením č. 833 ze dne 17. 8. 2020
- Aktualizaci č. 4 Politiky územního rozvoje ČR usnesením č. 618/2021 ze dne 12. 7. 2021
- Aktualizaci č. 6 Politiky územního rozvoje ČR usnesením č. 597/2022 ze dne 14. 7. 2022
- Aktualizaci č. 7 Politiky územního rozvoje ČR usnesením č. 89/2024 ze dne 7. 2. 2024
- Změnu č. 9 Politiky územního rozvoje ČR usnesením č. 64/2025 ze dne 29. 1. 2025
- Změnu č. 8 Politiky územního rozvoje ČR usnesením č. 633/2025 ze dne 27. 8. 2025

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změn č. 9 a 8 (dále je PÚR ČR) je závazná ke dni 1. 10. 2025.

> Řešení Územního plánu:

Soubor změn č. X/2A ÚP Olomouc (dále také „Změna ÚP“ nebo Změna ÚP Olomouc“) je v souladu s požadavky PÚR ČR. Soulad s požadavky, které se týkají řešeného území a které vyplývají ze Politiky územního rozvoje ČR v platném znění je popsán v následujících bodech této kapitoly.

D.1.1 Celostátní priority územního plánování

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

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Ochrana a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území je zabezpečena stanovením základní koncepce rozvoje území, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Změnou ÚP Olomouc došlo k drobným úpravám této koncepce za účelem posílení ochrany hodnot území a lepší srozumitelnosti požadavků na jeho rozvoj. Tyto úpravy však nemají vliv na celkovou koncepci ÚP.

- (čl. 14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Vyhodnocení souladu:

Není pro Změnu ÚP Olomouc relevantní. Nejedná se o venkovské území.

- (čl. 15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Změna ÚP Olomouc dopomáhá předcházet sociální segregaci zejména upravením stanovené urbanistické koncepce a vymezením ploch pro rezidenci v adekvátním rozsahu vzhledem k potřebám území.

- (čl. 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.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Celková koncepce rozvoje města byla mírně upravena za účelem zabezpečení kontinuity komplexního rozvoje území. Byly stanoveny požadavky na rozvoj území z důvodu ochrany a rozvoje jeho hodnot. Koncepce územního rozvoje navrhuje řešení, která zohledňují potřeby obyvatel města s v souladu s požadavky nadřazené územně plánovací dokumentace.

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

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Změna ÚP Olomouc mírně upravuje urbanistickou koncepci platného ÚP Olomouc. Změna ÚP Olomouc, stejně jako platný ÚP navazuje na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, územně plánovací dokumentaci okolních obcí a územně plánovací podklady. Zajišťuje tak koordinaci rozvoje území jako součásti komplexního sídelního systému.

- (čl. 17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. V rámci Změny ÚP Olomouc je upraven rozsah ploch určených k rozvoji výrobních zařízení tak, aby odpovídal aktuálním potřebám území. Vymezením návrhových ploch smíšených výrobních všeobecných jsou vytvářeny vhodné podmínky pro vytváření pracovních příležitostí.

- (čl. 18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

  Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP Olomouc respektuje požadavky na polycentrický rozvoj sídelní struktury. Úpravou dosud stanovených koncepcí Změna ÚP Olomouc podporuje vazby mezi městskými a venkovskými oblastmi.

- (čl. 19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů) 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.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Využití opuštěných areálů a ploch je ve Změně ÚP Olomouc zajištěno vymezením ploch transformačních v místech nevyužívaných areálů. Ochrana nezastavěného území je zabezpečena v rámci koncepce uspořádání krajiny a podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- (čl. 20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umisťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP Olomouc respektuje charakter krajiny a krajinný ráz. Byla upravena výšková regulace území v souladu se stávajícím krajinným rázem a strukturou výstavby. Změna ÚP Olomouc není ve střetu s územím ochrany přírody ani prvky ÚSES. Vytváření prvků ÚSES je umožněno v rámci přípustného využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, které bylo stanoveno v platném ÚP Olomouc.

- (čl. 20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

  Vyhodnocení souladu:

Respektováno. Změna ÚP Olomouc nemá vliv na zabezpečení migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy. Došlo k vymezení ploch nezastavěného území a ploch rekreace na oddechových plochách, které umožňují vytváření ochranné a další zeleně. Vymezením ploch dopravy všeobecné a ploch veřejných prostranství všeobecných je zabezpečena prostupnost území pro obyvatele města.

- (čl. 21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP Olomouc respektuje plochy zeleně vymezené platným ÚP Olomouc. Změna ÚP Olomouc upravuje koncepci veřejné rekreace ve městě (koncepci parků). Úpravy v rámci Změny ÚP nemají zásadní vliv na systém sídelní zeleně stanovený v platném ÚP Olomouc.

- (čl. 22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. V rámci Změny ÚP Olomouc byla doplněna a mírně upravena síť cyklostezek.

- (čl. 23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených dopravních záměrů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

  Vyhodnocení souladu:

Respektováno. Změna ÚP Olomouc upravuje hranice ploch dopravy všeobecné a ploch technické infrastruktury všeobecné podle aktuálních potřeb a podmínek v území. Podmínky využití ploch zabezpečují dostatečnou ochranu zástavby požadavkem na vytváření odpovídajících koridorů liniové zeleně zejména v souvislosti s výstavbou komunikací.

- (čl. 24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Změna ÚP Olomouc upravuje rozsah ploch dopravy všeobecné a ploch veřejných prostranství všeobecných pro zlepšování dostupnosti území a nově vymezené plochy zástavby doplňuje veřejnými prostranstvími za účelem zabezpečení jejich obsloužení. V rámci Změna ÚP Olomouc rovněž dochází k úpravám vymezení cyklostezek za účelem obsloužení území města environmentálně šetrnou formou dopravy.

- (čl. 24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Změna ÚP Olomouc drobně upravuje vymezení ploch nezastavěného území nebo ploch rekreace na oddechových plochách, které mohou přispívat k ochraně lidského zdraví zejména v lokalitách s mezními hodnotami imisních limitů. Negativní vlivy průmyslových areálů jsou zmírněny např. podmínkou vytváření koridorů liniové zeleně podél plánovaných výrobních areálů nebo stanovením minimálního podílu zeleně.

- (čl. 25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro

zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.
V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Vyhodnocení souladu:

Respektováno. Změna ÚP Olomouc drobně upravuje koncepci protipovodňové ochrany. Nadále je umožněno vytváření protipovodňových a retenčních opatření jako přípustné využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jsou také vymezeny nové plochy přispívající ke zvyšování retenční schopnosti území s možností vyvlastnění za účelem budování opatření na ochranu před povodněmi a zvyšování retence.

- (čl. 26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Změna ÚP Olomouc vymezuje zastavitelné plochy v záplavových územích výjimečně, v případech, kdy nelze takovou plochu vymezit jiným způsobem.

- (čl. 27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. V rámci Změny ÚP Olomouc dochází k drobným úpravám sítě veřejné infrastruktury v koordinaci s nadřazenou územně plánovací dokumentací, případně za účelem zkvalitnění její sítě. Tím dopomáhá ke zlepšení dopravní dostupnosti města v rámci sídelního systému, k propojení v rámci města a ke zlepšení návaznosti jednotlivých modů dopravy.

- (čl. 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 vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Vyhodnocení souladu:

Respektováno. Řešení Změny ÚP Olomouc vychází z aktuálního stavu území a nastavuje dlouhodobé koncepce rozvoje území pro jednotlivé oblasti na principu spolupráce všech aktérů, kteří mají vliv na jeho rozvoj.

- (čl. 29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Změna ÚP Olomouc dopomáhá ke zlepšení dopravní dostupnosti a zlepšení návaznosti jednotlivých modů dopravy zejména vymezením ploch dopravy všeobecné a ploch veřejných prostranství všeobecných, které obsluhují rovněž jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. V rámci změny dochází také k úpravám sítě cyklostezek a pěších propojení z důvodu zlepšení sítě těchto propojení. Změna ÚP Olomouc nemá vliv na fungování systému městské hromadné dopravy.

- (čl. 30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP Olomouc tuto prioritu nenarušuje.

- (čl. 31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Změna ÚP Olomouc tuto prioritu respektuje. Dochází k drobným úpravám vymezení prvků elektrického vedení za účelem zajištění bezpečného zásobování území energiemi vzhledem k aktuálním a také budoucím potřebám území bez zásadnějšího vlivu na koncepci zásobování elektrickou energií.

- (čl.31a) Prověřovat podmínky v území pro snižovaní množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

  Vyhodnocení souladu:

Není relevantní pro Změnu ÚP Olomouc. Na území města nejsou vhodné podmínky pro ukládání CO_2 do horninových struktur.

- (čl. 32) Článek zrušen.

D.1.2 Další ustanovení PÚR ČR

- Podle čl. (32k) je Olomouc vymezena jako vyšší centrum významné – regionální (A3) pro které jsou stanovené podmínky pro navazující územně plánovací činnost a úkoly pro územní plánování.

  Respektováno. Změna ÚP Olomouc je v souladu s uvedenými podmínkami a úkoly (řešení dopravní obsluhy, rozvoj ekonomických aktivit, rozvoj bydlení).

- Podle čl. (47) PÚR ČR leží město Olomouc v Rozvojové oblasti OB8 Olomouc, pro kterou jsou v čl. (38) stanovené podmínky pro navazující územně plánovací činnost a v čl. (39) úkoly pro územní plánování.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Změna ÚP Olomouc nenarušuje koncepci ÚP. Změna ÚP Olomouc není v rozporu s těmito kritérii ani úkoly.

- Podle čl. (59) PÚR ČR leží město Olomouc na rozvojové ose mezinárodního a celostátního významu OS8, pro kterou jsou v čl. (38) stanovené podmínky pro navazující územně plánovací činnost a v čl. (39) úkoly pro územní plánování.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Změna ÚP Olomouc nenarušuje koncepci ÚP. Změna ÚP Olomouc není v rozporu s těmito kritérii ani úkoly.

- Podle čl. (75b) PÚR ČR leží město Olomouc ve Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a pro kterou jsou v čl. (75b) stanovené podmínky pro navazující územně plánovací činnost a úkoly pro územní plánování.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Změna ÚP Olomouc nenarušuje koncepci ÚP. Změna ÚP Olomouc není v rozporu s těmito kritérii ani úkoly.

- Podle čl. (75c) PÚR ČR leží město Olomouc ve Specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a pro kterou jsou v čl. (75c) stanovené podmínky pro navazující územně plánovací činnost a úkoly pro územní plánování.

  Vyhodnocení souladu:

  Respektováno. Změna ÚP Olomouc nenarušuje koncepci ÚP. Změna ÚP Olomouc není v rozporu s těmito kritérii ani úkoly.

- Podle čl. (75d) PÚR ČR leží město Olomouc ve Specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie a pro kterou jsou v čl. (75d) stanovené podmínky pro navazující územně plánovací činnost a úkoly pro územní plánování.

  Vyhodnocení souladu:

Respektováno. Změna ÚP Olomouc nenarušuje koncepci ÚP. Změna ÚP Olomouc není v rozporu s těmito kritérii ani úkoly.

- Ostatní ustanovení PÚR ČR nemají na řešení Změny ÚP Olomouc vliv.

  Změna ÚP Olomouc aktualizuje rozvoj města na základě Zprávy o uplatňování a v souhrnu je nadále v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky.

D.2 SOULAD S ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM

Vláda České republiky vydala svým usnesením č. 581 ze dne 28. srpna 2024 Územní rozvojový plán (v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), formou opatření obecné povahy.

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP Olomouc k územnímu rozvojovému plánu nepřihlíží v souladu s § 319 odst. 5 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

D.3 SOULAD S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Zastupitelstvo Olomouckého kraje vydalo Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje formou opatření obecné povahy dne 22. února 2008. Následně Zastupitelstvo Olomouckého kraje vydalo tyto aktualizace Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje:

- Aktualizaci č. 1 dne 22. dubna 2011;
- Aktualizaci č. 2b dne 24. dubna 2017;
- Aktualizaci č. 3 dne 25. 2. 2019;
- Aktualizaci č. 2a dne 23. 9. 2019;
- Aktualizaci č. 4 dne 13. 12. 2021;
- Aktualizaci č. 5 dne 26. 9. 2022;
- Změnu č. 7 dne 8. 12. 2025.

Aktuální Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje po vydání Změny č. 7 (dále jen ZÚR OK) nabyly účinnosti dne 31. 12. 2025.

Ustanovení ZÚR OK, které mají vliv na předmět Souboru změn č. X/2A ÚP Olomouc (dále také „Změny ÚP“), jsou uvedeny ve struktuře hlavních kapitol ZÚR a doplněny vyhodnocením souladu Změny ÚP s požadavky ZÚR OK.

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP je v souladu s požadavky ZÚR OK. Soulad s požadavky, které se týkají řešeného území a které vyplývají ze Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje v platném znění je popsán v následujících bodech tohoto odůvodnění.

D.3.1 Koncepce rozvoje území kraje a rozvoje a ochrany jeho hodnot, včetně koncepce sídelní struktury (kap. A.)

D.3.1.1 Priority územního plánování (kap. A.1.)

V rámci Zásad územního rozvoje jsou stanoveny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území. 2. ZÚR OK vymezují tyto cíle a souběžně navrhují podmínky pro hledání řešení k jejich naplnění:

- 2.1. stanovit koncepci rozvoje území se zaměřením zejména na:
  - 2.1.1. urbanistickou koncepci (vymezení rozvojových oblastí a os, specifických oblastí a stanovení podmínek pro provádění změn v území);
  - 2.1.2. koncepci rozvoje technické a dopravní infrastruktury;
  - 2.1.3. koncepci ochrany přírodních zdrojů;
  - 2.1.4. koncepci systému ekologické stability, při respektování přírodních a kulturních hodnot v území;

  Vyhodnocení souladu:

  V platném ÚP Olomouc jsou stanoveny všechny výše zmíněné koncepce. Změna ÚP tyto koncepce pouze drobně upravuje.
- 2.2. konkretizovat ochranu veřejných zájmů v území;

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP konkretizuje ochranu veřejných zájmů v území formou úprav závazných podmínek využití území, koordinace veřejné infrastruktury a aktualizuje veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace vymezené ÚP Olomouc.
- 2.3. promítnout do řešení území strategické cíle vyplývající zejména z Politiky územního rozvoje ČR, Programu rozvoje územního obvodu Olomouckého kraje a dalších rozvojových dokumentů včetně dokumentů přijatých EU.

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP v zásadě nemění základní koncepci územního plánu, proto lze konstatovat, že ÚP nadále respektuje cíle strategických dokumentů.

3. Priority v oblasti soudržnosti společenství obyvatel:

- 3.1. udržení soudržnosti v území je posilováno v ZÚR OK zejména:
  - 3.1.1. vytvořením podmínek pro rozvoj a udržení pracovních míst vymezením rozvojových oblastí, rozvojových os a zejména vymezením specifických oblastí, ve kterých je již narušen udržitelný rozvoj právě v oblasti sociální soudržnosti obyvatel a hospodářského rozvoje území (se sociálně ekonomickými problémy);
  - 3.1.2. zajištění dopravní obsluhy sídel, prostupnosti území a napojení na technickou infrastrukturu, zejména ve specifických oblastech se sociálně ekonomickými problémy s cílem podpory zaměstnanosti a využití místních podmínek území zejména v oblasti lázeňství, rekreace, zpracování dřeva a ekologického zemědělství;

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP je upraven rozsah ploch určených k rozvoji výrobních zařízení tak, aby odpovídal aktuálním potřebám území. Vymezením návrhových ploch smíšených výrobních všeobecných jsou vytvářeny vhodné podmínky pro vytváření pracovních příležitost. Změna ÚP upravuje rozsah ploch dopravy všeobecné a ploch veřejných

prostranství všeobecných pro zlepšování dostupnosti území. Změna ÚP upravuje návrhové trasy některých sítí technické infrastruktury. Změna ÚP v souhrnu s Územním plánem nadále přispívá k udržení soudržnosti společenství obyvatel města.

- 3.2. pro územní plány obcí se v oblasti posílení sociální soudržnosti v území stanovuje zejména:
  - 3.2.1. zachovat a rozvíjet současný stav polycentrického osídlení Olomouckého kraje;
  - 3.2.2. vymezit plochy a koridory veřejné infrastruktury přiměřené velikosti a funkčnímu významu obce, a to zejména vzhledem ke stavu a očekávanému vývoji dopravní obslužnosti území;
  - 3.2.3. plochy bydlení vymezovat s ohledem na posílení sociální soudržnosti obyvatel území, zejména zamezovat územní segregaci obyvatel na základě požadavků vyplývajících z regionálního a oborového plánování (zejména komunitního plánování);
  - 3.2.4. věnovat maximální pozornost lokalizaci území se zvýšenou mírou nezaměstnanosti a negativních sociálně ekonomických jevů (sociálně vyloučených lokalit), zejména velkých sídlišť, která vytvářejí ohrožení soudržnosti společenství obyvatel území. Tato území navrhovat k řešení v rámci systému regionálního, komunitního a jiných forem podpory (např. programů regenerace sídlišť);
  - 3.2.5. v oblasti venkova vytvářet podmínky pro řešení rozvoje bydlení a poskytování služeb (zdravotních, kulturních, sociálních, rekreačních, lázeňských);
  - 3.2.6. vytvářet podmínky k zajištění ochrany civilizačních a kulturních hodnot v území;
  - 3.2.7. vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území, obyvatelstva a civilizačních hodnot před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zvýšit funkčnost a akceschopnost složek integrovaného záchranného systému jako nástroje ke snížení dopadů nepříznivých účinků mimořádných událostí na obyvatelstvo;
  - 3.2.8. v oblasti ochrany obyvatel a obrany státu dále prohloubit systém varování obyvatelstva, stanovit podmínky pro zóny havarijního plánování a situování těchto zón;
  - 3.2.9. akceptovat další relevantní podmínky stanovené v kapitole L;

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP nemá vliv na polycentrické uspořádání území. Změna ÚP respektuje stávající trasy technické infrastruktury a upravuje některé návrhové trasy technické infrastruktury. Změna ÚP dopomáhá předcházet sociální segregaci zejména upravením stanovené urbanistické koncepce a vymezením ploch pro rezidenci v adekvátním rozsahu vzhledem k potřebám území. Stanovením základní koncepce rozvoje území rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot jsou zajištěny podmínky k ochraně civilizačních a kulturních hodnot v území. Stanovením koncepce vodních toků a protipovodňové ochrany jsou vytvořeny podmínky k ochraně území před přírodními katastrofami. Změna ÚP respektuje podmínky stanovené v kap. L. Změna ÚP v souhrnu s Územním plánem nadále přispívá k posílení soudržnosti společenství obyvatel města.

- 3.3. respektovat stávající a navržené dopravní tahy umožňující zajištění územních vazeb s Polskou republikou a sousedními kraji;

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP respektuje stávající i navrhované dopravní tahy.

4. Priority v oblasti hospodářského rozvoje:

- 4.1. změnami v území vytvářet podmínky pro posílení hospodářské výkonnosti Olomouckého kraje, zejména ve specifických oblastech se sociálně ekonomickými problémy;

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP upravuje rozsah ploch smíšených výrobních všeobecných, aby odpovídal aktuálním potřebám území.

- 4.2. spoluvytváření předpokladů pro řešení podmínek zaměstnanosti obyvatel v Olomouckém kraji vnímat jako jeden z hlavních úkolů změn v území. Vytvářet územně plánovací předpoklady pro snižování nezaměstnanosti obyvatel, především posílením nabídky ploch pro podnikání a s ohledem na diferencované předpoklady jednotlivých regionů a obcí (zejména ve specifických oblastech rozlišovat jejich charakter);

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP upravuje rozsah ploch smíšených výrobních všeobecných a podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuálních podmínek a potřeb v území. Tím jsou vytvořeny předpoklady pro snižování nezaměstnanosti a vznik pracovních příležitostí.

- 4.3. vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn a podporovat restrukturalizaci ekonomiky opírající se zejména o využití komparativních výhod území;

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP upravuje podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuálních potřeb v území a tím přispívá k vytvoření podmínek pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn.

- 4.4. navrženou koncepcí územního rozvoje vytvořit podmínky k omezení, nebo alespoň k minimalizaci negativních dopadů na zaměstnanost Olomouckého kraje;

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP úpravou jednotlivých koncepcí vytváří podmínky k minimalizaci negativních dopadů na zaměstnanost.

- 4.5. zrušen

- 4.6. vzhledem k velkému rozsahu chráněných částí území z hlediska ochrany přírody v oblasti rozvoje zemědělské výroby a lesního hospodářství, podporovat mimoprodukční funkce zemědělství v krajině a mimoprodukční (zejména rekreační a ekologické) funkce lesů v oblastech zvýšeného veřejného zájmu o využití ploch pro rozvoj rekreace;

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP upravuje koncepci rekreace a tím přispívá k mimoprodukčnímu rekreačnímu využití krajiny. Nadále při vymezování a úpravách ploch s potenciálem rozvoje zemědělské výroby a lesního hospodářství v území ÚP respektuje limity ochrany přírody a krajiny a vytváří podmínky pro posílení mimoprodukčních funkcí těchto ploch.

4.7. pro územní plány obcí se v oblasti hospodářského rozvoje stanovuje zejména:

- 4.7.1. zpřesnit vymezení strategických ploch kraje pro aktivity celostátního a nadmístního významu (dále „strategické plochy kraje“) dle podmínek pro využití území v rozvojových oblastech vyjádřených v kapitole B.;
- 4.7.2. vymezit plochy pro umístění podnikatelských aktivit, zohlednit při tom:
  - 4.7.2.1. význam a polohu obce v rámci vymezených rozvojových os a oblastí;
  - 4.7.2.2. návaznosti na vymezený nadřazený systém dopravní a technické infrastruktury;
  - 4.7.2.3. stanovené zásady pro ochranu přírodních a kulturních hodnot území;
  - 4.7.2.4. možnosti opětovného polyfunkčního využití opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields)
- 4.7.3. vymezit koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu v souladu se ZÚR OK a upřesnit jejich polohu při zohlednění environmentálních limitů území;
- 4.7.4. vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro lázeňství a různé formy cestovního ruchu;
- 4.7.5. akceptovat další relevantní podmínky stanovené v kapitole L;

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP dle aktuálních potřeb území upravuje rozsah ploch smíšených výrobních všeobecných, upravuje rozsah ploch dopravy všeobecné a návrhové trasy sítí technické infrastruktury, stanovením koncepce rekreace vytváří podmínky pro rozvoj cestovního ruchu. Změna ÚP akceptuje podmínky stanovené v kap. L. Změna ÚP v souhrnu s Územním plánem nadále přispívá k udržení hospodářského rozvoje města.

5. Priority v oblasti ochrany životního prostředí:

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

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP v zásadě nemění základní koncepci územního plánu. Stanovením základní koncepce rozvoje území rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot jsou zajištěny podmínky k ochraně přírodních a civilizačních hodnot v území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

- 5.2. při návrhu ploch, koridorů a konkrétních záměrů v maximální možné míře respektovat vyloučení negativního vlivu na území EVL a PO;

  Vyhodnocení souladu:

  Změna ÚP nemá vliv na EVL a PO (Změna ÚP nemá vliv na soustavu NATURA 2000).

- 5.3. zrušen
- 5.4. pro ÚP obcí se v oblasti ochrany životního prostředí stanovují zejména tyto priority a zásady pro provádění změn v území:
  - 5.4.1. priority v oblasti ochrany ovzduší:
    - 5.4.1.1. vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů ploch s koncentrovanou výrobní činností na plochy bydlení;

- 5.4.1.2. v lokalitách, ve kterých nedochází ke střetu zájmů (chápe se, že umístěním nedojde ke střetu např. s chráněnými částmi přírody, zejména CHKO, MZCHÚ, přírodními parky, oblastmi NATURA 2000 a nadregionálními a regionálními skladebnými prvky ÚSES a ochranou krajinného rázu, ZPF I. a II. tř. ochrany), podporovat využívání větrné a vodní energie a netradičních zdrojů energie (např. biomasa, sluneční energie, tepelná čerpadla aj.), a to zejména v oblastech se zhoršenou koncentrací škodlivin v ovzduší;
- 5.4.1.3. podporovat rozšíření plynofikace, budování VTL, případně i STL plynovodů pro více obcí;
- 5.4.1.4. zrušen
- 5.4.1.5. nenavrhovat plochy pro umísťování nových vyjmenovaných stacionárních zdrojů s vyšším emisním zatížením v CHKO, MZCHÚ, evropských významných lokalitách a ptačích oblastech. V oblastech se zhoršenou koncentrací škodlivin v ovzduší připouštět nové záměry a rozšíření stávajících zdrojů (navýšení výkonu či výroby) s vyšším emisním zatížením jen za podmínky realizace technických, nebo kompenzačních opatření, která zajistí, že v obytné zástavbě nedojde ke zhoršení imisní zátěže v porovnání s výchozím stavem;
- 5.4.1.6. podporovat, kde je to technologicky možné a ekonomicky výhodné, centrální vytápění;
- 5.4.1.7. dokončit dostavbu významných dopravních tahů celostátního významu pro příznivější rozložení dopravní zátěže na stávajících tazích, upřesnit vymezení koridorů pro přeložení vysoce zatížených silničních tahů mimo zastavěná a zastavitelná území obcí jako opatření pro snížení rizika překračování koncentrace přízemního ozónu a oxidů dusíku a omezení emisí mobilních zdrojů znečisťování ovzduší. Podporovat rekonstrukce železničních tratí, jako významné alternativy pro snížení množství přepravovaných osob a nákladů po komunikacích;
- 5.4.1.8. podporovat provádění pozemkových úprav směřujících k ochraně půdy proti větrné erozi;
- 5.4.1.9. neumisťovat plochy obytné zástavby a plochy pro zařízení s vyššími nároky na hygienu prostředí (zejména zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu a zdravotní služby) do bezprostřední blízkosti velmi silně dopravně zatížených komunikací a koridorů dopravní infrastruktury, zejména pro dopravní stavby mezinárodního, celostátního a nadmístního významu vymezených ZÚR OK;
- 5.4.1.10. podporovat rozvoj cyklistické dopravy;

Vyhodnocení souladu:

V rámci Změny ÚP je upraven rozsah a hranice ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídal aktuálním potřebám území. Změna ÚP je s prioritami 5.4.1 ZÚR OK v zásadě v souladu, neboť při návrhu funkčního uspořádání území vytváří podmínky pro minimalizaci vlivů koncentrovaných výrobních aktivit na plochy bydlení (5.4.1.1) a respektuje limity ochrany přírody a krajiny při případné podpoře nízkoemisních a obnovitelných zdrojů energie (5.4.1.2), přičemž současně nevytváří předpoklady pro umisťování vysoce emisně zatěžujících zdrojů do chráněných území ani bez

kompenzačních opatření v území se zhoršenou kvalitou ovzduší (5.4.1.5). Koncepčně podporuje řešení snižující dopravní zátěž a emise (zejména respektováním koridorů dopravní infrastruktury a podporou železniční dopravy jako alternativy) (5.4.1.7), zohledňuje požadavek na hygienicky vhodné umístění obytných a citlivých funkcí mimo bezprostřední vlivy silně zatížených komunikací (5.4.1.9) a vytváří předpoklady pro rozvoj cyklistické dopravy a prostupnosti území (5.4.1.10). Změna ÚP je svým charakterem v souladu s prioritami v oblasti ochrany ovzduší a tyto priority respektuje.

- 5.4.2. priority v oblasti ochrany vod:
  - 5.4.2.1. podporovat rozvoj infrastruktury v oblasti dodávky kvalitní pitné vody a nakládání s městskými odpadními vodami;
  - 5.4.2.2. za prioritní na úseku odkanalizování a čištění odpadních vod považovat zajištění potřebné kapacity a účinnosti čištění ČOV, z nichž jsou vyčištěné vody vypouštěny do vodních toků s kvalitou lososových vod, nebo se nacházejí v CHOPAV, v území Ramzovského nasunutí, v ochranných pásmech přírodních léčivých zdrojů;
  - 5.4.2.3. postupně odkanalizovat a zajistit výstavbu komunálních ČOV u obcí s počtem obyvatel nad 1 000 tak, aby byly naplněny požadavky platné legislativy;
  - 5.4.2.4. nepovolovat rozsáhlou zástavbu rodinných domů v území, ve kterém není zajištěná veřejná kanalizace včetně ČOV a veřejný vodovod;
  - 5.4.2.5. nepovolovat zavážení ramen vodních toků. Prověřit vhodnost a případně zajistit možnost znovu napojení ramen na vodní tok zejména u řek Moravy a Bečvy. V místech, kde je vhodná koncepční revitalizace, obnovovat tůně a mokřady a vytvářet podmínky pro rozšiřování lužních lesů a trvalých travních porostů podél vodotečí. Navrhovat a podporovat revitalizace vodních toků za účelem zvyšování biologické rozmanitosti krajiny, zlepšování podmínek pro samočištění vod, zvyšování aktuálních zásob vody ve vodních tocích, zvyšování zásob poříčních podzemních vod, obnovy přirozené dynamiky toků, obnovy migrační prostupnosti toků pro vodní organismy, tlumení velkých vod rozlivem v nivách vodních toků;
  - 5.4.2.6. těžbu nerostných surovin nepovažovat při jejich posuzování za prvotní nástroj k vytváření skladebných prvků ÚSES a k revitalizaci toků a vzniku mokřadů; případné využití těžbou dotčeného území řešit na základě podrobnější dokumentace zpracované dle platných právních předpisů a zajistit tak plnohodnotnou a ekostabilizační funkci území;
  - 5.4.2.7. z důvodů prokazatelně vyšší kvality vody ve vodárenských rezervoárech vzniklých po těžbě štěrkopísků více podporovat jejich vodohospodářské využití;
  - 5.4.2.8. upřednostňovat a podporovat zvýšení retenční schopnosti krajiny zejména v záplavovém území převedením orné půdy na trvalé travní porosty nebo jiným obdobným zvýšením ekologické stability území. Podporovat výstavbu suchých retenčních prostorů. Konkrétní záměry na realizaci musí být prověřeny a posouzeny dle platných právních předpisů (EIA) v příslušných správních řízeních;
  - 5.4.2.9. urychleně dokončit sanaci významných ekologických zátěží, zejména těch, které ohrožují zdroje hromadného zásobování, nebo se nacházejí v CHOPAV a ve zjištěných

nadregionálně a regionálně významných akumulacích vod, jako např. v oblasti tzv. Ramzovského nasunutí. Důsledně trvat na postupné sanaci všech zjištěných a evidovaných ekologických zátěží;

- 5.4.2.10. návrh ploch pro umístění nových průmyslových podniků v CHOPAV a ve zjištěných nadregionálně a regionálně významných akumulacích vod, jako např. v oblasti tzv. Ramzovského nasunutí, povolovat dle platných právních předpisů;
- 5.4.2.11. v oblasti Ramzovského nasunutí regulovat úroveň znečištění podzemních a povrchových vod rozvíjejícím se turistickým ruchem zvláště v okolí Ramzovského sedla a Ostružné a významné investiční záměry individuálně posuzovat z hlediska ochrany a exploatace podzemních vod;
- 5.4.2.12. v rámci revitalizace krajiny navrhnout k zalesnění území k tomuto účelu vhodná (např. v lokalitách po ukončené těžbě) a ověřená podrobnou dokumentaci;
- 5.4.2.13. pro stávající a výhledové zdroje podzemní i povrchové vody uplatňovat preventivní ochranu a zabezpečit tak jejich pozdější bezproblémovou využitelnost;
- 5.4.2.14. v zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní;

Vyhodnocení souladu:

V rámci Změny ÚP je upraven rozsah a hranice ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídal aktuálním potřebám území. Změna ÚP je s prioritami ZÚR OK v oblasti ochrany vod (5.4.2) v zásadě v souladu, neboť při návrhu změn v území respektuje potřebu kapacitního a účinného zajištění veřejné infrastruktury pro zásobování pitnou vodou a odvádění a čištění odpadních vod (5.4.2.1–5.4.2.3) a nepodporuje plošný rozvoj obytné zástavby v územích bez odpovídajícího napojení na veřejný vodovod a kanalizaci včetně ČOV (5.4.2.4). Současně vytváří předpoklady pro zvýšení retenční schopnosti území a hospodaření se srážkovými vodami (vsak, retence a opětovné využití) v zastavěném a zastavitelném území (5.4.2.8 a 5.4.2.14) a při dotčení vodních toků a jejich niv podporuje principy revitalizace a ochrany přirozených rozlivových území včetně zachování vodních ramen a krajinných prvků zvyšujících ekostabilitu (5.4.2.5). Změna zároveň nevytváří kolize s požadavky na preventivní ochranu významných zdrojů podzemních a povrchových vod a nepředpokládá záměry, které by bez dalšího posouzení zvyšovaly rizika v územích akumulace vod (CHOPAV apod.) (5.4.2.10–5.4.2.13). Změna ÚP je svým charakterem v souladu s prioritami v oblasti ochrany vod a tyto priority respektuje.

- 5.4.3. priority v oblasti ochrany půdy a zemědělství:
  - 5.4.3.1. dbát na přiměřené využívání půdy pro jiné, než zemědělské účely, půdu chápat jako jednu ze základních prakticky neobnovitelných složek životního prostředí, k záboru ZPF a PUPFL navrhovat pouze nezbytně nutné plochy, upřednostňovat návrhy na půdách horší kvality při respektování urbanistických principů a zásad;
  - 5.4.3.2. podporovat ochranu půdy před vodní a větrnou erozí a rovněž před negativními jevy způsobenými přívalovými srážkami;

- 5.4.3.3. postupně odstraňovat „staré ekologické zátěže“ tak, aby byla minimalizována až eliminována z nich plynoucí rizika a využít rozvojový potenciál zdevastovaných či nevyužívaných ploch;
- 5.4.3.4. prosazovat extenzivní principy ekologického zemědělství;
- 5.4.3.5. neperspektivním částem zemědělské půdy (velikostně omezených, vklíněných do zastavěného území či PUPFL, problematicky technicky obhospodařovatelných) navracet jejich ekologické funkce;

Vyhodnocení souladu:

V rámci Změny ÚP je upraven rozsah a hranice ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídal aktuálním potřebám území. V rámci Změny ÚP byl kladně projednán zábor ZPF. Návrhové plochy jsou vymezovány v návaznosti na zastavěné území, kde se vyskytují půdy vyšší třídy ochrany a jejich záboru se nelze vyhnout. Změna ÚP upravuje koncepci zemědělské krajiny a koncepci lesů, které vytváří podmínky pro zajištění ekologické funkce krajiny. Změna ÚP je s prioritami ZÚR OK v oblasti ochrany půdy a zemědělství (5.4.3) obecně v souladu, neboť návrh změn v území směřuje k hospodárnému nakládání se ZPF a PUPFL a k vymezování nových zastavitelných ploch pouze v nezbytném rozsahu, se snahou o přednostní využití proluk a transformaci již dotčených / nevyužívaných ploch (brownfields) před rozšiřováním do volné krajiny (5.4.3.1 a 5.4.3.3). Současně Změna vytváří předpoklady pro ochranu půdy před degradačními jevy, zejména erozí a negativními dopady přívalových srážek, a to prostřednictvím podpory opatření zvyšujících retenci, vsakování a stabilitu krajinné struktury (5.4.3.2). Změna zároveň nepopírá krajské zásady směřující k udržitelným a extenzivnějším formám hospodaření v krajině (5.4.3.4) a při případných zásazích do zemědělské půdy respektuje požadavek minimalizace střetů s kvalitními půdami a se zemědělskou funkcí území, zejména v otevřené hanácké krajině. Změna ÚP respektuje priority v oblasti ochrany půdy a zemědělství.

- 5.4.4. priority v oblasti ochrany lesů:
  - 5.4.4.1. průběžně zlepšovat druhovou i věkovou skladbu lesů a prostorovou strukturu lesů s cílem blížit se postupně přírodě blízkému stavu; podporovat mimoprodukční funkce lesa;
  - 5.4.4.2. pokračovat v postupné druhové diverzifikaci dřevin v lesích všech kategorií a v průběžném zlepšování prostorové struktury lesů tak, aby směřovaly k přírodě blízkému stavu;
  - 5.4.4.3. rozšiřovat na vybraných lokalitách rozlohy lužních lesů jako jedno z protierozních opatření a opatření pro zvýšení retenční schopnosti krajiny;
  - 5.4.4.4. podporovat mimoprodukční funkce lesů;

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP je s prioritami ZÚR OK v oblasti ochrany lesů (5.4.4) v souladu, neboť při návrhu změn v území respektuje stabilizační roli PUPFL a podporuje zachování a rozvoj mimoprodukčních funkcí lesa (rekreační, ekologické, vodohospodářské a protierozní) zejména v kontaktních zónách sídel a v krajině dotčené rozvojovými

tlaky (5.4.4.1 a 5.4.4.4). Současně Změna nevytváří předpoklady pro nežádoucí zábor lesních pozemků a vytváří územní podmínky pro posilování druhové a prostorové diverzity lesních porostů a pro uplatnění přírodě blízkých přístupů v lesním hospodářství (5.4.4.1–5.4.4.2); v návaznosti na vodní režim a protierozní stabilitu území je podporováno i uplatnění opatření směřujících k rozšiřování lužních lesů v nivních polohách jako součást adaptačních a retenčních opatření v krajině (5.4.4.3). Změna ÚP respektuje priority v oblasti ochrany lesů.

- 5.4.5. priority v oblasti nakládání s odpady:
  - 5.4.5.1. nepodporovat neodůvodněné návrhy nových ploch pro skládky a spalovny nebezpečných odpadů;
  - 5.4.5.2. nepřipustit návrh nových ploch pro výstavbu zařízení pro odstraňování nebezpečných odpadů v CHKO, CHOPAV a v území tzv. Ramzovského nasunutí, MZCHÚ, přírodních parcích;
  - 5.4.5.3. přednostně využívat stávající síť zařízení pro využívání nebo odstraňování odpadů. Z nových zařízení podporovat zejména budování zařízení pro využívání biologicky rozložitelných odpadů včetně kalů z ČOV (kompostáren, bioplynových stanic apod.), zařízení pro třídění komunálních odpadů a zdrojů k energetickému využití odpadů, které budou umisťovány v lokalitách pro tento účel vhodných. Stávající zařízení intenzifikovat a modernizovat tak, aby plnila zákonné požadavky a zajistila při stávajícím trendu produkce odpadů dostatečnou kapacitu pro odstraňování odpadů. Podporovat budování odpovídající infrastruktury nutné k zajištění efektivní překládky a následné ekonomicky a environmentálně udržitelné přepravy zbytkového směsného komunálního odpadu k jeho energetickému využití;
  - 5.4.5.4. podporovat využívání druhotných surovin jako nástroje pro snižování energetické a materiálové náročnosti průmyslové výroby za současné eliminace negativních dopadů na ŽP a zdraví lidu;

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP nemá vliv na priority v oblasti nakládání s odpady. V rámci Změny ÚP se nemění systém nakládání s odpady na území města Olomouc a nejsou navrhovány nové plochy skládky nebo zařízení pro odstraňování nebezpečných odpadů. Změna ÚP je v souladu s prioritami v oblasti nakládání s odpady.

- 5.4.6. priority v oblasti péče o krajinu:
  - 5.4.6.1. respektovat nezbytnost ochrany krajiny a jejího krajinného rázu, podporovat a realizovat krajinotvorná opatření podporující žádoucí environmentální i estetické funkce krajiny a ekosystémů; důraz klást na posilování retenční schopnosti krajiny a omezování fragmentace krajiny;
  - 5.4.6.2. respektovat návrh skladebných částí nadmístního ÚSES vymezených v ZÚR, upřesnit a stabilizovat jejich vymezení v rámci ÚP obcí a doplnit prvky lokálního ÚSES;
  - 5.4.6.3. skladebné části ÚSES přednostně vymezovat mimo plochy zjištěných a předpokládaných ložisek nerostů, vzhledem k jejich nepřemístitelnosti. Tam, kde to nebude možné, respektovat při vymezování částí ÚSES na ložiskách zejména stanovené dobývací prostory. Při řešení střetů (překryvů) ochrany nerostných surovin

se skladebnými částmi ÚSES akceptovat stávající charakter prvků ÚSES a jejich funkce v cílovém stavu, a to jak při samotné těžbě, tak i při ukončování těžby a rekultivaci těžbou dotčeného území. Vymezení skladebných částí ÚSES v území ložisek není překážkou k případnému využití ložiska za podmínky, že funkce ÚSES budou využitím ložiska nerostů pouze dočasně omezeny a budou po ukončení těžby obnoveny v potřebném rozsahu. Plochy po těžbě nerostných surovin v území určeném pro vybudování ÚSES rekultivovat prioritně v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny (zohlednit důsledky pozitivního vývoje vzniku unikátních biotopů pro potřebnou biodiverzitu a tvorbu ÚSES);

- 5.4.6.4. vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR OK a v navazujících územně plánovacích dokumentacích není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin;
- 5.4.6.5. omezovat v území srůstání sídel, jejichž důsledkem je omezení prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a člověka. Při budování zejména významných dopravních tahů celostátního významu (kapacitních komunikací, železnice) dbát na zajištění prostupnosti krajiny v souvislosti s migrací zvěře;
- 5.4.6.6. v územních plánech vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny;

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP je v souladu s prioritami ZÚR OK v oblasti péče o krajinu (kap. 5.4.6), neboť při vymezování a uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití respektuje nezbytnost ochrany krajiny a krajinného rázu, podporuje uplatnění krajinotvorných opatření se zaměřením na posílení retenční schopnosti území a omezení fragmentace krajiny. Změnou ÚP jsou upraveny hranice některých skladebných prvků ÚSES bez vlivu na funkci ÚSES. Změna ÚP respektuje priority v oblasti péče o krajinu.

- 5.4.7. priority v oblasti nerostných surovin
  - 5.4.7.1. ochrana ložisek nerostných surovin je veřejným zájmem. Respektovat nepřemístitelnost stávajících DP, CHLÚ, výhradních a významných ložisek nevyhrazeného nerostu a prognózních zdrojů i v jiných řízeních týkajících se území a jeho využití, a minimalizovat zatěžování takto chráněných ploch jinými zákonnými limity území. Vytvářet prostředí, které umožní využívání nerostných surovin v daném regionu při respektování udržitelného rozvoje území;
  - 5.4.7.2. preferovat hospodárné využití zásob ve využívaných výhradních ložiskách a ložiskách nevyhrazeného nerostu v souladu s platnými právními předpisy;
  - 5.4.7.3. hospodárně využívat nerostné suroviny se zřetelem na reálně disponibilní zásoby požadované kvality suroviny a životnosti zásob stávajících ložisek pro nezbytnou potřebu na klíčové investiční záměry v rámci Olomouckého kraje v souladu s principy udržitelného rozvoje kraje;
  - 5.4.7.4. územně respektovat těžbu nerostných surovin ve stanovených prostorách v souladu s dodržováním zásad ochrany přírody a krajiny. Těžbu orientovat do území ploch výhradních ložisek a významných ložisek nevyhrazených nerostů s nejnižšími střety, popřípadě s minimálními územními a ekologickými dopady;

- 5.4.7.5. kvalifikovaně upřesňovat a aktualizovat současné i budoucí využívání a ochranu surovinových zdrojů se zřetelem na reálné potřeby suroviny v souladu s platnými právními předpisy;
- 5.4.7.6. po ukončení těžby zabezpečit realizaci rekultivačních prací v souladu s charakterem daného území a v souladu s výrazem a měřítkem okolní krajiny;
- 5.4.7.7. zrušen;
- 5.4.7.8. trvale vyhodnocovat nerostný surovinový potenciál regionu a zajištění jeho ochrany;
- 5.4.7.9. vytvářet územní předpoklady pro otvírku nových ložisek náhradou za ložiska postupně dotěžovaná, zachovat vyváženost počtu využívaných ložisek;

Vyhodnocení souladu:

V rámci Změna ÚP se nemění koncepce dobývání nerostů stanovená v ÚP Olomouc. Změna ÚP nemá vliv na priority v oblasti nerostných surovin. Změna ÚP tyto priority respektuje.

- 5.4.8. priority v oblasti ochrany veřejného zdraví
  - 5.4.8.1. pro snížení vlivů hluku na venkovní chráněný prostor podporovat přemístění významných dopravních tahů zejména mimo plochy bydlení, občanského vybavení a rekreace. U navrhovaných dopravních koridorů řešit ochranu před nepříznivými účinky zejména hluku v rámci zpracování územních plánů a podrobné dokumentace komplexně tj. souběžně navrhovat protihluková opatření (stavby protihlukových bariér, valy, pásy izolační zeleně, aj.), popř. navrhovat vhodné funkční využití ploch navazujících na dopravní koridory (plochy pro umístění aktivit nenáročných na kvalitu prostředí z hlediska hlukové zátěže – např. sklady, objekty výrobního charakteru, které nezatěžují prostředí zvýšenou hladinou hluku aj.) při respektování urbanistických zásad a na základě projednání s dotčenými orgány);
  - 5.4.8.2. podporovat rozvoj veřejné dopravy jako alternativy dopravy individuální;
  - 5.4.8.3. na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, předcházet při řešení ÚP dalšímu zhoršování stavu. Zohlednit při tom požadavky stanovené v prioritách v oblasti ochrany ovzduší, a další relevantní podmínky stanovené v kapitole L.

Vyhodnocení souladu:

V souvislosti s vlivem hluku a ochranou veřejného zdraví Změna ÚP upravuje základní koncepci rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot a kulturní a civilizační hodnoty, které je třeba chránit a rozvíjet. Dále jsou v rámci Změny ÚP upraveny podmínky využití ploch, které mají vliv na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů, tak aby byl dokument zpřehledněn a zároveň došlo k zajištění ochrany obyvatelstva. Viz výroková část Změny ÚP.

D.3.1.2 Koncepce rozvoje a ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot (kap. A.2.)

ZÚR OK stanovuje zásady pro ochranu přírodních, kulturních i civilizačních hodnot v Olomouckém kraji: při změnách využití území a liniových stavbách je nutné přednostně volit varianty s minimálními dopady na chráněná území (včetně NATURA 2000), lesy, zeleň a prvky

ÚSES a vše ověřovat v podrobné dokumentaci vč. posouzení EIA. Podporují se krajinotvorná opatření (retence vody, biodiverzita, protierozní ochrana) a zachování migrační průchodnosti krajiny včetně požadavků na migrační objekty u dopravních staveb. V chráněných a cenných krajinných oblastech se výrazně omezuje umisťování OZE, výškových staveb a některých zátěžových zařízení. Součástí je vymezení kulturních krajinných oblastí a pravidla, aby nedocházelo k zásadním změnám krajinného rázu, panoramat, měřítka zástavby a historické struktury sídel. Zároveň se vymezuje koncepce rozvoje dopravní a technické infrastruktury (silnice, železnice, letiště, voda, energie, komunikace, plyn) a zásady pro rekreaci a cestovní ruch prostřednictvím rekreačních krajinných celků s důrazem na koordinaci rozvoje a „měkkou“ turistiku.

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP v souhrnu s platným územním plánem respektuje koncepci ochrany přírodních hodnot ZÚR OK tím, že ochraňuje a stabilizuje prvky ÚSES a navazující krajinné struktury (zejména v nivě Moravy a v příměstské krajině), nezhoršuje průchodnost migračních koridorů a při návrhu či úpravách dopravních staveb řeší jejich křížení s migračními trasami tak, aby nevznikají nové bariéry (čl. 5.16 a 5.16.2). V případě záměrů, které se dotýkají chráněných částí přírody nebo krajinného rázu, vylučuje nebo minimalizuje zásahy do mimolesní zeleně a lesních porostů, a případné umisťování zařízení OZE či výškových staveb připouští pouze za podmínek ZÚR OK. Z hlediska koncepce ZÚR OK tak Změna ÚP zachovává funkčnost ekologické sítě, omezuje rozšiřování zástavby do volné krajiny a prokazuje minimalizaci zásahů do přírodních hodnot v místech dotčení.

Změna ÚP v souhrnu s platným územním plánem respektuje koncepci ochrany kulturních hodnot ZÚR OK tím, respektuje vymezení KKO8 – Svatý Kopeček na území města Olomouce a navazujících obcí a chrání kulturní a krajinné hodnoty tohoto území, zejména panoramatické pohledy, průhledy, měřítko zástavby a charakter krajinné scény. Současně nepřipouští takové změny využití území ani umisťování krajinově dominantních staveb a zařízení (zejména OZE uplatňujících se v krajině a výškových telekomunikačních staveb), které by mohly vést k narušení krajinného rázu a uplatnění kulturních památek v krajině.

Změna ÚP města Olomouce v souhrnu s platným územním plánem respektuje koncepci ochrany civilizačních hodnot ZÚR OK tím, že při vymezování a zpřesňování ploch a koridorů veřejné infrastruktury zachovává kontinuitu nadmístních dopravních vazeb na páteřní síť kraje (zejména vazby na tahy D35, D46, D55 a silnici I/46, popř. související městské průtahy a tangenty) a současně směřuje k omezování tranzitní zátěže sídla a k rozvoji udržitelných forem dopravy (vazba na základní síť cyklistických tras a cyklodopravu), čímž naplňuje požadavek na zajištění dopravní obslužnosti a kvalitní napojení významných sídel na nadřazenou dopravní síť dle čl. 5.21–5.30. V oblasti technické infrastruktury Změna ÚP nevybočuje z krajské koncepce – při prověřování a stabilizaci řešení zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod a energetické infrastruktury vychází z nadřazených koncepčních dokumentů (PRVKOK, plány povodí) a neznemožňuje realizaci nadmístních zařízení a vedení (včetně energetických a komunikačních staveb), čímž je v zásadě v souladu s čl. 5.31–5.44.

Ve vztahu k RKC Olomoucko – východ (vymezenému i na části území města Olomouce: Svatý Kopeček) a RKC Olomoucko – jih (vymezenému i na části území města Olomouce: Holice, Nemilany, Nové Sady, Slavonín) Změna ÚP v souhrnu s platným územním plánem zohledňuje rekreační funkci území jako jedné z civilizačních hodnot a při rozvoji městské struktury preferuje koordinovaný rozvoj infrastruktury cestovního ruchu a „měkké“ formy rekreace (pěší a cyklo, návaznost atraktivních míst) před extenzivními a plošně náročnými zásahy, aby nedocházelo k narušení krajinných a přírodních hodnot, které jsou v RKC prioritní (čl. 5.45–5.46). Zároveň Změna ÚP vytváří předpoklady pro soustředění rekreačních aktivit do územně a dopravně dobře obsloužitelných pólů v rámci města a jeho zázemí, aby byl omezen nekoordinovaný nárůst individuální rekreace a tlak na volnou krajinu.

D.3.1.3 Koncepce sídelní struktury (kap. A.3.)

ZÚR OK nestanovují koncepci sídelní struktury.

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP nemá vliv na ustanovení.

D.3.2 Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v politice územního rozvoje a vymezení oblastí se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy) nadmístních rozvojových oblastí a nadmístních rozvojových os (kap. B.)

Město leží dle bodu 6.1. ZÚR OK v rozvojové oblasti celostátního významu pod označením OB8 Olomouc, vymezenou v PÚR ČR a upřesněnou ZÚR OK, a také na rozvojové ose pod označením OS8 Hradec Králové / Pardubice – Moravská Třebová – Mohelnice – Olomouc – Přerov. Pro tuto oblast a osu jsou stanoveny úkoly pro územní plánování obcí.

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP respektuje úkoly pro územní plánování stanovené v kap. B. bodě 6.1. Změna ÚP je se ZÚR OK v části vymezení rozvojové oblasti celostátního významu OB8 Olomouc v zásadě v souladu, neboť respektuje postavení Olomouce jako rozvojového pólu a promítá koncentraci rozvojových aktivit převážně do zastavěného území prostřednictvím stabilizací, přestaveb a využití vnitřních rezerv (zejm. přeměny areálů a brownfieldů na smíšené obytné využití a doplnění veřejných prostranství), čímž naplňuje principy preferované koncentrace antropogenních aktivit v rozvojové oblasti. Změna ÚP aktualizuje rozvoj města na základě Zprávy o uplatňování a v souhrnu s ÚP Olomouc je nadále v souladu se ZÚR OK.

D.3.3 Zpřesnění vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a vymezení dalších specifických oblastí nadmístního významu (kap. C.)

Vyhodnocení souladu:

ZÚR OK vymezuje specifickou oblast nadmístního významu - s vysokou koncentrací stávající a očekávané těžby NSO9, která dle Výkresu uspořádání území kraje obsahující specifické oblasti (č. 1b.) zasahuje jižní část města Olomouc. V toto území nedochází

Změnou ÚP k vymezení žádné návrhové plochy. Žádné jiné specifické oblasti se na území města nevyskytují. Změna ÚP je v souladu se ZÚR OK.

D.3.4 Zpřesnění vymezení ploch a koridorů vymezených v politice územního rozvoje a přebíraná věcná řešení územního rozvojového plánu, zejména zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory a akcelerační oblasti a, je-li to účelné, jejich zpřesnění (kap. D.)

D.3.4.1 Plochy a koridory dopravní infrastruktury (kap. D.1.)

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP je se ZÚR OK v souladu, neboť respektuje a promítá do řešení územního plánu nadřazené záměry na dostavbu a modernizaci dálnice D35 v dotčeném úseku (Křelov/Skrbeň – Olomouc). Změna ÚP zároveň nevytváří nové rozvojové záměry, které by byly s koridorem D35 v kolizi.

D.3.4.2 Plochy a koridory technické infrastruktury (kap. D.2.)

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP je se ZÚR OK v části D.2 Plochy a koridory technické infrastruktury (zejména D.2.1 Zásobování elektrickou energií) v zásadě v souladu, neboť přebírá a promítá nadřazené požadavky na územní ochranu a koordinaci záměrů přenosové soustavy, když do koncepce zásobování elektrickou energií doplňuje a zpřesňuje návrhové prvky v návaznosti na ZÚR OK (zejména vymezení nadmístního vedení VVN 400 kV). Změna tím vytváří územní předpoklady pro rozvoj přenosové soustavy při současném respektování, že využití dotčených ploch nesmí znemožnit umístění liniových staveb technické infrastruktury a že konkrétní umístění tras je možné v rámci koridoru dále upřesňovat dle místních podmínek a podrobnější dokumentace.

Současně Změna ÚP postupuje v intencích obecných ustanovení ZÚR OK pro vymezování koridorů technické infrastruktury, tj. ponechává prostor pro směrové odchylky tras a pro umístění souvisejících staveb nezbytných pro funkceschopnost vedení a předpokládá koordinaci případných křížení s dopravní infrastrukturou v navazujících stupních dokumentace.

D.3.5 Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a koridorů nadmístního významu, včetně stanovení jejich účelu a požadavků na jejich využití (kap. E.)

D.3.5.1 Plochy a koridory dopravní infrastruktury (kap. E.1.)

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP je se ZÚR OK v části E.1 Plochy a koridory dopravní infrastruktury v zásadě v souladu. Změna ÚP upravuje nebo nově vymezuje koridory a plochy s rozdílným způsobem využití, tak aby byly v souladu s plochami a koridory dopravní infrastruktury – silniční sítě vymezenými v ZÚR OK, konkrétně upravuje plochy a koridory pro zajištění souladu s koridory DS18, DS26. Koridorů DS25, DS32, DS24, DS80, DS82 se Změna územního plánu nedotýká, tudíž ÚP Olomouc v platném znění je v tomto ohledu nadále v souladu se ZÚR OK. Viz Hlavní výkres (Z10.2/I/02.1), výkres Koncepce dopravní

infrastruktury (Z10.2/I/02.2) a Hlavní výkres – změny, bez standardizace (Z10.2/II05.1). Rovněž viz kap. I odůvodnění změny ÚP.

Změna ÚP upravuje nebo nově vymezuje koridory a plochy s rozdílným způsobem využití, tak aby byly v souladu s plochami a koridory dopravní infrastruktury – železniční sítě vymezenými v ZÚR OK, konkrétně upravuje plochy a koridory pro zajištění souladu s koridorem DD3. Koridorů DD2, DD6, DD7, DD8 se Změna ÚP nedotýká, tudíž ÚP Olomouc v platném znění je v tomto ohledu nadále v souladu se ZÚR OK. Viz Hlavní výkres (Z10.2/I/02.1), výkres Koncepce dopravní infrastruktury (Z10.2/I/02.2) a Hlavní výkres – změny, bez standardizace (Z10.2/II05.1). Rovněž viz kap. I odůvodnění změny ÚP.

Ostatní druhy dopravy stanovené ZÚR OK jsou rovněž Změnou ÚP rovněž dány do souladu (nově vymezuje koridor cyklistické dopravy jako síť cyklistických stezek a tras na území města Olomouce) nebo nejsou Změnou dotčeny a jejich vymezení v UP Olomouc v platném znění je v souladu se ZÚR OK.

D.3.5.2 Plochy a koridory technické infrastruktury (kap. E.2.)

Pro řešené území vyplývají následující požadavky z hlediska ploch a koridorů technické infrastruktury nadmístního významu, a to v oblasti zásobování elektrickou energií (bod A.4.2.4.):

- (60.) Respektovat koncepci zásobování elektrickou energii znázorněnou ve výkresu B. 5.Schéma koncepce zásobování elektrickou energii a plynem (cílový stav)1:200000. Za koncepci se v řešení považuje soubor ploch a koridorů, jejichž existence a funkceschopnost zásadním způsobem ovlivňuje zásobování kraje i sousedních území elektrickou energií. Koncepci tvoří jak stávající, tak i navržené vedení přenosové soustavy a distribuční soustavy včetně zařízení nezbytných pro zabezpečení funkceschopnosti liniových staveb. Koncepce zobrazena ve výkresu B.5. znázorňuje tzv. cílový stav, tj. stav po naplnění všech záměrů nadmístního a republikového významu.
- (61.) Na území Olomouckého kraje respektovat tato zařízení a liniové stavby nadmístního významu elektrizační soustavy s jejich ochrannými pásmy:
  - (61.3) distribuční soustavu 110 kV:
    - (61.3.2.11) transformační stanice 110/22 kV Slavonín včetně napájecího vedení 110 kV;.

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP upravuje nebo nově vymezuje koridory a plochy s rozdílným způsobem využití, tak aby byly v souladu s plochami a koridory technické infrastruktury vymezenými v ZÚR OK, konkrétně upravuje plochy a koridory pro zajištění souladu s koridory TE2, TE3, TE8, TE20. Koridorů TE9, TE10, TV5, TV6, TV7 se Změna územního plánu nedotýká, tudíž ÚP Olomouc v platném znění je v tomto ohledu nadále v souladu se ZÚR OK. Viz Hlavní výkres (Z10.2/I/02.1), výkres Koncepce technické infrastruktury (Z10.2/I/02.3) a Hlavní výkres – změny, bez standardizace (Z10.2/II05.1). Viz kap. I odůvodnění změny ÚP. Rovněž viz kap. I odůvodnění změny ÚP.

D.3.6 Vymezení akceleračních oblastí nadmístního významu, včetně určení druhu primární energie zdrojů, pro něž se oblast vymezuje (kap. F.)

ZÚR OK nestanovují akcelerační oblasti nadmístního významu.

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP nemá vliv na ustanovení.

D.3.7 Vymezení ploch a koridorů regionálního územního systému ekologické stability a, je-li to účelné, zpřesnění vymezení ploch a koridorů nadregionálního územního systému ekologické stability (kap. G.)

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP respektuje vymezení, charakter a funkci jednotlivých skladebných prvků ÚSES. Změna ÚP je v souladu s vymezenými ÚSES v ZÚR OK.

D.3.8 Vymezení ploch pro těžbu nerostů (kap. H.)

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP respektuje vymezení, charakter a funkci jednotlivých ložisek nerostných surovin.

D.3.9 Stanovení cílových kvalit krajin, včetně územních podmínek pro jejich zachování, nebo dosažení (kap. I.)

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP navazuje na ÚP Olomouc. Změna ÚP je se ZÚR OK v kap. I v zásadě v souladu, neboť respektuje cílovou kvalitu otevřené kulturní zemědělské krajiny s dominantní zemědělskou funkcí tím, že rozvoj sídelní struktury směřuje přednostně do zastavěného území a jeho návaznosti (stabilizace, přestavby, vnitřní rezervy) a nevytváří koncepční tlak na plošné rozšiřování urbanizace do volné krajiny Hané.

D.3.10 Přebírané vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace z územního rozvojového plánu a, je-li to účelné, jejich zpřesnění (kap. J.)

Vyhodnocení souladu:

ZÚR OK nepřebírají z územního rozvojového plánu vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace. ZÚR OK proto nemá vliv na Změnu ÚP Olomouc.

D.3.11 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanace (kap. K.)

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP respektuje vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření ze ZÚR OK a zpřesňuje jejich vymezení. Úprava koridorů a ploch s rozdílným způsobem využití ve Změně ÚP se v plné míře odrazila v úpravě ploch a koridorů VPS a VPO. Tím je zajištěn soulad změny se ZÚR OK. Viz Hlavní výkres (Z10.2/I/02.1), Výkres VPS, VPO a asanací (Z10.2/I/03). Rovněž viz kap. I odůvodnění změny ÚP.

Změna ÚP konkrétně upravuje plochy a koridory VPS pro zajištění souladu s koridory DS18, DS26. Koridorů DS25, DS32, DS24, DS80, DS82 se Změna územního plánu nedotýká, tudíž ÚP Olomouc v platném znění je v tomto ohledu nadále v souladu se ZÚR OK.

Změna ÚP konkrétně upravuje plochy a koridory VPS pro zajištění souladu s koridorem DD3. Koridorů DD2, DD6, DD7, DD8 se Změna ÚP nedotýká, tudíž ÚP Olomouc v platném znění je v tomto ohledu nadále v souladu se ZÚR OK.

Změna ÚP konkrétně upravuje plochy a koridory VPS pro zajištění souladu s koridory TE2, TE3, TE8, TE20. Koridorů TE9, TE10, TV5, TV6, TV7 se Změna územního plánu nedotýká, tudíž ÚP Olomouc v platném znění je v tomto ohledu nadále v souladu se ZÚR OK.

D.3.12 Stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí a na řešení v územně plánovací dokumentaci obcí s přihlédnutím ke stanovené sídelní struktuře (kap. L.)

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP respektuje požadavky ZÚR OK na koordinaci územně plánovacích činností. ÚP Olomouc stanovuje koncepci protipovodňové ochrany a navrhuje protipovodňová opatření, které Změna ÚP upravuje. V rámci Změny ÚP jsou zpřesněny některé plochy koridory vymezené v ZÚR OK. Změna ÚP respektuje limity území a ochranná pásma. Stanovením základní koncepce je zajištěny ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Ostatních ustanovení se Změna ÚP nedotýká. Změna ÚP je v souladu se ZÚR OK.

D.3.13 Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny (kap. M)

Vyhodnocení souladu:

ZÚR OK na základě výsledků posouzení vlivů na evropsky významnou lokalitu, nebo ptačí oblast se uplatnění kompenzačních opatření nenavrhuje. ZÚR OK proto nemá vliv na Změnu ÚP.

D.3.14 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv (kap. N)

Vyhodnocení souladu:

Změna ÚP je s požadavky ZÚR OK na územní rezervy v zásadě v souladu, neboť zachovává jejich účel jako dlouhodobě chráněných ploch a koridorů, jejichž využití nesmí být měněno způsobem znemožňujícím nebo podstatně ztěžujícím budoucí záměr.

Územní rezerva RDS4 je Změnou ÚP územního plánu zajištěna nově vymezením návrhové plochy dopravní infrastruktury pro tzv. severní spoj. Viz Hlavní výkres (Z10.2/I/02.1), výkres Koncepce dopravní infrastruktury (Z10.2/I/02.2) a Hlavní výkres – změny, bez standardizace (Z10.2/II05.1). Rovněž viz kap. I odůvodnění změny ÚP.

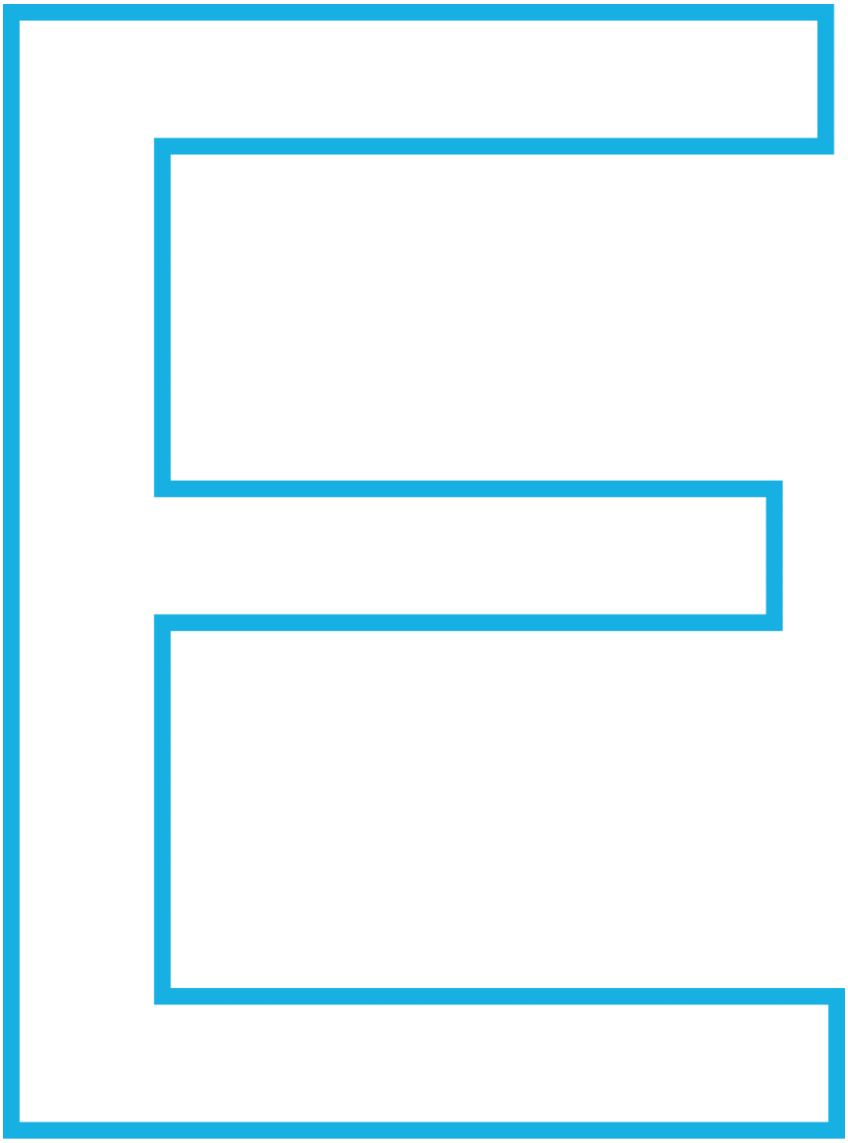
V rámci Změny ÚP byl koridor územní rezervy pro kanál D-O-L z dokumentace vypuštěn. Důvodem je jeho zrušení v platném znění PÚR ČR. Příslušná část ZÚR OK se nepoužije, neboť je v rozporu s PÚR ČR.

D.3.15 Vymezení ploch a koridorů, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií (kap. O.)

Vyhodnocení souladu:

Pro řešené území nevyplývají z kapitoly pro Změnu ÚP žádné požadavky z hlediska vymezení ploch a koridorů pro zpracování územních studií.

E) VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM A POKYNY



E.1 ÚVOD

Zastupitelstvo města Olomouce na svém zasedání dne 17. 6. 2019 usnesením č. 6 v souladu s § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, schválilo pořízení Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc. Příloha č. 1 Zprávy o uplatňování Územního plánu Olomouc (dále také „Příloha ZOU“) obsahuje Zadání souboru změn č. X.

Členění Přílohy č. 1 ZOU vychází z obsahu přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a je strukturována dle textové části Územního plánu Olomouc.

ZOU i Příloha ZOU je zpracována dle požadavku, uvedeném v ustanovení § 55 odst. 1 stavebního zákona a s využitím ustanovení § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Dle uvedeného ustanovení stavebního zákona předloží pořizovatel zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Olomouce ze dne 5. 6. 2023 byl Soubor změn č. X ÚP Olomouc rozdělen na dvě části, a to na Soubor změn č. X/1 a Soubor změn č. X/2. Soubor změn č. X/1 (nahrazení podmínky pořízení regulačního plánu RP-11 a RP-15 podmínkou pořízení územní studie) byl vydán dne 10. 6. 2024.

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Olomouce ze dne 3. 11. 2025 byl Soubor změn č. X/2 ÚP Olomouc rozdělen na tři části, a to na Soubor změn č. X/2A, X/2B a X/2C.

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Olomouce ze dne 12. 12. 2025 byl Soubor změn č. X/2A ÚP Olomouc rozdělen na čtyři části, a to na Soubor změn č. X/2A (hlavní část změn), X/2D (fotovoltaické elektrárny), X/2E (Topolová) a X/2F (Slavonín Zolova).

E.2 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH ZE ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ

Vypořádání požadavků ze zprávy o uplatňování (tzv. řešení) odpovídá aktuálnímu stavu dokumentace.

E.2.1 Požadavky na uspořádání obsahu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejího odůvodnění

- Bude prověřen obsah grafické části územního plánu ve smyslu souladu s prováděcími vyhláškami stavebního zákona, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

  Řešení:

  Splněno. Soubor změn č. X/2A ÚP Olomouc (dále také „Změna ÚP“ nebo „Změna č. X/2A“) zaktualizoval ÚP Olomouc v souvislosti s novelizací stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

- Bude prověřena struktura textové části územního plánu ve smyslu souladu s prováděcími vyhláškami stavebního zákona, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Řešení:

Splněno. Změna ÚP zaktualizovala textovou část ÚP Olomouc v souvislosti s novelizací stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Následně byl zohledněn nový stavební zákon č. 283/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

- Výroková část změny územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část – s uvedením pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny. Textová část bude obsahovat náležitosti dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, včetně aktualizace zastavěného území. Grafická část bude obsahovat vybrané výkresy Územního plánu Olomouc znázorňující měněné jevy – s grafickým znázorněním pouze těch jevů, které jsou v územním plánu měněny. Měněné jevy se zobrazí do čistého mapového podkladu v měřítku příslušných výkresů Územního plánu Olomouc.

  Řešení:

  Splněno. Změna ÚP zaktualizovala výrokovou část ÚP Olomouc v souvislosti s novelizací stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Následně byl zohledněn nový stavební zákon č. 283/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

- Odůvodnění změny územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část. Textová část bude odpovídat rozsahu uvedenému v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů, a dále bude obsahovat náležitosti vyplývající ze správního řádu a z § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Odůvodněny budou jen měněné části územního plánu – s uvedením podkladů pro jeho vydání. Součástí odůvodnění bude srovnávací text, kde bude uveden celý text původní výrokové části s vyznačením změn textu. Grafická část odůvodnění bude obsahovat vybrané výkresy Územního plánu Olomouc znázorňující měněné jevy. Koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu lze zpracovat jako výřez řešeného území, pokud zůstane jednoznačně patrné, které části vydaného výkresu se výřez týká. Grafická část může být doplněna schématy.

  Řešení:

  Splněno. Změna ÚP obsahuje odůvodnění změny ÚP Olomouc v souladu s novým stavebním zákonem č. 283/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcími předpisy.

- Budou aktualizovány limity využití území a doplněny chybějící, zejména ochranné pásmo ČOV Nové Sady.

  Řešení:

  Splněno. Limity využití území byly v Koordinačním výkrese aktualizovány (včetně vložení ochranného pásma ČOV Nové Sady).

- V souladu se změnou legislativních podmínek bude v územním plánu mimo jiné řešeno zejména uplatnění nově definovaných pojmů (soubor staveb, stavba hlavní a stavba vedlejší, čerpací stanice PHM) a doplněných cílů a úkolů územního plánování (stanovení požadavků na uspořádání a řešení veřejných prostranství, stanovení podmínek s ohledem na využitelnost navazujícího území, stanovení podmínek pro rozvoj rekreace včetně rekreace každodenní a krátkodobé). V souladu s § 43 odst. 1 bude prověřena možnost vymezení ploch změn v krajině.

Řešení:

Splněno. Změna prověřila pojmy vzhledem k aktuální legislativě. Hlavní a vedlejší stavby a soubor staveb jsou nově definovány v § 5 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.. Čerpací stanice pohonných hmot je definovaná v zákoně o pohonných hmotách č. 311/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, což je výraz v souladu s výrazem, který je v ÚP využit např. v článku 80 odst. 3 nebo v článku 87 odst. 3 přílohy A odůvodnění Změny ÚP. Proto je nadbytečné tyto pojmy vkládat do územního plánu. Pro zajištění rekreace (včetně každodenní a krátkodobé) jsou v územním plánu vymezeny zejména plochy veřejné rekreace, prvky zeleně liniové apod. Podmínky těchto ploch jsou Změnou ÚP aktualizovány. Podrobnější uspořádání veřejných prostranství je zajištěno prostřednictvím nově stanovených prvků regulačního plánu (viz ČÁST ŠEST, oddíl V přílohy A odůvodnění Změny ÚP). Změnou ÚP byly vymezeny plochy změn v krajině (viz Výkres ZČU Změny ÚP).

- Pokud ze zpracování souboru změn Územního plánu Olomouc vyplyne požadavek na řešení problematiky nadmístního významu na území statutárního města Olomouce, bude zahrnut do uvedené změny.

  Řešení:

  Problematika nadmístního významu nebyla Změnou ÚP v průběhu zpracování identifikována.

E.2.2 Požadavky na vymezení zastavěného území

- Zastavěné území bude aktualizováno s ohledem na skutečný stav území.

  Řešení:

  Splněno. Zastavěné území bylo aktualizováno.

E.2.3 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- Základní koncepce rozvoje území nebude měněna. Případné dílčí úpravy budou vycházet z požadavků na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny. Z průběžně aktualizovaných Územně analytických podkladů (ÚAP) budou doplněny požadavky na ochranu a rozvoj hodnot např. dálkové pohledy.

  Řešení:

  Splněno. Základní koncepce nebyla měněna. Pro její zdůraznění byly založeny dvě nová schémata urbánní a krajinné koncepce. Proběhlo pouze formální přesunování koncepčních ustanovení s cílem zpřehlednění textu.

E.2.4 Požadavky na urbanistickou koncepci

- Bude prověřena struktura a obsah urbanistické koncepce zejména s ohledem na aktuální právní předpisy, územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady.

  Řešení:

Splněno.

- Bude prověřena správnost vymezení stabilizovaných ploch v zastavěném území ve vztahu ke skutečnému stavu území: v některých stabilizovaných plochách se žádná zástavba nenachází a stanovené podmínky pak neodpovídají možnostem území – např. plochy veřejného vybavení 16/012S, 16/167S se stanovenou areálovou strukturou, v některých stabilizovaných plochách se nachází zástavba, která stanoveným podmínkám neodpovídá – např. v případě plochy smíšené obytné 15/089S s blokovou strukturou, plochy smíšené obytné 22/035S a části plochy smíšené obytné 27/096S s kompaktním rostlým vesnickým typem struktury, které jsou stabilizovanými zahrádkářskými osadami. V některých stabilizovaných plochách je velká část území nezastavěná a umožňující dostavbu, pro kterou je žádoucí stanovit podmínky prostorové regulace – např. plochy smíšené obytné 10/109S, 10/124S.

  Řešení:

  Splněno. Vymezení stabilizovaných ploch bylo nově prověřeno na celém území města. Stabilizace proběhla s ohledem na stávající funkční i prostorové podmínky.
  V návaznosti na to byly pro stabilizované plochy nově definovány podmínky prostorového uspořádání, tj. maximální výška pro stabilizované plochy, zastavěnost, strukturu zástavby a minimální podíl zeleně. Pro novou zástavbu ve stabilizovaných plochách nejsou stanoveny číselné hodnoty, ale jejich podoba se odvíjí od stávající výšky, zastavěnosti, struktury zástavby a minimálního podílu zeleně. Tím je dána větší váha udržení stabilního prostředí v takto definovaných plochách.

- Bude prověřena možnost vymezit stabilizované plochy v zastavěném území, které jsou bez zástavby nebo s minimálním podílem zástavby, jako plochy zastavitelné, případně jako plochy přestavby, včetně stanovení podmínek prostorové regulace; současně bude v těchto plochách prověřena možnost stanovení podmínek pro rozhodování v území –územní studie, regulačního plánu, etapizace apod.

  Řešení:

  Splněno. V souvislosti s předešlým požadavkem na vymezení stabilizovaných ploch, byly prověřeno celé území města a detekováno území, které funkčně, prostorově nebo z obou předešlých hledisek zasluhuje přeměnu. Takováto území jsou vymezena jako plochy transformační, kde byla prověřena maximální výška a další podmínky územního plánu (viz Výkres ZČU Změny ÚP, příloha B tohoto odůvodnění).

- Bude prověřeno převedení ploch přestaveb do ploch stabilizovaných, zejména na základě stavu území a vydaných územních rozhodnutí (viz kap. A.1.2. ZOU), např. 02/074P, 09/090P.

  Řešení:

  Splněno. Viz předešlý požadavek.

- Budou upřesněny podmínky využití stabilizovaných ploch mimo jiné i s využitím souvisejících požadavků uvedených v odůvodnění. Zejména v plochách smíšených obytných bude prověřena možnost stanovit limity zastavěnosti a minimálního podílu zeleně.

  Řešení:

  Splněno. Viz výše.

- Bude řešena problematika výstavby ve stabilizovaných plochách v případě demolic velkého rozsahu. (změna plochy stabilizované na plochu přestavby) ve vazbě na stávající systém zásobování vodou, a hlavně odkanalizování a dále ve vazbě na studii Koncepce vodního hospodářství města Olomouce (dále jen KVH).

  Řešení:

  Splněno. Plochy transformační nebyly vymezeny v takovém rozsahu, aby jejich případná zástavba výrazně zasáhla do koncepce vodního hospodářství. Intenzivnější využívání zastavěného území snižuje nároky na budování nových sítí vodohospodářské infrastruktury.

- Bude prověřena možnost převedení zastavitelných ploch, které jsou již zastavěny, do ploch stabilizovaných. V souvislosti s tím bude prověřena možnost zrušení stanovených podmínek, např. pořízení územní studie, etapizace apod. Jedná se zejména o plochu smíšenou obytnou 13/078Z, plochy smíšené výrobní 09/146Z, 11/110Z, 11/112Z, 27/110Z, 30/003Z, 30/005 a část plochy 09/169Z, atd.

  Řešení:

  Splněno. Viz kap. I.4.2. tohoto odůvodnění.

- Bude prověřen rozsah ploch veřejné rekreace s ohledem na skutečný stav území, zejména ploch, ve kterých jsou umístěny objekty: 27/023Z (Nemilany – jih), 27/102Z (Nové Sady – Andělská), a s ohledem na reálnost navrhovaného využití, a dále plochy rekultivace 28/038R, která je zahrádkářskou osadou, tak, aby nebyla ponížena stávající kulturně historická hodnota lokality (tj. bez dalšího rozšiřování chatové osady).

  Řešení:

  Splněno. Plocha veřejné rekreace 27/023Z (nově RO.27-023) byla upravena, byla vymezena plocha veřejné rekreace 27/102Z (nově RO.27-102), byla vymezena plocha stabilizovaná individuální rekreace 28/038S (nově RI.28-038).

- Bude prověřena možnost převzít z evidovaných územních studií základní koncepční prvky a zásady prostorové regulace. Zejména se jedná o územní studie uvedené v kap. A.1.5. ZOU a dále např. studie: Nové Sady – Střední Novosadská, Droždín – západ (aktualizace), Hejčín – park Cyrilometodějské náměstí, Hodolany – ul. Horova, Holice – jih, Holice – bytové domy u Solných mlýnů, Chválkovice – Bratří Wolfů (aktualizace), Lošov – Na strážích (aktualizace), Nová Ulice – Litovelská, atd.

  Řešení:

  Splněno. Podrobněji viz kap. I.4.2. tohoto odůvodnění.

- Bude prověřen rozsah ploch podmíněných etapizací s ohledem na skutečný stav území a reálné možnosti jeho dostavby, zejména v lokalitách Slavonínská, Josefa Beka, Za Andělskou, Dolní Novosadská, Chomoutov.

  Řešení:

  Splněno. Podrobněji viz kap. I.4.2. tohoto odůvodnění.

- Bude prověřen rozsah vymezení subcenter a městských tříd, dále budou doplněny kategorie městských tříd a s ohledem na ně upřesněny podmínky využití.

Řešení:

Splněno. Polycentrický systém byl převzat a aktualizován. Z kategorie městských tříd byly vyčleněna kategorie dopravně významných ulic. Polycentrický systém je obsažen ve Schématu urbánní koncepce a v Hlavním výkrese.

- Bude dořešena problematika nábřeží v kap. 3.2.4. Město a řeka, kde jsou užívány různé pojmy, které se vzájemně překrývají a jejichž výklad je nejednoznačný.

  Řešení:

  Splněno. Bod 3.2.4. byl upraven do článku 5 ÚP. Výrazy pro městské a rekreační nábřeží a přírodní břehy jsou sjednoceny a vloženy do nově založeného Schématu krajinné koncepce.

- Bude prověřena problematika liniové zeleně ve stabilizovaných plochách s ohledem na stávající vedení technické infrastruktury. (se zohledněním požadavků KVH v souladu se schválenou studií „Hospodaření se srážkovými vodami – cesta k modrozelené infrastruktuře“).

  Řešení:

  Splněno. Územní podmínky pro liniovou zeleň jsou v územním plánu dostatečně zajištěny vymezením překryvného prvku zeleň liniová, která tvoří koncepci veřejné rekreace ve městě, koncepci veřejné rekreace v krajině, koncepci protipovodňové ochrany a koncepci protierozní ochrany. Územní podmínky pro zelenou infrastrukturu zajišťuje vyjma shora jmenovaných koncepcí i územní systém ekologické stability, koncepce vodních toků a ploch a koncepce lesů.

- Bude doplněna možnost přístavby výtahů u dokončených staveb, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití (bod 3.4.7. ÚP).

  Řešení:

  Splněno. Bod 3.4.7 ÚP byl přesunut do obecných podmínek přípustnosti (článek 80 přílohy A tohoto odůvodnění), kde je možnost výstavby výtahů uvedena.

- Bude prověřena správnost stanovení maximální výšky ve stabilizovaných a přestavbových plochách s ohledem na skutečný stav území, zejména s využitím podrobné analýzy výšek v bakalářské práci Tomáše Tuháčka (viz např. plochy smíšené obytné 03/023S v Hodolanech při ulici Jeremenkova, 15/092S při ulici I. P. Pavlova, 05/013S a 05/019S při ulici Litovelská, 28/079S, 28/139, 28/084P, 13/049S, 13/048S a 13/046S při ulici Jižní, plochy veřejného vybavení v areálu Fakultní nemocnice, areál ADM při ulici Hamerská - plochy 24/015S a 24/035S, areál Na Zákopě - plocha 09/116S, plocha 05/019S, areál PENAM – plocha 10/141S, areál OLMA – plocha 10/152S, areál NESTLÉ – plocha 12/075S, 05/025P).

  Řešení:

  Splněno. Vymezení stabilizovaných ploch bylo nově prověřeno na celém území města. Stabilizace proběhla s ohledem na stávající funkční i prostorové podmínky.
  V návaznosti na to byly pro stabilizované plochy nově definovány podmínky prostorového uspořádání, tj. maximální výška pro stabilizované plochy, zastavěnost, strukturu zástavby a minimální podíl zeleně. Pro novou zástavbu ve stabilizovaných plochách nejsou stanoveny číselné hodnoty, ale jejich podoba se odvíjí od stávající výšky, zastavěnosti, struktury zástavby a minimálního podílu zeleně. Tím je dána větší váha udržení stabilního prostředí v takto definovaných plochách.

- Bude prověřena správnost stanovení maximální výšky v ochranném pásmu kulturních památek areálu chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku a areálu bývalého premonstrátského kláštera Hradisko s ohledem na stanovené podmínky památkové ochrany.

  Řešení:

  Splněno. Vymezení stabilizovaných ploch bylo nově prověřeno na celém území města. Stabilizace proběhla s ohledem na stávající funkční i prostorové podmínky.
  V návaznosti na to byly pro stabilizované plochy nově definovány podmínky prostorového uspořádání, tj. maximální výška pro stabilizované plochy, zastavěnost, strukturu zástavby a minimální podíl zeleně. Pro novou zástavbu ve stabilizovaných plochách nejsou stanoveny číselné hodnoty, ale jejich podoba se odvíjí od stávající výšky, zastavěnosti, struktury zástavby a minimálního podílu zeleně. Tím je dána větší váha udržení stabilního prostředí v takto definovaných plochách a zohledněna tak památková ochrana ochranného pásma národních kulturních památek.

- Bude prověřen, případně upřesněn a doplněn, výklad stanovené maximální výšky, zejména v případě ztížených podmínek, dále budou mimo jiné upřesněny podmínky překročení maximální výšky při dostavbě proluk v tom smyslu, že se musí jednat o doplnění celku, přičemž předpokladem je přítomnost navazujících objektů, které nějakým způsobem předem determinují objem, výšku nebo půdorys nové zástavby (stavba v proluce musí být hmotově určena sousedními stavbami a musí se jednat o v zásadě stejnorodou část, viz metodika MMR – Posuzování návrhu zástavby v proluce, možnosti nástaveb ve stabilizovaných plochách budou uvedeny do souladu s možností dostavby proluk a areálů, dále budou rozlišeny možnosti nástaveb hlavních hmot objektů od nástaveb dvorních křídel.

  Řešení:

  Splněno. Viz úpravy podmínek prostorového uspořádání – ČÁST ŠEST, oddíl III. přílohy A tohoto odůvodnění.

- Bude prověřeno doplnění definic základních pojmů, se kterými pracuje Územní plán Olomouc, do výrokové části ÚP. Budou prověřeny a případně upřesněny definice, zejména „parkování na terénu vybavené vzrostlou zelení, hromadné garáže, pozemky oplocených hřišť, městský charakter území, nerušivé služby, související dopravní a technická infrastruktura…; budou případně doplněny definice pojmů používaných v textu územního plánu, např. hlavní část (hmota) objektu (viz str. D76), sad, altán atd.

  Řešení:

  Splněno. Změna ÚP nově zakládá novou výrokovou ČÁST DEVATENÁCT, kde jsou definovány nezbytně potřebné pojmy územního plánu na území města.

- Bude prověřeno zařazení doplňujících podmínek uvedených v odůvodnění do příslušných kapitol výroku ÚP. Zejména se jedná o podmínky související se stanovenou maximální výškou (str. D76, D240), kde je navíc nutné upřesnit pravidla a formulace, podmínky využití hodnotné části krajiny a rekreačně přírodního prstence (str. D233), stanovení objemu rekreačních a zahrádkářských chat (str. A5, A9) apod.

  Řešení:

  Splněno. Viz úpravy podmínek prostorového uspořádání – ČÁST ŠEST, oddíl III. přílohy A tohoto odůvodnění.

- Bude prověřeno doplnění požadavku na pohodu bydlení, který je zmíněn v odůvodnění ÚP, do výrokové části ÚP. Tento požadavek uvedený v odůvodnění kap. 4.7.1. (Plochy stabilizované v zastavěném území: V plochách smíšených obytných a v územích sousedících s těmito plochami se za kvalitu prostředí považuje zejména pohoda bydlení) je možno uvést v příslušných kapitolách výroku jako obecný požadavek související s kvalitou prostředí v obytných územích, současně budou upraveny podmínky ochrany před hlukem v souvislosti se změnou nároků na ochranu veřejného zdraví (např. formulace „v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem“, apod.).

  Řešení:

  Splněno. Změna ÚP novou výrokovou ČÁST DEVATENÁCT (Pojmy), kde je definován výraz „pohoda bydlení“. definovány nezbytně potřebné pojmy územního plánu na území města. V původním bodě 7.1. je redukován odkaz na zajištění ochrany před hlukem a vibracemi. Toto zrušení je formálního charakteru, který nemá vliv na posuzování konkrétních záměrů v navazujících správních řízeních. Tuto podmínku (ať již bude či nebude uvedena v územním plánu) z povahy věci musí splnit každý stavební záměr, který je umisťován v území, má-li být povolen, neboť v zásadě platí, že nelze povolit stavební záměr, který hygienické limity nesplňuje.

- Budou prověřeny a popřípadě upraveny nepřesné formulace, které by mohly vést k různým interpretacím. Např. v bodě 12.4. formulace podmínky využití ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie (resp. pořízením regulačního plánu): „ nelze … umisťovat stavby a zařízení …“ – podmínka se vztahuje i na dělení pozemků a změny staveb; dále např. v bodě 4.7.1 a 4.8.1. formulace podmínek využití stabilizovaných ploch: „za změnu se nepovažují …“ – soud interpretoval tak, že žádné další podmínky není třeba zkoumat apod.

  Řešení:

- **Splněno. Formulace územního plánu byly prověřeny a případně upraveny. Původní bod 12.4. ÚP je aktualizován na základě platného znění zejména nového stavebního zákona č. 283/2021, který v mezičase vešel v účinnost. Aby nebyl úplně blokován rozvoj ploch a koridorů určených ke zpracování územní studií a regulačních plánů, je na takto vymezených plochách a koridorech při neexistenci zaevidované územní studie či neschváleného regulačního plánu umožněna výstavba některých staveb a zařízení, terénních úprav a udržovacích prací. Výčet těchto záměrů je navázán na nový stavební zákon, respektive jeho přílohu Přílohu č. 1, která obsahuje kategorii drobných staveb, na kterou jsou kladeny menší požadavky z hlediska povolovacích procesů. Podle § 171 NSZ totiž „záměr vyžaduje povolení s výjimkou drobných staveb a změn využití území, u kterých tak stanoví tento zákon.“ Takováto množina záměrů je tedy jistě vhodná pro přípustnost v ploše pro zpracování územní studie.** Bude prověřeno ustanovení „rozvíjet bydlení na plochách“ v kapitole koncepce rozvoje lokalit (kap. 4.10.) u ploch smíšených obytných s areálovou strukturou zástavby 10/140P, 10/142Z, 12/123P, 12/127P a „rozvíjet rezidenční charakter lokality“ u plochy 15/115Z.

  Řešení:

  Splněno. Text původního bodu 4.10. ÚP byl přepracován – nyní ČÁST DVA, oddíl III.

- Bude prověřena správnost stanovení maximální výšky s ohledem na skutečný stav území ve stabilizovaných, přestavbových a zastavitelných plochách (pozn. doplněný pokyn na základě požadavku ZMO dne 17.6.2019).

  Řešení:

  Splněno. Vymezení stabilizovaných ploch bylo nově prověřeno na celém území města. Stabilizace proběhla s ohledem na stávající funkční i prostorové podmínky. V návaznosti na to byly pro stabilizované plochy nově definovány podmínky prostorového uspořádání, tj. maximální výška pro stabilizované plochy, zastavěnost, strukturu zástavby a minimální podíl zeleně. Pro novou zástavbu ve stabilizovaných plochách nejsou stanoveny číselné hodnoty, ale jejich podoba se odvíjí od stávající výšky, zastavěnosti, struktury zástavby a minimálního podílu zeleně. Tím je dána větší váha udržení stabilního prostředí v takto definovaných plochách. Rovněž bylo prověřeno celé území města a detekováno území, které funkčně, prostorově nebo z obou předešlých hledisek zasluhuje přeměnu. Takováto území jsou vymezena jako plochy transformační, kde byla prověřena maximální výška a další podmínky územního plánu (viz Výkres ZČU Změny ÚP, příloha B tohoto odůvodnění).

E.2.5 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

- Bude prověřena struktura a obsah koncepce veřejné infrastruktury zejména s ohledem na aktuální právní předpisy, územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady.

  Řešení:

  Splněno. Viz ČÁST ČTYŘI přílohy A tohoto odůvodnění.

- Bude prověřen rozsah ploch dopravní infrastruktury vymezených pro vedení východní tangenty (DS-02) s ohledem na podrobnější dokumentaci DUR a mimo jiné i s ohledem na rozsah areálu logistického centra v ploše 11/112Z a 11/110Z a dále s ohledem na historickou cestní síť a ostatní dochované části kulturní krajiny.

  Řešení:

  Splněno. Řešení ploch bylo upraveno (viz Hlavní výkres Změny ÚP).

- Bude prověřen rozsah koridoru severního spoje včetně vymezené územní rezervy s ohledem na zpracovanou územní studii „Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce“.

  Řešení:

  Splněno. Řešení ploch bylo upraveno (viz Hlavní výkres Změny ÚP).

- Bude prověřena možnost upravit trasu navrhovaného vodovodu TV-25 v Neředíně dle studie US-108 „Okružní“.

  Řešení:

  Splněno. Trasa navrženého vodovodu byla upravena dle uvedené evidované územní studie (viz výkres Koncepce technické infrastruktury Změny ÚP).

- Bude prověřen rozsah ploch veřejných prostranství s ohledem na skutečný stav území a majetkoprávní vztahy, zejména ploch veřejných prostranství vedených přes pozemky stávajících rodinných domů: 10/074Z v lokalitě Bystrovanská ve Chválkovicích, 10/063P

v lokalitě Horova ve Chválkovicích, 18/039Z v Chomoutově v ulici Baarova, 20/066P v Droždíně v ulici U Gregoráku, 23/041S v Lošově Pod Hvězdárnou, 27/081P na Nových Sadech v lokalitě Andělská, 27/069P ve Slavoníně v ulici Cihlářská v části podél trati, 31/035Z v Topolanech (veřejné prostranství je vedeno přes objekt, který byl dle ÚPnSÚ Olomouc umístěn v nezastavěném území), dále rozsah plochy veřejného prostranství 09/119S, která na pozemcích parc. č. 30/12, 30/14 a 30/17 v k. ú. Bělidla zasahuje do oploceného areálu hřiště a ve slepém úseku do pozemku parc. č. 204/6 v k. ú. Bělidla (je součástí oploceného areálu), rozsah plochy veřejného prostranství 12/067S ve prospěch plochy 12/069S, plocha veřejného prostranství 05/089P (zázemí BD), část plochy veřejného prostranství 04/153P.

Řešení:

Splněno. Rozsah a vedení ploch a koridorů veřejných prostranství byl aktualizován s ohledem na skutečný stav v území a územně plánovací podklady (viz Hlavní výkres Změny ÚP).

- Bude prověřen průběh rozvojových ploch veřejných prostranství s ohledem na stávající parcelaci území, zejména 20/066P v lokalitě Droždín - Dolní Úlehla, 28/101P v lokalitě Slavonín – U Hamrysu při zachování propojení ulice Jižní s ulicí Požárníků.

  Řešení:

  Splněno. Rozsah a vedení ploch a koridorů veřejných prostranství byl aktualizován s ohledem na skutečný stav v území a územně plánovací podklady (viz Hlavní výkres Změny ÚP).

- Bude prověřena možnost vymezení nových ploch veřejných prostranství, případně pěších propojení, zejména v Droždíně v trase stávající komunikace vedené po městském pozemku z ulice Jesenické směrem k pěšímu propojení s lokalitou Ovčačka, na Nových Sadech v ploše smíšené obytné 27/096S v trase komunikace zpřístupňující zahrádky v sousedství ČOV.

  Řešení:

  Splněno. Rozsah a vedení ploch a koridorů veřejných prostranství byl aktualizován s ohledem na skutečný stav v území a územně plánovací podklady (viz Hlavní výkres Změny ÚP).

- Bude prověřena možnost upravit polohu ploch veřejných prostranství – plochy veřejné rekreace 27/023Z dle územní studie „Nemilany – jih“ a plochy veřejné rekreace 27/102Z v lokalitě Andělská se zohledněním podmínky regulačního plánu RP-26 a etapizace ET-14.

  Řešení:

  Splněno. Rozsah a vedení ploch a koridorů veřejných prostranství byl aktualizován s ohledem na skutečný stav v území a územně plánovací podklady (viz Hlavní výkres Změny ÚP).

- Bude prověřeno vymezení rozsahu veřejného prostranství 15/036P (letiště), 12/085S (ul. Technologická - smyčka ve prospěch plochy 12/088S), 10/074Z v souvislosti s pozemky parc. č. 784/8 a p.č. 784/12 v k. ú. Chválkovice (včetně prověření hranice zastavěného území) a šířka veřejného prostranství v souvislosti s plochou 13/053S (parc. č. 1123/1 k. ú. Slavonín).

  Řešení:

Splněno. Rozsah a vedení ploch a koridorů veřejných prostranství byl aktualizován s ohledem na skutečný stav v území a územně plánovací podklady (viz Hlavní výkres Změny ÚP).

- Bude prověřena definice odstavce 5.4.3 Koncepce odkanalizování: „Domovní čistírnu odpadních vod, žumpu na vyvážení nebo studnu pro zásobování pitnou vodou lze do území umístit, pokud napojení na veřejnou kanalizaci nebo veřejný vodovod není technicky možné a ekonomicky přijatelné.“ Současně bude doplněna definice řešení HDV, zásobování vodou a odkanalizování u novostaveb (např. v prolukách) či rekonstrukcí stávajících staveb ve stabilizovaných plochách.

  Řešení:

  Splněno. V koncepci odkanalizování bylo na základě § 5 odst. 3 vodního zákona upraveno ustanovení týkající se zabezpečení odvádění odpadních vod při umisťování staveb, provádění jejich změn nebo změn jejich užívání.

- V lokalitách, které byly v minulosti zastavěny bez realizace splaškové či jednotné kanalizace (tehdejší skladové haly, pro které nebyla zapotřebí, např. Holice 11/118S, Chválkovice) prověřit možnost územních studií řešících veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu (např. možnost rekolaudace stávající dešťové kanalizace na jednotnou v těchto a podobných lokalitách).

  Řešení:

  Splněno. Stanovení podmínky zpracování územích studií bylo prověřeno, ale nejeví se z územně plánovacího hlediska jako nezbytné a vhodné. Jedná se o stabilizované území. Povolování nových záměrů musí splnit požadavky platných předpisů (včetně odkanalizování území). Problematika rekolaudace dešťové kanalizace na kanalizaci splaškovou přesahuje podrobnost územního plánu.

E.2.6 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

- Bude prověřena struktura a obsah koncepce uspořádání území s ohledem na aktuální právní předpisy, územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady.

  Řešení:

  Splněno.

- Bude prověřen rozsah ploch individuální rekreace s ohledem na skutečný stav území, zejména bude prověřena možnost jejich rozšíření o stávající zahrádkářské osady umístěné v plochách rekultivace (např. 18/083R v Chomoutově) a v plochách veřejné rekreace (např. 18/127P v Chomoutově, 28/038R ve Slavoníně u pevnůstky); současně bude s ohledem na konkrétní hodnoty území prověřena možnost omezit velikost chat v těchto plochách v rámci zpřesnění podmínek uvedených v tabulce ploch.

  Řešení:

  Splněno. Rozsah a uspořádání ploch rekreace individuální byl aktualizován s ohledem na skutečný stav v území a územně plánovací podklady (viz Hlavní výkres Změny ÚP). Prostorové podmínky ploch rekreace individuální byly prověřeny a jsou nově nastaveny jejich zastavěnosti v rámci podmínek prostorového uspořádání v Příloze č. 1 (Tabulka ploch).

- Bude prověřen rozsah ploch vodních a vodohospodářských zejména s ohledem na zpracovanou podrobnější dokumentaci a realizovaná protipovodňová opatření – realizována byla etapa IIA v úseku od mostu v ulici Velkomoravské po železniční most na trati Olomouc – Nezamyslice, stavební povolení bylo vydáno na etapu IIB v úseku od mostu Komenského po most v ulici Velkomoravské.

  Řešení:

  Splněno. Rozsah a uspořádání ploch vodních a vodohospodářských byl aktualizován s ohledem na skutečný stav v území a územně plánovací podklady (viz Hlavní výkres Změny ÚP).

- Bude prověřen průběh biokoridoru LBK 57 s ohledem na jeho optimální vedení dle metodiky ÚSES a zajištění návaznosti na ÚP Bystrovany.

  Řešení:

  Splněno. Průběh biokoridoru a jeho návaznost na řešení v ÚP Bystrovany byly prověřeny. Problematika přesahuje možnosti řešení v ÚP Olomouc, v obou ÚP je koncepce ÚSES v této oblasti řešena jinak, LBK mají v obou ÚP různé cílové ekosystémy (v ÚP Bystrovany prochází LBK po toku Hamerského náhonu, v ÚP Olomouc se jedná o koridor mezofilní). Je nutné zpracovat koordinační studii ÚSES, která prověří cílové řešení a stane se podkladem pro změnu obou ÚP.

- Bude prověřena možnost převzetí protierozních prvků nově navržených „Studií odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření na území města Olomouce“.¨

  Řešení:

  Splněno.

E.2.7 Požadavky na podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Bude prověřena struktura a obsah podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorového uspořádání, zejména s ohledem na aktuální právní předpisy, územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady.

  Řešení:

  Splněno.

- V rámci ploch s rozdílným způsobem využití bude prověřena možnost vymezení samostatných ploch pro obchod nad 2 500 m² hrubé podlažní plochy.

  Řešení:

  Splněno. Zavedení tohoto druhu ploch s rozdílným způsobem bylo vyhodnoceno jako neúčelné. Dosavadní úprava dostatečně chrání území vymezená pro tuto kategorii obchodu a zároveň chrání i ostatní plochy před umisťováním tohoto druhu staveb.

- Budou prověřeny podmínky využití ploch smíšených obytných a ploch smíšených výrobních o možnost umísťování staveb rušivých služeb (průmyslové prádelny, velkokapacitní kuchyně, apod.), případně budou řešeny společně se službami pro motoristy.

  Řešení:

  Splněno. Podmínky ploch smíšených obytných zůstávají beze změny. Ochrana převážně rezidenčních oblastí před potenciálně rušivými provozy je prioritní. Podmínky

ploch smíšených výrobních, ve kterých je zvýšená rušivost (avšak nikoliv nad míru hygienických předpisů) očekávatelnější, se v tomto ohledu mění: jako přípustné jsou nově obecně povoleny služby bez rozdílu.

- Budou prověřeny podmínky využití ploch zemědělských ve smyslu stanovení přísnějších podmínek pro umísťování pozemků zahrad, sadů a školek dřevin ve volné krajině a jejich vyloučení v plochách hodnotné krajiny a přírodně rekreačního prstence.

  Řešení:

  Splněno. Podmínky ploch zemědělských je v tomto smyslu upraveno.

- Bude prověřena problematika chovu koní v plochách veřejného vybavení, veřejné rekreace a v plochách zemědělských - mimo jiné v tom smyslu, že v zemědělských plochách a plochách veřejné rekreace je nepřípustná výstavba krytých halových jízdáren a intenzívně zastavěných areálů.

  Řešení:

  Splněno. Problematika chovu koní a krytých halových jízdáren byla upravena. Možnost chovu koní a s ní související možnost umisťování halových jízdáren byla z ploch zemědělských vypuštěna. Možnost umisťovat tuto funkci (jako „specifická rekreace“) byla v ploše veřejného vybavení (nově občanského vybavení veřejného) ponechána jako přípustná. V ploše veřejné rekreace (nově rekreace na oddechových plochách) bylo nově stanoveno hlavní využití „jezdecké areály“ pro plochy označené v Tabulce ploch, podmíněně přípustné využití téže plochy bylo upraveno tak, aby zde byly vyloučeny halové jízdárny.

- Bude prověřena problematika staveb pro ubytování, která je v plochách smíšených obytných a v plochách veřejného vybavení řešena s odlišnými požadavky na počet parkovacích stání v rámci objektu, v plochách smíšených výrobních je problematicky a nejasně uvedeno „ubytování pracovníků“.

  Řešení:

  Splněno. Požadavky na parkování byly v plochách smíšených obytných a plochách veřejného vybavení sjednoceny. V plochách smíšených obytných je přípustnost staveb ubytování zobecněna bez zúžení na přechodné ubytování pracovníků. Terminologie se tak blíží prováděcím předpisům stavebního zákona.

- Bude prověřena problematika polyfunkčních domů s bydlením ve vztahu k požadovanému počtu parkovacích stání umístěných v objektu.

  Řešení:

  Splněno. Polyfunkční domy jsou sjednoceny do jedné kategorie bez rozlišení, zda jsou s bydlením či bez něj. Definice je uvedena v nově založené výrokové ČÁSTI DEVATENÁCT (Pojmy). Požadavky na parkování v polyfunkčních domech byly v plochách smíšených obytných v základním parametru sjednoceny požadavky na parkování v bytových domech.

- Bude prověřen soulad definice staveb veřejného vybavení s definicí veřejné infrastruktury dle §2 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (zejména s ohledem na stavby pro tělovýchovu a sport), v souvislosti s tím budou případně upraveny podmínky využití ploch veřejného vybavení; stavby veřejného vybavení budou případně uvedeny v hlavním využití jednotlivě.

Řešení:

Splněno. Stavby pro tělovýchovu a sport jsou nadále pro účely územního plánu Olomouc počítány do staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury. To je v souladu s definicí veřejné infrastruktury uvedené v § 10 odst. 1 (nového) stavebního zákona.

- Bude prověřena problematika statické dopravy ve vztahu ke stanoveným podmínkám využití ploch s rozdílným způsobem využití.

  Řešení:

  Splněno. Viz výše.

- Budou prověřeny podmínky hlavního využití ploch individuální rekreace o podmínky uvedené v bodě 4.7.1. písm. c) související s velikostí chat, zejména s důrazem na skutečnost, že se jedná o pozemky samostatně stojících chat, z podmíněně přípustného využití bude vypuštěn bod 7.4.3. a) umožňující v plochách chatových a zahrádkářských osad stavby pro stravování, kulturu a církve do 150 m² hrubé podlažní plochy; podmínky využití stabilizovaných ploch individuální rekreace budou doplněny o možnost přístaveb a nástaveb do stanovené velikosti chat.

  Řešení:

  Splněno. Prostorové podmínky staveb pro rodinnou rekreaci v plochách individuální rekreace jsou nově stanoveny v rámci maximální zastavěnosti v ČÁSTI ŠEST, oddílu III.

- Bude prověřena možnost umísťování fotovoltaických panelů na střechách objektů umístěných v ochranném pásmu MPR a ochranném pásmu kulturních památek areálu chrámu na Svatém Kopečku a areálu bývalého premonstrátského kláštera Hradisko.

  Řešení:

  Splněno. Problematika fotovoltaiky je Změnou ÚP přehodnocena. Podrobněji viz kap. I.8. tohoto odůvodnění.

- Budou upřesněny definice jednotlivých typů prostorové struktury zástavby.

  Řešení:

  Splněno. Podmínky prostorového uspořádání byly zpřesněny v ČÁSTI ŠEST, oddílu III ÚP.

- Bude prověřena správnost vymezení solitérní a areálové struktury zástavby ve stabilizovaných a přestavbových plochách smíšeného bydlení ve vztahu ke skutečnému charakteru stávající zástavby - problematicky jsou stanoveny např.: areálová struktura v ploše smíšené obytné 10/139S s převahou rodinných domů; solitérní struktura v plochách smíšených obytných 02/013S, 04/025S, 10/096S, 10/106S a 10/109S s řadovou zástavbou rodinných nebo bytových domů; solitérní struktura v přestavbových plochách smíšených obytných 05/085P a 05/020P, apod., jednotně bude stanovena struktura řadové zástavby (v některých případech je uvedena chybně jako solitérní) a struktura solitérních rodinných domů umístěných v krajině (v některých případech je uvedena jako areálová, v jiných jako solitérní).

  Řešení:

Splněno. Podmínky prostorového uspořádání, respektive typy struktury zástavby byly v ČÁSTI ŠEST, oddílu III. ÚP nově definovány. Podrobněji viz kap. I.8. tohoto odůvodnění.

- Bude prověřena správnost vymezení kompaktního rostlého vesnického typu zástavby ve stabilizovaných a přestavbových plochách smíšeného bydlení s ohledem na jeho definici, zejména v přestavbové ploše smíšené obytné 22/037P v Radíkově Na Suchých Loukách, kde se jedná o přestavbu chatové osady, dále v plochách smíšených obytných 16/020S, 16/031S, 16/019S v Řepčíně, 22/026S (část plochy), 22/031S, 22/33S, 22/035S v Radíkově, atd.

  Řešení:

  Splněno. Podmínky prostorového uspořádání, respektive typy struktury zástavby byly v ČÁSTI ŠEST, oddílu III. ÚP nově definovány. Podrobněji viz kap. I.8. tohoto odůvodnění.

- Bude prověřena možnost doplnit strukturu zástavby v plochách, ve kterých chybí. Zejména se jedná o stabilizované plochy smíšené obytné 31/051S, 28/137S, 22/060S, 27/071S, 31/055S se solitérními domy v krajině.

  Řešení:

  Splněno. Podmínky prostorového uspořádání, respektive typy struktury zástavby byly v ČÁSTI ŠEST, oddílu III. ÚP nově definovány. Byly definovány podmínky prostorového uspořádání pro stabilizované plochy. Podrobněji viz kap. I.8. tohoto odůvodnění.

- Bude prověřena problematika obytné výstavby v plochách smíšených obytných se stanovenou areálovou strukturou, která s ohledem na definici areálu neodpovídá požadavkům na řešení obytné zástavby (např. areálová struktura v převážně nezastavěné ploše smíšené obytné 10/124S se známým záměrem výstavby obytného okrsku).

  Řešení:

  Splněno. Podmínky prostorového uspořádání, respektive typy struktury zástavby byly ČÁSTI ŠEST, oddílu III. ÚP nově definovány. Podrobněji viz kap. I.8. tohoto odůvodnění.

- Bude prověřena možnost dostavby východní části plochy smíšené obytné 15/165S v blokové struktuře s ohledem na žádost o registraci projektu „Průmyslová zóna Kasárna Neředín“ do programu Podpora podnikatelských nemovitostí a infrastruktury vedeného u MPO. Stanovená sídlištní struktura v současné době umožňuje pouze dostavbu nízkopodlažních objektů občanské vybavenosti; při řešení změny budou zohledněny podmínky etapizace ET-19 stanovené pro sousední plochy (ET-19: Stavební využití ploch 15/041P, 15/042P, 15/043P, 15/044P a 15/045P je možné až po vybudování poldru západně od silnice R35 u letiště Neředín (PP-14), vybudování poldru je možné nahradit decentralizovaným systémem odvodnění u všech staveb jednotlivě na celém území za podmínky, že nebudou zhoršeny odtokové poměry v okolí).

  Řešení:

  Splněno. Rozvoj lokality byl prověřen. Podmínky prostorového uspořádání, respektive typy struktury zástavby byly ČÁSTI ŠEST, oddílu III. ÚP nově definovány a nastaveny. Podrobněji viz Hlavní výkres Změny ÚP a kap. I. tohoto odůvodnění.

- Bude prověřeno vymezení plochy 27/049S a 27/046S (zejména pozemek p. č. 551/1, k. ú. Nemilany), 15/009 (parc. č. 265/423 k.ú. Neředín – veřejné prostranství), 21/070S, 07/028N (Černovír).

  Řešení:

  Splněno. Rozvoj lokality byl prověřen. Podmínky prostorového uspořádání, respektive typy struktury zástavby byly ČÁSTI ŠEST, oddílu III. ÚP nově definovány a nastaveny. Podrobněji viz Hlavní výkres Změny ÚP a kap. I. tohoto odůvodnění.

- Doplnit do Tabulky ploch (příloha č. 1) zpřesnění podmínek využití ploch letiště u ploch 15/048S a 15/051S.

  Řešení:

  Splněno.

E.2.8 Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- Bude prověřen rozsah vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací (např. vymezit koridor pro záměr modernizace žel. tratě Olomouc-Nezamyslice v parametrech dvojkolejné tratě (VPS D53) v souladu s aktualizací Studie proveditelnosti „Olomouc-Prostějov-Nezamyslice“; koridor pro rekonstrukci a modernizaci žel. tratě č. 290 Olomouc-Uničov-Šumperk v šíři 150m, respektovat záměr revitalizace trati č. 310 Olomouc-Opava v souladu s projednávanou Aktualizací č. 2a ZÚR Ol. Kraje).

  Řešení:

  Splněno. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření bylo aktualizováno.

- Bude prověřen rozsah a trasy koridorů technické infrastruktury s ohledem na vymezení souvisejících ploch veřejných prostranství a ploch dopravní infrastruktury (viz např. koridor zasahující do plochy smíšené obytné 10/147Z v sousedství výrobního areálu na ul. Hamerské), a mimo jiné např. i s ohledem na již realizované stavby.

  Řešení:

  Splněno. Rozsah koridorů byl upraven.

- Bude prověřen rozsah veřejně prospěšné stavby DC-01: koridor cyklistické dopravy s ohledem na již realizované úseky, ve výkrese Koncepce dopravní infrastruktury budou realizované úseky koridoru graficky odlišeny.

  Řešení:

  Splněno. Rozsah koridorů cyklistické dopravy byl prověřen, v ÚP není záměrně rozlišeno vedení stávajících a rozvojových tras, protože to přesahuje podrobnost ÚP. Charakter cílových řešení cyklistických tras může být různý (samostatné vedení stezek, samostatné pruhy v hlavním dopravním prostoru komunikací, vedení cyklotras v rámci zklidněných místních nebo účelových komunikací, …) a v měřítku ÚP není účelné se jimi konkrétně a detailně zabývat.

- Bude prověřen rozsah veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu – plochy veřejného prostranství 18/039Z v k. ú. Chomoutov, která zasahuje do pozemků rodinných domů (parc. č. 129/3, parc. č. 132/3, parc. č. 132/1).

  Řešení:

  Splněno.

- Bude prověřen rozsah veřejně prospěšných staveb pro snižování ohrožení území povodněmi – ploch vodních a vodohospodářských, zejména s ohledem na doplnění ploch mezi řekou a hrázovým systémem, např. ploch 07/027N, 07/055K, 07/056N, 07/057K, atd., a dále v souvislosti s odbornou studií odboru ochrany „Studie odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření na území města Olomouce“ (do veřejně prospěšných staveb budou zahrnuty všechny plochy potřebné pro realizaci protipovodňové ochrany Olomouce) včetně protipovodňových staveb a opatření na drobných vodních tocích.

  Řešení:

  Splněno.

- Bude prověřena možnost dořešení podmínek využití ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb.

  Řešení:

  Splněno.

E.2.9 Požadavky na stanovení kompenzačních opatření

- Bez požadavků.

  Řešení:

  Nejsou stanoveny, nebyly požadovány.

E.2.10 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití

- Bude prověřen rozsah vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

  Řešení:

  Splněno. Podrobněji viz kap. I.13. tohoto odůvodnění.

- Bude prověřena možnost zrušení územní rezervy UR-58 na ploše 06/088S (stávající areál firmy): „územní rezerva pro plochu veřejného vybavení u Mlýnského potoka severovýchodně od ulice Jarmily Glazarové v k. ú. Hejčín“ s ohledem na dokončenou realizaci vodáckého tábořiště.

  Řešení:

  Splněno. Podrobněji viz kap. I.13. tohoto odůvodnění.

- Bude prověřena možnost zrušení územních rezerv, vymezených v nezastavěném území pro plochy smíšené obytné, zejména v katastrech Neředín a Slavonín, mimo jiné např. UR-33, 36, 43, 53, 54, 55, 57, 63 (rezerva pro plochy smíšené obytné) a UR-19, 56 (rezerva pro plochy veřejného vybavení) v souvislosti se Studií odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření na území města Olomouce“, dále možnost zrušení územní rezervy

UR-40 v Chomoutově (rezerva pro plochy smíšené obytné) v záplavovém území bez protipovodňové ochrany.

Řešení:

Splněno. Podrobněji viz kap. I.13. tohoto odůvodnění.

- Bude prověřena trasa koridoru územní rezervy UR-08: územní rezerva pro plochu dopravní infrastruktury ve východní části k. ú. Holice (pro vodní cestu D-O-L).

  Řešení:

  Splněno. D-O-L byl vypuštěn.

E.2.11 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci

- V případě potřeby budou vymezeny plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

  Řešení:

  Splněno. Dohody o parcelaci se ruší. Podrobněji viz I.14 tohoto odůvodnění.

E.2.12 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

- Bude prověřen rozsah ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, zejména rozsah US-110 „Holice – Městský Dvůr“ u ploch 12/123P a 12/127P.

  Řešení:

  Splněno. Viz kap. I.15 tohoto odůvodnění.

- Bude prověřena možnost vypuštění podmínky zpracování územní studie ÚS-125 „Holice – u sladovny“ pro rozhodování v ploše smíšené výrobní 11/060Z v k. ú. Holice s ohledem na tvar plochy a její umístění mezi dvěma stávajícími areály.

  Řešení:

  Splněno. Viz kap. I.15tohoto odůvodnění.

- Budou dořešeny podmínky využití ploch, do kterých zasahují koridory „Územních studií ke stanovení podrobnějšího využití ploch a koridorů ve prospěch liniových dopravních staveb“, současně bude prověřen rozsah těchto studií, mimo jiné např. i s ohledem na již realizované stavby (např. US-91 s ohledem na již realizovanou 1. etapu tramvajové trati na Nové Sady), upřesněný průběh východní tangenty, US-60 a US-95.

  Řešení:

  Splněno. Viz kap. I.15tohoto odůvodnění.

- Bude prodloužena lhůta pro pořízení územních studií, které jsou podmínkou pro využití území.

  Řešení:

  Splněno. Viz kap. I.15tohoto odůvodnění.

E.2.13 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

- Bude prověřen rozsah ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno pořízením regulačního plánu, zejména RP-02 „Droždín – Myslivecká“ v souvislosti se změnou podmínek využití části plochy smíšené obytné 20/136P a 20/019P, RP-15 „VOP Velkomoravská“ a RP-18 „Slavonín – sever“ s ohledem na plochy podmíněné etapizací.

  Řešení:

  Splněno. Viz kap. I.16tohoto odůvodnění.

- Bude prodloužena lhůta pro pořízení regulačních plánů z podnětu, které jsou podmínkou pro využití území.

  Řešení:

  Splněno. Viz kap. I.16tohoto odůvodnění.

E.2.14 Požadavky na určení pořadí v území – etapizace

- Bude prověřen rozsah a obsah vymezení ploch, pro které je určeno pořadí změn v území – etapizace, např. ET-24 Chválkovice vzhledem k ochrannému pásmu Klášterního Hradiska a Sv. Kopečka (plocha 09/185Z), ET-08 Chomoutov na ploše 18/014Z (v návaznosti na PP-02, PP-03 a PP-04), ET-14 Nové Sady na ploše 27/104Z (v návaznosti na PP-08 a PP-05).

  Řešení:

  Splněno. Viz kap. I.19 tohoto odůvodnění.

- Prověřit možnost doplnění formulace bodu 14.2. výroku ÚP: „Splnění podmínky etapizace lze v případech ET-07 až ET-12, ET-14, ET-16 a ET-17 nahradit stavebně technickým řešením stavebního záměru, které zajistí přiměřené zachování průtočnosti územím, přičemž nepřípustné jsou terénní úpravy“ o „podezdívky, zídky, či jiné způsoby bránění průtoku vody územím.“

  Řešení:

  Splněno. Viz kap. I.19 tohoto odůvodnění.

E.2.15 Požadavky na vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

- Bude prověřena možnost a účelnost vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, jejichž architektonickou část projektové dokumentace může zpracovávat pouze autorizovaný architekt.

  Řešení:

  Splněno. Nebyly zapracovány žádné úpravy. Viz kap. I.18 tohoto odůvodnění.

E.2.16 Požadavky na prověření vyplývající z nalezených formálních chyb

- V tabulce ploch bude u ploch 22/039S a 23/103Z doplněno zpřesnění podmínek „chatová osada“.

  Řešení:

Splněno. Prostorové podmínky ploch individuální rekreace byly prověřeny a jsou nově nastaveny jejich zastavěnosti v rámci podmínek prostorového uspořádání v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) ÚP.

- Ve výkrese Etapizace bude na ploše 09/196Z doplněno grafické vyznačení etapizace ET-24.

  Řešení:

  Bylo prověřeno. Plocha 09/196Z nebyla v platném ÚP do etapizace zahrnuta záměrně (podobně jako např. plocha 09/041Z), protože leží v jiné vnitřní zóně ochranného pásma, než např. sousední plocha 09/008Z. Plocha se v rámci ochranného pásma nachází v lokalitě 3 „Zastavěná část Chválkovic a Pavloviček“, kde je výstavba přípustná – novostavby a nástavby nesmí přesáhnout dvě nadzemní podlaží a podkroví. Etapizace byla u plochy 09/196Z chybně uvedena v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) – tato chyba byla odstraněna. Kódy ploch byly standardizovány.

- Ve výroku v kap. 4.4.3.(str. 10) bude opraven název ulice K Sídlišti (uvedeno chybně Na Sídlišti).

  Řešení:

  Splněno. Název byl v souvislosti s úpravou koncepce vypuštěn.

- V kap. 4.10. bude upravena formulace požadavků na rozvoj lokalit: „rozvíjet charakter městského centra formou rozšíření centra zejména městskou smíšenou funkcí v polyfunkčních domech s bydlením na plochách…“, přičemž uvedeny jsou dále i plochy veřejných prostranství, plochy vodní a vodohospodářské a plochy veřejného vybavení.

  Řešení:

  Splněno. Formulace byly v souvislosti s úpravou koncepce lokalit upravena.

- V kap. 4.10.15. bude vypuštěn požadavek rozvíjet rezidenční charakter na ploše 15/115Z (navazuje na plochy s komerčním využitím).

  Řešení:

  Splněno. Formulace byly v souvislosti s úpravou koncepce lokalit upravena.

- V kap. 4.10.28. bude doplněn chybějící způsob využití přestavbové plochy 28/121P dle územní studie „Slavonín – U rybníčka“.

  Řešení:

  Splněno. Formulace v (původní) kap. 4.10. byly v souvislosti s úpravou koncepce lokalit kompletně přepracovány.

- V kap. 13.10. Zadání regulačního plánu RP-15 “VOP Velkomoravská“ bude v písm. e) text třetí odrážky opraven takto: regulační plán propojí plochu 12/056P s plochou 03/049S formou pěšího průchodu přes ulici Velkomoravskou (chybně 03/049P).

  Řešení:

  Splněno. Formulace byly v souvislosti s aktualizacemi zadání regulačních plánů vypuštěna

- Ve výkrese Koncepce uspořádání krajiny nebude oplocený areál ZOO vymezen jako hodnotná krajina.

Řešení:

Bylo prověřeno. Hodnotná část krajiny byla v celém svém rozsahu koncepčně vymezena zcela nově, zahrnuje také dílčí zastavěná území, která leží mimo hranici kompaktního sídla.

- V tabulce ploch u plochy 24/024N vypustit ve sloupci Poznámka slovo „etapizace“.

  Řešení:

  Splněno.

- V odstavci 8.1.1. plochy 07/105Z a 07/106Z vyřadit z VPS pro dopravní infrastrukturu a zařadit do VPS pro veřejná prostranství.

  Řešení:

  Splněno. Plocha 07/106Z je nově vymezena jako plocha smíšená výrobní. Kódy ploch byly standardizovány.

- Bude prověřeno doplnění číslování etapizací v Příloze č. 1 ÚP Olomouc (Tabulka ploch).

  Řešení:

  Splněno.

- Bude prověřeno ustanovení „rozvíjet plochy smíšené obytné“ u ploch 05/001P, 16/058Z a 28/024P.

  Řešení:

  Splněno. Formulace v (původní) kap. 4.10. byly v souvislosti s úpravou koncepce lokalit kompletně přepracovány.

- V textu územního plánu bude upraven název rychlostní komunikace R35 na D35 a R46 na D46.

  Řešení:

  Splněno. Prověřeno. Ve výroku se název nevyskytuje.

- Budou prověřeny podmínky využití ploch 18/054Z, 18/104Z, 18/105Z, 18/106Z, 18/107Z, 18/108Z, 18/134Z, 18/135Z, 18/136Z v lokalitě Chomoutov dle platného územního rozhodnutí z roku 1996 a 1997.

  Řešení:

  Splněno. Vymezení ploch v dané lokalitě bylo upraveno dle současného stavu a realizované zástavby.

E.2.17 Požadavky vyplývající z podnětů fyzických a právnických osob

Lokalita 02 (Masarykova – rozšířené centrum)

- Bude prověřena možnost změny podmínek využití stabilizované plochy smíšené obytné 02/075S se strukturou zástavby charakterizovanou jako sídlištní typ, kde jsou dle stanovených podmínek přípustné urbanisticky odůvodněné dostavby nízkopodlažních objektů občanského vybavení při zachování rekreačního charakteru veřejných prostranství a vnitrobloků. Cílem změny podmínek je záměr přemístění provozu výrobny popcornu a následné využití pozemků parc. č. 105 a 147/1 v k. ú. Klášterní Hradisko pro bytovou výstavbu o výšce 13/17m.

  Řešení:

Splněno. Řešení ÚP bylo upraveno tak, aby umožnilo realizaci daného záměru.

Lokalita 03 (Kosmonautů-jih)

- Bude prověřena možnost změny stabilizované plochy veřejného vybavení 03/011S v k. ú. Hodolany na plochu smíšenou obytnou umožňující rekonstrukci objektu bývalého Úřadu práce na ulici Vejdovského na polyfunkční objekt s bydlením.

  Řešení:

  Splněno. Plocha byla zahrnuta do plochy smíšené obytné, která daný záměr umožňuje.

- Bude prověřena možnost změny podmínek využití části plochy dopravní infrastruktury 03/045S spočívající v přičlenění části pozemku parc. č. 677/1 v k. ú. Hodolany ke stabilizované ploše smíšené obytné 03/046S za účelem rozšíření areálu Krajského ředitelství policie Olomouckého kraje, a to při zachování odpovídající šířky veřejného prostranství ulice Babíčkova včetně možnosti umístění vzrostlé zeleně mimo trasy inženýrských sítí.

  Řešení:

  Splněno. Vymezení plochy 03/045S bylo upraveno, propojka Bábíčkova–Holická byla vymezena jako samostatná plocha veřejných prostranství ve zúžené podobě. Kódy ploch byly standardizovány.

Lokalita 04 (Třída Svobody – úřednická čtvrť)

- Bude prověřena možnost připojení části plochy veřejné rekreace 04/050S k ploše smíšené obytné 04/051S (v rozsahu parc. č. 1581 k.ú. Olomouc-město).

  Řešení:

  Splněno. Pozemek p.č. 1581 byl přiřazen ke stabilizované ploše smíšené obytné.

Lokalita 05 (Legionářská, Šibeník a Hejčín)

- Bude prověřena možnost změny funkčního využití a výškové regulace (zvýšení stanovené maximální výšky) plochy veřejného vybavení 05/048S na pozemcích parc. č. 1130,452/24, 452/25, 452/28, 452/29 k.ú. Nová Ulice (ulice U Stadionu).

  Řešení:

  Bylo prověřeno. Změna využití na uvedených pozemcích nebyla zapracována, cílem je v tomto území udržet převažující využití pro občanské vybavení. Stanovení maximální výšky zástavby bylo v celém ÚP přepracováno, v dané ploše je nyní limitní tzv. převažující výška.

- Bude prověřena možnost změny funkčního využití části plochy veřejného vybavení 05/056P na plochu smíšenou obytnou (ve vazbě na parc. č. 432/9 k.ú. Hejčín).

  Řešení:

  Splněno. Část dosavadní plochy 05/056P (nově OV.05-056) byla vymezena jako samostatná transformační plocha smíšená obytná 05/099P(nově SU.05-099).

Lokalita 07 (Klášterní Hradisko a Černovír)

- Bude prověřena možnost využití stávajících objektů umístěných podél železniční trati ve stabilizované ploše dopravní infrastruktury 07/089S pro výrobu, s ohledem na podmínky OP KH a SK. Přitom bude zohledněno zejména sousedství plochy veřejné rekreace, jejíž využití je územní studií US-25 „Park Klášterní Hradisko“ upřesněno jako „rekreační park

celoměstského charakteru se zázemím pro aktivní trávení volného času“ (parc. č. 141/1, 141/2, 141/3, 141/4, 141/5, 179, 180, část parc. č. 113/1 k.ú. Pavlovičky).

Řešení:

Bylo prověřeno. Území zůstalo zahrnuto do plochy dopravní infrastruktury, v rámci zpřesnění podmínek v tabulce ploch je zde podmíněně přípustné také využití pro služby, administrativu a výrobu a skladování (viz bod 7.7.3. textové části ÚP se zaznačením změn – kap. A1 odůvodnění).

- Bude prověřena možnost změny využití plochy veřejného vybavení 07/078S pro jiný účel (parc. č. 66/1, 362, 360, 10/2, 129/8, 357, 363, 129/5, 155, 361, 358, 359, 41, 38, 58/5 v k.ú. Klášterní Hradisko) s ohledem na podmínky OP KH a SK a NKP Klášterní Hradisko.

  Řešení:

  Splněno, část plochy byla vymezena jako nová transformační plocha smíšená obytná 07/132P. Pro její využití platí také podmínky OP NKP.

Lokalita 09 (Chválkovice, Pavlovičky a Bělidla)

- Bude prověřena možnost zrušení podmínky územní studie US-95 (v návaznosti na úpravu tramvajové trati DH-09), pro využití plochy 09/181P.

  Řešení:

  Splněno. Podmínka zpracování územní studie byla zrušena.

Lokalita 10 (Hodolany a Rolsberk)

- Bude prověřena možnost změny organizace ploch obklopujících areál společnosti OLMA, a.s. s cílem jeho rozšíření (zejména rozšíření ploch smíšených výrobních 10/152S a 10/153Z), a to včetně změny trasy koridoru veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu – plochy veřejných prostranství 10/150Z.

  Řešení:

  Splněno. Vymezení ploch bylo upraveno podle evidované územní studie Roslberk.

- Bude prověřena možnost změny podmínek využití stabilizované plochy smíšené obytné 10/109S v k. ú. Hodolany s cílem umožnit dostavbu urbanisticky významného nároží ulic Rolsberská a Tovární.

  Řešení:

  Splněno. Plocha je nově vymezena jako transformační 10/109P (nově SU.10-109).

Lokalita 11 (Holice)

- Bude prověřena možnost navržení dohody o parcelaci na části plochy 11/140Z (umožnění výstavby na parc. č. 677/2 k.ú. Holice).

  Řešení:

  Bylo prověřeno – možnost vymezení plochy pro uzavření dohody o parcelaci již není v platné legislativě (v zákoně č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů) obsažena a tudíž ji nelze využít. Pro dané území byly vymezeny prvky regulačního plánu U.015 včetně závazné parcelace pozemků, která maximálně zohledňuje vlastnické vztahy v území a dostatečně zajišťuje jejich vypořádání v rozvojovém území pro zástavbu (obdobně, jako by to bylo řešeno v dohodě o parcelaci).

Lokalita 13 (Povel, Slavonín – sever a Nové Sady-sever)

- Prověřit podmínky pořízení regulačního plánu RP-18 v ploše smíšené obytné 13/044Z a její nahrazení podmínkou zpracování územní studie.

  Řešení:

  Splněno. Podmínka pořízení RP-18 byla zrušena, pro danou plochu je nově stanovena podmínka zpracování územní studie US.155.

Lokalita 14 (Tabulový vrch a Nová ulice)

- Bude prověřena možnost změny stanovené maximální výšky 13/17 m v areálu Fakultní nemocnice Olomouc v ploše 14/093S s cílem umožnit jeho intenzívní využití a prověřit výšku objektů 25m.

  Řešení:

  Bylo prověřeno. U plochy 14/082S (nově OV.14-082) fakultní nemocnice byla nově nastavena maximální výška zástavby 32/32 m (s ohledem na zpracovaný generel a připravovanou zástavbu). U plochy 14/093S (nově OV.14-093, jižní část nemocnice) je nově limitní tzv. převládající výška odvíjející se od stávající zástavby.

- Bude prověřena možnost změny podmínek využití plochy smíšené obytné 14/074S se sídlištní strukturou zástavby a možnost změny rozsahu plochy veřejného prostranství 14/075P s cílem umožnit umístění stavby na pozemku parc. č. 168/28 v k. ú. Nová Ulice v zastavěném území města vybaveném veřejnou infrastrukturou, a to při zachování odpovídající šířky veřejného prostranství ulice Jana Zrzavého včetně možnosti umístění vzrostlé zeleně mimo trasy inženýrských sítí.

  Řešení:

  Splněno. Vymezení ploch bylo upraveno, dostavba na pozemku p.č. 168/28 je možná.

Lokalita 15 (Neředín a Cihelna)

- Bude prověřena možnost změny rozsahu plochy veřejného prostranství 15/074P v koridoru mezi pozemky parc. č. 287/13 a 288/2 v k. ú. Neředín a pozemkem parc. č. 278/12 v k. ú. Neředín, a to v závislosti na vedení biokoridoru LBK 17 v jiné poloze s ohledem na existující stavby (provedené v rozporu s územním plánem a bez řádného povolení) na pozemcích parc. č. 287/13 a parc. č. 288/2 v k. ú. Neředín. Uliční čáru severního průčelí objektu na parc. č. 1393/1 v k. ú. Neředín je nutné zachovat.

  Řešení:

  Prověřeno. Vymezení ploch v daném území včetně trasování LBK bylo přepracováno.

- Bude prověřena možnost zvýšení maximální výšky v ploše veřejného vybavení 15/010S na úroveň umožňující nástavbu objektu na parc. č. 769 v k. ú. Neředín, případně dalších objektů umístěných podél třídy Míru, která je z hlediska územního plánu „městskou třídou, zahrnující území určené k rozvoji zástavby posilující městský charakter území“.

  Řešení:

  Splněno. U plochy 15/010S (nově OV.15-010) je nově maximální výškou zástavby tzv. převládající výška odvíjející se od stávající zástavby.

Lokalita 16 (Pražská a Řepčín)

- Bude prověřena možnost využití ploch veřejné rekreace 16/080K a veřejného vybavení 16/081S pro vybudování jezdeckého areálu zahrnujícího stáje, jezdecké haly a venkovní jízdárny, a to včetně řešení navazujícího území.

  Řešení:

  Splněno. Vymezení ploch a jejich podmínky byly upraveny dle evidované studie.

- Bude prověřena možnost přičlenění pozemku parc. č. 458/15 v k. ú. Hejčín v majetku města, který je reálně součástí oploceného areálu Kasáren Hejčín, ke stabilizované ploše veřejného vybavení 16/027S. Současně bude prověřena trasa nového vedení pěšího propojení ulic Tomkova a Jarmily Glazarové (Nová Hejčínská) mimo areál kasáren.

  Řešení:

  Splněno. Vymezení ploch i trasa pěšího propojení byly upraveny dle současného stavu.

- Bude prověřena možnost změny stabilizované plochy veřejného vybavení 16/167S, která je v současné době bez zástavby, na plochu smíšenou obytnou, včetně stanovení podmínek prostorového uspořádání.

  Řešení:

  Splněno. Plocha je nově vymezena jako transformační plocha smíšená obytná 16/167P (nově SU.16-167).

Lokalita 18 (Chomoutov)

- Bude prověřena možnost změny plochy veřejné rekreace 18/127P, plochy lesní 18/085N, plochy zemědělské 18/083R (parc. č. 662/2, 662/3, 662/5, 662/6, 662/7, 662/8, 662/9, 662/10, 662/11, 662/12, 662/13, 662/14, 662/15, 662/16, 662/17, 662/18, 662/19, 662/20, 662/21, 662/22, 662/23 a 662/24 k.ú. Chomoutov) na plochu individuální rekreace s cílem stabilizace části stávající zahrádkářské osady, a to včetně řešení navazujícího území.

  Řešení:

  Bylo prověřeno a částečně splněno. Území stávajících zahrádek před plánovanou protipovodňovou hrází bylo vymezeno jako stabilizovaná plocha individuální rekreace 18/127S (nově RI.18-127). Zbytek současných zahrádek (v místě budoucí hráze a za ní) zůstal beze změny.

- Bude prověřena možnost změny trasy pěšího průchodu přes plochu 18/014Z.

  Řešení:

  Prověřeno. Pěší propojení bylo zrušeno, pro prostupnost území není nezbytné. Nezastavěné územ je ze sídla dostupné po stávající cestě kolem podnikatelského areálu.

Lokalita 20 (Droždín)

- Bude prověřena možnost zařazení části plochy smíšené obytné 20/136P v rozsahu pozemků parc. č. 1109, 1108, 1106, 1104, vše v k. ú. Droždín, do ploch individuální rekreace. Na uvedených pozemcích, které jsou přístupné pouze pěšinou vedenou po soukromém pozemku, jsou umístěny chaty.

  Řešení:

  Prověřeno a splněno. Uvedené pozemky jsou nově zahrnuty do stabilizované plochy individuální rekreace 20/137S (nově RI.20-137).

Lokalita 21 (Svatý Kopeček)

- Bude prověřena možnost změny funkčního využití pozemku parc. č. 95 a 96 v k.ú. Svatý Kopeček (plocha veřejného vybavení 21/070S) do plochy umožňující podnikání.

  Řešení:

  Splněno. V souladu se stávajícím stavem byly uvedené pozemky vymezeny jako samostatná plocha smíšená obytná 21/090S (nově SU.21-090).

Lokalita 23 (Lošov)

- Bude prověřena možnost změny podmínek využití části plochy veřejné rekreace 23/038N spočívající v rozšíření zástavby na pozemky parc. č. 1359/3, 1360/1 a 1361 v k. ú. Lošov při zachování funkčnosti biokoridoru LBK 39.

  Řešení:

  Splněno. Část dosavadní plochy veřejné rekreace 23/038 (nově OV.23-038) byla zahrnuta do stabilizované plochy smíšené obytné 23/037S (nově SU.23-037), upraveno bylo i vymezení LBK. Plocha veřejné rekreace a LBK nově zahrnují nejnižší část údolí potoka.

Lokalita 27 (Nemilany a Nové Sady – jih)

- Bude prověřena možnost změny funkčního využití pozemků parc. č. 805 a 1233/2 v k.ú. Slavonín do plochy smíšené obytné.

  Řešení:

  Splněno. Pozemky s rodinným domem jsou nově vymezeny jako stabilizovaná plocha smíšená obytná 27/136S (nově SU.27-136).

- Bude prověřena možnost změny funkčního využití plochy veřejné rekreace 27/102Z na plochu smíšenou obytnou a přesun této plochy na pozemek parc. č. 180/1 v k.ú. Nové Sady (ve vlastnictví SMOl), prověření podmínky regulačního plánu RP-26 a prověření podmínky etapizace ET-14 k umožnění výstavby RD.

  Řešení:

  Splněno. Vymezení ploch v dané lokalitě bylo upraveno dle evidované územní studie, podmínky etapizace byly také přepracovány.

- Bude prověřena možnost zrušení podmínky etapizace ET-14 na pozemku par.č. 673/2, 673/1, 673/3 a 673/6 k.ú. Nové Sady k umožnění výstavby RD v ploše smíšené obytné 27/104Z.

  Řešení:

  Prověřeno. Podmínky etapizace ET-14 (nově ET.14) zůstaly v daném území zachovány pro zajištění stejných podmínek pro všechny. Do etapizace ET.14 (podmínka realizace PPO) jsou zahrnuty všechny zastavitelné plochy situované v záplavovém území Q100.

- Bude prověřena možnost změny funkčního využití plochy individuální rekreace 27/075S na plochu veřejného vybavení pro specifickou rekreaci s převládajícím přírodním charakterem.

  Řešení:

  Prověřeno. Plocha 27/075S (nově SU.27-075) byla s ohledem na svůj charakter a využití vymezena jako stabilizovaná plocha smíšená obytná.

Lokalita 28 (Slavonín)

- Bude prověřena možnost snížení stanovené maximální výšky v plochách smíšených obytných 28/080Z a 28/076Z s ohledem na zajištění přechodu zástavby nezastavěné krajiny, která je součástí rekreačně přírodního prstence a v budoucnu je plánována pro rozvoj veřejné rekreace.

  Řešení:

  Prověřeno. Maximální výška zástavby zde odpovídá výšce sousedních realizovaných bytových domů podél ulice Topolové, které jsou k volné krajině situovány ve shodné pozici. Není důvod zde výšku snižovat, hranici sídla a krajiny může tvořit i vysoká zástavba.

- Bude prověřena možnost snížení stanovené maximální výšky v rozvojových plochách smíšených obytných v okolí rybníku Hamrys s ohledem výšku stávající zástavby a s ohledem na zajištění přechodu zástavby nezastavěné krajiny, která je součástí rekreačně přírodního prstence a v budoucnu je plánována pro rozvoj veřejné rekreace.

  Řešení:

  Prověřeno. Část návrhových ploch kolem rybníku Hamrys byla již stabilizována, u části, kde se předpokládá především zástavba RD, byla výška snížena na 7/10 m. U malé části ploch byla maximální výška ponechána.

- Bude prověřena možnost snížení stanovené maximální výšky 13/17 m v ploše technické infrastruktury 28/084P s ohledem na výšku nezbytnou pro realizaci elektrické transformační stanice TE-04 a v plochách 28/139S a 28/079S.

  Řešení:

  Prověřeno. Umístění elektrické stanice bylo upraveno (plocha pro ni byla odsunuta dále na jih mimo obytnou zástavbu – plocha technické infrastruktury TU.27-149). Část dosavadní plochy technické infrastruktury 28/084 byla změněna na plochu veřejné rekreace RO.28-084.

- Bude prověřena možnost zrušení nebo posunutí části plochy veřejného prostranství 28/101P, která je vedena přes pozemek parc. č. 697/4 k.ú. Slavonín.

  Řešení:

  Splněno. Vymezení plochy veřejných prostranství 28/101P (nově PU.28-101) bylo upraveno.

Obecné

- Bude prověřena možnost úpravy pravidel výškové regulace pro překročení stanovené výšky okapu na jedné třetině obvodu stavby orientovaného k nejbližšímu veřejnému prostranství.

  Řešení:

  Splněno. Ustanovení bylo doplněno do ČÁSTI ŠEST, oddílu III. textové části ÚP.

E.2.18 Požadavky vyplývající z podnětů statutárního města a komisí městských částí

Lokalita 03 (Kosmonautů-jih)

- Bude prověřena změna výškové regulace ve stabilizované ploše smíšené obytné 03/023S, kde je stanovena maximální výška 29/29 m. Převažující a současně také maximální výška stávající zástavby je 13,5–14 m, případná dostavba by tedy znamenala navýšení o 4–5 podlaží, což je ve srovnání se stávající zástavbou dvojnásobná výška.

  Řešení:

  Splněno. Vymezení stabilizovaných ploch bylo nově prověřeno na celém území města. Stabilizace proběhla s ohledem na stávající funkční i prostorové podmínky.
  V návaznosti na to byly pro stabilizované plochy nově definovány podmínky prostorového uspořádání, tj. maximální výška pro stabilizované plochy, zastavěnost, strukturu zástavby a minimální podíl zeleně. Pro novou zástavbu ve stabilizovaných plochách nejsou stanoveny číselné hodnoty, ale jejich podoba se odvíjí od stávající výšky, zastavěnosti, struktury zástavby a minimálního podílu zeleně. Tím je dána větší váha udržení stabilního prostředí v takto definovaných plochách.

Lokalita 04 (Třída Svobody – úřednická čtvrť)

- Bude prověřena možnost stanovení specifické výšky pro možnost umístění vyhlídky o výšce 25–30 m v ploše veřejné rekreace 04/084S se stanovenou maximální výškou 5/7 m a dále pro možnost umístění nového pavilonu o výšce 17 m v ploše veřejného vybavení 04/089P se stanovenou maximální výškou 13/17 m. Jako podklad pro řešení změny bude využita územní studie „Flora Olomouc 2018“.

  Řešení:

  Splněno. Pro umístění rozhledny byla vymezena samostatná plocha 04/160P (nově RO.04-160).

Lokalita 09 (Chválkovice, Pavlovičky a Bělidla)

- Bude prověřena možnost vymezení plochy smíšené obytné na ploše 09/165S při ulici Železniční dle územní rezervy UR-65 s ohledem na nezbytnou eliminaci účinků provozu areálu sběrny kovošrotu na sousední obytné území.

  Řešení:

  Prověřeno. Dosavadní řešení bylo ponecháno. Vymezení plochy smíšené obytné by omezilo stávající využití plochy.

Lokalita 11 (Holice)

- Bude prověřena možnost vypuštění územní rezervy UR-17 pro plochu smíšenou výrobní v lokalitě Příkopy s cílem zmírnit nežádoucí dopady průmyslu na obytnou zástavbu Holice.

  Řešení:

  Splněno. Územní rezerva UR-17 byla zrušena.

- Bude prověřena možnost vymezení části plochy smíšené obytné 11/046S (v rozsahu pozemku parc.č. 99/1 k.ú. Holice) jako plochy veřejné rekreace – zeleně parkové.

  Řešení:

  Prověřeno. Pozemek byl vymezen jako transformační plocha smíšená obytná s plovoucím veřejným prostranstvím a stanovenou podmínkou zpracování územní studie. Tím jsou vytvořeny podmínky pro realizaci parčíku prostorově definovaného novou zástavbou umístěnou na (části) jeho obvodu. Je to příležitost pro realizaci např.

obecního bytového domu apod. Vymezení parku na celém pozemku obklopeném zadními trakty domů a štítovými zdmi nevyváří kvalitní urbánní prostředí.

Lokalita 16 (Pražská a Řepčín)

- Bude prověřena možnost změny využití pozemků veřejně přístupné zeleně ve vlastnictví města (parc. č. 933/2, 933/3 a 935 v k. ú. Řepčín), které jsou v rozporu s realitou zařazeny do stabilizované plochy veřejného vybavení 16/012S s areálovou strukturou.

  Řešení:

  Splněno. Pozemky byly nově vymezeny jako stabilizovaná plocha veřejné rekreace 16/012S (nově RO.16-012).

Lokalita 18 (Chomoutov)

- Bude prověřena změna podmínek využití plochy veřejné rekreace 18/002S a plochy smíšené obytné 18/022Z spočívající v přemístění plochy veřejné rekreace (zeleně parkové) na pozemek parc. č. 721 v k. ú. Chomoutov a vymezení přestavbové plochy veřejného vybavení včetně stanovení podmínek prostorové regulace pro stavbu kulturního domu na pozemku parc. č. 369 v k. ú. Chomoutov.

  Řešení:

  Splněno. Vymezení ploch bylo upraveno dle požadavku.

Lokalita 28 (Slavonín)

- Bude prověřena možnost změny využití pozemku parc. č. 812/1 v k. ú. Slavonín, na kterém je vymezena plocha veřejného vybavení 28/095Z určená pro realizaci autokempu. V rámci změny bude prověřeno zařazení celého pozemku do plochy veřejné rekreace včetně vypuštění rezervy UR-56 (územní rezerva pro plochu veřejného vybavení jižně od ulice Jižní v k. ú. Slavonín).

  Řešení:

  Prověřeno. Vymezení ploch bylo upraveno, plocha veřejného vybavení byla zrušena, nový park byl vymezen jako stabilizovaná plocha veřejné rekreace 28/135S (nově RO.28-135).

Obecné

- Bude prověřeno rozšíření ploch pro individuální a bytovou výstavbu a plochy pro volný čas v lokalitě Hamerská, Partyzánská.

  Řešení:

  Prověřeno. Řešení ploch v lokalitě 11 (Holice) bylo upraveno.

- Bude prověřeno ustanovení odstavců 7.6.3.d), 7.7.3 g), 7.8.3 b) a 7.11.3.g) výroku územní plánu, které umožňují měnit ÚP územní studií, která není veřejně projednávána a schvalována orgány samosprávy.

  Řešení:

  Splněno. Prověřování ploch pomocí územních studií bylo ponecháno. Územní studií se podrobněji prověřuje širší území záměru. Územní studie je neopomenutelný územně plánovací. Jeho využití při rozhodování nelze brát dogmaticky.

- Bude prověřeno napojení komunikační sítě východní části města na východní tangentu.

  Řešení:

  Prověřeno. Dosavadní řešení bylo prověřeno a konzultováno s pořizovatelem. Řešení obsažené v dosud platném ÚP bylo ponecháno.

E.2.19 Požadavky vyplývající z projednání návrhu zprávy o uplatňování

- Budou prověřeny podmínky využití stabilizované plochy smíšené výrobní 16/076S, k.ú. Řepčín z hlediska možnosti výstavby staveb pro bydlení (např. možnost rozšíření Azylového domu).

  Řešení:

  Splněno. Plocha byla nově vymezena jako transformační plocha smíšená obytná 16/076P (nově SU.16-076), jejíž podmínky umožňují rozvoj smíšené obytné zástavby či občanského vybavení. Na základě pokynů pro opakované veřejné projednání bylo území vymezeno ve prospěch plochy smíšené výrobní všeobecné a občanské vybavení veřejné (dle platného ÚP Olomouc).

- Budou prověřeny podmínky využití přestavbové plochy veřejného vybavení 16/153P a 16/034P, k.ú. Hejčín.

  Řešení:

  Prověřeno. Není zřejmé, pro jaké využití mají být podmínky prověřeny. Řešení obsažené v dosud platném ÚP bylo ponecháno.

- Budou prověřeny podmínky využití přestavbové plochy smíšené obytné 04/119P, k.ú Povel a 05/054P, k.ú. Nová Ulice z hlediska možnosti umístění staveb veřejného vybavení.

  Řešení:

  Prověřeno. Vymezení ploch v dané lokalitě bylo upraveno, část dosavadní plochy 04/119P (nově SU.04-119) byla stabilizována jako plocha 04/157S (areál celní služby, nově SU.04-157), východní část plochy byla ponechána jako plocha transformační 04/119P (nově SU.04-119), která vytváří vhodné podmínky pro realizací staveb administrativy či občanského vybavení.

- Soubor změn bude pořízen s prvky regulačního plánu v souladu s § 43 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

  Řešení:

  Splněno. Viz ČÁST ŠEST, oddíl V. přílohy A odůvodnění a kap. I.4.3 tohoto odůvodnění.

- Bude prověřeno vymezení nových zastavitelných ploch individuální rekreace, zejména na pozemcích ve veřejném vlastnictví.

  Řešení:

  Prověřeno. Byly vymezeny nové plochy pro individuální rekreaci, např. 17/008Z, 28/144Z (nově RI.17-008 a RI.28-144).

- Součástí souboru změn bude vyhodnocení jeho vlivů na udržitelný rozvoj území.

  Řešení:

  Splněno (viz samostatnou dokumentaci VVURÚ vč. SEA).

E.3 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ÚPRAVU NÁVRHU SOUBORU ZMĚN Č. X/2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC V SOULADU S VYHODNOCENÍM VÝSLEDKŮ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

Vypořádání pokynů (tzv. řešení) odpovídá stavu dokumentace v okamžiku její úpravy pro veřejné projednání.

E.3.1 Pokyny vyplývající z právních předpisů

E.3.1.1 Uvést grafickou a textovou část do souladu se stavebním zákonem, zejm. s přílohou č. 8 stavebního zákona. (Mimo jiné vypustit dohody o parcelaci, definici stavebních čar v PRP sjednotit s pojmy stavebního zákona).

Řešení: Splněno částečně. Přejmenování a doplnění kapitol výroku, vložení Pojmů do výroku, vytvoření Výkresu etapizace atd. bude řešeno při standardizaci ÚP a odevzdáno pro finální Návrh VP se standardizací.

E.3.1.2 Podrobně vymezit charakter území (viz § 41 SZ).

Řešení: Splněno v 7.0.

E.3.2 Pokyny vyplývající ze stanovisek dotčených orgánů

E.3.2.1 Text v 3.3.2. písm. a) – Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot; kulturní a civilizační hodnoty upravit následovně: *„chránit a rozvíjet v souladu s kulturně historickými hodnotami lokalit stavební akcenty, zejména na nárožích blokové struktury zástavby, na osách městských tříd a dopravně významných ulic“.*

Řešení: Splněno.

E.3.2.2 Doplnit bod 3.3.2. písm. f) textové části platného ÚP: „chránit a rozvíjet kulturně historické hodnoty města, a to především hodnoty městské památkové rezervace Olomouc, areálu poutního chrámu Navštívení Panny Marie na Svatém Kopečku a kláštera Hradisko, zejména jako pohledově dominantní prvky, které jsou zobrazeny ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S04). K pohledově dominantním prvkům se vztahují místa důležitých pohledů.“

Řešení: Splněno.

E.3.2.3 Upravit text v Kapitole 7 – Obecné podmínky ploch s rozdílným způsobem následovně: „l) fotovoltaické elektrárny na střechách a fasádách budov a na rezervních plochách areálů, mimo stávající objekty KP, NKP, areály KP, prostředí KP, NKP, stabilizovaná území MPR a prostředí památky Světového dědictví a na území OP, kde bude pro předmětné lokality postupováno na základě doložených individuálních posouzení zohledňující chráněné kulturně historické hodnoty.“

Řešení: Splněno.

E.3.2.4 Z textu bodu 7.13.10. písm. d) vypustit dovětek „apod.“

Řešení: Splněno, avšak výrok přečíslován.

E.3.2.5 Požadavky na RP-02 a RP-12 nahradit územními studiemi s účelem ochrany památkových hodnot. Tato formulace bude součástí výroku. Do odůvodnění doplnit požadavek na projednání těchto územních studií s orgány památkové péče jak na úrovni města, tak i s Ministerstvem kultury.

Řešení: Splněno.

E.3.2.6 Ve výroku upřesnit definici stabilizovaných ploch, s ohledem na jejich účel. Do základní koncepce doplnit ustanovení ve smyslu požadavku na ochranu stabilizovaných ploch před vyšší mírou změn v území, přičemž stabilizované plochy v zastavěném území jsou vymezovány s ohledem na zachování stávajícího charakteru území, zejména prostřednictvím podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorových.

Řešení: Splněno v 3.2.1. Doplněno o obdobnou definici návrhových ploch kvůli vyváženosti metodického přístupu.

E.3.2.7 Z plochy 01/007S nevyčleňovat novou plochu 01/089S (Jednota).

Řešení: Splněno

E.3.2.8 Nově vymezenou plochu 04/032P rozdělit na tři části. Prostřední s max. výšku 40/40 m, okrajové části 14/18 dle okolní výšky.

Řešení: Splněno.

E.3.2.9 Vypustit rozšíření plochy 04/051S o objekt na parc. č. 1581 (chovatelské potřeby Palackého).

Řešení: Splněno

E.3.2.10 V ploše 05/044P (Staroměstská kasárna) zachovat stávající výšku.

Řešení: Splněno

E.3.2.11 Nevymezovat plochu 07/132P jako plochu smíšenou obytnou – zachovat stav dle ÚPO.

Řešení: Splněno

E.3.2.12 Vypustit plochu smíšenou výrobní 08/041P.

Řešení: Splněno

E.3.2.13 Vypustit rozšíření plochy 09/023S.

Řešení: Splněno

E.3.2.14 Max. výška plochy 04/160P pro plánovanou rozhlednu ve Smetanových Sadech bude stanovena na 30 m.

Řešení: Splněno

E.3.2.15 Doplnit odůvodnění záboru ZPF pro plochy 15/078Z, 15/083Z, 15/084Z, 15/135Z, 15/136P, 15/173Z, 15/174Z a 15/175Z, 28/023Z, 28/025Z, 28/128Z, 28/151Z, 28/152Z a 28/158Z, 28/067Z, 29/031Z, 29/049Z, 06/108P, 07/105Z, 19/016P, dle dohody s MŽP.

Řešení: Vyhodnocení ZPF bude vzhledem k úpravám kódování všech výkresů odevzdáno pro finální Návrh VP se standardizací.

E.3.2.16 Vypustit plochu 17/008Z.

Řešení: Splněno. Vypuštěna zastavitelná plocha.

E.3.2.17 Vypustit plochu 31/018Z.

Řešení: Splněno. Zrušena východní větev plochy.

E.3.2.18 Vypustit navržené rozšíření plochy 27/101Z západním směrem do plochy zemědělské.

Řešení: Splněno

E.3.2.19 Vypustit plochu 28/048K.

Řešení: Splněno

E.3.2.20 Neměnit hranici zastavěného území v případě plochy 29/027N.

Řešení: Splněno

E.3.2.21 Doplnit odůvodnění zahrnutí do zastavěného území pro plochy 29/074N, 18/056N, 19/032N,

Řešení: Vyhodnocení ZPF bude vzhledem k úpravám kódování všech výkresů odevzdáno pro finální Návrh VP se standardizací.

E.3.2.22 Plocha 23/076N - Pozemky p. č. 970, 975/3 a část pozemku 971, k. ú. Lošov nezahrnovat do zastavěného území. Pozemek parc.č. 975/3 netvoří „souvislý celek s hospodářskými budovami“, nejedná se ani o proluku. Oplocení i ostatní stavby jsou bez povolení.

Řešení: Splněno

E.3.3 Pokyny vyplývající z obdržených připomínek

E.3.3.1 Pozemek parc.č. 691/14 k.ú. Lošov a související pozemky zahrnout do zastavěného území a vymezit jako stabilizovanou plochu individuální rekreace.

Řešení: Splněno

E.3.3.2 Zapracovat koridor pro přestavbu VVN 400 kV dle ZÚR OK (záměr „E18“).

Řešení: Splněno

E.3.3.3 Plochu 27/069P rozšířit na východní straně dle ÚPO do plochy 27/063Z. Západní část plochy zahrnout do plochy DI.

Řešení: Splněno

E.3.3.4 Upravit trasu pěšího propojení v plochách 04/157S a 04/158S.

Řešení: Splněno

E.3.3.5 Plochu 16/167P rozdělit na plochu veřejného vybavení pro rozšíření ZŠ s výškou 18/22m, plochy smíšené obytné s výškou 14/18 m a 7/10 m, plochu veřejné rekreace a veřejné prostranství, podmínit územní studií a plánovací smlouvou.

Řešení: Splněno

E.3.3.6 Plochu 20/015S rozšířit východním směrem až k pozemku parc.č. 641/1 k.ú. Droždín, zachovat pěší propojení dle ÚPO.

Řešení: Splněno

E.3.3.7 Plochu 27/016 vymezit jako zastavitelnou plochu individuální rekreace.

Řešení: Splněno

E.3.3.8 Plochu 20/073S rozšířit východním směrem.

Řešení: Splněno

E.3.3.9 Plochu 22/004S rozšířit až po západní hranici pozemku parc.č. 165 k.ú. Radíkov.

Řešení: Splněno

E.3.3.10 Upravit znění bodu 4.10.31. dle obr. P25.

Řešení: Splněno

E.3.3.11 Plochy 22/034Z a 22/059Z ponechat dle platného ÚP, včetně výškové regulace (5/7 m).

Řešení: Splněno

E.3.3.12 Plochu 28/140P vymezit dle platného ÚP.

Řešení: Splněno

E.3.3.13 Plochu 10/059S (areál Seliko) vymezit jako transformační s výškou 11/15m.

Řešení: Splněno.

E.3.3.14 Plochu 13/084Z rozšířit v JZ rohu.

Řešení: Splněno

E.3.3.15 Upravit trasování veřejných prostranství v lokalitě Slavonín – Sever dle podkladu, a upravit podmínky etapizace tak, aby byla umožněna postupná zástavba (použít princip napojování infrastruktury ze směrů Arbesova, Schweitzerova, Hraniční - povinnost stavebníka pro stavební záměr vybudovat infrastrukturu v parametrech plnohodnotného veřejného prostranství vč. komunikací a TI z vybraného směru a příslušný úsek související se stavebním pozemkem.

Řešení: Splněno

E.3.3.16 Plochy 13/045Z a 13/062Z redukovat na jižní straně ve prospěch VP Durychovy ulice, v návaznosti na stávající parcelaci. V JV části navržené plochy 13/045Z stanovit maximální výšku 7/10 m.

Řešení: Splněno

E.3.3.17 Opravit znění bodu 8.1.6. – nesoulad grafiky a textu, plocha 15/041P není plochou veřejného vybavení.

Řešení: Splněno.

E.3.3.18 V ploše 03/021P upravit zastavěnost na 100%. Max. výšku upravit na 75/75 m. Plochu podmínit územní studií prověřující kapacitu, dopravní napojení včetně řešení pěších vazeb a navazujících veřejných prostranství.

Řešení: Splněno

E.3.3.19 Plochu 05/106 P řešit s prvky RP (umožnit max. 1 RD nebo dvojdům).

Řešení: Splněno

E.3.3.20 PRP U.006 – v bloku 006/25 upravit výšku na 14/18m, v bloku 006/26 upravit podél Lipenské ulice výšku na 20/24 m, na nároží 20/27 m.

Řešení: Splněno

E.3.3.21 Plochu 03/007S změnit na transformační.

Řešení: Splněno.

E.3.3.22 Doplnit do koordinačního výkresu rozšíření OP vodního zdroje (Olma - rozšíření OP VZ II. st. Z roku 2020, č. j. SMOL/119842/2020/OZP/VH/Pos).

Řešení: Splněno.

E.3.3.23 PRP U.003 – blok 003/21 posunout dle podkladu, výšku upravit na 8/8.

Řešení: Splněno

E.3.3.24 Plochu 15/171Z vymezit jako plochu smíšenou obytnou, plochu 15/170S jako stabilizovanou plochu veřejného vybavení, plochu 15/070Z jako plochu zemědělskou, plochu 05/071Z nevypouštět, a spolu s plochou 15/149 vymezit pro veřejnou rekreaci (s mezilehlou plochou veřejného prostranství).

Řešení: Splněno

E.3.3.25 Plocha UR 20 vymezit jako zastavitelnou smíšenou obytnou, plochu 15/071Z nevypouštět, a spolu s plochou 15/149 vymezit jako plochy veřejné rekreace. Zrušit etapizaci ET-27 a ET-28 v lokalitě Balcárkova. Upravit vymezení biokoridoru a plochy dopravy v severní části. V US-167 požadovat etapizaci, pás volně přístupné vzrostlé zeleně v SJ směru procházející celou plochou v souvislé šířce min. 10 m, pás volně přístupné vzrostlé zeleně v šířce min. 6 m podél severní hranice zastavitelné plochy, řešení severního okraje plochy vč. dopravního napojení lokality Cihelna na Hněvotínskou, návrh kvalitní dopravní sítě, eliminace zvýšení zatížení ul. Balcárkovy dopravou vyvolanou novými záměry. Plochu DI 15/136P protáhnout směrem k aquaparku. Navrhnout VPS pro základní dopravní kostru.

Řešení: Splněno. Sjednotit s pokynem 4.44.

E.3.3.26 Plochy 20/079Z, 20/080P, 20/082 – 085Z (Droždín) podmínit územní studií.

Řešení: Splněno

E.3.3.27 V ploše 04/119 umožnit v rámci objektu jen 40% potřeby stání, upravit zastavěnost na 60.

Řešení: Splněno

E.3.3.28 Pro plochu 12/056 stanovit PRP podle studie US-162 VOP Velkomoravská.

Řešení: Splněno

E.3.3.29 V ploše 02/103P doplnit pěší průchod dle US-87. V severní části plochy 02/056P upravit výška na 15/15m, v jižní na 18/18

Řešení: Splněno

E.3.3.30 Zachovat plochu 21/075P v jižní části, severní část vymezit jako součást plochy 21/038S

Řešení: Splněno

E.3.3.31 Do podmínek využití ploch smíšených obytných doplnit jako podmíněně přípustné stávající jednotlivé nebo řadové garáže jako dočasné stavby na dobu nejdéle 5 let v plochách označených v příloze č. 1 jako „garáž“. Doplnit „garáž“ do vysvětlivek poznámek, a doplnit poznámku do tabulky pro plochu 02/079S

Řešení: Splněno

E.3.3.32 Plochy 05/052P a 05/054P upravit (vymezení, struktura, veřejná prostranství) dle územní studie US-169 Wellnerova – Kašparova, včetně stanovení PRP

Řešení: Splněno

E.3.3.33 Do koordinačního výkresu doplnit OP dálnice D35, v textu opravit R35 na D35.

Řešení: Splněno

E.3.3.34 Upravit systém městských tříd a dopravně významných ulic, s doplnění Švýcarského nábřeží. Švýcarské nábřeží v úseku jižně od železniční trati vymezit jako plochu dopravní infrastruktury.

Řešení: Splněno

E.3.3.35 Upravit (zpřísnit) podmínky umísťování staveb a zařízení pro reklamu v centru, subcentrech, městských třídách a dopravně významných ulicích.

Řešení: Splněno. Vloženo do podmínek PRZV.

E.3.3.36 Upravit koncepci polycentrického systému: – do podmínek pro městské třídy bude vrácen text: „…určené k rozvoji zástavby posilující městský charakter území (zejména kompaktní vícepodlažní polyfunkční zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy) …“; do podmínky pro subcentra bude vrácen text „určené zpravidla k soustředění občanského vybavení, k rozvoji vícepodlažní zástavby“.

Řešení: Splněno. Charakteristika vložena do pojmů tak, aby všechny překryvné prvky polycentrického systému byly zobrazeny v textu přehledně vedle sebe. Formulace byla upravena. Příloha č. 2 (Pojmy a překryvné prvky) se stane v rámci provedení standardizace součástí textové části výroku.

E.3.3.37 U blokového typu zástavby (stávající i navrhovaný) doplnit podmínku umísťování podél veřejných prostranství šířky odpovídající jejich funkci.

Řešení: Splněno

E.3.3.38 Požadavky na stávající sídlištní typ zástavby budou doplněny v duchu ÚPO - dostavovat lze pouze nízkopodlažní objekty občanského vybavení, nadzemní a podzemní parkovací objekty, dále přistavovat lodžie, výtahy apod. i u bytových domů.

Řešení: Splněno. Podmínka vložena do definice stávající zastavěnosti (E%).

E.3.3.39 Do základní koncepce rozvoje území (kap. 3) doplnit požadavek na přednostní umísťování objektů podél veřejných prostranství.

Řešení: Splněno.

E.3.3.40 Plochu 02/075P menšit ve prospěch rozšíření plochy 02/077P, s výškou 27/27 m.

Řešení: Splněno

E.3.3.41 Upravit rozsah plochy 02/086P dle US Komunikace na ul. Pasteurově.

Řešení: Splněno

E.3.3.42 Plochy 03/056P, 03/057P – ponechat dle ÚPO s výjimkou zákresu ul. Šantovy.

Řešení: Splněno

E.3.3.43 Ulici E. Hamburgera vymezit jako plochu veřejných prostranství.

Řešení: Splněno

E.3.3.44 Ponechat plochu 12/147P a jižní část plochy 12/072S jako smíšené výrobní.

Řešení: Splněno

E.3.3.45 Plochu 12/027P řešit dle ÚS Boční s PRP a etapizací SV napojení.

Řešení: Splněno

E.3.3.46 Ul. Stupkovu, I.P. Pavlova, Vojanovu vymezit jako plochy dopravní infrastruktury.

Řešení: Splněno

E.3.3.47 Západní a jižní hranu plochy 15/029Z ponechat dle ÚP, plochy 15/052P, 15/074Z a 15/015P rozšířit západně.

Řešení: Splněno

E.3.3.48 Podmínky plochy 15/128P ponechat dle ÚP.

Řešení: Splněno

E.3.3.49 Max. výšku zástavby plochy 15/133P snížit na 14/18 m.

Řešení: Splněno

E.3.3.50 Plochy 17/006S a 17/008N ponechat v rozsahu a funkci dle ÚPO, zastavěné území dle změny X.

Řešení: Splněno

E.3.3.51 Plochu 18/138P ponechat dle platného ÚPO.

Řešení: Splněno

E.3.3.52 Funkční využití plochy 21/064 (Darwinova), etapizaci i US upravit dle platného ÚPO.

Řešení: Splněno

E.3.3.53 Plochu 28/092P ponechat v S-J části ke křižovatce Jižní – Schweitzerova dle ÚPO.

Řešení: Splněno

E.3.3.54 Doplnit požadavek na MŠ a v lokalitách Pražská – východ, Neředín -Tabulový vrch, Nová Ul – Cihelna, Slavonín-Sever, Nový svět - VOP, Rolsberk a ZŠ v lokalitách Pražská – východ, Neředín -Tabulový vrch (na plochách 14/127, 14/077), Nový svět – VOP a rozšíření ZŠ Svatoplukova.

Řešení: Splněno

E.3.3.55 Stanovit procentuální korekci počtu stání pro stavby pro bydlení 200%, na území MPR 0% pro krátkodobé stání min. 0% - max. 15%, pro dlouhodobé stání 0%.

Řešení: Splněno. Na základě upraveného pokynu se dle aktuálně platné vyhlášky č. 146/2024 Sb. definuje nově počet parkovacích stání zvlášť pro lokalitu č. 01 (Historické jádro) a zvlášť pro ostatní území města.

E.3.3.56 U objektů pro bydlení doplnit požadavek na 70% stání v rámci objektu požadavkem 90% stání v rámci stavebního pozemku. V odůvodněných případech možnost snížení požadavku 90 % na 70 %.

Řešení: Splněno

E.3.3.57 Nevypouštět prvek PP-07.

Řešení: Splněno

E.3.3.58 Vypustit z hodnotné části krajiny Nový Dvůr.

Řešení: Splněno

E.3.3.59 Do obecné podmínky bodu 7 odst. 1 doplnit podmínku „v kapacitě úměrné potenciálu daného území“.

Řešení: Splněno

E.3.3.60 Vyloučit OZE (jako veřejnou TI) z obecných podmínek bodu 7 odst. 2.

Řešení: Splněno

E.3.3.61 V bodě 7 odst. 2 sloučit písm. d) s písm. k).

Řešení: Splněno

E.3.3.62 Podmínku v bodě 7.2.2. písm. u) přesunout do 7.7.2..

Řešení: Splněno

E.3.3.63 V podmíněně přípustném využití plochá dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, veřejných prostranství a vodních a vodohospodářských upravit podmínku umísťování staveb na zbytkové části plochy v souladu s podmínkami sousední plochy – ponechat podmínku upřesnění regulačním plánem, vypustit územní studii.

Řešení: Splněno

E.3.3.64 Upravit podmínky využití ploch zemědělských, případně lesních, zejména co se týče umísťování oplocení a oplocenek, OZE - vyloučit OZE mimo plochy v tabulce ploch. V plochách zemědělských výslovně vyloučit zázemí lesních a mateřských škol. Do pojmů přidat pojem Oplocenka: „Oplocení z lesnického uzlového pletiva o výšce do 1,6 m na dřevěných sloupcích upevňovaných do půdy bez budování základů“.

Řešení: Splněno

E.3.3.65 Na území MPR a jejího ochranného pásma ponechat výškové hladiny dle ÚP (bez navýšení o 5%, 10%).

Řešení: Splněno

E.3.3.66 Upravit zastavěnost a podíl zeleně v rozvojových plochách tak, že do povinného % zeleně lze započítat pouze do 50% ploch podzemních staveb s intenzivní zelenou střechou.

Řešení: Splněno

E.3.3.67 V bodě 8.8.1. přesunout plochu 15/042P do odst. A) plochy dopravní infrastruktury.

Řešení: Splněno. Sjednotit s pokynem 4.40.

E.3.3.68 Do bodu 8.2. doplnit charakteristiku VPS a VPO o související stavby a vyvolané investice.

Řešení: Splněno

E.3.3.69 Ponechat UR-11 dle platného ÚP.

Řešení: Splněno

E.3.3.70 Ponechat podmínku pořízení US-92.

Řešení: Splněno

E.3.3.71 V případě vypuštění podmínky vydání RP nahradit PRP nebo podmínkou pořízení US.

Řešení: Splněno

E.3.3.72 Přílohu č. 2 nazvat „Pojmy a překryvné prvky“, do výroku doplnit odkaz na přílohu.

Řešení: Splněno. Příloha č. 2 (Pojmy a překryvné prvky) se stane v rámci provedení standardizace součástí textové části výroku; u odkazů budou proto provedeny úpravy

E.3.3.73 Upravit hranice ploch 05/047S a 05/082P dle studie Aso parku.

Řešení: Splněno

E.3.3.74 Plochu 06/082P vymezit jako plochu veřejné rekreace.

Řešení: Splněno

E.3.3.75 PRP-002 – upravit SZ roh bloku 002/01 dle podkladu Dostupné bydlení v lokalitě Brněnská Jánského.

Řešení: Splněno

E.3.3.76 Trasu prvku TV-23 (vodovod Balcárkova – Hněvotínská) ponechat dle ÚP.

Řešení: Splněno

E.3.3.77 Ve výkrese krajiny graficky vyjádřit plochy se zpřesněnými podmínkami využití (zejména parky a zeleně rekreační krajiny).

Řešení: Splněno

E.3.4 Ostatní pokyny

E.3.4.1 Prověřit vypuštění dlouhodobě nevyužitých zastavitelných ploch (např. plochy 18/040Z, 18/041Z, 09/018Z, 20/097Z, 12/050Z, 12/054Z), prověřit nahrazení územními rezervami.

Řešení: Splněno

E.3.4.2 Prověřit a případně upravit hranice ploch veřejných prostranství dle stavu, do ploch smíšených obytných zařadit existující stavby a související pozemky (např. pozemek parc.č. 25 k.ú. Hodolany, kostel ve Chválkovicích, RD na návsi v Holici).

Řešení: Splněno

E.3.4.3 Podmínku pořízení RP-25 nahradit PRP.

Řešení: Splněno

E.3.4.4 Severní část plochy 03/009S (parkoviště při tř. Kosmonautů) vymezit jako plochu.

Řešení: Splněno

E.3.4.5 Část plochy 02/044S, která je součástí areálu MO, vymezit jako samostatnou transformační plochu VP.

Řešení: Splněno

E.3.4.6 V ploše 24/035S a části plochy 24/015S doplnit specifickou výšku pro technologická zařízení do výšky 35 m.

Řešení: Splněno

E.3.4.7 Vypustit ze základní komunikační sítě ulici Balcárkovu a západní část prvku DS-14, vymezit jako plochu veřejného prostranství. Prověřit novou plochu DI a součást základní komunikační sítě jako přímé spojnice s ul. I.P. Pavlova.

Řešení: Splněno

E.3.4.8 Doplnit základní komunikační síť – propojení v trase stávající silnice III/4432 mezi Chválkovicemi a Samotíškami.

Řešení: Splněno

E.3.4.9 Koridor cyklistické dopravy DC-01 aktualizovat dle aktuálního cyklogenerelu OLKR, zejména prověřit návrhové trasy.

Řešení: Splněno

E.3.4.10 Vymezit koridor technické infrastruktury a VPS pro dvojité vedené 400kV Krasíkov – Prosenice (č. XXX) převzatý z PÚR ve znění Aktualizace č.1-5, kde je vymezený jako koridor E15 a v ZÚR Olomouckého kraje Aktualizace č.1-5 vymezený jako E18.

Řešení: Splněno

E.3.4.11 Vymezit část plochy 22/020N jako plochu individuální rekreace.

Řešení: Splněno

E.3.4.12 Plochu 07/128S zahrnout do LBC, plochu 07/041S zachovat jako plochu veřejné rekreace dle ÚP.

Řešení: Splněno

E.3.4.13 Trasu LBK za cihelnou na Nové ulici přesunout na východ do ploch 15/134N a 15/132R – viz obr. II.1 16.

Řešení: Splněno

E.3.4.14 Do bodu 3.3.1. doplnit ochranu krajinného rázu.

Řešení: Splněno

E.3.4.15 V bodě 3.3.2.c) přeformulovat první odrážku: „historické jádro města a blokovou strukturu zástavby, včetně struktury zástavby původních vesnic“.

Řešení: Splněno

E.3.4.16 Do bodu 4.6. doplnit odkaz na bod 3.2. ÚP.

Řešení: Splněno

E.3.4.17 V jižní části plochy 08/015N umožnit realizaci OZE, vypustit tuto plochu z hodnotné části krajiny.

Řešení: Splněno

E.3.4.18 Revidovat hodnotnou část krajiny tam, kde není jasně vymezená, a odůvodněná (např. kolem Nedvězí, nad Topolanami). Bylo by dobré, kdyby hranice kopírovala např. polní cestu, úvoz, či nějaké jiné fyzicky existující rozhraní.

Řešení: Splněno

E.3.4.19 Upravit znění textu koncepce zásobování vodou.

Řešení: Splněno

E.3.4.20 Upravit znění textu koncepce odkanalizování.

Řešení: Splněno

E.3.4.21 Do bodu 7 odst. 2 písm. g) doplnit ekologická a informační centra zřizovaná ve veřejném zájmu

Řešení: Splněno

E.3.4.22 Bod 7 odst. 6 upravit znění „ve stabilizovaných plochách…jsou přípustné stavby podmiňující či doplňující bydlení na stávajících..“.

Řešení: Splněno

E.3.4.23 Upravit dočasnost stánků, autobazarů, a staveb a zařízení pro reklamu na 6 let.

Řešení: Splněno. Na základě připomínky č. 54.2. byla všem stavbám vyjma zařízení stavenišť sjednocena doba na 6 let.

E.3.4.24 V bodě 7 odst. 10 neomezovat dolní hranici velikosti pozemků RD, a podmínku stanovit pro všechny plochy, nejen zastavitelné.

Řešení: Splněno

E.3.4.25 Ponechat bod 7.1.2. i) ÚP.

Řešení: Splněno

E.3.4.26 Sjednotit v textu užívané pojmy „prostupnost“ a „průchodnost“, případně vysvětlit rozdíl a definovat.

Řešení: Splněno

E.3.4.27 Bod 7.2.2. písm. q) ponechat ve stávajícím znění, polyfunkční domy bez bydlení

Řešení: Splněno

E.3.4.28 Bod 7.2.3. písm. i) neomezovat dočasnost autobazarů v plochách výrobních.

Řešení: Splněno

E.3.4.29 Bod 7.2.4. písm. d) slovo „provozem“ nahradit slovem „užíváním“ příp. „fungováním“.

Řešení: Splněno

E.3.4.30 Bod 7.3.2. písm. c) a 7.5.2. písm. f) – úkryty na nářadí ponechat dle ÚP, tj. dočasné, ale bez stanovené doby dočasnosti.

Řešení: Splněno

E.3.4.31 Bod 7.4.2. písm. a) – doplnit do výčtu hřiště.

Řešení: Splněno

E.3.4.32 Bod 7.5.2. písm. f) – chyba v textu, vydělit pozemky a staveb a zařízení pro vědu a výzkum jako samostatné písmeno.

Řešení: Splněno

E.3.4.33 V bodech 7.6.3. d), 7.7.3. f), 7.8.3. b), 7.11.3. f) vázat využití zbytkové plochy na realizaci záměru.

Řešení: Splněno

E.3.4.34 Bod 7.12.2. - podmínky Stávající zastavěnosti (E%) koordinovat s podmínkami Stávajícího sídlištního typu zástavby (Se).

Řešení: Splněno

E.3.4.35 Užívaný pojem „intenzivní zelená střecha“ definovat v pojmech.

Řešení: Splněno

E.3.4.36 Bod 7.12.2. písm. b) a d) – doplnit parametry E% a e% o podmínku respektování požadavku na ochranu hodnot území, zajištění souladu s charakterem území a při prověření zásahu do struktury zástavby“.

Řešení: Splněno

E.3.4.37 Bod 7.12.2. písm. b) - zrušit dolní limit velikosti pozemků pro rodinnou rekreaci, hodnoty C% a Z% budou přiměřeně použity i pro stabilizované plochy individuální regulace (navržený regulativ E% nelze pro stabilizované plochy individuální rekreace použít).

Řešení: Splněno

E.3.4.38 Bod 7.12.2. písm. c) v případě zrušení kompaktního rostlého vesnického typu je nutno doplnit popis stávajícího blokového typu, že se jedná i o zástavbu bývalých samostatných vesnic.

Řešení: Splněno

E.3.4.39 Bod 7.12.2. písm. c) – definici navrhovaného blokového typu doplnit o požadavek na umísťování staveb v jedné linii podélnou osou podél prostranství odpovídající šířky.

Řešení: Splněno

E.3.4.40 Bod 12.1.2. - do podmínek stanovených ÚS doplnit požadovanou velikost plovoucích veřejných prostranství.

Řešení: Splněno

E.3.4.41 Bod 12.3. – stanovit lhůtu pro pořízení studií 6 let od vydání změny č. X/2.

Řešení: Splněno

E.3.4.42 Bod 14 – zpřesnit definici stavebního využití ve smyslu přípustnosti TI i před naplněním podmínky.

Řešení: Splněno

E.3.4.43 Zrušit etapizaci ET-17.

Řešení: Splněno

E.3.4.44 V bodě 14.2. vyjmenovat všechna označení ET, pro možnost vyhledávání v textu.

Řešení: Splněno

E.3.4.45 Bod 7.12.1. doplnit podmínky překročení maximální výšky, podmínky regulace zástavby vnitrobloků přenést z odůvodnění do výroku.

Řešení: Splněno

E.3.4.46 Rozvojové plochy, ve kterých není zajištěna veřejná kanalizace včetně ČOV a veřejný vodovod, podmínit etapizací (např. rozvojové plochy kolem fortu Lipenská).

Řešení: Splněno

E.3.4.47 Text doplnit o nepřípustnost napojení objektů přípojkami trasovanými přes zahrady a vnitrobloky, zvážit formulaci a přesné umístění v textu.

Řešení: Splněno

E.3.4.48 Příloha č. 2 – pojmy – doplnit letiště do výčtu staveb a zařízení veřejného vybavení

Řešení: Splněno

E.3.4.49 Příloha č. 2 – pojmy obr. P.001 – u staveb a zařízení pro vzdělávání a výchovu pojem „internát“ nahradit pojmem „domov mládeže“. Vypustit koleje (nejedná se o stavby pro vzdělávání a výchovu, ale o stavby pro ubytování).

Řešení: Splněno

E.3.4.50 Upravit vymezení plochy veřejných prostranství v lokalitě Tomkova.

Řešení: Splněno

E.3.4.51 Dle charakteru stabilizovaných i rozvojových ploch smíšených obytných specifikovat využití pouze pro RD (s vyloučením BD). Problém jsou zejména kapacitní BD, lze připustit i „malobytovky“ dle pojmů platného ÚPO.

Řešení: Splněno.

E.3.4.52 Nevypouštět pojem „malobytovka/malobytový dům“, upravit definici – max. 6 BJ.

Řešení: Splněno

E.3.4.53 Prověřit doplnění ploch s PRP v zastavitelných a transformačních plochách na základě evidovaných územních studií.

Řešení: Splněno

E.3.4.54 Prověřit možnost vymezení ploch smíšených výrobních a ploch lesních na plochách 30/007N a 30/008N.

Řešení: Splněno

E.3.4.55 V plochách 02/057 a 02/058 připustit jen sport a rekreaci.

Řešení: Splněno

E.3.4.56 JV část pozemku parc. č. 249/1 k.ú. Radíkov u Olomouce přičlenit do plochy individuální rekreace.

Řešení: Splněno

E.3.4.57 Maximální výšku v ploše 04/161P (Poupětova) stanovit na 17/17 m.

Řešení: Splněno

E.3.4.58 V případě staveb pro administrativu, bydlení a veřejného vybavení umožnit řešení stání nejen v rámci objektu, ale i v samostatném parkovacím objektu. Tj. např. „pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavených stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu.“.

Řešení: Splněno. Přidáno i pro polyfunkční domy a obchod – nedává smysl tyto druhy staveb vylučovat / pomíjet.

E.3.4.59 Upravit bod 7.1.3. h) v podmínkách využití ploch smíšených obytných (a dalších kde se jedná o přípustné využití): „pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby ~~obyvatel a návštěvníků~~ přilehlého území.“

Řešení: Splněno

E.3.4.60 Vypustit přestupní terminál DH-15 (Šibeník).

Řešení: Splněno

E.3.4.61 Plochu 07/076 vymezit jako transformační plochu smíšenou obytnou.

Řešení: Splněno

E.3.4.62 ZOO Olomouc – vymezit celý areál jako plochu veřejného vybavení. ÚSES upravit dle Plánu ÚSES pro správní obvod ORP Olomouc.

Řešení: Splněno

E.3.4.63 Sjednotit definice staveb pro sociální služby, výchovu a vzdělávání a sport s novou legislativou.

Řešení: Splněno

E.3.4.64 Plochu 01/054S rozšířit západním směrem.

Řešení: Splněno

E.3.4.65 Areál bývalého družstva v Droždíně (Plocha 20/076P a část plochy 20/077P vymezit jako jednu transformační plochu podmíněnou ÚS, do zadání vložit podmínku vytvoření obvodové veřejné komunikace.

Řešení: Splněno

E.3.4.66 Východní část plochy 03/083S podél Švýcarského nábřeží vymezit jako transformační plochu s výškou 26/26 m.

Řešení: Splněno

E.3.4.67 Plochu 10/152S (OLMA) vymezit jako plochu transformační, s výškou 20/20, + SV pro technologická zařízení. Obdobně upravit výšku i v navazujících plochách 10/153 a 10/151Z

Řešení: Splněno

E.3.4.68 Plochu 10/194P zrušit (pozemky vymezit dle ÚP jako součást plochy 10/104S).

Řešení: Splněno

E.3.4.69 Plochu individuální rekreace 17/030S vymezit jako transformační, se zastavěností do 8%.

Řešení: Splněno.

E.3.4.70 Pražská východ – regulační plán nahradit prvky regulačního plánu, s úpravou dle podkladu. V trase tramvajové trati vymezit městskou třídu. Podél městské třídy umožnit rozdílnou výškovou hladinu = 30% uliční strany bloku základní výška, 70% délky uliční strany bloku + 1 patro

Řešení: Splněno

E.3.4.71 Podél komunikace Topolany - Hněvotín vymezit plochu pro cyklostezku.

Řešení: Splněno

E.3.4.72 Jižní hranici plochy smíšené obytné 03/082S zarovnat s jižní hranicí pozemku parc. č. 482 k.ú. Nové Sady.

Řešení: Splněno

E.3.4.73 Ve vztahu k nové metodice stabilizovaných a návrhových ploch prověřit zejména stanovenou maximální výšku výrobních areálů.

Řešení: Splněno

E.3.4.74 Bod 7.3.3. b) upravit z „bez jízdáren“ na „bez krytých jízdáren“. Zvážit doplnění definice pojmu „jízdárna“.

Řešení: Splněno

E.3.4.75 Upravit trasu prvku TK-11 kanalizace Samotišky dle projektu.

Řešení: Splněno

E.3.4.76 Upravit hranici ploch 06/013S a 06/008S v k.ú. Lazce dle KN.

Řešení: Splněno

E.3.4.77 Rozšířit plochu 10/016P východním směrem.

Řešení: Splněno

E.3.4.78 plochy 31/034S, 31/37S, 31/035Z Topolany – sjednotit šířku veřejného prostranství dle ÚPO, s malým posunem dle katastru (pozemek parc.č. 329/4 k.ú. Topolany).

Řešení: Splněno

E.3.4.79 Severní nezastavěnou část plochy smíšené obytné 13/042S (Střední novosadská, U Dětského domova) vymezit v části navazující na zástavbu jako transformační plochu smíšenou obytnou s výškou 11/15 m, a v severní části plochy nad odlehčovací komorou kanalizace jako stabilizovanou plochu vodní a vodohospodářskou.

Řešení: Splněno

E.3.4.80 Plocha 09/022S (Fort Chválkovice) – vypustit zpřesnění „obrana a bezpečnost“.

Řešení: Splněno

E.3.4.81 Z plochy 16/022S vyčlenit 2 nová VP ve stopě stávající komunikace (zejména parc. č. 312/3) a ve stopě pěšího průchodu. Zeleň vnitrobloku vymezit jako plochu veřejné rekreace. Pozemek parc.č. 313/4 a části parc.č. 312/1 a 313/3 vymezit jako transformační plochu, podmíněnou plánovací smlouvou.

Řešení: Splněno

E.3.4.82 Plochu VP 21/044 (Sv. Kopeček – Ovčačka) nezalamovat, a posunout osou na hranici pozemků.

Řešení: Splněno

E.3.4.83 V ploše 15/056K (stávající zahrádky pod Neředínským horizontem) upravit podmínky tak, aby umožnily oplocení zahrádek (ale ne chaty). Západní hranici protější plochy 15/057Z upravit dle hranice parcel (zúžit VP).

Řešení: Splněno

E.3.4.84 Plochu 11/001S v Holici rozdělit na 3 plochy, dle struktury (sídliště/historická zástavba).

Řešení: Splněno

E.3.4.85 Plochu smíšenou obytnou 10/216P rozšířit na úkor plochy 10/209S a zčásti 10/059S (parcely 392/2, 393/2, 395/1, 395/7, 395/8, 395/12, 395/37, 395/46, 395/47, 395/71, 828/1, 828/4, 995/6, 997/2, 998/3, 998/4, 1757, 1758, 1759 a část 995/7 k.ú. Hodolany). Plochu podmínit pořízením územní studie s důrazem na řešení struktury zástavby a dopravní infrastruktury a s požadavkem na vstup do nové plochy průsečnou křižovatkou v ose ulice Horovy.

Řešení: Splněno

E.3.4.86 Areál letiště - upravit vymezení ploch: západní část plochy 15/165 vymezit jako plochu smíšenou výrobní, zarovnat JV roh plochy 15/042P a prodloužit plochu 15/176P, plochu 15/041P rozšířit jižním směrem, vymezit územní rezervu pro VP v trase vypuštěného východního ramene plochy 15/036. Doplnit do bodu 7.5.1. h) jako hlavní využití letiště i pozemky staveb a zařízení pro ochranu obyvatelstva, v ploše 15/043 a 15/048 umožnit realizaci staveb a zařízení TI i nad rámec potřeby vlastní plochy. V jižní části plochy 15/048 zakázat umístění nadzemních staveb s výjimkou dočasných.

Řešení: Splněno

E.3.4.87 Plochy 13/011S a 13/012S (Zikova) vymezit jako transformační, prostorové podmínky dle US Občanské vybavení na ul. Zikova.

Řešení: Splněno

E.3.4.88 Plochu 05/091S (zimní stadion) změnit na transformační, s výškou 20/22 m.

Řešení: Splněno

E.3.4.89 Plochu 09/046S (areál MŠ na Selském náměstí) zachovat v rozsahu dle ÚPO.

Řešení: Splněno

E.3.4.90 Část plochy 01/055P (parčík Koželužská), kde se nachází stavba administrativní budovy, vymezit jako plochu smíšenou obytnou.

Řešení: Splněno

E.3.4.91 Na plochách 27/101Z, 27/161Z a 27/160P vymezit veřejně prospěšnou stavbu páteřní a přístupovou komunikaci pro lokalitu Za Andělskou.

Řešení: Splněno

E.3.4.92 Plochy 09/085Z a 09/086P (ul. Sladovní) vymezit dle platného ÚPO.

Řešení: Splněno

E.3.4.93 Pozemek 1134/3 k.ú. Černovír zahrnout do plochy smíšené obytné 07/038S.

Řešení: Splněno

E.3.4.94 Stanovit procentuální korekci počtu parkovacích míst pro bydlení min. 200%, na území MPR pro krátkodobé stání min. 0% - max. 15%, pro dlouhodobé stání min. 0%.

Řešení: Splněno

E.3.4.95 Prověřit vztah obecných ustanovení výškové regulace a stanovených specifických výšek.

Řešení: Splněno

E.3.4.96 Plochy 15/151Z, 15/063Z, 15/158Z, 15/159 Z (Okružní U Dvorů) - vrátit podmínku US-108 a plovoucí VP, zrušit PRP.

Řešení: Splněno

E.3.4.97 Plocha 09/102 (Bystrovanská) - upravit řešení podle evidované US, zrušit plovoucí VP.

Řešení: Splněno

E.3.4.98 Upravit vymezení ploch 05/019 a 05/020 dle skutečného stavu, včetně VP ulice Před Lipami.

Řešení: Splněno

E.3.4.99 Vypustit územní rezervu pro D-O-L.

Řešení: Splněno

E.3.4.100 Sjednotit dobu dočasných staveb na 6 let, zařízení staveniště na 2 roky.

Řešení: Splněno

E.3.4.101 Aktualizovat výčet staveb, které lze umisťovat v plochách podmíněných územní studií (podle nového stavebního zákona).

Řešení: Splněno

E.3.4.102 neexistuje

E.3.4.103 Plocha 14/093S (jih FNOL) – výšku sjednotit s výškou v ploše 14/082S (32/32 m).

Řešení: Splněno

E.3.4.104 Plochu 17/057P (u Černovírského mostu) vymezit jako zemědělskou.

Řešení: Splněno

E.3.4.105 Plochu 15/070N vedle mírové prachárny ponechat dle platného ÚP.

Řešení: Splněno

E.3.4.106 Plochu 20/045N (20/043Z, 20/045Z dle platného ÚP) ponechat dle platného ÚP včetně etapizace.

Řešení: Splněno

E.3.4.107 Plocha 15/097Z za aquaparkem - západní část ponechat jako DI, dle platného UP.

Řešení: Splněno

E.3.4.108 Plocha 11/014S a 11/017Z (Holice – hřiště) – stanovit maximální výšku zástavby 7/10 m a do zpřesnění podmínek využití uvést: sport a rekreace.

Řešení: Splněno

E.3.4.109 Bod 7.12.2. písm. b) - upřesnit podmínky zastavěnosti E% tak, aby bylo zjevné, že podmínka solitérní a nízkopodlažní se nevztahuje na podzemní nebo nadzemní parkovací objekty.

Řešení: Splněno

E.3.4.110 Plocha 16/106S – upravit maximální výšku tak, aby umožnila nástavbu objektu Avionu o jedno podlaží.

Řešení: Splněno

E.3.4.111 Zpřesnit vymezení plochy DI 16/138Z (vypustit severní část, dálnice reálně vede po katastru Křelova).

Řešení: Splněno

E.3.4.112 Plochy 06/038P, 06/037P (Demlova, Na Letné) – vrátit původní výšku 7/10 m.

Řešení: Splněno

E.3.4.113 Prověřit podmínky umísťování bateriových úložišť. V bodě 7.0. odst. 4 b) upravit text „stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu (…)vedení elektrické soustavy (přípustnost staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, pro ukládání energie a zařízení pro nakládání s odpady se řídí jednotlivými podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití)“.
V kapitolách 7.9.4. a 7.9.5. stavby a zařízení pro výrobu a ukládání energie z obnovitelných zdrojů rozdělit na dva body – ukládání energie do samostatného bodu, neboť nemusí souviset s OZE. Tedy např. „stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů mimo hodnotnou část krajiny v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „OZE“, a „stavby a zařízení pro ukládání energie mimo hodnotnou část krajiny v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „BESS“.

Řešení: Splněno

E.3.4.114 Vymezit pozemky parc.č. 1520 a 1557 k.ú. Holice (Hollarova ulice) jako součást ploch veřejných prostranství 10/220S a 10/207Z.

Řešení: Splněno

E.3.4.115 Plocha 27/030Z (Nemilany U Sokolovny) – upravit maximální výšku na 14/14 m, prověřit podmínku etapizace.

Řešení: Splněno

E.3.4.116 Plocha 09/149S – stanovit specifickou výšku: Stanovuje hodnotu maximální výšky zástavby: 15/15 m. Dále platí: pro administrativní objekt nad půdorysem maximálně 4000 m^2 je možná maximální výška 20 m.

Řešení: Splněno

E.4 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z DOPLNĚNÍ ZADÁNÍ SOUBORU ZMĚN Č. X

Vypořádání pokynů (tzv. řešení) odpovídá stavu dokumentace v okamžiku její úpravy pro veřejné projednání.

E.4.1 Požadavky vyplývající z podnětů statutárního města a komisí městských částí

Lokalita 30 (Technopark)

(1) Bude prověřena možnost vymezení ploch smíšených výrobních a ploch lesních na plochách 30/007N a 30/008N.

Řešení: Splněno. Návrhová plocha smíšená výrobní má stanoveny specifické podmínky využití (hlavní využití pro „inovační technologie“).

E.5 VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ K ÚPRAVĚ NÁVRHU SOUBORU ZMĚN Č. X/2 PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ

Vypořádání pokynů (tzv. řešení) odpovídá stavu dokumentace v okamžiku její úpravy pro opakované veřejné projednání.

E.5.1 Pokyny pro úpravu návrhu Souboru změn č. X/2 na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

E.5.1.1 Zkrátit trasy plynovodu TP01, tzn. zrušit navrhované propojení z STL u skladu Kauflandu. Vypustit TP03 a TP 04. Stanice PKO SKAO doplnit do koordinačního výkresu dle ÚAP. (připomínka 1)

Řešení: Splněno.

E.5.1.2 Vymezit pozemek parc. č. 161/1, k.ú. Chomoutov, v souladu s § 116 jako součást zastavěného území, a sousední stabilizované a přestavbové plochy smíšené obytné. Současně upravit související část PRP U.026.(připomínka 6)

Řešení: Splněno.

E.5.1.3 Vymezit část plochy SU.10-040 při ulici Lipenská jako plochy transformační. (připomínka 29)

Řešení: Splněno.

E.5.1.4 Slavonín – sever: změnit trasy veřejných prostranství PU.13-196 a PU.13-197, a vymezení ploch OV.13-208, RO.13-182, RO.13-183 a RO.13-209, a podmínit východní části území plánovací smlouvou. Snížit výšku zástavby v ploše SU.13-207 na 11/15 m. (připomínka 30, 32, 98, 143, 153)

Řešení: Splněno.

E.5.1.5 Nahradit plochu RO.28-157 plochou individuální rekreace, bez možnosti umísťování budov (se zpřesněním podmínek využití „zahrady“). (připomínka 34)

Řešení: Splněno.

E.5.1.6 Ponechat pozemek parc. č. 454, k.ú. Chomoutov, jako samostatnou stabilizovanou plochy SU.18-066. (připomínka 35)

Řešení: Splněno.

E.5.1.7 Vypustit část územní rezervy nad plochami PU.07-051, PU.07-105 a HU.07-106. Změnit

vymezení ploch PU.07-051 a PU.07-105 jako ploch dopravy všeobecné. (připomínka 38)

Řešení: Splněno.

E.5.1.8 Vymezit plochu OV.07-078 jako plochu transformační s parametry: max. výška 10/10 m, zastavěnost 35%, bez struktury zástavby, minimální podíl zeleně 35%. (připomínka 44)

Řešení: Splněno.

E.5.1.9 Změnit plochu SU.05-055 na plochu transformační s max. výškou zástavby 20/20 m. (připomínka 45)

Řešení: Splněno.

E.5.1.10 Vypustit podmínku územní studie pro plochy SU.14-127, OV.14-137 a OV.14-077. (připomínka 50)

Řešení: Splněno.

E.5.1.11 Upravit podmínky etapizace ET.22 - “až po realizaci protierozních opatření”, a s tím příslušně upravit prvek PE25. (připomínka 51)

Řešení: Splněno.

E.5.1.12 Vymezit plochu HU.10-209 jako transformační, s parametry dle sousední plochy HU.10-059. (připomínka 56, 57)

Řešení: Splněno.

E.5.1.13 Změnit trasu plochy PU.22-058 – napříč plochou SU.22-034 a RO.22-059, doplnit pěší propojení. (připomínka 59, 136)

Řešení: Splněno.

E.5.1.14 Pro plochy SU.29-031, 29-091, 29-093, 29-094, PU.29-092 v k.ú. Nedvězí nestanovovat PRP, plochy sloučit do jedné a podmínit územní studií (připomínky 60, 61)

Řešení: Splněno.

E.5.1.15 Upravit etapizaci pro plochu Z.1203 dle evidované ÚS (rozdělit na 3 celky s odlišnou podmínkou etapizace dopravního napojení) (připomínka 86)

Řešení: Splněno.

E.5.1.16 Vymezit plochy PU.12-183 a PU.12-186 včetně křižovatky s plochou DU.12-061 jako VPS, plochu PU.12-186 rozšířit na jednotnou šířku (připomínka 91)

Řešení: Splněno.

E.5.1.17 Upravit rozsah vymezené plochy dopravy DU.06-056 dle územní studie, přičlenit plochu veřejného prostranství PU.06-055 k navazující ploše smíšené obytné SU.06-117 (připomínka 100)

Řešení: Splněno.

E.5.1.18 Vymezit plochu SU.04-158 jako plochu transformační se zachováním stávajících parametrů pro zástavbu (max. výška 20/24 m). Upravit hranice ploch na V straně - neodpovídají parcelám. (připomínka 101)

Řešení: Splněno.

E.5.1.19 Vymezit návrhovou plochu smíšenou obytnou všeobecnou v rozsahu pozemků parc. č. st. 274, parc. č. 39/3, 39/5, 39/6, 39/8, 39/9, 282, 283, 284, 285, k. ú. Bělidla. (připomínka 102)

Řešení: Splněno.

E.5.1.20 Rozdělit plochu SU.06-098 na 2 plochy s rozdílnou výškou - na ⅓ směrem do krajiny s maximální výškou 7/10 m, na zbylých ⅔ s maximální výškou zástavby 11/15 m. (připomínka 115)

Řešení: Splněno.

E.5.1.21 Vypustit navrhovanou severní část plochy veřejného prostranství PU.14-133, včetně prvků regulačního plánu U.021 (Einsteinova). Přičlenit nově vymezené plochy SU.14-132 zpět k ploše SU.14-059 se zachováním pěšího propojení a podmínek prostorového uspořádání dle platného ÚP (max. výška zástavby 7/10 m, zastavěnost 35%, blokový typ struktury zástavby a min. podíl zeleně 40%). (připomínka 133)

Řešení: Splněno.

E.5.1.22 Vypustit podmínku zpracování US.149 pro plochu SU.09-186. (připomínka 134)

Řešení: Splněno.

E.5.1.23 Sjednotit návrhové plochy SU.28-025, SU.28-166 a PU.28-158 do plochy smíšené obytné SU.28-025, resp. zastavitelné plochy Z.2803, s vypuštěním prvků regulačního plánu pro plochu a jejich nahrazením podmínkou zpracování územní studie. (připomínka 138)

E.5.1.24 Upravit vymezení ploch v k.ú. Topolany. (připomínka 147).

1 - stabilizovaná smíšená obytná
2 – transformační občanského vybavení veřejného se zpřesněním “specifická rekreace”
3 - transformační plocha smíšená obytná podmíněná zpracováním územní studie (zrušit severojižní část veřejného prostranství PU.31-021); do tabulky ploch doplnit „zemědělství“

Řešení: Splněno.

E.5.1.25 Vypustit územní rezervu R.72 (připomínka 154).

Řešení: Splněno.

E.5.1.26 Změnit trasu ploch dopravní infrastruktury DU.15-183, DU.15-136 a DU.15-184 při současném zachování napojení na I.P.Pavlova v ploše DU.15-185. Upravit vymezení návrhové části základní komunikační sítě města v souvislosti s úpravou ploch dopravní infrastruktury. Křižovatku ulic Balcárkova a I.P.Pavlova vymezit jako návrhovou plochu a VPS. (připomínka 157).

Řešení: Splněno.

E.5.1.27 Vypustit podmínku zpracování územní studie US.11B. Převzít z US-11 kostru veřejných prostranství, hodnoty zastavěnosti a podílu zeleně. Do koncepce lokality L.15 doplnit požadavek na realizaci MŠ na území bývalé Cihelny. (připomínka 157).

Řešení: Splněno.

E.5.1.28 Vypustit podmínku etapizace ET.13 pro plochu SU.15-133. (připomínka 157).

Řešení: Splněno.

E.5.2 Pokyny týkající se textové části

E.5.2.1 V rámci plochy T.1315 (SU.13-210) navýšit zastavěnost ze 40 na 50 % (připomínka 21)

Řešení: Splněno.

E.5.2.2 V ploše SU.10-016 navýšit výšku na úroveň 19/19 m. (připomínka 23)

Řešení: Splněno.

E.5.2.3 V ploše SU.16-197 navýšit zastavěnost z 30% na 40% (připomínka 43)

Řešení: Splněno.

E.5.2.4 Opravit definici minimálního podílu zeleně včetně sjednocení s definicí zastavěnosti (podzemní garáže nahradit obecně podzemními stavbami): „Stanovuje nejmenší možný poměr výměry zeleně k celkové výměře stavebního pozemku záměru vyjádřený v procentech, přičemž zelení se rozumí plochy porostlé vegetací (zejména vzrostlé stromy, keře a travnaté plochy) plnící funkci estetickou, hygienickou, rekreační a krajinotvornou. Do podílu zeleně se nepočítají parkovací plochy se zatravňovacími dlaždicemi. Podíl zeleně je ve zvlášť odůvodněných případech možné uspokojit intenzivní zelenou střechou na střešní konstrukci podzemních staveb, maximálně však do výše 50 % celkově stanoveného podílu zeleně. přičemž se započítává polovina půdorysné výměry zeleně na těchto střechách. V urbanisticky odůvodněných případech, například na nárožních pozemcích, je možné stanovený limit po prověření územní studií nedodržet za podmínky, že průměrným podílem zeleně v ploše bude stanovený limit dodržen.“ (připomínka 77)

Řešení: Splněno.

E.5.2.5 Ponechat plochy SU.27-085, SU.27-096, SU.27-078, SU.27-083 jako stabilizované s maximální výškou zástavby 7/10 m. (připomínka 78)

Řešení: Splněno.

E.5.2.6 Článek 84 – Doplnit hlavní využití o samostatnou odrážku s využitím dle odrážky a) podmíněně přípustného využití, ale nesouvisející s hlavním využitím, v plochách zpřesněných v tabulce ploch. Doplnit toto upřesnění do tabulky pro plochy OV.02-056 a OV.02-104. (připomínka 82)

Řešení: Splněno.

E.5.2.7 V ploše OV.02-052 zachovat platnou výšku 19/23 m. (připomínka 137)

Řešení: Splněno.

E.5.2.8 Do části devatenáct, čl. 146, odst. 1 doplnit pojem “jezdecký areál” - „stavby a zařízení pro jezdecký sport (jízdárny, dráhy, stáje, včetně zázemí pro koně, jezdce, i diváky)“ (připomínka 140)

Řešení: Splněno.

E.5.2.9 V ploše RO.16-081 upravit maximální výšky na 7/10 m. (připomínka 140)

Řešení: Splněno.

E.5.2.10 Doplnit zpřesnění způsobu využití “specifická rekreace” do tabulky ploch k ploše OV.06-077

(připomínka 144)

Řešení: Splněno.

E.5.2.11 Upravit znění čl. 84 odst. 3 a) na “pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum, nerušivé služby, stravování a ubytování související s hlavním využitím v souladu s jeho charakterem, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání u novostaveb nad 2 NP situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu, a venkovní parkování je vybaveno rastrem vzrostlé zeleně”. (připomínka 144)

Řešení: Splněno.

E.5.2.12 Doplnit pojem „chov koní“ (viz čl. 82, odst. 3 b) a čl. 88, odst. 3 d)) – „chov koní pro zájmový a sportovní výcvik a využití se zajištěním základních potřeb jako je krmení a ustájení, bez krytých jízdáren“ (připomínka 145)

Řešení: Splněno.

E.5.2.13 Upravit text v Odůvodnění v kapitole E.2.17 Lokalita 11 (Holice) “Bude prověřena možnost navržení dohody o parcelaci na části plochy 11/140Z (umožnění výstavby na parc. č. 677/2 k.ú. Holice)“ dle navrženého řešení ve výrokové části. (připomínka 148)

Řešení: Splněno.

E.5.2.14 Doplnit malobytovky jako samostatného bodu přípustného využití v plochách smíšených obytných. Doplnit bod 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” (připomínka 151)

Řešení: Splněno.

E.5.2.15 Upravit definici malobytového domu „Malobytový dům: bytový dům s maximálně šesti bytovými jednotkami a dvěma až třemi nadzemními podlažími včetně případného podkroví bez nároku na situování parkovacích a odstavných stání uvnitř objektu, přičemž je venkovní parkování vybaveno rastrem vzrostlé zeleně.“

Řešení: Splněno.

E.5.2.16 Na vhodné místo textu doplnit přechodné ustanovení: „Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Souboru změn č. X/2A zahájeno řízení o jejich povolení podle zákona č. 183/2006 Sb. nebo zákona č. 283/2021 Sb., které k datu nabytí účinnosti Souboru změn nebylo dokončeno, se pro účely územního plánu Olomouc považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné dle regulativů územního plánu Olomouc, vydaného usnesením Zastupitelstva obce 15.9.2014, ve znění účinném k poslednímu dni před nabytím účinnosti Souboru změn č. X/2A. Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí.“

Řešení: Splněno.

E.5.3 Pokyny týkající se PRP

E.5.3.1 V PRP U.031 snížit výšku zástavby na úroveň 7/10 m. (připomínka 12)

Řešení: Splněno.

E.5.3.2 V PRP U.022 část pozemku parc.č. 298/2 k.ú. Holice u Olomouce, vymezenou jako nestavební blok č. 022/03, vymezit jako součást stavebního bloku s možností stavby RD. (připomínka 24)

Řešení: Splněno.

E.5.3.3 V PRP U.011 ponechat plochy "předzahrádky bez oplocení" pouze v severní části stavebních bloků, a vymezit zbylé části jako "vnitroblok společný".(připomínka 47). Snížit max. výšky zástavby v blocích na 11/15 m. (připomínka 107, 108)

Řešení: Splněno.

E.5.3.4 Upravit PRP U.032 dle přílohy (připomínka 79)

Řešení: Splněno.

E.5.3.5 Upravit PRP U.027 dle příloh 2, 3, 4 připomínky – posuny stavebních čar v blocích 027/02, 04, 05, 06, v bloku 027/04 grafické vymezení vnitrobloku nahradit % zastavěnosti a zeleně (připomínka 80)

Řešení: Splněno.

E.5.3.6 PRP U.024 – v bloku 024/04 doplnit propojení uličním prostranstvím o možnost nahrazení průchodem, pokud bude blok využit pro veřejné vybavení nadmístního či celoměstského významu. Upravit vymezení lokálních dominant dle studie, provést související úpravy definic v textové části. (připomínka 91)

Řešení: Splněno.

E.5.3.7 Upravit mapový podklad PRP U.015 – se zákresem staveb parc. č. 677/4 a 677/5, k.ú. Holice u Olomouce (připomínka 148) - obecně platí pro všechny PRP – nad aktuální katastrální mapou

Řešení: Splněno.

E.5.3.8 V PRP U.022 navýšit zastavěnosti bloku 022/01 na 45% (připomínka 159)

Řešení: Splněno.

E.5.3.9 Obecně – doplnit do čl. 105 přípustnost stavebních prvků dle čl. 91 odst. 2 a).

Řešení: Splněno.

E.5.4 Pokyny vyplývající ze stanovisek a dohod s DO

E.5.4.1 V koordinačním výkrese zobrazit jevy samostatně analogicky dle dokumentace ke společnému jednání – koridor RR směrů, koridor podzemních sítí, vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, objekty důležité pro obranu státu, území kde je zájem MO posuzován z hlediska povolování určených druhů staveb. (MO)

Řešení: Splněno.

E.5.4.2 V ploše RI.17-030 snížit max. výšku zástavby na 3/5 m. (AOPK)

Řešení: Splněno.

E.5.4.3 V ploše OV.18-002 snížit maximální výšku zástavby na 11/11 m. (AOPK)

Řešení: Splněno.

E.5.4.4 Zrušit hranici zastavěného území kolem plochy OV.18-103, plochu změnit na zastavitelnou. (AOPK)

Řešení: Splněno.

E.5.4.5 Upravit znění čl. 88 Plochy zemědělské všeobecné, odst. 4, c) dočasné oplocení pozemků, které významně omezí prostupnost územím a naruší harmonické měřítko krajiny. (AOPK)

Řešení: Splněno.

E.5.4.6 Upravit znění čl. 89 Plochy lesní všeobecné, odst. 4, c) trvalé oplocení pozemků. (AOPK)

Řešení: Splněno.

E.5.4.7 Doplnit do odůvodnění informaci o stanovisku Agentury dle §45i zákona k zásahu do soustavy Natura 2000 (evropsky významná lokalita Litovelské Pomoraví a ptačí oblast Litovelské Pomoraví) do odůvodnění. (AOPK)

Řešení: Informace je doplněna do kap. A tohoto odůvodnění.

E.5.4.8 Plochu SU.16-076 ponechat ve funkci smíšené výrobní všeobecné a občanské vybavení veřejné (dle platného ÚP Olomouc). (KUOK)

Řešení: Splněno.

E.5.4.9 Rozlišit atribut výhradních ložisek a ložisek nevyhrazených nerostů v Koordinačním výkrese. (MPO)

Řešení: Splněno.

E.5.4.10 Odstranit plochu 10-046 (Sběrný dvůr Chelčického) z tabulky M.1.2. (MŽP)

Řešení: Splněno.

E.5.4.11 Odstranit plochu 12-023 (Holická – Sudova) z tabulky M.1.2. (MŽP)

Řešení: Splněno.

E.5.4.12 Plochu RI.27-016 (Zahrádky Nemilany mezi tratí a Kopretinovou) vymezit zpátky jako plochu zemědělskou všeobecnou. (MŽP)

Řešení: Splněno.

E.5.4.13 Doplnit do odůvodnění k ploše OV.11-090 informaci o nutnosti respektování a zachování původních zemních valů. (MK)

Řešení: Splněno.

E.5.4.14 Upravit formulaci článku 2) odst. 5: „Chránit stabilizované plochy před vyšší mírou změn v území, přičemž stabilizované plochy v zastavěném území jsou vymezovány s ohledem na zachování stávajícího charakteru území, zejména prostřednictvím podmínek ploch s rozdílným způsobem využití, včetně podmínek prostorových.“

Řešení: Splněno.

E.5.4.15 Upravit hranici a zastavěnost ploch OV.02-056 a 02-104 (sokol) (hranice navazuje na severní hranu objektu sokolovny). Pro plochu 02-104 doplnit nemožnost překročení stanovené maximální výšky lokální dominantou.

Řešení: Splněno.

E.5.4.16 Stanovit samostatný parametr zastavěnosti pro plochy individuální rekreace na území CHKO: „Na pozemku pro rodinnou rekreaci s výměrou 400 m² a větší se umisťují budovy do celkového součtu 25 m² jejich zastavěné plochy. Na pozemku pro rodinnou rekreaci s výměrou do 400 m² se umisťují budovy do celkového součtu zastavěných ploch o velikosti 6 % plochy stavebního pozemku.“

Řešení: Splněno.

E.5.4.17 Do čl. 79 Obecné podmínky přípustnosti doplnit ustanovení “v případě překryvných prvků nad plochou RZV se využití části příslušné plochy řídí přísnější z podmínek“.

Řešení: Splněno.

E.5.5 Pokyny vyplývající z posouzení pořizovatele

E.5.5.1 V ploše HU.16-059 upravit výšku na 13/13 dle platného ÚP (pozn. jedná se o specifickou výšku prověřenou studií v ose dálkového pohledu, obecné zvýšení o 1 m zde tedy nedává logiku)

Řešení: Splněno.

E.5.5.2 Upravit podmínky využití ploch zemědělských (odst. 3 e), odst 4 e) – vyloučit obecně OZE

Řešení: Splněno.

E.5.5.3 Plochu AU.08-043 rozdělit na 2 plochy (vyčlenit severní část – pozemky ČD), a na pozemcích ČD vymezit plochu pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

Řešení: Splněno.

E.5.5.4 Do podmínek výškové regulace vrátit ustanovení o nemožnosti překročení maximální výšky podél městských tříd v plochách vymezených v tabulce ploch (viz pokyn č. 67), označit takto plochy 06-020, 06-025, 04-105 v souladu s platným ÚP), plochu 02-104 viz pokyn č. 68.

Řešení: Splněno.

E.5.6 Pokyny vyplývající z požadavku určeného zastupitele

E.5.6.1 Plochu 06-088 (u kempu v Hejčíně) vymezit jako návrhovou plochu občanského vybavení veřejného, s omezením v tabulce „sport a rekreace“.

Řešení: Splněno.

E.5.6.2 V PRP U.003 na severní straně bloku 03/02 posunout stavební čáru volnou až do polohy uliční čáry, na JV straně bloku zmenšit odstup stavební čáry volné od uliční čáry na 4 m.

Řešení: Splněno.

E.5.6.3 Část trasy vodovodu TV25 při Okružní ulici ponechat v trase dle platného ÚP.

Řešení: Splněno.

E.5.6.4 Plochy SU.15-082, 15-083, 15-173 a RO.15-084 podmínit uzavřením plánovací smlouvy.

Řešení: Splněno.

E.5.7 Pokyny vyplývající z rozdělení změny X/2

E.5.7.1 Plochu HU.30-007 vrátit jako plochu zemědělskou v jednotném standardu.

Řešení: Splněno.

E.5.7.2 Plochu LU.30-016 vrátit jako součást plochy zemědělské AU.30-008 v jednotném standardu.

Řešení: Splněno.

E.5.7.3 Plochu SU.03-056 vrátit do stavu stávající platné plochy 03/056P včetně příslušné části plochy PU.03-054 a regulace.

Řešení: Splněno. Od navržených úprav regulací pozemků řešených Změnou č. II Územního plánu Olomouc (plocha 03/056P, Šantovka) bylo upuštěno. Vymezení ploch a prostorové podmínky odpovídají platnému územnímu plánu. Provedena je jednotná standardizace.

E.5.7.4 Plochy SU.28-178, SU.28-089 a SU. 28-085 upravit tak, aby plochy 28/089S a 28/085P zůstaly dle platného ÚP, pouze ve standardu (budou řešeny v samostatné změně)

Řešení: Splněno.

E.5.8 Pokyny pro samostatné dílčí změny

E.5.8.1 Plochu 28/089S a 28/085P rozdělit a sloučit tak jak bylo ve změně X navrženo, s posunem hranice ploch jižním směrem. V přestavbové ploše zachovat výšku 13/17 m. (připomínka 116). Vyčlenit jako samostatnou změnu X/2E.

Řešení: Bere se na vědomí.

E.5.9 Pokyny pro úpravu návrhu Souboru změn č. X/2A ÚP Olomouc na základě vyhodnocení výsledků opakovaného projednání.

E.5.9.1 Plochy SU.13-207, SU.13-064, a západní část ploch PU.13-196, OV.13-208, a RO.13-182 (Slavonín – sever) vrátit do podoby v návrhu pro veřejné projednání. Východní číst ploch upravit tak, aby plocha PU.13-196 přirozeně navázala na plochu PU.13-197.

Řešení: Splněno.

E.5.9.2 Plochu VE.08-043 podmínit etapizací ET.24 (článek 146, výkres pořadí provádění změn). V souladu se zněním podmínek OP Klášterního Hradiska a sv. Kopečka upravit znění etapizace ET.24 v článku 146: ~~Umisťování budov~~ Realizace nových pozemních staveb v plochách …

Řešení: Splněno.

E.5.9.3 Opravit nalezené chyby v grafické a textové části:

a) Přesunout trasu liniové zeleně z plochy SU.14-076 do plochy PU.14-075 (ul. Jana Zrzavého).

b) Přesunout východní hranici plochy OV.02-056 na západ na hranici pozemků parc.č. 103/1 a 1679/1 k.ú. Olomouc – město.

c) Článek 80, odst. 4 upravit takto: *reklamní zařízení a stavby pro reklamu je přípustné umisťovat …*

d) Článek 81, odst. 3 písm. l) (a další následující relevantní body) upravit: *dočasné reklamní zařízení a stavby pro reklamu na dobu 6 let, přičemž…*

e) V odůvodnění v bodě I.4.2.4 odst. b) ve druhé odrážce opravit lhůtu 5 let na 6 let, v souladu s výrokem.

Řešení: Splněno.

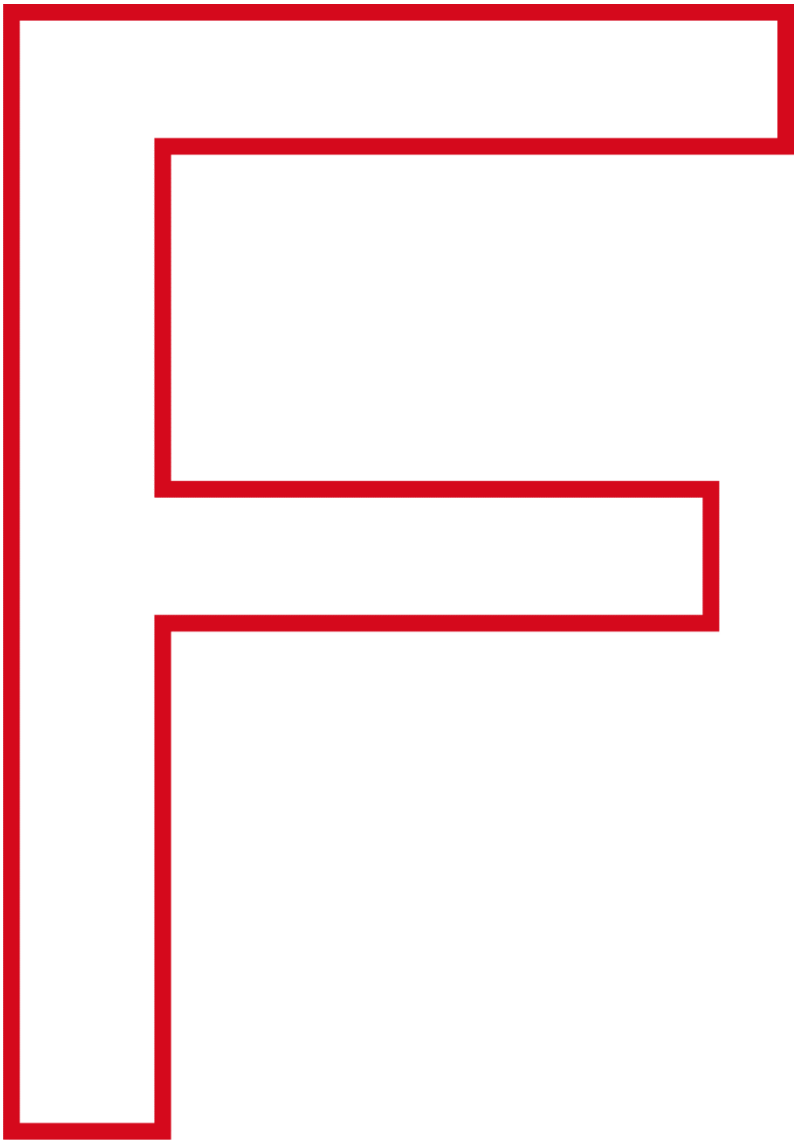
E.5.9.4 Barevné značení ploch RZV v Hlavním výkrese ponechat.

Řešení: Splněno.

E.5.9.5 Doplnit kapitoly odůvodnění A, C, I, N dle příloh.

Řešení: Splněno.

F) ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ



F.1 OBECNĚ

Potřebnost Vyhodnocení vlivů Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc na životní prostředí vyplývá ze stanoviska krajského úřadu Olomouckého kraje, Odboru životního prostředí, ke Zprávě o uplatňování Územního plánu Olomouc, jejíž součástí je návrh zadání Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc, ze dne 7. 5. 2019 (č. j. KUOK 46658/2019), kde OŽP konstatoval, že „Soubor změn č. X Územního plánu Olomouc je nezbytné a účelné komplexně posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí“.

Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny ve svém stanovisku ke Zprávě o uplatňování Územního plánu Olomouc, jejíž součástí je návrh zadání Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc, ze dne 7. 5. 2019; č.j. KÚOK 46658/2019, vyloučil významný vliv koncepce na lokality soustavy Natura 2000 (dle § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny).

V rámci projednání Návrhu ZOU, jehož součástí bylo Zadání souboru změn č. X, uplatnila dle 6. 5. 2019 stanovisko AOPK, dle kterého lze vyloučit, že výše uvedená koncepce může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo na celistvost evropsky významné lokality Litovelské Pomoraví nebo ptačí oblasti Litovelské Pomoraví.

Na základě těchto požadavků bylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc na udržitelný rozvoj území, včetně Vyhodnocení vlivů Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc na životní prostředí (SEA), které bylo projednáno v rámci společného jednání.

Po společném jednání, které se konalo v září 2022, byl rozhodnutím zastupitelstva města Olomouce z června 2023 Soubor změn č. X rozdělen na Soubor změn X/1 a Soubor změn X/2, přičemž Soubor změn č. X/1 byl následně samostatně veřejně projednán a vydán zastupitelstvem města Olomouce v červnu 2024.

V dalším průběhu pořizování Souboru změn č. X/2 vešla v platnost nová legislativa týkající se územního plánování – nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky. V návaznosti na to bylo nutné, aby se součástí Souboru změn č. X/2 stala také standardizace Územního plánu Olomouc (čili kompletní přepracování grafické části ÚP Olomouc i s vazbou na textovou část).

V květnu 2024 schválilo zastupitelstvo města Olomouce doplnění zadání Souboru změn č. X o prověření vymezení návrhové plochy pro rozvoj tzv. Technoparku. K tomuto doplnění zadání vydal Krajský úřad Olomouckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad z hlediska zákona o ochraně přírody a krajiny, stanovisko, ve kterém uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů „Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc“ na životní prostředí. Zároveň konstatoval, že „Koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti ve správním obvodu krajského úřadu (§ 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny).“

S ohledem na poměrně značné změny v návrhu Souboru změn č. X/2 (včetně standardizace) bylo před veřejným projednáním kompletně přepracováno Vyhodnocení vlivů Souboru změn č. X/2 na životní prostředí (SEA) i Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

F.2 ZÁVĚR VYHODNOCENÍ VLIVŮ SOUBORU ZMĚN Č. X/2 ÚP OLOMOUC NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Územní plán určuje základní strategii pro rozvoj svého území s ohledem na podmínky udržitelného rozvoje a na hospodárné využívání území. Soubor změn č. X/2 navazuje na ZÚR OK a PÚR ČR a podporuje příslušnými prostředky a nástroji územního plánování dosažení vyváženosti vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel řešeného území.

Na základě shrnutí vlivů řešení Souboru změn č. X/2 z hlediska třech základních pilířů vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj a na základě výsledků rozboru udržitelného rozvoje obsažených v ÚAP ORP Olomouc lze konstatovat, že řešení podporuje stabilitu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území – má indiferentní vliv na dobrý stav podmínek pro příznivé životní prostředí a má indiferentní až pozitivní vliv na dobrý stav podmínek pro soudržnost obyvatel a pro hospodářský rozvoj. Díky vzájemné koordinaci jednotlivých složek území při současném respektování optimální prostorové organizace území a jeho hodnot vytváří Soubor změn č. X/2 ÚP vhodné podmínky pro kontinuitu harmonického rozvoje území, respektive podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj i pro soudržnosti obyvatel.

Soubor změn č. X/2 ÚP Olomouc vytváří dobré podmínky pro vyváženost udržitelného rozvoje území. Celkový vliv Souboru změn č. X/2 na udržitelný rozvoj území lze vyhodnotit jako indiferentní až mírně pozitivní.

Tyto závěry platí rovněž pro Soubor změn č. X/2A.

F.3 NÁVRH POŽADAVKŮ NA ROZHODOVÁNÍ VE VYMEZENÝCH PLOCHÁCH A KORIDORECH Z HLEDISKA VYVÁŽENOSTI VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ (UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ)

F.3.1 Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska zajištění územních podmínek pro příznivé životní prostředí

Z Oddílu A nevyplynuly žádné požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska zajištění územních podmínek pro předcházení, snížení nebo kompenzaci zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí.

F.3.2 Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska zajištění územních podmínek pro příznivý stav evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Z Oddílu B nevyplynuly žádné požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska zajištění územních podmínek pro příznivý stav evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

F.3.3 Návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska zajištění územních podmínek pro příznivý hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území

Z Oddílu C nevyplynuly žádné požadavky na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech nad rámec zpracovaného návrhu územního plánu z hlediska zajištění územních podmínek pro příznivý hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel.

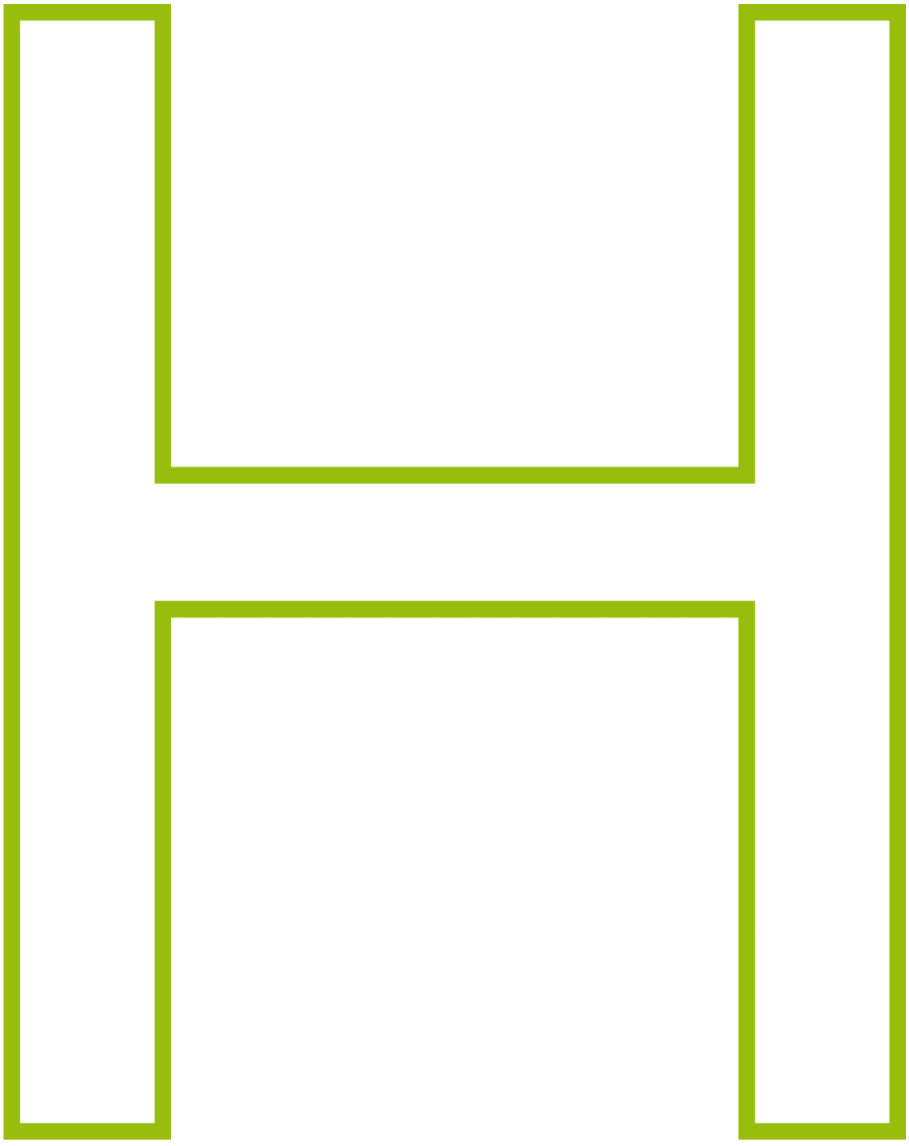
G) SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ



G.1 ZOHLEDNĚNÍ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Z vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, respektive vyhodnocení vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů na hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území **nevyplynuly žádné požadavky** na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska vyváženosti vlivů na životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území (udržitelný rozvoj území). Vyhodnocení vlivů na soustavu NATURA 2000 nebylo vyžadováno.

H) STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO



H.1 STANOVISKO SEA K SOUBORU ZMĚN Č. X ÚP OLOMOUC

Krajský úřad Olomouckého kraje
Odbor životního prostředí a zemědělství
Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

Č. j.: KUOK 33939/2025 V Olomouci dne 31. 3. 2025
SpZn: KÚOK/15763/2025/OŽPZ/7119
Vyřizuje: Ing. Lenka Barochová
Tel.: 585 508 627
Datová schránka: qiabfmf
E-mail: l.barochova@olkraj.cz

Počet listů: 3
Počet příloh: 0
Počet listů/svazků příloh: 0/0

STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ KONCEPCE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ VE FÁZI NÁVRHU

podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Identifikační údaje:

Název koncepce

NÁVRH SOUBORU ZMĚN Č. X/2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

Charakter a rozsah koncepce

Předmětem Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc jsou změny v koncepci celkem 31 lokalit a změny v dalších náležitostech územního plánu.

Změny v lokalitě 01: beze změn

Změny v lokalitě 02: nová stabilizace (nová zástavba - BD Sokolovská, protipovodňová opatření podél Moravy, centrum BEA a okolí), úprava vymezení ploch podél navrženého severního dopravního propojení, nový rozvoj (přestavba budovy občanského vybavení na smíšené obytné využití u Sokolovské ulice)

Změny v lokalitě 03: nová stabilizace (nová zástavba - Envelopa, Camilla Sitteho, Galerie Šantovka, Rokycanova, poloostrov Šantova, protipovodňová opatření podél Moravy, Mlýnský potok, parkoviště Wittgensteinova), úprava stabilizovaných ploch (zahrnutí administrativních budov Vejdovského do ploch smíšených obytných, úprava komunikace Babíčkova), úprava rozvojových ploch (přizpůsobení řešení dle DÚR Galerie Šantova II, přizpůsobení řešení podél Tovární dle evidovaných územních studií US-67 a US-68), nový rozvoj (přestavba výrobních a skladovacích areálů pro smíšené obytné využití Babíčkova, Holická, Tovární, Vejdovského, Štursova - podpora rozvoje smíšené obytné zástavby v širším městském centru dle koncepce ÚP)

Změny v lokalitě 04: nová stabilizace (nová zástavba - Eduarda Hamburgera, Edmunda Husserla, Zamenhofova, Smetanovy sady, Lidl Velkomoravská; přizpůsobení současnému stavu - Polská, K Sídlišti), úprava stabilizovaných ploch (zahrnutí bloku Vídeňská/Lafayettova/Nešverova/Javořičská do plochy smíšené obytné, zahrnutí kavárny Palackého do plochy smíšené obytné), úprava rozvojových ploch (změna využití rozvojové

plochy u Flory ve prospěch navrhované hromadné garáže), nový rozvoj (plocha pro rozhlednu Smetanovy sady, přestavba Hotelu Flora)

Změny v lokalitě 05: nová stabilizace (nová zástavba - Wellnerova, Silo Tower a okolí, Jiřího Pelikána; přizpůsobení současnému stavu – tenisové kurty u Dětského domova, veřejná prostranství U Mlýnského potoka), úprava stabilizovaných ploch (zahrnutí BD U Husova Sboru do plochy smíšené obytné), úprava rozvojových ploch (Šibeník - plocha pro tramvaj dle koncepce ÚP; prodloužení Jiřího Pelikána - přizpůsobení navržených veřejných prostranství novému stavu; zahrádky Kašparova - změna na smíšené obytné využití včetně nastavení podmínek pro nízkopodlažní zástavbu; Kašparova/Welnerova - úprava rozvojových ploch dle současných majetkových vztahů), nový rozvoj (dopravní propojení Štolbova podél MOPOSu; přestavba části MOPOSu pro smíšené obytné využití; propojení veřejných prostranství Kašparova - Dolní Hejčínská pro zajištění prostupnosti území; Kašparova/Welnerova a Před Lipami - rozšíření rozvojových ploch dle současných majetkových vztahů)

Změny v lokalitě 06: nová stabilizace (nová zástavba - jezdecký areál, basebalový areál, lanové centrum, BD Lazecká, kemp Jarmily Glazarové, RD Demlova), úprava rozvojových ploch (plochy veřejné rekreace v lokalitě Lazce-Kouty; severní propoj a jeho propojení s Dolní Hejčínskou; doplnění veřejného vybavení před lanovým centrem), nový rozvoj (severní propoj a přestavba silnice Jarmily Glazarové dle vymezení v evidované ÚS, navazující úpravy sousedních ploch; přestavba bývalé čerpací stanice vody Jarmily Glazarové; přestavba výrobního areálu Lazecká pro posílení obytné funkce v území)

Změny v lokalitě 07: nová stabilizace (nová zástavba - U Hradiska, protipovodňová opatření podél Trusovického potoka - park u ulice Severní), úprava stabilizovaných ploch (meandr Moravy dle současného stavu - sportoviště, zahrádky), úprava rozvojových ploch (Na Vlčinci - doplnění rozvoje pro podnikatelské aktivity; severní propoj Jablonského-Synkova), nový rozvoj (U Staré Moravy - využití vnitřní rezervy území; přestavba bývalého zemědělského areálu Černovír a navazujícího území; U Hradiska - dle evidované ÚS; Hradisko-sever - přestavba brownfieldu severně od kláštera; severní propoj Pasteurova - Sokolovská)

Změny v lokalitě 08: nová stabilizace (krajina za nákladovým nádražím, nová elektrická rozvodna a navazující území Sladovní), úprava stabilizovaných ploch (železnice u rozvodny a území podél ulice Sladovní dle současného stavu), nový rozvoj (přestavba brownfieldu pro výrobu a skladování Sladovní/Sibiřská)

Změny v lokalitě 09: nová stabilizace (nová zástavba - RD Švabinského, hasičská zbrojnice Chválkovice, areál Nutrend, RD Za Kolejemi, nákupní park Bělidla, RD Na Bojišti, výrobní areály U Panelárny a Libušina; zrušena rozvojová plocha smíšená výrobní U Adamovky včetně navazující plochy veřejné rekreace), úprava rozvojových ploch (plocha pro tramvajovou točnu Chválkovická nahrazena plochou zemědělskou pro zatravnění; Bratří Wolfů - přizpůsobení aktuálním záměrům), nový rozvoj (jižní strana bloku podél chválkovické návsi a jižní strana bloku Čadova/Lindnerova - podpora nového smíšeného obytného využití; Bratří Wolfů - přestavba výrobního areálu pro smíšené obytné využití; část bloku Bystrovanská/Libušina - využití vnitřní rezervy pro rozvoj bydlení)

Změny v lokalitě 10: nová stabilizace (nová zástavba - BMW u autobusového nádraží, BD a RD Horova, výrobní areál K Mrazírnám, RD Mačákova, RD U Potoka; přizpůsobení současnému stavu - administrativní areál Trocnovská, autobusové nádraží), úprava stabilizovaných ploch (úprava ploch podél pěšího propojení od Pavelkovy ulice k Lipenské, rozdělení areálu SELIKO na dvě plochy), úprava rozvojových ploch (Rolsberk - úprava ploch podle zpracované územní studie), nový rozvoj (přestavba zadních traktů pozemků podél ulice Farského; přestavba/intenzivnění využití podnikatelského areálu K Mrazírnám; parkovací dům Lipenská dle zpracované studie US-44; přestavba ploch podél Rolsberské ulice - pro posílení obytného charakteru území, také v návaznosti na subcentrum Roslberk; přestavba U Solných Mlýnů - podpora obytného využití území na místě brownfieldu)

Změny v lokalitě 11: nová stabilizace (nová zástavba - centrum Kaufland a další navazující podnikatelské areály u Týnecké ulice, RD Partyzánská, areál Průmyslová, RD Na Zábraní, RD Americká; zrušení části rozvojové plochy veřejné rekreace Amerika, zrušené plochy pro přeložku Přáslavické svodnice), úprava rozvojových ploch (úprava rozvoje u Průmyslové

ulice; zrušení ploch pro obratiště tramvaje a pro přeložku Přáslavické svodnice - nahrazení jinými typy ploch; úprava ploch v lokalitě Na Zábraní/Ječmínka/Partyzánská), nový rozvoj (přestavba areálu sladovny Sladkovského pro výrobní využití; přestavba areálů v pokračování ulice Krokovy a přestavba areálu cukrovaru - podpora smíšeného obytného využití; přestavba bloku podél ulice Staré Přerovské; přestavba nároží Přerovská/Brunclíkova pro park)

Změny v lokalitě 12: nová stabilizace (nová zástavba - areály Technologická, RD Šípková, sportoviště + RD Reaganova, retenční nádrž Přichystalova, železnice, park podél železnice Přichystalova, protipovodňová opatření podél Moravy; zrušení plochy pro smyčku tramvaje Šlechtitelů-jih; realizovaný Holický les), úprava stabilizovaných ploch (úprava ploch Tovární, Holická dle současného stavu), úprava rozvojových ploch (Holická-sever - záměr vozovny DPMO přesunut jinam, plocha vymezena pro smíšené výrobní využití), nový rozvoj (Holická - přestavba/zintenzivnění smíšeného obytného využití; Boční/Šlechtitelů - přestavba skleníků pro smíšené obytné využití; Ručilova - přestavba pro bydlení dle zpracované studie; Rybářská + U Rybářských stavů - podpora rozvoje bydlení)

Změny v lokalitě 13: nová stabilizace (nová zástavba - BD Janského, RD Holainova/Arbesova, RD Františka Řeháka, tramvaj jih, protipovodňová opaření podél Moravy), úprava stabilizovaných ploch (úprava ploch Nedvědova a Voskovcova/Werichova podle současného stavu), úprava rozvojových ploch (přesnější vymezení ploch veřejných prostranství, dopravy a veřejné rekreace - Holainova, Hraniční, Povel-Pazderna, Jeremiášova, Slavonín-sever), nový rozvoj (park Novosadský Dvůr; vnitřní rezervy Poláčkova, Durychova, Zdeňka Kučery)

Změny v lokalitě 14: nová stabilizace (nová zástavba - areál Fakultní nemocnice Tabulový vrch, Kaufland Hněvotínská, BD Bacherova, BD Stupkova; zrušení rozvoje přestavby ulic Vojanovy a Okružní), úprava stabilizovaných ploch (ulice Vojanova, Mošnerova a Stupkova zahrnuty do ploch veřejných prostranství; parčík Hněvotínská/Okružní vymezen jako plocha veřejné rekreace), úprava rozvojových ploch (změna koncepce rozvoje lokality Profesora Fuky/Jana Zrzavého), nový rozvoj (Hněvotínská/Stupkova - přestavba pro smíšené obytné využití)

Změny v lokalitě 15: nová stabilizace (nová zástavba - BD Karla Mareše, RD Františka Šantavého, u smyčky Horní Lán, tělocvična I. P. Pavlova; zrušení návrhu propojovací komunikace Hněvotínská - I. P. Pavlova), úprava stabilizovaných ploch (zahrádkářská osada Balcárkova/Nad Lánem, parky u hřbitova Karla Mareše, úprava stabilizovaných ploch u letiště, ulice Balcárkova jako plocha dopravní infrastruktury), úprava rozvojových ploch (tř. Míru - nová plocha pro vozovnu DPMO, úprava vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné rekreace Keltská, zpřesnění ploch Okružní/Úvoz dle zpracovaných studií, doplnění veřejného vybavení u LZZS Hněvotínská, zpřesnění plochy pro MŠ Karla Mareše, areál MODOS - plocha smíšená obytná), nový rozvoj (přestavba areálu letiště v majetku města Olomouce - podpora úpravám ve prospěch obrany a bezpečnosti státu; přestavba areálů mezi letištěm a tř. Míru; doplnění rozvojových ploch smíšených obytných mezi cihelnu Balcárkova a zástavbu u ulice Karla Mareše včetně plochy veřejné rekreace)

Změny v lokalitě 16: nová stabilizace (nová zástavba - BD Aloise Rašína a Edvarda Beneše včetně veřejné rekreace, fotbalový stadion Svatoplukova, RD Ovesná, školy Tomkova), úprava stabilizovaných ploch (jezdecký areál Křelovská, ochranné valy kolem OC Olomouc City, hřiště Křelovská), úprava rozvojových ploch (jezdecký areál Křelovská - zpřesnění využití včetně veřejných prostranství dle evidované územní studie US-03; Pražská-východ - přesnější vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné rekreace; Aloise Rašína – řešení upraveno dle návaznosti na současný stav), nový rozvoj (přestavba území naproti Moravských železáren Řepčínská, severní propoj, doplnění smíšené obytné zástavby Mojmírova/Řepčínská a Horní Hejčínská/Jarmily Glazarové)

Změny v lokalitě 17: úprava stabilizovaných ploch (rekreační zástavba Lazecká, střelnice Lazecká), úprava rozvojových ploch (severní propoj + protipovodňová opatření Hejčínské louky), nový rozvoj (severní propoj + protipovodňová opatření Hejčínské louky, rekreační zástavba + veřejné vybavení Lazecká/Heydukova)

Změny v lokalitě 18: nová stabilizace (nová zástavba - RD Lužní, Stupárkova, Zdeňka Přikryla, Otakara Štěrby; park Hrachoviska + komunikace podél výrobního areálu; respektování současného stavu - zahrádkářská osada Čapky-Drahlovského; RD Baarova), úprava stabilizovaných ploch (zahrnutí bývalé školy do smíšených obytných ploch), úprava rozvojových ploch (posun propojení prodloužené Baarovy ulice a Častavy), nový rozvoj (veřejné vybavení Hrachoviska, smíšené obytné využití U Silnice/Vrbová)

Změny v lokalitě 19: nová stabilizace (nová zástavba - Merettova, Antonína Schindlera, Nohejlova), úprava stabilizovaných ploch (Šternberská - úprava zastavěného území dle skutečného stavu), nový rozvoj (posun a zpřesnění ploch veřejných prostranství a ploch smíšených obytných)

Změny v lokalitě 20: nová stabilizace (nová zástavba - RD Bukovanská, RD U Gregoráku, park + RD Elišky Junkové, RD Horní Úlehla; zrušení rozvojových ploch - Horní Úlehla, Na Příhonu, Jesenická, Myslivecká, Arnoldova, tj. stabilizace současného stavu), úprava stabilizovaných ploch (Jesenická - část území v souladu se svým charakterem přeřazena z ploch smíšených obytných do ploch individuální rekreace; Bukovanská - vymezení plochy veřejné rekreace; Elišky Junkové - doplněna veřejná prostranství; u školy - doplněno veřejné vybavení), úprava rozvojových ploch (zpřesnění vymezení ploch U Gregoráku; dosavadní návrh poldru na Adamovce jako plocha vodní a vodohospodářská), nový rozvoj (vnitřní rezervy zastavěného území - Dolní Úlehla za hřištěm, v Kukle/U Prahárny)

Změny v lokalitě 21: nová stabilizace (nová zástavba - RD E. F. Buriana), úprava stabilizovaných ploch (RD Šlikova, veřejné prostranství Jasmínová ulice, vodojem), úprava rozvojových ploch (Darwinova - nově plocha smíšená obytná; Ovčačka - zpřesnění ploch veřejných prostranství podle katastru nemovitostí), nový rozvoj (Dvorského/Kovařovicova - doplnění nároží; Křičkova - přestavba pro školu)

Změny v lokalitě 22: nová stabilizace (nová zástavba - RD Pod Bořím; zrušení rozvoje - Lošovská ulice, veřejné prostranství za přehradou), úprava stabilizovaných ploch (Přehradní - stabilizace chatové zástavby; úprava zastavěného území dle stavu – zahrady Zedníkova, vodojem, chaty a další; doplnění polních cest jako ploch veřejných prostranství), úprava rozvojových ploch (Pod Bořím - změna uspořádání rozvojových ploch), nový rozvoj (Dolanská - doplnění veřejných prostranství pro obsluhu území)

Změny v lokalitě 23: nová stabilizace (nová zástavba - U Hráze, Na Lukách, Koperníkova, Zlatý Důl; zrušení rozvoje - zrušení hnojiště, tzn. stabilizace současného stavu), úprava stabilizovaných ploch (úprava zastavěného území, úpravy v nivě Lošovského potoka, vodní nádrž na Zlatém dole), úprava rozvojových ploch (přístupová komunikace k hvězdárně, zpřesnění ploch U Hráze), nový rozvoj (vnitřní rezervy zastavěného území - Josefe Sienela, Svolinského/U Hráze, park pod hrází)

Změny v lokalitě 24: nová stabilizace (nová zástavba - RD Kopřivová, STK Hamerská)

Změny v lokalitě 25: úprava stabilizovaných ploch (komunikace z Nového Dvora do Grygova zahrnuta do ploch dopravní infrastruktury)

Změny v lokalitě 26: nová stabilizace (zrušení rozvoje - železnice, odkaliště), úprava stabilizovaných ploch (vymezení ploch vodních a vodohospodářských pro protipovodňovou hráz podél silnice II/435)

Změny v lokalitě 27: nová stabilizace (nová zástavba - Rudolfa Chorého, Návětrná, Za Zahradami, Za Sokolovnou, truckcentrum Dolní Novosadská, RD u železnice, Andělská; zrušení rozvoje - železnice), úprava stabilizovaných ploch (Kaprodrom Nebeská, sběrný dvůr Andělská, zrušení veřejného prostranství Hviezdoslavova/Sportovní, veřejné prostranství u Aholdu, vymezení ploch vodních a vodohospodářských pro protipovodňovou hráz podél silnice II/435), úprava rozvojových ploch (přestavba železnice, úprava uspořádání ploch Za Andělskou, vložení veřejného prostranství u kostela Dolní Novosadská, Návětrná - přesun plochy veřejné rekreace dle evidované ÚS), nový rozvoj (přestavba nevyužívaného území Andělská/Dolní Novosadská, vnitřní rezervy bloků Dolní Novosadská/Andělská, Janíčkova/Zákřovská, Kopretinová/Kožušanská; přestavba zemědělského areálu Kopretinová; elektrická stanice 110/22 kV Povelská, rozšíření železnice)

Změny v lokalitě 28: nová stabilizace (nová zástavba - BD Loudova, BD Topolová, domov seniorů Jižní, RD Macharova, park Hamrys, areál Za Kostelem; zrušení rozvoje - veřejná rekreace kolem fortu XI, zrušení hnojiště Zadní Díly), úprava stabilizovaných ploch (úprava zastavěného území - park Hamrys a další), úprava rozvojových ploch (poldry vymezeny jako plochy vodní a vodohospodářské, veřejná rekreace Jižní/Topolová za elektrickou rozvodnou, zrušení veřejného prostranství Topolová-Schweitzerova, úpravy a zpřesnění ploch veřejných prostranství Požárníků/Loudova, rozšíření veřejných prostranství Josefa Beka-Macharova, úprava řešení plochy Za Kostelem), nový rozvoj (rozvoj smíšené obytné zástavby Za Kostelem podle evidované US-130 a návazně na severní straně ulice; rozvoj lesa jihozápadně od Božkovy ulice; rozvoj komunikace a individuálních zahrádek v lokalitě Nemilany - za železnicí)

Změny v lokalitě 29: nová stabilizace (nová zástavba - elektrická stanice 110/22 kV, Rybniční, Větrná, Soví, V polích, Václava Buriana, Kubisova), úprava stabilizovaných ploch (úprava zastavěného území - Peckova), úprava rozvojových ploch (Rybniční a okolí - zpřesnění vymezení veřejných prostranství v návaznosti na stávající stav; změna navrženého „obchvatu“ na severním okraji na plochu veřejných prostranství, nový rozvoj (přestavba zemědělského areálu, mírné rozšíření ploch pro smíšené obytné využití na SZ okraji sídla)

Změny v lokalitě 30: nová stabilizace (nová zástavba - nové haly na celém území Technoparku)

Změny v lokalitě 31: nová stabilizace (nová zástavba - RD Třešňová, RD Bratří Čapků; zrušení rozvoje - rozvoj zástavby na jihozápadě sídla, tzn. stabilizace stávajícího stavu), úprava rozvojových ploch (poldry vymezeny jako plochy vodní a vodohospodářské, přizpůsobení plochy veřejných prostranství katastru nemovitostí u zemědělského areálu), nový rozvoj (vnitřní rezerva zastavěného území na západním okraji sídla, rozšíření veřejného prostranství ulice k zemědělskému areálu, plocha veřejných prostranství podél toku Stousky)

Předmětem návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc je rovněž aktualizace zastavěného území, formální úpravy územního plánu, dílčí změny ve vymezení plovoucích veřejných prostranství, upravuje se koncepce dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny, podmínky využití ploch, řeší se etapizace atd.

Umístění koncepce

Kraj:	Olomoucký
Obec:	Olomouc
Katastrální území:	Bělidla, Chomoutov, Chválkovice, Černovír, Droždín, Hejčín, Hodolany, Holice u Olomouce, Klášterní Hradisko, Lazce, Lošov, Nedvězí u Olomouce, Nemilany, Neředín, Nová Ulice, Nové Sady u Olomouce, Nový Svět u Olomouce, Olomouc-město, Pavlovičky, Povel, Radíkov u Olomouce, Řepčín, Slavonín, Svatý Kopeček, Topolany u Olomouce, Týneček

Pořizovatel koncepce

Magistrát města Olomouce, odbor územního plánování, oddělení územního plánování, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Zpracovatel vyhodnocení SEA ke koncepci

Ing. Petr Mynář, držitel autorizace ke zpracování dokumentace a posudku MŽP č. j.: 1278/167/OPVŽP/97 ze dne 22.4.1997, která byla prodloužena rozhodnutím

MŽP č. j.: MZP/2021/710/5305 ze dne 3. 11. 2021, INVEK s.r.o., Vinohrady 998/46, 639 00 Brno, IČO: 283 46 581

Průběh posuzování:

Podáním ze dne 21. 3. 2019 byla Krajskému úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad"), doručena žádost o vydání stanoviska dle § 55 odst. 1 ve spojení s § 47 odst. 1 až 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Olomouc, jejíž součástí je návrh zadání Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc.

Dne 7. 5. 2019 bylo pod č. j. KUOK 46658/2019 vydáno stanovisko dle § 55 odst. 1 stavebního zákona k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Olomouc, jejíž součástí je návrh zadání Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc, s tím, že je nezbytné a účelné Soubor změn č. X Územního plánu Olomouc komplexně posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.

Požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů souboru změn č. X územního plánu na životní prostředí (SEA) krajský úřad uplatnil například z důvodu řešení možnosti využití ploch veřejné rekreace 16/080K (6,73 ha) a veřejného vybavení 16/081S (1,34 ha) pro vybudování jezdeckého areálu zahrnujícího stáje, jezdecké haly a venkovní jízdárny, a to včetně řešení navazujícího území, v lokalitě 16 (Pražská a Řepčín). Dále z důvodu prověření možnosti změny funkčního využití pozemku parc. č. 95 a 96 v k. ú. Svatý Kopeček (plocha veřejného vybavení 21/070S o velikosti 24,83 ha) do plochy umožňující podnikání, ale i jiných blíže neupřesněných změn funkčního využití některých pozemků. Návrh Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc tak řeší požadavky, které svým rozsahem a charakterem zakládají rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, anebo u nich nelze vyloučit, že rámec pro budoucí povolení záměru dle přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí naplní. Požadavky v územním plánu byly navrženy v rozsahu, který by mohl předpokládat kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu uvedeného zákona. Provádění koncepce tak mohlo mít významné environmentální vlivy dle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Příslušným orgánem ochrany přírody podle ustanovení §§ 75 a 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny"), byl krajský úřad, který v souladu s § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny vydal dne 7. 5. 2019 pod č. j. KUOK 46658/2019 stanovisko, že koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti ve správním obvodu krajského úřadu. Z hlediska § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny vydala také Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Olomoucko, Správa CHKO Litovelské Pomoraví, jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 78 odst. 1 citovaného zákona, po posouzení koncepce stanovisko č. j. S/742/OM/19-1045/OM/19 ze dne 6. 5. 2019, že lze vyloučit, že uvedená koncepce může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo na celistvost evropsky významné lokality Litovelské Pomoraví nebo ptačí oblasti Litovelské Pomoraví. Vzhledem k charakteru výše uvedených stanovisek

příslušných orgánů ochrany přírody krajský úřad zpracování posouzení vlivů Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc na lokality soustavy Natura 2000, dle § 45i odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, nepožadoval.

Stanovisko k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Olomouc s tím, že Soubor změn č. X Územního plánu Olomouc bude nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí, bylo zveřejněno v Informačním systému SEA Ministerstva životního prostředí (https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/SEA_OLK364F?lang=cs).

Krajský úřad obdržel dne 1. 8. 2022 oznámení společného jednání o návrhu Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, spolu s žádostí o stanovisko k návrhu souboru změn č. X územního plánu. Předkladatelem byl Magistrát města Olomouce, odbor dopravy a územního rozvoje, úřad územního plánování, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc. Stanovisko k návrhu Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc bylo krajským úřadem vydáno dne 7. 10. 2022 pod č. j. KUOK 103933/2022.

Společné jednání o návrhu uvedeného souboru změn č. X územního plánu, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, proběhlo dne 7. 9. 2022 v 10:00 hod. v zasedací místnosti odboru dopravy a územního rozvoje Magistrátu města Olomouce. Ke společnému jednání obdržel pořizovatel stanoviska dotčených orgánů a 73 připomínek občanů a organizací, včetně Útvaru hlavního architekta města Olomouce.

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Olomouce ze dne 5. 6. 2023 byl Soubor změn č. X Územního plánu Olomouc po společném jednání rozdělen na dvě části, které jsou dále pořizovány samostatně – Soubor změn č. X/1 (již vydaný) a Soubor změn č. X/2.

Krajský úřad podáním ze dne 29. 1. 2025 obdržel od pořizovatele Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc stanoviska, připomínky a výsledky konzultací spolu se žádostí o vydání stanoviska k návrhu koncepce dle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ve smyslu ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona.

Z důvodu komplikovanosti koncepce krajský úřad sdělením č. j. KUOK 28889/2025 ze dne 27. 2. 2025 oznámil v souladu s ustanovením § 50 odst. 5 stavebního zákona prodloužení lhůty k vydání stanoviska SEA k vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí k návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Přáslavice o 30 dnů.

Vyhodnocení vlivů řešené koncepce na životní prostředí bylo provedeno v souladu se zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí a zpracováno přiměřeně v rozsahu přílohy stavebního zákona.

Krajský úřad v průběhu řízení obdržel od pořizovatele veškeré podklady potřebné pro vydání stanoviska dle § 22 d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě návrhu Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc, vyhodnocení jeho vlivů na životní prostředí, výsledku společného jednání a vypořádání došlých stanovisek a připomínek dotčených správních úřadů a veřejnosti krajský úřad jako příslušný orgán podle § 22 d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ve smyslu ustanovení § 10g citovaného zákona vydává

STANOVISKO

k vyhodnocení vlivů souboru změn územního plánu na životní prostředí k návrhu
„Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc“

Krajský úřad s návrhem koncepce souhlasí při splnění následujících požadavků:

1) V návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc pro další fáze projednávání této územně plánovací dokumentace budou zapracovány dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva životního prostředí, jako dotčeného orgánu zmocněného dle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, uvedené v Dohodě uzavřené po společném jednání o Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc, respektive X/2, k zajištění řešení rozporů, která byla podepsána Magistrátem města Olomouce v Olomouci dne 30. 10. 2024 a Ministerstvem životního prostředí v Ostravě dne 4. 11. 2024. V návrhu koncepce budou také zapracovány dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva kultury, jako dotčeného orgánu zmocněného dle § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uvedené v Dohodě uzavřené po společném jednání o Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc k zajištění řešení rozporů, která byla podepsána Magistrátem města Olomouce v Olomouci dne 30. 5. 2024 a Ministerstvem kultury v Praze dne 3. 6. 2024.

2) V návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc pro další fáze projednávání této územně plánovací dokumentace bude doplněn zákres ložisek nevyhrazených nerostů Černovír a Kožušany – Slavonín a opraven zákres netěženého dobývacího prostoru Olomouc – Nová ulice v Koordinačním výkrese ve smyslu požadavku Ministerstva průmyslu a obchodu, příslušného dle § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, uvedeného ve stanovisku zn. MPO 83470/2022 ze dne 1. 8. 2022.

3) V rámci řízení následujících po schválení Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc je nutné jednotlivé záměry posoudit v rámci procesu posuzování vlivů záměru na životní prostředí (EIA) dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud tyto záměry budou naplňovat některá z ustanovení § 4 odst. 1 uvedeného zákona.

<u>Odůvodnění</u>:

V průběhu hodnocení nebyly shledány významné negativní vlivy, které by realizaci návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc bránily nebo ji výrazně omezovaly. Soubor změn č. X/2 územního plánu nemění celkové koncepční řešení platného Územního plánu Olomouc. V závěru vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí je konstatováno, že jak jednotlivé návrhové plochy a jejich regulativy, tak i územní plán jako celek, nevyvolávají významné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví. S každou jednotlivou plochou změny a s územním plánem jako celkem tedy lze z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví souhlasit.

V případě, že by do návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc byly zapracovány nové požadavky na vymezení ploch či na změny funkčního využití u ploch s rozdílným způsobem využití, které jsou obsaženy v některých předložených připomínkách uplatněných k návrhu souboru změn č. X územního plánu ke společnému jednání, a které tak nebyly vyhodnoceny v rámci procesu SEA, bude pořizovatelem Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc požádáno o stanovisko krajského úřadu dle ustanovení § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Krajský úřad posoudí, zda bude nutné vyhodnocení SEA o tyto požadavky dopracovat.

Závěrem upozorňujeme na § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona, podle kterého je součástí odůvodnění územního plánu sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 citovaného zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.

Toto stanovisko není rozhodnutím podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, a nelze se proti němu odvolat. Nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

otisk úředního razítka

Mgr. Vojtěch Cvek
vedoucí oddělení integrované prevence
odboru životního prostředí a zemědělství
Krajského úřadu Olomouckého kraje

Za správnost vyhotovení odpovídá: Ing. Lenka Barochová

Obdrží:
- Magistrát města Olomouce, odbor územního plánování, oddělení územního plánování, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Elektronický podpis: 31.3.2025
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Vojtěch Cvek
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 9.7.2027 07:25 +02:00

H.2 ZOHLEDNĚNÍ STANOVISKA SEA K SOUBORU ZMĚN Č. X ÚP OLOMOUC

Požadavek č. 1:

V návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc pro další fáze projednávání této územně plánovací dokumentace budou zapracovány dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva životního prostředí, jako dotčeného orgánu zmocněného dle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, uvedené v Dohodě uzavřené po společném jednání o Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc, respektive X/2, k zajištění řešení rozporů, která byla podepsána Magistrátem města Olomouce v Olomouci dne 30. 10. 2024 a Ministerstvem životního prostředí v Ostravě dne 4. 11. 2024. V návrhu koncepce budou také zapracovány dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva kultury, jako dotčeného orgánu zmocněného dle § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uvedené v Dohodě uzavřené po společném jednání o Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc k zajištění řešení rozporů, která byla podepsána Magistrátem města Olomouce v Olomouci dne 30. 5. 2024 a Ministerstvem kultury v Praze dne 3. 6. 2024.

Zohlednění:

Dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva životního prostředí byly zapracovány.

Požadavek č. 2:

V návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc pro další fáze projednávání této územně plánovací dokumentace bude doplněn zákres ložisek nevyhrazených nerostů Černovír a Kožušany – Slavonín a opraven zákres netěženého dobývacího prostoru Olomouc – Nová ulice v Koordinačním výkrese ve smyslu požadavku Ministerstva průmyslu a obchodu, příslušného dle § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, uvedeného ve stanovisku zn. MPO 83470/2022 ze dne 1. 8. 2022.

Zohlednění:

Požadavky Ministerstva průmyslu a obchodu byly zapracovány.

Požadavek č. 3:

V rámci řízení následujících po schválení Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc je nutné jednotlivé záměry posoudit v rámci procesu posuzování vlivů záměru na životní prostředí (EIA) dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud tyto záměry budou naplňovat některá z ustanovení § 4 odst. 1 uvedeného zákona.

Zohlednění:

Bere se na vědomí.

H.3 STANOVISKO SEA K SOUBORU ZMĚN Č. X/2 ÚP OLOMOUC

Krajský úřad Olomouckého kraje
Odbor životního prostředí a zemědělství
Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

Č. j.: KUOK 9138/2026 V Olomouci dne 19. 1. 2026
Sp. zn.: KÚOK/144119/2025/OŽPZ/7119
Vyřizuje: Ing. Lenka Barochová
Tel.: 585 508 627
Datová schránka: qiabfmf
E-mail: l.barochova@olkraj.cz

Počet listů: 7
Počet příloh: 0
Počet listů/svazků příloh: 0/0

STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ KONCEPCE NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ VE FÁZI NÁVRHU

podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

Identifikační údaje:

Název koncepce

NÁVRH SOUBORU ZMĚN Č. X/2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

Charakter a rozsah koncepce

Předmětem Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc jsou změny v koncepci celkem 31 lokalit a změny v dalších náležitostech územního plánu.

Změny v lokalitě L.01: nová stabilizace (přizpůsobení současnému stavu - zástavba při Koželužské ulici)

Změny v lokalitě L.02: nová stabilizace (nová zástavba - BD Sokolovská, protipovodňová opatření podél Moravy, centrum BEA a okolí; přizpůsobení současnému stavu - vyústění ulice Černá cesta na ulici Pasteurovu); úprava stabilizovaných ploch (dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); úprava vymezení ploch podél navrženého severního dopravního propojení a podél Pasteurovy ulice; nový rozvoj (přestavba budovy občanského vybavení na smíšené obytné využití u Sokolovské ulice, návrh veřejného prostranství ve vojenském areálu u soutoku Moravy a Bystřice)

Změny v lokalitě L.03: nová stabilizace (nová zástavba - Envelopa, Camilla Sitteho, Galerie Šantovka, Rokycanova, poloostrov Šantova, protipovodňová opatření podél Moravy, Mlýnský potok, parkoviště Wittgensteinova, ulice Švýcarské nábřeží); úprava stabilizovaných ploch (zahrnutí administrativních budov Vejdovského do ploch smíšených obytných, úprava komunikace Babíčkova, dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); úprava rozvojových ploch (přizpůsobení

řešení podle US-17 Poloostrov Šantova, přizpůsobení řešení podél Tovární dle evidovaných územních studií US-67 a US-68); nový rozvoj (přestavba výrobních a skladovacích nebo administrativních areálů pro smíšené obytné využití Babíčkova, Holická, Tovární, Vejdovského, Štursova, Kosmonautů, Velkomoravská - podpora rozvoje smíšené obytné zástavby v širším městském centru dle koncepce územního plánu)

Změny v lokalitě L.04: nová stabilizace (nová zástavba - Eduarda Hamburgera, Edmunda Husserla, Zamenhofova, Smetanovy sady, Lidl Velkomoravská; přizpůsobení současnému stavu - Polská, K Sídlišti, U Pivovaru); úprava stabilizovaných ploch (zahrnutí bloku Vídeňská/Lafayettova/Nešverova/Javořičská do plochy smíšené obytné, úprava vnitrobloku Wolkerova, dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); úprava rozvojových ploch (změna využití rozvojové plochy u Flory ve prospěch navrhované hromadné garáže); nový rozvoj (plocha pro rozhlednu Smetanovy sady, přestavba Hotelu Flora)

Změny v lokalitě L.05: nová stabilizace (nová zástavba - Wellnerova, Silo Tower a okolí, Jiřího Pelikána; přizpůsobení současnému stavu – tenisové kurty u Dětského domova, veřejná prostranství U Mlýnského potoka, vyústění pěší stezky od ulice Wellnerovy na ulici Dolní Hejčínskou, park Na Střelnici); úprava stabilizovaných ploch (zahrnutí BD U Husova Sboru do plochy smíšené obytné, dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); úprava rozvojových ploch (Šibeník - plocha pro tramvaj dle koncepce územního plánu; prodloužení třídy Jiřího Pelikána – přizpůsobení navržených veřejných prostranství novému stavu; zahrádky Kašparova - změna na smíšené obytné využití včetně nastavení podmínek pro nízkopodlažní zástavbu; Kašparova/Welnerova - úprava rozvojových ploch dle současných majetkových vztahů a US-169); nový rozvoj (dopravní propojení Štolbova podél MOPOSu; přestavba části MOPOSu pro smíšené obytné využití; propojení veřejných prostranství Kašparova - Dolní Hejčínská pro zajištění prostupnosti území; Kašparova/Welnerova a Před Lipami - rozšíření rozvojových ploch dle současných majetkových vztahů; přestavba zimního stadionu)

Změny v lokalitě L.06: nová stabilizace (nová zástavba - jezdecký areál, basebalový areál, lanové centrum, BD Lazecká, kemp Jarmily Glazarové, RD Demlova); úprava stabilizovaných ploch (dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); úprava rozvojových ploch (plochy veřejné rekreace v lokalitě Lazce-Kouty; severní propoj a jeho propojení s Dolní Hejčínskou); nový rozvoj (severní propoj a přestavba silnice Jarmily Glazarové dle vymezení v evidované ÚS, navazující úpravy sousedních ploch; přestavba bývalé čerpací stanice vody Jarmily Glazarové; přestavba výrobního areálu Lazecká pro posílení obytné funkce v území)

Změny v lokalitě L.07: nová stabilizace (nová zástavba - U Hradiska, Jablonského, protipovodňová opatření podél Trusovického potoka - park u ulice Severní); úprava stabilizovaných ploch (meandr Moravy dle současného stavu - zahrádky, dělení ploch smíšených obytných a ploch veřejného vybavení podle převažujícího charakteru); úprava rozvojových ploch (Na Vlčinci - doplnění rozvoje pro podnikatelské aktivity; Malé Vlčiny dle evidované US, protipovodňová opatření Stratilova – přizpůsobení hranic ploch pozemkům KN); nový rozvoj (U Staré Moravy - využití vnitřní rezervy území; přestavba bývalého zemědělského areálu Černovír a navazujícího území; U Hradiska - dle evidované ÚS; severní propoj Jablonského-Synkova a Pasteurova - Sokolovská)

Změny v lokalitě L.08: nová stabilizace (krajina za nákladovým nádražím, nová elektrická rozvodna Sladovní); úprava stabilizovaných ploch (železnice u rozvodny)

Změny v lokalitě L.09: nová stabilizace (nová zástavba - RD Švabinského, hasičská zbrojnice Chválkovice, areál Nutrend, RD Za Kolejemi, nákupní park Bělidla, RD Na Bojišti, RD Františka Hofšnajdra, výrobní areály U Panelárny a Libušina; zrušena rozvojová plocha smíšená výrobní U Adamovky včetně navazující plochy veřejné rekreace; zrušena rozvojová plocha smíšená obytná Švabinského naproti domova seniorů); úprava stabilizovaných ploch (dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); úprava rozvojových ploch (plocha pro tramvajovou točnu Chválkovická nahrazena plochou zemědělskou pro zatravnění; Bratří Wolfů - přizpůsobení aktuálním záměrům, Bystrovanská - zpřesnění řešení podle evidované studie US-27); nový rozvoj (jižní strana bloku podél chválkovické návsi, jižní strana bloku Čadova/Lindnerova, zadní část bloku u chválkovického mlýna - podpora nového smíšeného obytného využití; Bratří Wolfů - přestavba výrobního areálu pro smíšené obytné využití; část bloku Bystrovanská/Libušina - využití vnitřní rezervy pro rozvoj bydlení, předpolí chválkovické pevnůstky - rozvoj rekreace)

Změny v lokalitě L.10: nová stabilizace (nová zástavba - BMW u autobusového nádraží, BD a RD Horova, výrobní areál K Mrazírnám, RD Mačákova, RD U Potoka; přizpůsobení současnému stavu - administrativní areál Trocnovská, autobusové nádraží); úprava stabilizovaných ploch (úprava ploch podél pěšího propojení od Pavelkovy ulice k Lipenské, RD na jižním okraji hodolanského hřiště, dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); úprava rozvojových ploch (Rolsberk - úprava ploch podle zpracované územní studie, Chelčického úprava ploch podle evidované územní studie US-69); nový rozvoj (přestavba zadních traktů pozemků podél ulice Farského; přestavba/intenzivnění využití podnikatelského areálu K Mrazírnám; parkovací dům Lipenská dle zpracované studie US-44; přestavba ploch podél Rolsberské ulice - pro posílení obytného charakteru území, také v návaznosti na subcentrum Roslberk; přestavba U Solných Mlýnů - podpora obytného využití území na místě brownfieldu; přestavba areálu Seliko - částečně ve prospěch výroby a částečně ve prospěch bydlení, přestavba areálu OLMA pro zintenzivnění využití)

Změny v lokalitě L.11: nová stabilizace (nová zástavba - centrum Kaufland a další navazující podnikatelské areály u Týnecké ulice, RD Partyzánská, areál Průmyslová, RD Na Zábraní, RD Americká; zrušení části rozvojové plochy veřejné rekreace Amerika, zrušené plochy pro přeložku Přáslavické svodnice); úprava stabilizovaných ploch (dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); úprava rozvojových ploch (úprava rozvoje u Průmyslové ulice; zrušení ploch pro obratiště tramvaje a pro přeložku Přáslavické svodnice - nahrazení jinými typy ploch; úprava ploch v lokalitě Na Zábraní/Ječmínka/Partyzánská; Sladkovského – přizpůsobení řešení evidované územní studii US-74); nový rozvoj (přestavba areálu sladovny Sladkovského pro výrobní využití; přestavba areálů v pokračování ulice Krokovy a přestavba areálu cukrovaru - podpora smíšeného obytného využití; přestavba bloku podél ulice Staré Přerovské; přestavba vnitrobloku Partyzánská/Americká, přestavba nároží Přerovská/Brunclíkova pro park)

Změny v lokalitě L.12: nová stabilizace (nová zástavba - areály Technologická, RD Šípková, sportoviště + RD Reaganova, RD Přichystalova, retenční nádrž Přichystalova, železnice, park podél železnice Přichystalova, protipovodňová opatření podél Moravy; zrušení plochy pro smyčku tramvaje Šlechtitelů-jih; realizovaný Holický les, parkoviště u Baumaxu); zrušena rozvojová plocha smíšená obytná u Rybářských stavů, zrušena rozvojová plocha veřejného vybavení U Rybářských stavů; úprava stabilizovaných ploch (úprava ploch Tovární, Holická dle současného stavu, nová zástavba u ulic U Cajneráku, U Salzerova statku a Plukovníka Sazimy; úprava plochy MŠ a ZŠ Přichystalova podle skutečnosti; dělení

ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); úprava rozvojových ploch (Holická-sever - záměr vozovny DPMO přesunut jinam, plocha vymezena pro smíšené výrobní využití; úprava řešení Holická/Sudova podle evidované území studie a aktuálních podkladů; zpřesnění řešení Městský dvůr podle evidované US-110); nový rozvoj (Boční/Šlechtitelů - přestavba skleníků pro smíšené obytné využití a veřejná prostranství podle evidované územní studie; U Rybářských stavů - podpora rozvoje bydlení)

Změny v lokalitě L.13: nová stabilizace (nová zástavba - BD Janského, RD Holainova/Arbesova, RD Františka Řeháka, RD Bryksova/Durychova, tramvaj jih, protipovodňová opaření podél Moravy); úprava stabilizovaných ploch (úprava ploch Nedvědova a Voskovcova/Werichova, Dům dětí a mládeže Jánského podle současného stavu; dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); úprava rozvojových ploch (přesnější vymezení ploch veřejných prostranství, dopravy, veřejného vybavení a veřejné rekreace - Holainova, Hraniční, Klostermannova, Povel-Pazderna, Jeremiášova, Slavonín-sever); nový rozvoj (park Novosadský Dvůr; vnitřní rezervy Poláčkova, Durychova, Zdeňka Kučery, Střední Novosadská; přestavba obchodního centra Zikova podle evidované územní studie)

Změny v lokalitě L.14: nová stabilizace (nová zástavba - areál Fakultní nemocnice Tabulový vrch, Kaufland Hněvotínská, BD Frištenského, BD Bacherova, BD Stupkova; zrušení rozvoje přestavby ulic Vojanovy a Okružní); úprava stabilizovaných ploch (ulice Mošnerova zahrnuta do ploch veřejných prostranství; parčík Hněvotínská/Okružní vymezen jako plocha veřejné rekreace; dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); úprava rozvojových ploch (změna koncepce rozvoje lokality Profesora Fuky/Jana Zrzavého; Hněvotínská u nemocnice – změna na veřejné vybavení); nový rozvoj (Hněvotínská/Stupkova - přestavba pro smíšené obytné využití)

Změny v lokalitě L.15: nová stabilizace (nová zástavba - BD Karla Mareše, RD Františka Šantavého, RD Leopolda Pospíšila, RD Václava Morávka, u smyčky Horní Lán, tělocvična I. P. Pavlova); úprava stabilizovaných ploch (zahrádkářská osada Balcárkova/Nad Lánem, zahrádkářská osada Neředínská, parky u hřbitova Karla Mareše, úprava stabilizovaných ploch u letiště, ulice Balcárkova jako plocha dopravní infrastruktury, komunikace podél D35; dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); úprava rozvojových ploch (tř. Míru - nová plocha pro vozovnu DPMO, úprava vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné rekreace Keltská, zobecnění řešení ploch Okružní/Úvoz, podpora veřejného vybavení u akvaparku; změna propojovací komunikace Hněvotínská - I. P. Pavlova u D35 na plochu veřejných prostranství; úprava plochy veřejných prostranství na hraně Neředínského horizontu; zrušení návrhu komunikace souběžné s D35 kolem letiště - zahrnutí do rozvoje letiště); nový rozvoj (přestavba areálu letiště v majetku města Olomouce - podpora úpravám ve prospěch obrany a bezpečnosti státu; přestavba areálů mezi letištěm a tř. Míru; doplnění rozvojových ploch smíšených obytných mezi cihelnu Balcárkova a zástavbu u ulice Karla Mareše včetně plochy veřejné rekreace; nová propojovací komunikace od cihelny Balcárkova k ulici I.P. Pavlova; rozvoj výroby u tř. Míru SZ od letiště)

Změny v lokalitě L.16: nová stabilizace (nová zástavba - BD Aloise Rašína a Edvarda Beneše včetně veřejné rekreace, fotbalový stadion Svatoplukova, RD Ovesná, školy Tomkova, RD Jaromírova); částečně zrušeny rozvojové plochy dopravní infrastruktury pro dostavbu dálnice D35 (upraveny do rozsahu dle přeparcelace a probíhající realizace) - stabilizace dle současného stavu; úprava stabilizovaných ploch (jezdecký areál Křelovská, ochranné valy kolem OC Olomouc

City, hřiště Křelovská, ČS PHM Pražská; dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); úprava rozvojových ploch (jezdecký areál Křelovská - zpřesnění využití včetně veřejných prostranství dle evidované územní studie US-03; Pražská-východ - přesnější vymezení ploch veřejných prostranství, veřejné rekreace a veřejného vybavení; Aloise Rašína - řešení upraveno dle návaznosti na současný stav, dostavba dálnice D35 - řešení upraveno podle přeparcelace a probíhající realizace); nový rozvoj (přestavba území naproti Moravských železáren Řepčínská, severní propoj, doplnění rozvoje smíšené obytné zástavby Mojmírova/Řepčínská (včetně školy a veřejných prostranství), Horní Hejčínská/Jarmily Glazarové a Jarmily Glazarové (včetně parku)

Změny v lokalitě L.17: úprava stabilizovaných ploch (rekreační zástavba Lazecká, střelnice Lazecká, plocha v západním předpolí černovírského mostu); úprava rozvojových ploch (severní propoj a protipovodňová opatření Hejčínské louky); nový rozvoj (severní propoj a protipovodňová opatření Hejčínské louky, lesní školka u střelnice)

Změny v lokalitě L.18: nová stabilizace (nová zástavba - RD Lužní, Stupárkova, Zdeňka Přikryla, Otakara Štěrby; park Hrachoviska + komunikace podél výrobního areálu; respektování současného stavu - zahrádkářská osada Čapky-Drahlovského; RD Baarova; zrušení rozvojových ploch smíšených obytných Baarova/Dalimilova); úprava stabilizovaných ploch (zahrnutí bývalé školy do smíšených obytných ploch; dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru); nový rozvoj (veřejné vybavení Hrachoviska, přestavba vnitrobloku Dalimilova/Baarova)

Změny v lokalitě L.19: nová stabilizace (nová zástavba - Merettova, Antonína Schindlera, Nohejlova); úprava stabilizovaných ploch (Šternberská - úprava zastavěného území dle skutečného stavu); nový rozvoj (posun a zpřesnění ploch veřejných prostranství a ploch smíšených obytných, doplnění rozvoje smíšené obytné zástavby v území Nohejlova/B. Martinů/Šternberská)

Změny v lokalitě L.20: nová stabilizace (nová zástavba - RD Bukovanská, RD U Gregoráku, park a RD Elišky Junkové, RD Horní Úlehla; zrušení rozvojových ploch - Na Příhonu, Jesenická, Myslivecká, Arnoldova, tj. stabilizace současného stavu); zrušena rozvojová plocha smíšená obytná Elišky Junkové; stabilizace ulice Turečkovy; úprava stabilizovaných ploch (Jesenická - část území v souladu se svým charakterem přeřazena z ploch smíšených obytných do ploch individuální rekreace; Bukovanská - vymezení plochy veřejné rekreace; Elišky Junkové - doplněna veřejná prostranství; u školy - doplněno veřejné vybavení); úprava rozvojových ploch (zpřesnění vymezení ploch U Gregoráku; dosavadní návrh poldru na Adamovce jako plocha vodní a vodohospodářská); nový rozvoj (vnitřní rezervy zastavěného území - Dolní Úlehla za hřištěm, v Kukle/U Prachárny; rozsah přestavby zemědělského areálu upraven podle zastavěného území)

Změny v lokalitě L.21: úprava stabilizovaných ploch (RD Šlikova, veřejné prostranství Jasmínová ulice, vodojem, ZOO); úprava rozvojových ploch (Ovčačka - zpřesnění ploch veřejných prostranství podle katastru nemovitostí); nový rozvoj (Dvorského/Kovařovicova - doplnění nároží; Křičkova - přestavba pro školu)

Změny v lokalitě L.22: nová stabilizace (nová zástavba - RD Pod Bořím, Dolanská; zrušení rozvoje - Lošovská ulice, veřejné prostranství za přehradou); úprava stabilizovaných ploch (Přehradní - stabilizace chatové zástavby; úprava zastavěného území dle stavu – zahrady Zedníkova, vodojem, chaty a další; doplnění polních cest jako ploch veřejných prostranství); úprava rozvojových ploch (Pod Bořím - změna

uspořádání rozvojových ploch); nový rozvoj (Dolanská - doplnění veřejných prostranství pro obsluhu území)

Změny v lokalitě L.23: nová stabilizace (nová zástavba - U Hráze, Na Lukách, Koperníkova, Zlatý Důl; zrušení rozvoje - zrušení hnojiště, tzn. stabilizace současného stavu); úprava stabilizovaných ploch (úprava zastavěného území, úpravy v nivě Lošovského potoka, vodní nádrž na Zlatém dole); úprava rozvojových ploch (přístupová komunikace k hvězdárně, zpřesnění ploch U Hráze); nový rozvoj (vnitřní rezervy zastavěného území - Josefe Sienela, Svolinského/U Hráze, park pod hrází)

Změny v lokalitě L.24: nová stabilizace (nová zástavba - RD Kopřivová, STK Hamerská)

Změny v lokalitě L.25: úprava stabilizovaných ploch (komunikace z Nového Dvora do Grygova zahrnuta do ploch dopravní infrastruktury)

Změny v lokalitě L.26: nová stabilizace (zrušení rozvoje - železnice, odkaliště); úprava stabilizovaných ploch (vymezení ploch vodních a vodohospodářských pro protipovodňovou hráz podél silnice II/435)

Změny v lokalitě L.27: nová stabilizace (nová zástavba - Rudolfa Chorého, Návětrná, Za Zahradami, Za Sokolovnou, truckcentrum Dolní Novosadská, RD u železnice, Andělská, RD a parčík Oldřicha Králíka; zrušení rozvoje - železnice); úprava stabilizovaných ploch (Kaprodrom Nebeská, sběrný dvůr Andělská, zrušení veřejného prostranství Hviezdoslavova/Sportovní, veřejné prostranství u Aholdu, vymezení ploch vodních a vodohospodářských pro protipovodňovou hráz podél silnice II/435); úprava rozvojových ploch (přestavba železnice, úprava uspořádání ploch Za Andělskou, vložení veřejného prostranství u kostela Dolní Novosadská, Návětrná - přesun plochy veřejné rekreace dle evidované ÚS); nový rozvoj (přestavba nevyužívaného území Andělská/Dolní Novosadská, vnitřní rezervy bloků Dolní Novosadská/Andělská, Janíčkova/Zákřovská, Kopretinová/Kožušanská; přestavba zemědělského areálu Kopretinová; elektrická stanice 110/22 kV Povelská, rozšíření železnice; zahrádky u Kopretinové ul.)

Změny v lokalitě L.28: nová stabilizace (nová zástavba - BD Loudova, BD Topolová, domov seniorů Jižní, RD Macharova, park Hamrys, areál Za Kostelem, RD Za Kostelem; zrušení rozvoje - veřejná rekreace kolem fortu XI, zrušení hnojiště Zadní Díly; stabilizace části území lokálního biocentra LBC 20); úprava stabilizovaných ploch (úprava zastavěného území - park Hamrys a další, nové zahrádky západně od železnice); úprava rozvojových ploch (poldry vymezeny jako plochy vodní a vodohospodářské, veřejná rekreace Jižní/Topolová za elektrickou rozvodnou, zrušení veřejného prostranství Topolová-Schweitzerova, úpravy a zpřesnění ploch veřejných; prostranství Požárníků/Loudova, rozšíření veřejných prostranství Josefa Beka-Macharova, úprava řešení plocha Za Kostelem); nový rozvoj (rozvoj smíšené obytné zástavby Za Kostelem podle evidované US-130 a návazně na severní straně ulice)

Změny v lokalitě L.29: nová stabilizace (nová zástavba - elektrická stanice 110/22 kV, Rybniční, Větrná, Soví, V polích, Václava Buriana, ulice Kubisova); úprava stabilizovaných ploch (úprava zastavěného území - Peckova); úprava rozvojových ploch (Rybniční a okolí - zpřesnění vymezení veřejných prostranství v návaznosti na stávající stav; změna navrženého „obchvatu“ na severním okraji na plochu veřejných prostranství; nový rozvoj (přestavba zemědělského areálu, mírné rozšíření ploch pro smíšené obytné využití na SZ okraji sídla)

Změny v lokalitě L.30: nová stabilizace (nová zástavba - nové haly na celém území Technoparku); nový rozvoj (rozvoj komerčního areálu severně od Technoparku)

Změny v lokalitě L.31: nová stabilizace (nová zástavba - RD Třešňová, RD Bratří Čapků; zrušení rozvoje - rozvoj zástavby na jihozápadě sídla, tzn. stabilizace stávajícího stavu); částečně zrušeny rozvojové plochy dopravní infrastruktury pro dostavbu dálnice D35 (upraveny do rozsahu dle přeparcelace a probíhající realizace) - stabilizace dle současného stavu; úprava rozvojových ploch (poldry vymezeny jako plochy vodní a vodohospodářské, přizpůsobení plochy veřejných prostranství katastru nemovitostí u zemědělského areálu); nový rozvoj (vnitřní rezerva zastavěného území na západním okraji sídla, rozšíření veřejného prostranství ulice k zemědělskému areálu, plocha veřejných prostranství podél toku Stousky)

Předmětem návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc je rovněž aktualizace zastavěného území, formální úpravy územního plánu, dílčí změny ve vymezení plovoucích veřejných prostranství, upravuje se koncepce dopravní infrastruktury, technické infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny, podmínky využití ploch, řeší se etapizace atd.

Umístění koncepce

Kraj:	Olomoucký
Obec:	Olomouc
Katastrální území:	Bělidla, Chomoutov, Chválkovice, Černovír, Droždín, Hejčín, Hodolany, Holice u Olomouce, Klášterní Hradisko, Lazce, Lošov, Nedvězí u Olomouce, Nemilany, Neředín, Nová Ulice, Nové Sady u Olomouce, Nový Svět u Olomouce, Olomouc-město, Pavlovičky, Povel, Radíkov u Olomouce, Řepčín, Slavonín, Svatý Kopeček, Topolany u Olomouce, Týneček

Pořizovatel koncepce

Magistrát města Olomouce, odbor územního plánování, oddělení územního plánování, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Zpracovatel vyhodnocení SEA ke koncepci

Ing. Petr Mynář, držitel autorizace ke zpracování dokumentace a posudku MŽP č. j.: 1278/167/OPVŽP/97 ze dne 22. 4. 1997, která byla prodloužena rozhodnutím MŽP č. j.: MZP/2021/710/5305 ze dne 3. 11. 2021, INVEK s.r.o., Vinohrady 998/46, 639 00 Brno, IČO: 283 46 581

Průběh posuzování:

Podáním ze dne 21. 3. 2019 byla Krajskému úřadu Olomouckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství (dále též „krajský úřad"), doručena žádost o vydání stanoviska dle § 55 odst. 1 ve spojení s § 47 odst. 1 až 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „původní stavební zákon"), k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Olomouc, jejíž součástí je návrh zadání Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc.

Dne 7. 5. 2019 bylo pod č. j.: KUOK 46658/2019 vydáno stanovisko dle § 55 odst. 1 původního stavebního zákona k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Olomouc, jejíž součástí je návrh zadání Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc, s tím, že je nezbytné a účelné Soubor změn č. X Územního plánu Olomouc komplexně posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.

Požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů souboru změn č. X územního plánu na životní prostředí (SEA) krajský úřad uplatnil například z důvodu řešení možnosti využití ploch veřejné rekreace 16/080K (6,73 ha) a veřejného vybavení 16/081S (1,34 ha) pro vybudování jezdeckého areálu zahrnujícího stáje, jezdecké haly a venkovní jízdárny, a to včetně řešení navazujícího území, v lokalitě 16 (Pražská a Řepčín). Dále z důvodu prověření možnosti změny funkčního využití pozemku parc. č. 95 a 96 v k. ú. Svatý Kopeček (plocha veřejného vybavení 21/070S o velikosti 24,83 ha) do plochy umožňující podnikání, ale i jiných blíže neupřesněných změn funkčního využití některých pozemků. Návrh Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc tak řešil požadavky, které svým rozsahem a charakterem zakládají rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, anebo u nich nelze vyloučit, že rámec pro budoucí povolení záměru dle přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí naplní. Požadavky v územním plánu byly navrženy v rozsahu, který by mohl předpokládat kumulativní vliv jednotlivých funkčních využití území ve smyslu uvedeného zákona. Provádění koncepce tak mohlo mít významné environmentální vlivy dle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Příslušným orgánem ochrany přírody podle ustanovení §§ 75 a 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), byl krajský úřad, který v souladu s § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny vydal dne 7. 5. 2019 pod č. j.: KUOK 46658/2019 stanovisko, že koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti ve správním obvodu krajského úřadu. Z hlediska § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny vydala také Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, regionální pracoviště Olomoucko, Správa CHKO Litovelské Pomoraví, jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 78 odst. 1 citovaného zákona, po posouzení koncepce stanovisko č. j.: S/742/OM/19-1045/OM/19 ze dne 6. 5. 2019, že lze vyloučit, že uvedená koncepce může mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi významný vliv na příznivý stav předmětů ochrany nebo na celistvost evropsky významné lokality Litovelské Pomoraví nebo ptačí oblasti Litovelské Pomoraví. Vzhledem k charakteru výše uvedených stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody krajský úřad zpracování posouzení vlivů Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc na lokality soustavy Natura 2000, dle § 45i odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, nepožadoval.

Stanovisko k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Olomouc s tím, že Soubor změn č. X Územního plánu Olomouc bude nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí, bylo zveřejněno v Informačním systému SEA Ministerstva životního prostředí (https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/SEA_OLK364F?lang=cs).

Krajský úřad obdržel dne 1. 8. 2022 oznámení společného jednání o návrhu Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, spolu s žádostí o stanovisko k návrhu souboru změn č. X územního plánu.

Předkladatelem byl Magistrát města Olomouce, odbor dopravy a územního rozvoje, úřad územního plánování, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc. Stanovisko k návrhu Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc bylo krajským úřadem vydáno dne 7. 10. 2022 pod č. j.: KUOK 103933/2022.

Společné jednání o návrhu uvedeného souboru změn č. X územního plánu, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, proběhlo dne 7. 9. 2022 v 10:00 hod. v zasedací místnosti odboru dopravy a územního rozvoje Magistrátu města Olomouce.

Na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Olomouce ze dne 5. 6. 2023 byl Soubor změn č. X Územního plánu Olomouc po společném jednání rozdělen na dvě části, které jsou dále pořizovány samostatně – Soubor změn č. X/1 (již vydaný) a Soubor změn č. X/2.

Krajský úřad podáním ze dne 29. 1. 2025 obdržel od pořizovatele Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc stanoviska, připomínky a výsledky konzultací spolu se žádostí o vydání stanoviska k návrhu koncepce dle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ve smyslu ustanovení § 50 odst. 5 původního stavebního zákona (dále jen „stanovisko SEA“).

Z důvodu komplikovanosti koncepce krajský úřad sdělením č. j.: KUOK 28889/2025 ze dne 27. 2. 2025 oznámil v souladu s ustanovením § 50 odst. 5 původního stavebního zákona prodloužení lhůty k vydání stanoviska SEA k vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí k návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc o 30 dnů. Stanovisko SEA pak bylo krajským úřadem vydáno dne 31. 3. 2025 pod č. j.: KUOK 33939/2025.

Podáním ze dne 22. 5. 2025 byla krajskému úřadu doručena žádost o vydání stanoviska dle § 47 odst. 2 původního stavebního zákona k Doplnění Zadání Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc, které navrhuje prověření vymezení nové zastavitelné plochy smíšené výrobní (o výměře cca 11,5 ha) v Lokalitě 30 (Technopark) a plochy změny v krajině – plochy lesní (o výměře cca 1,5 ha), vše v k. ú. Slavonín. Dotčeny návrhem jsou plochy 30/007N a 30/008N vymezené ve stávajícím Územním plánu Olomouc, ve znění pozdějších změn.

Dne 28. 5. 2025 bylo pod č. j.: KUOK 62897/2025 vydáno stanovisko ve smyslu § 47 odst. 2 původního stavebního zákona, ve spojení s § 323 odst. 8 zákona č. 238/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), k Doplnění Zadání Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc s tím, že uplatňuje požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc na životní prostředí, a to z důvodu, že doplnění zadání řeší požadavek (vizte odstavec výše), který svým rozsahem a charakterem zakládá rámec pro realizaci záměru uvedeného v příloze č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí (bod 106 kategorie II, případně i další body). Tento požadavek směřuje do zranitelné oblasti s ohledem na kvalitu půdy a intenzitu jejího využívání. U koncepce nelze vyloučit významný vliv na životní prostředí a veřejné zdraví s ohledem na kumulativní a synergickou povahu vlivu. Provádění koncepce tak může mít významné environmentální vlivy dle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad obdržel dne 30. 6. 2025 oznámení veřejného projednání návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, spolu s výzvou k uplatnění stanoviska. Předkladatelem byl Magistrát města Olomouce, odbor územního plánování, oddělení územního plánování, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc. Stanovisko k návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc bylo krajským úřadem vydáno dne 19. 8. 2025 pod č. j.: KUOK 94879/2025.

Veřejné projednání návrhu Souboru změn č. X/2 územního plánu, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, proběhlo dne 11. 8. 2025 v 15:00 hod. ve velkém zasedacím sále v přízemí Magistrátu města Olomouce, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc.

Dne 19. 11. 2025 krajský úřad obdržel přehodnocený návrh vyhodnocení připomínek podaných k návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc s výzvou k uplatnění stanoviska k němu ve lhůtě 30 dnů od obdržení. Toto stanovisko krajský úřad uplatnil, v souladu s § 98 odst. 5, s přihlédnutím k § 103 odst. 2, nového stavebního zákona, dne 10. 12. 2025 pod č. j.: KUOK 139654/2025 s tím, že uplatňuje požadavek na úpravu vyhodnocení vlivů Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc na životní prostředí (ve smyslu jeho dopracování o vyhodnocení požadavků vyplývajících z nového návrhu vyhodnocení připomínek). Důvodem bylo částečné zohlednění připomínky č. 152, které představuje prověření vymezení ploch pozemků parc. č. 1793/8 v k. ú. Holice u Olomouce (o výměře 34 549 m^2) a parc. č. 379/97 v k. ú. Týneček (o výměře 43 642 m^2) pro fotovoltaické elektrárny, bateriové systémy pro ukládání energie a datová úložiště. Plánovaný výkon fotovoltaických elektráren nebyl uveden. Nelze tak vyloučit, že částečné zohlednění připomínky č. 152 řeší požadavek, který svým rozsahem a charakterem zakládá rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí (bod 5 kategorie II). Uvedený požadavek navíc směřuje do zranitelné oblasti s ohledem na kvalitu půdy, dle údajů v katastru nemovitostí jsou jím dotčeny půdy I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů. Nelze vyloučit významný vliv koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví též s ohledem na kumulativní a synergickou povahu vlivu. Provádění koncepce může mít významné environmentální vlivy dle kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad poté, dne 22. 12. 2025, obdržel „SOUBOR ZMĚN Č. X/2 ÚPO VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ“, kde je připomínka č. 152. vyhodnocena tak, že: „Prověření vymezení nových ploch pro FVE a BESS bylo vyčleněno ze Souboru změn jako samostatná změna ÚP X/2D.“

Dne 22. 12. 2025 krajský úřad dále obdržel od pořizovatele Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc další podklady dle § 100 odst. 1 nového stavebního zákona spolu se žádostí o vydání stanoviska k návrhu koncepce dle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů řešené koncepce na životní prostředí bylo provedeno v souladu se zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí a zpracováno přiměřeně v rozsahu přílohy nového stavebního zákona.

Krajský úřad v průběhu řízení obdržel od pořizovatele veškeré podklady potřebné pro vydání stanoviska dle § 22 d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Na základě návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc, vyhodnocení jeho vlivů na životní prostředí, výsledku veřejného projednání, a obdržených vypořádání došlých stanovisek a připomínek dotčených správních úřadů a veřejnosti krajský úřad jako příslušný orgán podle § 22 d) zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ve smyslu ustanovení § 10g citovaného zákona vydává

STANOVISKO

k vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí k návrhu

„Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc“

Krajský úřad s návrhem koncepce souhlasí při splnění následujících požadavků:

1) V návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc (dále též „koncepce“) budou zapracovány dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva životního prostředí, jako dotčeného orgánu zmocněného dle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, uvedené v Dohodě uzavřené po veřejném projednání o Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc k zajištění řešení rozporů, která byla podepsána Ministerstvem životního prostředí v Ostravě dne 30. 10. 2025 a Magistrátem města Olomouce v Olomouci dne 4. 11. 2025. Rozvojové plochy HU.30-007 (Technopark) a LU.30-016 budou z návrhu koncepce vypuštěny, jelikož nejsou předmětem uvedené dohody a Ministerstvo životního prostředí k nim ve stanovisku č. j.: MZP/2025/250/1707 ze dne 15. 8. 2025 neuplatnilo souhlas (budou prověřeny samostatnou Změnou č. X/2C Územního plánu Olomouc, jak je avizováno v dokumentu „SOUBOR ZMĚN Č. X/2 ÚPO VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ“ doručeném krajskému úřadu dne 22. 12. 2025.
2) Prověření vymezení ploch pozemků parc. č. 1793/8 v k. ú. Holice u Olomouce a parc. č. 379/97 v k. ú. Týneček pro fotovoltaické elektrárny, bateriové systémy pro ukládání energie a datová úložiště nebude řešeno v návrhu koncepce (není posouzeno ve vyhodnocení vlivů Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc na životní prostředí), ale samostatnou Změnou č. X/2D Územního plánu Olomouc, jak je avizováno v dokumentu „SOUBOR ZMĚN Č. X/2 ÚPO VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ“ doručeném krajskému úřadu dne 22. 12. 2025.
3) V návrhu koncepce budou zapracovány dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva kultury, jako dotčeného orgánu zmocněného dle § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uvedené v Dohodě uzavřené po veřejném projednání o Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc k zajištění řešení rozporů, která byla uzavřena dne 11. 12. 2025 mezi Magistrátem města Olomouce a Ministerstvem kultury.

4) V návrhu koncepce budou zapracovány dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva obrany, jako dotčeného orgánu zmocněného dle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, uvedené v Dohodě uzavřené po veřejném projednání o Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc k zajištění řešení rozporů, která byla podepsána Ministerstvem obrany v Brně dne 10. 10. 2025 a Magistrátem města Olomouce v Olomouci dne 14. 10. 2025.

5) V návrhu koncepce bude zapracován dohodnutý způsob řešení připomínky Krajského úřadu Olomouckého kraje, jako dotčeného orgánu zmocněného dle § 49 odst. 2 zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, uvedené v Dohodě uzavřené po veřejném projednání o Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc k zajištění řešení rozporů, která byla podepsána Magistrátem města Olomouce dne 5. 11. 2025 a Krajským úřadem Olomouckého kraje dne 14. 11. 2025.

6) V návrhu koncepce budou zapracovány dohodnuté způsoby řešení připomínek Agentury ochrany přírody a krajiny, jako dotčeného orgánu zmocněného dle § 90 odst. 16 zákona o ochraně přírody a krajiny, uvedené v Dohodě uzavřené po veřejném projednání o Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc k zajištění řešení rozporů, která byla podepsána Agenturou ochrany přírody a krajiny dne 4. 12. 2025 a Magistrátem města Olomouce dne 8. 12. 2025.

7) V návrhu koncepce bude rozlišen atribut výhradních ložisek a ložisek nevyhrazených nerostů v Koordinačním výkrese, ve smyslu požadavku Ministerstva průmyslu a obchodu uvedeného v dokumentu „SOUBOR ZMĚN Č. X/2 ÚPO VYHODNOCENÍ STANOVISEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ“ doručeném krajskému úřadu dne 22. 12. 2025.

8) V rámci řízení následujících po schválení Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc je nutné jednotlivé záměry posoudit v rámci procesu posuzování vlivů záměru na životní prostředí (EIA) dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud tyto záměry budou naplňovat některá z ustanovení § 4 odst. 1 uvedeného zákona.

Odůvodnění:

Při splnění výše uvedených požadavků nejsou shledány významné negativní vlivy, které by realizaci návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc bránily. Soubor změn č. X/2 územního plánu z environmentálního hlediska nemění celkové koncepční řešení platného Územního plánu Olomouc. V závěru vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí je konstatováno, že jak jednotlivé návrhové plochy a jejich regulativy, tak i územní plán jako celek, nevyvolávají významné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví.

V případě, že by do návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc byly zapracovány nové požadavky na vymezení ploch či na změny funkčního využití u ploch s rozdílným způsobem využití, které nebyly vyhodnoceny v rámci procesu SEA, bude pořizovatelem Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc požádáno o stanovisko krajského úřadu dle ustanovení § 10i zákona

o posuzování vlivů na životní prostředí a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny. Krajský úřad posoudí, zda bude nutné vyhodnocení SEA o tyto požadavky dopracovat.

Závěrem upozorňujeme na přílohu 8 „Obsah a struktura územního plánu“ nového stavebního zákona, podle které je součástí odůvodnění územního plánu stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Toto stanovisko není rozhodnutím podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů, a nelze se proti němu odvolat. Nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů.

otisk úředního razítka

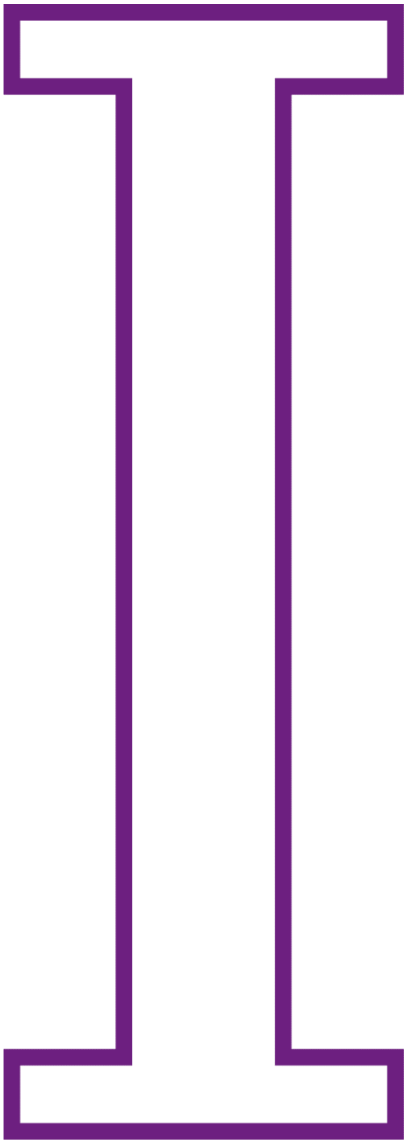
Mgr. Vojtěch Cvek
vedoucí oddělení integrované prevence
odboru životního prostředí a zemědělství
Krajského úřadu Olomouckého kraje

Za správnost vyhotovení odpovídá: Ing. Lenka Barochová

Obdrží:
- Magistrát města Olomouce, odbor územního plánování, oddělení územního plánování, Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Elektronický podpis: 20.1.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Vojtěch Cvek
Vydal: PostSignum Qualified CA 4
Platnost do: 9.7.2027 07:25 +02:00

I) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ



I.1 POUŽITÉ PODKLADY

- Architektonická studie Galerie Hradisko (atelier-r, 2020);
- Územní studie Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce – aktualizace 05/2016 (Alfaprojekt Olomouc, 2016);
- Územní studie Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce – aktualizace (Alfaprojekt Olomouc, 2015);
- Územní studie Výstaviště Flora Olomouc (Atelier zahradní a krajinářské architektury, Ing. Zdeněk Sendler, 2018);
- Územní studie ÚS-67 Tovární – sever (A2 architekti, 2017);
- Územní studie US-68 Tovární – jih (Ing. arch. MgA. Lukáš Blažek, 2017);
- Územní studie US-56 Fort Šibeniční vrch, část A (Ing. arch. MgA. Lukáš Blažek, 2019);
- Územní studie Klášterní Hradisko – BD Farmak (Alfaprojekt Olomouc, 2019);
- Územní studie Olomouc, Černovír – Malé Vlčiny (CIRCULOS MEOS, 2019);
- Územní studie Černovír – Stratilova (MMOl OKR, 2013);
- Urbanistická studie BD Jana Koziny – Olomouc Bělidla (Alfaprojekt Olomouc, 2020);
- Územní studie Rolsberk (Ing. arch. Robert Sedlák, 2021);
- Zastavovací studie Hodolany – Seliko (Ing. arch. Jan Vlček, 2022);
- Územní studie ÚS-44 Lipenská (knesl kynčl architekti, 2021);
- Architektonická studie Rolsberská (A2 architekti, 2021);
- Územní studie US-110 Holice – Městský Dvůr (CIRCULOS MEOS, 2022);
- Územní studie Olomouc Holice Malinová (Atelier G, 2018);
- Územní studie Nový Svět, Holická – Sudova (MMOl OKR, 2018);
- Územní studie US-07 Povel Pazderna (Ing. arch. MgA. Lukáš Blažek, 2016);
- Územní studie Zahrady – Olomouc Slavonín (Alfaprojekt Olomouc, 2017);
- Územní studie tramvajové trati Nové Sady – III. etapa, Olomouc (Stavoprojekt Olomouc, 2015);
- Územní studie US-108 Okružní (studio PAB, 2015);
- Územní studie Olomouc, DP-46 Neředín – Okružní, Úvoz (Ing. arch. Pavlína Koišová, 2015);
- Urbanistická studie Olomouc – Neředín – Nivy (Ing. arch. Iveta Trtílková, 2001);
- Územní studie US-08 Hněvotínská – Za Hřbitovem (CHYBIK+KRISTOF ASSOCIATED ARCHITECTS, 2016);
- Územní studie Olomouc – Pražská-východ – Ovesniska (Alfaprojekt Olomouc, 2015);
- Regulační plán RP-24 Pražská-východ (knesl kynčl architekti, 2019);
- Územní studie US-03 Křelovská (A2 architekti, 2018);
- DÚR II/448 Olomouc – přeložka silnice, II. etapa (Dopravoprojekt Ostrava, 2021);
- Územní studie Park Cyrilometodějské náměstí (MMOl OKR, 2015);
- Technicko-ekonomická studie parkovacího objektu, rozšířené parkoviště a příjezdové komunikace na Svatém Kopečku (Ing. arch. Ivo Gerhard, 2009);

- Územní studie Nové Sady – Za Andělskou (MMOl ÚHA, 2021);
- Územní studie US-136 Nové Sady – Dolní Novosadská (MMOl ÚHA, 2018);
- Studie proveditelnosti úpravy železniční tratě Olomouc–Prostějov (SŽDC, 2018);
- Územní studie US-130: Slavonín – Za kostelem (CIRCULOS MEOS, 2019);
- Cyklogenerel, aktualizace mapového podkladu (Atelis, 2017);
- Vyhledávací studie nového areálu DPMO (Alfaprojekt Olomouc, 2019);
- Územní studie ÚS-87, Sokol, tř. 17. listopadu, Olomouc (CMC architects, 2020);
- Územní studii Občanské vybavení na ul. Zikova (Gogolák a Grasse, 2021);
- Územní studie US-162 VOP Velkomoravská (Gogolák, Grasse, 2024);
- Územní studie US-169 Wellnerova – Kašparova (CMC architects, 2024);
- Územní studie US-11 Nová Ulice – Cihelna (Alfaprojekt, 2025);
- Prověření nové trasy komunikace Balcárkova–I. P. Pavlova (Alfaprojekt, 2025);
- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 9 (MMR ČR, 2025);
- Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a 7 (KÚOK, 2025).

I.2 ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU

a) **Zapracované změny**

- Původní bod 1 platného ÚP se ruší.

b) **Odůvodnění změny**

- Původní bod 1. platného ÚP se ruší. Důvodem je absence údajů o počtu listů a výkresů v požadavcích na obsah a strukturu územního plánu uvedených v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I.3 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

a) **Zapracované změny**

- celkový rozsah zastavěného území po Změně č. X/2A se zvětšil o 128,5 ha,
- původní bod 2 platného ÚP je změněn na část 1.

b) **Odůvodnění změny**

- V rámci Souboru změn č. X/2A bylo na základě § 116 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, aktualizováno zastavěné území nad aktuální katastrální mapou. V oddíle I výrokové části ÚP bylo proto upraveno datum vymezení zastavěného území na 1. února 2025. Pozemky, které odpovídají kritériím (nového) stavebního zákona, se zahrnují do zastavěného území. Původně zastavitelné plochy, které byly na základě nových skutečností zahrnuty do zastavěného území, jsou nově vymezeny jako stabilizované plochy.
- Aktualizace je zobrazena ve Výkrese základního členění území změny ÚP.

- Původní řazení kapitoly ve struktuře výroku je změněno. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I.4 ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ MĚSTA

I.4.1 Obecně

a) **Zapracované změny**

- zdůraznění urbánní a krajinné koncepce,
- formální úpravy,
- založení nových schémat, úprava stávajících,
- původní bod 3 platného ÚP je změněn na část 2.

b) **Odůvodnění změny**

- Z důvodu zlepšení přehlednosti územního plánu jsou založena dvě nová schémata základní koncepce. Schéma výškové regulace a polycentrické systému, které zobrazovalo maximální výšky, polycentrický systém a důležité pohledy, bylo nahrazeno Schématem důležitých pohledů a pohledově dominantních prvků. Maximální výšky jsou nadále přehledně uvedeny v Příloze č. 1 (Tabulka ploch), a jejich grafické zobrazení je tudíž nadbytečné. Rovněž není toto vyžadováno prováděcími předpisy stavebního zákona, které stanovují rozsah obsahu územního plánu. Přehlednost dokumentace se tak zvyšuje. Polycentrický systém je nově zobrazen ve Schématu urbánní koncepce a detailněji pak v Hlavním výkrese.
- Z důvodu zlepšení přehlednosti územního plánu jsou založena dvě nová schémata základní koncepce. Dosud byla patrná z odůvodnění územního plánu, nyní doplňují obraz základní koncepce územního plánu. Nejde o změnu obsahovou, nýbrž formální. Základní koncepce rozvoje města uvedená je tak zobrazena ve dvou schématech, z nichž jedno vyjadřuje koncepci rozvoje zástavby (Schéma urbánní koncepce), druhé koncepci rozvoje krajiny (Schéma krajinné koncepce). První schéma vyjadřuje intenzitu rozvoje zástavby kompaktního města a příměstských sídel a v návaznosti na to i polycentrický systém města . Druhé schéma vyjadřuje koncepci městotvorného využití vodních toků a systému zeleně. Ustanovení v oddílu jsou převážně potvrzena, některá formálně upravena nebo přenesena do jiných částí územního plánu. Například původní bod 3.2.2. písm. c) týkající se rozvoje vojenského areálu jižně od Velkomoravské byl přenesen do koncepce rozvoje lokalit (do Části dva, Oddílu III.), kam pro svoji úroveň detailu přináleží. Do Části dva, Oddílu I. (původního bodu 3.2.1.) jsou doplněny obecné základní koncepce stabilizovaných a návrhových ploch, ve vztahu k charakteru území. Ty vycházejí zejména z potřeby ochrany stabilizovaných ploch před přílišnými změnami v území, a naopak potřeby umožnění rozvoje návrhových ploch. S ochranou zejména stabilizovaných ploch souvisí také nově vložené ustanovení o ochraně krajinného rázu řešeného území. Ochrana krajinného rázu prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání slouží k zajištění zejména přírodních, krajinných a historických charakteristik území, což se

z podstaty věci týká především stabilizovaných ploch, zatímco návrhové plochy slouží k vytvoření nového charakteru území, a tudíž i krajinného rázu.

- S ohledem na účelnost přítomnosti obchodního parteru, byly vybrané původní městské třídy, které mají dodnes spíše dopravní funkci než městotvornou, nově zařazeny do kategorie dopravně významných ulic, u kterých nesměřuje jejich vývoj k zastoupení obchodního parteru, na rozdíl od městských tříd. Těmito dopravně významnými ulicemi jsou nově zejména západo-východní dopravně zatížené propojení (Pražská – Foersterova – Velkomoravská – Tovární – Lipenská), na ní navazující ulice Wittgensteinova, a severo-jižní dopravně zatížené propojení (Chválkovická – Pavlovická – Hodolanská – Rolsberská – Přerovská).
- Za účelem ochrany stávajících a možnosti případného rozvoje novodobých drobných architektonických akcentů budov (např. věžiček, vikýřu, arkýřů na nárožích) na nárožích blokové struktury zástavby a na osách městských tříd a dopravně významných ulic je vložena doplňující věta.
- Byly sjednoceny dva obdobně chápané pojmy „prostupnost“ a „průchodnost“. Aby nedocházelo k případným nedorozuměním, byl výraz „průchodnost“ nahrazen výrazem „prostupnost“, který se vyskytuje v stavebním zákoně a rovněž převládá v dosud platném územním pánu, ve znění jeho změn.
- Z původního bodu 3.3. byla ustanovení, které se vztahují k základní koncepci území (konkrétně k prstenci historických parků a k rekreačně přírodnímu prstenci) přesunuta do Části dva, Oddílu II. v souvislosti s nově ustanoveným Schématem krajinné koncepce. Z původního bodu 5.2.1 bylo do Části dva, oddílu II (původního bodu 3.3.2 písm. b) přesunuto ustanovení o preferenci umisťování veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu do městských center apod. Koncepce ochrany struktury zástavby byla zjednodušena. Na úrovni základní koncepce je nejdůležitější ochrana historického jádra města, jader původních vesnic a blokové struktury zástavby, jakožto nejoptimálnějšího městotvorného uspořádání zástavby. Vzhledem úpravě podmínek prostorového využití obsažených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) byl odkaz na typy struktur v této části textu zrušen jako nadbytečný. Původní bod 3.4.14. byl vložen do Části dva, oddílu II. Do stejného oddílu bylo vloženo nové ustanovení „umisťovat veřejnou liniovou technickou infrastrukturu (zejména vodovody, kanalizace, plynovody, teplovodní vedení nebo elektrické vedení) přednostně do ploch DU a PU, které má za úkol při nově koncipované zástavbě předcházet nekoncepčnímu vedení veřejné technické infrastruktury přes budoucí soukromé pozemky, respektive směřovat pokládku těchto sítí do budoucích ulic, které jsou územním plánem reprezentovány plochami DU a PU. Původní bod 3.3.2. písm. e) byl zrušen, protože jeho ustanovení kopírují právní předpisy, a jejich uvedení v územním plánu je neúčelné.
- Původní bod 3.4. byl upraven tak, aby neobsahoval ani koncepční ani regulační ustanovení, pouze metodický popis dokumentace. Ustanovení v tomto původním bodě 3.4., které obsahovaly podmínky využití (a jsou tudíž regulačního, nikoliv koncepčního charakteru) byla přesunuta do Podmínek využití ploch v Části dva, oddíle III. V původním bodě 3.4. byla ustanovení, které obsahují popis základní koncepce přesunuta do základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot města (původního bodu 3.3.2). V původním bodě 3.4.

byla zrušena planá ustanovení (3.4.6.). Byla aktualizována stávající ustanovení v Části dva, Oddíle IV. (původně bod 3.4.5.). Koncepční a překryvné prvky se přestaly z důvodu zjednodušení výkladu rozlišovat, nově jsou všechny vedeny jako „překryvné prvky“, případně pouze „prvky“. Jejich převzaté definice jsou uvedeny v nově založeném v Části dva Oddíle IV.

- Původní řazení kapitoly ve struktuře výroku je změněno. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I.4.2 Koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit

I.4.2.1 Úpravy textové části

a) **Zapracované změny**

- přepracován text celé kapitoly,
- zařazení kapitoly do části Základní koncepce rozvoje území města.

b) **Odůvodnění změny**

- Původní znění kap. 4.10. obsahovalo výčet většiny jevů v grafické části územního plánu. Koncepce jednotlivých lokalit nebyla z textu dostatečně patrná. Bod obsahoval desítky stránek textu a v množství informací se ztrácela jeho podstata, tj. koncepce. Přepracovaný text kapitoly zdůrazňuje hlavní principy rozvoje jednotlivých lokalit. Obsahuje cca deset stránek textu, tj. třetinu až čtvrtinu původního počtu.
- Koncepce se zabývá rozvojem konkrétního prvku polycentrického systému města, ochranou a rozvojem významné struktury zástavby v lokalitě, rozvojem významné dopravní stavby, rozvojem uspořádání krajiny v dané lokalitě, popisem rozvoje významných zastavitelných a přestavbových ploch, umístěním tzv. plovoucího veřejného prostranství a stanovením jeho dimenze apod.
- Součástí formálních úprav byla i úprava polycentrického systému města ve struktuře územního plánu. Polycentrický systém byl a zůstává jednou ze zásadních částí základní koncepce územního plánu. V urbanistické koncepci byla zmínka o polycentrickém systému ponechána v Části šest, respektive v každé lokalitě této kapitoly je zmíněna potřeba rozvoje konkrétního prvku polycentrického systému. Jednotlivé charakteristiky překryvných prvků jsou vloženy Části šest, oddíle V. Seznam polycentrického systému po Změně č. X/12 ÚP je uveden níže:
  - Městské centrum:
    - MC-01 Městské centrum
  - Městská subcentra hlavní:
    - MSH-11 Pražská-východ
    - MSH-12 Foerstrova
    - MSH-13 Hněvotínská
    - MSH-14 Slavonín-sever
    - MSH-15 VOP
    - MSH-16 Roslberk

  - MSH-17 Holice
- Městská subcentra doplňková:
  - MSD-21 Černovír – Klášterní Hradisko
  - MSD-22 Řepčín
  - MSD-23 Neředín
  - MSD-24 Cihelna
  - MSD-25 Slavonín
  - MSD-26 Nové Sady
  - MSD-27 Nový Svět
  - MSD-28 Hodolanská
  - MSD-29 Bělidla
  - MSD-30 Chválkovická
- Příměstská subcentra:
  - PSC-41 Chomoutov
  - PSC-42 Topolany
  - PSC-43 Nedvězí
  - PSC-44 Nemilany
  - PSC-45 Týneček
  - PSC-46 Droždín
  - PSC-47 Svatý Kopeček
  - PSC-48 Radíkov
  - PSC-49 Lošov
- Městské třídy:
  - Legionářská třída – třída Svobody – 17. listopadu – Třída Kosmonautů
  - Masarykova třída
  - Wittgensteinova (křížení s dráhou železnice) – 17. listopadu – Husova – Komenského – Pasteurova (po křížení s Jeremenkovou)
  - Studentská – Dobrovského
  - Jeremenkova
  - Na Střelnici – Lazecká
  - v trase nové tramvajové trati v části územního plánu s prvky regulačního plánu U.018 Pražská-východ
  - Palackého – Litovelská – třída Míru (po křížení s Neředínskou)
  - Štítného – Hněvotínská (po křížení s Okružní)
  - Havlíčkova – Wolkerova
  - Polská – Schweitzerova (po Jižní)
  - Polská – Rooseveltova – Střední Novosadská (po křížení se Slavonínskou)
  - Švýcarské nábřeží

- Chválkovická (od křížení s ulicí Šubovou směrem na jih) – Pavlovická – Divišova – Hodolanská – Elišky Krásnohorské – Lipenská – Rolsberská – Přerovská (po křížení s Hamerskou)

- Dopravně významné ulice:
  - Pražská – Foerstrova – Albertova – Velkomoravská – Tovární – Lipenská (po budoucí křížení s Východní tangentou)
  - Neředínská (v úseku mezi třídou Míru a Okružní) – Okružní – Hraniční – Jeremiášova – Zikova
  - Na Střelnici – Dolní Hejčínská – Ladova – Tomkova – Erenburgova
  - třída Míru (od křížení s Neředínskou po neředínský fort)
  - Brněnská (po křížení s Hraniční)
  - Wittgensteinova (křížení s dráhou železnice) – Babíčkova
  - Jeremenkova (od hlavního nádraží směrem na jih)
  - Pasteurova (od křížení s Jeremenkovou po železnici) – U Podjezdu
  - Chválkovická (od křížení s ulicí Šubovou směrem na sever)
  - Přerovská (od křížení s Hamerskou směrem na jih) – Týnecká

c) **Koncepce a regulace v územním plánu**

V územním plánu se koncepce a regulace liší přístupem a mírou určitosti:

- Koncepční část územního plánu
  - Určuje hlavní zásady rozvoje obce (základní koncepce území) – tedy kam se bude obec rozšiřovat, kde budou hlavní dopravní tahy, kde bude bydlení, výroba, rekreace atd.
  - Obsahuje urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury, koncepci uspořádání krajiny; řeší vztah k okolním územím a definuje funkční plochy (např. smíšené obytné, smíšené výrobní, zemědělské atd.).
  - Tato část je obecnější, zaměřuje se na dlouhodobé plánování a rozvoj.
  - Soulad s koncepcí se poměřuje v případě návrhu změn územního plánu.
  - Patří k ní i schémata koncepce.
- Regulační část územního plánu
  - Stanovuje konkrétní pravidla a omezení pro využití jednotlivých ploch.
  - Určuje podrobné podmínky, jako je maximální výška budov, strukturu zástavby, zastavěnost či minimální podíl zeleně.
  - Je více určující pro konkrétní záměry v území než koncepční část, protože obsahuje právně vymahatelné regulativy.
  - K této části přináleží zejména hlavní výkres.

Příklady koncepce v územním plánu:

- „posilovat obytný charakter východní části města podél osy ulic Chválkovické – Hodolanské – Přerovské v návaznosti na výstavbu tzv. Východní tangenty”,

- „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",
- Shora uvedené příklady koncepce říkají, že v průběhu času by měla ve východní části města nabývat na intenzitě funkce bydlení, nebo že se má na území města věnovat pozornost stávajícím a novým stavebním akcentům. Koncepce však nezakazuje v prvním případě v území jiné funkce než bydlení nebo v druhém nepřikazuje výstavbu věžiček na nárožích stavebních bloků. Tyto formulace stanovují strategii a dlouhodobý rozvoj území, ale neobsahují konkrétní omezení či parametry.

Příklad regulace v územním plánu:

- „rodinné domy lze umisťovat na pozemcích o výměře maximálně 1 200 m². Pozemky rodinných domů na hranici kompaktního sídla mohou být větší",
- „výška stavby nepřekročí převažující výšku stávající zástavby v ploše",
- Tyto formulace stanovují konkrétní závazná pravidla, která musí být při umisťování záměrů do území dodržena.

Shrnutí rozdílu mezi koncepcí a regulací:

- Koncepce v územním plánu = širší urbanistická vize a cíl (směr) rozvoje,
- Regulace v územním plánu = konkrétní podmínky pro stavbu a využití území.

I.4.2.2 Úpravy grafické části – ploch s rozdílným způsobem využití

V dále uvedeném textu jsou popsány hlavní úpravy ploch s rozdílným způsobem využití v jednotlivých lokalitách města (v členění ÚP Olomouc).

I.4.2.3 Lokalita L.01

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (přizpůsobení současnému stavu – zástavba při Koželužské ulici).

b) **Odůvodnění změny**

- Byly stabilizovány dvě plochy podle stavu území SU.01-090 a OV.01-054.

I.4.2.4 Lokalita L.02

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - BD Sokolovská, protipovodňová opatření podél Moravy, centrum BEA a okolí; přizpůsobení současnému stavu – vyústění ulice Černá cesta na ulici Pasteurovu),
- **úprava stabilizovaných ploch** (dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru),
- **úprava vymezení ploch** podél navrženého severního dopravního propojení a podél Pasteurovy ulice,

- **nový rozvoj** (přestavba budovy občanského vybavení na smíšené obytné využití u Sokolovské ulice, návrh veřejného prostranství ve vojenském areálu u soutoku Moravy a Bystřice.

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách, a to včetně dokončených protipovodňových opatření podél řeky Moravy. Stabilizována byla také plocha veřejné rekreace.
- Drobné úpravy ploch při Pasteurově ulici a Černé cestě vychází z podrobného prověření tzv. severního dopravního propojení (viz evidovaná ÚS „Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce – aktualizace 05/2016“). Při úpravě ploch bylo ale zároveň respektováno memorandum mezi městem Olomoucí a Charitou o využití území na dosavadní ploše SU.02-085, vymezení této plochy tedy nebylo novým řešením dotčeno (naopak bylo mírně zvětšeno). Při ulici Černá cesta, jsou pro umožnění existence stávajících řadových garáží ve stabilizované ploše smíšené obytné SU.02-079, nově podmíněně přípustné dočasné jednotlivé nebo řadové garáže na dobu maximálně 6 let.
- Návrhová plocha u Sokolovské ulice je vymezena s ohledem na záměr přestavby původního objektu občanského vybavení na bytový/polyfunkční dům, což se jeví s ohledem na sousední obytné území s panelovými domy jako vhodné.
- Návrhová plocha veřejných prostranství ve vojenském areálu na soutoku Moravy a Bystřice je vymezena s ohledem na zajištění prostupnosti území a zpřístupnění břehů těchto významných vodních toků. Současný stav uzavřeného areálu v širším historickém centru města je neměstotvorný a neumožňuje přístup na soutok řek a propojení ulic Nábřeží a Kavaleristů. Jedná se o metodickou změnu vymezení plochy veřejných prostranství – v dosud platném ÚP bylo veřejné prostranství vymezeno jako stabilizovaná plocha, s ohledem na stav území (území není veřejně přístupné) bylo toto vymezení upraveno na návrhovou plochu PU.
- S ohledem na navržené prostorové uspořádání zástavby v územní studii bylo upraveno vymezení návrhových ploch OV na území Sokola při ulici 17. listopadu (přední část – plocha OV.02-104, kde je umožněna vyšší zástavba podél ulice 17. listopadu, byla míně zúžena).

I.4.2.5 Lokalita L.03

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - Envelopa, Camilla Sitteho, Galerie Šantovka, Rokycanova, poloostrov Šantova, protipovodňová opatření podél Moravy, Mlýnský potok, parkoviště Wittgensteinova, ulice Švýcarské nábřeží, ulice Šantova),
- **úprava stabilizovaných ploch** (zahrnutí administrativních budov Vejdovského do ploch smíšených obytných, úprava komunikace Babíčkova, dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru),
- **úprava návrhových ploch** (přizpůsobení řešení podle US-17 Poloostrov Šantova, přizpůsobení řešení podél Tovární dle evidovaných územních studií US-67 a US-68),

- **nový rozvoj** (přestavba výrobních a skladovacích nebo administrativních areálů pro smíšené obytné využití Babíčkova, Holická, Tovární, Vejdovského, Štursova, Kosmonautů, Velkomoravská - podpora rozvoje smíšené obytné zástavby v širším městském centru dle koncepce ÚP).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách, a to včetně dokončených protipovodňových opatření podél řeky Moravy.
- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území, uvedený administrativní objekt není nezbytné vymezovat jako plochu veřejného vybavení, proto byl přeřazen do vhodnější plochy smíšené obytné, která nabízí širší možnosti pro jejich další existenci (doplnění bydlení atd.).
- Úprava vymezení návrhových ploch vychází ze zpracovaných dokumentací řešících podrobněji využití daných území.
- Nové návrhové plochy (zejména smíšené obytné) jsou vymezeny v souladu se základní koncepcí ÚP Olomouc, konkrétně s cílem posílení funkce širšího městského centra, do kterého je toto území zahrnuto. Pro přestavbu ve prospěch smíšeného obytného území jsou navrženy dožívající výrobní či skladovací areály. Regenerace tohoto území navazujícího i na řeku Moravu by mohla významně změnit jeho dnešní periferní tvář.

I.4.2.6 Lokalita L.04

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - Eduarda Hamburgera, Edmunda Husserla, Zamenhofova, Smetanovy sady, Lidl Velkomoravská; přizpůsobení současnému stavu - Polská, K Sídlišti, U Pivovaru),
- **úprava stabilizovaných ploch** (zahrnutí bloku Vídeňská/Lafayettova/Nešverova/Javořičská do plochy smíšené obytné, úprava vnitrobloku Wolkerova, dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru),
- **úprava návrhových ploch** (změna využití návrhové plochy u Flory ve prospěch navrhované hromadné garáže),
- **nový rozvoj** (plocha pro rozhlednu Smetanovy sady, přestavba Hotelu Flora).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách. Dle aktuálních informací a stavu území byla stabilizována také velká část současného areálu celního úřadu při ulici Polské, v ploše transformační zůstal zachován pouze její východní zdevastovaný okraj, který bude zřejmě využit pro novou výstavbu administrativního areálu, a dále jižní část původní plochy podél Velkomoravské ulice (ČS PHM a okolí). Zrušeno zde tedy bylo také vymezení městského subcentra a včetně plovoucího veřejné prostranství.
- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území, uvedený blok není nezbytné vymezovat jako plochu veřejného vybavení, proto byl přeřazen do vhodnější

plochy smíšené obytné, která nabízí širší možnosti pro jeho další existenci (doplnění bydlení atd.). Objekt kavárny a chovatelských potřebu při ulici Palackého byl přeřazen do plochy smíšené obytné, kde jsou pro jeho fungování a rozvoj vhodnější podmínky (v ploše veřejné rekreace lze rozvíjet pouze související občanské vybavení).

- Na základě zpracované územní studie Výstaviště Flora Olomouc (2018) byla vymezena návrhová plocha dopravní infrastruktury určená pro realizaci hromadné garáže na místě dnešního parkoviště při Poupětově ulici.
- Nová návrhová plocha je určena pro rozhlednu ve Smetanových sadech, která je zde dlouhodobě plánována (v návaznosti na existující slepou odbočku betonové lávky). Rozhledna byla prověřena ve výše uvedené studii výstaviště Flora. Další návrhová plocha je určena pro přestavbu Hotelu Flora při Krapkově ulici, aby mohl vyhovět zvyšujícímu se standardu ubytovacích zařízení.

I.4.2.7 Lokalita L.05

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - Wellnerova, Silo Tower a okolí, Jiřího Pelikána; přizpůsobení současnému stavu - tenisové kurty u Dětského domova, veřejná prostranství U Mlýnského potoka, vyústění pěší stezky od ulice Wellnerovy na ulici Dolní Hejčínskou, park Na Střelnici),
- **úprava stabilizovaných ploch** (zahrnutí BD U Husova Sboru do plochy smíšené obytné, dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru),
- **úprava návrhových ploch** (Šibeník - plocha pro tramvaj dle koncepce ÚP; prodloužení třídy Jiřího Pelikána - přizpůsobení navržených veřejných prostranství novému stavu; zahrádky Kašparova - změna na smíšené obytné využití včetně nastavení podmínek pro nízkopodlažní zástavbu; Kašparova/Welnerova - úprava návrhových ploch dle současných majetkových vztahů a US.169; Na Střelnici – úprava podle projektu na obnovu ASO parku),
- **nový rozvoj** (dopravní propojení Štolbova podél MOPOSu; přestavba části MOPOSu pro smíšené obytné využití; propojení veřejných prostranství Kašparova - Dolní Hejčínská pro zajištění prostupnosti území; Kašparova/Welnerova a Před Lipami - rozšíření návrhových ploch dle současných majetkových vztahů; přestavba zimního stadionu; přestavba areálu pošty Ladova).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách, případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území) – např. tenisový areál u dětského domova, kde bylo zrušeno také vymezení plovoucího veřejného prostranství, které je zde zbytečné.
- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území, kdy dosavadní zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídalo skutečnému stavu. Jižní část bývalého MOPOSu už není součástí výrobního areálu, tj. plochy smíšené obytné. Pro existenci bytových domů při ulici U Husova Sboru nevytváří plocha veřejného vybavení

dobré podmínky. Proto byla obě tato území přeřazena do ploch smíšených obytných. V ulici U Mlýnského potoka byly podle současného stavu podrobněji vymezeny plochy veřejných prostranství.

- Úpravy návrhových ploch vychází z podrobnějších podkladů nebo z aktuálních záměrů v území. Území kolem fortu Šibeník bylo upraveno dle zpracované územní studie US-56 (Fort Šibeniční vrch, část A). V území při ulici Kašparově jsou nově vytvořeny podmínky pro rozvoj nízkopodlažní smíšené obytné zástavby respektující charakter vilové čtvrti. Podél Mlýnského potoka se rozšiřuje území vhodné pro rozvoj veřejné rekreace (mezi tenisovými kurty a potokem). V území mezi Kašparovou a Wellnerovou je navržena úprava vymezení návrhových ploch – viz dále.
- Nové návrhové plochy jsou navrženy pro dopravní propojení mezi Dolní Hejčínskou a tzv. severním spojením podél Štolbovy ulice. Pro rozvoj je navrženo JZ nároží areálu MOPOSu, zástavba tohoto území by zde doplnila chybějící část uliční fronty a navázala na blízké obytné území. Mezi ulicemi Kašparovou a Wellnerovou je navržena úprava vymezení návrhových ploch na základě majetkového uspořádání, zrušeno je navržené propojení podél areálu DPMO, které není v současné době reálné; využití území je podmíněno zpracováním územní studie. V návaznosti na navrženou nízkopodlažní smíšenou obytnou zástavbu (viz výše) je navrženo doplnění veřejných prostranství v pokračování ulice Kašparovy směrem k severu. Na nároží ulic Před Lipami a Pod Lipami jsou vytvořeny podmínky pro doplnění městské smíšené obytné zástavby na místě dnešních odstavných ploch s charakterem periferie. Pro přestavbu je navržen areál pošty na Ladově ulici, kde existuje záměr na realizaci nové městské administrativní budovy.

I.4.2.8 Lokalita L.06

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - jezdecký areál, basebalový areál, lanové centrum, BD Lazecká, kemp Jarmily Glazarové, RD Demlova),
- **úprava stabilizovaných ploch** (dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru),
- **úprava návrhových ploch** (plochy veřejné rekreace v lokalitě Lazce-Kouty; severní propoj a jeho propojení s Dolní Hejčínskou),
- **nový rozvoj** (severní propoj a přestavba silnice Jarmily Glazarové dle vymezení v evidované ÚS, navazující úpravy sousedních ploch; přestavba bývalé čerpací stanice vody Jarmily Glazarové; přestavba výrobního areálu Lazecká pro posílení obytné funkce v území).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách (také v návaznosti na aktualizaci zastavěného území), případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). Území sloužící jako součást jezdeckých areálů při Lazecké ulici bylo částečně zahrnuto do stabilizovaných ploch veřejné rekreace se specifickým hlavním využitím (viz Tabulku ploch).

- Rozvojové území Lazce-Kouty bylo částečně zahrnuto z ploch veřejného vybavení do ploch veřejné rekreace, které jsou pro jeho rozvoj vhodnější (jsou určené pro méně intenzivní rekreační využití s větším zastoupením zeleně). Neuspořádaný předprostor lanového centra byl navržen pro doplnění veřejného vybavení a zázemí existujících areálů.
- Na základě evidované územní studie „Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce – aktualizace“ byl do území vložen návrhový koridor pro dopravní propojení (na místě dosavadních územních rezerv) včetně částečné přeložky ulice Jarmily Glazarové kolem elektrické rozvodny; na toto řešení navazují další úpravy ploch veřejných prostranství a veřejné rekreace. Pro přestavbu je navržen objekt bývalé čerpací stanice vody v sousedství vodáckého kempu, jeho nové využití by mohlo rekreační lokalitu vhodně doplnit. K přestavbě pro smíšené obytné využití je navržen rozsáhlý podnikatelský areál u Lazecké ulice, jedná se o území, jehož nová zástavby by mohla vhodně navázat na existující obytné území severní části Lazců.

I.4.2.9 **Lokalita L.07**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - Jablonského, protipovodňová opatření podél Trusovického potoka - park u ulice Severní),
- **úprava stabilizovaných ploch** (meandr Moravy dle současného stavu - zahrádky, dělení ploch smíšených obytných a ploch veřejného vybavení podle převažujícího charakteru),
- **úprava návrhových ploch** (Na Vlčinci - doplnění rozvoje pro podnikatelské aktivity; Malé Vlčiny dle evidované US, protipovodňová opatření Stratilova – přizpůsobení hranic ploch pozemkům KN),
- **nový rozvoj** (U Staré Moravy - využití vnitřní rezervy území; přestavba bývalého zemědělského areálu Černovír a navazujícího území; U Hradiska - dle evidované ÚS; severní propoj Jablonského-Synkova a Pasteurova – Sokolovská; za klášterem Hradisko).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách, také v návaznosti na aktualizaci zastavěného území.
- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území, kdy dosavadní zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídalo skutečnému stavu. Území bývalého meandru řeky Moravy je v majetku Českého svazu chovatelů, z.s., Základní organizace Olomouc – Černovír a je využíváno jeho členy (rozděleno na jednotlivé zahrádky). Je nereálné zde počítat s tím, že by se toto využití změnilo na veřejnou rekreaci (tj. např. veřejně přístupný lesopark).
- Změny využití dosavadních rozvojových ploch vychází z podrobnějších podkladů (ÚS Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce – aktualizace, ÚS Olomouc, Černovír - Malé Vlčiny, ÚS Černovír - Stratilova) nebo z aktuálních záměrů v území (rozvoj parkoviště jako součásti areálu Farmak při ulici Na Vlčinci). Dosavadní rezerva pro severní dopravní propojení byla nahrazena návrhovým koridorem (dle výše uvedené územní studie). Zrušena byla územní rezerva pro dříve uvažované dopravní propojení od ulice Sladovní přes nákladové nádraží k ulici Na Vlčinci.

- Nové návrhové plochy jsou navrženy výhradně jako zintenzivnění využití uvnitř stávajícího zastavěného území – přestavby areálů s charakterem brownfields (bývalý zemědělský areál v Černovíru mezi hřbitovem a ulicí Na Sezníku, území mezi klášterem Hradisko a areálem Farmaku prověřené ve studii a určené pro lékařský dům). Vymezení návrhových ploch pro přestavby nevhodně nebo nedostatečně využitých území snižují nároky na vymezování návrhových ploch vně zastavěného území.

I.4.2.10 **Lokalita L.08**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (krajina za nákladovým nádražím, nová elektrická rozvodna Sladovní),
- **úprava stabilizovaných ploch** (železnice u rozvodny),
- **nový rozvoj** (za nákladovým nádražím – fotovoltaická elektrárna).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách (také v návaznosti na aktualizaci zastavěného území), případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). Zrušena byla územní rezerva pro dříve uvažované dopravní propojení od ulice Sladovní přes nákladové nádraží k ulici Na Vlčinci.
- Úprava stabilizovaných ploch navazuje na výše uvedené změny, především v návaznosti na realizaci železniční elektrické stanice.
- Nová návrhová plocha pro fotovoltaickou elektrárnu je vymezena na nezemědělských pozemcích za nákladovým nádražím (jsou přístupné z ulice Sladovní); předpokládaný výkon FVE je cca 1400 kWp (plocha má výměru 1,37 ha). Jedná se o nevyužívané území (urbánní lada), které přímo navazuje na rozsáhlé kolejiště nákladového nádraží. Na jeho části se nachází historický zemní násyp výšky cca 3 m nad okolním terénem. Území se neprojevuje v dálkových pohledech, ze strany od sv. Kopečka je chráněno vzrostlou zelení podél historické vodoteče. S ohledem na výše uvedené je vhodné pro umístění fotovoltaické elektrárny.

I.4.2.11 **Lokalita L.09**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - RD Švabinského, hasičská zbrojnice Chválkovice, areál Nutrend, RD Za Kolejemi, nákupní park Bělidla, RD Na Bojišti, RD Františka Hofšnajdra, výrobní areály U Panelárny a Libušina; zrušena rozvojová plocha smíšená výrobní U Adamovky včetně navazující plochy veřejné rekreace; zrušena rozvojová plocha smíšená obytná Švabinského naproti domova seniorů – nově jako územní rezerva),
- **úprava stabilizovaných ploch** (dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru; RD Chválkovická a areál Matěje z Janova – změna na smíšenou obytnou s ohledem na stav území),
- **úprava návrhových ploch** (plocha pro tramvajovou točnu Chválkovická nahrazena plochou zemědělskou pro zatravnění; Bratří Wolfů - přizpůsobení aktuálním záměrům, Bystrovanská – zpřesnění řešení podle evidované studie US-27),

- **nový rozvoj** (jižní strana bloku podél chválkovické návsi, jižní strana bloku Čadova/Lindnerova, zadní část bloku u chválkovického mlýna - podpora nového smíšeného obytného využití; Bratří Wolfů - přestavba výrobního areálu pro smíšené obytné využití; část bloku Bystrovanská/Libušina - využití vnitřní rezervy pro rozvoj bydlení, předpolí chválkovické pevnůstky - rozvoj rekreace; Matěje z Janova - přestavba výrobního areálu pro smíšené obytné využití).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách (také v návaznosti na aktualizaci zastavěného území), případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). To se týká především zrušené dosavadní dlouhodobě nevyužité rozvojové plochy smíšené obytné proti domovu důchodců a rozsáhlé rozvojové plochy pro smíšené výrobní využití v území mezi průmyslovou zónou a navrženou východní tangentou. V navazujícím území je zrušena územní rezerva pro smíšené výrobní využití. Mezi Chválkovicemi a navrženým silničním koridorem tedy nově zůstává severně od železnice pás nezastavěného území.
- U Chválkovické ulice byl ve vymezení ploch pro ochranné zatravnění (viz dále) zohledněn stávající osamoceně stojící rodinný dům.
- S ohledem na opuštění záměru rozvoje tramvajové trati do Chválkovic byla zrušena rozvojová plocha dopravní infrastruktury určená pro obratiště tramvaje. Na její místo byla rozšířena navazující dosavadní rozvojová plocha zemědělská určená pro ochranné zatravnění. V území při ulici Bratří Wolfů bylo upraveno dosavadní řešení – v severní části lokality podle zpracované studie BD Jana Koziny – Olomouc Bělidla (2020), která navrhuje nové uspořádání veřejných prostranství a tím umožňuje efektivnější využití území; v jižní části bylo řešení ploch zjednodušeno (byla vypuštěna část ploch pro veřejná prostranství, zachována zůstala jen ta nejdůležitější pro zajištění návaznosti na okolní území) s tím, že nové uspořádání ulic bude prověřeno v nově vyžadované ÚS.
- Nové návrhové plochy jsou navrženy výhradně jako zintenzivnění využití uvnitř stávajícího zastavěného území – především dosud nezastavěné rozsáhlé zahrady, kde lze uvažovat s doplněním zástavby, nebo přestavba areálů s charakterem brownfields. Vymezení návrhových ploch pro přestavby málo intenzivně využitých území snižují nároky na vymezování návrhových ploch vně zastavěného území.

I.4.2.12 **Lokalita L.10**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - BMW u autobusového nádraží, BD a RD Horova, výrobní areál K Mrazírnám, RD Mačákova, RD U Potoka; přizpůsobení současnému stavu - administrativní areál Trocnovská, autobusové nádraží),
- **úprava stabilizovaných ploch** (úprava ploch podél pěšího propojení od Pavelkovy ulice k Lipenské, RD na jižním okraji hodolanského hřiště, dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru),

- **úprava návrhových ploch** (Rolsberk - úprava ploch podle zpracované územní studie, Chelčického - úprava ploch podle evidované územní studie US-69; Sladkovského – rozšíření návrhové plochy pro přestavbu areálu ISH),
- **nový rozvoj** (přestavba zadních traktů pozemků podél ulice Farského; přestavba/intenzivnění využití podnikatelského areálu K Mrazírnám; parkovací dům Lipenská dle zpracované studie US-44; přestavba ploch podél Rolsberské ulice - pro posílení obytného charakteru území, také v návaznosti na subcentrum Roslberk; přestavba U Solných Mlýnů - podpora obytného využití území na místě brownfieldu; přestavba areálu Seliko – částečně ve prospěch výroby a částečně ve prospěch bydlení, přestavba areálu OLMA pro zintenzivnění využití; Lipenská – nový rozvoj části bloku Hellerova/Lipenská přilehlé k Lipenské ulici.

b) **Odůvodnění změny**

- plochách (také v návaznosti na aktualizaci zastavěného území), případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). To se týká např. území autobusového nádraží nebo rekonstruovaného areálu při ulici Trocnovské.
- Podél pěší trasy mezi Pavelkovou a Lipenskou ulicí bylo vymezení stabilizovaných ploch zpřesněno podle současného stavu (dle hranic areálů a veřejných prostranství).
- V území nově plánované zástavby u Rolsberské ulice (subcentrum Rolsberk) bylo vymezení ploch upraveno podle nové evidované Územní studie Rolsberk (2021). Přesněji jsou především vymezeny plochy veřejných prostranství, veřejného vybavení a veřejné rekreace. Návazně bylo zrušeno vymezení plovoucího veřejného prostranství. Návrhová ploch určená pro přestavbu areálu ISH u nádraží byla mírně rozšířena s ohledem na vlastnické vztahy v území.
- Nové návrhové plochy jsou navrženy výhradně jako zintenzivnění využití uvnitř stávajícího zastavěného území – jedná se především o přestavby areálů s charakterem brownfields, nebo historické nízkopodlažní zástavby, která svým charakterem neodpovídá současnému umístění v organismu města (při Roslberské ulici).Areál Seliko je celý navržen k přestavbě, částečně stále pro podnikatelské záměry (smíšená výrobní), v návaznosti na obytné území ale také částečně pro smíšené obytné využití. Cílem je přetvoření tohoto historického areálu na organickou součást města. Přestavby podél ulice Rolsberské jsou zamýšleny pro zvýšení podílu vícepodlažní obytné zástavby v návaznosti na uvažovaný rozvoj subcentra Rolsberk a jeho propojení s obytnou zástavbou Hodolan. Pro severní část území byla zpracována architektonická studie Rolsberská (2021). Návrh plochy pro umístění hromadné garáže na křižovatce Lipenská/Hodolanská je zapracován na základě evidované územní studie ÚS-44 Lipenská (2021). V navazujícím území je navržena přestavba jižní části stávajícího obytného bloku přiléhajícího k Lipenské ulici. Jeho rozvoj vhodně navazuje na již dříve navrženou přestavbu území podél Lipenské ulice východně od něj (Chelčického). Vymezení návrhových ploch pro přestavby nevhodně nebo nedostatečně využitých území snižují nároky na vymezování návrhových ploch vně zastavěného území. V území u Solných mlýnů již byla přestavba zahájena (byly realizovány dva BD), dosud ale pouze na menší části plochy. Cílem by mělo být takové uspořádání území, které by do budoucna umožnilo zajistit prostupnost na jih směrem

k ulici Krokově (viz také lokalita 11). Vymezení návrhových ploch pro přestavby málo intenzivně využitých území snižují nároky na vymezování návrhových ploch vně zastavěného území.

I.4.2.13 **Lokalita L.11**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - centrum Kaufland a další navazující podnikatelské areály u Týnecké ulice, RD Partyzánská, areál Průmyslová, RD Na Zábraní, RD Americká; zrušení části rozvojové plochy veřejné rekreace Amerika, zrušené plochy pro přeložku Přáslavické svodnice),
- **úprava stabilizovaných ploch** (dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru),
- **úprava návrhových ploch** (úprava rozvoje u Průmyslové ulice; zrušení ploch pro obratiště tramvaje a pro přeložku Přáslavické svodnice - nahrazení jinými typy ploch; úprava ploch v lokalitě Na Zábraní/Ječmínka/Partyzánská; Sladkovského – přizpůsobení řešení evidované územní studii US-74),
- **nový rozvoj** (přestavba areálu sladovny Sladkovského pro výrobní využití; přestavba areálů v pokračování ulice Krokovy a přestavba areálu cukrovaru - podpora smíšeného obytného využití; přestavba bloku podél ulice Staré Přerovské; přestavba vnitrobloku Partyzánská/Americká, přestavba nároží Přerovská/Brunclíkova pro park).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách (také v návaznosti na aktualizaci zastavěného území), případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). To se týká především rozsahu dosud plánovaného rozvoje veřejné rekreace poblíž Ameriky. Protože bylo upuštěno od návrhu přeložky Přáslavické svodnice (z důvodu nereálnosti, neefektivnosti a existujícího jiného řešení problematiky odvádění vod), byly návazně upraveny i související plochy. Dosavadní návrhová plocha veřejné rekreace byla z východní strany definována právě dosud navrženým koridorem pro přeložku vodního toku. Po jeho zrušení byla plocha veřejné rekreace upravena tak, aby více respektovala uspořádání pozemků (nyní je ukončena na historické trase cesty, která je patrné v KN). Zrušena byla také navazující územní rezerva pro smíšené výrobní využití v jižní části lokality, do doby využití přilehlé návrhové plochy smíšené výrobní (podél Týnecké ulice) je další rozvoj v tomto území s ohledem na složité vlastnické vztahy nereálný.
- S ohledem na opuštění záměru rozvoje tramvajové trati do Holice byly zrušeny rozvojové plochy dopravní infrastruktury určené pro obratiště tramvaje. Na jejich místo byly rozšířeny navazující dosavadní rozvojové plochy smíšená obytná a smíšené výrobní. Úpravy návrhových ploch jsou vyvolány také zrušením navržené přeložky Přáslavické svodnice (viz výše). Dosavadní plochy veřejné rekreace určené pro její vedení byly z velké části nahrazeny jinými typy ploch. V severní části Průmyslové ulice bylo zjednodušeno

vymezení ploch veřejných prostranství – vznik parkoviště umožňuje i nové vymezení plochy smíšené výrobní.

- Nové návrhové plochy jsou navrženy především jako zintenzivnění využití uvnitř stávajícího zastavěného území – jedná se především o přestavby areálů s charakterem brownfields. Cílem je rozvoj smíšené obytné zástavby v návaznosti na stávající obytné území Holice (tj. zejména regenerace a přestavba území bývalého cukrovaru a přestavba areálů v pokračování Krokovy ulice) a dokončení průmyslové zóny Průmyslová/Sladkovského/Holická, kde je nově navrženo dopravní propojení ulice Průmyslové a Holické přes současný areál sladovny (v trase stávající komunikace), které je nutné pro zajištění prostupnosti území. Dosud navržené propojení v prodloužení ulice Pod Mlýnem již není reálné (prochází přes areály) a bylo z ÚP zrušeno, existující průjezd přes areál společnosti Koupelny Ptáček není veřejně využitelný. Pro rozvoj je vymezen také pozemek na nároží ulic Přerovská/Brunclíkova, který je určen pro realizaci veřejného parku prostorově definovaného novou zástavbou na jeho obvodu (je zde vymezeno nové plovoucí veřejné prostranství vhodné velikosti). Pro podrobnější prověření tohoto území je vyžadováno zpracování územní studie. Vymezení návrhových ploch pro přestavby málo intenzivně využitých území snižují nároky na vymezování návrhových ploch vně zastavěného území.

I.4.2.14 **Lokalita L.12**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - areály Technologická, RD Šípková, sportoviště + RD Reaganova, RD Přichystalova, retenční nádrž Přichystalova, železnice, park podél železnice Přichystalova, protipovodňová opatření podél Moravy; zrušení plochy pro smyčku tramvaje Šlechtitelů-jih; realizovaný Holický les, parkoviště u Baumaxu); zrušena rozvojová plocha smíšená obytná u Rybářských stavů, zrušena rozvojová plocha veřejného vybavení U Rybářských stavů (nově územní rezerva),
- **úprava stabilizovaných ploch** (úprava ploch Tovární, Holická dle současného stavu, nová zástavba u ulic U Cajneráku, U Salzerova statku a Plukovníka Sazimy; úprava plochy MŠ a ZŠ Přichystalova podle skutečnosti; dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru),
- **úprava návrhových ploch** (Holická-sever - záměr vozovny DPMO přesunut jinam, plocha vymezena pro smíšené výrobní využití; úprava řešení Holická/Sudova podle evidované území studie a aktuálních podkladů; zpřesnění řešení území Městského dvora podle evidované US-110; mírná úprava návrhových ploch ve vazbě na území bývalého VOP),
- **nový rozvoj** (Boční/Šlechtitelů - přestavba skleníků pro smíšené obytné využití a veřejná prostranství podle evidované územní studie; U Rybářských stavů - podpora rozvoje bydlení v zastavěném území).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách včetně realizovaných protipovodňových opatření podél Moravy, případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl

zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). To se týká především pásu železnice (šířka ploch dopravní infrastruktury je zde dostatečná, pro potřeby případné rekonstrukce tratě není nutné vymezovat návrhové plochy), přilehlé zeleně za bytovými domy Přichystalova a zrušení dosavadních dlouhodobě nevyužitých návrhových ploch občanského vybavení a smíšeného obytného využití kolem ulice U Rybářských stavů (vyjma plochy přestavby). Plochy byly zrušeny, protože dlouhodobě zvyšovaly bilanci rozvojových ploch situovaných na ZPF a přitom bylo jejich reálné využití pro zástavbu problematické a nebylo investory nijak připravováno; jejich vymezení tak omezovalo možnosti dalšího rozvoje města na jiných vhodnějších místech. Stabilizována byla plocha tzv. Holického lesa, tj. rekreační oblasti v krajině, která již byla dokončena (stezka, výsadba atd.). Její zahrnutí do ploch veřejné rekreace (namísto do ploch lesních) lépe odpovídá jejímu účelu a stavu. Zrušen byl návrh ploch určené pro obratiště tramvaje na jižním konci ulice Šlechtitelů, neboť byl opuštěn záměr rozvoje tramvajové trati do ulice Šlechtitelů. Území bylo stabilizováno ve stávající podobě (část veřejná zeleň, část součást areálu univerzity).

- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území, kdy dosavadní zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídalo skutečnému stavu, případně došlo ke změněn koncepce uvažovaného rozvoje navazujícího území. To se týká koridoru severně od Holické ulice, který byl dosud vymezen jako plocha dopravní infrastruktury a nově je zahrnut do ploch veřejných prostranství, protože není (a ani nemá být) součástí hlavní městské dopravní sítě. Souvisí to s opuštění záměru rozvoje tramvajové trati do ulice Šlechtitelů, která tudy měla původně procházet. Dalšími změnami v rámci stabilizovaných ploch je přizpůsobení současnému stavu zástavby u Holické ulice (poblíž železničního přejezdu) a u Tovární ulice, kde bylo území dle vlastnických vztahů přiřazeno do stabilizované plochy smíšené obytné (není již součástí výrobního areálu čokoládovny). Ostatní úpravy stabilizovaných ploch jsou drobné a odráží současný stav území (zejména vymezení ploch veřejných prostranství či zpřesnění hranic ploch podle vlastnických vztahů).
- Hlavní úpravou dosavadních rozvojových ploch je změna využití území severně od Holické ulice, které bylo dosud určeno pro umístění nové vozovny DPMO. Umístění nové vozovny bylo ale v čase přehodnoceno, nyní je s vozovnu počítáno v území u třídy Míru vedle neředínského letiště (viz. lokalitu 15). Dosavadní plocha dopravní infrastruktury je tedy s ohledem na své umístění mezi dopravními koridory a podnikatelskými areály změněna na plochu smíšenou výrobní určenou pro rozvoj podnikatelských aktivit. V území Městského dvora bylo řešení návrhových ploch (především ploch veřejných prostranství) mírně upraveno s ohledem na zpracovanou územní studii US-110 Holice - Městský Dvůr (2022). V území jižně od ulice Holické bylo doplněna propojující plocha veřejných prostranství dle zpracované územní studie Nový svět, Holická – Sudova, naopak zrušena byla plocha veřejné rekreace na nároží Holické a Šlechtitelovy, která v daném území není s ohledem na majetkové poměry proveditelná. Území tzv. VOP bylo upraveno na základě urbanistické studie Nová Velkomoravská, areál bývalého VOP Olomouc (Gogolák+Grasse, 04/2024).
- Nové návrhové plochy jsou navrženy především jako zintenzivnění využití uvnitř stávajícího zastavěného území – jedná se především o přestavby nedostatečně využitých

území nebo areálů s charakterem brownfields. Jedná se zejména o území bývalých (nebo současných) skleníků, které již neslouží svému účelu a díky návaznosti na obytné území jsou vhodné pro rozvoj smíšené obytné zástavby. Pro jednu z lokalit byla zpracována Územní studie Olomouc Holice Malinová (2018), podle které nyní probíhá další příprava zástavby. V tomto území je důležité zajistit chybějící prostupnost mezi Přichystalovou ulicí a ulicí Šlechtitelů. Pro přestavbu je navrženo také málo využité území severně od ulice Holické (rozsáhlá zahrada mezi Holickou a železnicí). Díky velikosti území a jeho orientaci (železnice je na severní straně) zde lze počítat i s rozvojem bydlení v návaznosti na existující obytné území. Vymezení návrhových ploch pro přestavby málo intenzivně využitých území snižují nároky na vymezování návrhových ploch vně zastavěného území.

I.4.2.15 **Lokalita L.13**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - BD Janského, RD Holainova/Arbesova, RD Františka Řeháka, RD Bryksova/Durychova, tramvaj jih, protipovodňová opaření podél Moravy),
- **úprava stabilizovaných ploch** (úprava ploch Nedvědova a Voskovcova/Werichova, Dům dětí a mládeže Jánského a Dům s pečovatelskou službou Peškova podle současného stavu; dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru),
- **úprava návrhových ploch** (přesnější vymezení ploch veřejných prostranství, dopravy, veřejného vybavení a veřejné rekreace - Holainova, Hraniční, Klostermannova, Povel-Pazderna, Jeremiášova, Slavonín-sever),
- **nový rozvoj** (park Novosadský Dvůr; vnitřní rezervy Poláčkova, Durychova, Zdeňka Kučery, Střední Novosadská; přestavba obchodního centra Zikova podle evidované územní studie).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách (také v návaznosti na aktualizaci zastavěného území), včetně realizovaných protipovodňových opatření podél Moravy. S ohledem na stabilizaci plochy veřejné rekreace v obytné zástavbě při ulici Jánského zde bylo zrušeno dosavadní vymezení plovoucího veřejného prostranství.
- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území, kdy dosavadní zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídalo skutečnému stavu. V sídlišti kolem kaple Neposkvrněného početí Panny Marie bylo upraveno vymezení stabilizovaných ploch tak, aby odpovídalo současnému stavu (zejména vymezení ploch veřejných prostranství, veřejného vybavení a veřejné rekreace). Podobně také při ulici Nedvědově.
- K úpravám návrhových ploch došlo především v rozvojové oblasti Slavonín-sever. V území Pazderny bylo doplněno veřejné prostranství. Podél Schweitzerovy ulice bylo řešení upraveno dle územní Studie tramvajové trati Nové Sady – III. etapa, Olomouc (2015), v navazujícím jádrovém území rozvojové oblasti bylo vloženo podrobnější členění ploch veřejných prostranství a veřejné rekreace, které vychází z majetkových poměrů v území. Lokalita je vodotečí rozdělena na východní a západní část, které se mohou rozvíjet nezávisle na sobě – obě zahrnují část veřejného prostranství parkového charakteru, které

bude sloužit jako rekreační zázemí jak přilehlé zástavbě tak blízkému sídlišti, kde se žádné větší plochy veřejné zeleně obdobného charakteru nevyskytují. Navržené východozápadní komunikační propojení Hollainova–Schweitzerova je vymezeno s ohledem na existující trasu kanalizačního sběrače – trasa navržených veřejných prostranství ji z části kopíruje a v navazující části pak vytváří vhodné podmínky pro napojení kanalizace z rozvojového území do uvedeného sběrače. Nové řešení vytváří přehlednější podmínky pro rozvoj území (včetně navržené etapizace – viz kap. I 19 tohoto odůvodnění). Návazně bylo zrušeno dosavadní vymezení plovoucího veřejného prostranství. S ohledem na potřebu mateřské školy v tomto rozsáhlém rozvojovém území byla vymezena návrhová plocha OV.13-208 určená pro toto využití.
Plocha pro MŠ je logicky vymezena v centru zastavitelné plochy tak, aby byla ideálně dostupná z celého jejího území, navíc při jednom z páteřních uličních propojení, a v sousedství navržených parkových ploch. Přestože město v lokalitě vlastní řadu pozemků, ty zdaleka nestačí plošným nárokům nutné veřejné infrastruktury, zásah do soukromých pozemků tedy je nezbytný. Pozemky v zastavitelné ploše jsou územním plánem významně zhodnoceny, je tedy zcela legitimní, že současně jsou v nějaké míře dotčeny i návrhem veřejné infrastruktury – ploch veřejných prostranství, ploch rekreace na oddechových plochách, a zmíněnou plochou občanského vybavení veřejného. Tyto zásahy do vlastnického práva jsou maximálně proporcionální, všichni vlastníci v západní části zastavitelné plochy jsou zatíženi přibližně stejnou měrou – pozemky jsou uspořádány takovým způsobem, že bylo možné vymezit pro veřejnou infrastrukturu poměrově přibližně stejné části pozemků Počet, velikost, tvar a rozmístění pozemků ve východní části zastavitelné plochy neumožňuje vymezit funkční plochy veřejné infrastruktury tak, aby zásah do soukromých pozemků byl proporcionální, některé soukromé pozemky jsou tak návrhem veřejné infrastruktury dotčeny v celém rozsahu, jiné vůbec. Proto je tato část zastavitelné plochy podmíněna plánovací smlouvou, která zajistí mimo jiné i proporcionální zásah do práv jednotlivých vlastníků.

- Nové návrhové plochy jsou navrženy především jako zintenzivnění využití uvnitř stávajícího zastavěného území – jedná se především o přestavby nedostatečně využitých území stávajících zahrad. Výjimkou je vymezení návrhové plochy veřejné rekreace na území současných zahrádek u Moravy při ulici Novosadský Dvůr (dosud zde byla vymezen územní rezerva pro veřejnou rekreaci). Cílem je zajistit zde podmínky pro vznik veřejného parku v návaznosti na rekreační pás podél řeky Moravy (pěší trasy, cyklostezka). Nové návrhové plochy smíšené obytné jsou dále vymezeny v nevyužívaném území u křižovatky Střední Novosadské – U Dětského domova a také na území stávajícího obchodního střediska Zikova, kde bylo v evidované Územní studii Občanské vybavení na ul. Zikova (Gogolák a Grasse, 2021). Pro podrobné prověření vybraných ploch je vyžadováno zpracování územních studií. Vymezení návrhových ploch pro přestavby málo intenzivně využitých území snižují nároky na vymezování návrhových ploch vně zastavěného území.

I.4.2.16 **Lokalita L.14**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - areál Fakultní nemocnice Tabulový vrch, Kaufland Hněvotínská, BD Frištenského, BD Bacherova, BD Stupkova; zrušení rozvoje přestavby ulic Vojanovy a Okružní),
- **úprava stabilizovaných ploch** (ulice Mošnerova zahrnuta do ploch veřejných prostranství; parčík Hněvotínská/Okružní vymezen jako plocha veřejné rekreace; dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru),
- **úprava návrhových ploch** (změna koncepce rozvoje lokality Profesora Fuky/Jana Zrzavého; Hněvotínská u nemocnice – změna na veřejné vybavení),
- **nový rozvoj** (Hněvotínská/Stupkova - přestavba pro smíšené obytné využití).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách, případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). To se týká ulic Okružní a Vojanovy, které jsou stabilizovány ve stávající podobě (to neznemožňuje jejich možné rekonstrukce nebo přestavby dle požadavků města).
- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území, kdy dosavadní zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídalo skutečnému stavu. Větším zásahem je změna využití ploch ulic, které by dosud zahrnuty do hlavního městského dopravního skeletu (tj. do ploch dopravní infrastruktury), ale nově jsou z tohoto systému vyjmuty – jedná se o ulice Stupkovu, Mošnerovu, a část ulice I. P. Pavlova. Stávající parčík na nároží Hněvotínské a Okružní je nově vymezen jako samostatná plocha veřejné rekreace.
- Upraveny byly návrhové plochy v lokalitě mezi Mošnerovou a Hněvotínskou – dosavadní řešení dle dříve zpracované územní studie se neukázalo být životaschopné. Řešení je tedy v ÚP zjednodušeno s tím, že je zde vyžadováno zpracování nové územní studie, která prověří využití se zohledněním stávajících poměrů v území (téměř celé území je nově v majetku Fakultní nemocnice). Pro zajištění dobrých podmínek pro rekreaci je do území nově vloženo plovoucí veřejné prostranství. Obdobně území u Hněvotínské ulice bylo s ohledem na jeho vlastnictví (také Fakultní nemocnice) přeřazeno z ploch smíšených obytných do ploch veřejného vybavení.
- Nové návrhové plochy jsou navrženy výhradně jako zintenzivnění využití uvnitř stávajícího zastavěného území. Jedná se o přestavbu areálu na nároží Stupkova/Hněvotínská ve prospěch polyfunkčního domu a o doplnění zástavby BD jižně od Hněvotínské v návaznosti na existující bytové domy.

I.4.2.17 **Lokalita L.15**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - BD Karla Mareše – Milana Tichára, RD Františka Šantavého, RD Leopolda Pospíšila, RD Václava Morávka, u smyčky Horní Lán, tělocvična I. P. Pavlova),
- **úprava stabilizovaných ploch** (zahrádkářská osada Balcárkova/Nad Lánem, zahrádkářská osada Neředínská, parky u hřbitova Karla Mareše, úprava stabilizovaných ploch u letiště, komunikace podél D35; dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru),
- **úprava návrhových ploch** (tř. Míru - nová plocha pro vozovnu DPMO, úprava vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné rekreace Keltská, zobecnění řešení ploch Okružní/Úvoz, podpora veřejného vybavení u akvaparku; změna propojovací komunikace Hněvotínská – I. P. Pavlova u D35 na plochu veřejných prostranství; úprava plochy veřejných prostranství na hraně Neředínského horizontu; zrušení návrhu komunikace souběžné s D35 kolem letiště – zahrnutí do rozvoje letiště; zpřesnění vymezení návrhových ploch v území Cihelny Nová Ulice – nově vymezeny plochy veřejných prostranství a plocha rekreace, zrušeno plovoucí VP),
- **nový rozvoj** (přestavba areálu letiště v majetku města Olomouce - podpora úpravám ve prospěch obrany a bezpečnosti státu; přestavba areálů mezi letištěm a tř. Míru; doplnění návrhových ploch smíšených obytných mezi cihelnu Balcárkova a zástavbu u ulice Karla Mareše včetně plochy veřejné rekreace; nová propojovací komunikace od cihelny Balcárkova k ulici I. P. Pavlova s úpravou navazujících ploch; rozvoj výroby u tř. Míru SZ od letiště).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních návrhových plochách (také v návaznosti na aktualizaci zastavěného území), případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). Zrušeno bylo zejména dosud navržené dopravní propojení Hněvotínská – I. P. Pavlova, které zvyšovalo tlak na zastavění okolních území. Páteřní dopravní obsluha území byla přepracována – prodloužená Hněvotínská byla nově propojena s prodlouženou Balcárkovou, která byla zahrnuta do páteřní komunikační sítě města.
- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území, kdy dosavadní zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídalo skutečnému stavu. V případě Balcárkovy ulice došlo k jejímu přeřazení z ploch veřejných prostranství do ploch dopravní infrastruktury, které lépe odpovídá jejímu významu pro obsluhu navazujícího území.
- V území severně od letiště (v pásu bývalých kasáren) došlo ke změně využití z ploch smíšených výrobních na plochu dopravní infrastruktury. Území je nově určeno pro vybudování vozovny DPMO. Tento záměr byl prověřen ve zpracované studii, vymezení plochy svým rozsahem odpovídá požadavku na umístění tramvajové i autobusové vozovny. Ty převezmou funkce stávajících areálů situovaných v centru města (tramvaje při

ulici Koželužské, autobusy při ulici Dolní Hejčínské). Při ulici Keltské se jedná o zjednodušení dosavadního využití (především zrušení plochy veřejných prostranství určené pro vnitřní obsluhu území, která znemožňuje jiné řešení), přičemž je na dotčeném území vyžadováno zpracování územní studie, která podrobnější uspořádání zástavby prověří. Dosavadní zaevidovaná Urbanistická studie Olomouc – Neředín – Nivy (2001) je již v tomto ohledu nepoužitelná. V území mezi ulicemi Úvoz a Okružní došlo ke zpřesnění vymezení ploch veřejných prostranství dle zpracované územní studie US-108 Okružní (2015). Západně od stanoviště letecké záchranné služby je navržena změna plochy veřejné rekreace na plochu veřejného vybavení. Vytváří se tak vhodné podmínky pro doplnění občanského vybavení do území, kde se zvyšuje podíl bydlení a roste počet obyvatel. Jedná se o území na okraji tzv. neředínského horizontu, které propojuje novou obytnou zástavby s uvažovaným areálem IZS v bývalé prachárně. Sousední plocha veřejné rekreace, která tvoří jádro budoucího lesoparku neředínského horizontu je pro zajištění podmínek rekreace dostatečná. Toto okrajové území navazující na stávající zástavbu by bylo vhodné využít pro občanské vybavení, které zlepší využitelnost rozsáhlého parku pro obyvatele. Plocha na jižním okraji nové zástavby BD Karla Mareše je změněna na plochu veřejného vybavení v souladu se zpracovanou územní studie US-08 Hněvotínská – Za Hřbitovem (2016), kde je toto území určeno pro mateřskou školu.
U plochy situované severně od prodloužené ulice Antonína Morese byla změněno využití z veřejného vybavení na smíšené obytné. Využití této lokality pro bydlení je s ohledem na rozvoj bydlení v okolním území (Antonína Morese, Františka Šantavého) logický. Plochy smíšené obytné ale umožňují i vznik občanského vybavení. V území jižně od Akvaparku bylo přistoupeno k úpravě směřující k rozšíření areálu akvaparku. Plocha dosud určená pro obratiště tramvaje (záměr prodloužení tramvaje ulicí I. P. Pavlovou byl opuštěn) a sousední plochy smíšená obytná byly nahrazeny plochou veřejného vybavení, která má uzavřít zástavbu v této části města. Ukončena je navrženou komunikací navazující na I. P. Pavlově vstřícně na křižovatku cesty k fortu XIII. V rozvojovém území Cihelny byly přesněji vymezeny plochy určené pro veřejná prostranství (ulice a park), a to na základě evidované Územní studie US-11 Nová Ulice Cihelna (Alfaprojekt 2024). Návazně bylo zrušeno plovoucí veřejné prostranství (bylo vymezeno konkrétní plochou).

- U neředínského letiště došlo u vymezení ploch k významnějším změnám, které již byly částečně zmíněny výše. Dochází k úpravám ploch dle současného stavu a vlastnického uspořádání území. Velkým zásahem je také nové vymezení celého území letiště jako návrhové plochy veřejného vybavení (a současné vymezení jako veřejně prospěšné stavby). Cílem je vytvořit podmínky pro majetkové zcelení území a případné využití pro ochranu a bezpečnost obyvatel (např. pro sklady civilní ochrany, tábory pro nárazové ubytování při živelných pohromách atd.). Nově a konkrétněji jsou v území na východní straně letiště vymezeny plochy veřejných prostranství a veřejné rekreace, které umožňují zachovat zelený horizont a zároveň zajistit prostupnost území od třídy Míru k Hněvotínské ulici (pro pěší i cyklisty). Pro nadbytečnost byla zrušena dříve plánovaná silniční propojka mezi ulici I. P. Pavlova a třídou Míru podél dálnice. Tato komunikace v tomto území nemá co obsluhovat a pokud vznikne navržené severní napojení třídy Míru na plánovanou MÚK na D35, nebude mít ani žádný spojovací smysl (i třída Míru i ulice I.P. Pavlova budou mít napojení na dálnici a jejich spojení by bylo zbytečné). Nové zastavitelné plochy smíšené

obytné (včetně ploch veřejné rekreace a veřejných prostranství) jsou do území vloženy na místě dosavadních územních rezerv v klínu mezi novou zástavbou BD Karla Mareše a Balcárkovou ulicí (cihelnou). Jedná se o jedno z mála míst, kde jsou Změnou č. X/2A rozšiřovány plochy určené zejména pro bydlení na současné zemědělské pozemky. Využití tohoto území pro smíšenou obytnou zástavbu je logické, neboť se jedná o území vklíněné mezi stávající zástavbou. Pokud bude pro smíšené obytné využití přestavěno území bývalé cihelny (v souladu s dosud platným ÚP Olomouc), bude zemědělské obhospodařování tohoto vklíněného území nelogické a rušící. Koncepčně se tedy jedná o správný krok směřující k efektivnímu využívání veřejné infrastruktury (komunikace, sítě, veřejné vybavení) a k vytvoření kompaktního tvaru zástavby.
Změna navrhuje nové komunikační propojení severní části Balcárkovy ulice (kde se plánuje nová výstavba) na ulici I. P. Pavlova prostřednictvím plochy dopravní infrastruktury s cílem mít alternativu k Balcárkově ulici pro napojení rozsáhlých rozvojových ploch určených k zástavbě na hlavní městskou komunikační síť. Trasa komunikace, respektive poloha plochy dopravní infrastruktury DU.15-184 je navržena tak, aby maximálně respektovala náročnou terénní konfiguraci (je v rámci možností vedena po vrstevnici) a již dříve vymezené koridory veřejných prostranství. Jiné vedení komunikace by vyžadovalo masivní a necitlivé terénní úpravy, se zásadní negativním dopadem na charakter okolního území, v příkrém rozporu s cílem vytvořit kvalitní veřejná prostranství odpovídající urbanistickým požadavkům na zástavbu v městském prostředí. Trasa komunikace sice sousedí s plochami smíšenými obytnými SU.15-126, SU.15-146, SU.15-120 a SU.15,121, nicméně jediná stabilizovaná obytná zástavba se nachází v ploše SU.15-146, se kterou sousedí plocha dopravní infrastruktury pouze okrajově - z větší části je od ní oddělena navrženou plochou veřejného prostranství PU.15-161. Plochy DU.15-184 a DU.15-185 jsou navíc vymezeny v šířce, která v případě potřeby umožní dostatečné odclonění komunikace od obytné zástavby vzrostlou zelení.

I.4.2.18 **Lokalita L.16**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - BD Aloise Rašína a Edvarda Beneše včetně veřejné rekreace, fotbalový stadion Svatoplukova, RD Ovesná, školy Tomkova, RD Jaromírova); částečně zrušeny rozvojové plochy dopravní infrastruktury pro dostavbu dálnice D35 (upraveny do rozsahu dle přeparcelace a probíhající realizace) - stabilizace dle současného stavu,
- **úprava stabilizovaných ploch** (jezdecký areál Křelovská, ochranné valy kolem OC Olomouc City, hřiště Křelovská, ČS PHM Pražská; dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru),
- **úprava návrhových ploch** (jezdecký areál Křelovská - zpřesnění využití včetně veřejných prostranství dle evidované územní studie US-03; Pražská-východ - přesnější vymezení ploch veřejných prostranství, veřejné rekreace a veřejného vybavení, návazně zrušeno plovoucí VP; Aloise Rašína - řešení upraveno dle návaznosti na současný stav, dostavba dálnice D35 - řešení upraveno podle přeparcelace a probíhající realizace),

- **nový rozvoj** (severní propoj, doplnění rozvoje smíšené obytné zástavby Mojmírova/Řepčínská (včetně školy a veřejných prostranství), Horní Hejčínská/Jarmily Glazarové a Jarmily Glazarové (včetně parku).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách (také v návaznosti na aktualizaci zastavěného území), případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území).
- Úpravy stabilizovaných ploch se týkají území zemních valů kolem obchodního centra Globus (které jsou nově zahrnuty do ploch veřejné rekreace) a zástavby jezdeckého areálu při Křelovské ulici, který byl nově také zahrnut do ploch veřejné rekreace (se specifickým využitím pro jezdecké areály stanoveným v Tabulce ploch). Dalším zpřesněním stabilizovaných ploch je vymezení parčíku u železničního přejezdu na Křelovské ulici a dětského hřiště u Jaromírovy ulice.
- Úpravy návrhových ploch byly zapracovány v rozvojové oblasti Pražská-východ, kde byly přesněji vymezeny plochy veřejných prostranství a veřejné rekreace, a to dle zpracované Územní studie Olomouc – Pražská-východ – Ovesniska (2015) a regulačního plánu RP-24 Pražská-východ (2019). Z ní byly převzaty regulace pro části územního plánu s prvky regulačního plánu. Návazně bylo zrušeno vymezení plovoucího veřejného prostranství. Další úpravy návrhových ploch se týkají území severně od Křelovské ulice, kde v návaznosti na zpracovanou Územní studii Olomouc, ÚS-03 Křelovská (2018) došlo k doplnění ploch veřejných prostranství důležitých pro zajištění prostupnosti území a k úpravě podmínek návrhových ploch (nově jsou zastavitelné se specifickým využitím pro jezdecké areály). Dle aktuální dokumentace DÚR II/448 Olomouc – přeložka silnice, II. etapa (2021) bylo zpřesněno vymezení ploch určených pro silniční propojení Křelovská–Řepčínská. V území při ulici Aloise Rašína bylo upraveno vymezení zbývajících návrhových ploch (úprava vymezení plochy pro park a pro zástavbu). V sousedství kostela sv. Cyrila a Metoděje byla na základě zpracované územní studie US Park Cyrilometodějské náměstí (2015) vymezena návrhová plocha veřejné rekreace pro park.
- Nové návrhové plochy jsou téměř výhradně navrženy jako plochy transformační uvnitř zastavěného území. Jedná se o vložení návrhového dopravního koridoru na místo zrušeného koridoru územní rezervy pro dopravní propojení na jižní straně areálu Moravských železáren (dle Územní studie Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce – aktualizace, 2015), plochu pro přestavbu nevyužitého území v prodloužení ulice Mojmírovy ve prospěch smíšené obytné zástavby a plochu pro intenzivnější využití obytného území mezi ulicí Horní Hejčínskou a BD Jarmily Glazarové. Pro poslední dvě lokality je vyžadováno zpracování územní studie, které podrobněji prověří uspořádání území. Vymezení návrhových ploch pro přestavby málo intenzivně využitých území snižují nároky na vymezování návrhových ploch vně zastavěného území.

I.4.2.19 **Lokalita L.17**

a) **Zapracované změny**

- **úprava stabilizovaných ploch** (rekreační zástavba Lazecká, střelnice Lazecká, plocha v západním předpolí černovírského mostu),
- **úprava návrhových ploch** (severní propoj + protipovodňová opatření Hejčínské louky),
- **nový rozvoj** (severní propoj + protipovodňová opatření Hejčínské louky, lesní školka u střelnice).

b) **Odůvodnění změny**

- Na základě současného stavu byla aktualizována hranice zastavěného území u střelnice, návazně byla rozšířena dotčená plocha veřejného vybavení. Na současného stavu aktualizována hranice zastavěného území zahrádkářské lokality u Lazecké ulice a v souladu s typem zástavby dle KN bylo upraveno vymezení stabilizovaných ploch (částečně zahrnuto do plochy smíšené obytné tam, kde jsou dle KN stavby pro bydlení).
- Na místě dosavadní územní rezervy byl vymezen koridor pro dopravní propojení (dle zpracované Územní studie Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce – aktualizace, 2015) a návazně bylo upraveno vymezení ploch vodních a vodohospodářských pro souběžnou protipovodňovou hráz.
- Ulice Heydukova je v platném územním plánu prodloužena z Černovíru přes most až ke kruhové křižovatce. Její severní rameno je z důvodu nadbytečnosti navrženo ke zrušení, respektive v jejím koridoru je navržena návrhová plocha zemědělská. Dopravní řešení je tak optimalizované.

I.4.2.20 **Lokalita L.18**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - RD Lužní, Stupárkova, Zdeňka Přikryla, Otakara Štěrby; park Hrachoviska + komunikace podél výrobního areálu; respektování současného stavu - zahrádkářská osada Čapky-Drahlovského; RD Baarova; rozšířeno zastavěné území u Dalimilovy ulice; zrušení rozvojových ploch smíšených obytných Baarova/Dalimilova – vymezeny nově jako územní rezervy),
- **úprava stabilizovaných ploch** (vymezení bývalé školy jako samostatné plochy smíšené obytné; dělení ploch smíšených obytných podle převažujícího charakteru),
- **nový rozvoj** (veřejné vybavení Hrachoviska, přestavba vnitrobloku Dalimilova/Baarova).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách (také v návaznosti na aktualizaci zastavěného území), případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). To se týká zahrádkářské lokality při ulic Čapky-Drahlovského, kterou je možné v území ponechat (část, která bude chráněna navrženými protipovodňovými hrázemi). Zrušeny byly dlouhodobě nevyužité návrhové plochy na jihozápadním okraji zástavby Chomoutova v prodloužení ulice Baarovy, ponechána byla

pouze část rozvoje přiléhající ke stávající zástavbě. Plochy byly zrušeny, protože dlouhodobě zvyšovaly bilanci rozvojových ploch situovaných na ZPF a přitom bylo jejich reálné využití pro zástavbu problematické a nebylo investory nijak připravováno; jejich vymezení tak omezovalo možnosti dalšího rozvoje města na jiných vhodnějších místech.

- Budova bývalé školy byla odprodána soukromému vlastníkovi, není již tedy důvod ji vymezovat jako zvláštní plochu veřejného vybavení. Proto byla zahrnuta do stabilizované plochy smíšené obytné.
- Do návrhových ploch bylo doplněno území určené pro veřejné vybavení v centru obce u parku Hrachoviska. Plocha veřejného vybavení je určena pro realizaci obecního domu s kulturně sportovním využitím („sokolovna“). Jako návrh bylo nově vymezeno také území zahrad navazující z východní strany na zastavitelnou plochu podél prodloužené ulice Baarovy. Rozvoj tohoto území je v návaznosti na uvedenou zastavitelnou plochu logický a umožňuje komplexní a ucelenou změnu využití území pro smíšenou obytnou zástavbu.

I.4.2.21 **Lokalita L.19**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - Merettova, Antonína Schindlera, Nohejlova),
- **úprava stabilizovaných ploch** (Šternberská - úprava zastavěného území dle skutečného stavu),
- **úprava návrhových ploch** (Nohejlova/Šternberská),
- **nový rozvoj** (posun a zpřesnění ploch veřejných prostranství a ploch smíšených obytných, doplnění rozvoje smíšené obytné zástavby v území Nohejlova/B. Martinů/Šternberská),
- **zrušení územní rezervy** (kanál D–O–L).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách (také v návaznosti na aktualizaci zastavěného území).
- Dle současného stavu byla upravena hranice zastavěného území na východě sídla, návazně bylo rozšířeno vymezení stabilizované plochy smíšené obytné.
- Dosavadní návrhové plochy v rozvojovém území Nohejlova/šternberská byly upraveny s ohledem na evidovanou územní studii Týneček - Blodkovo náměstí (Circulos meos, 2014) a na vymezení prvků regulačního plánu.
- Nové návrhové plochy jsou navrženy v minimálním rozsahu, jedná se pouze o rozšíření či posun dosavadních rozvojových ploch v návaznosti na uspořádání pozemků.
- Koridor územní rezervy pro kanál D-O-L byl z dokumentace vypuštěn. Důvodem je jeho zrušení v platném znění PÚR ČR. Příslušná část ZÚR OK se nepoužije, neboť je v rozporu s PÚR ČR.

I.4.2.22 **Lokalita L.20**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - RD Bukovanská, RD U Gregoráku, park + RD Elišky Junkové, RD Horní Úlehla; zrušení rozvojových ploch - Na Příhonu, Jesenická,

Myslivecká, Arnoldova, Elišky Junkové, tj. stabilizace současného stavu; stabilizace ulice Turečkovy),

- **úprava stabilizovaných ploch** (Jesenická - část území v souladu se svým charakterem přeřazena z ploch smíšených obytných do ploch individuální rekreace; Bukovanská - vymezení plochy veřejné rekreace; Elišky Junkové - doplněna veřejná prostranství; u školy - doplněno veřejné vybavení),
- **úprava návrhových ploch** (zpřesnění vymezení ploch U Gregoráku; areál bývalého ZD; dosavadní návrh poldru na Adamovce jako plocha vodní a vodohospodářská),
- **nový rozvoj** (vnitřní rezervy zastavěného území - Dolní Úlehla za hřištěm, v Kukle/U Prachárny; rozsah přestavby zemědělského areálu upraven podle zastavěného území),
- **zrušení územní rezervy** (kanál D–O–L).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách (také v návaznosti na aktualizaci zastavěného území), případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). To se týká dosavadních rozvojových ploch smíšené obytné severně od ulice Horní Úlehla, která byla úplně zrušena, dále plochy individuální rekreace v návaznosti na zahrádkářské osady západně od Jesenické ulice, která byla také úplně zrušena, a částí ploch smíšených obytných při ulici Na Příhonu, které byly stabilizovány v současné podobě (individuální rekreace). Zcela zrušené plochy jsou v dosud platném ÚP podmíněny (v rámci etapizace) realizací protierozních opatření, která lze ale jen těžko realizovat, vymáhat a kontrolovat. Tato území tedy byla navrácena do stabilizovaných ploch zemědělských. V severní části sídla u ulice Elišky Junkové byly zrušeny dlouhodobě nevyužité zastavitelné plochy smíšené obytné a na místo nich vymezeny územní rezervy.
- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území, kdy dosavadní zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídalo skutečnému stavu (plocha individuální rekreace u Jesenické ulice, plocha veřejné rekreace u Bukovanské ulice, přesnější vymezení ploch veřejných prostranství).
- V ulici U Gregoráku došlo ke zpřesnění vymezení návrhových ploch na základě realizované zástavby a přeparcelace území. V případě navrženého poldru na Adamovce se jedná o změnu metodiky vymezování poldrů – nově jsou vymezeny jako plochy vodní a vodohospodářské, což lépe odpovídá jejich účelu. Rozsah plochy nebyl nijak měněn. V jihozápadním cípu sídla v areálu bývalého družstva byla zrušena plocha veřejných prostranství a celé území bylo zceleno až po hranici zastavěného území do jedné návrhové plochy smíšené obytné s podmínkou zpracování územní studie. Toto řešení vytváří vhodnější podmínky pro budoucí přestavbu areálu.
- Nové návrhové plochy jsou navrženy zejména jako plochy transformační uvnitř zastavěného území. Jedná se o vnitřní rezervy území – zahrady kolem sportovního areálu Dolní Úlehla a poblíž ulice v Kukle. Vymezení návrhových ploch pro přestavby málo

intenzivně využitých území snižují nároky na vymezování návrhových ploch vně zastavěného území.

- Koridor územní rezervy pro kanál D-O-L byl z dokumentace vypuštěn. Důvodem je jeho zrušení v platném znění PÚR ČR. Příslušná část ZÚR OK se nepoužije, neboť je v rozporu s PÚR ČR.

I.4.2.23 **Lokalita L.21**

a) **Zapracované změny**

- **úprava stabilizovaných ploch** (RD Šlikova, veřejné prostranství Jasmínová ulice, vodojem, ZOO),
- **úprava návrhových ploch** (Ovčačka - zpřesnění ploch veřejných prostranství podle katastru nemovitostí),
- **nový rozvoj** (Dvorského/Kovařovicova - doplnění nároží; Křičkova - přestavba pro školu).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách. Konkrétně se jedná o RD navazující na zástavbu BD při ulici E. F. Buriana.
- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území, kdy dosavadní zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídalo skutečnému stavu. Především se jedná o rodinný dům u Šlikovy ulice, který byl dosud zahrnut do plochy veřejného vybavení (ZOO). Dalším výraznějším případem je zakreslení současného vodojemu jako samostatné plochy technické infrastruktury.
- Z důvodu zohlednění stavu území byla rozšířena stabilizovaná plocha areálu ZOO. V lokalitě Ovčačka došlo k úpravě vymezení ploch veřejných prostranství dle realizované přeparcelace území, v jižní části také k úpravě trasování veřejných prostranství, která respektuje současný stav území a jeho dobrou využitelnost.
- Nová návrhová plocha byla vymezena ve sportovním areálu u Křičkovy ulice, cílem je přestavba okraje areálu ve prospěch veřejného vybavení (např. nové školy). V případě nároží ulic Dvorského a Kovařovicovy se jedná o zpřesnění dosavadního řešení (v platném ÚP je část stabilizované plochy smíšené obytné vymezena mimo zastavěné území, nově je tato část vymezena jako samostatná návrhová plocha smíšená obytná).

I.4.2.24 **Lokalita L.22**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - RD Pod Bořím, Dolanská; zrušení rozvoje - Lošovská ulice, veřejné prostranství za přehradou),
- **úprava stabilizovaných ploch** (Přehradní - stabilizace chatové zástavby; úprava zastavěného území dle stavu - zahrady Zedníkova, vodojem, chaty a další; doplnění polních cest jako ploch veřejných prostranství),
- **úprava návrhových ploch** (Pod Bořím - změna uspořádání návrhových ploch),
- **nový rozvoj** (Náprstkova – rozvoj individuální rekreace).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách, případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). To se týká zrušených ploch veřejných prostranství na západní straně přehrady (jejich návrh není pro fungování území nutný ani potřebný, jednalo se o pozůstatek původní koncepce rozsáhlejšího rozvoje na druhém břehu přehrady) a stabilizace veřejných prostranství v Lošovské ulici v současném rozsahu.
- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území, kdy dosavadní zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídalo skutečnému stavu. Jedná se např. o stabilizaci současné zástavby rekreačních chat (jako plochy individuální rekreace), úpravy ploch v návaznosti na aktualizaci zastavěného území (hranice obytné zástavby, doplnění existující chaty a vodojemu v krajině) nebo doplnění existujících veřejných prostranství (cest) z Radíkova do Posluchova nebo polní cesty do lokality Suché louky na západě.
- Úprava návrhových ploch v lokalitě Pod Bořím je kompromisem, který na jedné straně zachovává odpovídající prostupnost územím, možnost dvou napojení lokality na místní komunikaci, a navržený park podél ulice Pod Bořím (která je „rekreačně frekventovanou“ pěší i cyklistickou trasou k Fortu II Radíkov, a park tak bude sloužit nejen obyvatelům rozvojového území), a na druhé straně umožní oboustranné obestavění ulice, a tedy hospodárné využití dopravní a technické infrastruktury. Současně navržené řešení s posunem uličního veřejného prostranství pevně stabilizuje hranici zastavěného území směrem do krajiny, a vytvoří harmonický přechod mezi sídlem a volnou krajinou. Posunem uličního veřejného prostranství se původní plocha rekreace na oddechových plochách rozdělí na 2 části, velikost každé z nich nicméně bude cca 700 m², což je dostatečná velikost na to, aby každá z ploch mohla plnit samostatně svoji funkci (např. dětské hřiště, parčík s posezením). Případná komunikace, obsluhující přilehlou rezidenční lokalitu, současně nebude bariérou, která by bránila i případnému využití parkové plochy jako jednoho funkčního celku. Směrem na SZ do lesa je od plochy veřejných prostranství vymezeno pěší propojení pro zajištění prostupnosti území, přibližně v trase stávající pěší cesty.
- Nová návrhová plocha je vymezena pro individuální rekreaci na jihovýchodním okraji sídla u odbočky od Náprstkovy ulice. Jedná se o nevyužívané území s půdami nízké bonity mezi zahradami RD a údolím Lošovského potoka, které navazuje na stávající rekreační zástavbu s chatkami. S ohledem na to je vhodné pro rozšíření možností rozvoje individuální rekreace.

I.4.2.25 **Lokalita L.23**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - U Hráze, Na Lukách, Koperníkova, Zlatý Důl; zrušení rozvoje - rekultivace hnojiště, tzn. stabilizace současného stavu),
- **úprava stabilizovaných ploch** (úprava zastavěného území, úpravy v nivě Lošovského potoka, vodní nádrž na Zlatém dole),

- **úprava návrhových ploch** (přístupová komunikace k hvězdárně, zpřesnění ploch U Hráze),
- **nový rozvoj** (vnitřní rezervy zastavěného území - Josefe Sienela, Svolinského/U Hráze, park pod hrází).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách, případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). To se týká dosud navržené rekultivace hnojiště při cestě od Svatého Kopečka. Hnojiště již ale není zahrnuto do zastavěného území a navržená rekultivace pozbyla smyslu. Využití území se dál řídí podmínkami ploch zemědělských (se kterými je jako stavba sloužící zemědělství v souladu). Jako plocha smíšená obytná bylo stabilizováno území tzv. Zlatého Dolu, který je nově využit jako usedlost s chovem koní atd. Návazně bylo zrušeno vymezení plovoucího veřejného prostranství, které zde již nemá smysl.
- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území, kdy dosavadní zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídalo skutečnému stavu. Jedná se zejména o změny vycházející z aktualizace zastavěného území (nová hranice zástavby). Nově je také např. vymezena plocha vodní a vodohospodářská v místě existující vodní nádrže na Zlatém Dole. Jako stabilizované plochy individuální rekreace byly vymezeny chaty na okraji území Olomouce navazující na rekreační lokalitu v k.ú. Hlubočky (Mariánské Údolí).
- Změna návrhových ploch je navržena v místě plánované napojovací komunikace k rozhledně, jejíž vymezení vylo upraveno dle aktuálního uspořádání pozemků (v majetku SMOl). Další lokalitou, kde došlo k úpravě již dříve vymezených návrhových ploch, je území při ulici U Hráze. Zde došlo na základě realizované zástavby k úpravě trasování veřejných prostranství i k úpravám ve vymezení návrhových ploch (dosavadních i nových). Cílem je zajistit zde dobré podmínky pro prostupnost a obsluhu území a efektivní využití volného území jak pro obytnou zástavbu, tak pro rekreační nebo zahrádkové chaty.
- Nová návrhová plocha smíšená obytná je vymezena v zahradách za domy při ulici Svolinského s přístupem od ulice U Hráze, podobně je vymezena také návrhová smíšená obytná plocha v zahradách při ulici Josefa Sienela. V obou případech se jedná o vnitřní rezervy území, které mohou snížit požadavky na zastavování volných zemědělských ploch. Pro park je vymezena návrhová plocha veřejné rekreace v nivě Lošovského potoka mezi ulicemi Svolinského a U Hráze.

I.4.2.26 **Lokalita L.24**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - RD Kopřivová, STK Hamerská),
- **zrušení územní rezervy** (kanál D–O–L).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních návrhových plochách poblíž fortu V, rozsah stabilizovaných ploch byl zároveň mírně upraven podle hranic pozemků (podle vlastnictví).
- Koridor územní rezervy pro kanál D-O-L byl z dokumentace vypuštěn. Důvodem je jeho zrušení v platném znění PÚR ČR. Příslušná část ZÚR OK se nepoužije, neboť je v rozporu s PÚR ČR.

I.4.2.27 Lokalita L.25

a) **Zapracované změny**

- **úprava stabilizovaných ploch** (komunikace z Nového Dvora do Grygova zahrnuta do ploch dopravní infrastruktury).

b) **Odůvodnění změny**

- Do systému základní komunikační sítě města byla doplněna stávající komunikace z Nového Dvora do Grygova, která v tomto území zajišťuje základní dopravní obsluhu a prostupnost. Proto byla daná komunikace vymezena jako součást stabilizovaných ploch dopravní infrastruktury.

I.4.2.28 Lokalita L.26

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (zrušení rozvoje - železnice, odkaliště),
- **úprava stabilizovaných ploch** (vymezení ploch vodních a vodohospodářských pro protipovodňovou hráz podél silnice II/435).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizovány byly dosavadní rozvojové plochy ve prospěch jejich současného využití, které je cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). To se týká železniční tratě z Prostějova (šířka ploch dopravní infrastruktury je zde dostatečná, pro potřeby případné rekonstrukce tratě není nutné vymezovat návrhové plochy) a dále území bývalého odkaliště, které je stabilizováno jako plocha zemědělská (spadá jako součást ÚSES do hlavního využití „pozemky s trvalou vegetací bez primárního hospodářského významu“). Území bylo vyňato ze zastavěného území, dosud navržený rozvoj ve prospěch veřejné rekreace zde není v současné době reálný.
- Do stabilizovaných ploch vodních a vodohospodářských byly zahrnuty pozemky existující protipovodňové hráze podél silnice II/435 (již dříve byly zahrnuty do zastavěného území, neboť se v KN jedná o pozemky „zastavěná plocha nádvoří“ – vodní dílo), která byla realizována při stavbě dálnice D35 a MÚK.

I.4.2.29 **Lokalita L.27**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - Rudolfa Chorého, Návětrná, Za Zahradami, Za Sokolovnou, truckcentrum Dolní Novosadská, RD u železnice, Andělská, RD + parčík Oldřicha Králíka; zrušení rozvoje - železnice),
- **úprava stabilizovaných ploch** (Kaprodrom Nebeská, sběrný dvůr Andělská, zrušení veřejného prostranství Hviezdoslavova/Sportovní, veřejné prostranství u Aholdu, vymezení ploch vodních a vodohospodářských pro protipovodňovou hráz podél silnice II/435),
- **úprava návrhových ploch** (přestavba železnice, úprava uspořádání ploch Za Andělskou, vložení veřejného prostranství u kostela Dolní Novosadská, Návětrná - přesun plochy veřejné rekreace dle evidované ÚS),
- **nový rozvoj** (přestavba nevyužívaného území Andělská/Dolní Novosadská, vnitřní rezervy bloků Dolní Novosadská/Andělská, Janíčkova/Zákřovská, Kopretinová/Kožušanská; přestavba zemědělského areálu Kopretinová; elektrická stanice 110/22 kV Povelská, rozšíření železnice).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách, případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). To se týká například části železniční tratě z Prostějova (šířka ploch dopravní infrastruktury je zde dostatečná, pro potřeby případné rekonstrukce tratě není nutné vymezovat návrhové plochy).
- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území, kdy dosavadní zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídalo skutečnému stavu. Jedná se např. o území tzv. Kaprodromu, které svým charakterem odpovídá spíše smíšenému obytnému využití s občanským vybavením než dosavadní ploše individuální rekreace. Podobně bylo zpřesněno vymezení sběrného dvora při ulici Dolní Novosadské, rodinného domu u železnice, veřejného prostranství před skladem Ahold apod.
- Hlavní úpravy ve vymezení dosavadních rozvojových plch se týkají rozvojového území Za Andělskou, pro které byla zpracována a je zaevidována Územní studie Nové Sady – Za Andělskou (2021), ze které bylo nové řešení ploch (zejména vymezení ploch veřejných prostranství a veřejné rekreace) převzato. V území vedle kostela sv. Filipa a Jakuba bylo nově vloženo navržené veřejné prostranství pro zajištění obsluhy od ulice dále ležících pozemků (rozvojové území severně od ČOV). Pro danou lokalitu existuje zaevidovaná územní studie (Územní studie US-136 Nové Sady – Dolní Novosadská, 2018), vzhledem k této změně je ale nutné ji přepracovat.
- Nové návrhové plochy jsou navrženy především jako plochy transformační uvnitř zastavěného území. Jedná se o vnitřní rezervy území – přestavby málo nebo neefektivně využívaných areálů s charakterem brownfields (např. bývalé ZD v Nemilanech nebo území u křižovatky Andělská/Dolní Novosadská), nevhodně využívaných území (např. jihozápadní část zástavby Nových Sadů), rozsáhlé nezastavěné zahrady uvnitř zástavby dobře obsloužitelné z existujících prostranství. Využití těchto území pro zástavbu bude snižovat potřebu vymezení nových rozvojových ploch v nezastavěném území.

- Nové návrhové plochy vymezené mimo současné zastavěné území na pozemcích ZPF jsou určeny pro přestavbu (zdvoukolejnění) železniční tratě Olomouc–Prostějov dle zpracované studie proveditelnosti (návrhové plochy jsou navrženy tam, kde je dle studie proveditelnost reálné předpokládat rozšíření stávajícího tělesa tratě na sousední pozemky), dále především pro novou elektrickou stanici 110/22 kV poblíž stávající cesty od Hamrysu do Nemilan. Návrh obou těchto záměrů vychází z požadavků Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, které pro tyto záměry vymezují návrhové koridory DD3 (železnice), TE2 (elektrická stanice 110/22 kV) a TE20 (připojovací vedení 110 kV).
- Pro elektrické vedení 110 kV a stanici 110/22 kV je v ZÚR OK návrhový koridor dotažen až dovnitř zástavby města k ulici Jižní, kde se nachází stávající elektrická rozvodna 22 kV. Tento návrh je dosud obsažen také v platném ÚP Olomouc, toto umístění elektrické stanice 110/22 kV je ale s ohledem na existující obytnou zástavbu nereálné a nevhodné, neboť provoz stanice generuje hlukové zatížení. Je proto vhodnější ji umístit dále od obytné zástavby. Nově je tedy plocha pro elektrickou stanici umístěna do nezastavěného území poblíž železniční tratě Olomouc–Prostějov na okraji k.ú. Slavonín jižně od rybníku Hamrys. Jiné umístění se ukázalo jako problematické či nevhodné – uvažováno bylo umístění mezi logistickým areálem při Dolní Novosadské a zástavbou Nemilan nebo v uvažovaném rekreačním území u rybníka Hamrys. V ZÚR OK je tento záměr vymezen jako dvě veřejně prospěšné stavby: TE2 (Transformační stanice 110/22 kV Slavonín) a TE20 (Napájecí vedení 110 kV pro transformační stanici 110/22 kV Slavonín) a je pro něj vymezen koridor o celkové šířce 400 m. V návrhu změny ÚP je tento koridor respektován, nicméně samotná transformační stanice je odsunuta dále od obytné zástavby, než je zakresleno v ZÚR OK. Vzhledem ke koncepčnímu charakteru zákresu v ZÚR OK a vzhledem k tomu, že navržené řešení respektuje koridor pro umístění napojovacího vedení 110 kV, lze konstatovat, že řešení je v souladu se ZÚR OK. Území při ulici Topolové původně určené pro realizaci transformační stanice bylo zahrnuto do ploch veřejné rekreace, část pak do stabilizované plochy technické infrastruktury (pozemky stávající elektrické stanice 22 kV Slavonín) – viz lokalitu 28.

I.4.2.30 **Lokalita L.28**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - BD Loudova, BD Topolová, domov seniorů Jižní, RD Macharova, park Hamrys, areál Za Kostelem, RD Za Kostelem; zrušení rozvoje - veřejná rekreace kolem fortu XI, zrušení hnojiště Zadní Díly; stabilizace části území lokálního biocentra LBC 20),
- **úprava stabilizovaných ploch** (úprava zastavěného území - park Hamrys a další, nové zahrádky západně od železnice),
- **úprava návrhových ploch** (poldry vymezeny jako plochy vodní a vodohospodářské, veřejná rekreace Jižní/Topolová za elektrickou rozvodnou, zrušení veřejného prostranství Topolová-Schweitzerova, úpravy a zpřesnění ploch veřejných prostranství Požárníků/Loudova, rozšíření veřejných prostranství Josefa Beka-Macharova, úprava řešení plocha Za Kostelem),

- **nový rozvoj** (rozvoj smíšené obytné zástavby Za Kostelem podle evidované US-130 a návazně na severní straně ulice).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách, případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). To se týká např. dosud navrhovaného zrušení zahrádkářské kolonie kolem fortu XI nebo rekultivace hnojiště. V obou případech je v území stabilizován současný stav (tedy plocha individuální rekreace a plocha zemědělská). V sousedství bývalého hnojiště byl stabilizován dřívější návrh části biocentra, protože dané území již bylo zrekultivováno pro cílové smíšené krajinné využití.
- S ohledem na realizaci parku u Hamrysu bylo upraveno vymezení stabilizovaných ploch – nově je zde vymezena plocha veřejné rekreace.
- S ohledem na uspořádání pozemků bylo upraveno vymezení návrhových ploch veřejných prostranství v přestavbovém území zahrádek východně od ulice Požárníků. Nové řešení vytváří vhodnější podmínky pro přestavbu území ve prospěch smíšené obytné zástavby. Zrušeno bylo navržené veřejné prostranství mezi ulicí Topolovou a Schweitzerovou, stávající areál byl celý zahrnut do návrhové plochy smíšené obytné. Pro existující i uvažovanou zástavbu v tomto území není prostupnost v tomto místě nezbytná, směrem k ulici Jižní je zajištěna dostatečně stávajícími ulicemi Topolovou a Požárníků. Vzhledem k odsunu navržené elektrické stanice 110/22 kV jižním směrem do vhodnější pozice mimo zástavbu (viz předchozí lokalitu 27) byla dosavadní plocha technické infrastruktury změněna na plochu veřejné rekreace pro doplnění veřejně přístupné zeleně v sídlišti Topolová.

  Úpravy ve vymezení návrhových ploch se týkají také dvou navržených poldrů (Pod hvězdárnou, Nemilanka), u kterých se mění metodika jejich vymezení (a případě mírně i jejich územní vymezení v návaznosti na úpravy okolních ploch) – jsou nově určena jako plochy vodní a vodohospodářské, což lépe odpovídá jejich hlavnímu účelu. K drobným změnám dochází i u vymezení poldru Zolova, jehož rozsah je upraven dle vymezení pozemků v KN.
- K úpravě vymezení stabilizovaných i návrhových ploch dochází také v rozvojové lokalitě Za Kostelem, pro kterou byla zpracována územní studie US-130: Slavonín – Za kostelem (2019). Z ní je částečně převzato nové uspořádání území a členění veřejnými prostranstvími, včetně doplnění návrhových ploch tak, aby celá lokalita tvořila ucelené rozvojové území vhodné pro efektivní smíšenou obytnou zástavbu. Na místo dosavadních územních rezerv tak byly rozšířeny zastavitelné plochy. Dochází také k vhodnému propojení a provázání s návrhovými plochami podle ulice Na Stráni. Návrhové plochy jsou v této lokalitě doplněny i na druhou stranu ulice Za Kostelem, jako přestavba území dnešních zahrad nebo původních zemědělských objektů.
- Pro rozvoj zahrádek a individuální rekreace je navržena plocha u železnice západně od Nemilan. Území je pro dané využití vhodné, jedná se o samostatnou enklávu ohraničenou železnicí a lesem, s dobrou dopravní dostupností od Nemilan nebo Nedvězí. V lokalitě jsou

zároveň vytvořeny podmínky pro doplnění dopravního propojení z Nemilan (resp. z jižní strany Slavonína) od Kyselovské ulice do Nedvězí.

I.4.2.31 **Lokalita L.29**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - elektrická stanice 110/22 kV, Rybniční, Větrná, Soví, V polích, Václava Buriana, ulice Kubisova),
- **úprava stabilizovaných ploch** (úprava zastavěného území - Peckova),
- **úprava návrhových ploch** (Rybniční a okolí - zpřesnění vymezení veřejných prostranství v návaznosti na stávající stav; změna navrženého „obchvatu“ na severním okraji na plochu veřejných prostranství,
- **nový rozvoj** (přestavba zemědělského areálu, mírné rozšíření ploch pro smíšené obytné využití na SZ okraji sídla).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách. Jedná se především o novou zástavbu RD a o novou elektrickou stanici 110/22 kV postavenou poblíž MÚK na D46.
- Úpravy stabilizovaných ploch vychází ze současného stavu území a z aktualizace zastavěného území.
- Úpravy návrhových ploch sledují záměr intenzivnějšího využití lokality severně od centra obce kolem rybníku. Na místo severní části dosavadní plochy veřejné rekreace je navrženo doplnění ploch smíšených obytných, které vhodně doplní a uzavřou zástavbu kolem rybníka. Na severní straně nové zástavby bylo upuštěno od návrhu plochy dopravní infrastruktury pro obchvat Nedvězí, nově je zde vymezena plocha veřejných prostranství, která dostatečně zajišťuje prostupnost území a vytváří hranici mezi sídlem a krajinou. Za ní je nově vymezena plocha územní rezervy pro dopravní infrastrukturu, jako výhledová záloha pro výše uvedený obchvat sídla.
- Jako nová návrhová plocha je vymezena přestavba stávajícího zemědělského areálu pro smíšené výrobní využití (revitalizace pro nové podnikatelské využití). Areál je vhodně umístěn mimo obytnou zástavbu s poměrně dobrým napojením na krajskou silniční síť (a blízkou dálniční síť) a je tak vhodný pro rozvoj podnikání. Využití tohoto území pro zástavbu bude snižovat potřebu vymezení nových rozvojových ploch v nezastavěném území.
  Nové návrhové plochy jsou dále vymezeny jako doplnění či rozšíření již existujících rozvojových území tak, aby se zlepšila jejich využitelnost. Jedná se o úpravu trasy navržených veřejných prostranství na SZ okraji sídla, která vytváří lepší podmínky pro vznik přehledné křižovatky na hlavní silnici a umožňuje mírné rozšíření ploch smíšených obytných. Na východním okraji sídla vstřícně ulici Rybniční je kolem památníku obětem první světové války doplněna plocha veřejných prostranství pro obsluhu již existující návrhové plochy smíšené obytné.

I.4.2.32 **Lokalita L.30**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - nové haly na celém území Technoparku).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba realizovaná na dosavadních rozvojových plochách. Jedná se o celkovou stabilizaci průmyslové zóny u dálnice D46. Zbývající jednotlivé nezastavěné pozemky už vytváří pouze velmi malou část území, a proto je možné celé území stabilizovat.

I.4.2.33 **Lokalita L.31**

a) **Zapracované změny**

- **nová stabilizace** (nová zástavba - RD Třešňová, RD Bratří Čapků; zrušení rozvoje - rozvoj zástavby na jihozápadě sídla, tzn. stabilizace stávajícího stavu; částečně zrušeny návrhové plochy dopravní infrastruktury pro dostavbu dálnice D35 – upraveny do rozsahu dle přeparcelace a probíhající realizace - stabilizace dle současného stavu),
- **úprava návrhových ploch** (poldry vymezeny jako plochy vodní a vodohospodářské, přizpůsobení plochy veřejných prostranství katastru nemovitostí u zemědělského areálu),
- **nový rozvoj** (vnitřní rezerva zastavěného území na západním okraji sídla včetně přestavby zemědělského areálu, rozšíření veřejného prostranství ulice k zemědělskému areálu, plocha veřejných prostranství podél toku Stousky).

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizována byla nová zástavba (či jiné cílové využití) realizovaná na dosavadních rozvojových plochách, případně bylo stabilizováno současné využití, které je nově určeno jako cílové (tedy byl zrušen dosud sledovaný rozvoj daného území). To se týká především dosavadní rozvojové lokality na jihozápadě sídla, jejíž využití je v dosud platném ÚP podmíněno realizací protierozních opatření. Vzhledem k tomu, že uvedená protierozní opatření lze individuálně jen těžko realizovat (zasahují na pozemky mnoha vlastníků, z nichž většina jejich realizaci nepodporuje) a jejich realizaci lze jen těžko vymáhat a kontrolovat, byly dotčené návrhové plochy zrušeny a území navráceno do stabilizovaných ploch zemědělských. Rozvoj tohoto území není nezbytný, jedná se o okrajovou zónu za existující záhumenní cestou, která vytváří vhodnou hranici mezí sídlem a krajinou.
- Úpravy ve vymezení návrhových ploch se týkají tří navržených poldrů, u kterých se mění metodika jejich vymezení – jsou nově určeny jako plochy vodní a vodohospodářské, což lépe odpovídá jejich hlavnímu účelu. Rozsah ani účel těchto návrhových ploch se nemění.
- Nové návrhové plochy jsou vymezeny výhradně uvnitř zastavěného území. Jedná se hlavně o možné doplnění smíšené obytné zástavby do zadních nezastavěných částí statků podél ulice Bratří Čapků a navazujícího areálu zemědělského družstva (včetně plochy pro občanské vybavení). Využití tohoto poměrně rozsáhlého území je podmíněno zpracování územní studie. Využití těchto vnitřních rezerv snižuje nároky na vymezování návrhových ploch pro zástavbu v nezastavěném území. Druhá nová návrhová plocha (veřejných

prostranství) je určena pro zajištění prostupnosti podél Stousky přes blok zahrad mezi ulicemi U Parčíku a Julia Pelikána. Zpřístupnění území podél vodního toku by zde mělo i pozitivní vliv na jeho údržbu, kterou za současné situace nejde provádět.

I.4.3 Části územního plánu s prvky regulačního plánu

a) **Zapracované změny**

Byly doplněny části územního plánu s prvky regulačního plánu:

- **U.001 Nové Sady – Andělská**

  Regulace je převzata z ÚS Andělská (ÚHA, 2020).

- **U.002 Povel – Pazderna**

  Regulace je převzata z Územní studie Olomouc, US-07 Povel Pazderna (ječmen studio, 2015).

  V regulaci zohledněna Územní studie propojení ulic Jeremiášovy a Hraniční, včetně křižovatky s ulicí Brněnskou (ALFAPROJEKT OLOMOUC, 2024), povolené bytové domy A,B/C,D,E Olomouc-Povel, Arbesova (Vrána, 2023), realizované bytové domy Janského (Havlíčkova, 2022) a uvažované okolní bytové domy Jeremiášova (zobrazené v uvedených dokumentacích.

- **U.003 Neředín – Okružní**

  Regulace je převzata z Územní studie Olomouc, DP-46 Neředín - Okružní, Úvoz (Pavla Koišová, 2015) a korigována podle aktuálních záměrů v území.

- **U.004 Rolsberk**

  Regulace je převzata z územní studie ÚS Rolsberk (Robert Sedlák, 2021).

- **U.005 Lipenská/Na Výsluní**

  Regulace je převzata z US-133 Hodolany – Lipenská a US-134 Hodolany – Na Výsluní (knesl kynčl architekti, 2017) a částečně z US-44 Lipenská (knesl kynčl architekti, 2021).

- **U.006 Chelčického**

  Regulace je převzata z US-69 Olomouc, Chelčického (Urbanistické středisko Ostrava, 2016) a částečně z US-44 Lipenská (knesl kynčl architekti, 2021).

- **U.007 Tovární-jih**

  Regulace je převzata z US-68 Tovární-jih (ječmen studio, 2017).

- **U.008 Nový Svět – Holická/Sudova**

  Regulace je z velké části převzata z ÚS Nový Svět Holická – Sudova (OKR, 2010), doplněna do systémové podoby o další prvky a mírně upravena (dle vymezení ploch na Hlavním výkrese).

- **U.009 Nemilany – zahrádky**

  Regulace je z velké části převzata z ÚS Nemilany – zahrádky (OKR, 2009), doplněna do systémové podoby o další prvky a mírně upravena.

- **U.010 Slavonín – Dykova**

  Regulace je převzata z ÚS Slavonín – Dykova (OKR, 2010), doplněna do systémové podoby o další prvky a mírně upravena.

- **U.011 Slavonín – Topolovka**

  Regulace je z velké části převzata z ÚS Slavonín – Topolovka (OKR, 2010), doplněna do systémové podoby o další prvky.

- **U.012 Slavonín – Za Kostelem**

  Regulace je převzata z US-130 Slavonín – Za Kostelem (Circulos Meos, 2019) a doplněna do systémové podoby.

- **U.013 Nedvězí – za hřištěm**

  Regulace je převzata z ÚS Nedvězí – za hřištěm (OKR, 2010) a doplněna do systémové podoby o další prvky a částečně upravena podle současného stavu území.

- **U.014 Chválkovice – u mlýna**

  Regulace je z velké části převzata z ÚS Chválkovice, ulice Chválkovická – 2. aktualizace (knesl kynčl architekti, 2017), doplněna do systémové podoby o další prvky a částečně upravena podle současného stavu území.

- **U.015 Holice – jih**

  Regulace je z velké části převzata z ÚS Holice jih (Neischl, 2014), doplněna do systémové podoby o další prvky a upravena podle současného stavu území. Obsahuje závaznou parcelaci pro část území, kde byla dříve požadována dohoda o parcelaci.

- **U.016 Nedvězí – sever**

  Regulace je z velké části převzata z ÚS Nedvězí – U rybníčku (OKR, 2010), doplněna do systémové podoby o další prvky a upravena podle současného stavu území.

- **U.017 Topolany – za potokem**

  Regulace je převzata z ÚS Topolany – Za potokem (OKR, 2009) a doplněna do systémové podoby o další prvky.

- **U.018 Pražská–východ (Díly)**

  Regulace je převzata z RP-24 Pražská-východ (knesl kynčl architekti, 2019) a mírně upravena podle aktuální dokumentace zástavby (Alfaprojekt, 2024), doplněna do systémové podoby o další prvky.

- **U.019 Černovír – Malé Vlčiny**

  Regulace je převzata z ÚS Olomouc – Malé Vlčiny (Circulos Meos, 2011) a částečně upravena doplněna do systémové podoby o další prvky.

- **U.020 Týneček – Nohejlova**

  Regulace je převzata z ÚS Týneček – Blodkovo náměstí (Circulos Meos, 2014), částečně upravena dle současného stavu a doplněna do systémové podoby o další prvky.

- **U.022 Holice – Sladkovského**

  Regulace je částečně převzata z US-74 Sladkovského – pode mlýnem (kbd&p architects, 2016), upravena dle současného stavu a doplněna do systémové podoby o další prvky. Dílčím způsobem byla upravena na základě pokynů (vyplývajících z vypořádání připomínek) po veřejném projednání.

- **U.023 Jana Koziny – Bratří Wolfů**

Regulace je z velké části převzata z urbanistické studie Bytové domy Jana Koziny (Alfaprojekt Olomouc, 2020), částečně upravena a doplněna do systémové podoby o další prvky (včetně

- **U.024 Nová Velkomoravská (VOP)**

  Regulace je převzata z evidované územní studie US-162 VOP Velkomoravská (Gogolák, Grasse, 2024).

- **U.025 Nedvězí – Václava Buriana**

  Regulace odvozena od stávajícího stavu v souladu s řešením Hlavního výkresu.

- **U.026 Chomoutov – Baarova**

  Regulace je odvozena z Urbanistické studie Olomouc Chomoutov – jihozápadní lokalita (Dobeš, 2004), upravena a doplněna dle stávajícího stavu a řešení Hlavního výkresu, doplněna do systémové podoby o další prvky.

- **U.027 Svatý Kopeček – Ovčačka**

  Regulace je odvozena z Aktualizace urbanistické studie Lokalita Sv. Kopeček – Ovčačka, Olomouc (Vrubel, 2004), upravena a doplněna dle stávajícího stavu a řešení Hlavního výkresu, doplněna do systémové podoby o další prvky. Dílčím způsobem byla upravena na základě aktuálních záměrů (dle připomínek podaných k veřejném projednání).

- **U.028 Lošov – Na stráží**

  Regulace je odvozena z Aktualizace územní studie Olomouc, Lošov – Na stráží (Ženčák, 2014), upravena a doplněna dle stávajícího stavu a řešení Hlavního výkresu, doplněna do systémové podoby o další prvky.

- **U.029 Holice – Městský dvůr**

  Regulace je převzata z US-110 Holice – Městský dvůr (Circulos Meos, 2021), jen drobně upravena a doplněna do systémové podoby o další prvky.

- **U.030 Nemilany – Za Zahradami**

  Regulace je odvozena z Aktualizace urbanistické studie Nemilany – BV 434 (Hyánek, 2008), upravena a doplněna dle stávajícího stavu a řešení Hlavního výkresu, doplněna do systémové podoby o další prvky.

- **U.031 Kašparova**

  Regulace odvozena od stávajícího stavu v souladu s řešením Hlavního výkresu. Šířka uličního prostranství vychází z ÚP a z šířky protější ulice Kašparovy. Uliční čáry navazují na okolní zástavbu, výška odpovídá okolní zástavbě.

- **U.032 Wellnerova–Kašparova**

  Regulace je odvozena z evidované územní studie US-169 Wellnerova–Kašparova (CMC architects, 2024). Dílčím způsobem byla upravena na základě aktuálních záměrů (dle připomínek podaných k veřejném projednání).

- **U.033 Nový Svět – Boční**

  Regulace je odvozena z evidované územní studie Olomouc, Nový Svět – Boční (ARCHE´S, 2024).

b) **Odůvodnění změny**

Součástí Územního plánu se stává vymezení částí ÚP s prvky regulačního plánu. Prvky regulačního plánu (dále také „PRP“) jsou vymezeny v částech územního plánu, která jsou stanovena v Části šest v Oddíle IV. výrokové části ÚP.

Území s prvky regulačního plánu jsou zobrazena na výkrese I/01 (Výkres základního členění území), dle jednotného standardu zpracování ÚP jsou označena písmenem „U“, za kterým následuje tečka, pořadové číslo území PRP a název.

Prvky regulačního plánu jsou definovány v Části šest v Oddíle IV. výrokové části ÚP a jsou zobrazeny na výkrese č. I/04 (Výkres územního plánu s prvky regulačního plánu). Výkres I/04 je v souladu s přílohou č. 8 zákona č. 283/2021 ve znění pozdějších předpisů zpracován v měřítku 1 : 2000, což je jedno z měřítek, ve kterém se dle vyhlášky č. 357/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů vydává katastrální mapa. Uvedené měřítko je dostatečné pro přehledné zobrazení vymezených prvků regulačního plánu.

Prvky regulačního plánu jsou v územním plánu stanoveny s ohledem na podmínky prostorového uspořádání stanovené v Příloze č. 1 (Tabulka ploch), upravené na základě studií a dalších podkladů, jejich prověření a nastavenou metodikou PRP. V Tabulce ploch jsou u návrhových ploch, které jsou tímto způsobem regulovány, uvedena poznámka, které odkazuje cele do Výkresu územního plánu s prvky regulačního plánu, a ve kterém se nalézají všechny prostorové podmínky. Jinak řečeno, žádná prostorová podmínka nezdvojuje (není zároveň v Tabulce ploch a zároveň ve Výkrese ÚP s PRP). Jediným typem regulace PRP, který není regulací prostorovou ale funkční, je „mateřská škola“, která stanovuje povinnost zahrnout do vymezeného území zařízení pro péči o děti předškolního věku, přičemž se může jednat o samostatnou stavbu či součást jiné stavby v souladu s podmínkami využití ploch.

Podkladem pro podrobnější stanovení prostorových podmínek prostřednictvím PRP jsou vesměs evidované územní studie, případně urbanistické studie. V jednom případě je podkladem platný regulační plán. Jejich řešení, které se v mnoha případech od sebe formálně odlišuje použitou metodikou, bylo do územního plánu převzato rámcově, a to v podrobnosti, které jsou dány použitou metodikou prvků regulačního plánu tohoto územního plánu. Z použitých územních studií je v maximální možné míře převzata koncepce uspořádání území, vymezení PRP se ale může v detailech od původních studií lišit – odlišnosti jsou dány snahou sjednotit v PRP přístup k zastavování na celém území města. Například šířka předzahrádek, které mají v některých případech sloužit i k parkovaní automobilů, byla ve většině území sjednocena na 6 m. Ve dvou případech byly PRP vymezeny projektantem přímo bez podrobnějšího územně plánovacího podkladu na základě znalosti území a odborné zkušenosti.

Inspiračním zdrojem pro způsob regulace je vídeňský územní plán – podrobná regulace v měřítku 1:2000 se systémem zkratek pro jednotlivé podmínky. Území s PRP podrobněji určuje zejména prostorovou regulaci zástavby na plochách smíšených obytných, plochách veřejných prostranství (ulice) a plochách veřejné rekreace (parky). Tato kompozice ploch z hlavního výkresu se propisuje do Výkresu územního plánu s prvky regulačního plánu prostřednictvím třech území – blok stavební, uliční prostranství a blok nestavební. Zatímco se u dvou posledně jmenovaných území regulují zejména jen jejich šířky a délky, blok stavební

se reguluje podrobněji, zejména prostřednictvím stavebních čar a maximální výšky pro jednotlivé stavby.

Regulace U.015 Holice – jih obsahuje i tzv. **závaznou parcelaci**, která podminuje další umisťování zástavby. Současná parcelace neumožnuje koordinované, uspořádané a efektivní stavění. Vzhledem k nastavenému systému obsluhy území a optimální šířce parcel, je výstavba na existujících parcelách nevhodná. Parcely vložené do tzv. závazné regulace jsou svou velikostí, tvarem a orientací nevhodné k zástavbě. Prvek regulačního plánu „závazná parcelace“ stanovuje v tomto území optimální velikost, tvar, orientaci pro zástavbu rodinnými domy. Do té doby mohou být pozemky využívány ve své existující podobě.

Výčet prvků regulačního plánu:

- Blok stavební,
- Blok nestavební,
- Uliční prostranství,
- Území pro zástavbu,
- Stavební čára uzavřená,
- Stavební čára otevřená,
- Stavební čára kombinovaná,
- Stavební čára volná,
- Stavební hranice,
- Hranice částí bloku s různou regulací,
- Uliční čára
- Max. výška zástavby PRP (X/Y),
- Max. a min. výška zástavby PRP (X/Y/Z),
- Nevyrovnaná výšková hladina zástavby,
- Specifická výšková hladina,
- Lokální dominanta D1/3,
- Lokální dominanta D1/5,
- Lokální dominanta D+XP(Y%),
- Lokální dominanta DX/Y(L%/Z m^2),
- Lokální dominanta DX/Y(Z m^2),
- Lokální dominanta DX/Y(Z m^2) plovoucí,
- Vnitroblok privátní (VnP),
- Vnitroblok společný (VnS),
- Předzahrádka bez oplocení,
- Předzahrádka s oplocením,
- Aktivní parter,
- Maximální zastavěnost PRP (S),
- Minimální podíl zeleně PRP (Z),

- Průchod,
- Propojení uličním prostranstvím,
- Závazná parcelace,
- Mateřská škola PRP,
- Kóta.

Metodika vymezování prvků regulačního plánu

Podrobnější regulace prostorového uspořádání stanovuje základní principy členění území na tři části: na stavební a nestavební bloky a uliční prostranství. Stavební bloky se dále dělí na území určená k zástavbě, vnitrobloky (privátní či společné) a předzahrádky. Každá z těchto částí má specifická pravidla využití – například území pro zástavbu podléhá regulaci stavebními a uličními čarami, výškovými limity nebo maximální zastavěností. Nestavební bloky jsou primárně určeny pro parky, přičemž jejich zastavěnost je omezena na minimum. Uliční prostranství pak slouží primárně pro ulice a jsou definována především minimální šířkou.

Maximální výška zástavby uvedená v ÚP byla prověřena v územní studii a konkrétně zanesena do Výkresu části územního plánu s prvky regulačního plánu. Maximální zastavěnost a minimální podíl zeleně uvedené v ÚP pro PRZV byly prověřeny v územní studii a konkrétně promítnuty do Výkresu části územního plánu s prvky regulačního plánu rozdělením stavebního bloku na území určené k zástavbě, předzahrádky a vnitrobloky. Regulace těchto území a jejich vymezení v podrobnějším měřítku zajišťují optimální zastavěnost i přítomnost zeleně v předzahrádkách a vnitrobloku. V případě, že vnitrobloky nejsou ve stavebním bloku vymezeny, kvůli nadále nejisté optimální struktuře zástavby, je stanoveno procento maximální zastavěnosti a minimálního podílu zeleně opět číselně.

Podrobnější prostorová regulace pomocí prvků regulačního plánu vychází z podmínek prostorového uspořádání PRZV uvedených v Tabulce ploch a podrobnějších prověření, zejména prostřednictvím zpracovaných územních studií.

Důležitou součástí regulace je definice stavebních čar, které určují, kam lze umisťovat hlavní objekty. Existují čáry uzavřené, otevřené, kombinované a volné, přičemž každá umožňuje jiný způsob osazení budovy na pozemku. Určité stavební prvky, jako sokly, římsy či vstupní partie, mohou mírně přesahovat stanovené linie, avšak jen v přesně definovaném rozsahu. Specifikovány jsou také podmínky pro umisťování lokálních dominant, které mohou v určité míře překračovat stanovenou výškovou regulaci, pokud jsou umístěny na vymezené ploše nebo podél uličního prostranství.

Dalšími klíčovými prvky regulace jsou závazná parcelace, která je podmínkou zástavby v území především z důvodu dosažení uspořádané struktury zástavby a hospodárného využití území, a nutnost zachování průchodnosti bloků. Ve vymezených územích musí být realizovány pěší propojení, která umožní optimální pohyb obyvatel.

Specifická pravidla platí i pro vnitrobloky (které jsou součástí stavebních bloků). Ty jsou rozděleny na dva typy: privátní a společný – zatímco privátní vnitrobloky jsou vymezovány zejména pro zajištění rekreačního charakteru oplocených zahrad rodinných domů a mohou obsahovat drobné stavby do určité výšky bez možnosti podzemního hromadného parkování,

společné vnitrobloky by měly sloužit zejména k rekreaci obyvatel ve společném prostoru obklopeného bytovými domy a mohou zahrnovat podzemní garáže se zelenými střechami. Rovněž jsou regulovány i předzahrádky, jejichž oplocení musí být jednotné a respektovat charakter okolní zástavby.

Funkční využití těchto území se řídí podmínkami ploch s rozdílným způsobem využití z Hlavního výkresu. Stavební bloky se řídí většinou podmínkami ploch smíšených obytných, nestavební bloky podmínkami ploch s převahou zeleně a uliční prostranství podmínkami ploch veřejných prostranství. Některé lokality mají rovněž podmínku výstavby mateřských škol jako součást nové zástavby.

I.5 URBANISTICKÁ KONCEPCE

I.5.1 Obecně

a) **Zapracované změny**

- původní bod 4 platného ÚP je změněn na Část tři.

b) **Odůvodnění změny**

Z důvodu zlepšení přehlednosti textové části územního plánu byly provedeny formální úpravy.

Původní řazení kapitoly ve struktuře výroku je změněno. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I.5.2 Koncepce bydlení

a) **Zapracované změny**

- formální úpravy.

b) **Odůvodnění změny**

- Z důvodu zlepšení přehlednosti textové části územního plánu byly provedeny formální úpravy.

I.5.3 Koncepce výroby

a) **Zapracované změny**

- formální úpravy.

b) **Odůvodnění změny**

- Z důvodu zlepšení přehlednosti textové části územního plánu byly provedeny formální úpravy.

I.5.4 Koncepce rekreace

a) **Zapracované změny**

- formální úpravy.

b) **Odůvodnění změny**

- Z důvodu zlepšení přehlednosti textové části územního plánu byly provedeny formální úpravy. V urbanistické koncepci byla ponechána pouze koncepce individuální rekreace. Odkazy na ostatní typy rekreace jsou zrušeny. Individuální (soukromá) rekreace je tedy součástí urbanistické koncepce, veřejná rekreace ve městě je součástí veřejné infrastruktury a veřejná rekreace v krajině je součástí koncepce uspořádání krajiny.

I.5.5 Polycentrický systém města

a) **Zapracované změny**

- formální úpravy.

b) **Odůvodnění změny**

- Polycentrický systém zůstává součástí grafické i textové části územního plánu. Upraveno je jeho umístění v textu. Polycentrický systém byl v textové části územního plánu uveden na třech místech. V základní koncepci byly uvedeny jednotlivé prvky polycentrického systému bez jejich charakteristiky a bez konkrétního seznamu. V urbanistické koncepci byly uvedeny charakteristiky a jejich konkrétní umístění. A v koncepci lokalit byly znovu zmíněny. Kvůli zjednodušení dokumentace a zamezení dublování ustanovení je systém ponechán na dvou místech: v základní koncepci rozvoje území města a v koncepci rozvoje lokalit, kde je uvedeno konkrétní umístění prvků systému polycentričnosti a jeho charakteristika.

I.5.6 Systém sídelní zeleně

a) **Zapracované změny**

- formální úpravy,
- dílčí změny ve vymezení plovoucích veřejných prostranství.

b) **Odůvodnění změny**

- Systém sídlení zeleně je nově popsán jako souhrn dvou koncepcí: Koncepce veřejné rekreace ve městě a koncepce veřejné rekreace v krajině. Ochrana zeleně je navázána na hlavní využití ploch, a dochází tak k jednoznačnějšímu provázání její ochrany s regulací. Koncepce veřejné rekreace ve městě je nově popsána jako soubor vybraných ploch rekreace na oddechových plochách (RO), jejímž hlavním využitím jsou pozemky veřejné zeleně a parků a které jsou v Příloze č. 1 (Tabulce ploch) ÚP označeny jako „park“. Koncepce veřejné rekreace v krajině je nově popsána jako soubor vybraných ploch veřejné rekreace, jejímž hlavním využitím jsou pozemky veřejné rekreace v nezastavěném území (např. rekreační louky, přírodní koupaliště, pláže) a které jsou v Příloze č. 1 (Tabulce ploch) ÚP označeny jako „zeleň rekreační krajiny“. V původním bodě 4.5. ÚP jsou uvedené prvky jako nadbytečné zrušeny. Ochrana a rozvoj území vymezeného původně jako prvek „zeleň parková“ jsou nově zajištěny regulačními podmínkami, respektive hlavním využitím ploch rekreace na oddechových plochách (RO) jako „park“. Ochrana a rozvoj území vymezeného původně jako prvek „zeleň ZOO“ jsou nově zajištěny regulačními podmínkami, respektive hlavním využitím ploch občanského vybavení

veřejného jako „ZOO“. Ochrana a rozvoj území vymezeného původně jako prvek „zeleň hřbitovů“ jsou nově zajištěny regulačními podmínkami, respektive hlavním využitím občanského vybavení veřejného jako „hřbitov“.

- Veřejná prostranství plovoucí a zeleň liniová jsou součástí shora zmiňovaných koncepcí, které jsou součástí výkresu I/2.04, jehož název zní nově Koncepce uspořádání krajiny a veřejné rekreace.
- Bylo aktualizováno vymezení plovoucích veřejných prostranství – některá byla na základě podrobnějšího prověření (např. v územní studii) vymezena formou plochy veřejné rekreace a značka plovoucího veřejného prostranství byla návazně zrušena, některá byla zcela zrušena jako nadbytečná, další byla do ÚP vložena nově na základě aktuální potřeby s tím, že budou prověřena v požadovaných územních studiích. Podrobněji viz níže v odůvodnění požadovaných ÚS, ve kterých mají být plovoucí VP zpřesněna.

I.5.7 Koncepce kompaktního sídla

a) **Zapracované změny**

- beze změny.

b) **Odůvodnění změny**

-

I.5.8 Koncepce zastavěného území

a) **Zapracované změny**

- koncepce zrušena bez vlivu na regulaci (účelné podmínky přeneseny do Části šest).

b) **Odůvodnění změny**

- Změnou ÚP byla prověřena účelnost podmínek koncepce, které jsou zejména prostorového charakteru. Účelné podmínky regulačního charakteru jsou přeneseny do Podmínek prostorového uspořádání, tj. oddílu VI. Koncepce zastavěného území se dubluje s koncepcemi jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- Podmiňování výstavby ekologickým auditem není v kompetenci územního plánu. Nelze záměry podmiňovat procesními úkony.
- Areálový typ zástavby jako kvalitativně nejméně městotvorný z hlediska jeho vztahu k veřejnému prostranství není účelné závazně stanovovat. Areály jsou samozřejmou součástí města a jednou ze základních struktur jeho zástavby. Svojí velikostí a minimálními počty vstupů do veřejného prostranství jsou však zejména pro pěšího jednotlivce nejméně příznivou strukturou s nejmenším počtem městotvorných prvků. Proto jejich potvrzování ve stabilizovaných plochách či jejich navrhování v návrhových plochách je kontraproduktivní.
- Lhůta 8 let od data nabytí účinnosti územního plánu již proběhla.

I.5.9 Koncepce nezastavěného území

a) **Zapracované změny**

- koncepce zrušena bez vlivu na regulaci (účelné podmínky přeneseny do Části šest).

b) **Odůvodnění změny**

- Změnou ÚP byla prověřena účelnost podmínek koncepce, které jsou zejména prostorového charakteru. Účelné podmínky regulačního charakteru jsou přeneseny do Podmínek prostorového uspořádání, tj. do Části šest. Koncepce nezastavěného území se dubluje s koncepcemi jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- Podmínky umisťování záměru do nezastavěného území obecně upravuje § 112 (nového) stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, z něhož jsou odvozeny nově stanovené Obecné podmínky přípustnosti v úvodu Části šest.

I.5.10 Koncepce ploch zastavitelných

a) **Zapracované změny**

- koncepce zrušena bez vlivu na regulaci (účelné podmínky přeneseny do Části šest).

b) **Odůvodnění změny**

- Změnou ÚP byla prověřena účelnost podmínek koncepce, které jsou zejména prostorového charakteru. Účelné podmínky regulačního charakteru jsou přeneseny do Podmínek prostorového uspořádání, tj. do Části šest. Koncepce zastavěného území se dubluje s koncepcemi jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- Areálový typ zástavby jako kvalitativně nejméně městotvorný z hlediska jeho vztahu k veřejnému prostranství není účelné závazně stanovovat. Areály jsou samozřejmou součástí města a jednou ze základních struktur jeho zástavby. Svojí velikostí a minimálními počty vstupů do veřejného prostranství jsou však zejména pro pěšího jednotlivce nejméně příznivou strukturou s nejmenším počtem městotvorných prvků. Proto jejich potvrzování ve stabilizovaných plochách či jejich navrhování v návrhových plochách je kontraproduktivní.
- Lhůta 8 let od data nabytí účinnosti územního plánu již proběhla.
- Kompaktní rostlý městský a kompaktní rostlý vesnický byl sloučen do jednoho. Z hlediska požadovaného zachování půdorysné stopy zástavby směrem k veřejnému prostranství není v charakteristice struktury rozdílu mezi vesnickou a městskou zástavbou.

I.5.11 Koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit

a) **Zapracované změny**

- Kapitola byla přepracována a přesunuta do Základní koncepce rozvoje města.

b) **Odůvodnění změny**

- Odůvodnění viz kap. I.4.2.

I.5.12 Urbanistická kompozice

a) **Zapracované změny**

- Byla nově doplněna koncepce urbanistické kompozice.

b) **Odůvodnění změny**

- Do strukturu územního plánu byla formálně doplněna koncepce urbanistické kompozice, která je dle součástí textové části územního plánu dle stavebního zákona.

I.6 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

I.6.1 Obecně

a) **Zapracované změny**

- původní bod 5 platného ÚP je změněn na Část čtyři.

b) **Odůvodnění změny**

- Z důvodu zlepšení přehlednosti textové části územního plánu byly provedeny formální úpravy.
- Původní řazení kapitoly ve struktuře výroku je změněno. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I.6.2 Koncepce veřejných prostranství

a) **Zapracované změny**

- upravují se, doplňují se nebo se ruší plochy s rozdílným způsobem využití dané koncepce
- textová část obsahově beze změny, pouze formální úpravy.

b) **Odůvodnění změny**

- V textu kapitoly došlo pouze k formálním úpravám. Faktické úpravy jsou odůvodněny v kap. I.4.2. tohoto odůvodnění.

I.6.3 Koncepce veřejného vybavení

a) **Zapracované změny**

- upravují se, doplňují se nebo se ruší plochy s rozdílným způsobem využití dané koncepce
- původní bod 5.2.1. byl přenesen do Části čtyři, oddílu II.
- prvky „zeleň ZOO“ a „zeleň hřbitovů“ byly nahrazeny hlavním využitím ploch OV
- ostatní úpravy pouze formální úpravy.

b) **Odůvodnění změny**

- V textu kapitoly došlo pouze k formálním úpravám. Odůvodnění zrušení prvků „zeleň ZOO“ a „zeleň hřbitovů“ – viz kap. I.8. toho odůvodnění. Faktické úpravy ploch jsou odůvodněny v kap. I.4.2. tohoto odůvodnění.

I.6.4 Koncepce dopravní infrastruktury

I.6.4.1 Koncepce pěší dopravy

a) **Zapracované změny**

- upravují se, doplňují se nebo se ruší trasy pěších propojení; rušená propojení jsou často nahrazována podrobnějším řešením ploch veřejných prostranství; bez náhrady se ruší pouze ta propojení, která nemají pro prostupnost území zásadní význam a jejichž realizace není s ohledem na vlastnické vztahy v daném území reálná.

b) **Odůvodnění změny**

- Úpravy ve vymezení pěších propojení navazují především na nové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V jednotlivých územích je nutné zajistit prostupnost nejen pro automobilovou dopravu, ale také pro pěší a cyklisty. Často není nutné (nebo to ani v podrobnosti ÚP při současné znalosti území možné) vymezovat samostatné plochy veřejných prostranství, pro zajištění základní prostupnosti územím je dostačující určení principu, odkud kam má být lokalita prostupná. Konkrétní provedení tohoto „pěšího propojení“ je pak otázkou navazujících podrobnějších dokumentací řešících rozvoj území i s ohledem na majetkové vztahy, podrobnější informace o území apod.
- Nová pěší propojení se tedy vymezují s cílem zajistit prostupnost území minimálně pro pěší dopravu v místech, kde není v současnosti možné přesně stanovit, kudy má daný průchod (nebo ulice) přesně procházet. Pěší propojení jsou rušena v místech, kde jsou nově přesněji vymezeny plochy veřejných prostranství, které požadovanou prostupnost zajišťují plošně, nebo v místech, kde bylo od požadavku na prostupnost území z nějakého důvodu upuštěno (nejčastěji není jeho realizace, především ve stabilizovaném území, reálná).

I.6.4.2 Koncepce cyklistické dopravy

a) **Zapracované změny**

- mění se kód navržených prvků (v kódě se ruší spojovník – např. místo DC-01 je nově jen DC01)
- upravují se, doplňují se nebo se ruší trasy cyklistických komunikací, zejména v návaznosti na úpravy řešení ploch s rozdílným způsobem využití (plochy dopravní infrastruktury, plochy veřejných prostranství); doplňují se trasy pro zlepšení prostupnosti s okolním území
- obsahově je textová část beze změny, pouze formální úpravy
- definice koridoru cyklistické dopravy je přenesena do Části čtyři, Oddílu III.

b) **Odůvodnění změny**

- Úpravy ve vymezení tras cyklistických komunikací navazují především na nové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití. V jednotlivých územích je nutné zajistit prostupnost nejen pro automobilovou dopravu, ale také pro pěší a cyklisty. Cyklistické trasy kopírují značnou část koridorů dopravní infrastruktury a veřejných prostranství (zde je tedy v ulici návazně vyžadováno i vedení cyklistů). Jsou ale vymezeny i samostatně napříč plochami

s rozdílným způsobem využití tak, aby vytvářely ucelený systém propojující části města a napojující je na okolní území.

- Nově jsou doplněny trasy cyklistických komunikací tam, kde je stávající prostupnost nedostatečná, také s ohledem na aktuální podklady města Olomouce (generel cyklistické dopravy, konkrétní záměry na doplnění stezek).
- Úprava kódu souvisí se standardizací územního plánu – podrobněji viz kap. I/24 Standardizace.

I.6.4.3 Koncepce veřejné hromadné dopravy

a) **Zapracované změny**

- mění se kódy navržených prvků (v kódech se ruší spojovník – např. místo DH-01 je nově jen DH01)
- přemísťuje se plocha pro novou vozovnu HD (prvek DH01), a to od Holické ulice k třídě Míru (do sousedství letiště)
- ruší se část navržené tramvajové tratě DH02 (nově končí severně od Pražské ulice)
- ruší se navržené tramvajové tratě a obratiště DH05, DH06, DH08, DH09, DH10 a DH11; ruší se i územní rezerva pro tramvajovou trať DH03R
- stabilizuje se realizovaná tramvajová trať DH07 (velká část, zbytek až k ulici Jižní zůstává v návrhu)
- stabilizuje se objízdná smyčka tramvaje na Bělidlech
- ruší se přestupní uzel DH-15
- upravuje se prvek DH19 (tramvaj v ulici I. P. Pavlova – přebírá část rušeného prvku DH06)
- posouvá se vymezení přestupního uzlu DH20.

b) **Odůvodnění změny**

- Přemístění území pro vybudování nové vozovny DPMO od Holické ulice k třídě Míru vychází z dlouhodobého procesu hledání vhodné lokality pro tento účel. Historicky (v původním ÚPNSÚ Olomouc) bylo pro novou vozovnu sledováno území u Rolsberské ulice, v novém ÚP byla vozovna navržena do klínu mezi železniční tratě a Holickou ulici. Tato lokalita ale nebyla nakonec vyhodnocena jako vhodná, především s ohledem na složité vlastnické uspořádání, kdy se nedaří dané pozemky pro tento účel získat. Dalším významným problémem je složité dopravní napojení na současnou tramvajovou síť s nutností mimoúrovňového křížení železničních tratí. Město si tedy nechalo zpracovat Vyhledávací studii nového areálu DPMO (2019) s cílem nalézt vhodné území o velikosti cca 10 ha určené pro 90 tramvají a 90 autobusů a potřebných provozů pro jejich údržbu. Studie pro daný účel prověřila čtyři lokality – sousedství OC Globus, Kasárna Neředín A, Kasárna Neředín B a území ČD jih (dle platného ÚP Olomouc). Jako nejvhodnější byla nakonec vyhodnocena lokalita Kasárna Neředín A, do které je v Souboru změn č. X/2A plocha pro novou vozovnu umístěna.
- S ohledem na aktuální informace od zástupců města byl významně přehodnocen dosud navržený rozvoj tramvajových tratí v Olomouci. Jako reálné záměry se jeví již připravená dostavba tramvajové tratě k ulici Jižní, plánované prodloužení tramvaje do lokality

Pražská-východ, plánované prodloužení tramvaje po třídě Míru k nové vozovně a případně zpřístupnění Fakultní nemocnice tramvajovou tratí v původní trase v ulici I. P. Pavlova (včetně nutné přestavby křižovatky Brněnská/Albertova/Wolkerova/Velkomoravská). Ostatní dosud navržené trasy pro nové tramvajové linky se nejeví jako reálné, často jsou navrženy do lokalit, kde je s ohledem na hustotu a charakter osídlení jejich rozvoj ekonomicky neodůvodnitelný (např. Přerovská, Chválkovická, Šlechtitelů). Jako neúčelné se jeví nadále vymezovat dříve uvažované využití stávající železniční tratě procházející zástavbou města pro vedení tramvají („vlakotramvaj“). V uvedených územích, kde dochází k rušení navržených tramvajových tras a obratišť, bude dostatečné a vhodnější zabezpečit obsluhu hromadnou dopravou prostřednictvím autobusových linek, které nevyžadují tak zásadní počáteční investice do infrastruktury a jejichž kapacita je pro obsluhu území dostatečná.

- Část navržené tramvajové tratě DH07 již byla realizována nebo je ve stavbě (aktuálně II. etapa Trnkova – Rožňavská – U Kapličky). Tento úsek byl tedy již zahrnut do stabilizovaných tras tramvajové dopravy, jako návrhový zůstal zbytek tratě DH07 k ulici Jižní.
- S ohledem na zrušení navržené trasy tramvaje ulici Chválkovickou (prvek DH09 včetně závěrečného obratiště), byla do ÚP doplněna stávající trasa smyčky na dnešní konečné tramvaje kolem domovního bloku.
- Při ulici Jižní se s ohledem na další úpravy v uspořádání daného území (umístění prvku obratiště, vložení prvku statické dopravy DK23) mírně posouvá prvek přestupního uzlu. Vzhledem k jeho schématickému vymezení nemá tato úprava vliv na reálné cílové uspořádání území.
- Úpravy kódů souvisí se standardizací územního plánu – podrobněji viz kap. I/24 Standardizace.

I.6.4.4 Koncepce železniční dopravy

a) **Zapracované změny**

- mění se kódy navržených prvků (v kódech se ruší spojovník – např. místo DZ-01 je nově jen DZ01)
- ruší se územní rezerva pro železnici DZ01R
- vkládá se návrh přestavby železničních tratí DZ06, DZ07 (v souladu se ZÚR OK)
- formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

- V nedávné době byla železniční trať Olomouc – Uničov (– Šumperk) rekonstruována a elektrifikována, dosud výhledově sledovaná územní rezerva DZ01R pro její dílčí přeložku se již nejeví jako nutné a reálná. Proto byl z ÚP Olomouc zrušena.
- Vzhledem k vymezení návrhových koridorů pro přestavbu (optimalizaci, revitalizaci, elektrifikaci) tratí Olomouc – Opava a Olomouc – Senice na Hané v ZÚR OK (označeny jako D66, D65), byly návrhové trasy pro přestavbu uvedených tratí vloženy také do koncepce dopravy (a veřejně prospěšných staveb) ÚP Olomouc.

- Úpravy kódů souvisí se standardizací územního plánu – podrobněji viz kap. I/24 Standardizace.

I.6.4.5 Koncepce silniční dopravy

a) **Zapracované změny**

- mění se kódy navržených prvků (v kódech se ruší spojovník – např. místo DS-01 je nově jen DS01)
- upravuje se trasa komunikace nadměstského významu DS01 včetně křižovatky v souladu s realizovaným záměrem (dostavba dálnice D35)
- prvek DS03 nově zahrnuje i křížení východní tangenty silnicí III/4432 (ulicí Švabinského), návazně se mírně upravuje trasa DS08
- ruší se navržená komunikace DS13
- upravuje se návrh komunikace DS14, část na prodloužené ulici Hněvotínské se stabilizuje, návrh je nově veden v trase stávající cesty kolem cihelny Nová Ulice a od ulice Balcárkovy dále novou trasou k jihu k ulici I. P. Pavlova u akvaparku; návazně se ruší i stabilizované části základní komunikační sítě města podél dálnice D35 (k ulici I. P. Pavlova)
- ruší se návrh komunikace DS15 a DS48, ulice Vojanova je do hlavního dopravního skeletu města zahrnuta jako stabilizovaná, ulice Mošnerova je vyjmuta z hlavního dopravního skeletu města
- ruší se navržená komunikace DS16 a nahrazuje se územní rezervou DS16R
- dosavadní územní rezervy pro severní propoj a navazující komunikace DS37R, DS39R, DS40R, DS43R se mění na návrhové prvky DS37, DS39, DS40 a DS43; návrh komunikace DS39 zahrnuje i přeložku ulice Jarmily Glazarové severně od Mlýnského potoka kolem elektrické rozvodny
- upravuje se trasování návrhové komunikace DS42
- upravuje se trasování návrhové komunikace DS44 včetně křižovatek
- formálně se ruší prvek DS45 (křižovatka na Pražské ulici je již realizována, napojení na ni je součástí prvku DS05)
- ruší se navržená komunikace DS49 a stabilizuje se ze stávající komunikace (část Okružní ulice)
- doplňuje se stabilizovaná část základní komunikační sítě města od Nového Dvora do Grygova
- ruší se část stabilizované základní komunikační sítě města včetně křižovatek západně od černovírského mostu
- doplňuje se stabilizovaná část základní komunikační sítě města na ulice Švýcarské nábřeží

b) **Odůvodnění změny**

- Prvek DS13 byl zrušen s ohledem na jeho nepotřebnost v dopravním systému. Stále se počítá se napojením třídy Míru přes novou MÚK na dálnici D35, proto je s dálnicí souběžné propojení třídy Míru a ulice I. P. Pavlova zbytečné. V daném území také není

nutné obsluhovat žádnou plánovanou zástavbu, návrh uvedené komunikace pouze vytváří tlak na vymezení dalších návrhových ploch mezi dálnicí a stávající zástavbou.

- Prvek DS14 byl částečně zrušen a převeden jiným směrem k ulici Balcárkově a k ulici I. P. Pavlova (před akvapark). Dosavadní řešení (napojení prodloužené Hněvotínské ulice až na komunikaci u dálnice D35) nebylo v hlavním dopravním systému nezbytné, nebylo určeno pro obsluhu žádných návrhových ploch. Dosavadní návrh vytvářel tlak na vymezení dalších návrhových ploch mezi dálnicí a stávající zástavbou. Trasa komunikace je nově vedena v propojení Hněvotínské a severní části Balcárkovy ulice a dále v nové trase od cihelny pokračuje až k ulici I. P. Pavlova, kde bude sloužit jako páteřní komunikace pro obsluhu stávající i navržené smíšené obytné zástavby tak, aby tato doprava nezatěžovala obytné území podél Balcárkovy ulice. Nová trasa od cihelny po ulici I. P. Pavlova byla převzata z koncepčního dopravně inženýrského prověření. V původní trase DS14 byly vymezeny návrhové plochy veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti území.
- Vymezení prvků základního komunikační skeletu v trase Vojanova – Mošnerova – Stupkova bylo zrušeno s ohledem na potřebu nového prověření území mezi Mošnerovou a Hněvotínskou. Dosud navržené řešení komunikačního propojení se neukázalo být v současné situaci reálné, téměř celé území je nově v majetku Fakultní nemocnice a bude prověřeno v nové územní studii. Průchod páteřní komunikace v tomto území ale není nezbytný, území je dostatečně obsluhováno z ulic Brněnské, Okružní a Hněvotínské.
- Na severním okraji Nedvězí byl zrušen návrh „obchvatu“ DS16, který se v současné době nejeví jako reálný. Daná komunikace je nově vymezena pouze pro obsluhu navazujícího území a jako ukončující místní komunikace na hranici sídla a krajiny. Pro možné budoucí doplnění dopravní sítě byla za touto hraniční ulicí vymezena územní rezerva pro obchvat Nedvězí DS16R.
- Zrušeno bylo uvažované dopravní propojení mezi ulicemi Sladovní a Na Vlčinci (částečně vymezené jako návrh DS38 a částečně jako územní rezerva DS38R. Toto propojení není pro obsluhu území nutné a jeho realizace není reálná – ekonomicky odůvodnitelná (včetně potřebného náročného mimoúrovňového křížení nákladového nádraží). Pro zlepšení dopravní obsluhy území Černovíru bude významná realizace propojení mezi ulicí U Podjezdu a Sokolovskou (viz navržený prvek DS43).
- S ohledem na územní studii, která podrobněji prověřila řešení dopravního propojení v severní části města (Územní studie Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce – aktualizace (2015, aktualizace 2016) a vzhledem k potřebě města rozložit dopravní zátěž procházející po severním okraji historického jádra do více tras, byly dosavadní územní rezervy pro uvedenou trasu a související úpravy nahrazeny návrhovými koridory. Záměr je zařazen také mezi veřejně prospěšné stavby. Navržena je dvoupruhová komunikace doplněná z části souběžnými cyklostezkami, která propojuje všechny radiální trasy směřující severním směrem (tj. Řepčínskou, Jarmily Glazarové, Lazeckou, Jablonského/Sokolovskou a Pasteurovu/U Podjezdu), na ulici Řepčínské pak pokračuje další navrženou trasou spojující okružní křižovatku na Pražské s Křelovskou a Řepčínskou. Vytváří se tak alternativní trasa k dnes přetížené spojce Pasteurova–Dobrovského–Litovelská (nebo Ladova)–Pražská. V území u elektrické

stanice 110/22 kV Olomouc-sever je navržena i související přeložka ulice Jarmily Glazarové, a to z důvodu zajištění přehledného křížení obou komunikací.

- V návaznosti na zpracovanou Územní studii Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce – aktualizace (2015, aktualizace 2016), viz výše, bylo mírně upraveno i trasování již navržené komunikace DS42. Jedná se pouze o dílčí posun trasy s ohledem na podrobnější prověření, principiálně zůstává návrh zachován v dosavadní podobě.
- Ruší se návrhová trasa DS49 určená pro přestavbu části Okružní ulice. Pro rekonstrukci stávající ulice není nutné vymezovat návrhovou trasu v systému hlavního dopravního skeletu (návrh je určen především pro části, které ještě neexistují). Uvedená trasa je tedy nově vymezena jako stabilizovaná s tím, že může být rekonstruována či upravena dle potřeby města (stejně jako ostatní části městského dopravního systému).
- Do stabilizované části hlavního komunikačního skeletu města byla doplněna stávající komunikace spojující Nový Dvůr a Grygov. Jedná se o trasu, která je pro prostupnost území důležitá, přestože není příliš dopravně zatížená, a proto byla do systému hlavních tras doplněna.
- Úpravy kódů souvisí se standardizací územního plánu – podrobněji viz kap. I/24 Standardizace.

I.6.4.6 Koncepce statické dopravy

a) **Zapracované změny**

- mění se kódy navržených prvků (v kódech se ruší spojovník – např. místo DK-01 je nově jen DK01)
- ruší se navržený objekt nebo plocha statické dopravy DK15 (SOKOL)
- stabilizuje se dosud navržené truckcentrum DK03 (Dolní Novosadská)
- doplňují se navržené objekty nebo plochy statické dopravy DK21 (u FLORY), DK22 (Lipenská), DK23 (ulice Jižní)
- upravuje se součinitel vlivu stupně automobilizace, respektive se v souladu s nově platnou legislativou (vyhláškou č. 146/2024 Sb.) stanovuje procentuální korekce pro výpočet potřeby parkovacích stání.

b) **Odůvodnění změny**

- Byl zrušen prvek DK15, který byl zamýšlen pro hromadnou garáž v areálu stávajícího hřiště Sokola při ulici 17. listopadu. Návrh tohoto prvku vycházel z již poměrně dávno zpracované prověřovací studie na umístění hromadných garáží a parkovišť kolem centra města (Parkování v centru města Olomouce, Ing. arch. Tomáš Pejpek, DHV CR, 2007), kde bylo v tomto území uvažováno variantě s kapacitou 440 míst ve vícepodlažním garážovém domě, nebo s jednopodlažní garáží na území celého hřiště s kapacitou 260 vozidel. Od té doby již uplynulo mnoho času a podmínky v území se významně změnily. Došlo zde k majetkovým změnám, zároveň ale bylo v blízkém území realizováno OC Šantovka, které zahrnuje také velkou veřejně přístupnou garáž, kterou je možné pro parkování na okraji historického jádra využít. Využití území Sokola bylo zároveň prověřeno v územní studii ÚS-87, Sokol, tř. 17. listopadu, Olomouc (2020), která zde navrhla

vícepodlažní zástavbu občanského vybavení a jedním plným podlažím určeným pro parkování vozidel (kapacita 250–300 míst). Studie neobsahuje vyčíslení potřeby parkování samotné nové zástavby, je pravděpodobné, že uvedená kapacita by byla zcela nebo z velké části využita pouze pro její potřebu. Z uvedeného je zřejmé, že v současné době nelze spravedlivě vyžadovat v daném území realizaci veřejně přístupné hromadné garáže, jejíž kapacita by byla nad rámec potřeby samotné nové zástavby zvýšena o „veřejně vyžadovaný“ počet stání určený pro neuživatele dané zástavby. Podmínky v území se změnily natolik, že lze návrh hromadné garáže DK-15 z ÚP zrušit. Tímto není dotčena možnost Města Olomouce dohodnout se s vlastníkem území na společném řešení a investovat do realizace veřejné hromadné garáže v tomto území veřejné prostředky.

- V dosud platném ÚP navržené truckcetrum (tj. zázemí pro nákladní automobilovou dopravu) při ulici Dolní Novosadské již bylo realizováno, prvek DK03 je tedy zrušen, respektive stabilizován.
- S ohledem na zpracované podrobnější studie či další záměry města byly v území navrženy tři nové prvky pro realizaci hromadných garáží. Jedná se o garáž u Flory, která má sloužit pro její návštěvníky (dle Územní studie Výstaviště Flora Olomouc, 2018), garáž na křižovatce Lipenská/Hodolanská, která může vyřešit nedostatek míst v tomto území na vjezdu do centra města, také poblíž zastávky tramvaje (dle Územní studie ÚS-44 Lipenská, 2021) a garáž na navržené konečné stanici tramvaje při ulici Jižní, která bude fungovat jako P+R a umožní tak odlehčení centra města od parkování aut lidí, kteří sem dojíždí.
- Změnou ÚP se upravuje výpočet počtu parkovacích stání z dosud platného způsobu dle ČSN 73 6110 na nový způsob dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. Nový systém výpočtu pro stavby pro bydlení je méně přísný než starý, respektive nový systém vyžaduje menší počet parkovacích stání, a to zejména pro malometrážní byty a byty těsně nad velikostí 100 m². V případě staveb ve skupině bydlení je počet parkovacích stání bez jakékoliv stanovené korekce cca v průměru dva krát menší než podle původního normového způsobu: např. při deseti bytech o velikosti každého 30 m² s jednou obytnou místností bylo podle původního výpočtu potřeba 5 stání (10/2), podle nového 3 stání (300/120). Při deseti bytech o velikosti každého 90 m² bylo podle původního výpočtu potřeba 10 stání (10/1), podle nového 8 stání (900/120). Při deseti bytech o velikosti každého 120 m² bylo podle původního výpočtu potřeba 20 stání (10/0,5), podle nového 10 stání (1200/120). Při deseti bytech o velikosti každého 180 m² bylo podle původního výpočtu potřeba 20 stání (10/0,5), podle nového 15 stání (1800/120). Z důvodu pro výpočet použitých rozdílných účelových jednotek v původní normě (počet bytů s udanou velikostí) a nové vyhlášky (podlahová plocha bytů) však nelze dosáhnout obecného přesného přepočtu mezi starým a novým systémem, přesto je korekce 200 % optimální pro stavby pro bydlení na území celého města, vyjma historického jádra. V historickém jádru (lokalita 01), kde není účelné zatěžovat území automobily, respektive parkovacími stáními, je stanovena korekce až 0 %, v případě dlouhodobých stání (pro rezidenty), 0–15 % v případě krátkodobých stání (pro návštěvníky). Zaokrouhlení je prováděno až na konci výpočtu, včetně výpočtu krátkodobých a dlouhodobých stání.
- Úpravy kódů souvisí se standardizací územního plánu – podrobněji viz kap. I/24 Standardizace.

I.6.4.7 Koncepce letecké dopravy

a) **Zapracované změny**

- beze změny, pouze formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

-

I.6.4.8 Koncepce vodní dopravy

a) **Zapracované změny**

- ruší se koridor územní rezervy DV-01R pro vodní kanál D–O–L
- návazně se ruší celá koncepce vodní dopravy.

b) **Odůvodnění změny**

- Koridor územní rezervy UR-08 pro kanál D-O-L byl z dokumentace vypuštěn. Důvodem je jeho zrušení v platném znění PÚR ČR. Příslušná část ZÚR OK se nepoužije, neboť je v rozporu s PÚR ČR. Návazně na to se ruší celá koncepce vodní dopravy.

I.6.5 Koncepce technické infrastruktury

a) **Zapracované změny**

- ruší se vymezení koridorů technické infrastruktury, záměry jsou vymezeny pouze prostřednictvím linií
- pro záměry přebírané (a zpřesňované) z nadřazené dokumentace (ZÚR OK) jsou nově vymezeny překryvné koridory nad plochami RZV pro technickou infrastrukturu CNZ
- mění se kódy navržených prvků (v kódech se ruší spojovník – např. místo TV-01 je nově jen TV01)

b) **Odůvodnění změny**

- Ve výkrese koncepce není nutné vymezovat pro jednotlivé záměry koridory, které mají být pro dané záměry chráněny a v rámci kterých mohou být dané záměry realizovány. Cílem je zde stanovit základní koncepci uspořádání součástí jednotlivých oborových podkoncepcí. I v případě veřejně prospěšných staveb, které jsou z návrhových prvků koncepce TI odvozeny, je lze v souladu s jednotným standardem zpracování ÚP vymezit pouze jako linii (tzn. bez koridoru) – podrobněji viz kap. I.9 (VPS/VPO).
- Byly upraveny principy koncepcí zásobování vodou a odkanalizování v souvislosti s úpravami zákona o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) č. 254/2001 Sb. Novou formulací byla v oddílu IV zdůrazněna priorita napojování nové zástavby na vodovodní a kanalizační sítě veřejné potřeby.
- Vymezení překryvných koridorů CNZ a úpravy kódů souvisí se standardizací územního plánu – podrobněji viz kap. I/24 Standardizace.

I.6.5.2 Koncepce vodních toků a ploch

(viz kap. I.7.5)

I.6.5.3 Koncepce zásobování vodou

a) **Zapracované změny**

- zpřesňují se stabilizované trasy vodovodů (Topolany, Hejčín, Droždín)
- doplňují se stabilizované trasy vodovodů (Okružní – Karla Mareše, I. P. Pavlova – Technopark)
- stabilizují se navržené a již realizované trasy vodovodů TV15, TV19 (část), TV21, TV22
- upravují se navržené trasy vodovodů TV04, TV09, TV18, TV23, TV25, TV26
- ruší se navržená trasa vodovodu TV10
- ruší se vymezení koridorů technické infrastruktury
- formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizované trasy jsou upraveny dle aktuálních podkladů ÚAP (tj. zákres v ÚP je upraven podle nejnovějšího podkladu od správců daných sítí). Jedná se jak o opravu dosavadního zákresu, tak o doplnění dalších (obvykle nově realizovaných) významných tras, které byly nově doplněny do koncepce. Z části se jedná o vodovody navržené v koncepci dosud platného ÚP, pak dochází ke zrušení návrhového prvku (celého nebo jeho realizované části) a jeho zahrnutí do stabilizovaných tras.
- Vzhledem k úpravám ploch s rozdílným způsobem využití dochází v některých oblastech k navazujícím úpravám navržených tras vodovodů. Typicky dochází ke změnám vymezení ploch veřejných prostranství, kterými jsou zároveň vedeny navržené vodovody. Tyto úpravy mají jen lokální význam a nemění celkovou koncepci zásobování vodou.
- Návrhová trasa TV25 byla upravena dle podrobnější dokumentace pro rozvoj území íza Okružní ulicí (prochází v trasách uvažovaných komunikací).
- Trasa TV10 byla určena pro napojení dosavadního rozvojového území Zlatého Dolu (v k.ú. Lošov) na veřejnou vodovodní síť. S ohledem na aktuální stav, kdy zde vznikla pouze jedna usedlost a území bylo v této podobě stabilizováno, není uvedené propojení nutné (objekty lze zásobovat z vlastní studny). Navržená trasa byla tedy zrušena.

I.6.5.4 Koncepce odkanalizování

a) **Zapracované změny**

- zpřesňují se stabilizované trasy kanalizací (Hejčín)
- doplňují se stabilizované trasy kanalizace (I.P. Pavlova – Technopark, Karla Mareše – Balcárkova, Dykova, U Sokolovny, Nedbalova)
- upravují se navržené trasy kanalizace TK11
- upravuje se ustanovení o odpadních vodách
- formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizované trasy jsou upraveny dle aktuálních podkladů ÚAP (tj. zákres v ÚP je upraven podle nejnovějšího podkladu od správců daných sítí). Jedná se jak o opravu dosavadního

zákresu, tak o doplnění dalších (částečně nově realizovaných) významných tras, které byly nově doplněny do koncepce.

- Trasa TK11 je určena pro napojení Samotíšek na kanalizační síť města Olomouce. Od vydání dosud platného ÚP Olomouc zde došlo ke změně koncepce navrženého napojení, která je nyní nově vkládána do návrhu ÚP. Jedná se tedy o zrušení dosud navržených tras a návrh nového cílového aktuálně sledovaného řešení, které je připravováno k realizaci.
- V koncepci bylo na základě § 5 odst. 3 vodního zákona upraveno ustanovení týkající se zabezpečení odvádění odpadních vod při umisťování staveb, provádění jejich změn nebo změn jejich užívání.

I.6.5.5 Koncepce odpadového hospodářství

a) **Zapracované změny**

- ruší se navržené sběrné dvory TO03, TO04, TO05, TO07 (nejsou v koncepci potřebné)
- zařízení odpadového hospodářství při ulici Dolní Novosadské se nahrazuje sběrným dvorem
- formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

- Dosud platný ÚP obsahuje návrh několika sběrných dvorů, které jsou pravidelně rozmístěny po celém území města. V současné době již tato koncepce není aktuální, město Olomouc sleduje rozvoj pouze několika sběrných dvorů, které jsou pro obsluhu jeho území dostatečné. Dochází tedy ke zrušené dosavadních návrhů sběrných dvorů v území, kde jejich realizace není nutná ani potřebná. Koncepce je dostatečně zajištěna zbývajícími (stávajícími či navrženými) sběrnými dvory.
- Při ulici Dolní Novosadské je v dosud platném ÚP zakresleno stabilizované zařízení odpadového hospodářství. S ohledem na nedávnou realizaci nového sběrného dvora byla dosavadní značka nahrazena značkou stabilizovaného sběrného dvora. Jedná se o zpřesnění koncepce dle současného stavu území.

I.6.5.6 Koncepce zásobování elektrickou energií

a) **Zapracované změny**

- zpřesňuje se stabilizovaná trasa elektrického vedení 22 kV Holice–Slavonín
- stabilizuje se navržená a již realizovaná trasa elektrického vedení 110 kV TE01 a elektrická stanice 110/22 kV TE02
- upravuje se umístění navržené elektrické stanice 110/22 kV TE04 a navazující trasy elektrických vedení TE03
- upravuje se navržená trasa elektrického vedení TE08
- ruší se navržená trasa elektrického vedení TE11
- upravuje se navržená trasa elektrického vedení TE12
- formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizované trasy jsou upraveny dle aktuálních podkladů ÚAP (tj. zákres v ÚP je upraven podle nejnovějšího podkladu od správců daných sítí). Jedná se jak o opravu dosavadního zákresu, tak o doplnění dalších (částečně nově realizovaných) významných tras, které byly nově doplněny do koncepce.
- Dosud navržené prvky TE01 a TE02 již byly realizovány (nová elektrická stanice 110/22 kV „Hněvotín“ v Nedvězí u dálnice D46), byly tedy v ÚP stabilizovány a z návrhu zrušeny.
- Dosud navržené prvky TE03 a TE04 (elektrická stanice 110/22 kV Slavonín) byly upraveny s ohledem na nevhodné umístění plánované rozvodny přímo v obytné zástavbě. Návrh elektrické stanice vychází z požadavku Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje, které pro tento záměr včetně napojujícího vedení 110 kV vymezují návrhové koridory TE2 a TE20. Pro elektrické vedení 110 kV a stanici 110/22 kV je v ZÚR OK návrhový koridor dotažen až dovnitř zástavby města k ulici Jižní, kde se nachází stávající elektrická rozvodna 22 kV. Tento návrh je dosud obsažen také v platném ÚP Olomouc, toto umístění elektrické stanice 110/22 kV je ale s ohledem na existující obytnou zástavbu nereálné a nevhodné, neboť provoz stanice generuje hlukové zatížení. Je proto vhodnější ji umístit dále od obytné zástavby. Nově je tedy plocha pro elektrickou stanici umístěna do nezastavěného území poblíž železniční tratě Olomouc–Prostějov na okraji k.ú. Slavonín jižně od rybníku Hamrys. Jiné umístění se ukázalo jako problematické či nevhodné – uvažováno bylo umístění mezi logistickým areálem při Dolní Novosadské a zástavbou Nemilan nebo v uvažovaném rekreačním území u rybníka Hamrys. V ZÚR OK je tento záměr vymezen jako dvě veřejně prospěšné stavby: TE2 (Transformační stanice 110/22 kV Slavonín) a TE20 (Napájecí vedení 110 kV pro transformační stanici 110/22 kV Slavonín) a je pro něj vymezen koridor o celkové šířce 400 m. V návrhu změny ÚP je tento koridor respektován, nicméně samotná transformační stanice je odsunuta dále od obytné zástavby, než je zakresleno v ZÚR OK. Vzhledem ke koncepčnímu charakteru zákresu v ZÚR OK a vzhledem k tomu, že navržené řešení respektuje koridor pro umístění napojovacího vedení 110 kV, lze konstatovat, že řešení je v souladu se ZÚR OK.
- Vzhledem k realizaci nové elektrické stanice 110/22 kV Hněvotín a ke zpřesnění plánovaných propojovacích vedení 22 kV pro spojení se stávající sítí města, bylo upraveno trasování prvku TE-08, který stanici propojuje se stávající elektrickou stanicí při ulici U Kovárny. Řešení vychází ze záměrů připravovaných společností ČEZ obsažených v aktuálních datech ÚAP.
- Ruší se navržená trasa TE11 (tj. přeložka stávajícího vedení 22 kV), neboť již byla částečně provedena a její větší rozsah není s ohledem na vymezení ploch nutný a potřebný. Při ulici Topolové je tedy stabilizována stávající trasa vedení 22 kV.
- Pro propojení nové elektrické stanice 110/22 kV Slavonín se stávající sítí 22 kV je navržena úprava dosavadní trasy TE12. Jedná se o plánované podzemní kabelové vedení, které novou stanici propojuje se stávající rozvodnou 22 kV při ulici Jižní. Jeho návrh je nutný pro vyvedení výkonu a posílení sítě 22 kV. Trasa je vedena podél veřejných prostranství tak, aby byla dobře realizovatelná.

I.6.5.7 Koncepce zásobování plynem

a) **Zapracované změny**

- zpřesňuje se stabilizovaná trasa plynovodu STL Partyzánská
- doplňují se stabilizované trasy plynovodu STL Topolany, Nové Sady, Droždín
- upravuje se umístění stabilizované regulační stanice plynu STL/NTL Lermontovova
- navrhuje se přeložka regulační stanice VTL Loudova TP05, zkrácení VTL plynovodu a navazující návrh přeložky STL plynovodů TP06
- ruší se prvky TP03 a TP04 (středotlaké plynovody) od třídy Míru do Topolan a podél letiště; ruší se část prvku TP01 (středotlaký plynovod) v ulici Týnecké
- formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizované trasy i stanice jsou upraveny dle aktuálních podkladů ÚAP (tj. zákres v ÚP je upraven podle nejnovějšího podkladu od správců daných sítí). Jedná se jak o opravu dosavadního zákresu, tak o doplnění dalších (částečně nově realizovaných) významných tras, které byly nově doplněny do koncepce.
- V rozvojovém území při Loudově ulici je v souladu s vydaným územní rozhodnutím navržena přeložka stávající regulační stanice VTL/STL na okraj rozvojového území (k železniční trati) tak, aby bylo možné návrhové smíšené obytné plochy efektivně využití pro zástavbu. Návazně je doplněna síť STL plynovodů tak, aby byla regulační stanice propojena se stávající distribuční plynovodní sítí a aby bylo možné území efektivně využít (částečně se jedná o přeložky stávající STL plynovodů, které územím s ohledem na plánovanou zástavbu prochází nevhodně). Cíle návrhu je vytvořit podklad pro celkovou úpravu plynovodní sítě v daném území, která umožní jeho efektivní využití pro zástavbu. Nové trasy plynovodů jsou umístěny do ploch veřejné rekreace (VTL plynovod + nová RS VTL/STL) a do ploch veřejných prostranství (nové STL plynovody).
- Prvky TP-01, TP-03 a TP-04 se ruší s ohledem na vyjádření správce plynovodní sítě (GasNet), který se těmito záměry nepočítá, a jejich realizace ani není s ohledem na uspořádání plynovodní sítě reálná. Jednalo se o návrh propojení jednotlivých částí plynovodní soustavy určené pro zvýšení bezpečnosti a možného alternativního zásobování částí města, které ale nejsou pro fungování města (ani v rozvojovém horizontu) potřebné a nezbytné. Z toho důvodu mohly být z ÚPO vypuštěny.

I.6.5.8 Koncepce zásobování teplem

a) **Zapracované změny**

- zpřesňují a doplňují se stabilizované trasy teplovodu (Řepčín, Neředín, Nová Ulice, Povel, Nové Sady, Hodolany, Holice, Bělidla)
- stabilizuje se navržená a již realizovaná trasa teplovodu TH03 (část v ulici Legionářské)
- formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizované trasy jsou upraveny dle aktuálních podkladů ÚAP (tj. zákres v ÚP je upraven podle nejnovějšího podkladu od správců daných sítí). Jedná se jak o opravu dosavadního zákresu, tak o doplnění dalších (částečně nově realizovaných) významných tras, které byly nově doplněny do koncepce.
- Dosavadní navržená trasa TH03 byla částečně realizována, její návrh je tedy z části zrušen a stabilizován v realizované poloze.

I.6.5.9 Koncepce elektronických komunikací

a) **Zapracované změny**

- doplňují se stabilizované trasy elektronických komunikací (podél železnice – Pavlovičky, Bělidla, Hodolany, Holice)
- formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

- Stabilizované trasy jsou upraveny dle aktuálních podkladů ÚAP (tj. zákres v ÚP je upraven podle nejnovějšího podkladu od správců daných sítí). Jedná se jak o opravu dosavadního zákresu, tak o doplnění dalších (částečně nově realizovaných) významných tras, které byly nově doplněny do koncepce

I.7 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

I.7.1 Obecně

a) **Zapracované změny**

- původní bod 6 platného ÚP je změněn na Část pět.

b) **Odůvodnění změny**

- Z důvodu zlepšení přehlednosti textové části územního plánu byly provedeny formální úpravy.
- Původní řazení kapitoly ve struktuře výroku je změněno. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I.7.2 Koncepce veřejné rekreace v krajině

a) **Zapracované změny**

- nahrazení prvku „zeleň rekreační krajiny“ hlavním využitím ploch rekreace RO
- přesunutí prvku „zeleň rekreačních nábřeží“ do základní koncepce
- formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

- Koncepce veřejné rekreace v krajině (viz Část pět) je nově popsána jako soubor vybraných ploch rekreace na oddechových plochách RO, jejímž hlavním využitím jsou pozemky veřejné rekreace v nezastavěném území (např. rekreační louky, přírodní koupaliště, pláže) a které jsou v Příloze č. 1 (Tabulce ploch) ÚP označeny jako „zeleň rekreační krajiny“.
- Základní koncepce rozvoje území města je nově zobrazena ve dvou schématech, z nichž jedno vyjadřuje koncepci rozvoje zástavby (Schéma urbánní koncepce), druhé koncepci rozvoje krajiny (Schéma krajinné koncepce). Druhé schéma vyjadřuje koncepci městotvorného využití vodních toků a systému zeleně. Jedním ze zobrazených jevů je i „zeleň rekreačních nábřeží“. Přesunem prvku dochází ke zpřehlednění základní koncepce územního plánu.
- V textu kapitoly došlo pouze k formálním úpravám. Faktické úpravy jsou odůvodněny v kap. I 7.1 tohoto odůvodnění.

I.7.3 Koncepce zemědělské krajiny

a) **Zapracované změny**

- upravují se, doplňují se nebo se ruší plochy s rozdílným způsobem využití dané koncepce
- formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

- V textu kapitoly došlo pouze k formálním úpravám. Faktické úpravy jsou odůvodněny v kap. I. 7.1 tohoto odůvodnění.

I.7.4 Koncepce lesů

a) **Zapracované změny**

- upravují se, doplňují se nebo se ruší plochy s rozdílným způsobem využití dané koncepce
- formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

- V textu kapitoly došlo pouze k formálním úpravám. Faktické úpravy jsou odůvodněny v kap. I 7.1. tohoto odůvodnění.

I.7.5 Koncepce vodních toků

a) **Zapracované změny**

- mění se kódy navržených prvků (v kódech se ruší spojovník – např. místo VT-01 je nově jen VT01)
- ruší se vymezení koridorů pro malý vodní tok
- ruší se návrh přeložky Přáslavické svodnice VT01
- formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

- Ve výkrese koncepce není nutné vymezovat pro jednotlivé záměry koridory, které mají být pro dané záměry chráněny a v rámci kterých mohou být dané záměry realizovány. Cílem je zde stanovit základní koncepci uspořádání prvků dané koncepce I v případě veřejně prospěšných staveb, které jsou z návrhových prvků koncepce vodních toků odvozeny, je lze v souladu s jednotným standardem zpracování ÚP vymezit pouze jako linii (tzn. bez koridoru) – podrobněji viz kap. I.9 (VPS/VPO).
- Od dosud navržené přeložky Přáslavické svodnice bylo upuštěno z důvodu nereálnosti, neefektivnosti a existujícího jiného řešení problematiky odvádění vod z daného území. Správce povodí ani město Olomouc tento záměr dále nesledují. Odvodnění území je možné realizovat úpravou stávajícího toku Přáslavické svodnice (viz navržené prvky VT13 a VT02) a snižováním odtoku dešťových vod ze zástavby vhodnými opatřeními (zadržování, vsakování).
- Úpravy kódů prvků souvisí se standardizací územního plánu – podrobněji viz kap. I/24 Standardizace.

I.7.6 Územní systém ekologické stability

a) **Zapracované změny**

- mění se kódy prvků v souladu s požadavek standardu zpracování územních plánů
- prvky ÚSES byly v souladu s požadavkem standardu rozčleněny na stav a návrh
- upravuje se vymezení prvků ÚSES RBC.270, NRBK.136/8, LBC.6, LBC.9, LBC.23, LBC.27, LBC.43, LBC.46, LBK.16, LBK.17, LBK.21, LBK.22, LBK.23, LBK.24, LBK.39, LBK.52, LBK.56, LBK.62
- nově se vymezují prvky ÚSES LBK.64 a LBK.65
- podmínky ÚSES jsou přeneseny do Části pět výrokové části ÚP
- formální úpravy textové části

b) **Odůvodnění změny**

- Úpravy prvků ÚSES vychází ze změn dotčených ploch s rozdílným způsobem využití. Nové hranice prvků ÚSES tedy kopírují upravené hranice daných ploch. Celková koncepce ÚSES se nemění, jedná se pouze o lokální úpravy jednotlivých součástí (posun, zpřesnění hranice) bez vlivu na celkové řešení. Úpravy v území kolem ZOO na Sv. Kopečku jsou zapracovány s ohledem na Plán místního ÚSES pro ORP Olomouc (Atregia, 2022). Úpravy ÚSES vyplývající ze standardizace jsou podrobněji popsány v kap. I/24 Standardizace.

I.7.7 Koncepce prostupnosti krajiny

a) **Zapracované změny**

- beze změn.

b) **Odůvodnění změny**

- Nebyly zapracovány žádné úpravy v této kapitole.

I.7.8 Koncepce protipovodňové ochrany

a) **Zapracované změny**

- upravuje se návrh protipovodňových opatření PP05, PP11, PP20
- stabilizují se navržené a již realizované části protipovodňových opatření PP-06 (část), PP-07, PP-08 (část), PP-09, PP-18 (část)
- formální úpravy textové části.

b) **Odůvodnění změny**

- V návaznosti na zpřesnění plochy dopravní infrastruktury pro severní dopravní propojení byla mírně upravena (posunuta) i trasa protipovodňové hráze PP05. Jedná se o zpřesnění, úprava nemá žádný vliv na celkovou koncepci řešení PPO.
- V případě prvku PP11 (poldr u toku Nemilanky) dochází v návaznosti na úpravu ploch k jeho mírnému rozšíření i do prostoru mezi jeho dosavadní návrh a tok Nemilanky. Jedná se o zpřesnění, úprava nemá žádný vliv na celkovou koncepci řešení PPO.
- V případě poldru Zolova (PP20) dochází k jeho zpřesnění dle pozemků v KN (opět v návaznosti na úpravu ploch). Z poldru jsou vyjmuty pozemky ležící západně od toku Nemilanky (součást stabilizované zástavby) a naopak je mírně rozšířen na celý pozemek p.č. 91. Řešení opět nemá žádný vliv na celkovou koncepci PPO.
- S ohledem na dokončenou realizaci části protipovodňových opatření podél řeky Moravy byly stabilizovány dosud navržené prvky (nebo jejich části) liniové protipovodňové ochrany. Jedná se o části PPO na toku Moravy (a částečně Bystřice) od mostu Komenského po železniční most u nových Sadů, včetně ohrázování „ostrova“ kolem dětského domova a Povodí Moravy.

I.7.9 Koncepce protierozní ochrany

a) **Zapracované změny**

- mění se kódy navržených prvků (v kódech se ruší spojovník – např. místo PE-01 je nově jen PE01)
- ruší se vymezení koridorů pro protierozní opatření
- upravuje se definice ochranného zatravnění
- upravuje se navržené ochranné zatravnění PE73
- formální úpravy textové části

b) **Odůvodnění změny**

- Ve výkrese koncepce není nutné vymezovat pro jednotlivé záměry koridory, které mají být pro dané záměry chráněny a v rámci kterých mohou být dané záměry realizovány. Cílem je zde stanovit základní koncepci uspořádání prvků dané koncepce. I v případě veřejně prospěšných staveb, které jsou z návrhových prvků koncepce protierozní ochrany odvozeny, je lze v souladu s jednotným standardem zpracování ÚP vymezit pouze jako linii (tzn. bez koridoru) – podrobněji viz kap. I.9 (VPS/VPO).

- U Chválkovické ulice došlo k úpravě ploch – zrušení plochy pro dříve plánované obratiště tramvaje a její nahrazení rozšířenou sousední návrhovou plochou zemědělskou. Návazně byl upraven i prvek ochranné zatravnění PE73, pro který je daná návrhová plocha zemědělská určena.
- Prvek „ochranné zatravnění“ je nově uveden v Části šest, oddíl IV. (překryvné prvky koncepce uspořádání krajiny). Jeho definice byla rozšířena tak, aby dané záměry mohly zahrnovat více různých způsobů řešení protierozní ochrany (třeba i na menší části vymezeného území).
- Úpravy kódů prvků souvisí se standardizací územního plánu – podrobněji viz kap. I/24 Standardizace.

I.7.10 Koncepce hodnotných částí krajiny

a) **Zapracované změny**

- upravuje se vymezení hodnotných částí krajiny
- formální úpravy textové části

b) **Odůvodnění změny**

- Vymezení hodnotných části krajiny bylo celkově přeřešeno. Nově tato území zahrnují zejména zelené klíny, směřující z krajiny do města podél toku Moravy a Bystřice, rekreačně přírodní prstenec obepínající zástavbu na západě města (včetně Neředínského horizontu) a lesní komplex na Sv. Kopečku a jeho okolí. Cílem je chránit a podporovat v tomto území krajinné a přírodní hodnoty, rozvíjet krajinnou zeleň a další opatření zvyšující ekologickou stabilitu krajiny i její estetickou hodnotu, vytvářet podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny a vhodně rozvíjet podmínky pro rekreační využívání krajiny obyvateli města Olomouce formou nepobytové rekreace. a využití pro rekreaci. S ohledem na tyto cíle bylo vymezení hodnotné krajiny upraveno (nově nezahrnuje území západně od dálnice D35, naopak bylo rozšířeno, aby jeho vymezení odpovídalo výše uvedené charakteristice. Do hodnotné krajiny mohou být zahrnuty i enklávy zástavby (např. statek Nový Dvůr, forty, zahrádkářské osady), které jsou dnes přirozenou součástí krajiny kolem Olomouce.

I.7.11 Koncepce dobývání nerostů

a) **Zapracované změny**

- beze změn.

b) **Odůvodnění změny**

- Nebyly zapracovány žádné úpravy v této kapitole.

I.8 PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

a) **Zapracované změny**

- stanovuje se charakter území a obecné podmínky přípustnosti pro celé území města
- byly upraveny podmínky využití ploch
- upravuje se charakteristika podmínek prostorového uspořádání, zejména se nově stanovují podmínky pro stabilizované plochy
- vymezující se části území s prvky regulačních plánů a stanovují se podmínky prvků regulačního plánu
- vkládají se podmínky překryvných prvků
- úprava druhů ploch s RZV dle standardizace
- původní bod 7 platného ÚP je změněn na Část šest

b) **Odůvodnění změny**

- Změny typů ploch a jejich označení vyplývající se standardizace zpracování územních plánů jsou podrobněji popsány v kap. I/24 Standardizace.
- Na podkladu (nového) stavebního zákona, v souladu s ním a ve vazbě na územní plán se podrobněji definuje pojem „charakter území“. Charakter území, jak ho definuje § 41 NSZ, v sobě zahrnuje všechny funkční, prostorové i hodnotové složky prostředí, včetně jejich vazeb. Z definice § 41 vyplývá, že územní plán vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením jejich podmínek, včetně podmínek prostorového uspořádání, a stanovením základní koncepce a koncepce ochrany a rozvoje hodnot, stanovuje charakter území města. V případě návrhových ploch rovněž za pomocí prvků regulačního plánu, v případě stabilizovaných ploch s přihlédnutím k harmonickému měřítku okolní zástavby, kapacitě úměrné potenciálu daného území a k vzájemným vazbám v krajině.
- Úprava rovněž zřetelněji charakterizuje hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. V oddílu jsou nově stanoveny obecné podmínky přípustnosti, které platí na celém území města nebo na jeho části napříč plochami s rozdílným způsoben využití. Tyto podmínky jsou souhrnem regulativů, které se vyskytují ve všech podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití (např. veřejná dopravní infrastruktura, veřejná technická infrastruktura, vodní toky a plochy). Tím se zpřehlední regulace. Dále je zde uvedena nepřípustnost funkce bydlení a pobytové rekreace v nezastavěném území, která vychází z ustanovení novelizovaného § 122 (nového) stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů. Rovněž je sem přesunuto ustanovení z původního bodu 3.4.7. Svojí povahou se jedná o obecný regulativ, nikoliv koncepci. Dalším ustanovení je sem přesunuto z původního bodu 4.7.1 písm. e) ÚP. Text regulující stavby na stávajících pozemcích rodinných domů byl doplněn o příbuzné pozemky bytových domů. Proto souhrnně zahrnuje pozemky staveb pro bydlení. Obdobně jsou sem přesunuta další čtyři ustanovení z bodu 3.4.7. Jejich formulace byly formálně zpřesněny. Svojí povahou se jedná o obecné regulativy, nikoliv koncepci. Ustanovení o výměře pozemků rodinných domů bylo rozšířeno na všechna metodicky možná území, tudíž nejenom zastavitelná tak, aby každé nové umístění rodinného domu ukrojilo pouze maximálně 1200 m² území. Tím je zajištěna ochrana před nadměrným zabíráním vymezených ploch, a sekundárně

k novému zabírání nezastavěného území při změnách územního plánu. Výjimku tvoří pouze přiléhající části zastavěného území či zastavitelných ploch k nezastavěnému území, které mají možnost vytváření větších parcel v souvislosti s rozvolněných charakterem zástavby tohoto území. Spodní hranice výměry parcel byla zrušena jako neúčelná hodnota. Menší výměra pozemku rodinného domu než 200 m^2 je výjimečná, a tudíž neohrožující koncepci územního plánu. Ustanovení o povinnosti doplňovat parkovací a odstavná stání v plochách smíšených obytných) je do územního plánu nově doplněno pro zkvalitnění stávajících i navrhovaných rezidenčních oblastí.

- **Regulace** území původně zajišťována některými překryvnými prvky je nově zajištěna ustavením speciálního hlavního využití. Například prvek „zeleň hřbitovů“ je nově zajištěn hlavním využitím ploch veřejného vybavení nebo prvek „kemp“ je nově zajištěn hlavním využitím ploch veřejného vybavení. Změna je vedena snahou o lepší přehlednost územního plánu a kladením důrazu na podmínky využití ploch.
- V podmínkách využití jednotlivých ploch byly z důvodu lepší propojenosti regulací a Přílohy č. 1 (Tabulka ploch) doplněny výrazy, které se v Tabulce ploch vyskytují, např. „obchod nad 2500 m^2“, „bez ČS PHM“, či „obrana a bezpečnost“.
- Návětí podmíněně přípustných využití jsou upraveny tak, aby byly lépe zřetelné podmínky, za nichž mohou být záměry v dané ploše povoleny. S tím souvisí vypuštění některých nadbytečných textů, které zdvojují podmínky využití, např. dovětky „(…) v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem“, když požadavky na zajištění těchto nároků jsou uvedeny v článku o charakteru území.
- Podmínky prostorového uspořádání jsou doplněny o odkaz na nově ustanovený článek s podmínkami prvků regulačního plánu.
- V podmínkách **ploch smíšených obytných všeobecných (SU)** je redukován odkaz na zajištění ochrany před hlukem a vibracemi. Toto zrušení je formálního charakteru, který nemá vliv na posuzování konkrétních záměrů v navazujících správních řízeních. Tuto podmínku (ať již bude či nebude uvedena v územním plánu) z povahy věci musí splnit každý stavební záměr, který je umisťován v území, má-li být povolen, neboť v zásadě platí, že nelze povolit stavební záměr, který hygienické limity nesplňuje. Toto se děje pouze v případě konkrétního záměru v území a jeho vlivu na okolí v rámci navazujících správních řízení, např. územního řízení. Podmínka posuzování hluku a vibrací je tedy v územním plánu nadbytečná. U územního plánu, který je koncepčním dokumentem, který neobsahuje konkrétní záměry, ale dává rámec pro budoucí umisťování konkrétních záměrů do území, toto nelze vyžadovat, respektive je to nadbytečné. Územní plán je dokumentace, který konkrétní stavby neumisťuje, dává rámec, stanovuje plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci).
- V bodě 7.1.2. písm. b), který připouští v plochách smíšených obytných všeobecných (SU) bytové domy, je doplněn požadavek na umisťování potřebných parkovacích a odstavných stání alespoň z 90 % jejich součtu na stavebním pozemku bytového domu. Toto ustanovení sleduje ochranu přilehlých veřejných prostranství před jejich nadměrným zahlcením prostřednictvím vozidel obyvatel, přičemž hlavní tíhu jejich umisťování musí nést stavební pozemky daného stavebního záměru (bytového domu).

- Úprava problematiky parkovacích stání proběhla rovněž ve vztahu k požadované integraci těchto stání do společného objektu se záměrem. Nově je možné tato stání umisťovat i do zvláštního objektu vedle objektu záměru. Tím je umožněno různorodější půdorysné uspořádání objektu na pozemku, avšak je zároveň zachován původní smysl regulace, tj. ochrana nezastavěné části stavebního pozemku. Jedná se o úpravu ustanovení týkajících se bytových domů, polyfunkčních domů, administrativy, vědy a ubytování, veřejného vybavení a obchodu.
- Do nepřípustné využití ploch smíšených obytných všeobecných (SU) bylo přidáno ustanovení, které **nepřipouští umisťování bytových domů velkého měřítka** v bývalých samostatných vesnicích na okraji Olomouce. Z důvodu přiměřeného rozvoje zástavby v příměstské zástavbě byla velikost možných bytových domů omezena kapacitou bytových domů, respektive počty bytových jednotek v těchto domech, tak aby jejich výstavba nepřetěžovala přes míru okolní území zejména co se týká parkovacích stání. Maximální možný počet bytových jednotek byl stanoven na dvojnásobek maximálního možného počtu bytových jednotek u rodinných domů. Takovýmto bytovým domům se pro účely tohoto územního plánu rozumí bytové domy s počtem maximálně šesti bytových jednotek a jsou zvány malobytovými domy. Ty budou vzhledem k definovaným maximálním výškám v jednotlivých plochách smíšených obytných příměstských lokalit dosahovat max. dvou až tří nadzemních podlaží. Definice je vložena do Pojmů. Takové omezení se týká sídel, které spadají prostřednictvím polycentrického systému města do kategorie příměstských center. Jsou to Chomoutov (lokalita L.18), Týneček (lokalita L.19), Droždín (L.20), Svatý kopeček (L.21), Radíkov (L.22), Lošov (L.23), Nemilany (L.27), Nedvězí (L.29), Topolany (L.31). Ostatní území města, byť obdobného charakteru, musí v tomto ohledu snést vyšší míru zástavby, respektive jeho měřítka, což je vyvoláno přirozeným plošným a prostorovým růstem města Olomouc. Toto obecné rozdělení města na dvě části z hlediska přípustnosti měřítka bytových domů, je v konkrétních plochách pro konkrétní situace navíc individuálně specifikováno prostřednictvím prostorových podmínek (zejména max. výškou), a to zvlášť pro každou plochu.
- V podmínkách ploch SU je nově uvedeno, aby v případě, že 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. Toto ustanovení směřuje k zajištění minimálních nároků na ochranu krajinného rázu ve městě, a to v plochách smíšených obytných, které tvoří převažující rozlohu „stavebně“ využitelného území města.
- **Podmínky ploch rekreace individuální (RI)** byly upraveny. V přípustném využití ploch RI byl upraven. Charakteristika pozemků veřejné rekreace byla doplněna o výraz hřiště, které je v souladu s dosavadním chápáním určení těchto pozemků. Výraz hřiště je míněn v širším slova smyslu, tj. hřiště dětské i sportovní, avšak veřejné, nikoliv určené pro soukromé či klubové provozování. Hřiště sloužící pro zajištění každodenní veřejné rekreace zejména pro místní rekreanty a obyvatele. V podmíněně přípustném využití plochy RI byly možnosti umisťovat objekty stravování, kultury a církve z důvodu rušivého nebo cizorodého funkčního prvku v chatových a zahrádkářských oblastech vypuštěny.
- **Podmínky ploch zemědělských všeobecných (AU)** jsou upraveny. Hlavní využití je zúženo pouze na pole, trvalý travní porost, vinice a chmelnice. Sady a školky dřevin jsou

přesunuty do podmíněně přípustného využití za podmínky, že neomezí prostupnost a nenaruší harmonické měřítko krajiny. Tím je pro hlavní druhy ZPF zpřehledněno využití anaopak zpřísněny podmínky pro druhy pozemků, které by mohly sloužit nezemědělské funkci (např. rekreaci). Přípustné využití je doplněno o tzv. oplocenky, které slouží k místní produkci zemědělských plodin, přičemž je omezena jejich dočasnost. V souvislosti s tím bylo sjednoceno užití výrazů „prostupnost“ a „průchodnost“ v celém územním plánu. Oba dva výrazy byly dosud chápany obsahově totožně. Smyslem úpravy je omezit možnost dvojího výkladu. Vzhledem k absenci výrazu „průchodnost“ ve stavebním zákonu, byl tento výraz nahrazen výrazem „prostupnost“, který se ve stavebním zákoně vyskytuje.

- Jako nepřípustné byly nově stanoveny stavby pro zemědělství (vyjma staveb pro včelařství a rybářství) v tzv. hodnotné části krajiny, což je území vymezené ve výkresu Koncepce krajiny a systému sídlení zeleně. Toto území je definované již v platném územním plánu, avšak Soubor změn č. X/2A toto území prověřil právě ve vztahu k nepřípustnosti zemědělských staveb. Ty byly z této pohledově nejexponovanější části území, která navíc bezprostředně sousedí se zastavěným územím, vyloučeny. Hodnotná část krajiny byla v tomto ohledu upravena.
- **Dočasným stavbám** je sjednocena lhůta dočasnosti 6 let (vyjma zařízení staveništ). Tím je zajištěn rovný přístup pro dočasně povolované stavby podle druhu (viz níže uvedená tabulka). Vzhledem k charakteru ploch smíšených výrobních, které slouží k zabezpečení podmínek pro umísťování výrobních a další podnikatelských záměrů primárně bez bydlení, a jsou tudíž vhodné pro rušivější provozy, je zrušena dočasnost umisťování autobazarů.

Druhy dočasných staveb	Doba (roky)	PRZV (kódy ploch)
prodejní stánky	6	SU
autobazary	6	SU
reklamní zařízení (omezené plochou a umístěním dle polycentrického systému)	6	SU, HU, RO, OV, PU, DU, TU
staveniště	2	SU, HU, RO, OV, PU, DU, TU, AU, LU, WU
stávající jednotlivé či řadové garáže označené v Tabulce ploch	6	SU
úkryty na nářadí do 5 m² zastavěné plochy	6	RO, OV, DU, TU
oplocenky	6	AU

Obr. I.1: Přehledová tabulka druhů dočasných staveb a jejich doby dočasnosti v jednotlivých podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití (PRZV).

- **Umisťování reklamy se v řešeném území upravuje.** Přípustnost či nepřípustnost umisťování reklamy v polycentrickém systému města z důvodu zajištění kvalitního veřejného prostranství v nejexponovanějších místech města je regulována v jednotlivých podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití. Reklamní zařízení do 0,6 m^2, což je velikost odpovídající vývěsním štítům, jsou povolena na celém území města. Reklamní zařízení nad 0,6 m^2, nejsou povolena v městském centru, které je z hlediska estetických požadavků na vizuální smog nejpřísněji chráněné území. Reklamní zařízení větší než 2,4 m^2, což je velikost odpovídající tzv. citylightům, nejsou povolena ve všech oblastech

spadajících do polycentrického systému města s výjimkou dopravně významných ulic, kde mohou reklamní zařízení dosahovat až 8 m². Všechna reklamní zařízení vázaná k polycentrickému systému jsou přitom povolována jako dočasná na dobu 6 let. V případě překryvu dvou prvků polycentrického systému, platí podmínka přísnější, tj. menší plocha reklamního zařízení. Vně oblasti polycentrického systému v plochách SU, HU, RO, RI, OV, PU, DU, TU není velikost reklamních zařízení regulována, avšak podléhají podmínce dočasnosti. V plochách AU, LU, WU reklamní zařízení povolena vůbec nejsou

Oblasti polycentrického systému	Plocha reklamního zařízení		
	max. 0,6 m²	0,6–2,4 m²	2,4–8 m²
městské centrum	○	×	×
městské subcentrum hlavní	○	○	×
městské subcentrum doplňkové	○	○	×
příměstské subcentrum	○	○	×
městská třída	○	○	×
dopravně významná ulice	○	○	○

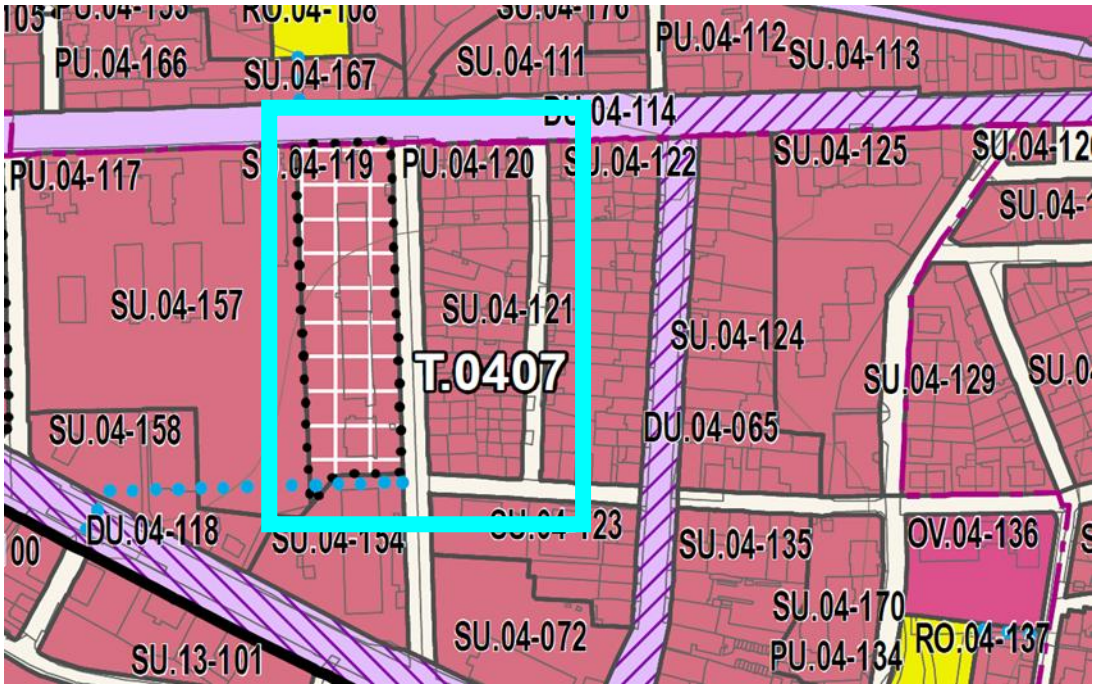
Obr. I.2: Přehledová tabulka velikosti reklamních zařízení a jejich přípustnosti (○) / nepřípustnosti (×) v jednotlivých oblastech polycentrického systému města.

- Ze systému městských tříd jsou vyňaty tzv. dopravně významné ulice, které mají nižší nároky na kultivaci veřejného prostranství z hlediska přítomnosti obchodního parteru.
- Z podmíněně přípustného využití ploch veřejných prostranství, dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a vodních a vodohospodářských se vypouští možnost rozšířeného využití vymezených ploch na základě zpracování územních studií. Územně plánovací podklad neslouží k úpravám hranic ploch vymezených územním plánem.
- **Umisťování zařízení pro nakládání s odpady se upravuje.** Vzhledem k široké škále druhů těchto zařízení (ať již z hlediska prostorových nároků, tak i zátěže na životní prostředí) se jejich regulace upravuje, respektive zpřehledňuje. Proto je v obecných podmínkách přípustnosti uvedeno, že i když se jedná o veřejnou technickou infrastrukturu, její regulace je uvedena v jednotlivých podmínkách ploch s rozdílným způsobem využití. Nejnižší prostorové i zatěžující nároky vykazují stanoviště sběrných nádob, tj. umisťování jedné či více popelnic, kontejnerů či veřejných odpadových košů, a to formou např. kontejnerových přístřešků či podzemních hnízd. Přípustnost umisťování těchto zařízení lze tedy stanovit ve všech druzích ploch vyjma ploch zemědělských a lesních, kde není již účelné z hlediska ochrany přírody a krajiny takováto zařízení připouštět. V přípustném využití ploch smíšených výrobních toto označení (stanoviště sběrných nádob) nahrazuje výraz zařízení pro sběr a třídění komunálního odpadu. Ostatní regulace zařízení pro nakládání s odpady zůstává stejná jako v platném územním plánu. Zařízení odpadového hospodářství (např. třídírny odpadů, sběrné dvory, zařízení pro recyklaci odpadu, likvidaci biologického odpadu a zařízení pro energetické využití odpadu) jsou tudíž nadále přípustná v plochách technické infrastruktury a spolu se zařízeními pro nakládání s biologicky rozložitelným odpadem také v plochách smíšených výrobních. V plochách

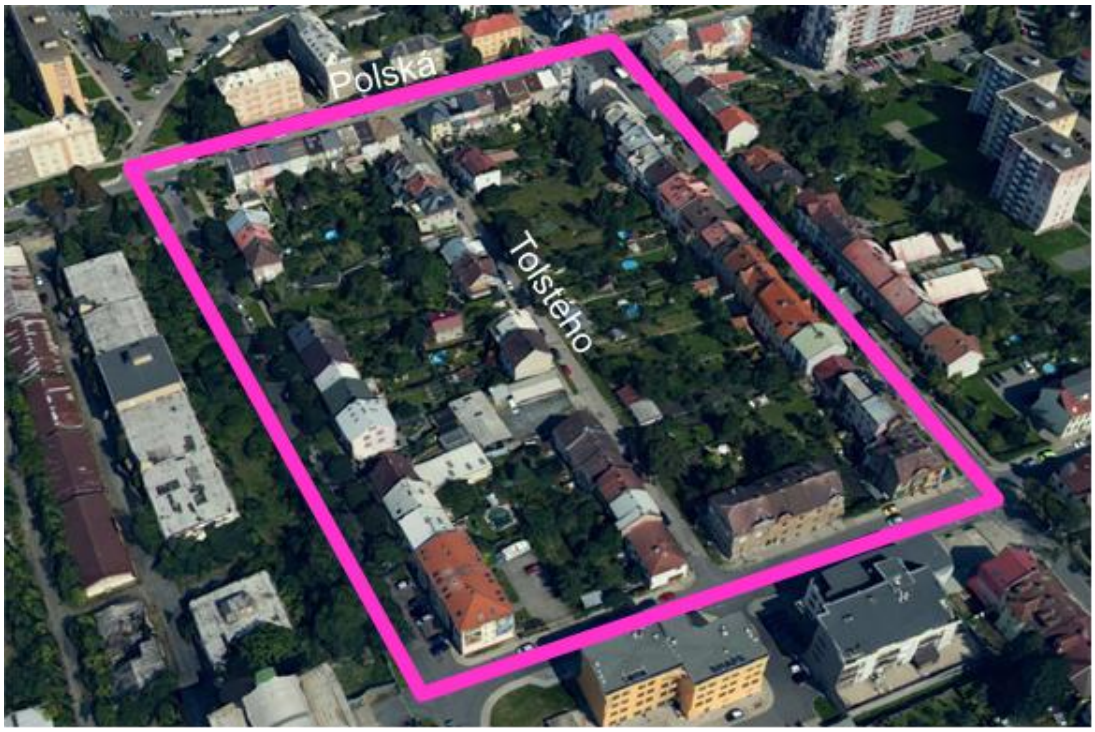
rekreace na oddechových plochách je výslovně nepřípustné umisťování zařízení pro energetické zpracování opadu. Nepřípustnost obdobných zařízení v plochách vymezených v nezastavěném území (např. AU, LU, WU) je zajištěna prostřednictvím zákazu umisťování zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

- Změnou ÚP bylo prověřeno vymezení stabilizovaných a návrhových ploch na celém území města. Stabilizace proběhla s ohledem na stávající funkční i prostorové podmínky. V návaznosti na to byly nově definovány podmínky prostorového uspořádání pro stabilizované plochy, tj. maximální výška pro stabilizované plochy, zastavěnost, strukturu zástavby a minimální podíl zeleně. Pro novou zástavbu ve stabilizovaných plochách nejsou stanoveny číselné hodnoty, ale jejich podoba se odvíjí od stávající výšky, zastavěnosti, struktury zástavby a podílu zeleně. Tím je dána větší váha udržení stabilního prostředí v takto definovaných plochách. Maximální výška ve stabilizovaných se odvozuje od převažující zástavby v ploše (v Tabulce ploch označeno jako PV), zastavitelnost ve stabilizovaných plochách se odvozuje od stávající zastavěnosti (v Tabulce ploch označeno jako E%). Struktura zástavby se ve stabilizovaných plochách chrání v blokové zástavbě a v sídlištích, kde se odvozuje od převažujícího charakteru existující zástavby (v Tabulce ploch označeno jako Be a Se). Cílem je v obou případech ochrana rekreační funkce částí vnitrobloků a veřejných prostranství, v případě městského jádra a okolí ochrana kompaktní řadové zástavby města a v případě sídlišť ochrana veřejných prostranství před další nevhodnou zástavbou. Obdobně se odvozuje i podíl zeleně ve stabilizovaných plochách (označeno jako e%). V tabulce maximálních výšek jsou dodány specifické výšky označení kódem SV, jejichž hodnoty jsou souhrnně převzaty ze zpřesnění podmínek využití. Výjimkou je pouze ponechání specifické výšky v původním znění pro oblast Šantovky (plocha SU.03-056) z důvodu neukončeného pořizování Změny č. II ÚP Olomouc.
- Původní územní plán stanovil u vybraných ploch individuální rekreace (Z) regulaci hlavního využití spočívající v možnosti umisťování rekreačních chat do 40 m² zastavěné plochy; na ostatních plochách tato možnost stanovena nebyla. V rámci Změny ÚP byla tato regulace přesunuta z části regulativů PRZV do Podmínek prostorového uspořádání, kde je pod kódem „Z%“ stanoveno: „Na pozemku pro rodinnou rekreaci s výměrou 400 m² a větší se umisťují budovy do celkového součtu 40 m² jejich zastavěné plochy. Na pozemku pro rodinnou rekreaci s výměrou do 400 m² se umisťují budovy do celkového součtu zastavěných ploch o velikosti 10 % plochy stavebního pozemku.". Nově se limit nevztahuje pouze na velikost jednotlivé rekreační chaty, ale na celkový součet zastavěných ploch všech budov na pozemku, přičemž je diferencován podle výměry stavebního pozemku. Úprava tak zpřesňuje regulaci intenzity využití území a zajišťuje přiměřenější vztah mezi rozsahem zástavby a velikostí pozemku. Úprava zároveň zvyšuje přehlednost a vymahatelnost regulativů a přispívá k ochraně krajinného rázu a rekreačního charakteru území. Doplněním regulace „U%“ došlo v plochách individuální rekreace na území CHKO ke zpřísnění podmínek prostorového uspořádání spočívajícímu ve snížení maximální zastavěnosti pozemků, a to z 40 m² na 25 m² u pozemků o výměře 400 m² a větší a z 10 % na 6 % plochy stavebního pozemku u pozemků do 400 m². Úprava reaguje na zvýšené nároky ochrany krajinného rázu a přírodních hodnot chráněného území a sleduje omezení intenzity zástavby tak, aby byl zachován jeho rekreační a krajinářský charakter.

- Podmínky prostorového uspořádání pro návrhové plochy byly rovněž upraveny. Charakteristika maximální výšky byla upravena kvůli případům zástavby se vstupním podlažím nadstandardní výšky (tzv. obchodní parter), kvůli případům zástavby s vyššími světlými výškami podlaží budov (zejména administrativních), nebo kvůli nestandardnímu umisťování zástavby podél sklonitého veřejného prostranství. V těchto případech se zástavba „nevleze“ do stávajících standardních hladin maximální výšky, a je přikročeno ke dvěma úpravám. Ke zvednutí standardních výškových hladin o 1 m (od třech podlaží výše) a k vložení výjimky pro překročení výšky římsy či okapní hrany. Standardní výšky 10/14, 13/17, 17/21 a 19/23 se zvedají na 11/15, 14/18, 18/22 a 20/24 m. Výčet hladin maximální výšky zástavby po Změně ÚP s uvedením hlavních charakteristik jim přináležející zástavby - viz tab. I01. Do charakteristiky maximální výšky se vkládá věta, že lze výšku římsy, okapní hrany nebo atiky stavby se stanovenou hodnotou do 25 m překročit o max. 10 % stanovené výšky, nad 25 m výšky o 5 %.
- Stanovení převažující výšky ve stabilizovaných plochách je definováno v Pojmech jako výška zástavby, jejíž plocha tvoří nadpoloviční většinu součtu všech v danou chvíli zastavěných ploch hlavních staveb v ploše. Jinak řečeno maximální možná výška nového záměru v území může dosáhnout výšky, kterou dosahuje převážná většina zástavby v ploše. Započitatelnou zástavbou se v tomto případě míní pouze hlavní stavby, nikoliv stavby doplňující (např. altány, garáže). V případě proluky v homogenně vysoké zástavbě je tedy maximální výška záměru v proluce rovna výšce stávající zástavby. Jestliže jsou ve stabilizované ploše dvě skupiny zástavby s různou výškou, je rozhodující, která skupina půdorysně převažuje. Takovým případem jsou dvě plochy SU.04-121 a SU.04-122, kde podél ulice Tolstého jsou dva stavební bloky převážně rodinných domů. Převážná výška existující zástavby obou bloků zvlášť má dvě nadzemní podlaží a podkroví. Proto jakýkoliv nový záměr v jednom i druhém bloku nemůže přesáhnout tuto převažující výšku, i když se v území vyskytují některé stavby vyšší (viz obr. I01 a I02). Potud způsob stanovení převažující výšky (PV). Výslednou výšku záměru však mohou ještě ovlivňovat dodatečné podmínky pro výstavbu zejména v prolukách, či na nárožích bloků. Správní úvahu je nutné vždy dělat pro každý záměr zvlášť, a vždy je nutné přihlédnout i k objemu a měřítku zástavby v ploše.
- Dodatečná ustanovení o maximální výšce jsou doplněna rovněž o možnost, aby maximální výšku zástavby bylo možno překročit při dostavbě proluk a architektonicky odůvodněných nástaveb do výšky sousedních stávajících staveb. Dle platných podmínek lze dostavět proluku, ale nelze např. přízemní dům nastavět do výšky sousedních 4podlažních domů, nebo nastavět polovinu domu do výšky druhé poloviny. Tímto je tato disproporce z hlediska prostorový podmínek v území zrušena.



Obr. I.3: Výřez hlavního výkresu s vyznačenými stabilizovanými plochami SU.04-121 a SU.04-122



Obr. I.4: Výřez z 3D pohledu na zástavbu s vyznačenými stabilizovanými plochami SU.04-121 a SU.04-122.

Výšková hladina	Charakteristika určení	Změna oproti platnému ÚP
standardní výškové hladiny		
3/5	zejména pro stavby pro rodinnou rekreaci v plochách individuální rekreace	beze změny
5/7	zejména pro přízemní zástavbu občanského vybavení v plochách veřejného vybavení a veřejné rekreace	beze změny
7/10	zejména dvoupodlažní rodinné domy s podkrovím v plochách smíšených obytných	beze změny
11/11	zejména pro stavby pro výrobu a skladování v plochách smíšených výrobních	beze změny
11/15	zejména třípodlažní bytové domy s ustoupeným čtvrtým podlažím v plochách smíšených obytných	změna č. X/2A (původně 10/14)
14/18	zejména čtyřpodlažní bytové nebo administrativní domy s ustoupeným pátým podlažím v plochách smíšených obytných	změna č. X/2A (původně 13/17)
15/15	zejména pro stavby pro výrobu a skladování v plochách smíšených výrobních	beze změny
18/18	zejména pro stavby pro administrativu, výrobu a skladování v plochách smíšených obytných a smíšených výrobních	změna č. X/2A
18/22	zejména pětipodlažní bytové nebo administrativní domy s ustoupeným šestým podlažím v plochách smíšených obytných	změna č. X/2A (původně 17/21)
20/24	zejména šestipodlažní bytové nebo administrativní domy s ustoupeným sedmým podlažím v plochách smíšených obytných	změna č. X/2A (původně 19/23)
25/29	zejména osmipodlažní bytové nebo administrativní domy s ustoupeným devátým podlažím v plochách smíšených obytných	beze změny
individuální výškové hladiny		
5/5	individuální maximální výška (RI.17-030)	změna č. X/2A
8/8	individuální maximální výška (OV.10-052 - změna č. V)	beze změny
13/17	individuální maximální výška (SU.05-020, SU.05-044)	beze změny
14/14	individuální maximální výška (HU.16-059, SU.27-030)	změna č. X/2A
13/17,5	individuální maximální výška (SU.05-020)	změna č. X/2A
17/17	individuální maximální výška (DU.04-161, SU.13-011)	změna č. X/2A
20/22	individuální maximální výška (OV.05-091)	změna č. X/2A
26/26	individuální maximální výška (SU.03-090)	změna č. X/2A
27/27	individuální maximální výška (SU.02-075)	změna č. X/2A
29/29	individuální maximální výška (SU.03-007, SU.03-106)	beze změny
30/30	individuální maximální výška (RO.04-160, HU.11-057)	změna č. X/2A
32/32	individuální maximální výška (OV.14-082, OV.14-093 - FN)	změna č. X/2A
40/40	individuální maximální výška (SU.04-032 - hotel Flora)	změna č. X/2A
75/75	individuální maximální výška (SU.03-021)	změna č. X/2A
sv00	individuální maximální výška (viz kap. a1 7.12. odůvodnění)	částečně změna č. X/2A

Obr. I.5: Tabulka s výčtem hladin maximální výšky zástavby po Změně ÚP

- V dodatečných ustanoveních o maximální výšce je upravena definice procentuálního způsobu určení maximální zastavěnosti ploch. Kromě formulačních úprav byla zpřísněna možnost zápočtu podzemních staveb se zelenou střechou. Úprava sledovala také zjednodušení výpočtu. Původní vazba definice na všechny stavby byla omezena jen na budovy. Stavby jsou široký pojem od budov, přes komunikace po sítě technické infrastruktury, přičemž zastavěností se primárně míní podíl zastavěného půdorysu domů k volnému prostoru. Z důvodu ochrany tohoto volného prostoru, respektive jeho rostlého terénu a schopnosti vsaku, byla možnost umístění podzemních staveb (zejména pro podzemní garáže) ve výpočtu omezena jen na polovinu jejich půdorysných rozměrů.
- Vymezení typů struktur zástavby pro návrhové plochy bylo nahrazeno dvěma typy – tzv. blokovým a vilovým charakterem zástavby (Bn, Vn), které zajišťují nejdůležitější vztah mezi zástavbou a veřejným prostranstvím, tj. uspořádanost staveb z pohledu veřejného prostranství. Veřejné stavby, které byly z velké míry určené jako solitérní zástavba není nutné v tomto směru konzervovat (svým charakterem se v některých případech přibližují blokovému typu), stejně jako není nutné výrobním areálům přiřazovat areálový typ zástavby. V těchto případech je účelnější nechat strukturu zástavby neurčenou a řešení otevřené lepšímu uspořádání.
- V oddílu VI. je upravena definice procentuálního způsobu určení minimálního podílu zeleně. Kromě formulačních úprav byl způsob výpočtu zpřísněn. Z důvodu ochrany rostlého terénu byla vyloučena možnost zápočtu parkovacích ploch se zatravňovacími dlaždicemi omezena možnost zápočtu podzemních staveb (zejména pro podzemní garáže) se zelenou střechou pouze na polovinu jejich půdorysných rozměrů.Podrobnější uspořádání veřejných prostranství a uspořádání „stavebních“ ploch je zajištěno prostřednictvím nově stanovených prvků regulačního plánu (viz kap. I.4.3. tohoto odůvodnění).
- **Problematika fotovoltaiky** je Změnou ÚP přehodnocena. Pro účely územního plánu jsou fotovoltaické systémy z hlediska nároku na zábor pozemku rozděleny na ty, co mohou být integrální součástí budov (tj. panely tvoří součásti střech a fasád budov), a na ty co se umisťují na volné pozemky a vytváří na nich plochy fotovoltaických panelů. První případ je z hlediska vytváření městotvorného prostředí obecně přípustný (v případě památkové ochrany se pak konkrétní záměry posuzují individuálně; paušální omezení v územním plánu není účelné), druhý případ je přípustný pouze jako doplnění areálů, např. v jejich rezervních částech, kde prostorově nevadí. Mimo těchto případů je na území Olomouce povolena výstavba skutečných samostatných fotovoltaických elektráren buď na samostatně vymezeném novém druhu PRZV (plocha výroby energie z obnovitelných zdrojů VE) nebo na speciálně určených plochách smíšených výrobních, tj. takových, pro které je to výslovně uvedeno v Příloze č. 1 (Tabulka ploch).
- Původní řazení kapitoly ve struktuře výroku je změněno. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- Část šest **obsahuje všechny regulativy** vztažené přímo či nepřímo k plochám s rozdílným způsobem využití. Jejím obsahem jsou (1) obecné podmínky vztahující se k charakteru území a přípustnosti záměru v celém řešeném území jsou obsahem, (2)

samotné podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití, (3) podmínky prostorového uspořádání (maximální výška, zastavěnost, struktura zástavby a min. podíl zeleně) a další zpřesnění funkčního využití jednotlivých ploch (např. základní škola, mateřská škola, komerce apod.), (4) podmínky prvků regulačního plánu a (5) podmínky pro překryvné prvky.

I.9 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTŮ A PLOCH PRO ASANACI

a) **Zapracované změny**

- upravuje se vymezení veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací
- ruší se koridory technické infrastruktury, koridory pro malý vodní tok a koridory pro protierozní opatření
- VPS technické infrastruktury ze ZÚR OK jsou zpřesněny v podobě VPS vymezených plošně (polygony jsou odvozeny od koridorů CNZ nově vložených do Výkresu koncepce technické infrastruktury)
- část výroku má novou strukturu uspořádání bez vlivu na obsah
- změna kódování VPS a VPO dle standardizace
- původní bod 8 platného ÚP je změněn na Část sedm.

b) **Odůvodnění změny**

- Rozsah veřejně prospěšných staveb a opatření byl upraven návaznosti na úpravu výše uvedených koncepcí. Významnější metodickou změnou je úprava systému vymezení a grafického zobrazení záměrů VPS a VPO v souladu s jednotným standardem – podrobněji viz kap. I.24 tohoto odůvodnění - Standardizace.
- V návaznosti na úpravu koncepce technické infrastruktury, koncepce vodních toků a koncepce protierozních opatření bylo zrušeno vymezení liniových VPS/VPO odvozených z těchto koncepcí prostřednictvím koridorů konkrétní šířky (v dosud platném ÚP jsou vymezeny prostřednictvím linie, která nese informaci a daném typu prvku a která je doplněna koridorem vymezeným od osy linie na obě strany). Toto vymezení bylo zrušeno – dále jsou liniové VPS uvedených koncepcí vymezeny (v souladu s možnostmi danými jednotným standardem zpracování ÚP) pouze liniemi, jejichž význam je definován v podmínkách jednotlivých typů překryvných prvků (v Části šest, oddíl IV.), z kterých se VPS/VPO odvozují.
- Výjimkou jsou VPS zpřesňované v ÚP na základě jejich vymezení v ZÚR OK – v těchto případech jsou i liniové záměry technické infrastruktury vymezeny prostřednictvím plošného koridoru odvozeného/zpřesněného na základě koridoru obsaženého v ZÚR OK. Tyto koridory jsou zároveň jako koridory CNZ vymezeny na Výkrese koncepce technické infrastruktury. Konkrétně se jedná o tyto záměry ZÚR OK (v závorce jejich kódy před Změnou č. 7 ZÚR OK): TE8 (dříve E18), TE9 (dříve E20), TE10 (dříve E20), TE20 (dříve E05), TV5 (dříve V4). Ostatní liniové záměry technické infrastruktury vymezené v ZÚR OK

na území města Olomouce (tzn. TE3 a TV7) jsou již realizovány, a proto nejsou v ÚP Olomouc jako VPS vymezeny. Záměr TE2 (elektrická stanice 110/22 kV Slavonín) je vymezena prostřednictvím návrhové plochy technické infrastruktury TU.27-149, respektive prostřednictvím překryvného prvku TE04.

- Bylo provedena změna kódování jednotlivých VPS a VPO. Důvodem jsou požadavky na jednotnou standardizaci uvedené zejména ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. – podrobněji viz kap. I.24 tohoto odůvodnění - Standardizace.
- Část výroku má novou strukturu uspořádání bez vlivu na obsah, a to od obecných ustanovení ke konkrétním vymezením ploch. Tím se zajistí jednotná struktura částí výroku, lepší přehlednost textu a snazší úpravy v následných změnách územního plánu.
- Původní řazení kapitoly ve struktuře výroku je změněno. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I.10 KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

a) **Zapracované změny**

- bez obsahových změn
- původní bod 9 platného ÚP je změněn na Část osm.

b) **Odůvodnění změny**

- Nebyly zapracovány žádné úpravy v této kapitole.
- Původní řazení kapitoly ve struktuře výroku je změněno. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I.11 ČLENĚNÍ ÚZEMÍ PODLE PŘEVAŽUJÍCÍHO CHARAKTERU NA LOKALITY

a) **Zapracované změny**

- Nově se stanovuje Část devět výroku územního plánu s výčtem lokalit.

b) **Odůvodnění změny**

- Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- Lokalita je nová kategorie jevu (nástroje) územního plánu, kterou umožňuje (nový) stavební zákona a jeho prováděcí předpisy. V platném ÚP jsou lokality již stanoveny. Jelikož v případě využití podléhají standardizaci, jsou kódy lokalit nově upraveny (např. místo označení č. 13 má lokalita nově označení L.13).

I.12 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

a) **Zapracované změny**

- nově se zavádí Část deset územního plánu, avšak její obsah je zatím bez stanovení konkrétních požadavků

b) **Odůvodnění změny**

- Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zastavitelné území je nová kategorie jevu (nástroje) územního plánu, kterou umožňuje (nový) stavební zákona a jeho prováděcí předpisy. Jelikož platný ÚP ani jeho změna tento jev neobsahuje, je tato část výroku prázdná.

I.13 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

a) **Zapracované změny**

- mění se kódy územních rezerv (např. místo UR-01 je nově jen R.01)
- upravuje se vymezení územních rezerv R.11, R.23, R.34, R.37, R.41,
- ruší se vymezení územních rezerv UR-02, UR-03, UR-04, UR-05, UR-08, UR-09, UR-10, UR-16, UR-17, UR-19, UR-20, UR-21, UR-22, UR-26, UR-27, UR-28, UR-29, UR-30, UR-31, UR-33, UR-35, UR-36, UR-38, UR-40, UR-42, UR-43, UR-44, UR-45, UR-46, UR-47, UR-50, UR-51, UR-52, UR-53, UR-54, UR-55, UR-56, UR-57, UR-58, UR-59, UR-60, UR-61, UR-62, UR-63, UR-64,
- vymezují se nové územní rezervy R.66 až R.71 a R.73,
- část výroku má novou strukturu uspořádání bez vlivu na obsah,
- Původní bod 10 platného ÚP je změněn na Část jedenáct.

b) **Odůvodnění změny**

- Změny označení územních rezerv vyplývající se standardizace zpracování územních plánů jsou podrobněji popsány v kap. I/24 Standardizace.
- Koridor územní rezervy UR-08 pro kanál D-O-L byl z dokumentace vypuštěn. Důvodem je jeho zrušení v platném znění PÚR ČR. Příslušná část ZÚR OK se nepoužije, neboť je v rozporu s PÚR ČR.
- V případě územní rezervy R.34 se jedná o významnější úpravu dosavadní územní rezervy určené pro veřejnou rekreaci v nezastavěném území mezi zástavbou Slavonína a železniční tratí. Hranice územní rezervy jsou zpřesněny podle úprav sousedních ploch, dále je ale významně rozšířena do území, kde byly dosud vymezeny jiné územní rezervy (především pro smíšené obytné využití), které jsou nově zrušeny: UR-19, UR-33, UR-43, UR-53, UR-54, UR-55, UR-57. Dle ZÚR Olomouckého kraje je plocha součástí plochy k ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot nadmístního významu, konkrétně rekreačního krajinného celku RKC Olomoucko – jih. Z tohoto důvodu je nad převážnou částí zemědělských ploch vymezena územní rezerva pro rekreaci.
- V případě územních rezerv R.11, R.23, R.25, R.37 a R.41 se jedná pouze o drobné úpravy vymezení v návaznosti na úpravy okolních ploch.
- Uvedené územní rezervy byly prověřeny z hlediska vhodnosti a potřeby jejich překlopení do návrhových ploch. U části z nich došlo s ohledem na požadavky rozvoje města k jejich překlopení do návrhových ploch:

- UR-02, UR-03, UR-04, UR-05, UR-16: rozvoj dopravní infrastruktury ve prospěch doplnění komunikační sítě v severní části města;
- UR-20, UR-21: rozvoj smíšené obytné zástavby a veřejné rekreace při Balcárkově ulici;
- UR-30, UR-31, UR-42: rozvoj smíšené obytné zástavby ve Slavoníně Za Kostelem;
- UR-58: rozvoj smíšené obytné zástavby v areálu bývalé čerpací stanice vody při ulici Jarmily Glazarové;
- UR-60: rozvoj veřejných prostranství pro propojení ulic Šlechtitelů a Ručilovy;
- UR-61: rozvoj veřejné rekreace při ulici Novosadský Dvůr;
- UR-64: rozvoj veřejné rekreace u letiště Neředín (na části plochy).

- U části dosavadních územních rezerv (UR-09, UR-10, UR-17, UR-19, UR-22, UR-26, UR-27, UR-28, UR-29, UR-33, UR-35, UR-36, UR-38, UR-40, UR-43, UR-44, UR-45, UR-46, UR-47, UR-50, UR-51, UR-52, UR-53, UR-54, UR-55, UR-56, UR-57, UR-59, UR-62, UR-63) nebyla potřeba jejich překlopení do návrhových ploch ani jejich další ponechání v podobě územních rezerv prokázána, a proto byly uvedené územní rezervy zrušeny. Rozvoj využití, pro které byly tyto územní rezervovány, není v daném území v současné době ani ve výhledu pro město potřebný. Město disponuje dostatkem návrhových ploch pro dané funkce, nebylo tedy nutno v takovém rozsahu vymezovat plochy nové. Většina ploch územních rezerv se navíc nacházela na zemědělské půdě I. a II. tř. ochrany, či v záplavovém území, a jejich překlopení do návrhových zastavitelných ploch by tedy nebylo v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Stejně tak neexistovaly konkrétní důvody pro další omezování vlastnických práv ponecháním územních rezerv, neboť pro prověřované využití lze v budoucnu vymezit případné nové plochy i v jiných, zcela rovnocenných nebo i vhodnějších lokalitách.
- V návrhu ÚP byly ponechány ty územní rezervy, u kterých trvá cíl a potřebnost jejich vymezení. Rezervy UR-23, UR-24, UR-25 a UR-41 zahrnují území pro výhledové logické doplnění urbanistické struktury Droždína, v „proluce“ mezi areálem bývalého družstva, a stávající zástavbou. Tento dlouhodobý cíl vymezení územních rezerv dále trvá. Cílem vymezené územní rezervy UR-65 pro plochu smíšenou obytnou bylo zajištění ochrany okolních obytných území před dalším zhoršováním kvality prostředí vlivem rušivého provozu areálu TSR. Toto řešení bylo v rámci pořizování ÚP Olomouc vyhodnoceno jako přiměřený kompromis mezi zájmy společnosti TSR, a zájmy obyvatel místní části. Vzhledem k tomu, že bezprostřední sousedství areálu kovošrotu s obytnou zástavbou v historické části Chválkovic je dlouhodobě problematické, neboť jeho provoz má enormní negativní vliv na pohodu bydlení, byl areál zařazen do plochy smíšené výrobní, nad kterou je vymezena územní rezerva pro plochu smíšenou obytnou. Stávající provoz areálu to nijak neomezuje, podmínky využití ploch územních rezerv však brání jeho dalšímu rozvoji – ten je z dlouhodobého hlediska žádoucí prověřit v jiné lokalitě, ve větší vzdálenosti od obytné zástavby. Vzhledem k tomu, že se využití areálu nijak nemění, účel vymezení územní rezervy nadále trvá.
- Nově byla vymezena územní rezerva R.66 obchvat Nedvězí (trasa označena v koncepci silniční dopravy jako DS-16R), jejímž cílem je ochránit území na okraji sídla pro možné budoucí vedení obchvatové komunikace, která by odvedla dopravní zátěž z centra Hněvotína. Územní rezervy R.66, R.67, R.68, R.69, R.70, R.71, R.73 byly do území

vloženy po zrušených zastavitelných plochách pro zajištění jejich budoucího prověřovaného záměru.

- Část výroku má novou strukturu uspořádání bez vlivu na obsah, a to od obecných ustanovení ke konkrétním vymezením ploch. Tím se zajistí jednotná struktura částí výroku, lepší přehlednost textu a snazší úpravy v následných změnách územního plánu.
- Původní řazení kapitoly ve struktuře výroku je změněno. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- Obecné podmínky využití územních rezerv byly ve výroku upraveny dle aktuální formulace v (novém) stavebním zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I.14 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY

a) **Zapracované změny**

- dohody o parcelaci se Souborem změn č. X/2A ruší (původní bod 11)
- nově se stanovuje Část dvanáct územního plánu
- stanovují se tyto plánovací smlouvy: PS.01: Mojmírova, PS.02: Jarmily Glazarové, PS.03: Schweitzerova, PS.04: Balcárkova – Hněvotínská

b) **Odůvodnění změny**

- Vzhledem k účinnosti nové stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve kterém absentuje možnost stanovovat dohody o parcelaci v územním plánu, byly tyto plochy zrušeny.
- V souladu s § 81, odst. 3 stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, územní plán vymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobněji jsou plánovací smlouvy definovány v § 130 až § 132 stavebního zákona.
- Plánovací smlouva je nástroj, který umožňuje obcím a investorům (stavebníkům) vzájemně se dohodnout na podmínkách realizace stavebního záměru, zejména pokud jde o vybudování a financování veřejné infrastruktury potřebné pro daný projekt. Uzavření takové smlouvy přináší několik výhod:
  - Jasné vymezení závazků: Smlouva detailně stanoví povinnosti obou stran, například kdo a v jakém rozsahu zajistí výstavbu komunikací, chodníků, veřejného osvětlení či dalších prvků infrastruktury.
  - Finanční jistota: Dohodou se určí, jakým způsobem budou hrazeny náklady na veřejnou infrastrukturu, což může zahrnovat příspěvky investora na její vybudování nebo údržbu.
  - Zrychlení povolovacích procesů: Pokud je smlouva uzavřena, může to urychlit proces schvalování stavebního záměru, protože obec již má jistotu o zajištění potřebné infrastruktury a může poskytnout potřebnou součinnost.
  - Právní jistota: Obě strany mají smluvně zajištěny své závazky a práva, což minimalizuje riziko sporů v průběhu či po dokončení projektu.

- Uzavření plánovací smlouvy tedy přispívá k efektivní spolupráci mezi obcí a investorem, zajišťuje koordinovaný rozvoj území a transparentní rozdělení nákladů a odpovědností spojených s realizací stavebního záměru.
- PS.03: Schweitzerova: V případě ploch západně od Schweitzerovy ulice se jedná o území, jehož vlastnická struktura a parcelace neumožňuje vymezení veřejného prostranství (plochy RO.13-183 a RO.13-209) v poloze, kde by byl proporciálně stejný zásah do všech pozemků. Z tohoto důvodu byly předmětné návrhové plochy podmíněny pořízením územní studie US.152, a uzavřením plánovací smlouvy PS.03.
- PS.04: Balcárkova – Hněvotínská: V daném území je podmínka stanovena především z důvodu majetkoprávního, kdy pro účelnou zástavbu území je nutná dohoda většího množství vlastníků pozemků jak na urbanistickém řešení plochy Z 1506, tak na finančním podílu na vybudovaní potřebné veřejné infrastruktury.

c) **Podmínky pro uzavření plánovací smlouvy**

- Územní plán stanovuje základní obsah plánovací smlouvy a základní podmínky pro její uzavření. Při vymezování ploch určených uzavření plánovací smlouvy byly hranice stanoveny tak, aby na jedné straně takto vymezené oblasti neblokovaly stavební rozvoj rozsáhlých území, na druhé straně, aby uzavření smlouvy bylo učiněno na smysluplném rozsahu území s ohledem na jeho funkční vazby. Jinak řečeno, principem vymezení těchto ploch je nutnost koordinace rozvoje celého území najednou. Proto jakékoli dělení vymezené plochy na dílčí části (tj. uzavření plánovací smlouvy pouze na část vymezené plochy) lze připustit pouze v odůvodněných případech, kdy bude zřejmé, že i tato dílčí plánovací smlouva bude smysluplná a dostatečná pro zajištění práv obou stran při rozvoji území (zejména budou dostatečně ošetřeny podmínky pro potřebnou veřejnou infrastrukturu). Tím zároveň nebude dotčena podmínka uzavření plánovací smlouvy na zbylé části plochy ani lhůta pro její uzavření.
- Rozšíření území určené k uzavření plánovací smlouvy je také možné – bude záležet na aktuálních záměrech obce a investora v daném území.

d) **Lhůta pro uzavření plánovací smlouvy**

- Aby území vymezená pro uzavření plánovací smlouvy nebyla dlouhodobě blokována, stanovuje územní plán lhůtu pro uzavření plánovací smlouvy, která dle výše uvedeného ustanovení stavebního zákona nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.
- Aby nebyl úplně blokován rozvoj ploch a koridorů určených k uzavření plánovací smlouvy, je na takto vymezených plochách a koridorech při neexistenci uzavřené plánovací smlouvy umožněna výstavba některých staveb a zařízení, terénní úpravy a udržovací práce, které neohrozí svojí povahou budoucí využití území. Takovými stavbami jsou drobné stavby dle Přílohy č. 1 ke stavebnímu zákonu č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a to pouze pokud jsou v souladu s podmínkami využití předmětné plochy s rozdílným způsobem využití.

I.15 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

a) **Zapracované změny**

- mění se kódy navržených ploch pro zpracování územních studií (v kódech se spojovník nahrazuje tečkou– např. místo US-01 je nově US.01)
- ruší se plochy pro zpracování územní studie, které byly zpracované a jsou zaevidované (tj. US-01, US-02, US-03, US-07, US-08, US-11, US-17, US-18, US-23, US-27, US-28, US-30, US-38, US-44, US-56, US-61, US-62, US-67, US-68, US-69, US-74, US-82, US-85, US-87, US-88, US-91, US-103, US-106, US-107, US-108, US-110, US-112, US-113, US-117, US-122, US-128, US-130, US-131, US-133, US-134, US-135, US-136);
- ruší se plochy pro zpracování územní studie, jejichž zpracování již není s ohledem na úpravu řešení ÚP nebo z jiného důvodu potřebné (US-39, US-40, US-41, US-42, US-43, US-54, US-89, US-90, US-93, US-94, US-95, US-96, US-119, US-162, US-163, US-169);
- upravuje se vymezení některých ploch pro zpracování územní studie (US.37, US.58, US.64, US.100, US.102, US.105, US.108,), případě se zpřesňují podmínky pro jejich zpracování;
- vymezují se nové plochy pro zpracování územní studie US.136B, US.137, US.138, US.139, US.141, US.142, US.143, US.144, US.145, US.146, US.147, US.148, US.149, US.150, US.151, US.152, US.153, US.154, US.155, US.156, US.157, US.158, US.159, US.160, US.161, US.164, US.165, US.166, US.167, US.168, US.170, US.171, US.172, US.173, US.174, US.175, US.176, US.177;
- vkládají se plovoucí veřejná prostranství do územních studií: US.52, US.104, US.105, US.180, US.158, US.159, US.167, US.170;
- územní studie US.160 a US.161 jsou stanoveny s důrazem na kulturně-historické hodnoty, přičemž jejich projednání bude provedeno s orgány památkové péče na úrovni města i státu (Ministerstvo kultury ČR).
- výčet staveb, které lze umisťovat v plochách pro zpracování územních studií, byl synchronizován s novým stavebním zákonem.
- Část výroku má novou strukturu uspořádání bez vlivu na obsah.
- Původní bod 12 platného ÚP je změněn na Část třináct.

b) **Odůvodnění změny**

- Změny označení ploch pro zpracování územních studií vyplývající se standardizace zpracování územních plánů jsou podrobněji popsány v kap. I/24 Standardizace.
- Značná část územních studií, jejichž zpracování je vyžadováno dosud platným ÚP jako podmínka pro rozhodování o změnách v území, již byla zpracována a jsou zaevidovány ve státním evidenčním systému územně plánovací činnosti. Tyto studie jsou v souladu s (novým) stavebním zákonem neopominutelným podkladem pro rozhodování o změnách v území. Vzhledem k tomu, že požadavek dosud platného ÚP na jejich zpracování byl naplněn, mohly být z ÚP zrušeny. Jejich zpracovaná podoba je dobře dostupná na webových stránkách SMOl v kategorii územní plánování/územní studie, kde jsou k dispozici i další dosud v Olomouci zpracované a zaevidované územní studie.

- U některých dosud požadovaných územních studii dochází ke změně koncepce ÚP (např. k rušení návrhu tramvajových tratí), případně se ukázalo, že jejich zpracování není v současné době pro rozvoj města nezbytné (např. ÚS na průtah Tovární–Velkomoravská–Albertova–Foersterova–Pražská). V těchto případech byl požadavek na zpracování územních studií z UP zrušen.
- Některé dosud vyžadované územní studie byly zpracovány, ale v rámci Souboru změn č. X/2A jsou upraveny podmínky využití daného území (odlišné vymezení ploch, jiné prostorové podmínky), a proto je vyžadováno nové zpracování studií pro daná území. Jsou označeny stejným číslem s doplňkem písmene „B“. V jiných případech se s ohledem na změnu řešení ÚP (typicky se jedná o změnu rozsahu vymezení návrhových ploch) mění rozsah dosud vyžadovaných studií, které ještě zpracovány nebyly.
- Požadovaná územní studie US.37 zahrnuje i část území bývalého fortu VII východně od železnice, která je zahrnuta v návrhové ploše OV.11-090 (v území nazývaném Amerika). Pro změny v tomto území platí požadavek Ministerstva kultury na respektování a zachování původních zemních valů fortu. Koordinace privátních záměrů a požadavků památkové péče je také jedním z důvodů, proč je zde potřebné územní studii pořídit.
- V případě požadovaných územních studií US.160 a US.161, které nahradily zpracování regulačních plánů, je v jejich zadání požadován zvýšení ohled na kulturně-historické hodnoty území. Proto se předpokládá jejich projednání s orgány památkové péče jak na úrovni města, tak i s Ministerstvem kultury ČR.
- Pro nově vymezené návrhové plochy, které jsou často situovány uvnitř zastavěného území ve specifických lokalitách (v zahradách, v brownfieldech apod.), případně se jedná o rozsáhlejší území, které je nutné komplexně prověřit ve větší podrobnosti, než umožňuje měřítko ÚP, jsou Změnou č. X/2A vymezeny nové plochy pro zpracování územních studií.
- U ostatních studií požadavek na jejich zpracování trvá beze změny.
- Na tomto místě je potřeba se zmínit o přístupu k návrhovým plochám, zejména smíšenými obytnými, z hlediska regulace: Po vymezení stabilizovaných ploch v zastavěném území, které lze po prověření z hlediska funkčního a prostorového považovat za v pořádku, se v zastavěném území vymezují transformační plochy na pozemcích, které jsou považovány za funkčně či prostorově nevhodně využívané. Pro potřeby rozvoje řešeného území jsou následně vymezeny zastavitelné plochy. Transformační a zastavitelné plochy, které se souhrnně nazývají plochy návrhové mají své regulativy podle typu ploch s rozdílným způsobem využití. Aby byly zaručeny podmínky pro podrobnější regulaci území jsou tyto plochy v případě známého podrobnějšího řešení z již zpracovaného podkladu regulovány navíc prvky regulačního plánu (stavební čáry apod.) nebo je jim v případě zatím nejistých východisek stanovena podmínka zpracování územní studie. Takto je obecně popsána většina návrhových ploch určených pro zástavbu.
- Pro zpracování nově vyžadovaných územních studií je stanovena lhůta 6 let od vydání Změny č. X/2A, obdobně jako u dříve stanovených územních studií.
- Výčet staveb, které lze umisťovat v plochách pro zpracování územních studií, byl synchronizován s novým stavebním zákonem č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Jeho příloha č. 1, které obsahuje tzv. drobné stavby, je vhodným výčtem staveb, které mají minimální vliv na další směřování rozvoje území bez zpracované územní studie.

Lze předpokládat, že stavby, pro které není potřeba povolení, nebudou významnou překážkou pro následně prověřené řešení územní studií.

- Část výroku má novou strukturu uspořádání bez vlivu na obsah, a to od obecných ustanovení ke konkrétním vymezením ploch. Tím se zajistí jednotná struktura částí výroku, lepší přehlednost textu a snazší úpravy v následných změnách územního plánu.
- Původní řazení kapitoly ve struktuře výroku je změněno. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I.16 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

a) **Zapracované změny**

- ruší se všechny plochy určené ke zpracování regulačního plánu
- původní bod 13 platného ÚP je změněn na Část čtrnáct

b) **Odůvodnění změny**

- Značná část výše uvedených regulačních plánů již byla zpracována. Regulační plány RP-08, RP-10, RP-13, RP-16, RP-17, RP-19, RP-20, RP-21, RP-22, RP-23 a RP-24 jsou vydány, jedná se tedy o závaznou územně plánovací dokumentaci fungující nezávisle na ÚP Olomouc. Požadavek na jejich zpracování tedy mohl být z ÚP vypuštěn.
- V případě dalších uvedených regulačních plánů se jedná o to, že požadavek na jejich zpracování byl přehodnocen, nově je v daném území místo regulačního plánu vyžadováno zpracování územních studie. To se týká RP-02 (nahrazeno US.160, na stabilizovaných plochách zrušeno), RP-11 (nahrazeno US.168 a US.169), RP-12 (nahrazeno US.161), RP-15 (nahrazeno US.162, US.163), RP-18 (nahrazeno US.151, US.152, US.155, US.156), RP-27 (nahrazeno US.164) a RP-28 (nahrazeno US.158 a US.159). Zpracování územní studie je v těchto případech pro zajištění koordinovaného a komplexního rozvoje daného území dostatečné, rychlejší a více flexibilní než vydání regulačního plánu.
- Některé regulační plány byly zrušeny s ohledem na to, že již pro dané území byl zpracován podrobnější podklad, který je pro rozvoj území a pro řešení ÚP dostatečný. To se týká např. RP-14 (Roslberk) a RP-26 (Za Andělskou) kde byla zpracována územní studie, jejíž řešení je překlopeno do ÚP (v podobě prvků regulačního). Zde tedy již požadavek na zpracování samostatného regulačního plánu nemá smysl a byl proto zrušen.
- Některý výše uvedené regulační plány byly zrušeny bez náhrady, neboť v ÚP došlo k takové změně řešení, která již zpracování regulačního plánu nevyžaduje (respektive není to v daném území nutné a potřebné). To se týká RP-09 (Polská, území z velké části stabilizováno v současné podobě).
- Původní řazení kapitoly ve struktuře výroku je změněno. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I.17 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE

a) **Zapracované změny**

- nově se zavádí Část patnáct územního plánu
- vymezuje se plocha pro realizaci architektonické soutěže AU.01

b) **Odůvodnění změny**

- Je vymezena plocha pro realizaci architektonické soutěže AU.01, respektive je přeřazena plocha původně vymezená jako plocha pro zpracování územní studie US-86 v oblasti bývalého autobusového nádraží na tř. Svobody na plochu pro realizaci architektonické soutěže. Důvodem je účel původní územní studie, která měla být zpracována na základě architektonické soutěže ke stanovení podrobnějšího využití ploch a struktury zástavby zvlášť významných částí městského centra a jejich zapojení do území v době, kdy stavební zákon přímou podmínku realizace soutěže neumožňoval, ale územní plán takový postup získání nejlepšího možného řešení předpokládal.

I.18 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

a) **Zapracované změny**

- bez obsahových změn
- původní bod 15 platného ÚP je změněn na Část šestnáct

b) **Odůvodnění změny**

- Nebyly zapracovány žádné úpravy v této části výroku.
- Původní řazení kapitoly ve struktuře výroku je změněno. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I.19 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

a) **Zapracované změny**

- mění se kódy navržených etapizací (v kódech se spojovník nahrazuje tečkou– např. místo ET-01 je nově ET.01)
- upravují se podmínky etapizace ET.01, ET.02, ET.03, ET.07, ET0.8, ET.09, ET.10, ET.12, ET.13, ET.14, ET.15, ET.19, ET.22, ET.24, ET.25
- ruší se podmínky etapizace ET-17, ET-21, ET-23, ET-26
- stanovují se nové podmínky etapizace ET.29, ET.30, ET.31, ET.32, ET.33, ET.34, ET.35, ET.36A, ET.36B, ET.36C, ET.37, ET.38
- Část výroku má novou strukturu uspořádání bez vlivu na obsah
- původní bod 14 platného ÚP je změněn na Část sedmnáct

b) **Odůvodnění změny**

- Změna kódování etapizací je vedena snahou přiblížit se způsobu formátování prvků dle standardizace zpracování územních plánů (kde se na oddělení významového kódu a čísel používá tečka).
- U některých dosud platných podmínek etapizace se v závislosti na úpravě řešení ÚP (především vymezení ploch s rozdílným způsobem využití) dílčím způsobem mění jejich stanovení, a to tímto způsobem:
  - ET.01: mění se specifikace plochy současného autobusového nádraží;
  - ET.02, ET.03: mění se podmínka – s vozovnou hromadné dopravy se nově počítá v Neředíně (viz koncepci hromadné dopravy);
  - ET.07: upravuje se podmínka – návrh přeložky Přáslavické svodnice byl z ÚP zrušen (viz koncepci vodních toků);
  - ET.08: upravuje se výčet podmíněných ploch – část uvedených ploch již byla zastavěna, a proto jsou z etapizace odstraněny;
  - ET.09, ET.10: upravuje se výčet podmíněných ploch i podmínka – došlo k úpravě vymezení ploch (stabilizace atd.), některé z dříve uvedených ploch byly nově zahrnuty do jiné etapizace (ET.36), část protipovodňových opatření již byla realizována (viz koncepci protipovodňové ochrany);
  - ET.12: upravuje se podmínka – část protipovodňových opatření již byla realizována (viz koncepci protipovodňové ochrany);
  - ET.13: mění se územní vymezení podmínky (CHLÚ) a z podmíněných ploch se ruší území určené pro zástavbu – rozsah CHLÚ byl upraven dle aktuálních ÚAP a nezasahuje už území pro smíšenou obytnou zástavbu (dosavadní plochu 15/133).
  - ET.14: upravuje se výčet podmíněných ploch i podmínka – došlo k úpravě vymezení ploch (stabilizace atd.), některé z dříve uvedených ploch byly nově zahrnuty do jiné etapizace (ET.31, ET.32, ET.33, ET.34), část podmiňujících protipovodňových opatření již byla realizována (viz koncepci protipovodňové ochrany);
  - ET.15: pouze úprava rozsahu podmíněných ploch;
  - ET.19: upravuje se výčet podmíněných ploch – došlo k úpravě vymezení ploch v dotčeném území;
  - ET.22: upravuje se označení podmínky – je použit obecnější výraz, který navazuje na úpravu definice prvků PE (nově umožňuje více různých způsobů řešení protierozní ochrany)
  - ET.24: upravuje se výčet podmíněných ploch – došlo k úpravě vymezení ploch v dotčeném území;
  - ET.25: upravuje se výčet podmíněných ploch – došlo k úpravě vymezení ploch v dotčeném území.
- Z výčtů podmíněných ploch jsou obvykle vypuštěny plochy veřejné rekreace, jejichž využití nově podmínkám nutné realizace protipovodňových opatření nepodléhá. Realizace parku či jiné veřejné zeleně/prostranství by měla být možná i v případě, že dosud zatím nedošlo k realizaci PPO a dané území není ochráněno před stoletou povodní. Tato veřejná

infrastruktura není takového charakteru, že by mohla být případným zaplavením zásadně poškozena a znehodnocena (případně, že by její zaplavení znamenalo významné škody). Obdobně už dnes nejsou mezi podmíněné plochy zahrnuty plochy veřejných prostranství. Pozitiva (tj. dřívější realizace a možnosti využití veřejných prostranství) zde převažují nad případnými riziky (škody při zaplavení). Při povolování záměrů v navazujících správních řízeních na návrhových plochách veřejné rekreace bude nutné bát ohled na aktuálně platná záplavová území a jejich podmínky.

- Ruší se ty podmínky etapizace, které s ohledem na nové řešení ÚP Olomouc postrádají smysl (změna koncepce, zrušení návrhových ploch).
- Nové podmínky etapizace jsou stanoveny především z důvodu zajištění kvalitního napojení a obsluhy návrhových ploch na strukturu města a z důvodu ochrany zástavby před povodněmi. Realizace veřejné infrastruktury v předstihu před výstavbou v území je důležitá pro zajištění stejných podmínek napojení a obsluhy pro všechny stavebníky; cílem je zajištění nutné veřejné infrastruktury (zejména dopravní a technické infrastruktury) ještě před zahájením výstavby v území a také přiměřené rozložení investic do veřejné infrastruktury mezi investory a město. V případě etapizace ET.36 je její členění do podkategorií (36A, 36B, 36C) převzato ze zpracované a evidované územní studie US-110 Holice – Městský dvůr.
- Výraz „stavební využití“ je v podmínkách etapizace nahrazen výrazem „zástavba“ tak, aby nebylo ze změn v území vyloučeno umisťování zejména sítí technické infrastruktury, ale aby se pořadí změn v území týkalo zejména budov, tudíž zástavby.
- Část výroku má novou strukturu uspořádání bez vlivu na obsah, a to od obecných ustanovení ke konkrétním vymezením ploch. Tím se zajistí jednotná struktura částí výroku, lepší přehlednost textu a snazší úpravy v následných změnách územního plánu.
- Původní řazení kapitoly ve struktuře výroku je změněno. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

I.20 STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEDPISU U ČÁSTI ÚZEMÍ OBCE, PRO KTERÉ ÚZEMNÍ PLÁN OBSAHUJE PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

a) **Zapracované změny**

- nově se zavádí Část osmnáct územního plánu, avšak její obsah je zatím bez stanovení konkrétních požadavků

b) **Odůvodnění změny**

- Nově se zavádí část 18. územního plánu. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- Souborem změn č. X/2A se odchylně nestanovují žádné požadavky na výstavbu uvedené ve vyhlášce o požadavcích na výstavbu č. 146/2024 Sb.

I.21 POJMY

a) **Zapracované změny**

- nově se zavádí Část devatenáct územního plánu
- definují se významné pojmy územního plánu

b) **Odůvodnění změny**

- Nově se zavádí část 19. územního plánu. Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- Pro vysvětlení nezbytných pojmů jsou Souborem změn č. X/2A definovány výrazy, které jsou používány v územním plánu, avšak nejsou obsaženy ve stavebním zákoně či v jeho prováděcích předpisech. Uvedené pojmy mají sloužit pro jasný a jednoznačný výklad požadavků územního plánu
- V tabulce staveb a zařízení veřejného vybavení došlo k úpravám názvů jednotlivých druhů staveb občanského vybavení veřejné infrastruktury a k upřesnění množin jejich konkrétních staveb. Jednotlivé druhy staveb a zařízení jsou vyjmenovány na základě § 17 odst. 2 vyhlášky č. 157/2024, který „nově“ popisuje, které stavby a zařízení mohou být umisťovány v plochách občanského vybavení. Na základě § 10 NSZ jsou pak tyto stavby zúženy jen na ty, které slouží veřejné potřebě, tj. jsou veřejnou infrastrukturou a odpovídají původnímu charakteru regulace v územním plánu. Na základě toho byly do výčtu doplněny stavby a zařízení pro péči o rodinu a upraveny názvy staveb a zařízení pro zdravotní péči (původně zdravotnictví) a náboženské účely (původně církev). Stavby a zařízení pro péči o rodinu jsou svým charakterem příbuzné stavbám a zařízením pro sociální péči, které již v dosud platném územním plánu byly. Došlo tedy k jejich formálnímu rozdělení na základě § 34 zákona o sociálních službách č. 108/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Obdobně byla upravena i množina staveb pro náboženské účely (profánní, tudíž nenáboženské, světské stavby byly pro svůj nesoulad s účelem množiny vyňaty, naopak byly přidány poustevny). Obdobně byl revidován seznam konkrétních staveb a zařízení pro vzdělávání a výchovu, a to na základě § 7 odst. 5 školského zákona č. 561/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Úpravy názvosloví byly promítnuty do podmínek využití ploch bez vlivu na samotnou podstavu regulace. Zde je potřebné uvést, že na seznamy v tabulkách je nutné pohlížet jako na možné příklady jednotlivých druhů staveb, nikoliv jako na konkrétní záměry v území.

I.22 SDĚLENÍ O ZRUŠENÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

a) **Zapracované změny**

- kapitola zrušena

b) **Odůvodnění změny**

- Důvodem jsou požadavky na obsah a strukturu územního plánu uvedené v Příloze č. 8 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve kterým tato kapitola není uvedena.

I.23 PŘÍLOHA Č. 1 (TABULKA PLOCH)

a) **Zapracované změny**

- Upravují se podmínky prostorového uspořádání, zejména se nově stanovují podmínky pro "stabilizované plochy (maximální výšky, zastavěnost, minimální podíl zeleně, struktura zástavby apod.).
- Mění se kódy a názvy ploch s rozdílným způsobem využití (souhrnně o změnách druhů ploch – viz bod I.24 tohoto odůvodnění). Důvodem jsou požadavky na jednotnou standardizaci uvedené zejména ve vyhlášce č. 157/2024 Sb.
- Mění se kódy a názvy návrhových ploch s rozdílným způsobem využití Důvodem jsou požadavky na jednotnou standardizaci uvedené zejména ve vyhlášce č. 157/2024 Sb.
- V samotné tabulce se mění způsob označení ploch s RZV (před číselný kód se přidává kód druhu ploch s RZV. Druhý sloupec se ruší pro nadbytečnost. Na základě standardizace se do tabulky vkládá nový sloupec, ve kterém jsou uvedeny kódy návrhových ploch (Z, T, K).

b) **Odůvodnění změny**

- Odůvodnění metodických změn - viz bod I.8. tohoto odůvodnění.
- Odůvodnění faktických změn – viz bod I.4.2. tohoto odůvodnění.
- Odůvodnění záležitostí vyplývajících ze standardizace – viz bod I.24. tohoto odůvodnění.

I.24 STANDARDIZACE

Obecně

Jednotný standard zpracování ÚP stanovuje jasná pravidla pro vybrané části výroku územního plánu – standardizován je Výkres základního členění území (ZČÚ), Hlavní výkres (HLV) a Výkres veřejně prospěšných staveb (VPS), opatření a asanací. Výkresy ZČÚ a VPS mají jasně daný obsah, který nemůže být doplněn dalšími jevy, HLV naopak může být doplněn navíc i o jevy, které standardizovány nejsou (v ÚP např. pěší propojení). Na Výkres koncepce technické infrastruktury (KTI) se standardizace konkrétně nevztahuje, ale je jí dotčen druhotně prostřednictvím jevů, které jsou v něm použity.

V souboru změn č. X/2A je využita možnost mírného odchýlení se od grafiky definované v metodickém pokynu, a to na základě ustanovení „Pro zajištění optimální čitelnosti a srozumitelnosti výkresu se lze u typů a velikostí písma od požadavků odchýlit.“ a dále „Pro zajištění optimální čitelnosti a srozumitelnosti výkresu se lze odchýlit od požadované tloušťky obvodových linií, průměru bodů i odstupu bodů, šířky i odstupu šraf.“), a to s cílem zajistit přehlednost a čitelnost výkresů. Územní plán je zpracován v prostředí ESRI ArcGIS, stejně tak Metodický pokyn MMR je zpracován v prostředí ESRI ArcGIS.

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV)

Číslování jednotlivých ploch RZV, které umožňuje jednoznačnou identifikaci každé z nich, bylo zachováno, čísla byla ponechána v kódu ploch za tečkou jako třetí úroveň členění ploch v souladu s přílohou č. 10 vyhlášky č. 157/2024 Sb. (atribut Ident) i metodickým pokynem, přičemž lomítko bylo nahrazeno spojovníkem a písmeno na konci kódu bylo odstraněno (např. původní kód plochy smíšené obytné 01/027S se změnil na kód SU.01-027). Kód plochy tedy zahrnuje dvojčíselný kód lokality před spojovníkem a za spojovníkem trojmístný číselný kód jednoznačně identifikující danou plochu v lokalitě.

Druhy ploch s rozdílným způsobem využití byly převedeny na standardizované druhy s přihlédnutím k jejich hlavnímu využití, barevné odlišitelnosti ve výkrese a jejich názvu. V případě původních ploch veřejné rekreace (R) byl zvolen nově druh ploch rekreace na oddechových plochách (RO), jejichž název i barevnost odpovídají nejlépe aktuálnímu stavu a zamýšlené koncepci (viz převodní tabulka).

Pro umísťování záměrů fotovoltaických elektráren a případně dalších výroben energie z obnovitelných zdrojů byl do ÚP Olomouc vložen nový druh plochy RZV – výroba energie z obnovitelných zdrojů VE. Tento typ je dle metodiky jednotného standardu ÚP pro daný účel přímo určen. S ohledem na specifičnost daných záměrů a na dosavadní nastavení podmínek využití ploch RZV v ÚP Olomouc nebylo vhodné ani jednoduše možné využít pro tyto záměry některý ze zavedených typů ploch RZV.

Dosavadní typ ploch s RZV		Nový typ ploch s RZV	
Plochy smíšené obytné	B	Smíšené obytné všeobecné	SU
Plochy smíšené výrobní	V	Smíšené výrobní všeobecné	HU
Plochy veřejné rekreace	R	Rekreace na oddechových plochách	RO
Plochy individuální rekreace	Z	Rekreace individuální	RI
Plochy veřejného vybavení	O	Občanské vybavení veřejné	OV
Plochy veřejných prostranství	P	Veřejná prostranství všeobecná	PU
Plochy dopravní infrastruktury	D	Doprava všeobecná	DU
Plochy technické infrastruktury	T	Technická infrastruktura všeobecná	TU
Plochy zemědělské	N	Zemědělské všeobecné	AU
Plochy lesní	L	Lesní všeobecné	LU
Plochy vodní a vodohospodářské	W	Vodní a vodohospodářské všeobecné	WU
		Výroba energie z obnovitelných zdrojů	VE

Obr. I.6: Srovnání použitých druhů ploch s rozdílným způsobem využití v dosud platném územním plánu a po změně ÚP

Další standardizované jevy

Bylo upraveno označení standardizovaných prvků (např. územních studí a územních rezerv). Plochy pro zpracování územní studie se nově označují ve formátu US.00 (tzn. původní spojovník se nahrazuje tečkou – např. plocha US-01 se nově označuje US.01). Územní rezervy se nově označují ve formátu R.00 se zachováním původního čísla (tzn. původní plocha UR-01 se nově označuje R.01).

Prvky ÚSES

Prvky ÚSES byly kromě konkrétních dílčích změn v jejich územním vymezení v souladu s požadavkem standardu rozčleněny na stav a návrh (v dosud platném ÚP byly všechny prvky ÚSES vymezeny ve stejné kategorii bez rozlišení na stav a návrh). Vzhledem k tomu, že podmínky překryvných prvků ÚSES jsou shodné, ať už se jedná o stav nebo návrh, nemá toto rozdělení vliv na regulaci podmínek v území. Prvky ÚSES byly na stav a návrh rozděleny zejména s ohledem na současný stav daných území – pokud je zde ÚSES územně zajištěn prostřednictvím stávajícího využití území (voda, lesy, louky, remízky), pak byly tyto části zahrnuty do stabilizovaných prvků ÚSES (kategorie stav). V opačném případě (tzn. v místech, kde je potřeba současné využití změnit tak, aby mohlo plnit funkce ÚSES) byly zahrnuty do návrhových prvků ÚSES. Přitom toto rozčlenění bylo zpracováno v měřítku územního plánu, tzn. že byly jednotlivé části generalizovány s ohledem na podrobnost ÚP (v jednotlivých prvcích nebo jejich částech tedy dané využití nemusí tvořit 100 % jejich výměry, ale stačí, když výrazněji převládá). Jak je již uvedeno výše, nemá toto rozčlenění vliv na stanovené podmínky v území.

Překryvné koridory TI

Do ÚP Olomouc byly nově vloženy prvky překryvných koridorů nad plochami s RZV pro technickou infrastrukturu, a to pro liniové záměry TI, které jsou vymezeny na základě nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR OK) – jedná se tedy o standardizovanou kategorii CNZ („…z nadřazené dokumentace“). Tyto koridory jsou zobrazeny ve výkrese Koncepce technické

infrastruktury a návazně jsou překlopeny do vymezení veřejně prospěšných staveb, přičemž se do označení VPS propisuje jejich kód z výkresu KTI (např. koridor CNZ.E05 se do výkresu VPS přepisuje jako prvek VT.E05). V obou výkresech je tak prostřednictvím kódů zřetelné provázání na záměry z platných ZÚR OK. Rozsah koridorů byl převzat z vymezení „koridorů technické infrastruktury“ pro dané záměry v dosud platném ÚP Olomouc.

Rozvojové plochy Z, T, K

Na základě standardu ÚP byly nově vymezeny plochy zastavitelné (Z.0), plochy transformační (T.0) a plochy změn v krajině (K.0). Tyto kategorie v dosud platném ÚP existovaly („plochy podle významu“ byly barevně odlišeny na výkrese základního členěné území a písmenem v kódu odlišeny u jednotlivých návrhových ploch; pouze došlo ke změně názvu – „plochy přestavby“ se nově nazývají „plochami transformačními“), ale standard s nimi pracuje jiným způsobem – bylo potřeba je vymezit jako samostatné plochy s vlastními kódy, tzn. jako novou „vrstvu“ nad plochami RZV.

Plochy Z, T a K byly tedy vytvořeny spojením sousedních ploch RZV stejného typu – jedná se tedy nejčastěji o soubory ploch RZV, ale může se také jednat pouze o jednu plochu RZV. Výjimečně jsou plochy Z, T, K vymezeny tak, že spolu dvě plochy stejného typu sousedí (tj. nejsou zahrnuty do jedné plochy, ale jsou rozděleny), a to v případě, kdy se jedná o vzájemně nesouvisející záměry (např. přeložka silnice zpřesňovaná na základě ZÚR OK a navazující rozvojová plocha pro zástavbu).

Plochy Z, T, K nemají stanoveny žádné zvláštní podmínky, jedná se pouze o členění návrhových ploch RZV do tří kategorií podle jejich charakteru a účelu. Jejich vymezením se tedy nemění podmínky stanovené dosud platným územním plánem.

V některých místech muselo oproti platnému ÚP dojít k metodické úpravě vymezení ploch Z, T, K i související úpravě ploch RZV, protože stavební zákon stanovuje, že se plochy transformační vymezují uvnitř zastavěného území a plochy změn v krajině uvnitř nezastavěného území – při jejich vymezení tedy muselo být zohledněno i zastavěné území. Jejich vymezení v dosud platném ÚP bylo trochu volnější, plochy byly více generalizovány a nebyly vůči zastavěnému území vymezovány takto striktně (což původní stavební zákon umožňoval). Proto byly některé návrhové plochy (a případně související stabilizované plochy) upraveny tak, aby odpovídaly výše uvedenému principu a respektovaly vymezenou hranici zastavěného území. V některých případech byly dosavadní návrhové plochy jednoho typu rozděleny do dvou různých typů oddělených hranicí zastavěného území – např. dosavadní plochy změn v krajině, které zasahovaly i do zastavěného území byly rozděleny na část změny v krajině (K) mimo zastavěné území a část transformační (T) uvnitř zastavěného území.

Dosavadní plochy rekultivace (vymezené v zastavěném území a určené v daném místě k obnově nezastavěného území) byly nově v souladu s metodikou jednotného standardu vymezeny jako plochy transformační.

Kódy ploch Z, T, K jsou vytvořeny v souladu se standardem – za tečkou následuje dvojčíselný kód lokality, ve které plocha leží, a následuje další dvojčíselný kód, který ji v dané lokalitě jednoznačně identifikuje (číselné kódy ploch Z, T, K spolu v lokalitě vytváří jednu číselnou řadu).

Nestandardizované jevy

Standard zpracování ÚP zahrnuje pouze základní prvky územního plánu. Dosud platný ÚP Olomouc obsahuje i další prvky, jejichž prostřednictvím se stanovují jeho koncepce a podmínky v území. Tyto prvky byly v ÚP ponechány jako nestandardizované, jejich grafické zobrazení a případně kódování bylo pouze dílčím způsobem upraveno tak, aby vhodně navazovaly na standardizovanou část ÚP (v některých případech byly ale dotčeny i změnami ve svém vymezení nebo systému, které jsou součástí konkrétních změn ÚP Olomouc).

Mezi hlavní rozdíly patří změny v systému označování překryvných koncepčních prvků koncepce technické infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny (vodní toky, protipovodňová a protierozní opatření). Došlo zde k vypuštění spojovníku z kódů (např. TE-12 se mění na TE12), protože se velká část těchto prvků následně přebírá do vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření a jejich označení se tam využívá pro kódové označení VPS a VPO (např. prvek TE12 se přepisuje do VPS s označením VT.TE12). Kód VPS/VPO tak může být kratší, než by byl se spojovníkem, výkres je tak přehlednější.

Veřejně prospěšné stavby a opatření

Celkově byl přepracován systém veřejně prospěšných staveb a opatření, protože standard vyžaduje zcela odlišné řešení, než je obsaženo v dosud platném ÚP Olomouc. Prvky VPS a VPO byly rozlišeny do základních kategorií odlišených o barevně (VD, VT, VN, VU, VB) a byly zcela nově okódovány.

Pokud byly jako VPS/VPO překlopeny jednotlivé plochy RZV, bylo do kódu použito jejich označení (např. plocha dopravy DU.10-188 je vymezena jako VPS s označením VD.10-188).

Pokud je jako VPS/VPO vymezen překryvný prvek, pak je do kódu použito jeho označení (např. vodní tok VT13 je vymezen jako VPS s označením VN.VT13, vodovodní řad TV17 je vymezen jako VPS s označením VT.TV17). Tento překryvný prvek je ve Výkrese VPS zobrazen jako linie dle jednotného standardu. Původní koridory technické infrastruktury, koridory pro malý vodní tok a koridory pro protierozní opatření, které byly v platném ÚP zobrazené pod příslušnými překryvnými prvky, byly z grafiky vypuštěny. Prostorové nároky VPS a VPO jsou případně uvedeny v podmínkách využití překryvných prvků.

Pokud se jedná o VPS vymezené na základě nadřazené dokumentace (ZÚR OK) je v jejich kódu použito označení ze ZÚR OK (např. koridor CNZ.E05 pro záměr E05 ze ZÚR OK je vymezen jako VPS s označením VT.E05). Rozsah VPS a VPO zůstal obdobný jako v dosud platném ÚP (pouze jsou zapracovány konkrétní úpravy řešení vyplývající ze změny).

Pořadí změn v území / Etapizace

Dosavadní Schéma etapizace v měřítku 1: 20 000 se ruší a nahrazuje se Výkresem pořadí provádění změn v území v měřítku 1: 10 000. Tato změna vychází z obsahu a struktury ÚP, který je uveden v příloze č. 8 stavebního zákona (č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů). Zde je uvedeno, že ÚP obsahuje, je-li to účelné, výkres pořadí provádění změn v území. Podrobnost zobrazení ale zůstala obdobná jako u schématu – jedná se o zobrazení podmínek a jimi podmíněných ploch v jednotlivých podmínkách etapizace označených ET.00. Kódování jednotlivých podmínek etapizace bylo upraveno v tom smyslu, že spojovník byl nahrazen tečkou, aby se formát kódu přiblížil stylu používaném u standardizovaných prvků ÚP (kde se používá výhradně tečka).

Grafická část změny

Vzhledem k tomu, že standardizací je dotčeno celé řešené území (standardizují se kompletně celé výkresy), obsahuje grafická část změny č. X/2A kompletní nové výkresy v podobě jejich úplného znění (takto jsou zpracovány i ty výkresy, ve kterých se standardizace dotýká pouze části zobrazených jevů, protože od sebe není možné standardizované a nestandardizované jevy odtrhnout a zobrazovat je samostatně, protože by to bylo nesrozumitelné a nepřehledné). Dílčí změny v řešení jsou dohledatelné ve výkresech změny obsažených v odůvodnění změny (výkresy Z10.2/II/04, Z10.2/II/05.1, Z10.2/II/05.2, Z10.2/II/005.3, Z10.2/II/05.4 a Z10.2/II/06), které ale nezahrnují standardizaci – jsou zpracovány v původní metodice dosud platného ÚP (s původní grafikou a s původními kódy). Záležitosti vložené do grafické části změny nad rámec změn zobrazených v těchto výkresech (tzn. věci vyplývající ze standardizace), nemají vliv na stanovené podmínky v území – jedná se pouze o formální překlopení dosavadních prvků a případně doplnění dalších prvků, které nemají vliv na podmínky v území, do ucelené podoby vyžadované standardem.

Vazba na ZÚR OK

V dokumentaci bylo nově zvýrazněno provázání na záměry ze Zásad územního rozvoj Olomouckého kraje. Tyto nadmístní záměry byly již v dosud platném ÚP Olomouc vymezeny (kromě těch, které se sem nově vkládají na základě nově platných ZÚR OK po Aktualizaci č. 5), ale z výrokové části nebylo jednoznačně patrné, že se jedná o nadmístní záměry vyplývající ze ZÚR OK (toto bylo popsáno pouze v textu odůvodnění).

V rámci souboru změn č. X/2A byla tedy vazba na ZÚR OK zvýrazněna, a to nejvíce u veřejně prospěšných staveb a opatření, jejichž kódy se nově přímo odkazují na kódy použité v ZÚR OK (např. koridor CNZ.E05 pro záměr E05 ze ZÚR OK je v ÚP Olomouc vymezen jako VPS s označením VT.E05). Podobně také u VPS pro dopravu – skupiny ploch dopravy jsou vymezeny jako jedna VPS v souladu se ZÚR OK a s použitím jejich označení (např. plochy DU.31-059 a DU.16-138 jsou společně vymezeny jako VPS s kódem VD.D20 – dostavba dálnice D35 Křelov–Neředín.

U liniových prvků technické infrastruktury nadmístního charakteru, které jsou součástí koncepce technické infrastruktury, bylo ponecháno dosavadní kódování prvků v systému ÚP, ale v textové části výroku byla k jednotlivým záměrům doplněna informace, že se jedná o konkrétní záměry ze ZÚR OK. Zároveň k nim byly v grafické části (na výkrese koncepce TI) doplněny překryvné koridory TI, které jsou označeny v souladu se ZÚR OK (viz výše). Takže např. dosavadní trasa pro realizaci elektrického vedení 110 kV k plánované rozvodně Slavonín ozn. TE-03 byla v ÚP nově označena TE03 a byl jí doplněn koridor CNZ.E05 (kde „E05“ je označení daného záměru v ZÚR OK) – viz další související texty v této kapitole.

H.4 ZOHLEDNĚNÍ STANOVISKA SEA K SOUBORU ZMĚN Č. X/2 ÚP OLOMOUC

Požadavek č. 1:

V návrhu Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc (dále též „koncepce“) budou zapracovány dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva životního prostředí, jako dotčeného orgánu zmocněného dle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, uvedené v Dohodě uzavřené po veřejném projednání o Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc k zajištění řešení rozporů, která byla podepsána Ministerstvem životního prostředí v Ostravě dne 30. 10. 2025 a Magistrátem města Olomouce v Olomouci dne 4. 11. 2025. Rozvojové plochy HU.30-007 (Technopark) a LU.30-016 budou z návrhu koncepce vypuštěny, jelikož nejsou předmětem uvedené dohody a Ministerstvo životního prostředí k nim ve stanovisku č. j.: MZP/2025/250/1707 ze dne 15. 8. 2025 neuplatnilo souhlas (budou prověřeny samostatnou Změnou č. X/2C Územního plánu Olomouc, jak je avizováno v dokumentu „SOUBOR ZMĚN Č. X/2 ÚPO VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ“ doručeném krajskému úřadu dne 22. 12. 2025.

Zohlednění:

Dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva životního prostředí byly zapracovány. . Rozvojové plochy HU.30-007 (Technopark) a LU.30-016 budou řešeny samostatnou změnou ÚP.

Požadavek č. 2:

Prověření vymezení ploch pozemků parc. č. 1793/8 v k. ú. Holice u Olomouce a parc. č. 379/97 v k. ú. Týneček pro fotovoltaické elektrárny, bateriové systémy pro ukládání energie a datová úložiště nebude řešeno v návrhu koncepce (není posouzeno ve vyhodnocení vlivů Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc na životní prostředí), ale samostatnou Změnou č. X/2D Územního plánu Olomouc, jak je avizováno v dokumentu „SOUBOR ZMĚN Č. X/2 ÚPO VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ“ doručeném krajskému úřadu dne 22. 12. 2025.

Zohlednění:

Bude řešeno samostatnou změnou ÚP.

Požadavek č. 3:

V návrhu koncepce budou zapracovány dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva kultury, jako dotčeného orgánu zmocněného dle § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, uvedené v Dohodě uzavřené po veřejném projednání o Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc k zajištění řešení rozporů, která byla uzavřena dne 11. 12. 2025 mezi Magistrátem města Olomouce a Ministerstvem kultury.

Zohlednění:

Dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva kultury byly zapracovány.

Požadavek č. 4:

V návrhu koncepce budou zapracovány dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva obrany, jako dotčeného orgánu zmocněného dle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů, uvedené v Dohodě uzavřené po veřejném projednání o Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc k zajištění řešení rozporů, která byla podepsána Ministerstvem obrany v Brně dne 10. 10. 2025 a Magistrátem města Olomouce v Olomouci dne 14. 10. 2025.

Zohlednění:

Dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva obrany prostředí byly zapracovány.

Požadavek č. 5:

V návrhu koncepce bude zapracován dohodnutý způsob řešení připomínky Krajského úřadu Olomouckého kraje, jako dotčeného orgánu zmocněného dle § 49 odst. 2 zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, uvedené v Dohodě uzavřené po veřejném projednání o Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc k zajištění řešení rozporů, která byla podepsána Magistrátem města Olomouce dne 5. 11. 2025 a Krajským úřadem Olomouckého kraje dne 14. 11. 2025.

Zohlednění:

Dohodnuté způsoby řešení připomínek Krajského úřadu Olomouckého kraje byly zapracovány.

Požadavek č. 6:

V návrhu koncepce budou zapracovány dohodnuté způsoby řešení připomínek Agentury ochrany přírody a krajiny, jako dotčeného orgánu zmocněného dle § 90 odst. 16 zákona o ochraně přírody a krajiny, uvedené v Dohodě uzavřené po veřejném projednání o Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc k zajištění řešení rozporů, která byla podepsána Agenturou ochrany přírody a krajiny dne 4. 12. 2025 a Magistrátem města Olomouce dne 8. 12. 2025.

Zohlednění:

Dohodnuté způsoby řešení připomínek AOPK byly zapracovány.

Požadavek č. 7:

V návrhu koncepce bude rozlišen atribut výhradních ložisek a ložisek nevyhrazených nerostů v Koordinačním výkrese, ve smyslu požadavku Ministerstva průmyslu a obchodu uvedeného v dokumentu „SOUBOR ZMĚN Č. X/2 ÚPO VYHODNOCENÍ STANOVISEK UPLATNĚNÝCH V RÁMCI VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ“ doručeném krajskému úřadu dne 22. 12. 2025.

Zohlednění:

Dohodnuté způsoby řešení připomínek Ministerstva průmyslu a obchodu byly zapracovány.

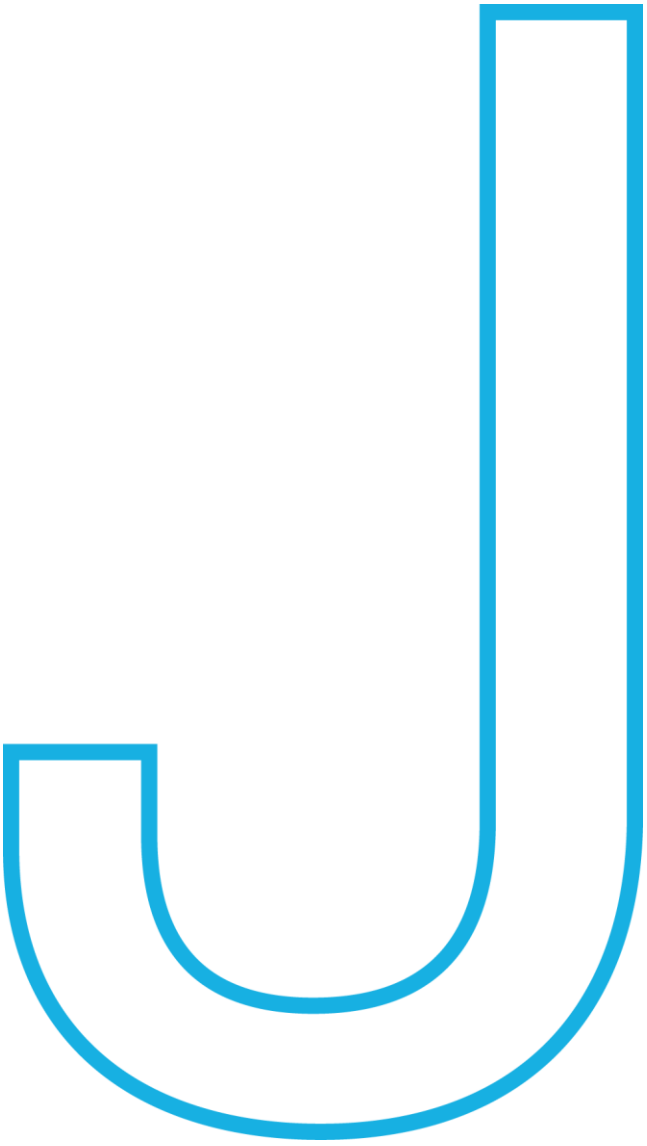
Požadavek č. 8:

V rámci řízení následujících po schválení Souboru změn č. X/2 Územního plánu Olomouc je nutné jednotlivé záměry posoudit v rámci procesu posuzování vlivů záměru na životní prostředí (EIA) dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, pokud tyto záměry budou naplňovat některá z ustanovení § 4 odst. 1 uvedeného zákona.

Zohlednění:

Bere se na vědomí.

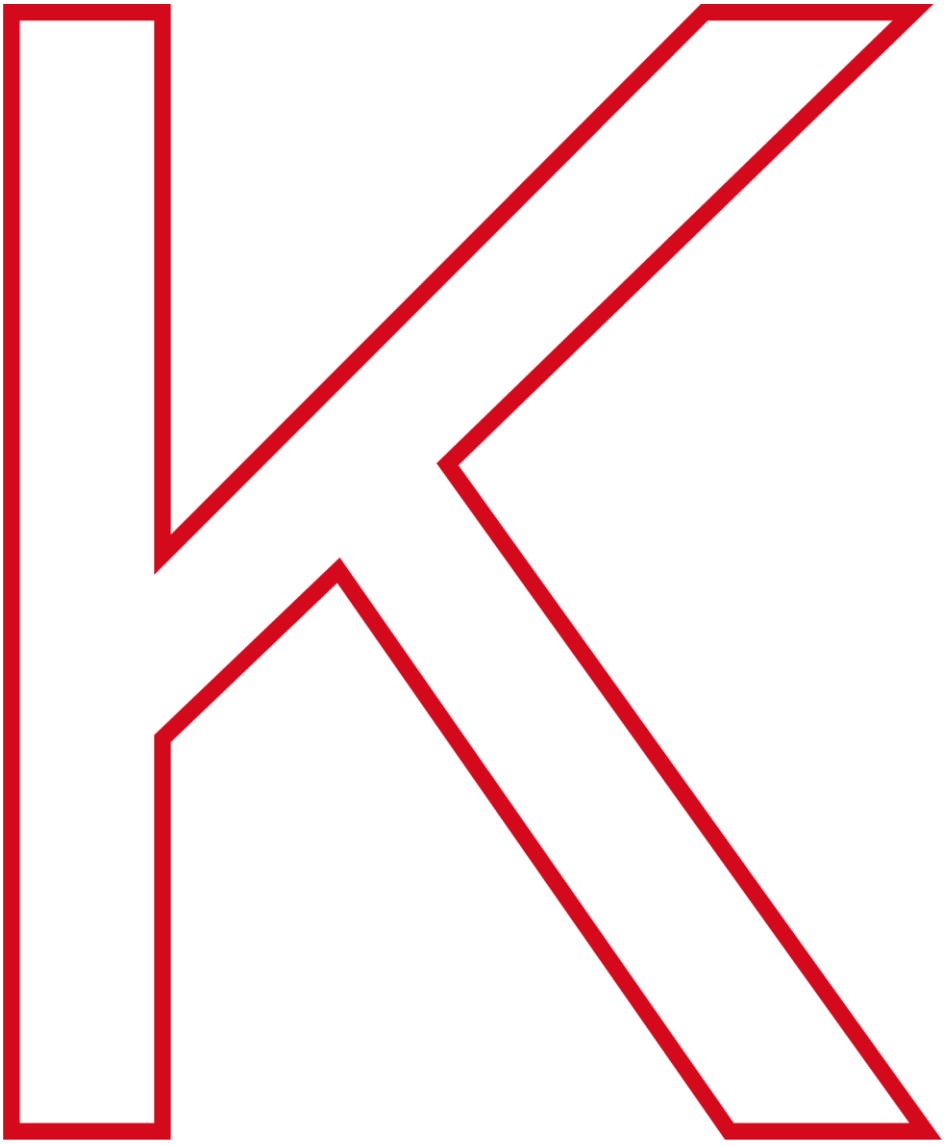
J) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÚR, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ



J.1 VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR OK, se v Souboru změn č. X/2A ÚP Olomouc nestanovují.

K) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH



K.1 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území města je z velké části zastavěno účelně, na místech s prostorově či funkčně nekvalitní zástavbou jsou v platném ÚP Olomouc vymezeny plochy transformační, které slouží pro vytvoření podmínek zejména pro šetrné využívání území, pro zamezení plýtvání prostředků na veřejnou infrastrukturu a pro ochranu zemědělského půdního fondu. Jedná se zejména o nezastavěné a nedostatečně využité pozemky v současně zastavěném území města – nezastavěné plochy stavebních pozemků, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení – brownfields.

V rámci souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc (dále také „změna č. X/2“ nebo jen „Změna ÚP“) proběhla aktualizace zastavěného území dle stávajícího stavu území. Zastavěné území bylo zvětšeno celkem o 128,54 ha pozemků, které splňují požadavky dané v § 116 (nového) stavebního zákona, tj. především zastavěné stavební pozemky se souvisejícími pozemky, pozemky veřejných prostranství, ze kterých je území obsluhováno, a další pozemky (také nezastavěné), které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území.

Návazně proběhlo přehodnocení stabilizovaných a návrhových ploch dle stávajícího stavu území – ve vymezení nových stabilizovaných ploch byla zohledněna nová zástavba na dosud návrhových plochách (transformace, zastavitelných) – viz dále.

K.2 VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Součástí Změny ÚP byla rovněž aktualizace zastavěného území dle současného stavu území, která se zároveň promítla i do vymezení stabilizovaných ploch, tj. byla zohledněna nová zástavba a jiné cílové využití na dosud rozvojových plochách.

V rámci Změny ÚP bylo stabilizováno celkem 417,2 ha dosavadních návrhových ploch (tedy, jinak řečeno, bylo zrušeno 417,2 ha dosavadních návrhových ploch).

V rámci Změny ÚP bylo

a) **do ploch stabilizovaných v zastavěném území přesunuto celkem:**

- 149,35 ha dosavadních zastavitelných ploch;
- 129,06 ha dosavadních ploch transformačních;
- 6,21 ha dosavadních ploch změn v krajině;
- 3,91 ha dosavadních ploch rekultivace;

b) **do ploch stabilizovaných v nezastavěném území přesunuto celkem:**

- 53,65 ha dosavadních ploch změn v krajině;
- 15,40 ha dosavadních ploch rekultivací;
- 58,72 ha dosavadních ploch zastavitelných (zrušený rozvoj);
- 0,90 ha dosavadních ploch transformačních (zrušený rozvoj).

Z uvedeného rozsahu dosavadních rozvojových ploch bylo podle typu funkčního využití v rámci Změny ÚP nově stabilizováno:

- 104,90 ha jako plochy smíšené obytné všeobecné (SU) – z toho 55,17 ha na dosavadních pl. zastavitelných;
- 72,47 ha jako plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) – z toho 63,90 ha na dosavadních pl. zastavitelných;
- 46,26 ha jako plochy rekreace na oddechových plochách (RO);
- 7,46 ha jako plochy rekreace individuální (RI)
- 27,24 ha jako plochy občanského vybavení veřejného (OV);
- 32,09 ha jako plochy veřejných prostranství všeobecného (PU);
- 24,70 ha jako plochy dopravy všeobecné (DU);
- 2,21 ha jako plochy technické infrastruktury všeobecné (TU);
- 18,22 ha jako plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU);
- 81,59 ha jako plochy zemědělské všeobecné (AU).

Počet obyvatel v Olomouci dle ČSÚ v posledních letech stagnoval kolem hodnoty 100 000 (2017: 100 494; 2019: 100 663; 2021: 99 496), od roku 2022 se ale mírně zvyšuje (2022: 101 825; 2023: 102 293; všechny údaje jsou k 31. 12. daného roku). Do Olomouce se stěhuje více lidí než v minulosti, v roce 2022 byl přírůstek stěhováním dokonce 2413 osob, který výrazně převážil přirozený úbytek čítající 84 osob (více zemřelých než narozených). Dle SLDB došlo mezi lety 2011 a 2021 dokonce k 5% přírůstku obyvatel z hodnoty 101 003 na 106 063. Ještě většího procentuálního nárůstu (13 %) mezi lety 2011 a 2021 dosáhl počet obydlených bytů (2011: 43 070; 2021: 48 951).

SLDB	1980	1991	2001	2011	2021
Počet obyvatel celkem	99 328	102 786	102 607	101 003	106 063
Obydlené byty	34 924	37 981	40 367	43 070	48 951
Průměrná obložnost bytu	2,84	2,71	2,54	2,35	2,17

Obr. K.1: Sčítání lidu, domů a bytů 1980–2021

Z tabulky je parné, že v období 2011 až 2021 došlo k nárůstu počtu obyvatel o 5 % a k nárůstu počtu bytů o 13 %. Obložnost se snížila z 2,35 na 2.17 obyv./byt.

Z uvedeného je zřejmé, že pokud budou v Olomouci nastaveny vhodné podmínky pro obytnou výstavbu, může počet obyvatel dále pomalu růst. Je tedy vhodné zajistit dostatečné množství návrhových ploch pro bydlení – doplnit jejich nabídku s ohledem na výměru dosavadních návrhových ploch, které již byly zastavěny (viz výše) – zajistit podmínky pro dostupné pracovní příležitosti, kvalitní veřejnou infrastrukturu a rekreaci obyvatel.

Potřebu nových ploch je dále nutné odvíjet také od kvalitativních kritérií, zejména snižování obložnosti bytů (tj. počet osob na jeden byt) nebo zvyšování obytné plochy bytu na jednu osobu. Dle dostupných statistických dat a srovnání v rámci EU (údaje dostupné na webu Eurostat, https://ec.europa.eu/) lze předpokládat, že dojde k postupné změně struktury a kvality bytového fondu. Pokud použijeme pro srovnání průměr z rakouských a německých dat, ze dvou zemí nám

kulturně i geograficky nejbližších, zjistíme, že můžeme důvodně očekávat nárůst potřeby ploch určených pro smíšené obytné prostředí oproti stávajícímu stavu při nezměněném počtu obyvatel. Německo i Rakousko vykazují ve statistikách menší počet obyvatel na byt, než je v ČR i v Olomouci. Průměrný počet obyvatel na byt (tj. obložnost) v Německu je 2,0, v Rakousku 2,2. V České republice je průměrná obložnost 2,3, v Olomouckém kraji pak 2,29, v samotné Olomouci 2,08 obyvatel/byt (údaje ze sčítání SLDB v roce 2021). I zde je tedy stále prostor pro další zvyšování úrovně bydlení, snižování počtu členů domácnosti atd.

Olomouc je jednou z atraktivních lokalit pro bydlení v ČR, a to díky dobré dopravní dostupnosti (dálnice D35, D46, silnice I/55, 2. a 3. tranzitní železniční koridor), širokému spádovému území střední Hané, kvalitní občanské vybavenosti (včetně vysokého školství), množství pracovních příležitostí a kvalitní infrastruktuře. Podobně je město atraktivní i pro rozvoj podnikatelských aktivit.

Tento trend je vhodné podporovat, tj. dále vytvářet podmínky pro rozvoj bydlení, podnikatelských aktivit a zlepšování infrastruktury města (tj. především pro občanské vybavení, sport a rekreaci), to vše přiměřeně k potenciálu města a jeho významu v systému osídlení.

S ohledem na dosavadní výše uvedený rozvoj, kdy v uplynulém období od vydání ÚP Olomouc došlo k využití významné části vymezených návrhových ploch (zastavitelných i transformačních), a také na trvalý rozvojový potenciál města, lze uvažovat s vymezením nových zastavitelných ploch nad rámec dosud platného ÚP, které by doplnily rozsah návrhových ploch do míry odpovídající dosud platnému územnímu plánu a zajistily dobré podmínky pro rozvoj města v dalším období. Mělo by jít jak o plochy určené pro bydlení, tak o plochy pro podnikatelské aktivity a pro městskou infrastrukturu. Vymezeny by měly být ideálně v souladu s koncepci dosud platného ÚP, ideálně na dosavadních plochách územních rezerv, kde již bylo s tímto využití dříve počítáno (případně v území, kde by mohlo dojít k zintenzivnění dosavadní zástavby daného typu).

Rozsah nových návrhových ploch by se měl odvíjet od výše uvedených hodnot výměry nově stabilizované zástavby na dosavadních návrhových plochách. Jinak řečeno, při udržení potenciálu rozvoje města na současné úrovni, by měl územní plán po přijetí Změny ÚP disponovat cca stejným množstvím návrhových ploch stejného typu jako dosud platný územní plán, zejména co se týká ploch smíšených obytných všeobecných.

Pro plochy smíšené obytné všeobecné (SU), které tvoří největší část území města, lze tedy z tohoto pohledu uvažovat s novými návrhovými plochami o rozsahu až 110 ha, z toho zastavitelné plochy by měly tvořit zhruba 55 ha. V případě ploch smíšených výrobních všeobecných, které jsou zásadní pro rozvoj pracovních příležitostí, by mohlo dojít k doplnění až 70 ha návrhových ploch (z toho cca 60 ha v podobě ploch zastavitelných). V případě ploch rekreace na oddechových plochách by mohlo dojít k doplnění až 46 ha návrhových území. Ostatní typy ploch budou navrženy v rozsahu, který odpovídá především potřebám města týkajících se rozvoje veřejné infrastruktury nebo individuální rekreace.

Vyhodnocení bilance ploch

Ze 493 ha návrhových ploch smíšených obytných zůstalo při aktualizaci územního plánu (zejména z důvodu stabilizování původně zastavitelných ploch smíšených obytných) beze změny 322 ha. To znamená, že změna ÚP hledala cca 171 ha dalších návrhových ploch smíšených obytných tak, aby ideálně dosáhla jejich původního rozsahu (493 ha). Otázkou bylo, kam tato

rozvojová území zasazovat. Při hledání optimálních pozemků se pozornost v prvé řadě obrátila do zastavěného území. V něm byly nalezeny a vymezeny nové transformační plochy o celkovém rozsahu 108 ha. Změna ÚP také hledala rezervy na pozemcích, které již byly vymezeny jako zastavitelné plochy jiných kategorií. Tento typ pozemků byl vymezen v rozsahu 6 ha. Takto bylo nalezeno/vymezeno cca 114 ha návrhových ploch. Tím byly vyčerpány možnosti rozvoje uvnitř zastavěného území a dosavadních zastavitelných ploch. Jelikož součet takto vymezených návrhových ploch smíšených obytných dosahuje pouze 436 ha (o 57 ha méně než dosud), byly vytipovány a následně vymezeny úplně nové zastavitelné plochy o celkovém rozsahu 13 ha. Přitom byly zvažovány pozemky, které přímo navazují na zastavěné území, jejich návaznost na strukturu sídla je vhodná k bydlení a v potaz bylo bráno i jejich dosavadní vymezení jako územní rezervy pro smíšené obytné plochy. Celková výměra návrhových ploch smíšených obytných SU tak v součtu dosahuje 449 ha. Dochází tak k redukci oproti platnému ÚP.

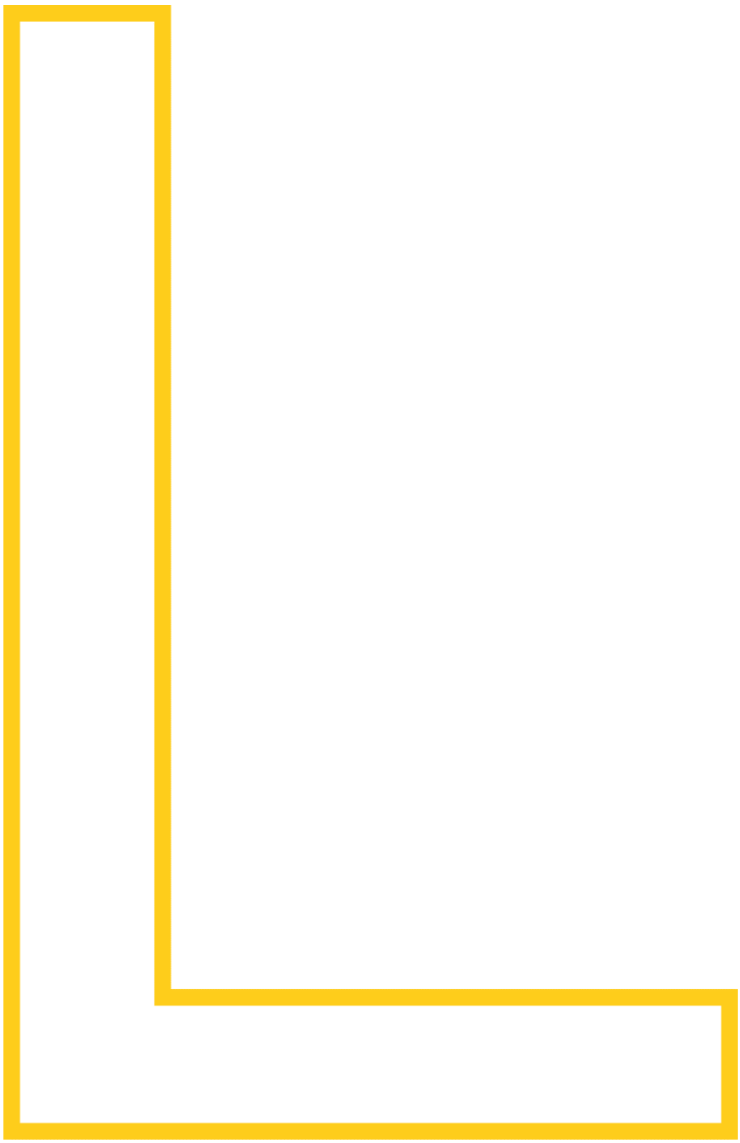
Obdobně k redukci návrhových ploch dochází i v případě ploch smíšených výrobních HU, který je z hlediska optimálního rozvoje výroby v Olomouci ponížen oproti dosavadnímu rozsahu z 251 ha na 193 ha. Naopak pro zabezpečení vyšší míry občanské vybavenosti, zejména té veřejné, byl rozsah návrhových ploch OV navýšen z 73 na 100 ha. Z následující tabulky je patrné, že Změna ÚP spočívá zejména v podrobnějším rozlišení na plochy zastavitelné, plochy transformační a plochy stabilizované, nikoliv na zvyšování zastavitelných ploch nad míru potřebnosti území.

BILANCE PLOCH

výměra [ha]	PLATNÝ ÚP PO ZMĚNĚ č. X/1			ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č. X/2A		
PLOCHY s RZV	STABIL.	TRANSF.	ZASTAV.	STABIL.	TRANSF.	ZASTAV.
Smíšené obytné všeobecné	1226	209 *493*	284	1236	243 *449*	206
Smíšené výrobní všeobecné	424	35 *251*	216	464	40 *193*	153
Rekreace na oddechových plochách	81	35 *66*	31	160	43 *88*	46
Rekreace individuální	67	- *17*	17	78	1 *14*	14
Občanské vybavení veřejné	394	54 *73*	19	396	86 *100*	14
Doprava všeobecná	315	42 *243*	201	534	46 *236*	191
Techn. infrastruktura všeobecná	36	1 *14*	13	38	1 *15*	14

Obr. K.2: Srovnání bilance vybraných PRZV dosavadního platného ÚP a ÚP po projednávané Změně ÚP

L) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ



L.1 VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU

Výčet prvků regulačního plánu s jeho odůvodněním je uveden v kapitole Komplexní zdůvodnění navrhovaného řešení (kap. I.4.3. odůvodnění Souboru změn č. X/2A).

M) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL



M.1 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

M.1.1 Úvod

M.1.1.1 Předmět vyhodnocení

Předmětem vyhodnocení je prokázání nezbytnosti vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch nebo ploch změn v krajině v rámci Souboru změn č. X/2A ÚP Olomouc (dále také „Změna ÚP“).

V průběhu pořizování, tedy mezi společným a veřejným projednáním, **došlo vzhledem ke změně legislativy k úpravě kódování jednotlivých ploch** s rozdílným způsobem využití z formátu 00/000X na XX.00-000, tzn. například původní plocha 29/050Z je nově označena jako SU.29-050, nebo původní plocha 06/103P je nově označena jako PU.06-103. Číselné části kódu si tedy odpovídají a návaznost jedné dokumentace na druhou je takto zajištěna.

M.1.1.2 Obsah vyhodnocení

Obsahem vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu (ZPF) je:

- textová část vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond, konkrétně tato kapitola.
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu, konkrétně č. II/03, který je zpracován v měřítku 1 : 10 000. Všechny údaje o výměrách jsou počítány v hektarech (ha) a jsou při výpočtech zaokrouhleny na dvě desetinná místa. 0,01 ha ve skutečnosti odpovídá 1 mm² ve výkresu.

M.1.1.3 Podklady

- Návrh souboru změn č. X/2A Územního plánu Olomouc (knesl kynčl architekti, 05/2025);
- Územní plán Olomouc ve znění pozdějších změn (2014–2024);
- Územně analytické podklady správního obvodu ORP Olomouc (OKR MmOl, 2024);
- Politika územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a Změny č. 9 (2025);
- Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5 a 7 (KÚOK, 2025);
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon o ochraně ZPF“);
- Vyhláška MŽP č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a přílohy této vyhlášky - Tabulky č. 2 (dále také „vyhláška k ochraně ZPF“);
- Metodické sdělení odboru obecné ochrany přírody a krajiny MŽP k ustanovení § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (věstník MŽP, ročník XXX, září 2020, ČÁSTKA 7, č.j. MZP/2020/130/786, dále také „metodické sdělení MŽP“);
- Společný metodický výklad odboru adaptace krajiny na klimatickou změnu a odboru legislativního orgánům ochrany zemědělského půdního fondu k některým ustanovením

zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (věstník MŽP, ročník XXXII, září 2022, ČÁSTKA 6, č.j. MZP/2022/050/467, (dále také „společný metodický výklad“);

- Veřejný zájem – pojem a jeho použití ve správním právu, Mgr. Jana Křížová, doplněk JUDr. Jindřiška Syllová, CSc., leden 2015, duben 2016 studie č. 5.352.

M.1.1.4 Způsob vyhodnocení (metodika)

Obsah textové části a způsob vyhodnocení

Textová část vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územního plánu obsahuje na základě § 3 odst. 2 vyhlášky k ochraně ZPF:

1. Údaje uvedené v § 3 odst. 2 písm. a) až g) vyhlášky k ochraně ZPF a předkládané formou tabulky uvedené v příloze k této vyhlášce jako tabulka 2.
2. Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením dle § 3 odst. 2 písm. h) vyhlášky k ochraně ZPF.
3. Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF, a to v souladu obsahem uvedeném v § 5 vyhlášky k ochraně ZPF. Zdůvodnění je provedeno ve třech krocích, z nichž první dva vycházejí z obsahu uvedeném v § 5 písm. a) a třetí krok z obsahu uvedeném v § 5 písm. b) vyhlášky k ochraně ZPF. Jsou to tyto kroky:
   a. **Prokázání nezbytnosti navrhovaného řešení**, tj. prokázání nezbytnosti vymezení koridorů, zastavitelných ploch, transformačních ploch nebo ploch změn v krajině s ohledem na jejich navržené využití (zejména charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost a rozsah dle § 4 odst. 2 zákona o ochraně ZPF). Pro vyhodnocení důsledků je rozhodující hlavní využití plochy, a není-li hlavní využití plochy stanoveno, je rozhodující přípustné využití plochy (dle § 3 odst. 1 vyhlášky k ochraně ZPF).
   b. **Prokázání nejvýhodnějšího řešení**, tj. prokázání nezbytnosti vymezení koridorů, zastavitelných ploch, transformačních ploch nebo ploch změn v krajině s ohledem na jejich navržené umístění a případnou nepřemístitelnost záměru (dle § 4 odst. 2 zákona k ochraně ZPF); prokázání nezbytnosti v sobě zahrnuje srovnání s jiným možným řešením (na základě § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF), přičemž za nezbytný případ záboru ZPF se dle § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF považuje zejména:
      - Neexistence vhodných pozemků nezemědělské půdy (dle § 4 návětí odst. 1 zákona o ochraně ZPF).
      - Neexistence vhodných pozemků v zastavěném území, zejména nezastavěných nebo nedostatečně využitých pozemků, stavebních proluk a ploch získaných odstraněním na nich umístěných staveb a zařízení (dle § 4 návětí odst. 1 zákona o ochraně ZPF).
      - Neexistence vhodných pozemků v plochách a koridorech vymezených pro nezemědělské využití, zejména na existujících zastavitelných plochách (dle § 4 odst. 1 písm. a zákona o ochraně ZPF).
      - Neexistence vhodných navazujících ploch na zastavěné území (dle § 4 odst. 1 písm. b zákona o ochraně ZPF).
      - Neexistence vhodných pozemků ZPF s nižší třídou ochrany ZPF (dle § 4 odst. 1 písm. c zákona o ochraně ZPF).

- Neexistence vhodných pozemků ZPF s nižší mírou narušení jejich organizace s nižší mírou narušení sítě zemědělských účelových komunikací a nižší mírou ztěžování obhospodařování ZPF (dle § 4 odst. 1 písm. d zákona o ochraně ZPF).
- Neexistence vhodných pozemků ZPF s nižší mírou mimoprodukční funkce půdy v území (dle § 4 odst. 1 písm. h zákona o ochraně ZPF).

c. **Prokázání veřejného zájmu**, které v sobě v případě záboru ZPF I. a II. třídy ochrany zahrnuje prokázání výrazně převazujícího veřejného zájmu nad veřejným zájmem ochrany ZPF podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, nejedná-li se o plochy a koridory, které jsou obsaženy v platné územně plánovací dokumentaci, pokud při nové územně plánovací činnosti nemá dojít ke změně jejich využití.
Vztahu mezi dvěma veřejnými zájmy se věnuje několik rozsudků:
Při vážení kolize mezi dvěma veřejnými zájmy musí dojít k posouzení, zda navrhované řešení ve prospěch jednoho veřejného zájmu představuje „optimální řešení“ pro ochranu druhého veřejného zájmu (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 6. 2011, č. j. 6 As 8/2010 – 323). „*Výrazná převaha jiného veřejného zájmu (…) může být dána pouze tam, kde jiný veřejný zájem nemůže být uspokojen jinak*“ (viz rozsudek NSS č. j. 6 As 65/2012 – 161). Z rozsudku NSS č.j. 8 As 5/2008 – 93, který uvádí: „*[a]by bylo možné dospět k závěru, že tento jiný veřejný zájem je nejen dán, ale navíc výrazně převažuje, muselo by být doloženo, že pro ochranu před povodněmi je těžba štěrků vůbec potřebná (a v kladném případě, že neexistuje „jiné uspokojivé řešení“)*“ lze dovodit, že veřejný zájem, který výrazně převažuje nad jiným veřejným zájmem je takový, u kterého je doloženo, že uvažovaný zásah je nejen potřebný, a v kladném případě, že neexistuje jiné uspokojivé řešení. V rozsudku NSS č.j. 2 As 187/2017 – 327 je uvedeno: „*Podle Ústavního soudu žádná činnost nemůže typově, bez konkrétního posouzení, být vždy označena za činnost ve veřejném zájmu (srov. nález ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04). Mezi zájmy, které se dostávají do střetu s ochranou životního prostředí, je však možné vyčlenit kategorii záměrů, jejichž realizace spíše odpovídá hlediskům převažujícího veřejného zájmu. Takovými záměry jsou například výstavba dopravní infrastruktury, především té dálniční (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 6. 2011, č. j. 6 As 8/2010 – 323), výroba energie z obnovitelných zdrojů (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 1. 2017, č. j. 2 As 207/2016 – 46) či činnosti spojené s realizací protipovodňových opatření (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 25. 5. 2009, č. j. 8 As 5/2008 – 93, publ. pod č. 8/2009 Sb. NSS). U výstavby budov pro bydlení je přínos z hlediska veřejného zájmu méně jednoznačný (k tomu viz blíže rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 5. 2013, č. j. 6 As 65/2012 – 161). Konečně činnosti jako provádění terénních úprav za účelem lepšího zpřístupnění soukromé nemovitosti kritérium převažujícího veřejného zájmu nenaplňují (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2014, č. j. 1 As 100/2014 - 36)“.*
Výrazná převaha veřejného zájmu na vymezení koridoru nebo plochy s rozdílným způsobem využití nad veřejným zájmem na ochranu ZPF je na základě shora uvedeného tedy dána dvěma podmínkami:

- Kladným prokázáním veřejného zájmu na realizaci záměru potažmo na vymezení specifické plochy s rozdílným způsobem využití. Zásadní je tedy otázka, zda navrhované funkční využití je veřejným zájmem či nikoli. „*Pojem veřejného zájmu není*

v právním řádu ČR nikterak definován – spadá do kategorie tzv. neurčitých právních pojmů - slovních výrazů užitých v právních normách správního práva, které nejsou právem přesně definovány nebo určeny svým vlastním jazykovým významem. (…). Aplikace neurčitého právního pojmu, který není možné přesně jevově vymezit a dostatečně právně definovat, vždy závisí na odborném posouzení správního orgánu v každém jednotlivém případě“ (Veřejný zájem – pojem a jeho použití ve správním právu, Křížová J., Syllová J., 2015, 2016). Prověření této podmínky je obsahem části „Prokázání nezbytnosti navrhovaného řešení“.

- Kladným prokázáním, že realizace záměru, potažmo hlavní využití vymezeného koridoru nebo plochy, nemůže být uspokojeno jinde. A to zejména v případě, když veřejný zájem na ochraně ZPF může být prostřednictvím pozemků s nejvyšší třídou ochrany uspokojen jinde, respektive tyto pozemky ZPF v řešeném území jsou přítomny i nadále v jiné poloze. Prověření této podmínky je obsahem části „Prokázání nejvýhodnějšího řešení“.

Obsah grafické části

Grafická část vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územního plánu, tzv. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (II/03), obsahuje na základě § 3 odst. 3 vyhlášky k ochraně ZPF:

1. zákres návrhových ploch, na nichž se předpokládá zábor, v případě změny ÚPD zákres ploch a koridorů dotčených změnou (koridory technické infrastruktury se nezakreslují ani nevyhodnocují, jelikož se jedná o sítě podzemního, případně nadzemního vedení na sloupech, jejichž vliv na zábor ZPF je z hlediska měřítka územního plánu nicotný),
2. případné plochy záboru, u kterých se jedná výhradně o dočasné odnětí zemědělské půdy nebo dočasné odnětí převažuje,
3. hranice tříd ochrany, včetně bonitovaných půdně ekologických jednotek, v rozsahu územně analytických podkladů,
4. případné plochy zemědělské půdy pod závlahami a plochy zemědělské půdy s vybudovaným odvodněním, v rozsahu územně analytických podkladů,
5. případné stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody, v rozsahu územně analytických podkladů,
6. případné účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a polní cesty,
7. hranice zastavěného území, v případě změn ÚP i případný návrh úpravy hranice zastavěného území,
8. případné hranice koridorů a ploch uvedených v informaci podle § 3 odstavce 2 písm. g) vyhlášky k ochraně ZPF, tj. hranice ploch a koridorů obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch (tzn. hranice ploch, které se přebírají z dosud platného ÚP na pozemcích s nejvyšší třídou ochrany ZPF),
9. hranice katastrálních území.

M.1.2 Tabulka s vyhodnocením předpokládaných záborů ZPF

značení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
04-165	SU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
05-020	SU	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
05-099	SU	0,04	–	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–
05-105	PU	0,14	–	0,14	–	–	–	–	–	–	–	–
05-106	SU	0,10	–	0,10	–	–	–	–	–	–	–	–
06-054	DU	0,05	–	0,05	–	–	–	–	–	–	–	–
06-056	DU	0,29	–	0,29	–	–	–	–	–	–	–	–
06-084	RO	0,35	–	0,35	–	–	–	–	–	–	–	–
06-086	DU	0,44	–	0,44	–	–	–	–	–	–	–	–
06-090	RO	0,33	–	0,33	–	–	–	–	–	–	–	–
06-098	SU	0,65	–	0,65	–	–	–	–	–	–	–	–
06-099	RO	0,29	–	0,29	–	–	–	–	–	–	–	–
06-100	DU	0,23	–	0,23	–	–	–	–	–	–	–	–
06-101	DU	0,61	–	0,61	–	–	–	–	–	–	–	–
06-103	PU	0,14	–	0,14	–	–	–	–	–	–	–	–
06-108	PU	0,11	–	0,11	–	–	–	–	–	–	–	–
06-118	SU	0,51	–	0,51	–	–	–	–	–	–	–	–
07-014	PU	0,08	0,08	–	–	–	–	–	–	–	–	–
07-017	SU	0,37	0,37	–	–	–	–	–	–	–	–	–
07-018	SU	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
07-054	PU	0,02	–	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–
07-057	DU	0,75	–	0,75	–	–	–	–	–	–	–	–
07-064	DU	0,14	0,10	0,03	–	–	–	–	–	–	–	–
07-076	SU	0,24	0,24	–	–	–	–	–	–	–	–	–
07-084	RO	0,11	0,11	–	–	–	–	–	–	–	–	–
07-086	DU	1,02	1,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
07-088	DU	0,05	0,05	–	–	–	–	–	–	–	–	–
07-092	PU	0,07	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–	–
07-105	DU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
07-127	SU	1,11	–	1,11	–	–	–	–	–	–	–	–
07-131	SU	0,58	0,23	–	–	0,35	–	–	–	–	–	–

značení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
07-133	SU	0,91	0,91	–	–	–	–	–	–	–	–	–
07-136	PU	0,11	0,11	–	–	–	–	–	–	–	–	–
07-138	PU	0,10	0,10	–	–	–	–	–	–	–	–	–
07-141	SU	0,18	0,17	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–
07-146	RO	0,01	–	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–
09-017	PU	0,02	–	–	0,02	–	–	–	–	–	–	–
09-067	PU	0,03	–	0,03	–	–	–	–	–	–	–	–
09-069	PU	0,07	–	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–
09-136	PU	0,07	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–	–
09-138	HU	0,06	0,06	–	–	–	–	–	–	–	–	–
09-186	SU	0,15	0,14	–	0,01	–	–	–	–	–	–	–
09-189	SU	0,10	0,10	–	–	–	–	–	–	–	–	–
09-191	PU	0,03	0,03	–	–	–	–	–	–	–	–	–
09-192	PU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
09-194	RO	0,04	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	–
09-202	SU	1,13	–	–	1,13	–	–	–	–	–	–	–
09-205	SU	1,02	–	–	1,02	–	–	–	–	–	–	–
09-212	PU	0,25	0,25	–	–	–	–	–	–	–	–	–
09-215	SU	1,55	0,99	–	0,56	–	–	–	–	–	–	–
09-216	SU	0,57	–	0,57	–	–	–	–	–	–	–	–
10-059	HU	0,13	–	–	0,13	–	–	–	–	–	–	–
10-101	SU	0,03	0,03	–	–	–	–	–	–	–	–	–
10-109	SU	1,02	–	–	1,02	–	–	–	–	–	–	–
10-124	SU	0,22	–	–	0,22	–	–	–	–	–	–	–
10-140	SU	0,05	–	–	0,05	–	–	–	–	–	–	–
10-142	SU	0,04	–	–	0,04	–	–	–	–	–	–	–
10-150	PU	0,11	–	–	0,11	–	–	–	–	–	–	–
10-151	HU	0,28	–	–	–	–	0,28	–	–	–	–	–
10-152	HU	0,24	–	–	–	–	0,24	–	–	–	–	–
10-153	HU	0,32	–	–	0,10	–	0,22	–	–	–	–	–
10-179	PU	0,11	0,11	–	–	–	–	–	–	–	–	–
10-180	PU	0,14	0,10	–	0,04	–	–	–	–	–	–	–
10-187	SU	0,25	–	–	0,25	–	–	–	–	–	–	–

značení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
10-197	OV	0,81	–	–	0,81	–	–	–	–	–	–	–
10-198	PU	1,45	–	–	1,07	–	0,38	–	–	–	–	–
10-199	RO	0,50	–	–	0,19	–	0,32	–	–	–	–	–
10-204	PU	0,44	–	–	0,14	–	0,30	–	–	–	–	–
10-205	RO	0,23	–	–	0,14	–	0,08	–	–	–	–	–
10-206	RO	0,12	–	–	0,02	–	0,11	–	–	–	–	–
10-208	HU	0,32	–	–	–	–	0,32	–	–	–	–	–
10-209	HU	0,07	–	–	0,07	–	–	–	–	–	–	–
10-216	SU	0,86	–	–	0,86	–	–	–	–	–	–	–
10-218	PU	0,09	–	–	0,09	–	–	–	–	–	–	–
10-219	PU	0,04	–	–	–	–	0,04	–	–	–	–	–
10-220	PU	0,01	–	–	0,01	–	–	–	–	–	–	–
10-221	RO	0,10	0,10	–	–	–	–	–	–	–	–	–
10-222	PU	0,09	–	–	0,09	–	–	–	–	–	–	–
10-224	RO	0,14	–	–	0,14	–	–	–	–	–	–	–
10-227	PU	0,36	0,30	–	0,06	–	–	–	–	–	–	–
10-243	DU	0,07	–	–	0,07	–	–	–	–	–	–	–
10-244	SU	0,67	–	–	0,10	–	0,57	–	–	–	–	–
10-245	SU	0,29	0,29	–	–	–	–	–	–	–	–	–
11-057	HU	0,45	–	0,42	0,04	–	–	–	–	–	–	–
11-058	PU	0,07	–	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–
11-059	HU	0,57	–	0,57	–	–	–	–	–	–	–	–
11-069	SU	0,12	–	–	0,12	–	–	–	–	–	–	–
11-080	SU	0,69	–	–	0,44	0,25	–	–	–	ano	–	–
11-084	SU	0,04	–	–	0,04	–	–	–	–	–	–	–
11-088	RI	0,46	–	0,46	–	–	–	–	–	–	–	–
11-089	PU	0,06	–	0,06	–	–	–	–	–	–	–	–
11-098	RO	0,10	–	–	0,10	–	–	–	–	–	–	–
11-103	HU	0,56	–	–	0,56	–	–	–	–	–	–	–
11-112	HU	0,20	–	–	–	–	0,20	–	–	ano	–	–
11-126	RI	0,02	–	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–
11-133	PU	0,28	–	0,08	0,20	–	–	–	–	–	–	–
11-137	SU	0,14	–	–	0,14	–	–	–	–	–	–	–

značení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
11-139	SU	0,11	–	0,07	0,04	–	–	–	–	–	–	–
11-140	SU	0,01	–	–	0,01	–	–	–	–	–	–	–
11-142	RO	0,03	–	–	0,03	–	–	–	–	–	–	–
11-149	SU	0,97	–	–	0,97	–	–	–	–	–	–	–
11-158	PU	0,04	–	0,01	0,03	–	–	–	–	–	–	–
11-167	SU	0,92	–	–	0,92	–	–	–	–	–	–	–
11-169	PU	0,27	–	0,27	–	–	–	–	–	–	–	–
12-021	PU	0,15	–	–	0,15	–	–	–	–	–	–	–
12-022	SU	0,07	–	–	0,07	–	–	–	–	–	–	–
12-027	SU	0,36	–	–	0,36	–	–	–	–	–	–	–
12-031	DU	0,10	0,10	–	–	–	–	–	ano	–	–	–
12-033	SU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	ano	–	–	–
12-053	SU	0,42	0,42	–	–	–	–	–	–	–	–	–
12-076	HU	7,49	–	2,96	4,53	–	–	–	–	–	–	–
12-089	OV	0,03	–	0,03	–	–	–	–	ano	–	–	–
12-120	PU	0,03	–	–	0,03	–	–	–	–	–	–	–
12-124	SU	0,10	0,10	–	–	–	–	–	ano	–	–	–
12-125	PU	0,31	0,31	–	–	–	–	–	ano	–	–	–
12-138	WU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	ano	–	–	–
12-146	PU	0,44	–	–	0,44	–	–	–	–	–	–	–
12-153	SU	0,06	0,06	–	–	–	–	–	ano	–	–	–
12-155	SU	0,22	–	–	0,22	–	–	–	–	–	–	–
12-163	PU	0,71	–	–	0,71	–	–	–	–	–	–	–
12-164	PU	0,47	0,43	–	0,04	–	–	–	ano	–	–	–
12-165	RO	0,13	–	–	0,13	–	–	–	–	–	–	–
12-166	SU	0,44	–	–	0,44	–	–	–	–	–	–	–
12-167	SU	0,47	–	–	0,47	–	–	–	–	–	–	–
12-168	RO	0,14	–	–	0,14	–	–	–	–	–	–	–
12-169	SU	0,15	–	–	0,15	–	–	–	–	–	–	–
12-170	SU	0,24	–	–	0,24	–	–	–	–	–	–	–
12-171	SU	0,21	–	–	0,21	–	–	–	–	–	–	–
12-172	SU	0,03	–	–	0,03	–	–	–	–	–	–	–
12-173	RO	0,28	0,28	–	–	–	–	–	ano	–	–	–

značení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
12-174	RO	0,10	0,10	–	–	–	–	–	ano	–	–	–
12-175	SU	0,35	–	–	0,35	–	–	–	–	–	–	–
12-188	PU	0,09	–	–	0,09	–	–	–	ano	–	–	–
12-193	PU	0,64	0,64	–	–	–	–	–	ano	–	–	–
12-196	PU	0,15	–	–	0,15	–	–	–	ano	–	–	–
12-207	PU	0,22	0,22	–	–	–	–	–	ano	–	–	–
13-045	SU	0,04	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-062	SU	0,12	0,12	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-079	PU	0,04	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-082	SU	0,06	0,06	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-083	PU	0,21	0,21	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-084	SU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-152	SU	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-155	DU	0,50	0,50	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-156	PU	0,07	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-157	PU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-159	PU	0,19	0,19	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-160	RO	0,84	0,84	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-169	RO	0,19	0,19	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-170	SU	0,08	0,08	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-176	SU	0,75	0,75	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-177	SU	2,07	0,57	1,50	–	–	–	–	–	–	–	–
13-178	SU	1,15	1,15	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-179	SU	0,68	0,68	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-182	RO	2,11	2,11	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-183	RO	1,72	1,72	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-184	SU	0,34	0,34	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-185	PU	0,33	0,33	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-186	PU	0,36	0,36	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-187	PU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-190	PU	0,05	0,01	0,05	–	–	–	–	–	–	–	–
13-195	PU	0,03	0,03	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-196	PU	0,53	0,53	–	–	–	–	–	–	–	–	–

značení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
13-197	PU	0,70	0,70	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-199	SU	0,13	0,13	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-200	SU	0,13	0,13	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-208	OV	0,28	0,28	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-209	RO	1,06	1,06	–	–	–	–	–	–	–	–	–
13-210	SU	0,18	0,18	–	–	–	–	–	–	–	–	–
15-029	SU	0,19	–	–	–	0,19	–	–	–	–	–	–
15-030	SU	0,09	–	–	–	0,09	–	–	–	–	–	–
15-035	SU	0,01	–	–	–	0,01	–	–	–	–	–	–
15-052	PU	0,05	–	–	–	0,05	–	–	–	–	–	–
15-057	SU	0,18	–	–	–	0,18	–	–	–	–	–	–
15-059	SU	0,04	–	–	–	0,04	–	–	–	–	–	–
15-060	RO	0,03	–	–	–	0,03	–	–	–	–	–	–
15-063	SU	0,28	–	–	–	0,28	–	–	–	–	–	–
15-070	OV	0,02	0,01	–	–	0,01	–	–	–	–	–	–
15-071	RO	0,08	0,08	–	–	–	–	–	–	–	–	–
15-074	PU	0,36	–	–	–	0,36	–	–	–	–	–	–
15-078	PU	0,08	–	0,08	–	–	–	–	–	–	–	–
15-080	PU	0,73	0,73	–	–	–	–	–	–	–	–	–
15-083	SU	5,00	1,85	2,16	0,92	0,07	–	–	–	–	–	–
15-084	RO	0,51	–	0,51	–	–	–	–	–	–	–	–
15-085	SU	0,02	–	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–
15-086	SU	0,02	–	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–
15-088	SU	0,07	–	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–
15-115	OV	0,26	–	0,26	–	–	–	–	–	–	–	–
15-135	PU	0,04	–	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–
15-136	DU	0,08	–	0,08	–	–	–	–	–	–	–	–
15-151	SU	0,05	–	–	–	0,05	–	–	–	–	–	–
15-156	PU	0,04	–	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–
15-162	SU	0,03	–	–	–	0,03	–	–	–	–	–	–
15-163	SU	0,01	–	–	–	0,01	–	–	–	–	–	–
15-173	SU	3,16	2,34	0,76	–	0,06	–	–	–	–	–	–
15-175	DU	0,20	0,10	0,10	–	–	–	–	–	–	–	–

značení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
15-183	DU	0,07	–	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–
16-045	RO	0,43	–	–	–	0,43	–	–	–	–	–	–
16-048	PU	0,73	–	–	–	0,73	–	–	–	–	–	–
16-079	DU	0,79	–	–	0,26	0,53	–	–	–	ano	–	–
16-090	DU	0,38	–	–	–	0,38	–	–	–	ano	–	–
16-115	SU	0,13	–	0,09	–	0,04	–	–	–	–	–	–
16-116	RO	0,03	–	–	–	0,03	–	–	–	–	–	–
16-118	DU	0,12	–	0,12	–	–	–	–	–	–	–	–
16-138	DU	0,06	0,06	–	–	–	–	–	–	–	–	–
16-165	PU	0,14	–	–	–	0,14	–	–	–	–	–	–
16-167	SU	0,55	–	0,55	–	–	–	–	–	–	–	–
16-175	PU	0,61	–	–	0,15	0,46	–	–	–	ano	–	–
16-176	DU	0,25	–	0,05	0,20	–	–	–	–	–	–	–
16-179	RO	1,20	–	–	–	1,20	–	–	–	–	–	–
16-182	PU	1,12	–	–	–	1,12	–	–	–	–	–	–
16-190	OV	0,37	–	0,37	–	–	–	–	–	–	–	–
16-191	PU	0,32	–	0,32	–	–	–	–	–	–	–	–
16-192	SU	0,22	–	0,22	–	–	–	–	–	–	–	–
16-195	PU	0,09	–	0,09	–	–	–	–	–	–	–	–
16-196	RO	0,25	–	0,25	–	–	–	–	–	–	–	–
16-197	SU	0,27	–	0,27	–	–	–	–	–	–	–	–
16-199	RO	0,59	–	–	–	0,59	–	–	–	–	–	–
16-200	PU	0,30	–	–	–	0,30	–	–	–	–	–	–
16-201	RO	1,11	–	–	–	1,11	–	–	–	–	–	–
16-202	PU	0,28	–	–	–	0,28	–	–	–	–	–	–
16-203	OV	1,84	–	–	–	1,84	–	–	–	–	–	–
16-207	PU	2,26	–	–	–	2,26	–	–	–	–	–	–
16-212	RO	0,49	–	–	–	0,49	–	–	–	–	–	–
16-214	RO	0,25	–	–	–	0,25	–	–	–	–	–	–
17-030	RI	0,63	–	0,63	–	–	–	–	–	–	–	–
17-051	DU	0,84	–	0,84	–	–	–	–	–	–	–	–
17-052	WU	0,80	–	0,80	–	–	–	–	–	–	–	–
18-014	SU	0,02	–	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–

značení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
18-039	PU	0,03	–	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–
18-075	PU	0,15	0,04	0,12	–	–	–	–	–	–	–	–
18-118	WU	0,02	–	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–
18-139	SU	0,42	–	0,42	–	–	–	–	–	–	–	–
19-013	PU	0,27	–	–	–	0,27	–	–	–	–	–	–
19-016	SU	0,06	–	–	–	0,06	–	–	–	–	–	–
19-018	RO	0,03	–	–	–	0,03	–	–	–	–	–	–
19-020	SU	0,20	–	–	–	0,20	–	–	–	–	–	–
19-028	PU	0,11	–	–	–	0,11	–	–	–	–	–	–
19-038	PU	0,12	–	0,12	–	–	–	–	–	–	–	–
19-063	PU	0,05	–	0,01	–	0,04	–	–	–	–	–	–
19-067	SU	1,08	–	0,01	–	1,08	–	–	–	–	–	–
19-068	SU	0,39	–	–	–	0,39	–	–	–	–	–	–
20-032	PU	0,15	–	–	–	0,08	0,06	–	–	–	–	–
20-038	RI	0,03	–	–	–	–	0,03	–	–	–	–	–
20-041	SU	0,02	–	–	0,02	–	–	–	–	–	–	–
20-069	OV	0,20	–	–	0,20	–	–	–	–	–	–	–
20-070	RO	0,07	–	–	0,07	–	–	–	–	–	–	–
20-076	SU	0,13	0,13	–	–	–	–	–	–	–	–	–
20-083	SU	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
20-084	PU	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
20-085	SU	0,03	0,03	–	–	–	–	–	–	–	–	–
20-135	SU	0,02	–	–	–	–	0,02	–	–	–	–	–
20-150	WU	2,52	2,52	–	–	–	–	–	–	–	–	–
20-151	SU	0,29	0,29	–	–	–	–	–	–	–	–	–
20-153	SU	0,08	–	–	0,08	–	–	–	–	–	–	–
21-044	PU	0,40	–	–	–	0,40	–	–	–	–	–	–
21-045	DU	0,07	–	–	–	0,07	–	–	–	–	–	–
21-048	SU	0,01	–	–	–	0,01	–	–	–	–	–	–
21-074	SU	0,08	–	–	–	0,08	–	–	–	–	–	–
21-078	SU	0,17	–	–	–	0,17	–	–	–	–	–	–
21-079	SU	0,01	–	–	–	0,01	–	–	–	–	–	–
21-080	SU	0,02	–	–	–	0,02	–	–	–	–	–	–

značení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
21-082	SU	0,01	–	–	–	0,01	–	–	–	–	–	–
21-083	SU	0,05	–	–	–	0,05	–	–	–	–	–	–
21-084	SU	0,01	–	–	–	0,01	–	–	–	–	–	–
21-085	SU	0,03	–	–	–	0,03	–	–	–	–	–	–
21-087	RO	0,01	–	–	–	0,01	–	–	–	–	–	–
21-093	SU	0,09	–	–	–	0,09	–	–	–	–	–	–
22-008	SU	0,01	–	–	–	–	0,01	–	–	–	–	–
22-057	SU	0,12	–	–	0,12	–	–	–	–	–	–	–
22-058	PU	0,15	–	–	0,15	–	–	–	–	–	–	–
22-059	RO	0,21	–	–	0,21	–	–	–	–	–	–	–
22-071	RI	0,29	–	–	–	–	0,29	–	–	–	–	–
23-013	SU	0,01	–	–	–	–	0,01	–	–	–	–	–
23-018	PU	0,13	–	–	–	–	0,13	–	–	ano	–	–
23-019	RO	0,06	–	–	–	–	0,06	–	–	ano	–	–
23-034	SU	0,03	–	–	–	0,03	–	–	–	–	–	–
23-036	PU	0,09	–	–	–	0,07	0,02	–	–	–	–	–
23-045	SU	0,37	–	–	0,37	–	–	–	–	–	–	–
23-052	PU	0,16	–	–	0,01	–	0,15	–	–	–	–	–
23-125	SU	0,85	–	–	–	0,74	0,11	–	–	–	–	–
23-126	PU	0,04	–	–	–	0,04	–	–	–	–	–	–
27-019	SU	0,06	0,06	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-039	SU	0,05	0,05	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-043	PU	0,06	0,06	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-063	SU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-068	SU	0,05	0,05	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-073	DU	0,97	0,91	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–
27-077	DU	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-099	SU	1,00	1,00	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-101	PU	0,42	0,42	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-102	RO	0,21	0,21	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-105	SU	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-128	WU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-141	PU	0,07	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–	–

značení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
27-144	SU	0,85	0,85	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-145	DU	0,42	0,33	0,08	–	–	–	–	–	–	–	–
27-149	TU	1,44	1,44	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-152	PU	0,16	0,16	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-154	SU	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-155	SU	0,62	0,62	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-156	SU	2,52	2,52	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-157	SU	1,78	1,78	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-159	PU	0,24	0,24	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-160	PU	0,05	0,05	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-161	PU	0,32	0,32	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-167	PU	0,04	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	–
27-168	PU	0,04	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-012	WU	4,38	4,38	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-023	SU	0,69	0,63	0,06	–	–	–	–	–	–	–	–
28-025	SU	0,65	0,65	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-067	PU	0,03	0,03	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-068	WU	2,07	2,07	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-072	SU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-084	RO	0,47	0,47	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-094	SU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-099	SU	0,06	0,06	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-100	SU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-101	PU	0,06	0,06	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-105	PU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-111	PU	0,10	0,10	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-122	SU	0,05	0,05	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-125	PU	0,21	0,21	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-128	PU	0,32	0,25	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–
28-143	PU	0,44	0,03	0,29	0,13	–	–	–	–	–	–	–
28-150	SU	0,12	0,12	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-151	SU	0,36	0,06	0,31	–	–	–	–	–	–	–	–
28-152	RO	0,22	0,22	–	–	–	–	–	–	–	–	–

značení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
28-155	RI	0,34	–	0,34	–	–	–	–	–	–	–	–
28-156	SU	0,31	0,31	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-161	SU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-162	SU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-163	PU	0,29	0,29	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-167	SU	0,04	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	–
28-168	PU	0,21	–	0,21	–	–	–	–	–	–	–	–
28-179	PU	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-016	PU	0,04	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-017	SU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-031	SU	0,44	0,44	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-032	SU	0,44	0,44	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-034	SU	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-038	SU	0,44	0,44	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-049	PU	0,78	0,78	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-050	SU	0,05	0,05	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-054	SU	0,01	0,01	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-076	SU	0,04	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-082	SU	0,22	0,22	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-087	PU	0,12	0,12	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-095	PU	0,09	0,09	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-096	SU	0,11	0,11	–	–	–	–	–	–	–	–	–
29-097	PU	0,07	0,07	–	–	–	–	–	–	–	–	–
31-005	RO	0,03	0,03	–	–	–	–	–	–	–	–	–
31-006	PU	0,04	0,04	–	–	–	–	–	–	–	–	–
31-007	SU	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
31-008	SU	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
31-011	PU	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–	–
31-059	DU	0,17	0,17	–	–	–	–	–	–	–	–	–
31-075	WU	9,25	8,24	1,01	–	–	–	–	–	–	–	–
31-076	WU	2,46	2,46	–	–	–	–	–	–	–	–	–
31-080	WU	0,93	0,93	–	–	–	–	–	–	ano	–	–
31-081	PU	0,03	0,03	–	–	–	–	–	–	–	–	–

značení plochy / koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
31-083	PU	0,30	0,30	–	–	–	–	–	–	–	–	–
31-084	PU	0,04	0,02	0,02	–	–	–	–	–	–	–	–
Celkem		**138,65**	**66,98**	**25,45**	**23,86**	**18,38**	**3,98**					

Obr. M.1: Tabulka s vyhodnocením předpokládaných záborů ZPF

Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
		I.	II.	III.	IV.	V.					
SU smíšené obytné všeobecné	50,74	23,82	9,53	12,00	4,66	0,73	–	ano	ano	–	–
HU smíšené výrobní všeobecné	10,71	0,06	3,95	5,37	–	1,26	–	–	ano	–	–
RO rekreace na oddechových plochách	14,99	7,54	1,74	0,97	4,17	0,57	–	ano	–	–	–
RI rekreace individuální	1,77	–	1,44	–	–	0,33	–	–	–	–	–
OV občanské vybavení veřejné	3,82	0,30	0,66	1,01	1,86	–	–	ano	–	–	–
PU veřejná prostranství všeobecná	24,00	9,84	2,44	3,90	6,72	1,09	–	ano	ano	–	–
DU doprava všeobecná	8,74	3,38	3,86	0,53	0,98	–	–	ano	ano	–	–

Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 2 písm. g)
		I.	II.	III.	IV.	V.					
TU technická infrastruktura všeobecná	1,46	1,44	–	0,02	–	–	–	–	–	–	–
LU lesní všeobecné	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
WU vodní a vodohospodářské všeobecné	22,44	20,61	1,83	–	–	–	–	ano	ano	–	–
Celkem	**138,65**	**66,98**	**25,45**	**23,86**	**18,38**	**3,98**					

Obr. M.2: Tabulka se souborným vyhodnocením rozsahu předpokládaných záborů ZPF podle typu využití

M.1.3 Údaje o dotčení sítě účelových komunikací

Obsahem Změny ÚP je aktualizace částí koncepcí stávajícího územního plánu. Touto změnou nedochází ke změně dotčení sítě účelových komunikací oproti platnému ÚP.

M.1.4 Zdůvodnění navrhovaného řešení

M.1.4.1 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Součástí Změny ÚP byla rovněž aktualizace zastavěného území dle současného stavu území, která se zároveň promítla i do vymezení stabilizovaných ploch, tj. byla zohledněna nová zástavba a jiné cílové využití na dosud návrhových plochách.

V rámci Změny ÚP bylo stabilizováno celkem 417,2 ha dosavadních návrhových ploch (tedy, jinak řečeno, bylo zrušeno 417,2 ha dosavadních návrhových ploch).

V rámci Změny ÚP bylo

a) do ploch stabilizovaných v zastavěném území přesunuto celkem:
- 149,35 ha dosavadních zastavitelných ploch;
- 129,06 ha dosavadních ploch transformačních;
- 6,21 ha dosavadních ploch změn v krajině;
- 3,91 ha dosavadních ploch rekultivace;

b) do ploch stabilizovaných v nezastavěném území přesunuto celkem:
- 53,65 ha dosavadních ploch změn v krajině;

- 15,40 ha dosavadních ploch rekultivací;
- 58,72 ha dosavadních ploch zastavitelných (zrušený rozvoj);
- 0,90 ha dosavadních ploch transformačních (zrušený rozvoj).

Z uvedeného rozsahu dosavadních návrhových ploch bylo podle typu funkčního využití v rámci Změny ÚP nově stabilizováno:

- 104,90 ha jako plochy smíšené obytné všeobecné (SU) – z toho 55,17 ha na dosavadních pl. zastavitelných;
- 72,47 ha jako plochy smíšené výrobní všeobecné (HU) – z toho 63,90 ha na dosavadních pl. zastavitelných;
- 46,26 ha jako plochy rekreace na oddechových plochách (RO);
- 7,46 ha jako plochy rekreace individuální (RI)
- 27,24 ha jako plochy občanského vybavení veřejného (OV);
- 32,09 ha jako plochy veřejných prostranství všeobecného (PU);
- 24,70 ha jako plochy dopravy všeobecné (DU);
- 2,21 ha jako plochy technické infrastruktury všeobecné (TU);
- 18,22 ha jako plochy vodní a vodohospodářské všeobecné (WU);
- 81,59 ha jako plochy zemědělské všeobecné (AU).

Počet obyvatel v Olomouci dle ČSÚ v posledních letech stagnoval kolem hodnoty 100 000 (2017: 100 494; 2019: 100 663; 2021: 99 496), od roku 2022 se ale mírně zvyšuje (2022: 101 825; 2023: 102 293; všechny údaje jsou k 31. 12. daného roku). Do Olomouce se stěhuje více lidí než v minulosti, v roce 2022 byl přírůstek stěhováním dokonce 2413 osob, který výrazně převážil přirozený úbytek čítající 84 osob (více zemřelých než narozených). Dle SLDB došlo mezi lety 2011 a 2021 dokonce k 5% přírůstku obyvatel z hodnoty 101 003 na 106 063. Ještě většího procentuálního nárůstu (13 %) mezi lety 2011 a 2021 dosáhl počet obydlených bytů (2011: 43 070; 2021: 48 951).

SLDB	1980	1991	2001	2011	2021
Počet obyvatel celkem	99 328	102 786	102 607	101 003	106 063
Obydlené byty	34 924	37 981	40 367	43 070	48 951
Průměrná obložnost bytu	2,84	2,71	2,54	2,35	2,17

Obr. M.3: Sčítání lidu, domů a bytů 1980–2021

Z tabulky je parné, že v období 2011 až 2021 došlo k nárůstu počtu obyvatel o 5 % a k nárůstu počtu bytů o 13 %. Obložnost se snížila z 2,35 na 2,17 obyv./byt.

Z uvedeného je zřejmé, že pokud budou v Olomouci nastaveny vhodné podmínky pro obytnou výstavbu, může počet obyvatel dále pomalu růst. Je tedy vhodné zajistit dostatečné množství návrhových ploch pro bydlení – doplnit jejich nabídku s ohledem na výměru dosavadních návrhových ploch, které již byly zastavěny (viz výše) – zajistit podmínky pro dostupné pracovní příležitosti, kvalitní veřejnou infrastrukturu a rekreaci obyvatel.

Potřebu nových ploch je dále nutné odvíjet také od kvalitativních kritérií, zejména snižování obložnosti bytů (tj. počet osob na jeden byt) nebo zvyšování obytné plochy bytu na jednu osobu. Dle dostupných statistických dat a srovnání v rámci EU (údaje dostupné na webu Eurostat, https://ec.europa.eu/) lze předpokládat, že dojde k postupné změně struktury a kvality bytového fondu. Pokud použijeme pro srovnání průměr z rakouských a německých dat, ze dvou zemí nám kulturně i geograficky nejbližších, zjistíme, že můžeme důvodně očekávat nárůst potřeby ploch určených pro smíšené obytné prostředí oproti stávajícímu stavu při nezměněném počtu obyvatel. Německo i Rakousko vykazují ve statistikách menší počet obyvatel na byt, než je v ČR i v Olomouci. Průměrný počet obyvatel na byt (tj. obložnost) v Německu je 2,0, v Rakousku 2,2. V České republice je průměrná obložnost 2,3, v Olomouckém kraji pak 2,29, v samotné Olomouci 2,08 obyvatel/byt (údaje ze sčítání SLDB v roce 2021). I zde je tedy stále prostor pro další zvyšování úrovně bydlení, snižování počtu členů domácnosti atd.

Olomouc je jednou z atraktivních lokalit pro bydlení v ČR, a to díky dobré dopravní dostupnosti (dálnice D35, D46, silnice I/55, 2. a 3. tranzitní železniční koridor), širokému spádovému území střední Hané, kvalitní občanské vybavenosti (včetně vysokého školství), množství pracovních příležitostí a kvalitní infrastruktuře. Podobně je město atraktivní i pro rozvoj podnikatelských aktivit.

Tento trend je vhodné podporovat, tj. dále vytvářet podmínky pro rozvoj bydlení, podnikatelských aktivit a zlepšování infrastruktury města (tj. především pro občanské vybavení, sport a rekreaci), to vše přiměřeně k potenciálu města a jeho významu v systému osídlení.

S ohledem na dosavadní výše uvedený rozvoj, kdy v uplynulém období od vydání ÚP Olomouc došlo k využití významné části vymezených návrhových ploch (zastavitelných i transformačních), a také na trvalý rozvojový potenciál města, lze uvažovat s vymezením nových zastavitelných ploch nad rámec dosud platného ÚP, které by doplnily rozsah návrhových ploch do míry odpovídající dosud platnému územnímu plánu a zajistily dobré podmínky pro rozvoj města v dalším období. Mělo by jít jak o plochy určené pro bydlení, tak o plochy pro podnikatelské aktivity a pro městskou infrastrukturu. Vymezeny by měly být ideálně v souladu s koncepci dosud platného ÚP, ideálně na dosavadních plochách územních rezerv, kde již bylo s tímto využití dříve počítáno (případně v území, kde by mohlo dojít k zintenzivnění dosavadní zástavby daného typu).

Rozsah nových návrhových ploch by se měl odvíjet od výše uvedených hodnot výměry nově stabilizované zástavby na dosavadních návrhových plochách. Jinak řečeno, při udržení potenciálu rozvoje města na současné úrovni, by měl územní plán po přijetí Změny ÚP disponovat cca stejným množstvím návrhových ploch stejného typu jako dosud platný územní plán, zejména co se týká ploch smíšených obytných všeobecných.

Pro plochy smíšené obytné všeobecné (SU), které tvoří největší část území města, lze tedy z tohoto pohledu uvažovat s novými návrhovými plochami o rozsahu až 110 ha, z toho zastavitelné plochy by měly tvořit zhruba 55 ha. V případě ploch smíšených výrobních všeobecných, které jsou zásadní pro rozvoj pracovních příležitostí, by mohlo dojít k doplnění až 70 ha návrhových ploch (z toho cca 60 ha v podobě ploch zastavitelných). V případě ploch rekreace na oddechových plochách by mohlo dojít k doplnění až 46 ha návrhových území. Ostatní typy ploch budou navrženy v rozsahu, který odpovídá především potřebám města týkajících se rozvoje veřejné infrastruktury nebo individuální rekreace.

M.1.4.2 Vyhodnocení bilance ploch

Ze 493 ha návrhových ploch smíšených obytných zůstalo při aktualizaci územního plánu (zejména z důvodu stabilizování původně zastavitelných ploch smíšených obytných) beze změny 322 ha. To znamená, že změna ÚP hledala cca 171 ha dalších návrhových ploch smíšených obytných tak, aby ideálně dosáhla jejich původního rozsahu (493 ha). Otázkou bylo, kam tato rozvojová území zasazovat. Při hledání optimálních pozemků se pozornost v prvé řadě obrátila do zastavěného území. V něm byly nalezeny a vymezeny nové transformační plochy o celkovém rozsahu 108 ha. Změna ÚP také hledala rezervy na pozemcích, které již byly vymezeny jako zastavitelné plochy jiných kategorií. Tento typ pozemků byl vymezen v rozsahu 6 ha. Takto bylo nalezeno/vymezeno cca 114 ha návrhových ploch. Tím byly vyčerpány možnosti rozvoje uvnitř zastavěného území a dosavadních zastavitelných ploch. Jelikož součet takto vymezených návrhových ploch smíšených obytných dosahuje pouze 436 ha (o 57 ha méně než dosud), byly vytipovány a následně vymezeny úplně nové zastavitelné plochy o celkovém rozsahu 13 ha. Přitom byly zvažovány pozemky, které přímo navazují na zastavěné území, jejich návaznost na strukturu sídla je vhodná k bydlení a v potaz bylo bráno i jejich dosavadní vymezení jako územní rezervy pro smíšené obytné plochy. Celková výměra návrhových ploch smíšených obytných SU tak v součtu dosahuje 449 ha. Dochází tak k redukci oproti platnému ÚP.

Obdobně k redukci návrhových ploch dochází i v případě ploch smíšených výrobních HU, který je z hlediska optimálního rozvoje výroby v Olomouci ponížen oproti dosavadnímu rozsahu z 251 ha na 193 ha. Naopak pro zabezpečení vyšší míry občanské vybavenosti, zejména té veřejné, byl rozsah návrhových ploch OV navýšen z 73 na 100 ha. Z následující tabulky je patrné, že Změna ÚP spočívá zejména v podrobnějším rozlišení na plochy zastavitelné, plochy transformační a plochy stabilizované, nikoliv na zvyšování zastavitelných ploch nad míru potřebnosti území.

BILANCE PLOCH

výměra [ha]	PLATNÝ ÚP PO ZMĚNĚ č. X/1			ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č. X/2A		
PLOCHY s RZV	STABIL.	TRANSF.	ZASTAV.	STABIL.	TRANSF.	ZASTAV.
Smíšené obytné všeobecné	1226	209 *493*	284	1236	243 *449*	206
Smíšené výrobní všeobecné	424	35 *251*	216	464	40 *193*	153
Rekreace na oddechových plochách	81	35 *66*	31	160	43 *88*	46
Rekreace individuální	67	- *17*	17	78	1 *14*	14
Občanské vybavení veřejné	394	54 *73*	19	396	86 *100*	14
Doprava všeobecná	315	42 *243*	201	534	46 *236*	191
Techn. infrastruktura všeobecná	36	1 *14*	13	38	1 *15*	14

Obr. M.4: Srovnání bilance vybraných PRZV dosavadního platného ÚP a ÚP po projednávané Změně ÚP.

M.1.4.3 Vyhodnocení záboru ZPF dle ploch

Vyhodnocení záboru ZPF je provedeno v tabulce E4 pro jednotlivé plochy nebo pro soubory funkčně nebo prostorově souvisejících ploch v níže uvedené tabulce. Kromě označení lokality, označení navrhované plochy a typu navrhované plochy s rozdílným způsobem využití (PRZV), je ve čtvrtém sloupci veden kód typu změny záboru ZPF a v pátém sloupci informace, zda je plocha dotčena do I. nebo II. třídy ochrany ZPF.

Pro potřeby odůvodnění záboru ZPF a lepší orientaci byly plochy rozděleny do pěti kategorií změn, přičemž v některých případech má plocha více částí s různými kategoriemi:

a – nové zastavitelné plochy a plochy změn v krajině (navržený rozvoj zejména v dosavadním nezastavěném území);

b – zastavitelné plochy a plochy změn v krajině (navržená změna funkce dosavadní návrhové plochy);

c – plochy transformace (navržená změna funkce);

d – nové plochy transformace (bez změny funkce - zachování dosavadního hlavního využití);

e – změna metodiky vymezení dosavadních návrhových ploch (zachování dosavadního hlavního využití).

Plochy jsou odůvodněny ve třech krocích dle metodiky uvedené v bodě 1.1.6. této kapitoly odůvodnění:

a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení;

b) prokázání nejvýhodnějšího řešení;

c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
SU.04-165	d	x	a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití v části ZPF beze změny. Plocha je navržena k transformaci současného hotelu Flora při Krapkově ulici, aby mohl vyhovět zvyšujícímu se standardu ubytovacích zařízení. Jedná se o překvalifikování plochy smíšené obytné ze stabilizované na transformační z důvodu úpravy podmínek prostorového využití pro budoucí rozvoj. Zejména maximální výšky.
			b)	Upravení prostorových parametrů zlepší na tomto místě podmínky využití zastavěného území, ochrání tím nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení.
			c)	Úpravou prostorových podmínek nedochází ke změně veřejného zájmu na využití předmětných pozemků. Tímto zájmem byl a zůstává rozvoj smíšené zástavby v zastavěném území města. Jedná se stále o tentýž druh plochy s rozdílným způsobem využití (PRZV), který je vymezen ve stávajícím územním plánu, a nedochází tudíž ke změně jejího funkčního využití. Upravení prostorových parametrů zlepší podmínky využití zastavěného území a ochrání tím nezastavěné území. Proto stále platí, že veřejný zájem na využití předmětných pozemků pro danou funkci výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.05-020	d	x	a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití v části ZPF beze změny. Plocha je navržena pro transformaci areálu garáží na bydlení. Jedná se o přeřazení části pozemků plochy z plochy smíšené obytné stabilizované do plochy smíšené obytné transformační z důvodu úpravy podmínek prostorového využití pro budoucí rozvoj. Zejména zastavěnosti.
			b)	Upravení prostorových parametrů zlepší na tomto místě podmínky využití zastavěného území, ochrání tím nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení.
			c)	Úpravou prostorových podmínek nedochází ke změně veřejného zájmu na využití předmětných pozemků. Tímto zájmem byl a zůstává rozvoj smíšené zástavby v zastavěném území města. Jedná se stále o tentýž druh plochy s rozdílným způsobem využití (PRZV), který je vymezen ve stávajícím územním plánu, a nedochází tudíž ke změně jejího funkčního využití. Upravení prostorových parametrů zlepší podmínky využití zastavěného území a ochrání tím nezastavěné území. Proto stále platí, že veřejný zájem na využití předmětných pozemků pro danou funkci výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.05-099	c	x	a)	Stávající využití území jsou zahrádky. Platný územní plán vymezuje území jako transformační plochu veřejného vybavení. Změna ÚP navrhuje území pro transformaci zastavěného území ve prospěch bydlení a její obsluhy veřejným prostranstvím. Status transformační plochy zůstává nedotčen. Jedná se o překvalifikování části plochy veřejného vybavení, původně určené k rozvoji školství, na plochy smíšené obytné a veřejných prostranství z

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
				důvodu aktuálně lepšího využití potenciálu zastavěného území. Zejména pro bydlení v zastavěném území.
PU.05-105	c	x	b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
SU.05-106	c	x	c)	Existující plocha SU.05-056 po navržené redukci nabízí pro rozvoj školství stále dostatečnou kapacitu. Využití potenciálu na zbytkových pozemcích podél železnice v širším centru města je potřebnější pro saturování rozvoje bydlení. Veřejný zájem na rozvoji bydlení je proto větší než na rozvoji veřejného vybavení. Tudíž veřejný zájem na využití předmětných pozemků výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
DU.06-054	a,b	x	a)	Plochy jsou navrženy pro zlepšení dopravního propojení v severní části města tzv. severním spojem, a tím k odlehčení centra města od dopravy. Návrhový koridor je veden v trase dosavadního koridoru územní rezervy. Jeho šířka je zúžena. Řešení zohledňuje výsledky územně plánovacího podkladu Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce - územní studie (Alfaprojekt Olomouc a.s., 2015).
DU.06-056	c	x	b)	Vzhledem k dlouhodobému držení území rezervy pro obchvat, je vedení koridoru v této trase nejvýhodnějším řešením.
DU.06-086	b	x	c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení (odlehčení centra města od dopravy zejména z přehuštěných ul. Studentská a Dobrovského) výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
RO.06-084	b	x	a)	Plocha je určena k veřejné rekreaci (změna z veřejného vybavení). Řešení zohledňuje výsledky územně plánovacího podkladu Územní studie ÚS-02 Olomouc, Lazce Kouty - jih (Alfaprojekt Olomouc a.s., 2015). V podkladu je v tomto místě počítáno s akademií golfu, která z hlediska funkčního využití lépe přináleží do plochy veřejné rekreace.
			b)	Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není vzhledem ke koncepci území účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení.
			c)	Změna územní plánu nemění základní koncepci tohoto území. Dochází pouze k upřesnění jednotlivých veřejných funkční, v tomto případě z veřejného vybavení na veřejnou rekreaci. Veřejný zájem na umístění rekreace na oddechových plochách v tomto území v blízkosti zástavby v návaznosti na další rekreační funkce v zázemí města a při hranici s CHKO výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
RO.06-090	a	x	a)	Plocha je určena k veřejné rekreaci. Předmětné pozemky jsou přičleněny do rekreačně sportovního území Lazce Kouty. Řešení zohledňuje výsledky územně plánovacího podkladu Územní studie ÚS-01 Olomouc, Lazce Kouty - sever (Alfaprojekt Olomouc a.s., 2017). V podkladu je v tomto místě počítáno s rekreačním využitím území navazující na přírodně hodnotné území CHKO Litovelské Pomoraví, které zatraktivní území pro obyvatele města Olomouce. Dojde zejména k jeho vybavení pěšími cestami a zpřístupnění pro krátké i víkendové procházky či pohyb cyklistů na kolech. Ke zvýšení návštěvnosti území přispěje také začlenění aktivit souvisejících s jezdectvím. Charakter přírodě blízké krajiny bude navozovat vytvoření rekreačních luk a jejich doplnění o výsadby krajinné zeleně a stromořadí.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
			b)	Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné vzhledem k dlouhodobě sledované rekreačně-sportovní koncepci, která je změnou pouze drobně upravena. Jedná se o nejvýhodnější řešení.
			c)	Veřejný zájem na veřejné rekreaci v tomto území v blízkosti zástavby a rekreace výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.06-098	d	x	a)	Plochy zůstávají z hlediska funkčního využití beze změny. Plochy jsou navrženy k transformaci stávajících komerčních areálů s nízkou kvalitou a hustotou zástavby. Jedná se o přeřazení pozemků z plochy smíšené obytné stabilizované do ploch smíšených obytných transformačních z důvodu úpravy podmínek prostorového využití pro budoucí rozvoj celé plochy. Zejména zastavěnosti.
SU.06-118	d	x	b)	Upravení prostorových parametrů zlepší na tomto místě podmínky využití zastavěného území, ochrání tím nezastavěné území. Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení.
			c)	Úpravou prostorových podmínek nedochází ke změně veřejného zájmu na využití předmětných pozemků. Tímto zájmem byl a zůstává rozvoj smíšené zástavby v zastavěném území města. Jedná se stále o tentýž druh ploch s rozdílným způsobem využití (PRZV), které jsou vymezeny ve stávajícím územním plánu, a nedochází tudíž ke změně jejich funkčního využití. Upravení prostorových parametrů zlepší podmínky využití zastavěného území a ochrání tím nezastavěné území. Proto stále platí, že veřejný zájem na využití předmětných pozemků pro danou funkci výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
RO.06-099	c	x	a)	Plocha je určena pro transformaci na veřejnou rekreaci v souvislosti se zamýšlenou úpravou dopravního propojení Hejčína a Černovíru. Tato úprava povede mírně jinou stopu a přetne území existujících zahrádek. Mezi novou a starou stopou tohoto spojení vznikne prostor, který bude prostorově a funkčně přičleněn k rekreačně sportovnímu území Lazce Kouty. Tato koncepce zohledňuje výsledky územně plánovacího podkladu Územní studie ÚS-01 Olomouc, Lazce Kouty - sever (Alfaprojekt Olomouc a.s., 2017).
			b)	Vymezení plochy rekreace na oddechových plochách pro navrhované úpravy na jiném místě není vzhledem ke koncepci území účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení.
			c)	Veřejný zájem na veřejné rekreaci v tomto území v blízkosti zástavby a rekreace výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
DU.06-100	a	x	a)	Plocha je určena ke zlepšení dopravního propojení Hejčína a Černovíru. Řešení zohledňuje výsledky územně plánovacího podkladu Územní studie ÚS-01 Olomouc, Lazce Kouty - sever (Alfaprojekt Olomouc a.s., 2017). V podkladu je v tomto místě počítáno s výhledovým přesunutím stávajícího dopravního propojení do nové polohy v rámci úpravy komunikačního systému v severní části města.
			b)	Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není vzhledem ke koncepci území účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení severní části města, které souvisí s tzv. severním spojem (odlehčení centra města od dopravy zejména z přehuštěných ul. Studentská a Dobrovského) výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
DU.06-101	c,d	x	a)	Plocha dopravy všeobecné je navrženy pro zlepšení dopravního propojení v severní části města tzv. severním spojem, a tím k odlehčení centra města od dopravy. Návrhový koridor je veden v trase dosavadního koridoru územní rezervy UR-03. Jeho šířka je zúžena. Změna se rovněž týká úpravy křížení tohoto koridoru s komunikací mezi Hejčínem a Černovírem. Řešení zohledňuje výsledky Územní studie ÚS-01 Olomouc, Lazce Kouty - sever (Alfaprojekt Olomouc a.s., 2017) a Územní studie ÚS-02 Olomouc, Lazce Kouty - jih (Alfaprojekt Olomouc a.s., 2015).
			b)	Vzhledem k dlouhodobému držení území rezervy UR-03 pro obchvat, je vedení koridoru v této trase nejvýhodnějším řešením. Rovněž úprava křížení tohoto koridoru s komunikací mezi Hejčínem a Černovírem v návaznosti na ulici Jarmily Glazarové, které sleduje dopravně komfortnější a bezpečnější řešení, je nejvýhodnějším řešením.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení (odlehčení centra města od dopravy zejména z přehuštěných ul. Studentská a Dobrovského) a zlepšení budoucích parametrů komunikace, které povede k bezpečnějšímu dopravnímu řešení, výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.06-103	c	x	a)	Plocha je určena pro transformaci na veřejné prostranství v souvislosti se zamýšlenou úpravou dopravního propojení Hejčína a Černovíru. Tato úprava povede mírně jinou stopu a přetne území stávajících zahrádek. Mezi novou a starou stopou tohoto spojení vznikne předprostor pro navržené návrhové záměry vodáckého tábořiště a odpočívky pro karavany. Tyto záměry zohledňují výsledky územně plánovacího podkladu Územní studie ÚS-01 Olomouc, Lazce Kouty - sever (Alfaprojekt Olomouc a.s., 2017). Plocha veřejného prostranství vytvoří předěl mezi těmito záměry a novou stopou komunikace.
			b)	Vymezení plochy veřejného prostranství pro navrhované úpravy na jiném místě není vzhledem ke koncepci území účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení.
			c)	Veřejný zájem na zřízení veřejného prostranství - předprostoru mezi novou komunikací a připravovaným soukromým záměrem - vzhledem k celkové úpravě koncepce území Lazce Kouty výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.06-108	c	x	a)	Plocha veřejného prostranství je určena pro zajištění dopravní obsluhy rekreačně sportovního území Lazce – Kouty z ulice Lazecké. Rozvoj areálu a její dopravní obsluha je sledován v platném územním plánu a podrobněji rozveden v územní studii Územní studie Olomouc, Lazce Kouty - jih (Alfaprojekt Olomouc a.s., 2015). Transformační plocha veřejného prostranství je vymezena zčásti na stávající komunikaci, která území obsluhuje jako jediná z východu, nicméně její šířkový profil neodpovídá potřebám areálu. Proto jsou do plochy rovněž přiřazeny severně přiléhající pozemky zeleně a zahrádek, které dohromady zajistí obsluhu areálu dopravní a také technickou infrastrukturou v nezbytně nutné šířce veřejného prostranství.
			b)	Vymezení plochy veřejného prostranství pro navrhované úpravy na jiném místě není vzhledem ke koncepci území možné. Jedná se o rozšíření stávající 3m komunikace o severní pás území (navíc ve vlastnictví města), a tudíž o nejvhodnější řešení pro obsluhu rekreačně sportovního území Lazce – Kouty.
			c)	Veřejný zájem na rozšíření jediného přístupu do rekreačního území z východu pro nezbytnou obsluhu rozvíjejícího se rekreačně sportovního území Lazce – Kouty výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
PU.07-014	b	x	a)	Plocha veřejného prostranství je určena pro zajištění stávající dopravní obsluhy okolo areálu černovírského zemědělského družstva. Jedná se o zohlednění stavu území.
			b)	Vymezení plochy veřejného prostranství zohledňuje stávající komunikaci. Její vymezení na jiném místě není vzhledem ke koncepci území účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení.
			c)	Veřejný zájem na zajištění obsluhy území výrazně převazuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.07-017	d	x	a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití v části ZPF beze změny. Plocha je navržena k transformaci stávajícího areálu s vysokým potenciálem stavebního rozvoje. Jedná se o přeřazení pozemků z plochy smíšené obytné stabilizované do plochy smíšené obytné transformační z důvodu úpravy podmínek prostorového využití pro budoucí rozvoj celé plochy.
			b)	Upravení prostorových parametrů zlepší na tomto místě podmínky využití zastavěného území, ochrání tím nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení.
			c)	Úpravou prostorových podmínek nedochází ke změně veřejného zájmu na využití předmětných pozemků. Tímto zájmem byl a zůstává rozvoj smíšené zástavby v zastavěném území města. Jedná se stále o tentýž druh plochy s rozdílným způsobem využití (PRZV), který je vymezen ve stávajícím územním plánu, a nedochází tudíž ke změně jejího funkčního využití. Upravení prostorových parametrů zlepší podmínky využití zastavěného území a ochrání tím nezastavěné území. Proto stále platí, že veřejný zájem na využití předmětných pozemků pro danou funkci výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.07-018	a	x	a)	Jedná se o vymezení ploch veřejných prostranství PU.07-136 a PU.07-138 k zajištění lepší dopravní obsluhy a prostupnosti území. Vymezením zároveň došlo k překvalifikování některých sousedících pozemků části stabilizované plochy smíšené obytné SU.07-020S na plochu zastavitelnou smíšenou obytnou SU.07-018, přičemž došlo k aktualizaci (zmenšení) zastavěného území. Cílem je zapojení ulice Malé vlčiny do struktury veřejných prostranství Černovíru. Žádné nové plochy smíšené obytné nebyly vymezeny, pouze byly překvalifikovány ze stabilizovaných na zastavitelné a transformační, kvůli úpravě hranice zastavěného území.
PU.07-136	a,b	x	b)	Vzhledem k tomu, že se jedná o vymezení minimálního množství ploch veřejných prostranství k zajištění dopravní obsluhy a prostupnosti území, které již bylo vymezeno pro bydlení, je návrh nejlepším možným řešením.
PU.07-138	c	x	c)	Vymezení ploch veřejných prostranství všeobecných k zajištění lepší dopravní obsluhy a prostupnosti území je veřejným zájmem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Tímto zajištěním veřejného zájmu zároveň došlo k úpravám vymezení okolních ploch smíšených obytných. Vzhledem k tomu, že se jedná o překvalifikování plochy smíšené obytné ze stabilizované na zastavitelnou, tak jedná stále o tentýž druh plochy s rozdílným způsobem využití (PRZV), který je vymezen ve stávajícím územním plánu, a nedochází tudíž ke změně jejího funkčního využití. Veřejný zájem na navrženém řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.07-141	d	x		

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
PU.07-054	c	x	a)	Jedná se o úpravu vymezení plochy veřejného prostranství všeobecného tak, aby zohlednila aktuální stav v území a zohlednila stávající parcelaci v míře, která neovlivní obsluhu území a jeho prostupnost. V souvislosti s tím bylo upraveno vymezení sousedících ploch.
			b)	Vymezení plochy veřejného prostranství pro navrhované úpravy na jiném místě není vzhledem ke koncepci území účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení.
RO.07-146	b	x	c)	Veřejný zájem na zřízení veřejného prostranství nadále trvá ve stejné míře jako v platném územním plánu, tzn. výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
DU.07-057	b	x	a)	Plochy jsou navrženy pro zlepšení dopravního propojení v severní části města tzv. severním spojem, a tím k odlehčení centra města od dopravy. Návrhový koridor je veden v trase dosavadních koridorů územní rezervy UR-04 a UR-05. Jejich šířka je zúžena. Plocha DU.07-064 je mírně přizpůsobena podrobnějšímu řešení v ÚPP - Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce - územní studie (Alfaprojekt Olomouc a.s., 2015).
DU.07-064	a,b	x	b)	Vzhledem k dlouhodobému držení území rezervy US-03 pro obchvat, je vedení koridoru v této trase nejvýhodnějším řešením.
DU.07-086	c	x	c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení (odlehčení centra města od dopravy zejména z přehuštěných ul. Studentská a Dobrovského) výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.07-076	c	x	a)	Jedná se o plochu pro transformaci nevyužitého území vedle areálu Farmak.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Vymezení transformační plochy je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení. Vzhledem k tomu, že v posledních letech můžeme pozorovat tendenci přírůstku obyvatel města a zvyšování počtu bytových jednotek ve městě, je vymezení dalších návrhových ploch smíšených obytných nezbytné pro zajištění nabídky pozemků pro výstavbu rodinných či bytových domů na obdobné úrovni jako dosud. Vzhledem k této tendenci je proto nutné doplnit celkový rozsah návrhových ploch smíšených obytných o takové množství, aby po přijetí Změny UP nabídl obdobné kapacity. Vymezení nových tranformačních ploch v rozsahu, který zajistí setrvávající rozvoj bydlení ve městě, je veřejným zájmem, který výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.
RO.07-084	a	x	a)	Plocha je navržena k veřejné rekreaci. Předmětné pozemky jsou přičleněny do rekreačně sportovního území v předpolí Klášterního Hradiska v místech, kde došlo k opuštění části územní rezervy pro tzv. severní spoj.
			b)	Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není vzhledem ke koncepci území účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení.
			c)	Veřejný zájem na veřejné rekreaci po scelení pozemků, které v současném územím plánu jsou již pro veřejnou rekreaci v předpolí Klášterního Hradiska vymezené, výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
DU.07-088	c	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území.
PU.07-092	c	x	b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
DU.07-105	a	x	a)	Drobná úprava plochy dopravy pro zajištění obsluhy a prostupnosti území v okolí areálu Farmak je navržena z důvodu optimalizace dopravního řešení obvodové komunikace okolo severní části areálu. V platném územím plánu sledované dopravní spojení východní a západní části města přes železniční koridor formou přemostění bylo vyhodnoceno jako nereálné a územní rezerva UR-11 je navržena ke zrušení. S tímto zrušením souvisí právě drobné úpravy vymezení předmětné návrhové plochy v místě navazujícího původně uvažovaného přemostění. Po zrušení této rezervy bude mít komunikace pouze funkci zajišťující obsluhu okolo areálu. Část plochy byla proto vrácena do ploch bez záboru a část ZPF byla do návrhové plochy zahrnuta (cca 0,01 ha do plochy přibylo, 0,02 ha bylo do ZPF navráceno).
			b)	Vzhledem k tomu, že se jedná o vymezení minimálního množství ploch dopravy k zajištění dopravní obsluhy a prostupnosti území okolo areálu Farmak, přičemž část plochy byla vrácena do ploch bez záboru a část ZPF byla do návrhové plochy zahrnuta, je návrh nejlepším možným řešením.
			c)	Veřejný zájem na dopravní obsluze okolo areálu Farmak nadále trvá. Optimalizace její trasy, která sleduje minimalizaci záboru ZPF, nadále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.07-127	c,d	x	a)	Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se z větší části o přeřazení stavebně nevyužitých pozemků z plochy smíšené obytné stabilizované do plochy smíšené obytné transformační z důvodu úpravy podmínek prostorového využití pro budoucí rozvoj celé plochy. Nejvýchodnější část těchto pozemků je z důvodu pominutí nezbytnosti rekreace na oddechových plochách přeřazena rovněž do předmětné plochy z důvodu prostorových návazností. Zajištění rekreace na oddechových plochách v tomto cípu území není nezbytné. Jedná se o zohlednění stavu proporcionality mezi veřejným a soukromým zájmem.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.07-131	d	x	a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití beze změny. Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se o přeřazení stavebně nevyužitých částí pozemků plochy smíšené obytné stabilizované do plochy smíšené obytné transformační z důvodu úpravy podmínek prostorového využití pro budoucí rozvoj celé plochy.
			b)	Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
				smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.07-133	d	x	a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití beze změny. Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se o přeřazení stavebně nevyužitých částí pozemků plochy smíšené obytné stabilizované do plochy smíšené obytné transformační z důvodu úpravy podmínek prostorového využití pro budoucí rozvoj celé plochy.
			b)	Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.09-017	b	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.09-067	b	x	a)	Jedná se o vymezení a úpravu šířky plochy veřejných prostranství k zajištění lepší dopravní obsluhy a prostupnosti území. Cílem je přizpůsobení šířky veřejného prostranství (ulice Sladovní) aktuálním potřebám území. Její převedení z ploch dopravy všeobecné do ploch veřejných prostranství lépe vystihuje její postavení ve struktuře místních ulic a cest. S jejím zúžením souvisí i rozšíření okolních ploch smíšených obytných.
			b)	Vzhledem k tomu, že se jedná o vymezení minimálního množství ploch veřejných prostranství k zajištění dopravní obsluhy a prostupnosti území, které již bylo vymezeno jako plocha dopravy všeobecné a vzhledem k tomu, že nepotřebné části koridoru byly přičleněny do sousedící plochy smíšené obytné, je návrh nejlepším možným řešením.
			c)	Vymezení plochy veřejných prostranství k zajištění lepší dopravní obsluhy a prostupnosti území je veřejným zájmem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Tímto zajištěním veřejného zájmu zároveň došlo k úpravám vymezení sousední plochy smíšené obytné. Veřejný zájem na navrženém řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.09-069	d	x	a)	Jedná se o rozšíření transformační plochy veřejného prostranství o část původně stabilizované plochy veřejného prostranství kvůli možnosti zprůjezdnění a zprůchodnění územím
			b)	Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska potřeb obsluhy a prostupnosti navazujícího území.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
			c)	Vymezení plochy veřejného prostranství k zajištění lepší dopravní obsluhy a prostupnosti území je veřejným zájmem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.09-136	b	x	a)	Změna spočívá v úpravě koncepce rozvoje území v Bělidlech v dosud nezastavěné lokalitě mezi ulicemi Bratří Wolfů a U Panelárny. Změna spočívá v lepší a realističtějším uspořádáním ploch veřejných prostranství, ploch rekreace a ploch smíšených obytných, úpravě dopravní obsluhy území a veřejné rekreace. Řešení však nadále umožňuje realizovat výsledky územně plánovacího podkladu Územní studie Olomouc, Chválkovice, bratří Wolfů (Ing. arch. Ivo Gerhart, 2014).
HU.09-138	a	x		
SU.09-186	a,b	x		
SU.09-189	b	x	b)	Vzhledem k tomu, že se jedná o úpravu již existující koncepce zastavění tohoto území bez zásadních funkčních a prostorových úprav, změna směřuje k nejlepšímu možnému řešení. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska potřeb obsluhy a prostupnosti navazujícího území.
PU.09-191	a,b	x		
PU.09-192	c	x	c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení a uspořádání území výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
RO.09-194	b	x		
SU.09-202	c,d	x	a)	Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se z větší části o přeřazení stavebně nevyužitých zadních částí pozemků rodinných domů do ploch transformační, jejichž prostorové podmínky umožňují případnou zástavbu orientovanou a obsluhovanou záhumení cestou (ulicí Švestkovou).
SU.09-215	d	x	b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.09-205	d	x	a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití beze změny. Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se z větší části o přeřazení stavebně nevyužitých částí pozemků rodinných domů do plochy transformační 09/205P, jejíž prostorové podmínky umožňují případnou zástavbu nevyužívaného území.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
	c	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
PU.09-212			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.09-216	d	x	a)	Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se z větší části o přeřazení stavebně nevyužitých zadních částí pozemků rodinných domů do ploch transformační, jejichž prostorové podmínky umožňují případnou zástavbu
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.10-101	b	x	a)	Změna spočívá v úpravě koncepce rozvoje území v jihovýchodním segmentu zástavby při křižovatce ulic Rolsberská a Lipenská. Změna spočívá v úpravě vymezení plochy veřejných prostranství, které navazují na stávající ulici Mačákovu ve dvou úsecích směrem na východ. Tyto západo-východní úseky jsou upraveny s ohledem na lepší a realističtější uspořádání ploch veřejných prostranství a předmětné plochy smíšené obytné. Rozšíření plochy PU.10-150 oproti dosavadní ploše smíšené obytné je vymezeno na základě zajištění západovýchodní komunikace, ale i veřejné zeleně. Řešení zohledňuje výsledky územně plánovacího podkladu US-133 "Hodolany-Lipenská" a US-134 "Hodolany - Na Výsluní".
PU.10-179	c	x	b)	Vzhledem k tomu, že se jedná o úpravu již existující koncepce zastavění tohoto území bez zásadních funkčních a prostorových úprav, změna směřuje k nejlepšímu možnému řešení. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska potřeb obsluhy a prostupnosti navazujícího území.
PU.10-180	b	x	c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení a uspořádání území výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
RO.10-221	b	x		
PU.10-150	b		a)	Změna spočívá v podrobnější úpravě koncepce rozvoje území východně od ulic Rolsberská a Přerovská. Na místě plochy určené pro zpracování regulačního plánu RP-14 byla zpracována územní studie. Změna spočívá v podrobnějším vymezení ploch veřejných prostranství, které na místě dosavadních ploch smíšených obytných protknuly území a vytvořily podmínky pro vznik uliční sítě. Tím vznikly stavební bloky, které z větší míry zůstaly v kategorii ploch smíšených obytných. Pouze v centru území je jeden stavební blok nově určen pro plochu veřejného vybavení OV.10-197 k umístění mateřské školy. V centru je rovněž vymezena plocha RO.10-199 k realizaci veřejné zeleně parkového charakteru. Východní okraj území je funkčně přičleněn k výrobní zóně podél ulice Pavelkovy a oddělen od obytné zóny pásem veřejné zeleně v podobě plochy RO.10-205. Toto území je takto připraveno ke vzniku obytné zástavby s veškerou nezbytnou veřejnou infrastrukturou a zároveň optimálně napojeno na okolní území, zejména strukturou veřejných prostranství. Základní koncepce území zůstává
HU.10-151	b			
HU.10-152	d			
HU.10-153	b			

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
OV.10-197	b			zachována, pouze dochází k jejímu zpodrobnění. Řešení zohledňuje výsledky územně plánovacího podkladu Územní studie Olomouc - Rolsberg (R. Sedlák, 2021).
PU.10-198	a,b		b)	Vzhledem k tomu, že se jedná o podrobnější uspořádání ploch již existující koncepce zastavění tohoto území bez zásadních funkčních a prostorových úprav, změna směřuje k nejlepšímu možnému řešení. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska potřeb obsluhy a prostupnosti navazujícího území.
RO.10-199	b			
PU.10-204	c,d			
RO.10-205	b			
RO.10-206	c		c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
HU.10-208	c			
PU.10-218	c			
PU.10-219	c			
PU.10-220	d			
SU.10-244	b			
SU.10-109	d		a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití beze změny. Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se z větší části o přeřazení stavebně nevyužitých částí pozemků zahrad do plochy transformační SU.10-109, jejíž prostorové podmínky umožňují případnou zástavbu nevyužívaného území.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.10-124	d		a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití beze změny. PlochA jsou navrženy k zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se z větší části o přeřazení stavebně nevyužitých částí pozemků do ploch transformačních, jejichž prostorové podmínky umožňují případnou zástavbu nevyužívaného území.
	d		b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
	d		c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
SU.10-140	c		a)	Plochy jsou navrženy ke zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. V obou případech se jedná o přeřazení části ploch dopravy všeobecné do ploch smíšených obytných. Jedná se o zmenšení ploch dopravy všeobecné, jejichž velikost byla shledána neúčelně veliká, respektive rozšíření ploch smíšených obytných je účelnější bez ohrožení zajištění dopravní obsluhu okolního území. V jednom případě se jedná o rozšíření plochy smíšené obytné SU.10-140 k hranici současného pozemku komunikace. V druhém případě se pozemek parc. č. 1444/20, k.ú. Holice u Olomouce, přeřazuje z ploch dopravy všeobecné do plochy smíšené obytné SU.10-142.
			b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných na jedné straně a zajištění dopravní infrastruktury na straně druhé (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
SU.10-142	b		c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.10-187	d		a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití beze změny. Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se z větší části o přeřazení stavebně nevyužitých částí pozemků do plochy transformační SU.10-187, jejíž prostorové podmínky umožňují případnou zástavbu nevyužívaného území.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
HU.10-209	d		a)	Původní stabilizovaná plocha smíšená výrobní 10/059S, která zahrnuje bývalý areál Selika v Hodolanech, byla podrobněji rozčleněna. Východní část je navržena ke zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se o přeřazení stavebně nevyužitých částí pozemků do transformační plochy SU.10-216 Západní a severní část původní plochy zůstává z hlediska funkčního využití beze změny, avšak je z důvodu stavebně nevyužitých částí pozemku přeřazena do transformační plochy HU.10-059 a HU.10-209, jejíž prostorové podmínky umožňují případnou přestavbu nevhodně či málo využívaného území.
SU.10-216	c,d		b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených výrobních a smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
HU.10-059	d		c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
PU.10-222	c		a)	Úprava dopravní obsluhy území a plochy rekreace na oddechových plochách..
RO.10-224	c		b)	Mírné rozšíření možnosti rekreace na hranici s komunikací je nejvýhodnějším řešením.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
PU.10-227	c	x	c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení a řešené rekreace na oddechových plochách výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
DU.10-243	b		a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.10-245	d	x	a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití beze změny. Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje smíšené obytné funkce podél ulice Lipenské. Jedná se z větší části o přeřazení stavebně nevyužitých nebo nedostatečně využitých částí pozemků zahrad do plochy transformační smíšené obytné, jejíž prostorové podmínky umožňují případnou zástavbu nevyužívaného území.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu zastavěného území pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a smíšené obytné funkce a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
HU.11-057	d	x	a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití beze změny. Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje smíšené výroby. Jedná se o přeřazení stavebně nevyužitých částí pozemků do plochy transformační HU, jejíž prostorové podmínky umožňují případnou zástavbu nevyužívaného území.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených výrobních (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji výroby a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.11-058	b	x	a)	Rozšíření plochy HU je navrženo ke zvýšení potenciálu rozvoje smíšených výrobních ploch. Zároveň je drobně upravena trasa plochy PU - prodloužení ulice Průmyslové. Zúžení koridoru je provedeno z důvodu úspornějšího využití území pro obsluhu území a účelnější využití území pro smíšenou výrobu.
HU.11-059	b	x	b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených výrobních na jedné straně a zajištění dopravní infrastruktury pro tyto plochy na straně druhé (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji výroby a ochranu

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
				nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.11-069	d		a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití beze změny. Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje smíšeného obytného území. Jedná se o přeřazení stavebně nevyužitých částí pozemků do plochy transformační SU, jejíž prostorové podmínky umožňují případnou zástavbu nevyužívaného území.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.11-080	b		a)	Jedná se o přeřazení plochy dopravy všeobecné určené pro tramvajovou smyčku do plochy smíšené obytné. Po přehodnocení dopravní koncepce obsluhy města tramvajemi, kdy došlo ke zrušení návrhu tramvajové trati v ulici Přerovské včetně dvou dosavadních ploch dopravy všeobecné pro tramvajové smyčky, jsou předmětné pozemky zahrnuty do sousedících ploch, tak aby byla zachována návaznost na využití území a zachována základní koncepce území.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.11-084	c		a)	Změna je provedena za účelem účelnějšího uspořádání ploch smíšených obytných a ploch veřejných prostranství. Jedná se o přeřazení části ploch veřejných prostranství do ploch smíšených obytných a naopak. Jedná se o úpravu hranic ploch veřejných prostranství a ploch smíšených obytných, tak aby odpovídala stávající parcelaci, a tím mohlo dojít ke snadnějšímu naplnění koncepce bydlení platného ÚP. Rozšíření ploch smíšených obytných je z tohoto pohledu účelnější bez toho, že by došlo k ohrožení podmínek pro zajištění dopravní obsluhy okolního území.
SU.11-140	c		b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných na jedné straně a zajištění dopravní infrastruktury na straně druhé. Poměr výměry ploch v území zůstane cca obdobný jako v platném územním plánu.
PU.11-158	b	x	c)	Úprava vzájemných hranic ploch smíšených obytných a ploch veřejných prostranství nemění základní koncepci území. Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
PU.11-133	b	x	a)	Změna je provedena za účelem účelnějšího uspořádání ploch smíšených obytných, ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně pro účely parku. Jedná se o přeřazení části ploch veřejných prostranství do ploch smíšených obytných a naopak. Jedná se o úpravu trasy koridoru veřejných prostranství, kde východo-západní příčka plochy PU byla posunuta jižním směrem. Přitom se upravila drobně i plocha veřejné rekreace, která v území zaručuje podmínky pro vznik veřejné zeleně-parku. Důvodem je optimálnější uspořádání ploch vzhledem ke stávající parcelaci a očekávané přeparcelaci na pozemky rodinných domů. Tím dojde ke snadnějšímu naplnění koncepce bydlení v tomto území.
SU.11-137	b		b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných na jedné straně a zajištění dopravní infrastruktury na straně druhé. Poměr výměry ploch v území zůstane cca obdobný jako v platném územním plánu.
SU.11-139	b	x	c)	Úprava vzájemných hranic ploch smíšených obytných a ploch veřejných prostranství nemění základní koncepci území. Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města lze stále považovat za stejný veřejný zájem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem jako v dosud platném ÚP. Takový veřejný zájem stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
RO.11-142	b			
RI.11-088	b	x	a)	Změna je provedena za účelem rozšíření plochy individuální rekreace na úkor plochy smíšené obytné a veřejných prostranství. Rovněž dochází k mírnému rozšíření plochy veřejných prostranství na úkor plochy smíšené obytné. Jedná se drobnou úpravu koncepce obytného území západně od ulice Na Zábraní vzhledem k návrhové ploše RI. Původně byla plochy smíšené obytné při ulici Na Zábraní hlubší. Při zohlednění současného rozvoje území bylo aktualizováno zastavěné území. Za ním prochází trasa elektrického vedení v severojižním směru, které omezuje další rozvoj bydlení. Proto byl pás plochy smíšených obytných "za" elektrickým vedením přičleněn k ploše individuální rekreace. Pro zajištění dopravní obsluhy této návrhové plochy individuální rekreace byly upraveny koridory veřejných prostranství.
PU.11-089	b	x	b)	Jedná se o drobnou úpravu koncepce rozvoje území západně od ulice Na Zábraní. Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných na jedné straně a ploch individuální rekreace na straně druhé.
RI.11-126	b	x	c)	Úprava vzájemných hranic ploch smíšených obytných a ploch individuální rekreace (včetně veřejných prostranství) nemění základní koncepci území. Využití potenciálu území mezi ulicí Na Zábraní a železničním koridorem lze stále považovat za stejný veřejný zájem na rozvoji bydlení a zahrádek jako v dosud platném ÚP. Takový veřejný zájem stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
RO.11-098	a		a)	Plocha je určena k veřejné rekreaci. Předmětné pozemky jsou přičleněny do rekreačně krajinného území poblíž Ameriky. Nově je plocha rekreace 11/098K z východu ukončena na historické trase cesty, která je patrná v KN. Plocha rekreace na oddechových plochách se zmenšila na úkor plochy zemědělské. Ze severu je plocha nově upravena tak, aby byla zaručena optimální přístupnost z ulice Partyzánské do nitra plochy veřejné rekreace. Naopak plocha rekreace je zvětšena o pozemek parc. č. 1843/3, k.ú. Holice u Olomouce, který byl dosud zahrnut do plochy lesní LU.11-093. Plocha rekreace je po zrušení přeložky Přáslavické svodnice lépe konsolidována a

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
				jsou u ní lépe vymezeny její hranice. Celkově došlo ke zmenšení ploch rekreace na oddechových plochách a ploch lesních a ke zvětšení ploch zemědělských v tomto území.
			b)	Z plochy lesní byly předmětné pozemky přeřazeny do plochy veřejné rekreace. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není vzhledem ke koncepci území účelné. Celkově došlo ke zmenšení ploch rekreace na oddechových plochách a ke zvětšení ploch zemědělských v tomto území. Jedná se o nejvýhodnější řešení. A to z hlediska vyváženého využití mezi veřejnou rekreací, využitím ve prospěch lesa a zemědělským využitím.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
HU.11-103	b		a)	Jedná se o přeřazení plochy dopravy všeobecné určené pro tramvajovou smyčku do plochy smíšené výrobní. Po přehodnocení dopravní koncepce obsluhy města tramvajemi, kdy došlo ke zrušení návrhu tramvajové trati v ulici Přerovské včetně dvou ploch dopravy všeobecné pro tramvajové smyčky, jsou předmětné pozemky zahrnuty do sousedících ploch, tak aby byla zachována návaznost na využití území a zachována základní koncepce území.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených výrobních (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
HU.11-112	b		a)	Plocha je určena pro smíšenou výrobu. Jedná se o přeřazení plochy rekreace na oddechových plochách určené pro přeložku Přáslavické svodnice do plochy smíšené výrobní. Po přehodnocení koncepce vodních toků a ploch, kdy došlo ke zrušení návrhu přeložky Přáslavické svodnice, jsou předmětné pozemky zahrnuty do sousedících ploch, tak aby byla zachována návaznost na využití území a zachována základní koncepce území.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených výrobních (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.11-149	d		a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití beze změny. Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se o přeřazení stavebně nevyužitých částí pozemků zahrad do plochy transformační SU, jejíž prostorové podmínky umožňují případnou zástavbu nevyužívaného území.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz demografický a stavební vývoj Olomouce).
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
SU.11-167	d		a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití beze změny. Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se o přeřazení stavebně nevyužitých částí pozemků zahrad do plochy transformační SU, jejíž prostorové podmínky umožňují případnou zástavbu nevyužívaného území.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz demografický a stavební vývoj Olomouce).
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
PU.11-169	c,d		a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.12-021	c		a)	Změna je provedena za účelem účelnějšího uspořádání ploch smíšených obytných, ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně určené pro park. Jedná se o vymezení koridoru veřejných prostranství skrze pozemek č. 27/1, k.ú. Nový Svět, za účelem lepší dopravního obsluhy a prostupnosti území. Kvůli účelnější využitelnosti tohoto území ve prospěch bydlení byla dosavadní plocha rekreace na oddechových plochách určené pro park 12/024P zrušena a pozemky pod ní zahrnuty do plochy smíšené obytné. V tomto konkrétním případě by bylo její umístění na okraji obytného území a při křižovatce frekventovaných ulic Šlechtitelů a Holická nevhodné. Rozšíření ploch smíšených obytných je z tohoto pohledu účelnější.
SU.12-022	c		b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
SU.12-155			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.12-027	d		a)	Plocha SU.12-027 je oproti dosavadní ploše v platném ÚP 12/027S zmenšena, a zahrnuje stavbu existujících skleníků, jejichž umístění v tomto území se stává pomalu neúčelné a nevyhovující. Proto tyto pozemky zůstávají vymezeny jako plocha smíšená obytná, avšak přecházejí do kategorie transformačních, jejíž prostorové podmínky umožňují případnou zástavbu nevyužívaného území. Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje smíšeného obytného území. Severně od předmětných pozemků je nově vymezena plocha veřejného prostranství PU.12-163, která je zpřístupňuje a doplňuje síť již vymezených veřejných prostranství.
PU.12-120	c		b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
PU.12-163	c		c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
RO.12-165	c			
SU.12-166	d			
SU.12-167	d			
RO.12-168	c			
SU.12-169	d			
SU.12-170	d			
SU.12-171	d			
SU.12-172	d			
SU.12-175	d			
SU.12-033	b	x	a)	Jedná se o přeřazení zbytné části pozemku 790/6, k.ú. Hodolany vymezené v platném ÚP jako dosavadní plocha technické infrastruktury 12/032Z jednak do plochy vodní a vodohospodářské WU, která k pozemkům přiléhá z jihozápadu a jednak do plochy smíšené obytné SU, která k pozemku přiléhá ze severu.
WU.12-138	b	x	b)	Jedná se o zohlednění aktuálního vývoje území. Jedná se o nejsmysluplnější řešení. Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska koordinace využití území.
			c)	Úprava vzájemných hranic ploch nemění základní koncepci území. Využití potenciálu přeřazené části pozemků pro smíšené obytné využití (SU.12-033) a protipovodňová opatření (WU.12-138) je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochraně před povodněmi. Takový veřejný zájem stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
DU.12-031	b	x	a)	Změna je provedena za účelem účelnějšího uspořádání ploch smíšených obytných na jedné straně a ploch veřejných prostranství a dopravy všeobecné na straně druhé. Jedná se o přeřazení části ploch veřejných prostranství a ploch dopravy všeobecné do ploch smíšených obytných a naopak. Rozšíření ploch smíšených obytných je z tohoto pohledu účelnější bez toho, že by došlo k ohrožení podmínek pro zajištění dopravní obsluhy okolního území. Řešení zohledňuje výsledky územně plánovacího podkladu US-110 Holice - Městský dvůr (Ing. arch. Přemysl Ženšák, 2021), přičemž z něj přebírá pouze nejdůležitější veřejnou infrastrukturu.
SU.12-124	b	x		
PU.12-125	b	x	b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných na jedné straně a zajištění dopravní infrastruktury na straně druhé.
SU.12-153	b	x	c)	Úprava vzájemných hranic ploch smíšených obytných a ploch veřejných prostranství a dopravy všeobecné nemění základní koncepci území. Úpravou

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
PU.12-164	b	x		hranic ploch dojde ke zvýšení potenciálu využití ploch smíšených obytných pro další zástavbu, v čemž lze spatřovat veřejný zájem na rozvoj bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
RO.12-173	b	x		
RO.12-174	b	x		
PU.12-188	c			
PU.12-193	b	x		
PU.12-196	b			
PU.12-207	b	x		
SU.12-053	d	x	a)	Změna v předmětném území je provedena z důvodu přizpůsobení stávajícímu využívání. Plocha smíšená obytná je překvalifikována na transformační, jejíž prostorové podmínky umožňují případnou zástavbu nedostatečně využívané plochy.
			b)	Jedná se o zohlednění aktuálního vývoje území. Jedná se o nejsmysluplnější řešení. Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska koordinace využití území.
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
HU.12-076	b	x	a)	Jedná se o vymezení ploch smíšených výrobních v místě původně zamýšlené vozovny MHD. Přemístění území pro vybudování nové vozovny DPMO od Holické ulice k třídě Míru vychází z dlouhodobého procesu hledání vhodné lokality pro tento účel. S ohledem na opuštění záměru rozvoje tramvajové trati do Holice byly zrušeny návrhové plochy dopravy všeobecné určené pro obratiště tramvaje. Na jejich místo byly rozšířeny navazující dosavadní návrhové plochy smíšená obytná a smíšené výrobní, které jsou vzhledem k charakteru území sevřené u železničního koridoru nevýhodnější.
PU.12-146	b		b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených výrobních (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji výroby a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
OV.12-089	c	x	a)	Změna upravila hranici mezi transformační plochou veřejného vybavení OV.12-089 a severně ležící stabilizovanou plochou HU. Tím dojde ke scelení dosud nevyužívaných pozemků a k lepší koordinaci využití území s ohledem na stávající využití ve stabilizované ploše HU.12-149.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
			b)	Úprava průběhu hranice mezi plochami OV.12-089 a HU.12-149 uvnitř zastavěného území respektuje hranice pozemků a vlastnické vztahy bez vlivu na celkovou velikost obou ploch. Vzhledem k tomu, že jde o "výměnu" částí pozemku, jedná se o nejvýhodnější řešení.
			c)	Veřejný zájem na přičlenění části pozemku ze stabilizované plochy HU.12-149 k transformační ploše veřejného vybavení OV.12-089 je totožný s veřejným zájmem na vymezení samotné plochy v rozsahu dosud platného ÚP, tj. se zájmem na rozšíření areálu Univerzity Palackého. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.13-045	b	x	a)	Jedná se o metodickou opravu při úpravě zastavěného území. Plocha je v dosud platném ÚP vymezena jako stabilizovaná plocha smíšená obytná 13/060S v nezastavěném území. Změna upravuje vymezení tohoto pozemku do zastavitelné plochy SU.13-045. Z důvodu zajištění optimální šířky komunikací jsou mírně rozšířeny plochy SU na úkor ploch PU.
SU.13-062	b	x	b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska vymezení ploch SU a PU.
PU.13-195	a,b	x	c)	Veřejný zájem na vymezení plochy smíšené obytné nadále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Podrobnější vymezení ploch nemění základní koncepci území v dosud platném ÚP. Úpravou hranic ploch dojde k optimalizaci využití pozemků v řešeném území, v čemž lze spatřovat stejný veřejný zájem jako byl definován v a projednán v dosud platném územním plánu.
SU.13-200	a,b	x		
PU.13-079	c	x	a)	Změna je provedena za účelem optimalizace šířky ploch dopravy všeobecné a veřejných prostranství. V případě ulice Jeremiášovy byla šířka plochy dopravy všeobecné stanovena s ohledem na zpracovanou územní studii Propojení ulic Jeremiášovy a Hraniční, včetně křižovatky s ulicí Brněnskou (Alfaprojekt, 2023). Jižně od ohybu tohoto plánovaného spojení mezi Jeremiášovou a Hraniční byly zbytné pozemky vymezeny jako plocha smíšená obytná SU.13-184. Rovněž byly dle stejného podkladu upraveny šířky a směřování na ní navazující ulice Jánského (plocha PU.13-079) a prodloužení ulice Zdeňka Kučery (plocha PU.13-187).
SU.13-082	b	x	b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska optimálního zajištění dopravní infrastruktury na jedné straně a hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných na straně druhé.
PU.13-083	b	x	c)	Podrobnější vymezení ploch nemění základní koncepci území v dosud platném ÚP. Úpravou hranic ploch dojde k optimalizaci využití pozemků v řešeném území, v čemž lze spatřovat stejný veřejný zájem jako byl definován v a projednán v dosud platném územním plánu. Podrobněji jsou vymezeny plochy veřejných prostranství zajišťující veřejný zájem na obsluze a prostupnosti území a také na to navazující rozšíření ploch smíšených obytných zajišťující veřejný zájem na vytvoření rezidenčního území. Takový veřejný zájem nadále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.13-084	b	x		
SU.13-184	b	x		
PU.13-187	c	x		
SU.13-152	b	x	a)	Změna je provedena za účelem optimalizace šířky plochy veřejných prostranství PU.13-157 (rozloha je pod stanovenou mírou sledovatelnosti). V případě ulice Františka Řeháka byla zúžena šířka jejího navrhovaného severního prodloužení. O tento pás pozemku byla rozšířena plocha smíšená obytná.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
PU.13-157	b	x	b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska optimálního zajištění dopravní infrastruktury na jedné straně a hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných na straně druhé.
			c)	Podrobnější vymezení ploch nemění základní koncepci území v dosud platném ÚP. Úpravou hranic ploch dojde k optimalizaci využití pozemků v řešeném území, v čemž lze spatřovat stejný veřejný zájem jako byl definován v a projednán v dosud platném územním plánu. Podrobněji jsou vymezeny plochy veřejných prostranství zajišťující veřejný zájem na obsluze a prostupnosti území a také na to navazující rozšíření ploch smíšených obytných zajišťující veřejný zájem na vytvoření rezidenčního území. Takový veřejný zájem nadále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
DU.13-155	b	x	a)	Podél Schweitzerovy ulice byla rozšířena plocha dopravy všeobecné DU.13-155 pro umístění tramvajového tělesa. Tato úprava byla provedena na základě zpracované územní Studie tramvajové trati Nové Sady – III. etapa, Olomouc (2015), která podrobněji definuje nutnou šířku ulice pro průchod tramvaje.
SU.13-199	b	x	b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných na jedné straně a zajištění dopravní infrastruktury na straně druhé.
			c)	Úprava vzájemných hranic ploch smíšených obytných a dopravy všeobecné nemění základní koncepci území. Úpravou hranic ploch dojde ke zvýšení potenciálu využití ploch pro veřejnou infrastrukturu, v čemž lze spatřovat veřejný zájem na rozvoj dopravní infrastruktury. Takový veřejný zájem stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.13-156	b	x	a)	Změna je provedena za účelem zajištění obsluhy a prostupnosti území v případě plochy PU.13-156 (nahrazuje vymezené pěší propojení) a zajištění rekreace na oddechových plochách parkového charakteru v případě vymezení plochy RO.13-169.
RO.13-169	b	x	b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska zajištění optimální obsluhy území navrženého k rezidenční zástavbě veřejnou infrastrukturou. Nově vymezená severní větev plochy PU.13-156 navazuje přímo na ulici Zdeňka Kučery. Ortogonální přímá síť veřejných prostranství je optimálním řešením v nově vznikající čtvrti.
SU.13-170	b	x	c)	Vymezení plochy veřejných prostranství a ploch rekreace na oddechových plochách je optimálním zajištěním veřejného zájmu na zajištění veřejné infrastruktury nově vznikající rezidenční čtvrti. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.
PU.13-159	b	x	a)	Změna je provedena za účelem podrobnějšího uspořádání ploch smíšených obytných, ploch veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně. Jedná se o vymezení ploch veřejných prostranství PU za účelem lepší dopravního obsluhy a prostupnosti území. Jedná se o také o vymezení ploch RO.13-182 a RO.13-183 za účelem zřízení parkových ploch pro každodenní rekreaci obyvatel. Do území tak bylo vloženo podrobnější členění ploch veřejných prostranství a rekreace na oddechových plochách, které vychází z majetkových poměrů v území (lokalita je vodotečí a navrženou komunikací rozdělena na východní a západní část, které se mohou rozvíjet nezávisle na sobě – obě zahrnují část veřejného prostranství parkového charakteru, které bude sloužit jako rekreační zázemí jak přilehlé zástavbě tak blízkému sídlišti, kde se žádné větší plochy veřejné zeleně obdobného charakteru nevyskytují.
RO.13-182	b	x		
RO.13-183	b	x		

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
				Rovněž je zde vymezena plocha OV, sloužící k umístění mateřské školy, které bude obsluhovat okolní rezidenční území. Nové řešení vytváří přehlednější podmínky pro rozvoj území. Návazně bylo zrušeno dosavadní vymezení plovoucího veřejného prostranství.
PU.13-185	b	x	b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných na jedné straně a zajištění veřejné infrastruktury na straně druhé.
PU.13-186	b	x		
PU.13-196	b	x	c)	Podrobnější vymezení ploch nemění základní koncepci území v dosud platném ÚP. Úpravou hranic ploch dojde ke zvýšení potenciálu využití ploch pro veřejnou infrastrukturu, v čemž lze spatřovat veřejný zájem na rozvoj dopravní infrastruktury. Podrobněji jsou vymezeny koridory veřejných prostranství zajišťující veřejný zájem na obsluze a prostupnosti území, plocha pro mateřskou školu a také dvě plochy rekreace zajišťující veřejný zájem na vytvoření rekreačního zázemí chystaného i již existujícího rezidenčního území Slavonína-sever. Takový veřejný zájem stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.13-197	b	x		
OV.13-208	b	x		
RO.13-209	b	x		
RO.13-160	c	x	a)	Účelem změny je vymezení návrhové plochy rekreace na oddechových plochách na území současných zahrádek u Moravy při ulici Novosadský Dvůr (dosud zde byla vymezen územní rezerva pro veřejnou rekreaci). Cílem je zajistit zde podmínky pro vznik veřejného parku v návaznosti na rekreační pás podél řeky Moravy (pěší trasy, cyklostezka).
			b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska zajištění optimální obsluhy v současné době již zastavěného rezidenčního území mezi Rooseveltovou a řekou Moravou veřejnou infrastrukturou (konkrétně veřejnou rekreací parkového charakteru).
			c)	Vymezení plochy rekreace na oddechových plochách je optimálním zajištěním veřejného zájmu na zajištění veřejné infrastruktury existující rezidenční čtvrti. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.
SU.13-177	d	x	a)	Plocha SU.13-177 je určena pro transformaci území z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce. Transformace stávajícího využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch. Přes pozemky (stávající plochu smíšenou obytnou) je navržena plocha veřejných prostranství PU.13-190, která zajistí obsluhu plochy smíšené obytné.
PU.13-190	d	x	b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících zahrad rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
SU.13-176	d	x	a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití beze změny. Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se o přeřazení stavebně nevyužitých částí pozemků původní plochy smíšené obytné stabilizované 13/070S do plochy smíšené obytné transformační SU.13-176 z důvodu úpravy podmínek prostorového využití pro budoucí rozvoj celé plochy.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících zahrad rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.13-178	d	x	a)	Plocha zůstává z hlediska funkčního využití beze změny. Plocha je navržena k zvýšení potenciálu rozvoje bydlení. Jedná se o přeřazení stavebně nevyužitých částí pozemků sousední plochy smíšené obytné stabilizované do plochy smíšené obytné transformační SU.13-178 z důvodu úpravy podmínek prostorového využití pro budoucí rozvoj celé plochy.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících zahrad rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.13-179	c,d	x	a)	Předmětná plocha je určena pro transformaci území z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce. Transformace stávajícího využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch. Do plochy jsou rovněž zahrnuty zbytné části pozemků při ulici Machátově a Durychově. Obsluha území tím nebude dotčena.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících zahrad rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.13-210	c,d	x	a)	Plocha je určena pro přestavbu území z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce. Přestavba stávajícího využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
				ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu zastavěného území pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.15-029	b b		a)	Změna je provedena za účelem optimalizace využití zastavěného území a k němu přiléhající zastavitelné plochy SU.15-030. Původní plocha veřejného prostranství 15/032Z je zrušena a způsob obsluhy a zastavění je určen k prověření územní studií. Zároveň je upravena dle aktuální stavu území jižní hranice plochy SU.15-029. Zároveň je kvůli zajištění optimální stopy severo-jižního propojení Hněvotínské a tř. Míru po hřbetu tzv. neředínského horizontu upravena šířka plochy veřejného prostranství PU.15-074.
SU.15-030	c		b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska optimálního zajištění rozvoje bydlení a veřejného zájmu na zajištění obsluhy v území, zejména pěších vazeb.
PU.15-052	c			
PU.15-074	b		c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.15-035	c		a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.15-057	a,b		a)	Jedná se o metodickou opravu při úpravě zastavěného území. Z důvodu aktualizace zastavěného území byly části zastavěného území přeřazeny do plochy SU.15-057 bez změny funkčního využití.
			b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.15-059	a,b		a)	Změna je provedena za účelem účelnějšího uspořádání ploch smíšených obytných, ploch rekreace na oddechových plochách a ploch veřejných prostranství. Jedná se o zejména o optimalizaci vedení a šířek ploch veřejných prostranství.
RO.15-060	b			
SU.15-162	b		b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska zajištění dopravní infrastruktury v území.
SU.15-163	b		c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.15-063	b		a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území, respektive optimalizaci, spočívající k zúžení ploch pro dopravu.
SU.15-151	b		b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
OV.15-070	a,b	x	a)	Změna je provedena za účelem účelnějšího uspořádání plochy veřejného vybavení a plochy veřejných prostranství. Jedná se o optimalizaci šířky ploch veřejných prostranství, která bude po úpravě dostatečná. Jedná se o zohlednění stavu v území. Hranice plochy veřejného prostranství PU.15-065 a plochy OV.15-70 nově respektuje hranici pozemků stanovenou v katastru nemovitostí.
			b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska optimálního zajištění dopravní infrastruktury na jedné straně a hledání dostatečné kapacity ploch veřejného vybavení na straně druhé.
			c)	Upravení hranice plochy veřejných prostranství a ploch rekreace na oddechových plochách je optimálním zajištěním veřejného zájmu na zajištění veřejné infrastruktury v tomto území. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.
RO.15-071	b	x	a)	Změna územního plánu vymezením návrhových ploch smíšených obytných doplňuje celkový počet vhodných pozemků pro bydlení ve městě. Nové zastavitelné plochy smíšené obytné (doplněné o související plochy rekreace na oddechových plochách, plochy dopravy všeobecné a veřejných prostranství všeobecných) jsou do území vloženy na místě dosavadních územních rezerv v klínu mezi novou zástavbou BD Karla Mareše a Balcárkovou ulicí (cihelnou).
PU.15-078	a	x		
PU.15-080	b			
SU.15-083	a,b	x		
RO.15-084	a	x		
SU.15-085	b	x		
SU.15-086	b	x	b)	Pro zajištění optimálního rozvoje bydlení v Olomouci vychází Změna ÚP z premisy, že podmínkou pro zajištění potenciálu rozvoje města na současné úrovni, by měl aktualizovaný územní plán disponovat cca stále stejným počtem návrhových ploch smíšených obytných, přičemž návrhovými plochami jsou míněny plochy zastavitelné a plochy transformační. Od schválení územního plánu došlo k zástavbě cca 109 ha původně návrhových ploch, které byly touto změnou územního plánu zařazené jako stabilizované plochy smíšené obytné (z toho cca 55 ha bylo původně zastavitelných ploch). Vzhledem k tomu, že mezi lety 2011 a 2021 narostl dle SLBD počet obydlených bytů v Olomouci ze 43 tisíc na 49 tisíc, tj. o 13%, a vzhledem k tomu, že za stejné období narostl počet obyvatel ze 101 tisíc na 106 tisíc, tj. o 5 %, je potřeba doplnit kapacity návrhových ploch tak, aby součet zastavitelných a transformačních ploch smíšených bytných byl zhruba stejný. Jedině tak zajistíme obdobné podmínky jako při zpracování územního plánu, kdy Prognóza demografického vývoje pro město Olomouc (RNDr. Petr Daněk, Ph.D., 2010) při střední projekci, předpokládala zachování přibližně stávajícího počtu obyvatel města až do roku 2065. Potřeba návrhových ploch byla tehdy proto odvozena nikoliv z nárůstů počtu obyvatel, ale z předpokládané změny struktury a kvality bytového fondu, respektive ze snižování průměrné obložnosti jednoho bytu odvozeného z tendencí německých a rakouských dat (nám geograficky a sociálně nejbližších tendencí). Dnes můžeme říci, že z hlediska obložnosti skutečně dochází ke snižování počtu obyvatel na jeden byt. Z hlediska počtu obyvatel dochází však oproti prognózovanému vývoji k růstu (ať již většímu dle SLDB nebo mírnějšímu dle ČSÚ). To znamená, že premisa, aby rozsah nových
SU.15-088	c	x		
DU.15-135	a	x		

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
				návrhových ploch se tak v součtu rovnal rozsahu návrhových ploch dosud platného ÚP, je důvodná. Ze 493 ha návrhových ploch smíšených obytných zůstalo při aktualizaci územního plánu (zejména z důvodu stabilizování původně zastavitelných ploch smíšených obytných) beze změny 322 ha. To znamená, že změna ÚP hledala cca 171 ha dalších návrhových ploch smíšených obytných tak, aby ideálně dosáhla jejich původního rozsahu (493 ha). Otázkou bylo, kam tato rozvojová území zasazovat. Při hledání optimálních pozemků se pozornost v prvé řadě obrátila do zastavěného území. V něm byly nalezeny a vymezeny nové transformační plochy o celkovém rozsahu 107 ha. Změna ÚP také hledala rezervy na pozemcích, které již byly vymezeny jako zastavitelné plochy jiných kategorií. Tento typ pozemků byl vymezen v rozsahu 6 ha. Takto bylo nalezeno/vymezeno cca 113 ha návrhových ploch. Tím byly vyčerpány možnosti rozvoje uvnitř zastavěného území a dosavadních zastavitelných ploch. Jelikož součet takto vymezených návrhových ploch smíšených obytných dosahuje pouze 435 ha (o 58 ha méně než dosud), byly vytipovány a následně vymezeny úplně nové zastavitelné plochy o celkovém rozsahu 13 ha. Přitom byly zvažovány pozemky, které přímo navazují na zastavěné území, jejich návaznost na strukturu sídla je vhodná k bydlení a v potaz bylo bráno i jejich dosavadní vymezení jako územní rezervy pro smíšené obytné plochy. Celková výměra návrhových ploch smíšených obytných SU tak v součtu dosahuje 448 ha. Dochází tak k redukci oproti platnému ÚP. Vhodná území pro rozvoj v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a již vymezené zastavěné plochy jsou však v Olomouci zahrnuta zejména do I. a II. stupně ochrany ZPF. Přesto byly zvažovány velké bloky půd nižších tříd ochrany, které však byly vyhodnoceny jako nevhodné: Území jižně od Holického lesa mezi Moravou a železničním koridorem, ve svahu západně od železnice v Nemilanech, území jihovýchodně od areálu Moravských železáren v Řepčíně nebo východně od tzv. Východní tangenty v Holici a okolí bývalých vesnic – západní části Týnečku, východní části Chválkovic, Lošova a Radíkova byla vyhodnocena jako území mimo hlavní směr rozvoje osídlení. Území v okolí Neředínského a Holického fortu byla vyhodnocena jako nevhodná k zastavění vzhledem k prostorově nevhodnému zastavění okolí těchto významných bodů v krajině. Obdobně jako nevhodné k zástavbě z důvodu ochrany krajinného rázu bylo vyhodnoceno zastavění svahů pod Svatým Kopečkem a v Droždíně. Proto bylo při hledání nových zastavitelných ploch smíšených obytných přikročeno v hledání území i na nejvyšších třídách ochrany ZPF. Využití následně vytipovaného území při ulici Balcárkově pro smíšenou obytnou zástavbu je logické, neboť se jedná o území vklíněné mezi stávající zástavbou. Pokud bude pro smíšené obytné využití přestavěno území bývalé cihelny (v souladu s dosud platným ÚP Olomouc), bude zemědělské obhospodařování tohoto vklíněného území nelogické a rušící. Koncepčně se tedy jedná o správný krok směřující k efektivnímu využívání veřejné infrastruktury (komunikace, sítě, veřejné vybavení) a k vytvoření kompaktního tvaru zástavby. Toto území je navíc vymezeno v platném ÚP jako územní rezerva pro smíšenou obytnou plochu a částečně obsahuje i půdy s III. třídou ochrany ZPF. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
DU.15-136	a	x	c)	Vymezení nových zastavitelných ploch v Olomouci je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení. Plochy smíšené obytné se vymezují k zajištění koncepce bydlení ve městě. Změna územního plánu při aktualizaci zastavěného území zahrnula poměrně významné množství nově zastavěných stavebních pozemků do stabilizovaných ploch smíšených obytných. Vzhledem k tomu, že v posledních letech můžeme pozorovat tendenci přírůstku obyvatel města a zvyšování počtu bytových jednotek ve městě, je vymezení dalších návrhových ploch smíšených obytných nezbytné pro zajištění nabídky pozemků pro výstavbu rodinných či bytových domů na obdobné úrovni jako dosud. Vzhledem k této tendenci je proto nutné doplnit celkový rozsah návrhových ploch smíšených obytných o takové množství, aby po přijetí Změny UP nabídl obdobné kapacity. Vymezení nových zastavitelných ploch v rozsahu, který zajistí setrvávající rozvoj bydlení ve městě, je veřejným zájmem, který výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.
DU.15-183	a	x		
SU.15-173	a,b	x		
DU.15-175	a,b	x		
OV.15-115	b	x	a)	Změna je provedena na základě přehodnocení dosud navrhovaného rozvoje tramvajových tratí v Olomouci. Tramvajová trať DH-19, která má procházet areálem fakultní nemocnice a dále ulicí I. P. Pavlova končí nově u křižovatky této ulice s ulicí Hraniční, nikoliv až za Aquaparkem. Na tomto místě, které bylo původně vyhrazeno pro obratiště, je plánovaný rozvoj aquaparku či obdobného veřejného vybavení.
			b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska zajištění rozvoje veřejného vybavení v území.
			c)	Vymezení plochy veřejného vybavení zejména pro případný rozvoj aquaparku, či jiného obdobného zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury je veřejným zájmem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.15-156	b	x	a)	Změna je provedena za účelem optimalizace vymezení plochy veřejných prostranství. V případě ulice Václava Morávka bylo napřímeno severní napojení této ulice na ulici Nad Lánem. Řešení zohledňuje výsledky územně plánovacího podkladu ÚS Balcárkova - Nad Lánem (Ing. arch. Petr Leinert, 2009).
			b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska optimálního zajištění dopravní infrastruktury na jedné straně a hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných na straně druhé.
			c)	Podrobnější vymezení ploch nemění základní koncepci území v dosud platném ÚP. Úpravou hranic ploch dojde k optimalizaci využití pozemků v řešeném území, v čemž lze spatřovat stejný veřejný zájem jako byl definován v a projednán v dosud platném územním plánu. Podrobněji jsou vymezeny plochy veřejných prostranství zajišťující veřejný zájem na obsluze a prostupnosti území a také na to navazující rozšíření ploch smíšených obytných zajišťující veřejný zájem na vytvoření rezidenčního území. Takový veřejný zájem nadále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
	c		a)	V sousedství kostela sv. Cyrila a Metoděje byla na základě zpracované územní studie US Park Cyrilometodějské náměstí (2015) vymezena návrhová plocha rekreace na oddechových plochách pro park.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
RO.16-045			b)	Úprava transformačních ploch uvnitř zastavěného území směřuje k jeho nejlepšímu možnému využití.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
PU.16-048	b		a)	Dle aktuální dokumentace DÚR II/448 Olomouc – přeložka silnice, II. etapa (2021) bylo zpřesněno vymezení ploch určených pro silniční propojení Křelovská–Řepčínská.
DU.16-079	a,b			
DU.16-090	a,b		b)	Úprava přehodnocuje vymezení ploch dopravy všeobecné a směřuje k nejvýhodnějšímu řešení přeložky silnice II/448.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.16-115	c	x	a)	V území při ulici Aloise Rašína bylo upraveno vymezení zbývajících návrhových ploch (úprava vymezení plochy pro park a pro zástavbu, a s tím související úprava plochy dopravní infrastruktury).
RO.16-116	c		b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání optimálního uspořádání ploch smíšených obytných a veřejné infrastruktury.
DU.16-118	b	x	c)	Úprava vzájemných hranic ploch smíšených obytných, rekreace na oddechových plochách a dopravy všeobecné nemění základní koncepci území. Úpravou hranic ploch dojde ke zvýšení potenciálu využití ploch pro veřejnou infrastrukturu, v čemž lze spatřovat veřejný zájem na rozvoj dopravní infrastruktury. Takový veřejný zájem stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
DU.16-138	a	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území, dokončení dálnice D35 směrem na Křelov, včetně souvisejících staveb.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch a navázanosti na existující těleso dálnice, úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení (dálnice D35) výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.16-165	b		a)	Úpravy návrhových ploch byly zapracovány v rozvojové oblasti Pražská-východ, kde byly přesněji vymezeny plochy veřejných prostranství a veřejné rekreace, a to dle zpracované Územní studie Olomouc – Pražská-východ – Ovesniska (2015) a regulačního plánu RP-24 Pražská-východ (2019).
RO.16-199	b			
PU.16-200	b			

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
RO.16-201	b			
PU.16-202	b			
OV.16-203	b		b)	Vzhledem k tomu, že se jedná o vymezení minimálního množství ploch veřejných prostranství k zajištění dopravní obsluhy a prostupnosti území, optimálního množství ploch občanského vybavení a rekreace na oddechových plochách pro veřejnou zeleň je návrh nejlepším možným řešením.
PU.16-207	b			
RO.16-212	b			
RO.16-214	b			
RO.16-179	b			
PU.16-182	b		c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.16-167	c	x	a)	Jedná se o plochu pro transformaci nevyužitého území v prodloužení ulice Mojmírovy ve prospěch bydlení (plochy smíšené obytné).
OV.16-190	c	x	b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného zastavěného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
PU.16-191	c	x		
SU.16-192	c	x	c)	Vymezení transformační plochy je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení. Vzhledem k tomu, že v posledních letech můžeme pozorovat tendenci přírůstku obyvatel města a zvyšování počtu bytových jednotek ve městě, je vymezení dalších návrhových ploch smíšených obytných nezbytné pro zajištění nabídky pozemků pro výstavbu rodinných či bytových domů na obdobné úrovni jako dosud. Vzhledem k této tendenci je proto nutné doplnit celkový rozsah návrhových ploch smíšených obytných o takové množství, aby po přijetí Změny UP nabídl obdobné kapacity. Vymezení nových zastavitelných ploch v rozsahu, který zajistí setrvávající rozvoj bydlení ve městě, je veřejným zájmem, který výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.
PU.16-175	a,b		a)	Úpravy návrhových ploch se týkají území severně od Křelovské ulice, kde v návaznosti na zpracovanou Územní studii Olomouc, ÚS-03 Křelovská (2018) došlo k doplnění ploch veřejných prostranství důležitých pro zajištění prostupnosti území.
			b)	Vzhledem k tomu, že se jedná o vymezení minimálního množství ploch veřejných prostranství k zajištění dopravní obsluhy a prostupnosti území, je návrh nejlepším možným řešením.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
DU.16-176	c	x	a)	Jedná se o vložení návrhového dopravního koridoru na místo zrušeného koridoru územní rezervy pro dopravní propojení na jižní straně areálu Moravských železáren (dle Územní studie Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce – aktualizace, 2015),
			b)	Vzhledem k dlouhodobému držení území rezervy US-02 pro obchvat, je vedení koridoru v této trase nejvýhodnějším řešením.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení (odlehčení centra města od dopravy zejména z přehuštěných ul. Studentská a Dobrovského) výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.16-195	c	x	a)	Plocha je navržena ke zvýšení potenciálu rozvoje bydlení, respektive jedná se o optimalizaci rozvržení ploch smíšených obytných, ploch veřejného prostranství a ploch rekreace na oddechových plochách v zastavěném území.
RO.16-196	c	x	b)	Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz demografický a stavební vývoj Olomouce).
SU.16-197	d	x	c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
RI.17-030	d		a)	Plocha je určena k individuální rekreaci na kraji města v území sevřeném ze všech stran zastavěným územím. Z tohoto pohledu se jeví jako účelné využít ho ke chataření či zahrádkaření.
			b)	V návaznosti na obdobnou stávající plochu a kvůli sevřenosti území mezi zastavěným územím je navrhovaná úprava nejlepším možným řešením. Dotčená plocha je výhledově velmi dobře zastavitelným územím.
			c)	V případě ploch pro rozvoj individuální rekreace na území města nejsou vhodněji umístěny půdy nižších bonit. Veřejný zájem na podporu individuální rekreace převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
DU.17-051	a,b	x	a)	Plochy jsou navrženy pro zlepšení dopravního propojení v severní části města tzv. severním spojem, a tím k odlehčení centra města od dopravy. Návrhový koridor je veden v trase stávajícího koridoru územní rezervy UR-03. Jeho šířka je zúžena. Řešení zohledňuje výsledky územně plánovacího podkladu Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce - územní studie (Alfaprojekt Olomouc a.s., 2015).
WU.17-052	a	x	b)	Vzhledem k dlouhodobému držení území rezervy US-02 pro obchvat, je vedení koridoru v této trase nejvýhodnějším řešením.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení (odlehčení centra města od dopravy zejména z přehuštěných ul. Studentská a Dobrovského) výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.18-014	b	x	a)	Jedná se o optimalizaci vedení a šířky ploch veřejných prostranství. S tím souvisí rozšíření vymezení ploch smíšených obytných.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch smíšených obytných úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení v daném území.
			c)	Využití potenciálu území pro rozšíření ploch smíšených obytných při optimalizaci vedení a šířky ploch veřejných prostranství je veřejným zájmem

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
				na rozvoji bydlení. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.18-139	d	x	a)	Změna spočívá v drobné úpravě koncepce rozvoje území v jihozápadním segmentu zástavby Chomoutova. Změna spočívá v rozšíření plochy smíšené obytné při ulici Dalimilově. Tento nový úsek je upraven s ohledem na lepší využití území. Jedná se také o optimalizaci vedení a šířky ploch veřejných prostranství. S tím souvisí rozšíření vymezení ploch smíšených obytných.
PU.18-039	b	x	b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch smíšených obytných úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení v daném území.
			c)	Využití potenciálu území pro rozšíření ploch smíšených obytných při optimalizaci vedení a šířky ploch veřejných prostranství v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.18-075	b	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území. (oprava chyby, kdy plocha přestavby byla mimo zastavěné území)
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
WU.18-118	b	x	a)	Jedná se o optimalizaci vymezení plochy vodní a vodohospodářské pro zajištění protipovodňových opatření v souvislosti se stabilizací existující cesty. Souběh plochy veřejných prostranství a plochy vodní a vodohospodářské byl koordinován na místě původně vymezené plochy veřejné rekreace.
			b)	Vzhledem k již existujícímu vymezení ploch úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení v daném území.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení a protipovodňových opatření výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.19-013	a,b		a)	Plocha je navržena ke zvýšení potenciálu rozvoje bydlení v Týnečku, respektive jedná se o drobné rozšíření plochy smíšené obytné, a s tím související přizpůsobení plochy veřejných prostranství a zvětšení plochy rekreace na oddechových plochách (určené pro veřejnou zeleň).
RO.19-018	b		b)	Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz demografický a stavební vývoj Olomouce).
SU.19-020	b		c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.19-016	b		a)	Jedná se o optimalizaci vedení plochy veřejných prostranství v navrhované struktuře návrhových ploch severně od ulice Chaloupky v Týnečku.
			b)	V platném územním plánu vymezený úsek veřejného prostranství je navržen k posunutí západním směrem cca o 10 m. Tím dojde k lepšímu využití pozemků pro budoucí rodinné domy v rohu zastavěného území. Úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení v daném území.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
PU.19-038	b	x	a)	Jedná se o optimalizaci vedení a šířky ploch veřejných prostranství. S tím souvisí rozšíření vymezení ploch smíšených obytných.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch smíšených obytných úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení v daném území.
			c)	Využití potenciálu území pro rozšíření ploch smíšených obytných při optimalizaci vedení a šířky ploch veřejných prostranství je veřejným zájmem na rozvoji bydlení. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.19-063	c	x	a)	Jedná se o optimalizaci vedení a šířky ploch veřejných prostranství. S tím souvisí rozšíření vymezení ploch smíšených obytných.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch smíšených obytných úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení v daném území.
SU.19-067	c,d	x	c)	Využití potenciálu území pro rozšíření ploch smíšených obytných při optimalizaci vedení a šířky ploch veřejných prostranství je veřejným zájmem na rozvoji bydlení. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.19-028	a,b		a)	Jedná se o optimalizaci vedení a šířky ploch veřejných prostranství vymezené podél západní strany ulice Šternberské. Zajištění dopravní obsluhy ulicí není podmíněno vymezením dosavadní šířky plochy dopravní infrastruktury, ale pouze šířky existující ulice a zohlednění stávajících přiléhajících pozemků.
			b)	Vzhledem k zohlednění existujícího stavu v území úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení v daném území.
SU.19-068	c,d		c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.20-135	c		a)	Jedná se o optimalizaci vedení a šířky ploch veřejných prostranství. S tím souvisí rozšíření vymezení ploch smíšených obytných.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch smíšených obytných úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení v daném území.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
PU.20-032	b		a)	Jedná se o optimalizaci vedení a šířky ploch veřejných prostranství.
			b)	Vzhledem k nutnosti zajištění rozšíření stávající komunikace je její rozšíření prostřednictvím plochy veřejného prostranství na cca 10 m nejvýhodnější řešení.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
RI.20-038	b		a)	Úprava dopravní obsluhy území a plochy individuální rekreace.
			b)	Mírné rozšíření možnosti rekreace na hranici s komunikací je nejvýhodnějším řešením.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.20-041	b		a)	Jedná se o optimalizaci vedení a šířky ploch veřejných prostranství. S tím souvisí rozšíření vymezení ploch smíšených obytných.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch smíšených obytných úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení v daném území.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
OV.20-069	c		a)	Jedná se o úpravu koncepce transformačních a stabilizovaných ploch v okolí ulice U Gregoráku v Droždíně. Koordinace zohledňuje aktuální stav zástavby a směřuje k nejvýhodnějšímu řešení.
RO.20-070	c		b)	Vzhledem k již existujícímu vymezení ploch rekreace na oddechových plochách a veřejného vybavení úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení v daném území.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.20-076	c		a)	Plocha je určena pro přestavbu území zemědělského družstva z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce. .
			b)	Přestavba stávajícího využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch
			c)	Veřejný zájem na přestavbě v zastavěném území výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.20-083	b	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území.
PU.20-084	b	x	b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
SU.20-085	b	x	c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
WU.20-150	e	x	a)	Úprava metodiky. Místo plochy zemědělské určené pro poldr, je vymezena plocha vodní a vodohospodářská pro poldr.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení.
			c)	Veřejný zájem na protipovodňových opatření stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.20-151	d	x	a)	Plocha je určena pro transformaci území z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce.
			b)	Transformace stávajícího využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch.
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.20-153	d		a)	Plocha je určena pro transformaci území z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce.
			b)	Transformace stávajícího využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
PU.21-044	b		a)	Úprava dopravní obsluhy území. Jedná se o optimalizaci vedení a šířky ploch veřejných prostranství v území dnes využívaném pro individuální rekreaci a v

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
DU.21-045	a,b			platném územním plánu již navrženém pro rozvoj bydlení. Některé úseky navržených ploch veřejných prostranství jsou přizpůsobeny tak, aby bylo území lépe obslouženo a zastavěno. S tím souvisí v některých místech rozšíření vymezení ploch smíšených obytných.
SU.21-048	b			
SU.21-074	b			
SU.21-078	b		b)	Optimalizace vedení koridorů pro komunikace a s tím související úpravy zastavitelných ploch směřuje k nejlepšímu možnému řešení v daném území.
SU.21-079	b			
SU.21-080	b			
SU.21-083	b		c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.21-084	b			
SU.21-085	b			
RO.21-087	b			
SU.21-093	a		a)	Úprava metodiky. Místo stabilizované plochy smíšené obytné je vymezena metodicky správná plocha zastavitelná stejné funkce.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.22-008	b		a)	Jedná se o drobnou úpravu zastavitelné plochy, rozšíření dle hranice pozemku.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení stávajícího rozsahu plochy SU úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.22-057	b		a)	Změna spočívá v úpravě koncepce rozvoje území v severovýchodním segmentu zástavby Radíkova. Změna spočívá v úpravě vymezení plochy veřejných prostranství, která prodlužuje stávající ulici Pod Bořím. Tento nový úsek je upraven s ohledem na lepší využití území.
PU.22-058	b		b)	Vzhledem k tomu, že se jedná o úpravu již existující koncepce zastavění tohoto území bez zásadních funkčních a prostorových úprav, změna směřuje k nejlepšímu možnému řešení. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska potřeb využití a obsluhy území.
RO.22-059	b		c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení a uspořádání území výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
RI.22-071	a		a)	Plocha je určena k individuální rekreaci na kraji města v území sevřeném ze všech stran zastavěným územím. Z tohoto pohledu se jeví jako účelné využít ho ke chataření či zahrádkaření.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
			b)	Z důvodu sevřenosti území mezi zastavěným územím je navrhovaná úprava nejlepším možným řešením. Dotčená plocha je výhledově velmi dobře zastavitelným územím.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.23-013	b		a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území a plochy smíšené obytné. Mírné rozšíření možnosti zástavby na hranici s komunikací je nejvýhodnějším řešením.
PU.23-018	b		b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch smíšených obytných úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení v daném území.
RO.23-019	b		c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.23-034	c		a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území a plochy smíšené obytné. Mírné rozšíření možnosti zástavby na hranici s komunikací je nejvýhodnějším řešením. Plocha je určena pro transformaci území z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce.
PU.23-036	a,b		b)	Mírné rozšíření možnosti zástavby na hranici s komunikací je nejvýhodnějším řešením. Transformace stávajícího využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch.
SU.23-125	d		c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
PU.23-126	c			
SU.23-045	d		a)	Plocha je určena pro transformaci území z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce.
			b)	Transformace stávajícího využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
PU.23-052	a,b		a)	Úprava dopravní obsluhy území k lošovské hvězdárně.
			b)	Změna trasování stávajícího koridoru pro komunikaci směřuje k nejlepšímu možnému řešení v daném území.
			c)	Změna není navrhována na půdách s nejvyšší ochranou ZPF.
SU.27-019	d	x	a)	Plocha je určena pro transformaci území z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.27-039	b	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území a drobné rozšíření ploch smíšených obytných ke stávajícím komunikacím.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch smíšených obytných úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
PU.27-043	b	x	c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
			a)	Plocha je určena pro transformaci území z důvodu zajištění prostupnosti do krajiny přes zástavbu.
PU.27-167	b		b)	Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska optimální pěší prostupnosti.
PU.27-168	b		c)	Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Vedle toho je stejným veřejným zájmem, který nelze realizovat jinde a je svázán rozvojem bydlení na sousedních plochách, je obecně prostupnost územím. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.27-063	a	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní koncepce transformačních a zastavitelných ploch a jejich dopravní obsluhy u ulice Cihlářské.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch smíšených obytných úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
SU.27-068	c	x	c)	Veřejný zájem na rozvoji tohoto území stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
			a)	Jedná se o úpravu šířky koridoru dopravy všeobecné pro železniční koridor z Olomouce do Prostějova z důvodu jeho homogenizace.
DU.27-073	a,b	x	b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch dopravy všeobecné se jedná o nejlepší možné řešení.
DU.27-077	c	x	c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.27-099	c,d	x	a)	Plocha je určena pro transformaci území z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
SU.27-156	d	x	c)	Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
PU.27-101	b	x	a)	Změna je provedena za účelem účelnějšího uspořádání ploch smíšených obytných na jedné straně a ploch veřejných prostranství a dopravy všeobecné na straně druhé. Jedná se o přeřazení části ploch veřejných prostranství a ploch dopravy všeobecné do ploch smíšených obytných a naopak. Rozšíření ploch smíšených obytných je z tohoto pohledu účelnější bez toho, že by došlo k ohrožení podmínek pro zajištění dopravní obsluhy okolního území. Řešení zohledňuje výsledky územně plánovacího podkladu ÚS Za Andělskou.
RO.27-102	b	x		
SU.27-105	b	x		
SU.27-154	b	x	b)	Vymezení ploch pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska optimálního zajištění dopravní infrastruktury na jedné straně a hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných na straně druhé.
SU.27-155	b	x		
PU.27-160	c	x	c)	Úprava vzájemných hranic ploch smíšených obytných a ploch veřejných prostranství a rekreace na oddechových plochách nemění základní koncepci území. Úpravou hranic ploch dojde ke zvýšení potenciálu využití ploch smíšených obytných pro další zástavbu, v čemž lze spatřovat veřejný zájem na rozvoj bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.27-161	b	x		
PU.27-141	c,d	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území a drobné rozšíření ploch smíšených obytných ke stávajícím komunikacím.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch smíšených obytných úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.27-144	d	x	a)	Plocha je určena pro transformaci území z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
DU.27-145	a	x	a)	Úprava dopravní obsluhy území rozšířením plochy dopravy všeobecné určené pro železniční dopravu..
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch dopravy všeobecné se jedná o dotažení této plochy k hranicím pozemků drah.
			c)	Úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení. Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF
	a	x	a)	Vymezení zastavitelné plochy technické infrastruktury v souladu se ZÚR OK pro elektrickou stanici transformační 110/22 kV „Slavonín“.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
TU.27-149			b)	Využití původně vymezené plochy 28/084 pro elektrickou stanici transformační 110/22 kV „Slavonín“, je kvůli vznikající blízké obytné zástavbě prakticky nemožné. Proto v trase vymezené ZUR OK bylo vytipováno nové místo v sousedství železniční trati a cesty od Nemilan k Hamrysu, tak aby bylo co nejblíže původnímu umístění, ale netvořilo solitérní zařízení uprostřed nezastavěného území.
			c)	Veřejný zájem na rozvoji veřejné technické infrastruktury výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.27-152	b	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území. Doplnění veřejného prostranství směřuje k nejlepšímu možnému řešení využití území.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch smíšených obytných úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Veřejný zájem na zajištění dopravní obsluhy území převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.27-157	c,d	x	a)	Plocha je určena pro transformaci území z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska optimálního dopravního napojení
			c)	Využití potenciálu stávajících pozemků rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.27-159	c	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území. Doplnění veřejného prostranství směřuje k nejlepšímu možnému řešení využití území.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch smíšených obytných úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Veřejný zájem na zajištění dopravní obsluhy území převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
WU.28-012	e	x	a)	Úprava metodiky. Místo plochy zemědělské určené pro poldr, je vymezena plocha vodní a vodohospodářská pro poldr.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení.
			c)	Veřejný zájem na protipovodňových opatření stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.28-023	a	x	a)	Změna územního plánu vymezením návrhových ploch smíšených obytných doplňuje celkový počet vhodných pozemků pro bydlení ve městě. Nové zastavitelné plochy smíšené obytné (doplněné o související plochy veřejné rekreace, plochy dopravy všeobecné a veřejných prostranství) jsou do území vloženy na místě dosavadních územních rezerv na okraji zastavěného území jižně od ulice Za kostelem ve Slavoníně.
SU.28-025	a	x		

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
PU.28-128	a	x	b)	Pro zajištění optimálního rozvoje bydlení v Olomouci vychází Změna ÚP z premisy, že podmínkou pro zajištění potenciálu rozvoje města na současné úrovni, by měl aktualizovaný územní plán disponovat cca stále stejným počtem návrhových ploch smíšených obytných, přičemž návrhovými plochami jsou míněny plochy zastavitelné a plochy transformační. Od schválení územního plánu došlo k zástavbě cca 108 ha původně návrhových ploch, které byly touto změnou územního plánu zařazené jako stabilizované plochy smíšené obytné (z toho cca 53 ha bylo původně zastavitelných ploch). Vzhledem k tomu, že mezi lety 2011 a 2021 narostl dle SLBD počet obydlených bytů v Olomouci ze 43 tisíc na 49 tisíc, tj. o 13%, a vzhledem k tomu, že za stejné období narostl počet obyvatel ze 101 tisíc na 106 tisíc, tj. o 5 %, je potřeba doplnit kapacity návrhových ploch tak, aby součet zastavitelných a transformačních ploch smíšených bytných byl zhruba stejný. Jedině tak zajistíme obdobné podmínky jako při zpracování územního plánu, kdy Prognóza demografického vývoje pro město Olomouc (RNDr. Petr Daněk, Ph.D., 2010) při střední projekci, předpokládala zachování přibližně stávajícího počtu obyvatel města až do roku 2065. Potřeba návrhových ploch byla tehdy proto odvozena nikoliv z nárůstů počtu obyvatel, ale z předpokládané změny struktury a kvality bytového fondu, respektive ze snižování průměrné obložnosti jednoho bytu odvozeného z tendencí německých a rakouských dat (nám geograficky a sociálně nejbližších tendencí). Dnes můžeme říci, že z hlediska obložnosti skutečně dochází ke snižování počtu obyvatel na jeden byt. Z hlediska počtu obyvatel dochází však oproti prognózovanému vývoji k růstu (ať již většímu dle SLDB nebo mírnějšímu dle ČSÚ). To znamená, že premisa, aby rozsah nových návrhových ploch se tak v součtu rovnal rozsahu návrhových ploch dosud platného ÚP, je důvodná. Ze 493 ha návrhových ploch smíšených obytných zůstalo při aktualizaci územního plánu (zejména z důvodu stabilizování původně zastavitelných ploch smíšených obytných) beze změny 322 ha. To znamená, že změna ÚP hledala cca 171 ha dalších návrhových ploch smíšených obytných tak, aby ideálně dosáhla jejich původního rozsahu (493 ha). Otázkou bylo, kam tato rozvojová území zasazovat. Při hledání optimálních pozemků se pozornost v prvé řadě obrátila do zastavěného území. V něm byly nalezeny a vymezeny nové transformační plochy o celkovém rozsahu 107 ha. Změna ÚP také hledala rezervy na pozemcích, které již byly vymezeny jako zastavitelné plochy jiných kategorií. Tento typ pozemků byl vymezen v rozsahu 6 ha. Takto bylo nalezeno/vymezeno cca 113 ha návrhových ploch. Tím byly vyčerpány možnosti rozvoje uvnitř zastavěného území a dosavadních zastavitelných ploch. Jelikož součet takto vymezených návrhových ploch smíšených obytných dosahuje pouze 435 ha (o 58 ha méně než dosud), byly vytipovány a následně vymezeny úplně nové zastavitelné plochy o celkovém rozsahu 13 ha. Přitom byly zvažovány pozemky, které přímo navazují na zastavěné území, jejich návaznost na strukturu sídla je vhodná k bydlení a v potaz bylo bráno i jejich dosavadní vymezení jako územní rezervy pro smíšené obytné plochy. Celková výměra návrhových ploch smíšených obytných SU tak v součtu dosahuje 448 ha. Dochází tak k redukci oproti platnému ÚP. Vhodná území pro rozvoj v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a již vymezené zastavěné plochy jsou však v Olomouci zahrnuta zejména do I. a II. stupně ochrany ZPF. Přesto byly zvažovány velké bloky půd nižších tříd ochrany, které však byly vyhodnoceny jako nevhodné: Území jižně od Holického lesa mezi Moravou a železničním koridorem, ve svahu západně od železnice v Nemilanech, území jihovýchodně od areálu Moravských železáren v Řepčíně nebo východně od tzv. Východní tangenty v Holici a okolí bývalých vesnic – západní části Týnečku, východní části Chválkovic, Lošova a Radíkova byla vyhodnocena jako území mimo hlavní směr rozvoje
SU.28-150	c	x		
SU.28-151	a	x		

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
				osídlení. Území v okolí Neředínského a Holického fortu byla vyhodnocena jako nevhodná k zastavění vzhledem k prostorově nevhodnému zastavění okolí těchto významných bodů v krajině. Obdobně jako nevhodné k zástavbě z důvodu ochrany krajinného rázu bylo vyhodnoceno zastavění svahů pod Svatým Kopečkem a v Droždíně. Proto bylo při hledání nových zastavitelných ploch smíšených obytných přikročeno v hledání území i na nejvyšších třídách ochrany ZPF. Využití následně vytipovaného území jižně od ulice Za kostelem pro smíšenou obytnou zástavbu je logické, neboť se jedná o území vklíněné na dvou místech mezi stávající zástavbou. Toto území je navíc vymezeno v platném ÚP jako územní rezerva pro smíšenou obytnou plochu. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných.
RO.28-152	a,b	x	c)	Vymezení nových zastavitelných ploch v Olomouci je provedeno za účelem saturace veřejného zájmu na bydlení. Plochy smíšené obytné se vymezují k zajištění koncepce bydlení ve městě. Změna územního plánu při aktualizaci zastavěného území zahrnula poměrně významné množství nově zastavěných stavebních pozemků do stabilizovaných ploch smíšených obytných. Vzhledem k tomu, že v posledních letech můžeme pozorovat tendenci přírůstku obyvatel města a zvyšování počtu bytových jednotek ve městě, je vymezení dalších návrhových ploch smíšených obytných nezbytné pro zajištění nabídky pozemků pro výstavbu rodinných či bytových domů na obdobné úrovni jako dosud. Vzhledem k této tendenci je proto nutné doplnit celkový rozsah návrhových ploch smíšených obytných o takové množství, aby po přijetí Změny UP nabídl obdobné kapacity. Vymezení nových zastavitelných ploch v rozsahu, který zajistí setrvávající rozvoj bydlení ve městě, je veřejným zájmem, který výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.
SU.28-167	c	x		
PU.28-168	a	x		
PU.28-179	c,d	x		
SU.28-156	d	x	a)	Předmětná plocha je určena pro transformaci území z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce. Jedná se o plochu při ulici Za Kostelem ve Slavoníně. Transformace stávajícího využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).
			c)	Využití potenciálu stávajících zahrad rodinných domů pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.28-067	a	x	a)	Změna je provedena za účelem účelnějšího uspořádání ploch smíšených obytných na jedné straně a ploch veřejných prostranství a dopravy všeobecné na straně druhé. Jedná se o přeřazení části ploch veřejných prostranství a ploch dopravy všeobecné do ploch smíšených obytných a naopak. Rozšíření ploch smíšených obytných je z tohoto pohledu účelnější bez toho, že by došlo k ohrožení podmínek pro zajištění dopravní obsluhy okolního území.
SU.28-072	b	x		

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
SU.28-094	c	x		
SU.28-099	c	x		
SU.28-100	b	x	b)	Optimalizace vedení veřejného prostranství směřuje k nejlepšímu možnému řešení využití území. Vzhledem ke stávají zástavbě západní strany ulice Macharovy (stabilizace plochy smíšené obytné 28/120P na SU.28-119), byla příslušná část plochy veřejného prostranství PU.28-067 odsunuta směrem na východ, aby nezabírala existující předzahrádky nové zástavby. Jedná se o zohlednění stávajícího stavu. Zároveň tím bylo optimalizováno prostorové napojení na ulici Jižní.
PU.28-101	c	x		
PU.28-105	c	x		
PU.28-111	b	x	c)	Veřejný zájem na zajištění dopravní obsluhy území pro zástavbu mezi ulicí Macharovou a Nemilankou nadále (vzhledem k dohodnutému záboru ZPF platného ÚP) výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Zohlednění stavu v území - stávající zástavby a předzahrádek západní strany Macharovy ulice a zároveň nutností vytvořit dostatečně široký koridor pro budoucí prodloužení Macharovy šířky cca 10 m – je rovněž veřejným zájmem, který výrazně převažuje nad zájmem ochrany ZPF.
SU.28-122	b	x		
PU.28-125	b	x		
SU.28-161	b	x		
SU.28-162	b	x		
PU.28-163	a,b	x		
WU.28-068	a,e	x	a)	Úprava metodiky. Místo plochy zemědělské určené pro poldr, je vymezena plocha vodní a vodohospodářská pro poldr.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení.
			c)	Veřejný zájem na protipovodňových opatření stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
RO.28-084	c	x	a)	Vymezení transformační plochy rekreace na oddechových plochách pro veřejnou zeleň na místě původní plochy technické infrastruktury pro elektrickou stanici transformační 110/22 kV „Slavonín“.
			b)	Kvůli vznikající okolní obytné zástavbě je prakticky nemožné realizovat elektrickou stanici v původní navržené poloze. Proto v trase vymezené ZUR OK bylo vytipováno nové místo v sousedství železniční trati a cesty od Nemilan k Hamrysu, tak aby bylo co nejblíže původnímu umístění, ale netvořilo solitérní zařízení uprostřed nezastavěného území.
			c)	Na předmětných pozemcích se uvolnilo místo pro veřejnou zeleň, které se zde v zastavěném území nedostává. Veřejný zájem na vytvoření veřejné zeleně (parku) výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.28-143	a	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území – zlepšení propojení dvou sídel Nedvězí a Nemilan.
			b)	Vzhledem k existujícímu cestě z Nedvězí a jejímu problematickému napojení do jižní části Nemilan, je severní spojení na ulici Kyselovskou výrazně účelnější a bez přejezdu přes železniční trať. Úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
RI.28-155	a	x	a)	Plocha je určena k individuální rekreaci na kraji města podél železnice v území sevřeném územím. Z tohoto pohledu se jeví jako účelné využít ho ke chataření či zahrádkaření.
			b)	V návaznosti na obdobnou stávající plochu a kvůli sevřenosti území mezi zastavěným územím je navrhovaná úprava nejlepším možným řešením. Dotčená plocha je výhledově velmi dobře zastavitelným územím.
			c)	V případě ploch pro rozvoj individuální rekreace na území města nejsou vhodněji umístěny půdy nižších bonit. Veřejný zájem na podporu individuální rekreace převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.29-016	b	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území. Řešení koordinuje hranici mezi koridory veřejných prostranství a zastavitelnými plochami smíšenými obytnými.
SU.29-017	b	x	b)	Optimalizace vedení veřejného prostranství směřuje k nejlepšímu možnému řešení - využití území.
			c)	Veřejný zájem na zajištění bydlení a zajištění dopravní obsluhy území převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.29-031	a,b	x	a)	Jedná se o optimalizaci návrhu dopravního řešení při severní hranici Nedvězí. Zastavitelná plocha dopravy všeobecné pro severní objezd sídla je zrušena a její místo zaujala územní rezerva. Obsluhu území ze severu bude nově zajišťovat plocha veřejných prostranství PU.29-049 v mírně upravené stopě, která optimálně z hlediska dopravního nasedne kolmo na ulici Štúrovu v místě exitujícího křížení s komunikací na pozemku p.č. 364, k.ú. Nedvězí u Olomouce. Tím dojde k vytvoření lepších podmínek pro vznik optimálního tvaru vstřícné křižovatky na severozápadním konci zástavby Nedvězí. Zároveň s touto optimalizací je mírně rozšířen rozsah smíšených obytných ploch a ploch veřejných prostranství všeobecných, které na úkor ploch smíšených obytných rozdělí tuto lokalitu na smysluplné stavební bloky.
SU.29-034	b	x	b)	Řešení koordinuje hranici mezi koridory a zastavitelnými plochami smíšenými obytnými. Optimalizace vedení veřejného prostranství směřuje k nejlepšímu možnému řešení - využití území.
PU.29-049	a,b	x	c)	Veřejný zájem na zajištění dopravní obsluhy území s optimalizovaným vedením trasy kolmo na ulici Štúrovu výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. S touto úpravou souvisí rozšíření plochy smíšené obytné uvnitř upraveného oblouku budoucí komunikace. Toto rozšíření ploch pro bydlení lze vzhledem k doloženému dosavadnímu demografickému a stavebnímu vývoji města rovněž považovat za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.29-032	d	x	a)	Plocha je určena pro přestavbu území z důvodu zajištění lepších prostorových podmínek pro zástavbu při zachování stávající funkce. Přestavba stávajícího využití je v zastavěném území nejvýhodnějším řešením oproti vymezení nových zastavitelných ploch.
			b)	Využití potenciálu nedostatečně využívaného území ochrání nezastavěné území. Vymezení plochy pro navrhované úpravy na jiném místě není účelné. Jedná se o nejvýhodnější řešení z hlediska hledání dostatečné kapacity ploch smíšených obytných (viz Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch a Vyhodnocení bilance ploch).

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
			c)	Využití potenciálu zastavěného území pro další zástavbu v zastavěném území města je veřejným zájmem na rozvoji bydlení a ochranu nezastavěného území před nepřiměřeným záborem. Takový veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.29-050	b	x	a)	Jedná se o optimalizaci návrhu dopravní obsluhy a bydlení v severovýchodním cípu sídla. Původní koridory veřejných prostranství byly vyhodnoceny jako zbytné a zahrnuty do plochy smíšené obytné.
PU.29-095	b	x	b)	Řešení koordinuje hranici mezi koridory a zastavitelnými plochami smíšenými obytnými. Optimalizace vedení veřejného prostranství směřuje k nejlepšímu možnému řešení - využití území.
SU.29-096	b	x		
PU.29-097	b	x	c)	Veřejný zájem na zajištění bydlení a zajištění dopravní obsluhy území převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.29-038	b	x	a)	Jedná se o úpravu koncepce zastavitelných ploch smíšených obytných a rekreace na oddechových plochách v severní části sídla. Nezbytně nutná plocha rekreace na oddechových plochách k zajištění parku je ponechána v rozsahu plochy RO.29-041. Severní část je zahrnuta do plochy smíšené obytné, která je nově obsloužena plochami veřejného prostranství.
SU.29-076	b	x	b)	Úprava přehodnocuje vymezení předpokládané veřejné zeleně (parku) a směřuje k nejvýhodnějšímu řešení.
SU.29-082	b	x	c)	Veřejný zájem na rozvoji tohoto území stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.29-054	b	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území. Pro zajištění obsluhy území byla vymezena plocha veřejných prostranství PU.29-087, která v sobě zahrnuje i existující památník. Cesta při severní hranici původní plochy 29/075Z byla zúžena na nezbytně nutnou míru.
			b)	Řešení koordinuje hranici mezi koridory a zastavitelnými plochami smíšenými obytnými. Optimalizace vedení veřejného prostranství směřuje k nejlepšímu možnému řešení - využití území.
PU.29-087	a,b	x	c)	Veřejný zájem na zajištění bydlení a zajištění dopravní obsluhy území převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
RO.31-005	a,b	x	a)	Jedná se o optimalizaci návrhu dopravního řešení v severně položených zastavitelných plochách v Topolanech.
PU.31-006	b	x	b)	Řešení koordinuje hranici mezi koridory a zastavitelnými plochami smíšenými obytnými. Optimalizace vedení veřejného prostranství směřuje k nejlepšímu možnému řešení - využití území.

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
SU.31-007	a,b	x	c)	Veřejný zájem na zajištění dopravní obsluhy území s optimalizovaným vedením tras výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Toto rozšíření ploch pro bydlení lze vzhledem k doloženému dosavadnímu demografickému a stavebnímu vývoji města rovněž považovat za veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
SU.31-008	a,b	x		
PU.31-011	b	x		
DU.31-059	a	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území, dokončení dálnice D35 směrem na Křelov, včetně souvisejících staveb.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch a navázanosti na existující těleso dálnice, úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení (dálnice D35) výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
WU.31-075	e	x	a)	Úprava metodiky. Místo plochy zemědělské určené pro poldr, je vymezena plocha vodní a vodohospodářská pro poldr.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení.
			c)	Veřejný zájem na protipovodňových opatření stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
WU.31-076	e	x	a)	Úprava metodiky. Místo plochy zemědělské určené pro poldr, je vymezena plocha vodní a vodohospodářská pro poldr.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení.
			c)	Veřejný zájem na protipovodňových opatření stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
WU.31-080	e	x	a)	Úprava metodiky. Místo plochy zemědělské určené pro poldr, je vymezena plocha vodní a vodohospodářská pro poldr.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení.
			c)	Veřejný zájem na protipovodňových opatření stále výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.31-081	c	x	a)	Úprava dopravní obsluhy území. Koridor veřejného prostranství je kvůli zlepšení prostupnosti podél potoka Stousky rozšířen na úkor stabilizované plochy smíšené obytné.
			b)	Řešení koordinuje hranici mezi již v ÚP již vymezeným koridorem veřejného prostranství a stabilizovanou plochou smíšenou obytnou. Optimalizace průchodu územím směřuje k nejlepšímu možnému řešení využití území. Jiné možné zlepšení prostupnosti územím není kvůli zástavbě možné.
			c)	Veřejný zájem na zajištění dopravní obsluhy území převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.31-083	a	x	a)	Plocha vymezena za účelem umístění cyklistické stezky Topolany - Hněvotín podél stávající silnice

Označení navrhované PRZV	Kategorie změny záboru ZPF	Zahrnutí do I. nebo II. třídy BPEJ	Části odůvodnění	Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu podle § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF a) prokázání potřeby a nezbytnosti navrhovaného řešení; b) prokázání nejvýhodnějšího řešení; c) prokázání veřejného zájmu (v případě záměru na plochách I. nebo II. třídy ochrany ZPF).
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch stávající silnice mezi sídly a logické návaznosti na ni, úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Veřejný zájem na zajištění dopravní obsluhy území převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
PU.31-084	d	x	a)	Jedná se o úpravu dopravní obsluhy území.
			b)	Vzhledem k existujícímu vymezení ploch úprava směřuje k nejlepšímu možnému řešení a není je účelné řešit na jiném místě.
			c)	Veřejný zájem na zlepšení dopravního řešení výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Obr. M.5: Vyhodnocení záborů ZPF

M.1.4.4 Závěr

S ohledem na dosavadní výše uvedený rozvoj, kdy v uplynulém období od vydání ÚP Olomouc došlo k využití významné části vymezených návrhových ploch (zastavitelných i transformačních), a také na trvalý rozvojový potenciál města, lze uvažovat s vymezením nových zastavitelných ploch nad rámec dosud platného ÚP, které by doplnily rozsah návrhových ploch a zajistily dobré podmínky pro rozvoj města v dalším období. **Veřejný zájem na navrženém rozvoji zástavby s pozitivním vlivem na soudržnost obyvatel (rozvoj bydlení a veřejné infrastruktury) a ekonomický rozvoj území (zvýšení zaměstnanosti, podpora podnikání), výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.**

M.1.4.5 Doplňující poznámka

MŽP ve svém stanovisku ke společnému projednání návrhu souboru změn č. X/2A Územního plánu Olomouc ze dne 24. 03. 2026 namítá, že k úpravě **05** (změna plochy RO.28-157 na plochu RI.28-157), **07** (vypuštění části územní rezervy a změna vymezení ploch PU.07-051 a PU.07-105 jako plochy dopravní DU), **17** (přičlenění veřejného prostranství PU.06-055 k navazující ploše smíšené obytné SU.06-117 a úprava rozsahu vymezené plochy dopravy DU.06-056), **19** (změna stabilizované plochy HU.09-111 na plochu transformační SU.09-229), **24** (úprava vymezení ploch stabilizované SU.31-020 a transformační T.3102 na plochu stabilizovanou SU.31-022, transformační občanského vybavení OV.31-086 a transformační SU.31-020), **75** (vymezení plochy 06-088 jako návrhovou plochu občanského vybavení OV.06-088), …a absentuje zdůvodnění řešení ve smyslu § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF s odkazem na zásady plošné ochrany ZPF (§ 4 zákona). K tomu je nutné uvést, že Plocha RI.28-157 je plocha stabilizovaná, která se dle § 3 odst. 1 vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, nevyhodnocuje z hlediska záboru ZPF. Plocha RI.28-157 není ani koridor, ani zastavitelná plocha, ani plocha přestavby a ani plochy změn v krajině. Ostatní předmětné plochy neobsahují pozemky ZPF, a tudíž se rovněž nevyhodnocují z hlediska ochrany ZPF. Na základě stanoviska MŽP bylo doplněno odůvodnění, k doplněnému návrhu bylo následně vydáno nové stanovisko (č. j.:

MZP/2026/550/102 ze dne 28.4.2026), dle kterého ministerstvo s výše uvedenými úpravami souhlasí.

M.2 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ POZEMKŮ URČENÝCH K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) je provedeno pro jednotlivé plochy nebo pro soubory funkčně nebo prostorově souvisejících ploch v níže uvedené tabulce:

Označení plochy	Souhrn výměry záboru (ha)	Odůvodnění
RO.11-098	0,05	Plocha je určena pro plochu veřejné rekreace. Koncepce uspořádává mezi sebou plochy lesní, rekreace na oddechových plochách a plochy zemědělské po zrušení jedné z variant tzv. přáslavické svodnice. Prostorově ucelené vymezení ploch rekreace na oddechových plochách v návaznosti na tzv. Ameriku je nejvýhodnějším řešením.
DU.21-058	0,02	Úprava dopravní obsluhy území. Optimalizace vedení koridorů pro komunikace a s tím související úpravy zastavitelných ploch směřuje k nejlepšímu možnému řešení.
Celkem	0,07	

Obr. M.6: Tabulka s vyhodnocením předpokládaných záborů PUPFL pro návrhové plochy Změny č. X

Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)
DU	0,02
RO	0,05
celkem	0,32

Obr. M.7: Tabulka se souborným vyhodnocením předpokládaných záborů PUPFL podle typu využití

M.3 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území bylo zvětšeno celkem o 128,5 ha pozemků, které splňují požadavky dané v § 116 (nového) stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V rámci Změny ÚP bylo na základě § 116 (nového) stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, aktualizováno zastavěné území nad aktuální katastrální mapou. V kap. 1 výrokové části ÚP bylo proto upraveno datum vymezení zastavěného území na 1. února 2025. Pozemky, které odpovídají kritériím § 116 (nového) stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, se zahrnují do zastavěného území. Původně zastavitelné plochy, které byly na základě nových skutečností zahrnuty do zastavěného území, jsou nově vymezeny jako stabilizované.

Do aktualizovaného zastavěného území jsou na základě § 116 (nového) stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, zařazeny zejména pozemky či části pozemků, které splňují zejména tyto parametry:

- zastavěný stavební pozemek, tj. pozemek evidovaný v katastru nemovitosti jako stavební parcela, tzn. zastavěná plocha a nádvoří;
- pozemek nebo jeho část tvoří souvislý funkční a prostorový celek s budovami sousedního pozemku;
- pozemek je stavební prolukou, tj. nezastavěný prostor ve stávající souvislé zástavbě včetně nezastavěného nároží;
- součástí pozemku nebo jeho části je veřejné prostranství;
- součástí pozemku nebo jeho části je pozemní komunikace nebo její část, ze které jsou vjezdy na pozemky zastavěného území, tj. na pozemky zahrnuté do zastavěného území dle shora zmiňovaných důvodů;
- pozemek nebo jeho část je obklopen ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

Aktualizace zastavěného území je zobrazena ve Výkrese základního členění území Změny ÚP.

Aktualizace zastavěného území je pro konkrétní pozemky odůvodněna takto:

PRZV (označení dle platného ÚP)	k. ú.	p. č.	důvod zahrnutí do zastavěného území
29/074N	Nedvězí u Olomouce	363/21	zahrnuto na základě § 116 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., jako pozemky tvořící funkční a prostorový celek s budovami sousedního pozemku p. č. st. 227.
	Nedvězí u Olomouce	51/5	
	Nedvězí u Olomouce	198/16	
18/056N	Černovír	655/45	zahrnuto na základě § 116 odst. 3 písm. f) zákona č. 283/2021 Sb., jako pozemek obklopený ostatními pozemky zastavěného území, s výjimkou pozemků vinic a chmelnic.

PRZV (označení dle platného ÚP)	k. ú.	p. č.	důvod zahrnutí do zastavěného území
19/032N	Týneček	188/3	zahrnuto na základě § 116 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., jako pozemky tvořící funkční a prostorový celek s budovami sousedního pozemku p. č. 191, 192.
	Týneček	188/2	zahrnuto na základě § 116 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., jako pozemky tvořící funkční prostorový celek s budovami sousedního pozemku p. č. 193, 194.
	Týneček	188/10	zahrnuto na základě § 116 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., jako pozemky tvořící funkční a prostorový celek s budovami sousedního pozemku p. č. 196, 198.
	Týneček	188/11	zahrnuto na základě § 116 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., jako pozemky tvořící funkční a prostorový celek s budovami sousedního pozemku p. č. 197/1, 197,3.
	Týneček	188/12	zahrnuto na základě § 116 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., jako pozemky tvořící funkční a prostorový celek s budovami sousedního pozemku p. č. 199, 200.
	Týneček	200	zahrnuto na základě § 116 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., jako pozemky tvořící funkční a prostorový celek s budovami sousedního pozemku p. č. 199.
28/023N	Slavonín	958/4	zahrnuto na základě § 116 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., jako pozemky tvořící funkční a prostorový celek s budovami sousedního pozemku p. č. 971/16, 971/10, 971/17.
	Slavonín	958/5	zahrnuto na základě § 116 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., jako pozemky tvořící funkční a prostorový celek s budovami sousedního pozemku p. č. 971/16, 971/10, 971/17.
28/025N	Slavonín	902/4	zahrnuto na základě § 116 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., jako pozemky tvořící funkční a prostorový celek s budovami sousedního areálu - pozemků p. č. 971/16, 971/10, 971/17.

Obr. M.8: Tabulka aktualizace zastavěného území pro vybrané pozemky

N) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ



N.1 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PŘI SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ O NÁVRHU ZMĚNY

Společné jednání o návrhu Souboru změn č. X ÚP Olomouc a Vyhodnocení Souboru změn č. X na udržitelný rozvoj území, proběhlo dne 7. 9. 2022.

Ke společnému jednání o návrhu Souboru změn č. X obdržel pořizovatel dále uvedené připomínky, které se z velké míry vztahují k území nebo předmětu řešení Souboru změn č. X/2. Ostatní připomínky nejsou pro řešení Souboru změn č. X/2 relevantní, byly vyhodnoceny v rámci Souboru změn č. X/1.

N.1.1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/219433/2022)

Navrhuje vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení v rozsahu rušené územní rezervy ÚR 27 v Nemilanech.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Možnost nahrazení územní rezervy zastavitelnou plochou smíšenou obytnou nebyla při prověřování územní rezervy podrobněji prověřována, neboť se jedná o pozemky v záplavovém území, kde je dle PÚR možno nové plochy vymezovat jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Pro vymezení zastavitelné plochy v daném místě neexistuje žádný objektivní důvod, město Olomouc má dostatečnou množnost vymezovat případné nové zastavitelné plochy mimo záplavová území. Dále by se jednalo o neodůvodněný zábor ZPF I. třídy ochrany, na území města se nacházejí i ZPF nižší třídy ochrany, pro případné vymezení nových rozvojových ploch vhodnější.

Rozvoj bydlení sice je veřejným zájmem, ale v daném území nepřevažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF, krajiny, a veřejným zájmem na předcházení živelným katastrofám (minimalizování škod na životech, zdraví, majetku a životním prostředí). Tím spíš, že ze zprávy o uplatňování nevyplynula potřeba vymezení nových rozvojových ploch pro bydlení, a zadání souboru změn, s výjimkou obecného požadavku na prověření ploch územních rezerv, tedy žádný požadavek na vymezení nových ploch pro bydlení neobsahuje.

N.1.2 fyzická osoba

(č.j. SMOL/227696/2022)

Navrhuje zařazení pozemku parc.č. 691/14 k.ú. Lošov do plochy individuální rekreace.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Uvedený pozemek tvoří součást pozemku objektu pro individuální rekreaci. Pozemek a spolu s navazujícími stávajícími zastavěnými pozemky v k.ú. Lošov byly vzhledem k jejich rozsahu vymezeny jako stabilizovaná plocha individuální rekreace.

N.1.3 oprávněný investor

(ČEPS, a.s. - č.j. SMOL/231800/2022)

Požaduje zapracování koridoru pro rozvojový záměr přestavby vedení 400kV Krasíkov – Prosenice na dvojité.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Jako koridor technické infrastruktury byl vymezen koridor pro dvojité vedení 400kV Krasíkov – Prosenice převzatý z PÚR ve znění Aktualizace č.1-5, kde je vymezený jako koridor E15 a v ZÚR Olomouckého kraje Aktualizace č.1-5 vymezený jako E18. Tato navrhovaná stavba byla vymezena jako VPS.

N.1.4 fyzické osoby

(č.j. SMOL/240544/2022)

Nesouhlasí s územní studií Droždín – Elišky Junkové a jejím zahrnutím do územního plánu. Nesouhlasí s posunem severní hranice zastavitelnosti parcel parc.č. 1248/35, 1248/36 a 1248/27, navrhují, aby tato hranice byla stanovena shodně s hranicí zástavby na parcele č. 1248/21.

Připomínka byla vzata na vědomí.

Odůvodnění:

Smysl připomínky není zřejmý, v rámci souboru změn č. X v daném území není navržena žádná změna. Rozsah zastavitelné plochy se oproti platnému ÚPO nijak neměnil, a odpovídá připomínce.

N.1.5 právnická osoba

(Moravské potravinářské strojírny, a.s. - č.j. SMOL/240550/2022)

Navrhuje zúžení plochy 05/069P na pozemcích parc.č. 88/1, 88/10 k.ú. Hejčín, dle územní studie Prověření územní rezervy komunikačního propojení severní části města.

Připomínka byla zohledněna

Odůvodnění:

Šířka plochy 05/095 odpovídá šířce koridoru, prověřeného uvedenou územní studií.

N.1.6 fyzické osoby

(č.j. SMOL/240546/2022)

Věcně shodná s připomínkou č. 4

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění: viz připomínka č. 4.

N.1.7 fyzická osoba

(č.j. SMOL/240545/2022)

Nesouhlasí se zařazením části parcely č. 196 k.ú. Droždín do územní rezervy ÚR-41. Jedná se o oplocenou zahradu.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Územní rezerva je nad uvedeným pozemkem vymezena i v platném územním plánu, v rámci změny tedy nedochází k omezení vlastnického práva. Samotná územní rezerva je pak pouze částečným omezením vlastnického práva nemožností realizovat trvalé stavby, pro užívání stávajícího ovocného sadu tak existence územní rezervy nepředstavuje jakékoliv omezení. Vzhledem k tomu, že se jedná o územní rezervu pro budoucí veřejná prostranství, která propojí stávající uliční síť a umožní obsluhu přilehlých ploch, účel vymezení územní rezervy nadále trvá.

N.1.8 fyzické osoby

(č.j. SMOL/235150/2022)

Navrhují zařazení pozemku parc.č. 776/8 k.ú. Slavonín do plochy smíšené obytné. Návrh odůvodňují tím, že pozemek sousedí s pozemky zařazenými do zastavitelné plochy smíšené obytné 28/72Z.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Vlastní pozemek tvoří pruh o šířce necelých 6 m, pro bydlení je tedy samostatně nevyužitelný. Návrh by tedy bylo možné zohlednit jen při současném zahrnutí i navazujících pozemků.

Pozemek je dle platného ÚP součástí plochy územní rezervy R.34 pro plochu veřejné rekreace. Vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení by neodpovídalo účelu územní rezervy, smysl vymezení územní rezervy zde nadále trvá. Pozemek přímo nesousedí s pozemky v návrhové ploše smíšené obytné, od těch je oddělen návrhovou plochou veřejných prostranství ve stopě stávající polní cesty, která v této části území logicky odděluje plochy smíšené obytné (jak stabilizované, tak návrhové) od ploch zemědělských ve volné krajině.

Možnost nahrazení územní rezervy zastavitelnou plochou smíšenou obytnou nebyla při prověřování územní rezervy podrobněji prověřována ani proto, že se jedná o pozemky v záplavovém území, kde je dle PÚR možno nové plochy vymezovat jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Pro vymezení zastavitelné plochy v daném místě neexistuje žádný objektivní důvod, město Olomouc má dostatečnou množnost vymezovat případné nové zastavitelné plochy mimo záplavová území. Dále by se jednalo o neodůvodněný zábor ZPF I. třídy ochrany, na území města se nacházejí i ZPF nižší třídy ochrany, pro případné vymezení nových rozvojových ploch vhodnější.

Rozvoj bydlení sice je veřejným zájmem, ale v daném území nepřevažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF, krajiny, a veřejným zájmem na předcházení živelným katastrofám (minimalizování škod na životech, zdraví, majetku a životním prostředí). Tím spíš, že ze zprávy o uplatňování nevyplynula potřeba vymezení nových rozvojových ploch pro bydlení, a zadání souboru změn, s výjimkou obecného požadavku na prověření ploch územních rezerv, tedy žádný požadavek na vymezení nových ploch pro bydlení neobsahuje.

N.1.9 fyzická osoba

(č.j. SMOL/246545/2022)

Navrhuje změnu trasy koridoru územní rezervy UR-66 podél severní hranice pozemku parc.č. 369/4 k.ú. Nedvězí u Olomouce. Současně navrhuje rozšíření plochy smíšené obytné 29/031Z na celý uvedený pozemek, a vymezení nové zastavitelné plochy smíšené obytné na pozemcích parc.č. 363/17, 363/15, 363/14, 363/13 a 363/12 k.ú. Nedvězí.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Ze zprávy o uplatňování územního plánu nevyplynula potřeba vymezení nových zastavitelných ploch, a zadání souboru změn, s výjimkou obecného požadavku na prověření ploch územních rezerv, tedy žádný požadavek na vymezení nových ploch pro bydlení neobsahuje. Požadavek na vymezení nové zastavitelné plochy smíšené obytné proto není v souladu se zadáním souboru změn č. X ÚP.

V případě předmětných pozemků by se jednalo o neodůvodněný zábor ZPF I. třídy ochrany - na území města se nacházejí i pozemky ZPF nižší třídy ochrany, pro případné vymezení nových rozvojových ploch vhodnější. Rozvoj bydlení sice je veřejným zájmem, ale v daném území nepřevažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF, a krajiny.

Bez vymezení nové a rozšíření stávajících zastavitelných ploch by změna trasy koridoru územní rezervy nedávala žádnou logiku (koridor je veden po vnějším okraji zastavitelných ploch), vzhledem k nezohlednění požadavku na vymezení nových ploch tedy zůstala beze změny i trasa koridoru územní rezervy.

N.1.10 fyzická osoba

(č.j. SMOL/237491/2022)

1. Požaduje vyjmutí parcel č. 677/2 a 677/3 k.ú. Holice u Olomouce z dohody o parcelaci DP-01.
2. Upozorňuje, že mapový podklad je neaktuální, a nezachycuje stavby na pozemcích parc.č. 677/5 a 677/4 k.ú. Holice u Olomouce.
3. Požaduje pozemky parc.č. 677/2, 677/3, 677/4 a 677/5 vyčlenit z přestavbové plochy 11/140P, a vymezit je buď jako zastavitelnou plochu, nebo plochu stabilizovanou.
4. Požaduje změnit strukturu zástavby z Bn na strukturu zástavby - bez stanovení struktury zástavby.
5. Požaduje zvětšit výměru zastavěné plochy na 1,06 ha.
6. Požaduje pozemky parc.č. 677/2, 677/3, 677/4 a 677/5 vyčlenit z přestavbové plochy 11/140P, a vymezit je buď jako zastavitelnou nebo stabilizovanou plochu individuální rekreace, bez stanovení struktury zástavby, a s výměrou nově zastavěné plochy 0,80 ha.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Ad 1: Zákon č. 283/2021 Sb. dohodu o parcelaci nezná, podmínka uzavření dohody o parcelaci byla vypuštěna.

Ad 2: Výkresy ÚP jsou zpracovány na podkladě katastrální mapy, přičemž podklady byly průběžně aktualizovány.

Ad 3, 6: Vymezení uvedených pozemků jako samostatné plochy není vzhledem k jejich rozsahu a poloze účelné. Vymezení pozemků jako zastavitelné plochy neodpovídá skutečnosti, že se jedná o zastavěné pozemky, které jsou tudíž součástí zastavěného území. Požadavku na vymezení stabilizované plochy smíšené obytné neodpovídá stávající využití pozemků. Vymezení pozemků jako součásti transformační plochy je tedy správné.

Ad 4: Veškerá stávající zástavba v okolním území je bloková, stejná struktura je stanovena i pro navazující návrhové plochy. Navrhované vymezení odlišné struktury, navíc pouze v rozsahu uvedených pozemků, tak není v souladu s cíli a úkoly územního plánování – nebere ohled na stávající charakter území a jeho hodnoty, nerozvíjí identitu (části) sídla jako urbanisticky uceleně řešeného celku, nevytváří podmínky pro kvalitní bydlení.

Ad 5: Smysl připomínky není zřejmý.

N.1.11 fyzická osoba

(č.j. SMOL/237141/2022)

Totožná s připomínkou č. 10

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění: viz připomínka č. 10

N.1.12 fyzická osoba

(č.j. SMOL/243499/2022)

Navrhuje zachovat pěší propojení ulice Kašparovy a Wellnerovy s ul. Dolní hejčínskou. Navrhované propojení plochou veřejného prostranství pokládá za nadřazení významu využívání komunikace pro pohyb vozidel nad pěším pohybem - v době výstavby domů byla část Kašparovy ulice podél trati realizována jako obytná ulice. Pohyb pěších by měl být v tomto prostoru nadále nadřazen pohybu automobilů.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Změna územního plánu předpokládá propojení ulic Kašparovy a Dolní hejčínské plochou veřejného prostranství, přirozeně navazující na ostatní veřejná prostranství tvořící souvislou uliční síť. Konkrétní dopravní režim a uspořádání profilu veřejného prostranství je pod podrobnost územního plánu. Vymezení veřejného prostranství namísto původního pěšího průchodu tak nutně neznamená, že v daném uličním prostoru bude pohyb vozidel nadřazen pohybu pěších – to vyplyne až z konkrétního uspořádání uličního prostoru. Vymezené veřejné prostranství navíc bude sloužit pro obsluhu sousedních ploch.

N.1.13 16 fyzických osob

(č.j. SMOL/247159/2022)

Nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství 27/069P, která kromě pozemku města zahrnuje i přilehlé pozemky v soukromém vlastnictví. Pro veřejné prostranství je dostatečný prostor na pozemcích města severním směrem.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Plocha VP zde byla vymezena již v platném ÚP, a v dotčené části se změnou nijak nemění. K žádnému novému zásahu do vlastnického práva tedy nedochází

Šířka VP je dána požadavkem vyhlášky č. 146/2024 Sb. Plocha veřejného prostranství je vymezena ve stopě stávající polní cesty na pozemku města, jehož šířka je však nedostatečná. Vzhledem k tomu, že veřejné prostranství je vymezeno pro obsluhu soukromých pozemků v transformační ploše, je ve zbývající šířce vymezeno na úkor těchto pozemků, a nikoliv na úkor pozemků ZPF sousedících ze severní strany, pro jejichž obsluhu není nezbytná. Součástí zadání změny byl požadavek na prověření průběhu rozvojových ploch veřejných prostranství s ohledem na stávající parcelaci. Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a současně faktu, že v souladu s koncepcí platného ÚP (tedy s respektováním předmětné plochy veřejného prostranství) již byly v sousední ploše SU.27-068 vymezeny některé stavební pozemky, nebyl důvod vymezenou polohu plochy 27/069 v této části nijak měnit.

N.1.14 fyzická osoba

(č.j. SMOL/247867/2022)

Navrhuje vymezit pozemek parc.č. 152/5 k.ú. Nedvězí u Olomouce jako zastavitelnou plochu pro bydlení.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Jedná se pozemky v ploše zemědělské, nad kterou byla vymezena územní rezerva UR-44 pro bydlení Možnost nahrazení územní rezervy zastavitelnou plochou smíšenou obytnou nebyla při prověřování územní rezervy podrobněji prověřována, neboť se jedná o pozemky ZPF I. třídy ochrany. Na území města se nacházejí i ZPF nižší třídy ochrany, pro případné vymezení nových rozvojových ploch vhodnější. Rozvoj bydlení sice je veřejným zájmem, ale v daném území nepřevažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF a krajiny.

N.1.15 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/247871/2022)

Navrhují vymezit pozemek parc.č. 152/4 k.ú. Nedvězí u Olomouce jako zastavitelnou plochu pro bydlení.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Jedná se pozemky v ploše zemědělské, nad kterou byla vymezena územní rezerva UR-44 pro bydlení Možnost nahrazení územní rezervy zastavitelnou plochou smíšenou obytnou nebyla při prověřování územní rezervy podrobněji prověřována, neboť se jedná o pozemky ZPF I. třídy ochrany. Na území města se nacházejí i ZPF nižší třídy ochrany, pro případné vymezení nových rozvojových ploch vhodnější. Rozvoj bydlení sice je veřejným zájmem, ale v daném území nepřevažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF a krajiny.

N.1.16 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/248505/2022)

Nesouhlasí se zrušením územní rezervy UR-36, navrhuje v rozsahu rezervy vymezit novou zastavitelnou plochu pro bydlení.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Dle § 56 stavebního zákona se územní rezervou rozumí plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen změnou územně plánovací dokumentace. Územní rezerva sama o sobě tedy nezakládá jakékoliv legitimní očekávání, že dotčené pozemky bude možné v budoucnu využít pro stanovené využití. Toto je možné až na základě prověření změnou ÚP – a to bez ohledu na to, zda je nad plochou vymezena územní rezerva, či nikoliv - zrušení územní rezervy případnému budoucímu vymezení zastavitelné plochy nijak nebrání. Stejně tak je možné změnou prověřit i jakékoliv jiné využití, než pro které byla vymezena územní rezerva. Jediným smyslem územní rezervy je zamezit takovým změnám v území, které by do doby prověření změny mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. V rámci zprávy o uplatňování pořizovatel vždy vyhodnotí účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy, tak tomu bylo i v tomto případě. Územní rezerva představuje omezení vlastnického práva, které musí být odůvodněno nějakým veřejným zájmem. V případě dané plochy není zřejmý žádný konkrétní důvod, proč by využití pozemků mělo být nadále omezováno, a proč by pozemky bylo nutno chránit před změnami, které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich případné další využití pro bydlení. Rozvoj bydlení je sice veřejným zájmem, ale není nijak vázán na konkrétní lokalitu či pozemky. Opačná možnost, tedy nahrazení územní rezervy zastavitelnou plochou smíšenou obytnou, nebyla při prověřování územní rezervy podrobněji prověřována, neboť se jedná o pozemky ZPF I. třídy ochrany. Na území města se nacházejí i ZPF nižší třídy ochrany, pro případné vymezení nových rozvojových ploch vhodnější. Rozvoj bydlení zde tedy není veřejným zájmem, který by převážil nad ochranou ZPF, a krajiny.

N.1.17 právnická osoba

(Generální ředitelství cel - č.j. SMOL/253735/2022)

Sděluje, že v ploše 04/157S jsou umístěny objekty a oblasti, které ke svým činnostem využívá celní správa. Pozemky a budovy podléhají režimovým opatřením dle zvláštních právních předpisů, z tohoto důvodu není možné navrhované využití.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka nebyla nijak konkretizována. Pěší propojení je překryvný prvek koncepce dopravní infrastruktury, který zajišťuje prostupnost územím, a jehož přesnou trasu ÚP neurčuje. Zákres trasy pěšího propojení byl přesto upraven tak, aby neprocházel napříč plochou, ale po její hranici.

N.1.18 59 fyzických osob

(č.j. SMOL/253625/2022)

Nesouhlasí se změnou plochy 16/167 ze stabilizované plochy veřejného vybavení na přestavbovou plochu smíšenou obytnou. Došlo by ke zhoršení kvality života v okolním území.

Navrhují zachování původního vymezení plochy jako plochy veřejného vybavení. V obsáhlém odůvodnění poukazují na význam této plochy jako plochy zeleně, i prostorové rezervy pro nedalekou ZŠ a MŠ. Dále podotýkají, že podkladem pro jakoukoliv změnu ÚP v této ploše by měla být územní studie, která by prověřila dopad případné změny na okolní území. V závěru upozorňují na nesouhlasné stanovisko KMČ Řepčín v téže věci.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Plocha 16/167 je rozdělena na transformační plochu veřejného vybavení pro rozšíření stávající ZŠ, plochu smíšenou obytnou, plochu veřejného prostranství a plochu veřejné rekreace (rozšíření stávající parkové plochy). To vše se současnou úpravou podmínek prostorového uspořádání tak, aby byl minimalizován dopad na kvalitu prostředí v okolním území.

N.1.19 fyzická osoba

(č.j. SMOL/253530/2022)

Nesouhlasí se změnou plochy 16/167 ze stabilizované plochy veřejného vybavení na přestavbovou plochu smíšenou obytnou. Navrhují zachování původního vymezení plochy jako plochy veřejného vybavení. Poukazuje na význam plochy zeleně v území města, i na potenciál plochy pro případný rozvoj přilehlé školy.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění: viz připomínka č. 18.

N.1.20 fyzická osoba

(č.j. SMOL/253321/2022)

Nesouhlasí se zařazením pozemků parc.č. 641/1 a 641/2 k.ú. Droždín do plochy individuální rekreace 20/023S. Uvádí, že uvedené pozemky zakoupili za účelem výstavby RD, v souladu s jejich původním začleněním do plochy smíšené obytné 20/015S.

Připomínka byla zohledněna

Odůvodnění:

Pozemky byly vymezeny jako součást transformační plochy smíšené obytné.

N.1.21 fyzická osoba

(č.j. SMOL/253312/2022)

Navrhuje změnu využití plochy zemědělské 27/016N na zastavitelnou plochu individuální rekreace, obdobně jako v případě plochy 28/144Z. Pozemky v ploše 27/016N považuje z pohledu rozvoje území za minimálně rovnocenné, proto považuje zařazení pozemků do odlišných ploch za diskriminační.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Vymezení plochy 27/016 jako zastavitelné plochy individuální rekreace bylo prověřeno, k návrhu obdržel pořizovatel nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu – viz kapitola C.

N.1.22 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/253154/2022)

1. Navrhují umožnit zastavění pozemku parc.č. 293/1 k.ú. Droždín
2. Navrhují umožnit oplocení pozemku parc.č. 165 k.ú. Radíkov u Olomouce tak jak jsou oplocené ostatní parcely, a umožnit stavbu chatky.

Připomínky byly zohledněny

Odůvodnění:

Droždín: Pozemek je v terénním zlomu, kde propojení veřejného prostranství pro obslužnou dopravní funkci ulic Ke Stromkům a Dolní Úlehla je nereálné, avšak případná výstavba RD ve svahu s dopravní obsluhou z ulice Ke Stromkům reálná je. Propojení ulic Ke Stromkům a Dolní Úlehla pro pěší provoz je již nyní realizováno na parc.č. 294/5 k.ú. Droždín.

Radíkov: Umožnění oplocení pozemků utvářejících urbanizovaný okraj zastavěné části obce, které jsou využívané pro individuální rekreaci a které přímo navazují na zahrady stávajících rodinných domů při ulici Malinovského a od volné krajiny (pole) jsou odděleny záhumení cestou, nenaruší stávající charakter sídla. Přípustnost drobných staveb pro individuální rekreaci umožní tyto rekreační plochy plnohodnotně využívat.

N.1.23 fyzická osoba

(č.j. SMOL/253052/2022)

Připomínka byla věcně shodná s připomínkou č. 18

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění: viz připomínka č. 18.

N.1.24 právnická osoba

(Stafos – Real, s.r.o. - č.j. SMOL/253052/2022)

Nesouhlasí s podmínkami prostorového uspořádání plochy 16/167P. Nesouhlasí se snížením výšky (7/10m), stanovením procenta zastavěnosti (40%), a se změnou struktury zástavby (Vn). Rovněž odmítá podmínku pořízení územní studie US-141 a požadavek na pěší průchod. Požaduje ponechat původní podmínky prostorového uspořádání.

Má za to, že změna plochy na plochu smíšenou obytnou je logická v souvislosti s vývojem společenských a ekonomických vztahů v území, avšak prostorové podmínky takovému vývoji nepodléhají. Proto nesouhlasí s jejich zpřísněním. Prostorové podmínky byly odsouhlaseny v rámci pořízení územního plánu, takže k jejich úpravám není racionální důvod.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Plocha 16/167 je rozdělena na transformační plochu veřejného vybavení pro rozšíření stávající ZŠ, plochu smíšenou obytnou, plochu veřejného prostranství a plochu veřejné rekreace (rozšíření stávající parkové plochy). To vše se současnou úpravou podmínek prostorového uspořádání tak, aby byl minimalizován dopad na kvalitu prostředí v okolním území, a současně byla umožněna vyšší zástavba navazující na areál ZŠ. Prostorové podmínky se logicky upravují

v souvislosti s rozdělením plochy na více ploch s rozdílným způsobem využití, a byly prověřeny několika studiemi.

N.1.25 právnická osoba

(Hnutí DUHA Morava - č.j. SMOL/252409/2022)

1. Upozorňuje, že v bodě 4.10.31. (požadavky na rozvoj lokality Topolany) je stanovena koncepce rozvíjet jádro Nedvězí, namísto Topolan. Současně navrhuje doplnit požadavek na zachování stávajícího charakteru návsi.
2. Upozorňuje, že rozvoj subcentra prostřednictvím stavebního uspořádání umožňujícího vytvoření komerčního parteru odporuje koncepci ochrany charakteru a struktury návsi, naopak navrhují doplnit zachování vzrostlé zeleně a zelených ploch. Za zvláště nevhodné považuje už jenom připuštění možnosti vzniku např. parkovacích stání na veřejných plochách, které by mělo sloužit rezidentům. Snížení množství zelených ploch by charakter návsi nenávratně změnilo.

Připomínka byla zohledněna

Odůvodnění:

Ad 1: Jednalo se o překlep, který byl opraven. Cíl zachování charakteru návsi byl do textu doplněn.

Ad 2: Cíl zachování zeleně byl do textu doplněn.

N.1.26 fyzická osoba

(č.j. SMOL/251827/2022)

Věcně shodná s připomínkou č. 13

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění: viz připomínka č. 13.

N.1.27 fyzická osoba

(č.j. SMOL/251823/2022)

1. Nesouhlasí se zvýšením maximální výška zástavby v ploše 22/057 z 5/7 m na 7/10 m. Změna neodpovídá znění koncepce v bodě 4.10.22., konkrétně stabilizaci nízkopodlažní obytné zástavby sídla, a vytvoření harmonického předělu mezi zástavbou a nezastavěnou krajinou. Navíc se jedná o nejvýše položené a zdaleka viditelné zastavitelné plochy, tudíž by bylo žádoucí, aby zde výšková regulace byla přísnější a zastavitelná plocha plynule přecházela v nezastavěnou krajinu.
2. Nesouhlasí s přesunem plochy veřejné rekreace 22/059Z. Změna neodpovídá koncepci propojení nové zástavby se strukturou stabilizovaného území prostřednictvím veřejných prostranství. Přesun plochy na okraj zastavitelného území jde proti tomuto účelu. Plocha veřejné rekreace má sloužit k rekreaci veřejnosti, a tak je dobré ji umístit co nejblíže veřejnosti – v současném ÚP je umístěna vhodněji na frekventované trase od centra městské části k oblíbeným destinacím (fort, vysílač). Plocha veřejné rekreace je vhodnější uprostřed zástavby než na okraji lesa i z ekologického hlediska, nová lokalita je více svažitá a tudíž méně vhodná. Původní umístění je lépe napojeno na stávající komunikace.

Připomínka byla zohledněna

Odůvodnění:

Výška zástavby i poloha návrhové plochy veřejné rekreace zůstala vymezena dle platného ÚP. Z hlediska předělu mezi sídlem a okolní krajinou je nižší výška zástavby vhodnější. Umístění parku dle platného ÚP lépe navazuje jak na budoucí, tak stávající zástavbu, a současně frekventovanou pěší trase k fortu.

N.1.28 fyzická osoba

(č.j. SMOL/251703/2022)

1. Navrhuje opatření omezující reklamní smog i v okrajových částech Olomouce. Omezení jsou řešena pouze pro městské centrum, městské třídy, a dopravně významné ulice.
2. Navrhuje nevypouštět formulaci *„a jejich řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území“* v definici podmíněně přípustného využití ploch smíšených obytných (bod 7.1.3 v dokumentu A1-99). Vypuštění explicitní formulace požadavku ochrany kvality prostředí souvisejícího území zeslabuje jeho ochranu. Ostatní zbývající požadavky ochrany jsou úžeji vymezeny.
3. Navrhuje nevyškrtávat formulaci *„nesníží kvalitu prostředí sousedních ploch“* v definici podmíněně přípustného využití ploch smíšených výrobních (bod 7.2.3 v dokumentu A1-101). Ochrana sousedních ploch po vyškrtnutí formulace spočívá jen v ochranách úžeji definovaných v dalším textu, což vede k oslabení ochrany. (Například ne všechny dopady lze řešit přes ochranu pohody bydlení – třeba na plochách, kde se /třeba zatím/ nebydlí. Dále ne všechny negativní dopady jsou hluk, vibrace či kvalita ovzduší – třeba negativní světelné působení.)

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Ad1: reklama je regulovaná na celém území města, regulace reklamních zařízení se mimo jiné vztahuje i na příměstská subcentra.

Ad2: původní formulace zůstala zachována.

Ad3: původní formulace zůstala zachována.

N.1.29 fyzická osoba

(č.j. SMOL/251731/2022)

Totožná s připomínkou č. 10

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění: viz připomínka č. 10

N.1.30 fyzická osoba

(č.j. SMOL/251578/2022)

Totožná s připomínkou č. 10

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění: viz připomínka č. 10

N.1.31 právnická osoba

(Altius invest s.r.o. - č.j. SMOL/251393/2022)

Nesouhlasí se změnou ÚP na pozemcích parc.č. 91 a 93 k.ú. Slavonín, konkrétně s vymezením plochy vodní a vodohospodářské a se zahrnutím těchto pozemků do protipovodňové ochrany PP-20. Navrhuje plochu smíšenou obytnou. V odůvodnění odkazuje na studii Nemilanka – vyhodnocení vlivu lokality Zolova na odtokové poměry v zájmovém území, dle které je efekt navrženého retenčního prostoru nepříliš významný. Uvádí, že s navrhovaným opatřením nesouhlasí všichni vlastníci dotčených pozemků. Lze předpokládat, že vzhledem k omezenému efektu retenčního prostoru by nebylo snížení míry povodňových škod významné.

Připomínka byla zohledněna

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že hydrotechnická studie, ze které vyplynula potřeba poldru PP-20 na Nemilance, již není aktuální, budou podklady aktualizovány, a na základě toho bude případně prověřena možnost zrušení poldru PP-20.

Prověření podmínek předmětné plochy bylo vyčleněno ze Souboru změn jako samostatná změna ÚP X/2F.

N.1.32 právnická osoba

(Altius invest s.r.o. - č.j. SMOL/251392/2022)

Nesouhlasí se změnou prostorových podmínek v ploše 10/059S. V současné době se v bývalém areálu Seliko připravuje výstavba nové haly, záměr je v pokročilém stádiu přípravy. Nově navrhované prostorové podmínky tomuto záměru nevyhovují.

Připomínka byla zohledněna

Odůvodnění:

Plocha byla vymezena jako návrhová plocha se stanovenou maximální výškou 11/15 m, součást transformační plochy T.1004.

N.1.33 právnická osoba

(Arbesova Development s.r.o. - č.j. SMOL/251313/2022)

1. Připomínka směřuje proti návrhu na zúžení koridoru dopravní stavby DS-29 o městský pozemek parc.č. 511/4 v k.ú. Slavonín.

   Toto zúžení se navrhuje v kritickém místě, kde má být řešeno vstřícné napojení 4. větve stávající křižovatky na ulici Brněnská. Z dopravního hlediska je zřejmé, že v této nové větvi bude nutné pravděpodobně řešit 4 jízdní pruhy a při zachování požadavku na co nejvstřícnější polohu protilehlých větví křižovatky ulice Hraniční se jeví zúžení koridoru jako neodůvodněné. V současné době není v platnosti žádná podrobnější dokumentace (např. územní studie), která by kladně prověřila, že koridor je možno zúžit a to navíc o pozemek ve vlastnictví SMOL. Dle jejich posouzení bude v případě nejvýhodnějšího dopravního řešení nutné využít uvedený pozemek parc.č. 511/4 přinejmenším pro zajištění pěší dopravy, popř. pro protihlukové opatření. Případné schválení navržené změny pak otevírá možnost, aby SMOL pozemek zcizilo. Pokud má SMOL dostatečné podklady k tomu, že je možné zúžit

dopravní koridor v tomto místě, navrhují, aby toto zúžení bylo, namísto na městském pozemku (ve vlastnictví SMOL), realizováno na soukromém pozemku, tj. na pozemku v jejich vlastnictví, kde se okraj dopravního koridoru nachází dále od osy vstřícného prodloužení ulice Hraniční (její západní části). Obecným principem územního plánování je přeci v rovnocenných případech volit umístění veřejně prospěšných staveb na městských nebo státních pozemcích a nikoliv na pozemcích soukromých. Zúžení koridoru vyloučením městského pozemku vytváří předpoklad k přesunu dopravní stavby více na jeho pozemek, čímž jsou dotčena jeho vlastnická práva. Projednávaný návrh se tak jeví jako neodůvodnitelný a zakládá tak očekávání jeho zrušení v případě správní žaloby.

2. Projednávanou změnou č. X územního plánu se navrhují prvky regulačního plánu PRP-002 v ploše 13/084Z, které jsou převzaty z územní studie US-07 Povel – Pazderna. Navrhují, aby východní nároží bloku, označeného ve výkrese Z10/I/04.02 jako 002/02, tj. budoucí nároží ulic Arbesova a Hraniční, nebylo zkosené, nýbrž mělo přibližně pravoúhlý tvar. Předmětné nároží je natolik vzdáleno od průmětu navrženého dopravního propojení s ulicí Brněnskou, že tuto část jejich pozemku nebude nutné využít pro realizaci dopravní stavby. Plné (pravoúhlé) nároží představuje urbanisticky i architektonicky vhodnější řešení.

   Tuto úpravu navrhují i v případě, že si tato úprava vyžádá i úpravu rozhraní funkčních ploch. Jedná se tak vlastně o požadavek na dílčí zúžení dopravního koridoru DS-29, v jeho náběhu na stabilizovanou plochu 13/093S. Jako podklad pro tuto úpravu navrhují využít územní studii řešící dopravní stavbu DS-29, jejíž pořízení se dle jejich informací ze strany SMOL připravuje. Navrhují tedy, aby byl návrh změny č. X upravený pro veřejné projednání dokončen a projednáván až v návaznosti na dokončení pořízení této dopravní studie. Výstupy této dopravní studie lze využit i ve věci výše uvedené připomínky č. 1.

3. Navrhují, aby se změnou č. X u plochy 13/084 zvýšila maximální výška zástavby z 13/17 na 16/20, případně alespoň na 17/17 (tj. bez nutnosti ustoupeného podlaží u 5.NP). Předmětná plocha sousedí s plochami 13/085 a 13/086, které mají stanovenou ještě vyšší výškovou hladinu 23/23m. Navrhovaná výška negativně neovlivní zástavbu v ploše 13/070S s výškovou hladinou 10/14, neboť se z hlediska zastínění nachází na jih od předmětné plochy 13/084. Rovněž emise výhledů mezi těmito plochami je minimalizována větší šířkou navrhované ulice Hraniční (vzdálenost fasád protějších staveb cca 40 m) a orientací uličních fasád naproti sobě, což působí jako bariéra průhledům do vnitrobloku. Vyšší požadovaná výška je odůvodněná také z hlediska polohy předmětné plochy na nárožní městských tříd.

   Vyšší výška staveb je také prostředkem hospodárného využití zastavitelných ploch s ohledem na trvalý zábor ZPF nutných k jejich využití.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Ad 1: Šířka koridoru zůstává beze změny, zúžení šířky koridoru bylo prověřeno územní studií.

Ad 2: Hranice plochy byla upravena.

Ad 3: Pro plochu je stanovena maximální výška 18/18m.

N.1.34 fyzická osoba

(č.j. SMOL/251305/2022)

1. Navržená etapizace ET-30 prakticky znemožňuje výstavbu na pozemku parc.č. 533/5 k.ú. Slavonín a podmíněná investice stavby komunikace vč. sítí nemovitost znehodnocuje. Navržená komunikace by byla pro obsluhu záměru na pozemku využitelná pouze v minimálním rozsahu.
2. Nově navržená plocha veřejného prostranství 13/156Z výrazně ubírá ze zastavitelné plochy severní části pozemku (plocha 13/170Z). Veřejné prostranství je již v platném ÚP navrženo po obvodu pozemku ze tří stran, a další veřejné prostranství by neúměrně snižovalo jeho zastavitelnou plochu.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Ad 1: Podmínky etapizace jsou upraveny tak, aby bylo možné plochy zastavovat po dílčích etapách.

Ad 2: Vymezení veřejného prostranství odpovídá evidované územní studii.

N.1.35 fyzická osoba

(č.j. SMOL/251280/2022)

Nesouhlasí se zrušením územní rezervy UR-29, navrhuje převedení celé rezervy na zastavitelnou plochu smíšenou výrobní.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Možnost nahrazení územní rezervy zastavitelnou plochou smíšenou výrobní nebyla při prověřování územní rezervy podrobněji prověřována, neboť se jedná o pozemky v záplavovém území, kde je dle PÚR možno nové plochy vymezovat jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech – pro vymezení zastavitelné plochy v daném místě neexistuje žádný objektivní důvod, město Olomouc má dostatečné množ množnost vymezovat případné nové zastavitelné plochy mimo záplavová území.

V rámci zprávy o uplatňování pořizovatel vždy vyhodnotí účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy, tak tomu bylo i v tomto případě. Není zřejmý žádný konkrétní důvod, proč by pozemky v této lokalitě bylo nutno chránit před změnami, které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich případné budoucí využití pro plochu smíšenou výrobní – tuto úlohu de facto zajišťuje jejich poloha v záplavovém území, které je limitem jejich využití. Dotčené pozemky v ploše rušené územní rezervy jsou součástí plochy zemědělské, zrušení územní rezervy jejich využití nijak neomezuje, naopak – územní rezerva představuje omezení vlastnického práva.

Územní rezerva sama o sobě nezakládá jakékoliv legitimní očekávání, že dotčené pozemky bude možné v budoucnu využít pro stanovené využití. Toto je možné až na základě prověření změnou ÚP – a to bez ohledu na to, zda je nad plochou vymezena územní rezerva, či nikoliv. Zrušení územní rezervy tedy nijak nebrání případnému budoucímu vymezení zastavitelné plochy.

N.1.36 fyzická osoba

(č.j. SMOL/251276/2022)

Nesouhlasí se zrušením územní rezervy UR-29, navrhuje převedení celé rezervy na zastavitelnou plochu smíšenou výrobní z důvodu zájmu společnosti P3 Olomouc Park s.r.o.

o vybudování nových skladovacích prostor napojených na již vybudovanou komunikaci. Nová niveleta zástavby dle něj vyplní záplavové území v tomto katastru a rozšíří tak ochranu majetku soukromých subjektů včetně Statutárního města Olomouce. Zrušením rezervy vzniká investorovi škoda v řádu desítek milionů korun českých.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Možnost nahrazení územní rezervy zastavitelnou plochou smíšenou výrobní nebyla při prověřování územní rezervy podrobněji prověřována, neboť se jedná o pozemky v záplavovém území, kde je dle PÚR možno nové plochy vymezovat jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech – pro vymezení zastavitelné plochy v daném místě neexistuje žádný objektivní důvod, město Olomouc má dostatečné množ množnost vymezovat případné nové zastavitelné plochy mimo záplavová území.

V rámci zprávy o uplatňování pořizovatel vždy vyhodnotí účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy, tak tomu bylo i v tomto případě. Není zřejmý žádný konkrétní důvod, proč by pozemky v této lokalitě bylo nutno chránit před změnami, které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich případné budoucí využití pro plochu smíšenou výrobní – tuto úlohu de facto zajišťuje jejich poloha v záplavovém území, které je limitem jejich využití. Dotčené pozemky v ploše rušené územní rezervy jsou součástí plochy zemědělské, zrušení územní rezervy jejich využití nijak neomezuje, naopak – územní rezerva představuje omezení vlastnického práva.

Územní rezerva sama o sobě nezakládá jakékoliv legitimní očekávání, že dotčené pozemky bude možné v budoucnu využít pro stanovené využití. Toto je možné až na základě prověření změnou ÚP (a to bez ohledu na to, zda je nad plochou vymezena územní rezerva, či nikoliv) – investorovi tedy zrušením územní rezervy nemohla vzniknout žádná škoda. Zrušení územní rezervy současně nijak nebrání případnému budoucímu vymezení zastavitelné plochy.

N.1.37 fyzická osoba

(č.j. SMOL/250355/2022)

Upozorňuje, že na pozemku parc.č. 835/86 k.ú. Černovír má zájem vybudovat novostavbu administrativní budovy. Na budovu bylo vydáno v roce 2013 územní rozhodnutí. Nesouhlasí se zařazením uvedeného pozemku do plochy veřejných prostranství 07/139P.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Smysl připomínky není zřejmý, vymezení veřejného prostranství 07/139P se v rámci změny č. X nijak nemění, a stavba je v daném místě již realizována. Trasa veřejného prostranství v prodloužení stávající ulice a komunikace je zcela logická.

N.1.38 fyzická osoba

(č.j. SMOL/251162/2022)

Nesouhlasí se změnou hranice plochy 13/060S, kdy je část plochy nově vymezena jako součást zastavitelné plochy 13/045Z. Tím je znemožněna zástavba části pozemku parc.č. 533/13 v k.ú. Slavonín ze strany ulice Durychova.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Jedná se o ornou půdu mimo zastavěné území, vymezení pozemku jako součásti zastavitelné, nikoliv stabilizované plochy smíšené obytné je tedy správné. Zastavění pozemku ze strany Durychovy ulice není znemožněno.

N.1.39 právnická osoba

(protechnik s.r.o., č.j. SMOL/250136/2022)

1. Upozorňují na rozpor mezi grafickou a textovou částí návrhu změny - plocha 15/041P je ve výkresové části vymezena jako plocha smíšená výrobní, ale v textové části (bod 8.1.6.) je zmiňována jako plocha veřejného vybavení, vymezená jako veřejně prospěšná stavba k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.
2. Nesouhlasí se změnou využití plochy 15/040S (respektive pozemku parc.č. 615/41 k.ú. Neředín) z plochy smíšené obytné na plochu veřejného vybavení. Pozemek má v plánu využít pro stavbu související dopravní infrastruktury, či stavbu administrativy či obchodu). Popsanou změnou územního plánu by byla celá investice zmařena, záměr by nemohl být realizován.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1: Rozpor mezi textovou a grafickou částí byl opraven.

Ad 2: Pozemek se nachází v oploceném areálu letiště, a jedná se o travnatý pás o šířce cca 5 m a délce cca 28 m, přímo na okraji pojezdové dráhy. Již to samo o sobě prakticky znemožňuje využití pozemku pro umístění jakékoliv nadzemní stavby, bez ohledu na to, do jaké plochy s rozdílným způsobem využití je pozemek zařazen. Pouhé vymezení pozemku jako součástí plochy smíšené obytné v zastavěném území nezakládá jakékoliv legitimní očekávání, že pozemek bude možné využít jako stavební pozemek. Ve věci údajného záměru umístit na pozemku stavbu pro administrativu či obchod nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí, teoretickému umístění (blíže nijak nespecifikované) stavby související dopravní infrastruktury ani nové podmínky využití nijak nebrání.

N.1.40 právnická osoba

(City Life Olomouc s.r.o., č.j. SMOL/249706/2022)

Navrhují změnu výšky zástavby a zastavěnosti plochy 03/021P, konkrétně výšku 75/75 m, a zastavěnost 100%, když potenciál tohoto území si toto zasluhuje a v pojetí racionálního a sofistikovaného projektu je jistě takové nastavení nových regulativů přípustné a žádoucí.

Tento prostor je zatížen bezprostřední blízkostí ulic Tovární a Jeremenkova z jižní, západní a severní strany a tělesem tramvajové trati z východní strany, dále nepříznivým výškovým umístěním estakády na ulici Tovární a zvýšenou hlukovou zátěží z blízké železniční tratě. Vzhledem k těmto handicapům je vhodné v této lokalitě vytvořit vhodné podmínky pro výstavbu, která bude hmotově významně výraznější než okolní dopravní infrastruktura.

Povolením navržených výškových limitů nedojde k narušení sledovaných rozhledových poměrů v lokalitě. S těmito limity povolená stavba může vhodně doplnit sousední administrativně obchodní objekty umístěné v prostoru ulic Jeremenkova, Fibichova a Smetanova.

Na pozemky je v současné době vlastníkem připravován developerský projekt na výstavbu polyfunkčního domu – Complex City Olomouc. Právě výškový limit se jeví jako zásadní překážka v účelném, maximálním, ekonomickém a s okolní zástavbou nekolidujícím využitím výše uvedeného území.

Z hlediska uvažované výšky je nutno přihlédnout ke skutečnosti, že se jedná o významnou část Olomouce se strategickým dopravním napojením, kde je žádoucí umístění architektonicky kvalitních dominant. Nedaleko od posuzované lokality se nachází Regionální centrum Olomouce s obdobnou výškovou hladinou a dále Moravská VŠ Olomouc a BEA centrum rovněž s výškovou hladinou cca 20 NP (74m).

Navrhované zvýšení limitu výškové hladiny bezesporu přispěje k možnosti lepšího využití řešené lokality a umožní vytvořit novou kvalitní architektonickou dominantu města.

Vzhledem k tomu, že výškové regulativy města byly opětovně předmětem diskusí odborné veřejnosti, jakož i projednání orgánů obce, vlastník má za to, že i v tomto směru nastal progres směřující k maximálnímu využití intravilánu města co do jeho výškových limitů, když je město omezeno svým rozvojem co do plochy. Předmětná lokalita přímo nabízí takové maximální výškové a hmotové využití s ohledem na nemožnost vzniku nežádoucích pohledových dominant při stávající okolní zástavbě.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Jedná se o specifickou plochu v dopravně exponované poloze na hranici městského centra. Vzhledem k sousední výškové budově RCO lze výšku 75/75 m prověřit, vzhledem k absenci relevantních podkladů je však nezbytné plochu podmínit pořízením územní studie.

Vzhledem k umístění plochy v urbanistické struktuře města, v sousedství významné dopravní infrastruktury se sběrnou funkcí a v blízkosti terminálu MHD a veřejné dopravy, a vzhledem k relativně nevelké výměře plochy (1,66 ha) lze realistickou optimální zastavitelnost plochy určit až po prověření územní studií, která mimo jiné má stanovit kapacity plochy.

N.1.41 fyzická osoba

(č.j. SMOL/249486/2022)

Nesouhlasí se změnou využití plochy 16/081S z veřejného vybavení na veřejnou rekreaci. Plánuje zde výstavbu cyklocentra s odpočinkovým prostorem pro cyklisty.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Není zřejmé, co konkrétně je myšleno cyklocentrem; podmínky využití ploch veřejné rekreace podmíněně připouštějí pozemky staveb pro nerušivé služby sloužících potřebám daného území, obecně tedy je záměr v ploše možný.

N.1.42 10 fyzických osob

(č.j. SMOL/248954/2022)

1. Navrhují řešit dopravní obsluhu přestavbových ploch 05/052P a 05/045Pz ulice Dolní Hejčínské. Nepřipustit návrh průjezdní dopravy mezi ulicí Dolní hejčínskou a Kašparovou, resp. Wellnerovou, a to z důvodu veřejného zájmu na ochranu stabilizované zóny. Požadují

zachovat veřejné prostranství 05/053P, a stanovit toto dopravní napojení z ulice Dolní hejčínské jako podmínku etapizace pro rozvoj plochy 05/025P, z důvodu veřejného zájmu na ochranu stabilizovaných ploch podél ulic Wellnerova a Kašparova.

Veřejné prostranství 05063P se bez adekvátní náhrady ruší v souvislosti s rozšířením přestavbové plochy smíšené obytné 05/052P. Jako neadekvátní náhrada vypouštěného dopravního propojení se navrhuje propojení výše uvedených ulic formou prodloužení ulice Kašparovy podél areálu České pošty v ploše přestavby 05/089P. V odůvodnění se bez dalšího pouze uvádí, že propojení je zrušeno z důvodu, že v současnosti není reálné – v jiných případech se však realizace veřejných prostranství může jevit ještě nereálněji, přesto je územní plán z koncepčních důvodů navrhuje. Stejně nereálně se může jevit i veřejné prostranství v ploše 05/089P.

Zachovat veřejné prostranství je nezbytné mj. i z důvodů rozšiřované přestavbové plochy 05/052P, která představuje takovou kapacitu možné bytové výstavby, že ji nebude možné obsloužit přes ulici Wellnerovu.

2. Navrhují změnit využití plochy 05/106P ve prospěch veřejné rekreace s upřesněním využití „zeleň parková“. Jedná se o zbytkovou trojúhelníkovou plochu lemovanou železnicí, ulicí Kašparovou a nově navrhovaným veřejným prostranstvím. Pro stabilizovanou obytnou zástavbu, která se navíc navrhuje rozšířit o plochu 05/099P, nezbývá jiná výhodnější plocha pro realizaci menšího parku např. s dětským hřištěm. Tato poloha je výhodná i ve vazbě na navrhované pěší propojení mezi železnicí a areálem gymnázia.
3. Navrhují zachovat pěší propojení na hranici ploch 05/051S, 05/088S a 05/052P. Nedošlo by k ucelenému pěšímu propojení z ulice Dolní hejčínské až na Šibeník k ulici Na Trati.
4. Navrhují vymezit městskou parcelu č. 830 k.ú. Nová Ulice jako plochu veřejné rekreace s upřesněním využití „zeleň parková“. V této oblasti vznikl po zrušení zahrádkářské kolonie v polovině 90.let minulého století spontánní mikrobiotop, kde je opakovaně zaznamenáván výskyt zvlášť chráněných živočichů, a který slouží k rekreaci. V souvislosti s návrhem vymezení plochy 05/106P jako parkové zeleně by došlo k vytvoření kompaktní zelené plochy, která může sloužit i pro potřebu obyvatel nově budované obytné zóny nad ulicí Na Šibeníku.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad1: Dopravní napojení ploch 05/052P a 05/054P je řešeno jak z ulice Kašparovy, tak Dolní Hejčínské, na základě evidované územní studie.

Ad2: Hned na protější straně trati se nachází veřejné prostranství, kde se na základě evidované územní studie předpokládá realizace menšího parku s dětským hřištěm. Vymezení dalšího veřejného prostranství zde tedy není nutné. Lokální železniční trať zde nepředstavuje nepřekonatelnou bariéru bránící přístupu k parkové ploše, nacházejí se zde stávající přechody, které ÚP potvrzuje.

Ad3: vymezením plochy veřejného prostranství v místě požadovaného pěšího propojení je toto propojení zajištěno, plocha je současně vymezena pro obsluhu navazující přestavbových ploch smíšených obytných SU.05-055 a SU.05-099, a nezastavěných pozemků ve stabilizované ploše smíšené obytné SU.05-051.

Ad4: jedná se o jediný úzký pozemek, z větší části sloužící jako ulice, s místní komunikaci - jeho vymezení jako samostatné plochy veřejné rekreace nedává smysl. Vymezení pozemku jako plochy veřejných prostranství odpovídá využití jeho jihozápadní části, okolní urbanistické struktuře a logicky doplňuje stávající uliční síť; využití pro veřejnou zeleň tím není vyloučeno.

N.1.43 právnická osoba

(Nová Lipenská a.s., č.j. SMOL/253393/2022)

Navrhují v plochách 10/043P a 10/085P uliční frontu podél ulice Lipenská stanovit se specifickou výškou SV02 s maximální výškou zástavby 20/24 m. V jihovýchodním nároží plochy 10/043P u ulice Lipenská navrhují umožnit umístění lokální výškové dominanty se specifickou výškou SV02 „pro administrativní objekty s technologickým zařízením objektu“ s maximální možnou výškou 20/27 m. U ostatní zástavby v ploše 10/043P navrhují maximální výšku zástavby 14/18 m a zastavěnost 55%.

Plánované záměry pro výstavbu v plochách 10/043P a 10/085P uvažují jako bariérovou zástavbu blokového typu oddělující stávající plochy rezidenční obytné zástavby městské části Hodolany od dopravního ruchu frekventované ulice Lipenská z jihu a od komerčních ploch 10/081P, 10/083S a 10/086S v lokalitách s místními názvy Široké díly a Bělidelský dvůr. Umístění zástavby v jihovýchodní části plochy 10/043P vytvářející nároží v exponované poloze na hlavním dopravním vstupu do Olomoucké aglomerace od východu je dle jejich názoru návodné ke zvýraznění nároží umístěním lokální dominanty, jako reakce na výškové dominanty objektu teplárny bezprostředně na protější straně ulice Lipenská a budovy RCO a BEA centra v dálkových průhledech. Plochu 10/085P vnímají jako plochu přechodovou mezi obytnou zástavbou v ploše 10/043P a plochami čistě komerčního využití v plochách 10/083S a 10/086S.

Připomínka byla zohledněna

Odůvodnění:

Podmínky prostorového uspořádání jsou upraveny na základě studie.

N.1.44 právnická osoba

(Pro Slavonín, z.s., č.j. SMOL/253392/2022)

Navrhují v ploše 28/080Z snížit výšku na 7/10 m. Již v roce 2018 podávali v tomto smyslu návrh na změnu územního plánu, v návrhu souboru změn je naopak původní výška 10/14 m zvýšena na 11/15 m.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Z hlediska urbanistické struktury se jedná o pokračující zástavbu bytovými domy se stejnými objemovými parametry jako již realizovaná zástavba při jižním okraji ulice Topolové, která výškově naváže na stávající sociální zařízení při ulici Jižní a Macharově.

N.1.45 právnická osoba

(A2 Architekti s.r.o., č.j. SMOL/253378/2022)

Navrhují změnu plochy 03/007S ze stabilizované na přestavbovou. Dnešní převažující využití je výroba a skladování, plocha je však vymezena jako smíšená obytná, a pro bydlení se již začala

transformovat. Je zde vydáno stavební povolení na bytový dům, ve zbývající části plochy je připravován záměr přestavby na bydlení. Nová funkce bude lépe vyhovovat prioritám a cílům územního plánu. Záměr rozvíjí bydlení v širším centru a zlepšuje kvalitu prostředí.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Plocha je vymezena jako transformační, v souladu s koncepcí rozvoje tohoto území jako městského centra.

N.1.46 právnická osoba

(OLMA a.s., č.j. SMOL/253358/2022)

Navrhují změnu specifikace a podmínek využití ploch v ochranných pásmech vodního zdroje I. a II. stupně společnosti OLMA.

Provedení změn v územním plánu je nezbytné zejména s ohledem na nerespektování uvedených ochranných pásem. Územní plán má reflektovat existující poměry v území tak, aby i třetí osoby byly seznámeny se skutečným stavem územního plánování. Je skutečností, že zápis předmětných ochranných pásem v katastru nemovitostí je pro veřejnost nedostatečný, neboť není respektován a z tohoto důvodu může docházet ke vzniku škody společnosti OLMA. V této souvislosti je nutno upozornit, že již v roce 2014 při pořizování platného územního plánu nebyla ochranná pásma vodního zdroje OLMA respektována a do územního plánu zanesena. Mají za to, že ve smyslu vodního zákona náleží předmětnému vodnímu zdroji náležitá ochrana a je žádoucí i z pohledu Statutárního města Olomouce, a by byl územní plán v souladu se stavem skutečným.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Ochranná pásma vodního zdroje byla a jsou územním plánem respektována - jako limit využití území jsou zakreslena v koordinačním výkrese. Tím je zajištěn požadavek připomínky, aby územní plán umožnil informaci o limitech využití území.

N.1.47 právnická osoba

(Green Park Neředín s.r.o., č.j. SMOL/253221/2022)

Nesouhlasí se změnou podmínek výškové regulace v ploše 15/0607, z 5/7 m na 5/5 m. Současně navrhují ve stejné ploše úpravu prvků regulačního plánu – změnu pozice zastavitelné plochy A k západní hranici plochy, z důvodu lepšího napojení na nově navrhovanou infrastrukturu, a zajištění větší míry soukromí a komfortu pro předzahrádky bytového domu, který již byl povolen k realizaci podél ulice Okružní.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Požadovaná úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, prvky regulačního plánu v uvedené ploše byly upraveny dle předaného podkladu.

N.1.48 právnická osoba

(Vila Park Tabulový Vrch s.r.o., č.j. SMOL/253221/2022)

Navrhují změnu využití plochy 15/171Z z veřejného vybavení zpět na plochu smíšenou obytnou, dle parametrů stávající plochy 15/079Z.

Ačkoliv původní umístění mateřské školy bylo investorem navrženo na pozemku parc.č. 222/66 k.ú. Nová Ulice (tj. v ploše 15/171Z), je nyní přesvědčen, že vhodnějším místem je pozemek parc.č. 222/1. Tato plocha přímo navazuje na stávající pěší trasy do volné krajiny a nově také propojující dopravní komunikaci na ul. Hněvotínská. Zde nově navržený objekt MŠ získá větší samostatnost a prostor, mj. i pro venkovní zázemí školky vč. Přímé návaznosti na okolní veřejná prostranství a volnou krajinu. Zároveň navrhovaným řešením dojde ke zlepšení dopravní obslužnosti ve vazbě na ul. Hněvotínskou, popř. zastávku MHD. Investor má zájem na pozemku parc.č. 222/66 vybudovat bytový dům.

Připomínka byla zohledněna

Odůvodnění:

Zástupci SMOL a společnosti Gemo jednali v letech 2023 a 2024 o rozvoji lokality Tabulový vrch z pohledu funkčního využití, prostorového uspřádání, územní ekonomie, rozvoje infrastruktury a majetkových vztahů a dospěli k návrhu komplexního řešení, jehož principy schválila Rada města Olomouce na svém zasedání 9. 4. 2024. Dokument „Principy dohody mezi Statutárním městem Olomouc a spol. GEMO a.s.“ byl v aktualizovaném znění schválen Radou města Olomouce dne 17. 12. 2024. Součástí dohod je závazek SMOL, že umožní výstavbu bytového objektu v jihovýchodním rohu plochy 15/079Z a SMOl nebude vymáhat, aby na této ploše byla vybudována MŠ.

N.1.49 právnická osoba

(Vila Park Tabulový Vrch s.r.o., č.j. SMOL/253148/2022)

Totožná s připomínkou č. 48

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 48.

N.1.50 právnická osoba

(Vila Park Tabulový Vrch s.r.o., č.j. SMOL/253138/2022)

Navrhují zrušit etapizaci ET-27 a ET-28 pro stavební využití ploch 15/082P, 15/083Z a 15/173Z. Nově navrhují povinnost vybudovat pozemní komunikaci v ploše 15/136P až po realizaci stavebních záměrů v plochách 15/082P, 15/083Z a 15/173Z z 80% celkem.

Dle jejich názoru navrhovaná etapizace zamezuje rozvoji území. Složité technické a majetkoprávní podmínky v malé ploše liniové stavby znemožňují rozvoj a výstavbu v lokalitách určených souborem změn jako zastavitelné.

Nově navržené plochy 15/082P, 15/083Z a 15/173Z je možné obsloužit ze stávajících komunikací. Dále je možné podmínit rozvoj v lokalitě vypracováním a zaevidováním územní studie, podle které by se v území dále rozhodovalo.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Zástupci SMOL a společnosti Gemo jednali v letech 2023 a 2024 o rozvoji lokality Tabulový vrch z pohledu funkčního využití, prostorového uspřádání, územní ekonomie, rozvoje infrastruktury a majetkových vztahů a dospěli k návrhu komplexního řešení, jehož principy schválila Rada města Olomouce na svém zasedání 9. 4. 2024. Dokument „Principy dohody mezi Statutárním městem Olomouc a spol. GEMO a.s.“ byl v aktualizovaném znění schválen Radou města Olomouce dne 17. 12. 2024. Součástí dohod je závazek SMOL, že nestanoví v ÚP etapizaci na ploše UR20 a dále že na plochu UR20 bude stanovena v ÚP podmínka zpracování územní studie. V zadání územní studie budou stanoveny podmínky: etapizace, zelený pás v SJ směru procházející celou plochou v souvislé šířce min. 10 m, řešení severního okraje plochy vč. dopravního napojení lokality Cihelna na Hněvotínskou dle přiloženého schématu, návrh kvalitní dopravní sítě.

N.1.51 9 fyzických osob

(č.j. SMOL/253122/2022)

Navrhují vymezení nových zastavitelných ploch smíšených obytných na ploše územní rezervy UR-23, současně navrhují přeřešení uliční sítě a plochy veřejné rekreace dle přílohy. Uvádějí, že jsou ochotni umožnit umístění veřejného prostranství pro napojení ploch 20/078P, 20/146N a 20/149 N a plochy územní rezervy ÚR-23 přes pozemky parc.č. 262, 263, 264, 265 a 221/37 k.ú. Droždín do ulice U Cihelny v souladu s přikládanou novou koncepcí lokality.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Jedná se pozemky v ploše zemědělské, nad kterou je vymezena územní rezerva pro bydlení Možnost nahrazení územní rezervy zastavitelnou plochou smíšenou obytnou nebyla při prověřování územní rezervy podrobněji prověřována, neboť se jedná o pozemky ZPF I. třídy ochrany. Na území města se nacházejí i ZPF nižší třídy ochrany, pro případné vymezení nových rozvojových ploch vhodnější. Vzhledem k tomu, že dané území je v podstatě prolukou mezi zástavbou při ulici Hany Kvapilové a areálem bývalého družstva, představuje jeho budoucí zastavění logické dotvoření urbanistické struktury Droždína. Z tohoto důvodu zde byla územní rezerva nadále ponechána.

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití vzniku nové ulice ze strany ulice U cihelny nebrání. Jakékoliv změny tras uliční sítě a polohy a rozsahu plochy veřejné rekreace je žádoucí prověřit územní studií, jejímž pořízením je rozhodování v uvedených plochách podmíněno.

N.1.52 fyzická osoba

(č.j. SMOL/256171/2022)

Upozorňuje, že soubor změn popírá územní studii US-130: Slavonín – Za kostelem, kde je uvedeno, že objekt bývalého zemědělského areálu je ve špatném stavebně technickém stavu a doporučuje se jeho likvidace a znovuvyužití území ve prospěch plochy smíšené obytné.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Smysl připomínky není zřejmý, dotčené pozemky v k.ú. Slavonín jsou na základě uvedené územní studie vymezeny jako transformační plochy smíšené obytné.

N.1.53 fyzická osoba

(č.j. SMOL/256162/2022)

Nesouhlasí se zrušením územní rezervy pro plochu smíšenou obytnou na části pozemku parc.č. 776/7 k.ú. Slavonín. Uvádí, že je třeba vytvořit potřebné rezervy zastavitelných ploch pro potřeby očekávatelného demografického vývoje města v této lokalitě. Uvedený pozemek již v současné době v podstatné části svých hranic sousední se stávající intenzivní obytnou zástavbou, jejíž tempo rozvoje s přihlédnutím k místním podmínkám zcela jednoznačně předurčuje celý pozemek k tomu, aby byl vymezen jako zastavitelná obytná plocha.

Připomínka nebyla zohledněna

Dle § 56 stavebního zákona se územní rezervou rozumí plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Územní rezerva sama o sobě tedy nezakládá jakékoliv legitimní očekávání, že dotčené pozemky bude možné v budoucnu využít pro stanovené využití. Toto je možné až na základě prověření změnou ÚP – a to bez ohledu na to, zda je nad plochou vymezena územní rezerva, či nikoliv - zrušení územní rezervy případnému budoucímu vymezení zastavitelné plochy tedy nijak nebrání. Stejně tak je možné změnou prověřit i jakékoliv jiné využití, než pro které byla vymezena územní rezerva. Jediným smyslem územní rezervy je zamezit takovým změnám v území, které by do doby prověření změny mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

V rámci zprávy o uplatňování pořizovatel vždy vyhodnotí účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy, tak tomu bylo i v tomto případě. V dané lokalitě není důvod, proč by pozemky bylo nutno chránit před změnami, které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich případné další využití pro bydlení (tím spíš, že sami vlastníci deklarují, že mají v budoucnu tyto pozemky využít pro bydlení, a je tedy v jejich zájmu nečinit žádné kroky, které by toto využití do budoucna znemožnily). Vzhledem k tomu, že převážná část pozemku je dle platného ÚP součástí plochy územní rezervy R.34 pro plochu veřejné rekreace, byla tato územní rezerva vymezena i nad zbývající části pozemku – rezerva je vymezena jednotně nad všemi plochami zemědělskými. Na možnostech využití pozemku se oproti platnému ÚP nic nemění, nadále se jedná o plochu zemědělskou, nad kterou je vymezena územní rezerva.

Možnost nahrazení územní rezervy zastavitelnou plochou smíšenou obytnou nebyla při prověřování územní rezervy podrobněji prověřována, neboť se jedná o pozemky v záplavovém území, kde je dle PÚR možno nové plochy vymezovat jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech – pro vymezení zastavitelné plochy v daném místě neexistuje žádný objektivní důvod, město Olomouc má dostatečnou množnost vymezovat případné nové zastavitelné plochy mimo záplavová území. Dále by se jednalo o neodůvodněný zábor ZPF I. třídy ochrany, na území města se nacházejí i ZPF nižší třídy ochrany, pro případné vymezení nových rozvojových ploch vhodnější.

Rozvoj bydlení sice je veřejným zájmem, ale v daném území nepřevažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF, krajiny, a veřejným zájmem na předcházení živelným katastrofám (minimalizování škod na životech, zdraví, majetku a životním prostředí). Tím spíš, že ze zprávy o uplatňování nevyplynula potřeba vymezení nových rozvojových ploch, a zadání souboru změn, s výjimkou obecného požadavku na prověření ploch územních rezerv, tedy žádný požadavek na vymezení

nových ploch pro bydlení neobsahuje. Jen v okolním území v k.ú. Slavonín je navíc vymezeno více než 15 ha návrhových ploch smíšených obytných.

N.1.54 fyzická osoba

(č.j. SMOL/254727/2022)

Totožné s připomínkami č. 52 a 53

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění: viz připomínky č. 52 a 53

N.1.55 fyzická osoba

(č.j. SMOL/254726/2022)

Upozorňuje, že v čl. 4.10 Koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje lokalit pod bodem Lokalita 07 je začleněna koncepce Rozvoj městské třídy – Pasteurova. Ve výkresové části a v označení ploch je však celá tato část (sídliště Černá cesta i ulice Pasteurova) zahrnuta do lokality 02 Masarykova – rozšířené centrum. Navrhuje sjednotit textovou a grafickou část.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Jedná se o nedorozumění – Pasteurova ulice je vzhledem k své trase a délce součástí dvou lokalit – 02 a 07.

N.1.56 fyzická osoba

(č.j. SMOL/254704/2022)

Nesouhlasí se zrušením územní rezervy UR-53 a UR-54 pro plochu smíšenou obytnou na části pozemku parc.č. 776/6 k.ú. Slavonín. Severní část pozemku je vymezena jako součást zastavitelných ploch smíšených obytných, s optimální kvalitou uličních prostranství a rekreačního zázemí obyvatel. Takto může být naloženo i s další částí pozemku.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění: viz připomínka č. 53.

N.1.57 právnická osoba

(ÚZSVM, č.j. SMOL/254615/2022)

Záměrem ÚZSVM je v předmětné lokalitě vystavět nové administrativní centrum pro dislokaci organizačních složek státu a státních institucí umístěných v nestátním nebo podílovém vlastnictví na území města Olomouce.

Navrhují:

1. změnit v bodě 7.1.2. písmeno i) v definici Ploch smíšených obytných (B) podmínku pro stavby pro administrativu na minimální potřebu součtu parkovacích a odstavných stání v objektu na 40 %. Toto odůvodňují tím, že zamýšlená administrativní budova má navrženou zvýšenou kapacitu zaměstnanců pro maximální využití kancelářských ploch a k tomu nutnost integrace široké veřejnosti v prostorách uvedené administrativní budovy včetně možnosti parkování při osobním styku s danými státními institucemi, tudíž by bylo velice nehospodárné budovat

minimálně 70% potřeb parkovacích a odstavných stání v daném objektu. Vynaložené státní finanční prostředky na zvýšená opatření pro výstavbu vnitřních parkovacích ploch v administrativním objektu by v poměru s administrativní plochou byly velice nehospodárné, tudíž i neobhajitelné pro kontrolní orgány státu.

Pro samostatnou stavbu parkovacího domu v dostupné vzdálenosti k zamýšlené administrativní budově pro zbývající část zaměstnanců a návštěvníků dislokovaných státních institucí (60%) parkovacích a odstavných ploch) je možno využít pozemek ve vlastnictví ÚZSVM a to konkrétně pozemek parc. č. 460/69 v k. ú. Povel.

2. změnit možnost zastavěnosti pozemků s kódovým označením plochy 04/119P (parcely č. st. 91, st. 92, st. 93, st. 94, st. 367, st. 890 a pozemku parc. č. 471/30, k. ú. Povel) na 60 %. Při změně zastavěnosti pozemku na 60 % by byla zjevně větší využitelnost pozemku pro daný účel administrativní budovy, dostačující i při vybudování venkovních zpevněných ploch, dodržení odstupových vzdáleností budov a zachování, či nové výsadby vhodné zeleně pro útlum prašnosti a hluku z přilehlé komunikace a okolí administrativní budovy.
3. zrušit „pěší propojení“, které je navrženo kolmo přes pozemek parc. č. 471/30, k. ú. Povel. Jelikož záměrem ÚZSVM je postavit na uvedených pozemcích jednu administrativní budovu podélně s komunikací Jihoslovanskou bez přerušení podchody a koridory a v návaznosti na sousední uzavřený areál Celní správy ČR, který je provozován v areálu akreditovaného národního bezpečnostního úřadu, je nyní navržené pěší propojení nadbytečné a bezpředmětné bez dalšího propojení na navazující pěší komunikaci.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Ad 1: Úprava podmínky byla prověřena, pro předmětnou plochu je v tabulce ploch stanovena podmínka řešení 40% potřeby stání v rámci objektu, případně v samostatném objektu.

Ad 2: Zastavěnost byla zvýšena na 60%.

Ad 3: Stávající areál vznikl před cca 100 lety jako areál armády, a v okolní urbanistické struktuře představuje bariéru omezující prostupnost území. Navržený koncepční prvek pěší propojení je urbanisticky opodstatněný, konkrétní trasu propojení navíc územní plán neurčuje - pěší propojení lze řešit v jiné poloze při prokázání obdobné prostupnosti dané lokality a v obdobné návaznosti na její okolí. Přesto byla trasa pěšího propojení ve výkrese upravena, tak, aby vedla po hranici ploch.

N.1.58 právnická osoba

(Nová Velkomoravská a.s., č.j. SMOL/254574/2022)

Připomínky se týkají přestavbové plochy 12/056P.

1. Navrhují, aby prostorové uspořádání v ploše bylo řešeno s prvky regulačního plánu, dále navrhují zvážit, aby takto byly řešeny i navazující plochy 12/054Z, 12/053P a 12/160N. V příloze připojují možný návrh regulačních prvků.
2. Navrhují uplatnění prostorových akcentů jako regulačního prvku upřesňujícího kompozici a prostorové uspořádání území nad rámec jeho základní výškové hladiny 29/29 m. Hlavní prostorový akcent představuje kompoziční/významovou dominantu nadmístního významu, s výškovou hladinou 40 až 60 m. Vedlejší prostorový akcent představuje

kompoziční/významovou dominantu místního významu., s výškovou hladinou 30 až 40 m. Nárožní prostorový akcent představuje kompoziční/významovou dominantu lokálního významu v rámci bloku, s výškovou hladinou +2NP nad výškovou hladinu bloku. Domnívají se, že charakter území umožňuje v dominantních polohách zvýšit maximální výšku zástavby nad uvedený limit. Skutečný rozsah a výška dominanty bude vždy prověřena podrobnější dokumentací v dalších fázích projektové přípravy. K tomuto názoru je vede i aspekt efektivity a ekonomiky využití území, které je rozsáhlou přestavbovou plochou v blízkosti centra města, nezvyšující nároky na obslužnost širšího okolí města.

3. Navrhují upřesnění podmínek využití a prostorového uspořádání tak, aby umožňovalo širší spektrum programu, než je stanoveno v článku 7.1. textové části ÚP, zejména umístění staveb a zařízení veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu. Zároveň je v části plochy vhodné umožnění polyfunkčního smíšeného využití s ohledem na jeho potenciál a variabilitu (např. výrobní služby nebo vědecko – výzkumné celky). Podatel je názoru, že takto řešené širší polyfunkční smíšené využití území umožní v dlouhodobém časovém horizontu realizaci budoucí možné zástavby v bloku 001/04, která bude reagovat na vývoj rozvoje města a potřeby umístění celoměstských nebo jinak významných zařízení, o kterých dnes ještě není nic známo.
4. Dále navrhují v případě, že bude využita možnost řešit prostorové uspořádání v ploše 12/056P zařazením do ploch s prvky regulačního plánu, vypustit z návrhu změny povinnost pořízení územní studie ÚS-162 v části území podél řeky Moravy.
5. Navrhují vzhledem k tomu, že se jedná o plochu přestavby, jejímž smyslem je nalezení nové struktury území a zároveň s podmínkou územní studie, řešit vymezení MSH-15 pouze značkou bez přesného vyobrazení hranice. Dále navrhují formulaci bodu 4.10.12.b) upravit následovně: „*vytvoření reprezentativního městského charakteru veřejných prostranství (ve významovém těžišti přestavbového území mezi ulicemi U rybářských stavů a železniční tratí na Prostějov) a jejich okolní zástavby prostřednictvím stavebního uspořádání umožňující vytvoření převážně komerčního parteru*“. Považují za vhodnější nestanovovat podmínku komerčního parteru plošně a v přesně vymezeném území.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Ad 1, 2, 4: Pro plochu jsou stanoveny prvky regulačního plánu, včetně výškových akcentů, a to na podkladě evidované územní studie.

Ad 3: podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití uvedené využití umožňují.

Ad 5: návrh úpravy formulace týkající se parteru je dán nepochopením dané formulace - nejedná se o podmínku komerčního parteru, ale o takové stavební uspořádání, které pro komerční parter vytvoří podmínky. Rozsah subcentra i komerčního parteru je zpřesněn prvky regulačního plánu.

N.1.59 právnická osoba

(Redstone November s.r.o., č.j. SMOL/254568/2022)

Navrhuje do plochy 02/056P doplnění pěšího propojení příčně od navržené trasy směrem k stávající pěší lávce přes Mlýnský potok podél jižní hranice ravelinu. Tato trasa je řešena v evidované US-87. Dále navrhují vypustit z textové části podmínku, že pěší trasa má být

průchozí 24 hodin denně, případně tuto dobu upravit na dobu odpovídající denní době. Jedná se o soukromé pozemky, které budou veřejně přístupné jen přes den, a předpokládá se, že v noci budou uzavřeny z důvodu zabezpečení a ochrany soukromého majetku.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Pěší propojení bylo doplněno. Smyslem vymezení pěších propojení je zajištění prostupnosti územím, v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot definovanou v bodě 3. Územního plánu Olomouc. Časově omezený pěší průchod neplní plnohodnotně požadovanou funkci, navíc jej nelze nástroji územního plánování zajistit. Podmínku průchodnosti pěších tras 24 hodin denně tedy nelze vypustit ani změnit.

N.1.60 fyzická osoba

(č.j. SMOL/254565/2022)

Nesouhlasí se zrušením přestavbové plochy 21/075P a navrhuje, aby byla zachována alespoň v rozsahu pozemku parc.č. 552/26 k.ú. Svatý Kopeček, s podmínkami využitími podobnými jako v platném ÚP, tj. max. výška 7/10 m, zastavitelnost 35%, struktura zástavby bez určení popř. Vn a min. podíl zeleně 40%.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Pozemek představuje pruh o šířce pouze cca 12 m, navíc se na něm nachází v celé jeho délce vzrostlé stromořadí lemující ulici E. F. Buriana. Už to samo o sobě omezuje možné stavební využití pozemku. Pozemek současně odděluje historický areál dnešní restaurace Fojtství, který je nemovitou kulturní památkou, od zástavby Sídliště bytového družstva na Sv. Kopečku (tzv. „Capouškov“) tvořeného 11 bytovými domy při ulici E. F. Buriana. Toto sídliště představuje urbanisticky a architektonicky hodnotný obytný celek, realizovaný v letech 1969 – 1972. Součásti stabilizované zástavby sídliště je pás zeleně, který ji lemuje ze všech světových stran - součástí tohoto zeleného pásu je i předmětný pozemek. Území sídliště je vymezeno jako stabilizovaná plocha SU.21-038, zahrnutí pozemku parc.č. 552/26 do této stabilizované plochy je tedy urbanisticky správně. Výstavba na tomto pozemku není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, neboť by narušila hodnoty a charakter území.

Jižní část původní plochy 21-075 je ponechána jako transformační plocha – případná zástavba v této části plochy, v návaznosti na již realizovaný nový RD a zastavitelné plochy navazující jižním směrem, nebude mít negativní dopad na hodnoty okolního území.

N.1.61 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/254552/2022)

1. Navrhují, aby ulice Slavonínská s ulicí Peškova nebyla propojena pro motorovou dopravu a aby došlo k přesunutí stávajícího zamýšleného vedení chodníku z pozemku v soukromém vlastnictví parc.č. 68/1 k.ú. Povel na pozemek parc.č. 88/15 k.ú. Povel ve vlastnictví města.
2. Návrh územního plánu neobsahuje prodloužen účelové komunikace k pozemku parc.č. 68/1 k.ú. Povel. Navrhují, aby ulice Na Pažitu byla prodloužena směrem k ulici Peškova ve

stávající podobě jako obytná zóna, respektive jako místní komunikace IV. třídy, a to v rozsahu cca do 2/3 pozemku parc.č. 68/1.

Připomínky nebyly zohledněny

Odůvodnění:

Připomínky jsou pod podrobnost územního plánu, a obsahu návrhu souboru změn se netýkají.

N.1.62 právnická osoba

(Nová Lipenská a.s., č.j. SMOL/254498/2022)

Totožná s připomínkou č. 43

Připomínka byla zohledněna

Odůvodnění: viz připomínka č. 43

N.1.63 fyzická osoba

(č.j. SMOL/254470/2022)

Navrhuje neměnit využití plochy 15/042P, respektive pozemku parc.č. 615/1 k.ú. Neředín. Návrh je v rozporu se zájmy rozvoje daného území. Změnou dojde ke znehodnocení parcely, navržená intenzita zástavby vozovnou dopravního podniku je neslučitelná s bezprostředně navazující okolní zástavbou mající zcela odlišný charakter. Lze mít za to, že navrhovaný druh zástavby je v přímém rozporu s tím, že zasahuje do ochranného pásma letiště Neředín.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka byla nekonkrétní, není zřejmé, v čem podávající spatřuje nesoulad s ochranným pásmem letiště, a s charakterem území. Jedná se o transformační plochu bývalých kasáren, v současnosti převážně bez zástavby, totéž platí pro ostatní bezprostředně navazující plochy. Nejbližší stabilizovanou zástavbou jsou stavby v areálu letiště, jejichž charakter je obdobným jako charakter případných budoucích staveb areálu vozovny dopravního podniku. Podmínky prostorového uspořádání plochy – maximální výška zástavby, zastavěnost, minimální podíl zeleně i struktura zástavby zůstávají beze změny. Letiště Neředín žádné ochranné pásmo vyhlášeno nemá, a pokud tomu tak v budoucnu bude, budou jeho podmínky logicky platit bez ohledu na regulaci stanovenou ÚP (který následně tyto podmínky může zohlednit v úpravě prostorové regulace dotčených ploch – stanovená výška zástavby nicméně s podmínkami připravovaného OP nijak nekoliduje).

Navržené využití pro vozovnu dopravního podniku je logické vzhledem k návaznosti na tramvajovou trať, i majetkoprávní vztahy v území.

N.1.64 fyzická osoba

(č.j. SMOL/254430/2022)

Připomínka je věcně shodná s připomínkou č. 18

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění: viz připomínka č. 18.

N.1.65 právnická osoba

(ZŠ a MŠ Olomouc Svatoplukova 11, č.j. SMOL/254368/2022)

Nesouhlasí se změnou stabilizované plochy veřejného vybavení 16/167S na přestavbovou plochu smíšenou obytnou, z důvodu nereálnosti dopravního napojení předmětných pozemků z ul. Řepčínská, únosné kapacity využití území vzhledem k jeho charakteru a podmínkám dopravního napojení, potřebou zachování rezervy pro rozvoj školy, a možnosti využití plochy pro veřejné vybavení dle platného územního plánu.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění: viz připomínka č. 18.

N.1.66 5 fyzických osob

(č.j. SMOL/254348/2022)

Navrhují řešit problematiku stávajících objektů statické dopravy vč. řadových garáží a dočasných navazujících jednotlivých garáží. Konkrétně navrhují text bodu 7.1.3. h) doplnit o text: „*pozemky a stavby pro parkování (garáž nebo řada jednotlivých garáží o max. počtu 6 garáží), umístěné na pozemcích soukromých vlastníků (fyzických osob) a sloužící k odstavení nebo parkování silničních vozidel skupiny 1 sloužící pro potřeby obyvatel a návštěvníků přilehlého území*“.
V případě neakceptace výše uvedeného navrhují doplnění podmíněně přípustného umístění řadových garáží nebo řady jednotlivých garáží v ploše 02/079S, zejména existujících na pozemcích parc.č. st. 339, 340, 341, 343 a 344 v k.ú. Klášterní Hradisko. Tento návrh souvisí mj. i se zpracováním aktualizace UR-05 a rozšířením plochy 02/079S. Tyto garáže jsou prvkem statické dopravy nacházejícím se na vhodné ploše, tedy na okraji stávající parkovací plochy a svým umístěním nejsou nijak rušivé nebo kolidující se způsobem využívání přilehlých ploch. Pokud se týká vzhledu garáží, lze je vhodně upravit, předpokládající realizaci zelené střechy zajišťující hospodaření se srážkovými vodami. Stavba garáží neodporuje ostatním relevantním ustanovením platného ÚP, resp. je s nimi v souladu.

Připomínka byla zohledněna

Odůvodnění:

Řadové garáže představují nejméně městotvorné řešení problematiky statické dopravy, stávající řadové či jednotlivé garáže umístěné samostatně mimo pozemky staveb pro bydlení či uzavřené areály představují téměř bez výjimky urbanistické a architektonické závady, znehodnocující charakter přilehlých území. Problematika stávajících řadových garáží byla nicméně prověřena, přičemž v dané ploše byly umožněny jako dočasně přípustné stávající jednotlivé nebo řadové garáže na dobu 6 let.

N.1.67 fyzická osoba

(č.j. SMOL/253865/2022)

Navrhuje zachování subcentra PSC-46 a jeho vymezení v lokalitě č. 20 Droždín. V návrhu souboru změn je rušeno označení subcentra, přitom je ale zachován jeho rozsah a označení. Požaduje zachování subcentra i jeho vymezení, jak je zobrazen v hlavním výkrese.

Připomínka byla zohledněna

Odůvodnění:

Jedná se o nedorozumění. Subcentrum je nadále vymezeno ve stávajícím rozsahu, ten je nově zakreslen přímo v hlavním výkrese, namísto značky.

N.1.68 fyzická osoba

(č.j. SMOL/253862/2022)

Navrhuje změnu na plochách 21/046Z, 21/044Z, 21/080Z, 21/079Z, 21/074Z, 21/081Z, 21/087Z, 21/042Z, 21/082Z a 21/083Z ve smyslu jejich zařazení do ploch zemědělských- Jedná se o území mezi Sv. Kopečkem a Droždínem. Vymezení ploch nerespektuje základní koncepci rozvoje města, konkrétně požadavek stabilizovat příměstská sídla definováním jejich půdorysně pevných hranic zástavby a rozvíjet jejich začlenění do krajiny.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

V uvedených plochách nejsou oproti platnému ÚP navrženy žádné změny, s výjimkou drobných úprav jejich hranic. Jedná se o území dlouhodobě (od roku 1999) určené pro zástavbu, na řadě pozemků už proběhla parcelace, a probíhají další přípravy stavebních záměrů, včetně budování dopravní a technické infrastruktury.

N.1.69 fyzická osoba

(č.j. SMOL/253861/2022)

Navrhuje prověření vypuštěných prvků u všech příměstských lokalit, jelikož s přesunem požadavků na rozvoj lokalit do koncepce rozvoje lokalit došlo k významné redukci konkrétních záměrů. V rámci souboru změn č. X jsou zmiňovány i jednotlivé záměry, přesto došlo k výrazné redukci záměrů a tím i jednoznačně deklarované vůle města ke konkrétnímu rozvoji v dané lokalitě. Je nutné znovu prověřit a odůvodnit navrženou redukci záměrů a dopad vypuštění na rozvoj jednotlivých záměrů. Konkrétní záměry a jejich pořadí bylo vymezením priorit a důležitosti těchto záměrů, což se ze současného návrhu Souboru změn vytratilo.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Z připomínky není zřejmé, které konkrétní záměry jsou myšleny. Obecně byly z bodu 4.10. ÚP vypuštěny podmínky a požadavky, uvedené v jiných bodech ÚP, aby nedocházelo k duplicitě.

N.1.70 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/253785/2022)

Nesouhlasí s rozšířením plochy veřejného prostranství 28/067Z, na úkor sousední zastavitelné plochy smíšené obytné z její východní strany. V rozšíření veřejného prostranství směrem do soukromých parcel nevidí důvod. Dojde ke zmenšení výtěžnosti parcel.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Oproti platnému ÚP zde naopak došlo k drobnému posunu hranice plochy smíšené obytné východním směrem, toto je nicméně na hranici podrobnosti a čitelnosti ÚP. Pro dané území jsou stanoveny prvky regulačního plánu, rozsah stavebních bloků a veřejných prostranství je přesně určen ve výkrese ÚP s prvky regulačního plánu U.010.

N.1.71 právnická osoba

(Rezidence Kašparova s.r.o., č.j. SMOL/254576/2022)

Připomínky se týkají přestavbové plochy 05/052P.

1. Pozemek parc.č. 451/45 je v platném ÚP součástí plochy 05/054 P, s výškou 13/17 m. V návrhu změny je tento pozemek součástí sousední plochy 05/052P, která má ale stanovenu výšku nižší. Navrhují, aby pozemek zůstal nadále zařazen v ploše 05/045P, nebo aby v případě jeho zařazení do plochy 05/052P byla umožněna zástavba vyšší, shodná s výškou 14/18 v ploše 05/054P. Domnívají se, že prostorové uspořádání má odpovídat charakteru území, s postupným navýšením výšky zástavby směrem k Ladově ulici a přestavbové ploše DPMO.
2. Připomínkuje navrženou strukturu zástavby „Bn-navrhovaný blokový typ struktury zástavby“. Domnívají se, že v dané ploše je vzhledem k charakteru okolního území vhodnější struktura „Vn-navrhovaný vilový typ zástavby“. Daná plocha je svým rozměrem shodná s ostatními bloky v okolí, jejichž zástavba vilových domů nebo RD odpovídá popisu struktury zástavby pro „Vn“ dle návrhu změny.
3. Navrhují, aby prostorové uspořádání v ploše bylo řešeno s prvky regulačního plánu, podkladem by mohla být urbanisticko-architektonická studie podatele. Dále navrhují v případě, že bude využita možnost řešit prostorové uspořádání v ploše 05/052P zařazením do ploch s prvky regulačního plánu, vypustit z návrhu změny povinnost pořízení územní studie ÚS-169.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Na základě evidované územní studie byly pro dané území stanoveny prvky regulačního plánu, současně byla vypuštěna podmínka pořízení územní studie. Stanovené parametry prostorového uspořádání (struktura zástavby, výška) jsou dány prvky regulačního plánu, a vycházejí z územní studie.

N.1.72 právnická osoba

(ŘSD, č.j. SMOL/277636/2022)

1. Ve vztahu k dálnici D 35:

   1.1 V grafické části (koordinační výkres) je potřeba doplnit ochranné pásmo dálnice D 35 v připravovaném úseku Křelov – Slavonín v souladu s § 30 zák. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, tj. 100 od osy přilehlého jízdního pásu. Ochranné pásmo vzniklo vydáním ÚR (odst. 1 § 30).

   1.2 V textové části výroku (A1, srovnávací znění) je potřeba opravit označení komunikace z R35 na D35.

   1.3 Požadují prověřit správnost, případně odůvodnit vymezení/rozšíření koncepčního překryvného prvku „hodnotná část krajiny“ přes trasu dálnice D35 a silnice I/46, zčásti přes ochranné pásmo (dle výkresu I/02.4 západně a jižně zastavěného území). Z textové části není zřejmé, jaké dopady má toto vymezení na trasy dálnice D35 a sil. I/46.
2. Ve vztahu k silnicím I. třídy

2.1 Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby požadují podmínit existencí projednaného dopravního připojení v případě, že se uvažuje o připojení k silnici I. třídy.
Odůvodnění: S přihlédnutím odst. 3, 4 § 22 a odst. 1 § 23 Vyhlášky č. 501/2006 Sb., *o obecných požadavcích na využívání území* **považují za nutné prokázat**, že **umístění a provedení připojení nové komunikace na silnici I. třídy vyhoví** požadavkům na bezpečnost silničního provozu a zajistí podmínky pro plynulé vedení a průjezd dopravních proudů, bez zásadního negativního ovlivnění úrovně kvality dopravy. Tím se zamezí riziku, že v navazujících správních řízeních bude pro nemožnost nalezení technického řešení dopravního připojení v souladu s technickými normami a platnou legislativou znemožněna dopravní obsluha a tím i využití rozvojového území, resp. území určeného k přestavbě. Požadavek uvádí také z důvodu zamezení rizika negativního ovlivnění bezpečnosti a plynulosti provozu dopravy na dopravně značně vytížených úsecích silnic I. třídy.

Týká se zejména rozvojové plochy veřejných prostranství 16/187Z (připojení lokality „Pražská – východ“), plochy 24/003Z (B) ve východní části řešeného území při ul. Lipenská), 10/109P, 10/099P (B), 13/193P, dále 10/100P (ozn. převzato dle platného ÚPO) s plánovaným připojením na I/35 v úseku mezi křižovatkou I/35 x I/46 x I/55 a křiž. I/35 x MK (ul. Pavelkova). S ohledem na rozsah změny a navržených úprav úplný seznam neuvádíme.

S ohledem na uvedené navrhují doplnit obecnou podmínku využití ploch s rozdílným způsobem využití ve smyslu následujícího textu:

„U nově navrhovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby bude doložen způsob jejich dopravní obsluhy a prověření realizovatelnosti komunikačního připojení na silniční síť v souladu s platnou legislativou v oblasti dopravy.“

2.2 Dopravní obsluhu návrhových ploch I. třídy doporučují řešit přednostně prostřednictvím stávajících komunikačních připojení, bez navyšování počtu nových připojení na silnice I. třídy.

2.3 Připomínají také nutnost při návrhu nových a návrhu úprav stávajících komunikačních připojení postupovat v souladu s §12 „Podmínky pro připojení sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím“ a s §11 „Podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací“ vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a v souladu s ČSN 73 6101 "*Projektování silnic a dálnic*" a ČSN 73 6102 "*Projektování křižovatek na pozemních komunikacích*" v platném znění.

2.4 Upozorňují, že souhlas s funkčním využitím území není současně souhlasem s komunikačním připojením k silnicím I. třídy.

2.5 Využití zastavitelné plochy 24/003Z (smíšené bydlení B) požadují podmínit doložením návrhu opatření k ochraně před hlukem, které splní hygienické limity s ohledem na předpokládané navýšení intenzity dopravy na I/35 **ve výhledovém období**. Tzn. je potřeba doložit posouzení lokality z hlediska vlivů z provozu dopravy na I/35 (hluk, vibrace,…) na výhledové období (30 let), včetně návrhu opatření, aby nebyly překročeny stanovené hygienické limity.
Odůvodnění: Lokalita je situovaná v jihovýchodním kvadrantu (okružní) křižovatky silnic I/35 (ul. Lipenská) x III/4436 (ul. Hamerská), částečně v ochranném pásmu sil. I/35.

S ohledem na znění odst. 5 § 77 Zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví v platném znění je důvodem zamezit riziku nutnosti provést v budoucnu opatření pro ochranu před hlukem ze strany ŘSD ČR. Považují za nutné podmínku využití u lokality jednoznačně uvést. Podotýkají rovněž, že s připojením lokality do stávající okružní křižovatky pátým ramenem (navrženo v ÚS-131: Holice – fort Lipenská) do doby doložení souladu s platnou legislativou v oblasti dopravy a doložení kapacitního posouzení křižovatky nesouhlasí.

2.6 U plochy 13/177P (B) a 13/190P (P-veř. prostranství) požadují dopravní obsluhu řešit bez nároku na přímé připojení na I/46 ul. Brněnská. S ohledem na bezpečnost silničního provozu, stávající uspořádání I/46 a funkci připojovacího pruhu se připojení do přídatného pruhu nepřipouští (viz čl. 5.2.3.6 ČSN 736102). Doporučují toto zohlednit při zpracování stanovené územní studie ÚS-144.

2.7 Požadují blíže odůvodnit záměr v ploše 13/193P (pro dopravu D), z textové části není zřejmé.

2.8 Požadují doplnit etapizaci pro rozvojovou plochu dopravy 16/090Z takto: **Stavební využití plochy 16/090Z je možné po dokončení stavby D35 3508.2 Křelov - Slavonín 2. etapa.**

Odůvodnění: Plocha je navržena pro realizaci komunikace s připojením do stávající okružní křižovatky silnic I/35xI/35H (dočasné propojení dálnice D 35), která je extrémně dopravně vytížena (dle CSD 2020 přes 32 tis. voz/24h). Z kapacitních důvodů další připojení do OK do doby dokončení stavby D 35 3508.2 a poklesu intenzity dopravy nepřipouští. S návrhem rozšíření rozvojové plochy 16/165Z navazující na I/35 ul. Pražská v této fázi nesouhlasí.

2.9 S návrhem rozšíření rozvojové plochy 16/165Z navazující na I/35 ul. Pražská v této fázi nesouhlasí.

Odůvodnění: Společně s připojením v zastavitelné ploše 16/187Z se jedná o návrh dalšího připojení lokality „Pražská - východ“ na čtyřpruhovou, směrově rozdělenou komunikaci, s předpokládaným značným zásahem do její struktury a organizace. Nebylo však doloženo technické řešení v souladu s platnou legislativou a technickými normami, ani dříve požadované doložení kapacitního posouzení nové křižovatky (při proj. RP-24). Po řádném odůvodnění potřeby tohoto připojení lze navržené rozšíření podmíněně připustit. Podmínkou využití bude doložení návrhu technického řešení komunikačního připojení lokality na I/35 v souladu s platnou legislativou v oblasti dopravy.

2.10 Vedení cyklistické dopravy požadují řešit bez nároku na využití tělesa silnic I. třídy.

Odůvodnění: V rámci koncepce cyklistické dopravy (CD) je část koridoru CD vymezena po silnicích I. třídy (I/35, I/46, I/55). Požadavek uvádí zejména z kapacitních důvodů, s ohledem na vysoké dopravní zatížení silnic I. třídy hrozí riziko negativního ovlivnění bezpečnosti a plynulosti provozu dopravy, mj. také vlivem současně platné legislativy (povinnost objíždět cyklisty ve vzdálenosti minimálně 1,5 m).

Dle uvedené definice „koridoru cyklistické dopravy“ (Příloha č. 2 – Pojmy) lze cyklistickou komunikaci „umisťovat v hlavním dopravním prostoru “ (HDP). Pro zohlednění uvedeného požadavku navrhují příslušný text doplnit – „vyjma silnic I. třídy“, případně vypustit

přípustnost umístění cykl. komunikací v HDP, nebo vést cykl. dopravu bez využití silnic I. třídy.

2.11 Nesouhlasí s návrhem plochy pro dopravní infrastrukturu ozn. 10/188P, pro umístění hromadné garáže.

Odůvodnění: Plocha je situována v severovýchodním kvadrantu křižovatky silnic I/35 (Lipenská, Tovární) × I/46 × I/55 (ul. Rolsberská), v těsné návaznosti na křižovatku. Po zhodnocení situace a možností řešení dopravní obsluhy lokality (kapacitního připojení plochy) je vzhledem k vysokému dopravnímu zatížení silnic I. třídy (dle CSD až 38 tis. voz./24h na I/35, ul. Tovární) vysoké riziko negativního ovlivnění průjezdnosti křižovatkou a vzniku kongescí vlivem zvýšených požadavků na připojení do lokality.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1.1, 1.2: Jedná se o chyby, opraveno.

Ad 1.3: Vymezení překryvného prvku bylo upraveno. Na stávající trasu dálnice nemá překryvný prvek žádný vliv. Z větší části je přes trasu D35 vymezen i v platném ÚP.

Ad 2.1, 2.2, 2.5, připomínky jsou pod podrobnost územního plánu

Ad 2.3, 2.4: pořizovatel bere na vědomí

Ad 2.6: Připomínka byla pod podrobnost ÚP, bude zohledněna při pořízení územní studie.

Ad 2.7: nejedná se o novou plochu, pouze o rozčlenění původní plochy na menší části. Jedná se o prvek koncepce dopravní infrastruktury DS-29, který se nijak nemění.

Ad 2.8: Připomínka byla bezpředmětná, stavba komunikace má již vydané územní rozhodnutí.

Ad 2.9: nejedná se o návrh dopravního napojení, ale o vymezení veřejného prostranství.

Ad 2.10: Trasy vycházejí ze schváleného generelu, ve většině případů jde o samostatné stezky vedené mimo silnice I. třídy.

Ad 2.11: Předmětná plocha je prověřena evidovanou územní studií. Detailní dopravní řešení je pod podrobnost územního plánu.

N.1.73 právnická osoba

(SMOL, Útvar hlavního architekta, č.j. SMOL/272981/2022)

1) Textová část

3. Základní koncepce

- **bod 3.2.3.** *) rozvíjet dopravně významné ulice* -

V odůvodnění kap. D je uvedeno: *S ohledem na nastavenou přípustnost či nepřípustnost reklamy, byly původní městské třídy, které mají dodnes spíše dopravní funkci než městotvornou, nově zařazeny do kategorie dopravně významných ulic, u kterých je nepřípustnost reklamy mírnější než na městských třídách (viz nově stanovené Obecné podmínky v bodě 7 ÚP). Těmito dopravně významnými ulicemi je nově západo-východní propojení (Pražská – Foersterova – Velkomoravská – Tovární – Lipenská), na ní navazující ulice Wittgensteinova, a severo-jižní propojení (Chválkovická – pavlovická – Hodolanská – Rolsberská – Přerovská).* – V bodě 7.2 je

uvedeno *(4) Nepřípustné je umisťovat: a) v městském centru a v městských třídách stavby pro reklamu a informační a reklamní zařízení o celkové ploše nad 0,6 m²; b) v dopravně významných ulicích stavby pro reklamu*

Obecně je žádoucí a v souladu s Koncepcí veřejných prostranství stanovit podmínky pro umisťování staveb pro reklamu. Označení výše uvedených ulic, které jsou v platném územním plánu i v Koncepci veřejných prostranství vymezeny jako městské třídy „*dopravně významné ulice*“ je nevhodné, mj. s ohledem na koncepci rozvíjet jejich městotvorný charakter. Pokud jde o stanovení podmínek staveb pro reklamu, je v souladu s Koncepcí veřejných prostranství vhodné rozšířit výčet významných ulic, kde jsou stavby pro reklamu nepřípustné (typicky dopravně zatížené ulice – např. Dolní Novosadská, Slavonínská, Jižní, Dlouhá, Lazecká, Holická). Naopak stanovit jako nepřípustné umístění reklamních zařízení typu CLV (tj. zařízení s plochou 1,8 m2) ve všech městských třídách je diskutabilní.

- s ohledem na potřebu rozvíjet ulice obsluhující novou zástavbu v rozvojových plochách jako komplexně řešená veřejná prostranství je vhodné doplnit podmínky územního plánu ve smyslu, že nově budovaná veřejná prostranství je nutné řešit komplexně se zajištěním všech funkcí odpovídajících jejich významu

4. Urbanistická koncepce

4.4. Polycentrický systém

– v bodě 4.10. jsou podmínky polycentrického systému zcela nepřehledně rozmělněny do podmínek jednotlivých lokalit – chybí přehledně stanovená koncepce a podmínky pro polycentrický systém.

– městské třídy byly rozděleny na městské třídy a dopravně významné ulice, z podmínek dle platného územního plánu pro městské třídy jsou vypuštěny zásadní podmínky „*určené k rozvoji zástavby posilující městský charakter území (zejména kompaktní vícepodlažní polyfunkční zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy) a ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu městské třídy ve struktuře města (nároky statické dopravy u novostaveb je nutné řešit přednostně v rámci objektů)*“, připomínka k vymezení „*dopravně významných ulic*“ viz výše,

– v případě subcenter byl vypuštěn jeden ze zásadních důvodů jejich vymezení dle platného územního plánu „*zahrnující území určené k soustředění občanského vybavení*“, v případě městských subcenter hlavních a doplňkových byly vypuštěny podstatné podmínky „*určené k rozvoji vícepodlažní zástavby posilující městský charakter území, (zejména kompaktní polyfunkční zástavby s komerčním parterem*, … *nároky statické dopravy u novostaveb je nutné řešit přednostně v rámci objektů“,*

4.7.1. Koncepce zastavěného území - plochy stabilizované

– podmínky pro jednotlivé struktury zástavby jsou významně změněny tak, že některé struktury zástavby (kompaktní rostlý typ) a podstatné podmínky byly vypuštěny – v blokové struktuře umisťovat stavby pouze podél veřejných prostranství šířky odpovídající jejich funkci, ve struktuře sídlištního typu umisťovat pouze dostavby občanského vybavení, ve struktuře kompaktního rostlého typu v půdorysné stopě původních objektů – z hlediska dosažení urbanistické kvality a ochrany hodnot ve stabilizovaných plochách je potřeba tyto podmínky ploch stabilizovaných dle

platného územního plánu zachovat a dále je upřesnit uplatněním zásad vyplývajících z Koncepce veřejných prostranství a stanovením jednoznačné podmínky pro zajištění klidového rekreačního zázemí ve vnitrobloku s nezbytným podílem zeleně na terénu

4.7.2. Koncepce zastavěného území - plochy přestavby

– podmínky pro jednotlivé struktury zástavby jsou významně změněny tak, že některé struktury zástavby a podstatné podmínky byly vypuštěny – v blokové struktuře umisťovat stavby pouze podél veřejných prostranství šířky odpovídající jejich funkci, ve struktuře areálového typu umisťovat objekty přednostně podél veřejných prostranství –z hlediska dosažení urbanistické kvality a ochrany hodnot je potřeba tyto podmínky dle platného územního plánu zachovat a dále je upřesnit uplatněním zásad vyplývajících z Koncepce veřejných prostranství a stanovením jednoznačné podmínky pro zajištění klidového rekreačního zázemí ve vnitrobloku s nezbytným podílem zeleně na terénu

4.8. Koncepce ploch zastavitelných *(dle pozn. přeneseno do bodu 7.12.)*

– podmínky pro jednotlivé struktury zástavby jsou významně změněny tak, že některé podstatné podmínky byly vypuštěny – např. v blokové struktuře umisťovat stavby pouze podél veřejných prostranství šířky odpovídající jejich funkci, ve struktuře areálového typu umisťovat objekty přednostně podél veřejných prostranství – z hlediska dosažení urbanistické kvality a ochrany hodnot je potřeba tyto podmínky dle platného územního plánu zachovat a dále je upřesnit uplatněním zásad vyplývajících z Koncepce veřejných prostranství a stanovením jednoznačné podmínky pro zajištění klidového rekreačního zázemí ve vnitrobloku s nezbytným podílem zeleně na terénu v případě struktur Bn a Vn , u všech ploch zastavitelných strukturu zástavby navrhnout

4.10. Koncepce rozvoje lokalit

- podmínky polycentrického systému - viz připomínka k bodu 4.4.

- v případě podmínek pro rozvoj subcenter dochází k vypuštěním zásadního cíle jejich vymezení, který spočívá v zajištění kvalitní dostupnosti občanského vybavení, kromě „*reprezentativního veřejného prostranství*“ je nezbytné, aby cílem vymezení subcenter bylo především umístění občanského vybavení, veřejné prostranství by mělo nabízet rovněž pobytové funkce a další funkce dle svého charakteru – viz Koncepce veřejných prostranství

Lokalita 02

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*Pro vymezení rozvojové plochy u Sokolovské ulice na místě dožitého objektu bývalého občanského vybavení existuje podrobný podklad investora na výstavbu nového bytového domu s komerčním parterem. Uvedený záměr je v souladu s koncepcí rozvoje města, vhodně dotvoří smíšené obytné území dané čtvrti a nábřeží řeky Moravy. Navržená výška zástavby odpovídá výšce sousedních bytových panelových domů. Rozvojová plocha smíšená obytná zasahuje i do dosavadní plochy veřejných prostranství – toto veřejné prostranství není pro fungování města nezbytné, naopak jeho zahrnutí do rozvojové plochy pro novou zástavbu umožní vznik nové kvalitní struktury, která vhodně uzavře ulici Sokolovskou*.“ Změna územního plánu spočívá zejména v redukci plochy veřejných prostranství a navýšení max. výšky zástavby (ve zvětšené ploše smíšené obytné 02/075P se mění max. výška zástavby z 13/17 m na 27/27 m, typ struktury zástavby není stanoven). Odůvodnění změny se odkazuje na podrobný podklad konkrétního záměru investora, který ale nebyl v orgánech

města projednán a město nemělo možnost se zabývat urbanistickou kvalitou záměru (včetně ochrany pohledů na národní kulturní památku Klášterní Hradisko) a jeho dopady na veřejnou infrastrukturu, kvalitu veřejných prostranství a kvalitu bydlení ve stabilizovaném území. Odkaz na výšku sousedních bytových domů při navrhované výšce 27 m (tj. odpovídající výškové hladině 9podlažní zástavby), je zavádějí vzhledem k tomu, že výšková hladina navazujících bytových domů při ul. Sokolovská a ul. Černá cesta (nový bytový dům) je 6podlažní. S navrženou změnou nelze souhlasit.

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*Drobné úpravy ploch při Pasteurově ulici a Černé cestě vychází z podrobného prověření tzv. severního dopravního propojení (viz evidovaná ÚS „Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce – aktualizace 05/2016“). Při úpravě ploch bylo ale zároveň respektováno memorandum mezi městem Olomoucí a Charitou o využití území na dosavadní ploše 02/085P, vymezení této plochy tedy nebylo novým řešením dotčeno (naopak bylo mírně zvětšeno)*.“ Rozpracovaná územní studie komunikace na ul. Pasteurova prověřuje a konkretizuje využití přestavbových ploch dopravní infrastruktury 02/085P a 07/088P ve smyslu koncepčního prvku D-44, včetně napojení na okolní ulice. Důležitou součástí prověření je návrh přestavby křižovatky ulic Pasteurova a Jeremenkova s ohledem na maximální možné využití sousední plochy smíšené obytné 02/085P. Požadujeme zohlednění územní studie při úpravě vymezení ploch dopravní infrastruktury 02/085P a plochy smíšené obytné 02/085P.

Lokalita 03

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „…*úprava rozvojových ploch (částečné přizpůsobení řešení dle DÚR Galerie Šantova II, …)“* – konkrétně je navržena redukce plochy vodní a vodohospodářské rozšířením přestavbové plochy 03/056P, aniž by bylo vymezeno veřejné prostranství na levém břehu Mlýnského potoka dle DÚR Galerie Šantova II, toto pouze částečné respektování DÚR je v neprospěch rozsahu veřejných prostranství a není tak respektována Koncepce veřejných prostranství, která mj. zdůrazňuje potenciál veřejných prostranství na nábřežích řek.

Lokalita 04

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*Objekt kavárny a chovatelských potřebu při ulici Palackého byl přeřazen do plochy smíšené obytné, kde jsou pro jeho fungování a rozvoj vhodnější podmínky (v ploše veřejné rekreace lze rozvíjet pouze související občanské vybavení).*“ Odůvodnění je zcela zavádějící a nepravdivé. Stávající objekt kavárny je dle platného územního plánu v ploše smíšené obytné 04/051S. Rozšíření plochy smíšené obytné 04/051S se týká pouze stávajícího přízemního objektu chovatelských potřeb na hraně parku, které by umožnilo jeho rozvoj např. formou nástavby nebo využití pro bydlení apod., což je v rozporu s charakterem a požadavky na rozvoj hodnot parku Čechovy sady. Platný územní plán stávající využití objektu nijak neomezuje. V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*nová stabilizace (nová zástavba – Eduarda Hamburgera, Edmunda Husserla, …*)“, nijak není ale odůvodněno zrušení části plochy veřejných prostranství v místě existujícího uličního profilu ul. Eduarda Hamburgera a nahrazeno prvkem pěšího propojení, rozsah plochy veřejných prostranství není důvodné redukovat.

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*Další rozvojová plocha je určena pro přestavbu Hotelu Flora při Krapkově ulici, aby mohl vyhovět zvyšujícímu se standardu ubytovacích zařízení*.“ Nijak ale není odůvodněno zrušení plochy veřejných prostor 04/155S, která tvoří předprostor stávajícího objektu do ul. Krapkova jako součást kompozice prostorových vazeb stávajícího výškového

objektu a ulice Krapkova. Navržená plocha přestavby 04/032P má navrženou max. výšku zástavby 40/40 m, zastavěnost 75% a min. podíl zeleně 10%, což umožňuje nejen „*vyhovět zvyšujícímu se standardu ubytovacích zařízení*“, ale např. realizovat 11podlažní bytový dům tak, že pozemek mezi ulicemi Krapkova a U Místní dráhy bude ze 75% zastavěn zcela bez ohledu na stávající charakter a ochranu hodnot zástavby bloku mezi ulicemi Wolkerova, Krapkova, Grégrova a u Místní dráhy, včetně ochrany hodnot klidového zázemí a zeleně ve vnitrobloku. Se změnou nelze souhlasit.

Lokalita 05

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*úprava rozvojových ploch (… Kašparova/Wellnerova – úprava rozvojových ploch dle současných majetkových vztahů), zrušeno je navržené propojení podél areálu DPMO, které není v současné době reálné; využití území je podmíněno zpracováním územní studie*“. Kromě zrušení přestavbové plochy veřejných prostranství 05/053P zajišťující prostupnost území mezi ul. Kašparova a Dolní Hejčínská podél rozvojových ploch 05/052P a 05/054P, dochází rovněž k podstatnému rozšíření plochy smíšené obytné 05/052P na úkor plochy veřejného vybavení 05/049S a navýšení max. výšky zástavby z 10/14 m na 11/15 m, umožňující 5podlažní zástavbu. Pro danou lokalitu nebyla zpracována územní studie, která by takto zásadní změnu koncepce prověřila. Trasování veřejného prostranství je přitom možné upravit tak, aby bylo reálné v rámci navržené přestavby areálu DPMO, pokud je prokazatelné, že „*navržené propojení podél areálu DPMO .. není v současné době reálné“.* Návrh rezignuje na rozvoj veřejných prostranství a nezohledňuje charakter navazující zástavby v ul. Wellnerova a Kašparova.

Lokalita 07

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*Nové rozvojové plochy jsou navrženy výhradně jako zintenzivnění využití uvnitř stávajícího zastavěného území – přestavby areálů s charakterem brownfields (bývalý zemědělský areál v Černovíru mezi hřbitovem a ulicí Na Sezníku, území mezi klášterem Hradisko a areálem Farmaku) a dosud nezastavěné rozsáhlé zahrady, kde lze uvažovat s doplněním zástavby…“*

V území bývalého zemědělského areálu v Černovíru mezi hřbitovem a ulicí Na Sezníku jsou vymezeny přestavbové plochy smíšené obytné 07/008P, 07/016P, 07/017P, ve kterých je navržena zastavěnost do 50%, podíl zeleně není stanoven, typ struktury zástavby není stanoven, podmínkou je zpracování územní studie US-153. Jedná se přitom o intenzivně využívaný areál, z návrhu není zřejmé s jakým cílem a pro jakou funkci by měl být přestavován, z výše uvedených podmínek dále vyplývá, že návrh nemá ambice zlepšit stávající stav území. Za těchto okolností se nejeví jako smysluplné vymezovat přestavbové plochy a pořizovat územní studii.

V území mezi Klášterem Hradisko a areálem Farmaku je vymezena přestavbová plocha smíšená obytná 07/132P bez stanovení max. zastavěnosti, struktury zástavby a min. podílu zeleně. Z odůvodnění není zřejmé, z jakého důvodu není navržen např. podíl zeleně v případě, že se jedná o rozvojovou plochu.

Lokalita 09

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*V území při ulici Bratří Wolfů bylo upraveno dosavadní řešení – v severní části lokality podle zpracované studie BD Jana Koziny – Olomouc Bělidla (2020), která navrhuje nové uspořádání veřejných prostranství a tím umožňuje efektivnější využití území; v jižní části bylo řešení ploch zjednodušeno (byla vypuštěna část ploch pro veřejná prostranství,*

zachována zůstala jen ta nejdůležitější pro zajištění návaznosti na okolní území) s tím, že nové uspořádání ulic bude prověřeno v nově vyžadované ÚS.“ Pro území je evidována územní studie „Olomouc, Chválkovice, ul. Bratří Wolfů“, která je zapracována do platného územního plánu. Návrh tuto evidovanou územní studii nerespektuje. Část plochy veřejných prostranství 09/192P a část plochy veřejné rekreace 09/194Z byla vypuštěna s odkazem na studii, která ale není evidovaným územně plánovacím podkladem a nebyla projednána v orgánech města. Část plochy veřejných prostranství 09/191Z byla vypuštěna s odkazem Na požadavek pořízení nové územní studie, což je zcela neodůvodnitelný postup vzhledem k tomu, že tento proces již jednou proběhl.

Lokalita 10

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*nový rozvoj (přestavba východní části areálu SELIKO pro smíšené obytné využití dle zpracované studie …. Pro přestavbu areálu Seliko byla zpracována Zastavovací studie Hodolany – Seliko (2022), ze které je do ÚP převzato uspořádání území*“. Toto tvrzení ale neodpovídá výkresové části vzhledem k tomu, že ve východní části bývalého areálu SELIKO je vymezena plocha smíšená výrobní dle platného územního plánu. Pokud se odůvodnění odkazuje na zpracované studie, které nejsou územními studiemi vloženými do evidence (přístupnými na webových stránkách města), a nejsou v odůvodnění nijak konkrétněji doloženy, nelze toto považovat za adekvátní odůvodnění.

Lokalita 11

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*nový rozvoj (… přestavba areálu cukrovaru – podpora smíšeného obytného využití)...*“ V areálu bývalého cukrovaru je vymezena přestavbová plocha smíšená obytná 11/069P, ve které není stanovena max. zastavěnost, typ struktury zástavby ani min. podíl zeleně, podmínkou je zpracování územní studie US-143. Jedná se přitom o intenzivně využívaný stávající areál, z návrhu není zřejmé s jakým cílem a pro jakou funkci by měl být přestavován, z výše uvedených podmínek dále vyplývá, že návrh nemá ambice zlepšit stávající stav území. Za těchto okolností se nejeví jako smysluplné vymezovat přestavbovou plochu a pořizovat územní studii.

Lokalita 12

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*nový rozvoj (Holická – přestavba/zintenzivnění smíšeného obytného využití; Boční/Šlechtitelů – přestavba skleníků pro smíšené obytné využití; Ručilova – přestavba pro bydlení dle zpracované studie; Rybářská + U Rybářských stavů – podpora rozvoje bydlení*).....*Nové rozvojové plochy jsou navrženy především jako zintenzivnění využití uvnitř stávajícího zastavěného území – jedná se především o přestavby nedostatečně využitých území nebo areálů s charakterem brownfields. Jedná se zejména o území bývalých (nebo současných) skleníků, které již neslouží svému účelu a díky návaznosti na obytné území jsou vhodné pro rozvoj smíšené obytné zástavby. Pro jednu z lokalit byla zpracována Územní studie Olomouc Holice Malinová (2018), podle které nyní probíhá další příprava zástavby. V tomto území je důležité zajistit chybějící prostupnost mezi Přichystalovou ulicí a ulicí Šlechtitelů. Pro přestavbu je navrženo také málo využité území severně od ulice Holické (rozsáhlá zahrada mezi Holickou a železnicí). Díky velikosti území a jeho orientaci (železnice je na severní straně) zde lze počítat i s rozvojem bydlení v návaznosti na existující obytné území.*“ Při ul. Holická je část plochy stabilizované smíšené výrobní 12/077 změněna na přestavbovou plochu smíšenou obytnou 12/147P, pro kterou je stanovena max. výška zástavby 11/15 m, max. zastavěnost 40 %, typ struktury zástavby Bn, min. podíl zeleně 30 %. Pro nově navrženou rozvojovou plochu není

stanovena podmínka pořízení územní studie, která se v tomto případě jeví jako vhodná pro zajištění odpovídajících veřejných prostranství zajišťujících obsluhu území a prověření respektování charakteru stávající navazující zástavby.

Zmíněná „*přestavba skleníků pro smíšené obytné využití“* neodpovídá vymezení plochy stabilizované ve výkresové části – zřejmě se jedná o plochu 12/027S, podmíněnou pořízením územní studie US-154. Návrh je tak zmatečný. Ve výše uvedeném odůvodnění je zmíněna „*chybějící prostupnost mezi Přichystalovou ulicí a ulicí Šlechtitelů“,* rozvoj plochy 12/027 ale není v rámci etapizace podmíněn dopravním napojením z ul. Šlechtitelů, které se jeví jako nezbytné vzhledem ke kapacitně omezenému dopravnímu napojení přes ul. Přichystalova s dopady na navazující obytné území.

Pokud odůvodnění odkazuje na evidované územní studie, je nezbytné je ve všech částech textu jednoznačně specifikovat jejich názvem (nikoliv pouze „*Ručilova – přestavba pro bydlení dle zpracované studie“).*

Lokalita 13

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*v navazujícím jádrovém území rozvojové oblasti bylo vloženo podrobnější členění ploch veřejných prostranství a veřejné rekreace, které vychází z majetkových poměrů v území (lokalita je vodotečí a navrženou komunikací rozdělena na východní a západní část, které se mohou rozvíjet nezávisle na sobě – obě zahrnují část veřejného prostranství parkového charakteru, které bude sloužit jako rekreační zázemí jak přilehlé zástavbě, tak blízkému sídlišti, kde se žádné větší plochy veřejné zeleně obdobného charakteru nevyskytují. Nové řešení vytváří přehlednější podmínky pro rozvoj území (včetně navržené etapizace – viz kap. D 15 tohoto odůvodnění). Návazně bylo zrušeno dosavadní vymezení plovoucího veřejného prostranství.*“ Reálnost jednotlivých částí veřejného prostranství parkového charakteru, kterou jsou nedílnou součástí vzniku takto rozsáhlého obytného území, je nezbytné zajistit formou etapizace tak, aby jejich vybudování bylo nezbytnou podmínkou jednotlivých částí zástavby.

Lokalita 14

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*Větším zásahem je změna využití ploch ulic, které by dosud zahrnuty do hlavního městského dopravního skeletu (tj. do ploch dopravní infrastruktury), ale nově jsou z tohoto systému vyjmuty – jedná se o ulice Stupkovu, Mošnerovu, a část ulice I. P. Pavlova.*“ Komunikace ul. Stupkova a I.P.Pavlova jsou dopravně natolik významné, vč. vedení linek autobusů MHD, že není opodstatněné je ze základní komunikační sítě vypustit.

Lokalita 15

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*Při ulici Keltské se jedná o zjednodušení dosavadního využití (především zrušení plochy veřejných prostranství určené pro vnitřní obsluhu území, která znemožňuje jiné řešení), přičemž je na dotčeném území vyžadováno zpracování územní studie, která podrobnější uspořádání zástavby prověří. Dosavadní zaevidovaná Urbanistická studie Olomouc – Neředín – Nivy (2001) je již v tomto ohledu nepoužitelná*.“ Z odůvodnění nevyplývají konkrétní důvody „nepoužitelnosti“ výše uvedené územní studie ani proč návrh územního plánu plochy veřejných vypustil s tím, že budou vymezeny územní studií, která ale není pro rozhodování v území závazná. V odůvodnění není zmíněno vypuštění části plochy veřejných prostranství 15/009S propojující ul. Keltská s Neředínským horizontem v logickém prodloužení ul. Keltská a jeho nahrazení prvkem „pěší propojení“ mimo plochu podmíněnou územní studií US-150. Důsledkem bude nevymahatelnost tohoto pěšího propojení v rámci zastavitelné plochy

smíšené obytné 15/029Z a reálnost jeho zrušení (přitom pěší trasa již dnes fakticky existuje). Dále není zřejmé, proč je podmínka pořízení územní studie jen na části rozvojových ploch, ve kterých je plocha veřejných prostranství rušena. Rezignace na reálný rozvoj veřejných prostranství v rozvojových plochách je v rozporu s Koncepcí veřejných prostranství.

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*Západně od stanoviště letecké záchranné služby je navržena změna plochy veřejné rekreace na plochu veřejného vybavení. Vytváří se tak vhodné podmínky pro doplnění občanského vybavení do území, kde se zvyšuje podíl bydlení a roste počet obyvatel. Jedná se o území na okraji tzv. neředínského horizontu, které propojuje novou obytnou zástavby s uvažovaným areálem IZS v bývalé prachárně. Sousední plocha veřejné rekreace, která tvoří jádro budoucího lesoparku neředínského horizontu je pro zajištění podmínek rekreace dostatečná. Toto okrajové území navazující na stávající zástavbu by bylo vhodné využít pro občanské vybavení, které zlepší využitelnost rozsáhlého parku pro obyvatele*.“ Pro nově navrženou zastavitelnou plocha veřejného vybavení 15/149Z je stanovena max. výška zástavby 5/7 m, max. zastavěnost 40 %, min. podíl zeleně 30 % a zpřesnění využití podmínek plochy pro školství. Dle platného územního plánu je předmětná plocha součástí hodnotné části krajiny a rekreačně přírodního prstence, dle schématu krajinné koncepce je součástí souvislého rekreačně přírodního prstence na západní straně města, její využití pro veřejnou zeleň je potvrzeno v evidované územní studii US-08. Vymezení zastavitelné plochy je tedy v rozporu s koncepcí platného územního plánu. Odůvodnění „*zástavbu by bylo vhodné využít pro občanské vybavení, které zlepší využitelnost rozsáhlého parku pro obyvatele“* je v rozporu s navrhovaným zpřesněním využití podmínek plochy pro školství.

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*U plochy situované severně od prodloužené ulice Antonína Morese byla změněno využití z veřejného vybavení na smíšené obytné. Využití této lokality pro bydlení je s ohledem na rozvoj bydlení v okolním území (Antonína Morese, Františka Šantavého) logický. Plochy smíšené obytné ale umožňují i vznik občanského vybavení*.“ Dle platného územního plánu se jedná o plochu veřejného vybavení s max. výškou zástavby, max. zastavěností do 30%, areálovým typem struktury zástavby, min. podílem zeleně 30% a zpřesněním podmínek využití pro specifickou rekreaci, což určuje možné využití plochy pro pozemky staveb a zařízení specifické rekreace s převládajícím přírodním charakterem (např. ZOO, golfová hřiště, jezdecké areály včetně jízdáren). Takto specifikované využití bylo v platném územním plánu vymezeno s ohledem na odpovídající přechod zastavitelného území do území vymezeného jako hodnotná části krajiny a rekreačně přírodní prstenec – viz kap. D odůvodnění platného územního plánu: „*Třetí rozvojovou oblastí v rámci lokality je území severně od ulice I. P. Pavlova mezi Aquaparkem, ulicí Balcárkovou a bývalou cihelnou. To je vyčleněno pro bydlení a pro doplnění sportovního a rekreačního zázemí města (např. sportovní hala naproti aquaparku a tréninkové golfové odpaliště). Území je rozčleněno na rozvojové plochy smíšené obytné, plochy veřejného vybavení a plochy veřejné rekreace. Rozložení ploch vychází ze stávajícího stavu využití pozemků na pomezí zastavěného území. Plochy smíšené obytné jsou vymezeny zejména v místě stávajících sporadicky využívaných areálů vázaných na ulice I. P. Pavlova a Balcárkovu; plochy veřejného vybavení jsou pak vymezeny v jejich doteku a s ohledem na urbanizaci severní strany I. P. Pavlova. Ostatní území mezi fortem a bývalou cihelnou je v souladu s dnešním nezastavěným charakterem navrženo pro parkovou a rekreační zeleň (plochy veřejné rekreace) a ÚSES.*“ Návrh na změnu na přestavbovou plochu smíšenou obytnou 15/128P s max. výškou zástavby 14/18 m, max. zastavěností do 45 %, typem struktury zástavby

Bn a min. podílem zeleně 30 % je v rozporu s koncepcí platného územního plánu, který předmětnou plochu vymezil pro rekreaci na pomezí hodnotné části krajiny rekreačně přírodního prstence.

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*Nové zastavitelné plochy smíšené obytné (včetně ploch veřejné rekreace a veřejných prostranství) jsou do území vloženy na místě dosavadních územních rezerv v klínu mezi novou zástavbou BD Karla Mareše a Balcárkovou ulicí (cihelnou). Jedná se o jedno z mála míst, kde jsou Změnou č. X rozšiřovány plochy určené zejména pro bydlení na současné zemědělské pozemky. Využití tohoto území pro smíšenou obytnou zástavbu je logické, neboť se jedná o území vklíněné mezi stávající zástavbou. Pokud bude pro smíšené obytné využití přestavěno území bývalé cihelny (v souladu s dosud platným ÚP Olomouc), bude zemědělské obhospodařování tohoto vklíněného území nelogické a rušící. Koncepčně se tedy jedná o správný krok směřující k efektivnímu využívání veřejné infrastruktury (komunikace, sítě, veřejné vybavení) a k vytvoření kompaktního tvaru zástavby.*“ Součet nově vymezených zastavitelných ploch smíšených obytných 15/173Z a 15/083Z je celkem 11,24 ha. Odůvodnění se odvolává na efektivní využití veřejné infrastruktury, ale konkrétní řešení takto rozsáhlého rozvojového území nebylo prověřeno studií z hlediska prostorového uspořádání, řešení veřejných prostranství, potřebné veřejného vybavení (zejména ZŠ v docházkové vzdálenosti), reálnosti zajištění kapacity napojení na technickou infrastrukturu. Související vymezená plocha veřejné rekreace 15/084Z sice naplňuje ustanovení par. 7 Vyhl. 501/2006 Sb., dle kterého se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2; ale pouze v minimálně nutném rozsahu a reálné vybudování parku není podmíněno návrhem etapizace tak, aby bylo nezbytnou podmínkou pro realizaci zástavby.

Ve výše zmíněném území bývalé cihelny je dle platného územního plánu vymezeno „městské subcentrum doplňkové“ (mj. „*zahrnující území určené k soustředění občanského vybavení“)*, které je návrhem zrušeno s tím, že je vymezeno v rámci nově navazujících navržených zastavitelných ploch. Tento postup ale nijak nezajišťuje splnění podmínky vybudování občanské vybavenosti v lokalitě cihelna, která není v dostupné vzdálenosti od stávajícího občanského vybavení a může být realizována nezávisle na nově navržených zastavitelných plochách.

Lokalita 16

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*Nové rozvojové plochy jsou téměř výhradně navrženy jako plochy přestavby uvnitř zastavěného území. Jedná se o …. plochu pro přestavbu nevyužitého území v prodloužení ulice Mojmírovy ve prospěch smíšené obytné zástavby a plochu pro intenzivnější využití obytného území mezi ulicí Horní Hejčínskou a BD Jarmily Glazarové. Pro poslední dvě lokality je vyžadováno zpracování územní studie, které podrobněji prověří uspořádání území*.“

V případě přestavbové plochy v prodloužení ulice Mojmírova se jedná o změnu stabilizované plochy veřejného vybavení 16/167S s max. výškou zástavby 10/14 m s areálovým typem struktury zástavby na přestavbovou plochu smíšenou obytnou 16/167P s max. výškou zástavby 7/10 m, max. zastavěností do 40 %, typem struktury zástavby Vn (navrhovaný vilový typ zástavby) a min. podílem zeleně 30 %. Navrhovaná změna nebyla v předstihu prověřena územní studií z hlediska prostorového uspořádání, řešení veřejných prostranství, potřeb veřejného

vybavení (zejména zajištění odpovídající kapacity školy na ul. Svatoplukova ve vazbě na nové rozvojové lokality), reálnosti zajištění kapacity dopravního napojení a napojení na technickou infrastrukturu, nijak tak nebylo prokázáno, že navrhovaná změna plochy veřejného vybavení je v souladu s cíli a úkoly územního plánování

Lokalita 17

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „… *v souladu s typem zástavby dle KN bylo upraveno vymezení stabilizovaných ploch (částečně zahrnuto do plochy smíšené obytné tam, kde jsou dle KN stavby pro bydlení)“.* Nově vymezená stabilizovaná plocha smíšená obytná 17/058S o výměře 0,75 ha (dle platného územního plánu se jedná o stabilizovanou plochu individuální rekreace) se nachází v záplavovém území, dle platného územního plánu je součástí hodnotné části krajiny a rekreačně přírodního prstence, nachází se mimo území navržené k ochraně v rámci III. etapy PPO, je součástí území CHKO Litovelské Pomoraví. Navržená změna je v rozporu s koncepcí platného územního plánu, která odpovídajícím způsobem zohledňuje ochranu veřejných zájmů, a nemusí přitom kopírovat údaje z KN bez vyhodnocení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v těchto souvislostech. V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*U křížení Lazecké a Heydukovy ulice byly vymezeny nové rozvojové plochy v území ze všech stran ohraničeném stávající zástavbou nebo dopravními trasami. Území je částečně určeno pro rozvoj zahrádek (v návaznosti na stávající zahrádkovou lokalitu) a částečně pro veřejné vybavení (např. zázemí pro rekreaci na vstupu do CHKO). Využití tohoto území vklíněného dovnitř zástavby se jeví jako vhodné a logické, jeho zemědělské obhospodařování není příliš efektivní.*“ Nově vymezená přestavbová plocha veřejného vybavení 17/057P o výměře 0,35 ha (jedná se o stávající zeleň) a zastavitelná plocha individuální rekreace 17/088Z o výměře 0,82 ha se nachází v záplavovém území, mimo území navržené k ochraně v rámci III. etapy PPO, plocha 17/088Z je dle platného územního plánu součástí hodnotné části krajiny a rekreačně přírodního prstence, nachází se v CHKO Litovelské Pomoraví. Navržené změny jsou v rozporu s koncepcí platného územního plánu a vymezení zastavitelné plochy v záplavovém území rovněž s PUR.

Lokalita 18

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*Další rozvojová plocha je vymezena na okraji nové zástavby mezi ulicemi Dalimilovou a Vrbovou. Jedná se o území, kde by bylo možné rozšířit obytné území, funkce veřejné rekreace je dostatečně zajištěna na sousedním pozemku ve vlastnictví města (mezi ulicemi U Silnice a Dalimilovou).“* Jedná se o změnu převažující části plochy stabilizované veřejné rekreace 18/044S (o celkové ploše 0,35 ha) na přestavbovou plochu smíšenou obytnou 18/138P (o ploše 0,19 ha). Plocha veřejné rekreace je přitom v platném územním plánu vymezena v souvislosti se stabilizovanými plochami smíšenými obytnými o celkové výměře 6,73 ha (nová zástavba rodinných domů). Pro zastavitelné plochy smíšené obytné v jižní části Chomoutova o celkové výměře 4,84 ha vymezil platný územní plán zastavitelnou plochu veřejné rekreace 18/105Z o celkové výměře 0.36 ha, která je v návrhu zrušena zcela. Pro novou zástavbu rodinných v jižní části Chomoutova na plochách o celkové výměře 11,57 ha je tedy dle návrhu vymezena výrazně redukovaná plocha veřejné rekreace 18/044S o výměře 0,17 ha, tj. 1700 m2. Z ustanovení par. 7 vyhl. 501/2006 Sb., dle kterého se pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2 (do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace) vyplývá, že pro zástavbu rodinných domů 11,57 ha je odpovídající plocha min. 5000 m2. Z výše uvedeného vyplývá, že tvrzení

„*funkce veřejné rekreace je dostatečně zajištěna na sousedním pozemku ve vlastnictví města“* je zcela zavádějící. Současně je vypuštění části plochy veřejné rekreace příklad rušení vymezených ploch zeleně a veřejné rekreace v nových lokalitách pro bydlení.

Lokalita 21

Pro plochy 21/065P a 21/099Z je stanovena podmínka pořízení územní studie US-98, v těchto plochách město dlouhodobě počítá s řešením parkování pro návštěvníky ZOO (formou parkovacího objektu nebo parkování na terénu), což bylo opakovaně prověřeno pořízenými studiemi a stanovená podmínka pořízení územní studie se tak jeví jako nadbytečná. Požadavkem města je, aby regulativy územního plánu umožnily využití těchto ploch pro parkování návštěvníků ZOO.

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*Při ulici Darwinově došlo k přehodnocení cílového využití území – nově je část území určena pro smíšené obytné využití, které vhodně navazuje na stávající obytnou zástavbu*“. Jedná se o změnu zastavitelné plochy veřejného vybavení 21/064Z na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou 21/064Z s max. výškou zástavby 7/10 m, zastavěností 35%, min. podílem zeleně 40% a strukturou zástavby Bn. Vzhledem ke kapacitním možnostem dopravního napojení z ul. Darwinova se jeví jako vhodné rovněž tuto plochu podmínit etapizací ET-15, tj. stavební využití je možné až po vybudování propojení silnice ze Svatého Kopečka do Radíkova s ulicí Darwinovou (DS-28)

Lokalita 22

Propojení zastavitelné plochy veřejných prostranství 22/058Z a zastavitelné plochy veřejné rekreace 22/059Z je navrženo prvkem „pěší propojení“ na hranci dvou pozemků. Dle Přílohy č.2 „*…pěší propojení lze řešit v jiné poloze při prokázání obdobné prostupnosti dané lokality a v obdobné návaznosti na její okolí …*„. Reálně je tedy tento prvek nevymahatelný v případě umisťování staveb na jednotlivých pozemcích. V případě, že rozvojová plocha není podmíněna pořízením územní studie nebo regulačního plánu, který prvek „pěší propojení“ jednoznačně zpřesní, je jeho vymezení v rozvojových plochách neúčelné a je třeba ho nahradit plochou veřejných prostranství. V opačném případě rezignuje územní plán na rozvoj veřejných prostranství, což je v rozporu jak s jeho koncepcí, tak Koncepcí veřejných prostranství.

Lokalita 23

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „*Jako plocha smíšená obytná bylo stabilizováno území tzv. Zlatého Dolu, který je nově využit jako usedlost s chovem koní atd*.“ V odůvodnění platného územního plánu je uvedeno: „*Rozvojovým územím je i prostor tzv. Zlatého dolu (mezi Velkou Bystřicí a Lošovem), kde je navržen rozvoj veřejného vybavení, respektive rekreačně-sportovních aktivit na části bývalé lesní školky.* “ Dle platného územního plánu se jedná o přestavbovou plochu veřejného vybavení, která je v návrhu vymezena jako stabilizovaná plocha smíšená obytná 23/081S o výměře 2,95 ha. Jedná se o nekoncepčního vymezení plochy smíšené obytné do krajiny na místě zaniklé lesní školky.

Při ul. Ořechová je rozšířeno zastavěné území zvětšením plochy stabilizované smíšené obytné 23/031S, tomuto postupu ale neodpovídají údaje z KN. V celém řešeném území je vhodné ověřit soulad vymezení zastavěného území s platnou legislativou.

Lokalita 28

V odůvodnění kap. D je uvedeno: „ *Zrušeno bylo navržené veřejné prostranství mezi ulicí Topolovou a Schweitzerovou, stávající areál byl celý zahrnut do rozvojové plochy smíšené obytné. Pro existující i uvažovanou zástavbu v tomto území není prostupnost v tomto místě nezbytná, směrem k ulici Jižní je zajištěna dostatečně stávajícími ulicemi Topolovou a Požárníků*.“ Lokalita kolem ul. Topolová je intenzivně zastavěná bytovými domy, další rozvoj lokality se dle územního plánu předpokládá, v lokalitě se současně nachází hojně navštěvované rekreační zázemí kolem Hamrysu. Stávající napojení lokality ulicemi Topolová a Požárníků není vzhledem k jejich šířkovému uspořádání odpovídající kapacitě využití území. Zrušení plochy veřejných prostranství je v rozporu s koncepcí územního plánu na zajištění prostupnosti území s Koncepcí veřejných prostranství.

5. Koncepce veřejné infrastruktury

5.2. Koncepce veřejného vybavení

Návrhem dochází k vypuštění požadavku na vymezení pozemků a staveb veřejného vybavení, zejména pro mateřské školy v rozvojových lokalitách Rolsberk (viz zadání RP-14), VOP Velkomoravská (viz zadání RP-15), Slavonín-sever (viz zadání RP-18), Pražská-východ. Návrh se nezabývá vyhodnocením zajištění základního veřejného vybavení typu mateřská škola nebo základní škola v rozvojových lokalitách v odpovídající dostupnosti a kapacitách. Z odůvodnění nijak nevyplývá, jakým způsobem je toto veřejné vybavení v rámci požadavků na rozvoj jednotlivých lokalit zajištěno. V rámci odůvodnění je nezbytné doplnit vyhodnocení dostupnosti a kapacity veřejného vybavení, zejména pro mateřské a základní školy v rozvojových lokalitách, a na jeho základě doplnit požadavky na odpovídající vymezení pozemků a staveb veřejného vybavení pro mateřské, případně základní školy. V kap. Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot bodě 3.2.5. je obecně stanoveno „*Regulovat veřejné a soukromé zájmy v území, tj. rozlišit jejich priority: b) územně zajistit základní potřeby veřejného zájmu, tj. rozvíjet veřejná prostranství, veřejné vybavení, prostupnost území a dopravní i technickou infrastrukturu*.;“ v případě řady rozvojových ploch smíšených obytných ale není tato stanovená základní koncepce rozvoje města naplněna. Jako podklad pro doplnění koncepce veřejného vybavení lze využít materiál týkající kapacit a dostupnosti MŠ a ZŠ, připravený pro jednání RMO 26.9.2022.

5.3. Koncepce dopravní infrastruktury

- **bod. 5.3.5. koncepce silniční dopravy** - ponechat prvek DS-48 *„přestavba ulice Vojanovy, včetně úpravy křižovatky ulic Vojanovy a Brněnské a úpravy křižovatky Vojanovy a I. P. Pavlovy“* – ul. Vojanova společně s částí ul. I.P.Pavlova v úseku mezi ul. Hraniční a Vojanova by měla být součástí základní komunikační sítě, vč. úpravy nevyhovující křižovatky Vojanova x I.P.Pavlova. Z odůvodnění není zjevné, jaké důvody vedly k odstranění tohoto koncepčního prvku.

- **bod 5.3.6. koncepce statické dopravy** -

Stanovený koeficient =*1,25* pro stavby mimo MPR a mimo rodinné domy – v souladu se schváleným Plánem udržitelné městské mobility Olomouc je dostačující stávající hodnota koeficientu 1 pro celé město. Z důvodů zlepšení kvality veřejných prostranství je vhodné zvýšit podíl počtu odstavných stání v rámci objektu, např. na 75% nebo 80%.

6. Koncepce uspořádání krajiny

bod 6.7. Koncepce protipovodňové ochrany – z výčtu prvků je vypuštěn prvek PP-07 – „*protipovodňové opatření na levém břehu Bystřice od ulice Masarykovy po soutok s Moravou,*

dále na levém břehu Moravy od soutoku s Bystřicí po železniční most trati č. 275“, v odůvodnění je uvedeno, že v případě prvku PP-07 dochází ke stabilizaci navržených a realizovaných opatření. Vzhledem k tomu, že protipovodňová ochrana na břehu Bystřice nebyla součástí II.B etapy PPO, není odůvodněné prvek zcela vypustit.

- upozorňujeme, že v bodě 8.1.3. neodpovídá Výrok Odůvodnění A1.

bod 6.9. Koncepce hodnotných částí krajiny – pro zajištění krajinných a přírodních hodnot je potřeba podmínky využití hodnotné části krajiny doplnit v tom smyslu, že hodnotné části krajiny jsou určené pro ochranu částí území se zvýšenou koncentrací krajinných či přírodních hodnot. Stávající krajinné či přírodní hodnoty musí být v těchto částech území zachovány. Hodnotné části krajiny je zapotřebí dále rozvíjet tak, aby zde byl podporován rozvoj krajinné zeleně a dalších opatření zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny i její estetickou hodnotu a vytvářeny podmínky pro zajištění prostupnosti krajiny. Je vhodné rozvíjet podmínky pro přiměřené rekreační využívání krajiny obyvateli města Olomouce formou nepobytové rekreace. Hodnotná část krajiny je v okolí kompaktně zastaveného území města tvořena zejména zeleným prstencem, zelenými horizonty a zelenými klíny. Zelený prstenec obepíná město z jeho západní strany. Zelené horizonty zahrnují zalesněná území ve východní části území v okolí Svatého Kopečka a Neředínský horizont v západní části území. Severní a jižní zelený klín je součástí prostoru nivy řeky Moravy. Na systém sídelní zeleně jsou tyto části volné krajiny napojené pomocí vymezených zelených os tvořených převážně liniovou zelení.

7. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využitím

Obecné podmínky:

- bod 1) - doplněnou část podmínky *„na převažující části plochy musí být pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní využití a na zbylé části předmětné plochy pak pozemky, stavby a zařízení uvedené jako přípustné a podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek.“* nelze při postupném umisťování záměrů prakticky naplnit tak, aby byl zachován rovný přístup, současně v případě, že není hlavní využití definováno a u přípustného a podmíněně přípustného využití jsou vypuštěny podmínky typu „*neohrozí plnohodnotné využití plochy*“ bude možné plochy např. veřejné rekreace využít pro jiné funkce v rozsahu 49% celkové výměry plochy

- bod 2) - nelze souhlasit s tím, že v celém území (tj. kdekoliv bez ohledu na typ plochy) je přípustné umisťovat stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu, stavby pro účely rekreace typu informační centra, rozhledny, amfiteátry včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí, tedy např. oplocení. Toto ustanovení přebírá principy §18 zákona č. 183/2006, které byly uplatňovány pouze pro plochy nezastavitelné v krajině, pokud územní plán nestanovil i zde jinak. Nerozlišovat, u tak významného a historicky vrstevnatého města obklopené různými typy struktury krajiny, podmínky pro umístění staveb dopravní a technické infrastruktury jakož i pro rekreaci, je možné vnímat jako rezignaci a popření koncepce uvedené v bodě 3. (to se týká i krajiny). Jako koncepční se jeví nadále připustit z dopravní a technické infrastruktury ve všech plochách bez dalších podmínek pouze *„související dopravní a technickou infrastrukturu“.* Navíc upozorňujeme, že stavby a zařízení uvedené pod písm. . c), d) a k) jsou již obsaženy pod písm. a) a výčet tak navíc nedává smysl.

7.1. Plochy smíšené obytné

- není vhodné vypouštět podmínku „*v kapacitě úměrné potenciálu daného území*“ z jednotlivých bodů přípustného využití dle platného územního plánu z důvodu ochrany pohody bydlení,

7.2. Plochy smíšené výrobní

- bod **7.2.2**. **u)** *pozemky staveb a zařízení hromadné dopravy sloužící pro odstavování a opravy prostředků hromadné dopravy v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „vozovna HD“* je nadbytečný vzhledem k tomu, že pozemky pro vozovnu HD jsou součástí plochy dopravní infrastruktury, bod musí být uveden v plochách dopravní infrastruktury

7.3. Plochy veřejné rekreace

- bod **7.3.3.** ustanovení „*neohrozí plnohodnotné hlavní využití plochy*“ je vhodné ponechat z důvodu zajištění využití, pro které byla plocha v územním plánu vymezena

7.6. Plochy veřejných prostranství, 7.7. Plochy dopravní infrastruktury

- z bodů 7.6.3.d) a 7.7.3. f) je vhodné vypustit možnost redukce plochy veřejných prostranství a plochy dopravní infrastruktury po prověření územní studií vzhledem k tomu, že její vložení do evidence územně plánovací činnosti a ověření její aktuálnosti je výkonem státní správy.

7.9. Plochy zemědělské

- podmínky využití ploch zemědělských je vhodné doplnit o podmínky, které se týkají hodnotné části krajiny, např. se nabízí doplnit, že v hodnotné části krajiny nelze vymezovat pozemky a umisťovat stavby a zařízení uvedené v bodě 7.9.3 podmíněně přípustné využití

7.12. Podmínky prostorového uspořádání

Navrženými změnami prostorového uspořádání ploch (max. výška zástavby, zastavěnost) došlo v některých rozvojových lokalitách k výraznému navýšení kapacit využití území, aniž by z odůvodnění vyplývalo, jak byla prověřena reálnost jejich odpovídajícího napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zajištění nezbytné veřejné infrastruktury (zejména MŠ a ZŠ v odpovídající kapacitě a docházkové vzdálenosti), odpovídající rozsah rekreačního zázemí.

7.12.2 a) Maximální výška zástavby

V odůvodnění je uvedeno: „*Standardní výšky 10/14, 13/17, 17/21 a 19/23 se zvedají na 11/15, 14/18, 18/22 a 20/24 m. Výčet hladin maximální výšky zástavby po Změně ÚP s uvedením hlavních charakteristik jim přináležející zástavby - viz tab. D01. Do charakteristiky maximální výšky se vkládá věta, že lze výšku římsy, okapní hrany nebo atiky stavby se stanovenou hodnotou do 25 m překročit o max. 10 % stanovené výšky, nad 25 m výšky o 5 %*“. Současně je v tabulce u standardních výškových hladin uveden charakter určení, dle kterého návrh nepředpokládá vyšší podlažnost v jednotlivých výškových hladinách oproti platnému územnímu plánu. Např. pro výškovou hladinu 18/22 je uvedeno „*zejména pětipodlažní bytové nebo administrativní domy s ustoupeným šestým podlažím v plochách smíšených obytných*“, ale fakticky lze výškovou hladinu 22 m překročit o 10% na 24,2 m, tedy na max. výšku, do které je reálné navrhnout sedmipodlažní bytový dům. Dochází k celkovému navýšení výškové úrovně zástavby bez prověření a odůvodnění např. z hlediska ochrany urbanistických hodnot území a charakteru stávající zástavby.

V případě některých ploch jsou navrženy individuální výškové hladiny, aniž by jejich návrh byl odpovídajícím způsobem odůvodněn. V odůvodnění je pro výškovou hladinu 29/29 uvedena mj. plocha 12/056P s tím, že nedochází ke změně oproti platnému územnímu plánu, což neodpovídá

skutečnosti vzhledem k tomu, že dle platného územního plánu je pro plochu 12/056P stanovena max. výška zástavby 17/21 m. Dále viz připomínky k jednotlivým lokalitám.

V případě specifických výšek není z odůvodnění zřejmé, zda dochází ke změnám oproti platnému územnímu plánu, chybí odpovídající odůvodnění změn.

7.12.2 b) Zastavěnost

- **(číslo)%** - v rozvojových plochách je vhodné upravit podmínky tak, aby bylo zřejmé, že musí být zachováno určité procento **opravdu** nezastavěného pozemku v rámci posuzovaného záměru, tj. bez zastavěných ploch a podzemních garáží,

- **E%** - definované podmínky pro stávající zastavěnost v principu připouštějí ve stabilizovaných plochách výrazné navyšování zastavěnosti na úkor zachování zeleně a klidového zázemí (regulativ připouští fakticky 100% zpevněných ploch nebo podzemních garáží na pozemku), stávající zastavěnost je nutné jednoznačně definovat tak, aby bylo zřejmé, že záměrem nelze navýšit převažující zastavěnost v ploše, je nutné respektovat hodnoty území, charakter stávající zástavby, blokovou strukturu zástavby včetně zachování klidového zázemí vnitrobloku, zachovat určité procento **opravdu** nezastavěného pozemku v rámci posuzovaného záměru

7.12.2 c) Struktura zástavby

Vn – navrhovaný vilový typ zástavby – z podmínky „*hlavní stavby se na jednotlivých pozemcích umísťují solitérně se stavebními mezerami*“ nijak nevyplývá, že vilový typ by měl měřítkem, objemem, kapacitou a způsobem využití skutečně odpovídat vilovému typu zástavby.

Doplnění typu struktury zástavby *Vn – navrhovaný vilový typ zástavby* neřeší problematiku lokalit, kde je adekvátní umístění pouze rodinných domů, jedná se o případy nevhodného umisťování bytových domů do stabilizovaných ploch smíšených obytných s jednoznačně převažující zástavbou rodinných domů, v bezprostřední návaznosti na převažující zástavbu rodinných domů nebo v lokalitách, kde není zástavba bytových domů např. z důvodů nekapacitního dopravního napojení lokality možná (viz např. konkrétní záměry v lokalitách ul. Kyselovská, ul. Na Sezníku, ul. Vaníčkova, ul. Pod Strání, ul. Mojmírova, ul. Na Trati, ul. Andělská).

V kap. Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje jeho hodnot bodě 3.2.5. je obecně stanoveno „*Regulovat veřejné a soukromé zájmy v území, tj. rozlišit jejich priority: a) posilovat jasnou diferenciaci a hierarchizaci městských prostor, a to veřejných, polosoukromých a soukromých, což umožňuje zejména bloková struktura zástavby*;“ V řadě rozvojových ploch smíšených obytných ale není bloková struktura zástavby navržena, případně je navrhovanou změnou vypuštěna, územní plán tak rezignuje na naplňování stanovené základní koncepce rozvoje města.

Dále viz připomínky ke kap. 4.7. a 4.8.

7.12.2 d) Minimální podíl zeleně

- **e%** - definované podmínky pro stávající podíl zeleně v principu připouštějí nulový podíl zeleně, stávající podíl zeleně je nutné jednoznačně definovat tak, aby bylo zřejmé, že záměrem nelze snížit převažující podíl zeleně na terénu v ploše a je nezbytné zachovat určité procento **opravdu** nezastavěného pozemku v rámci posuzovaného záměru,

- **(číslo)%** - v rozvojových plochách je vhodné upravit podmínky tak, aby bylo zřejmé, že musí být zachováno určité procento **opravdu** nezastavěného pozemku, tj. zeleně na terénu v rámci

posuzovaného záměru, tj. bez zastavěných ploch a podzemních garáží, dále doplnit, že zeleň plní rovněž vytváří vhodné podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami,

- v souladu se schválenou Adaptační a mitigační strategií města požadujeme prověřit možnosti implementace indexu modrozelené infrastruktury (viz požadavek „*hodnota indexu bude reprezentovat zejména vhodné typy vegetace, jejich množství a jejich kondici, hlavním smyslem stanovení indexu je zamezení maximálního zpevnění ploch pozemku s negativním vlivem na zhoršení odtokových poměrů v území, mikroklimatu lokality, pohody pro pobyt člověka, estetického působení lokality a kvality prostředí, tento index tedy ukazuje měřítko mezi jednotlivými opatřeními, z hlediska jejich funkce a účinnosti zvládat ochranu proti záplavám a suchu*“)

8. Vymezení VPS, VPO

- v bodě 8.1.1. *„Veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu“* je chybně v odst. b) – plochy veřejných prostranství - uvedena plocha 15/042P, plocha určená pro vozovnu MHD, která má správně být v odst. a) – plochy dopravní infrastruktury. Tato plocha je dále chybně uvedena i v odst. d) – plocha smíšená výrobní určena pro vozovnu dopravního podniku.

- bod 8.1.3. Veřejně prospěšné stavby pro snižování ohrožení území povodněmi

vzhledem ke zkušenostem, že vlastní stavba PPO se dotýká i souvisejících ploch, pro III. etapu protipovodňových opatření je nutné do VPS zahrnout i navazující plochy veřejných prostranství či komunikací, ne všechny jsou ve vlastnictví města či Povodí Moravy a v rámci komplexní přestavby území včetně přeložek inženýrských sítí se do těchto navazujících ploch zasáhne - je tedy potřeba doplnit zejména plochy veřejných prostranství 06/021S, 06/045S a 06/026S

10. Územní rezervy

Nelze souhlasit s vypuštěním územní rezervy UR-11 *„územní rezerva pro plochu dopravní infrastruktury mezi ulicemi Sladovní a Jablonského (pro základní komunikační síť); za předpokladu prověření nezbytnosti silničního propojení je možné změnou Územního plánu vymezit koridor jako plochu pro dopravní infrastrukturu;“* – uvedená plocha územní rezervy byla vymezena pro budoucí možnost obsluhy severní části Olomouc, zejména pak areálu firmy Farmak, napojením na přeložku silnice I/46 – východní tangenta, pro nákladní dopravu. Při stávajících podmínkách je pro ni limitní podjezd pod železniční tratí v ul. U podjezdu, kdy musí tato vozidla při napojení na dálniční síť pojíždět velkou zastavěnou částí Olomouce. Tudíž nelze souhlasit s argumentací v odůvodnění, že rozvoj využití, pro který bylo toto územní rezervováno, není v daném území v současné době ani ve výhledu pro město potřebný.

12. Územní studie

- v případě rozvojových ploch, ve kterých je potřeba koordinovat rozvoj veřejné infrastruktury (veřejná prostranství, dopravní a technická infrastruktura, stavby pro školství), se jeví jako nezbytné tyto plochy prověřit podrobnější územně plánovací dokumentací (regulačním plánem) nebo územní studií, vhodné je tuto podmínku v případě rozvojových ploch doplnit,

- rovněž v případě, že se jedná o plochu rozvojovou, pro kterou již byla územní studie pořízena, je vhodné podmínku pořízení územní studie v územním plánu ponechat vzhledem k tomu, že vynětí územní studie z evidence územně plánovací činnosti je výkonem státní správy, v některých případech je navíc podmínka pořízení územní studie vypuštěna, aniž by byly do

návrhu změny územního plánu zapracovány plochy veřejných prostranství, které evidovaná územní studie navrhuje, a současně je zrušena podmínka jejího pořízení,

- jako vhodné se jeví ponechat podmínku pořízení územní studie US-92: smíšený provoz tramvajové a železniční dopravy ve stopě železniční trati č. 275 od železniční stanice Olomouc-Řepčín po napojení na navrženou tramvajovou trať u Mlýnského potoka, včetně vymezení obratiště;

- bod 12.3. – lhůtu pro pořízení územních studií je adekvátní stanovit ve vztahu k nabytí účinnosti Souboru změn č. X

13. Regulační plány

- v případě vypuštění podmínky vydání RP v rozvojových plochách je potřeba řešení koordinace rozvoje veřejné infrastruktury ve větší podrobnosti než umožňuje územní plán nahradit adekvátním způsobem (plochy s prvky regulačního plánu nebo územní studie), nelze souhlasit s vypuštěním podmínek pro rozvoj veřejné infrastruktury dle rušených zadání regulačních plánů bez náhrady

14. Etapizace

– vhodné je zvážit sloučení etapizace ET-30 *„Stavební využití ploch 13/045Z, 13/062Z, 13/152Z, 13/153Z a 13/170Z je možné až po vybudování pozemní komunikace v celé délce plochy 13/043Z s napojením na ulici Holainovu“* a ET-33 *„Stavební využití plochy 13/044Z je možné až po vybudování pozemní komunikace v celé délce plochy 13/186Z s napojením na ulici Schweitzerovu a zároveň po splnění podmínek etapizace ET-14“,*

- v případě významných rozvojových lokalit (Slavonín – sever, Pražská – východ, apod.), ve kterých jsou vymezeny plochy veřejné rekreace, je vhodné zahrnout do podmínek etapizace vybudování rekreačního zázemí v rámci těchto ploch,

- vhodné je ponechat etapizace ET-26 *: Realizace tramvajové trati v ulici I. P. Pavlova přes areál Fakultní nemocnice Olomouc je možná až po přestavbě křižovatky ulic Brněnské, Albertovy, Wolkerovy a Velkomoravské a křižovatky ulic Wolkerovy a Polské, včetně zapojení ulice I. P. Pavlova (DS-33),*

- vhodné je doplnit podmínku etapizace vybudování dopravní a technické infrastruktury v rozvojových plochách

A3. Příloha č.2 – Pojmy

- Příloha obsahuje část 1. Pojmy a část 2. Překryvné prvky, přičemž v rámci překryvných prvků jsou stanoveny podmínky využívání území (např. pro ÚSES atd.), což se jeví jako nesystémové a zcela nepřehledné. - v bodě 5.1.2. Koncepce veřejné rekreace ve městě (koncepce parků): je uvedeno „…*Prvky koncepce jsou charakterizovány v Příloze č. 2 (Pojmy)…*“, není zřejmé, o jaké prvky by se mělo dle přílohy č.2 jednat,

- kap. 7. používá pojmy jako např. „park“, „zeleň rekreační krajiny“, které nejsou ale nijak definované

2) Výkresová část

- vymezení plochy stabilizované veřejné rekreace 05/047S (ASO park) neodpovídá aktuálně zpracované studii revitalizace parku – viz https://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/verejna-prostranstvi,

- změna části plochy přestavbové veřejné rekreace 06/082P na plochu veřejného vybavení je v rozporu s územní studií US Lazce Kouty,

- dále viz připomínky k textové části – jednotlivé lokality

Výkres prvků regulačního plánu 2 – Janského

- požadavek na zohlednění investičního záměru města – viz příloha

Výkres technické infrastruktury

- dle Koncepce vodního hospodářství je trasa vodovodní sítě TV-23 vedena ulicí Balcárkovou a zokruhována k ulici Hněvotínská tak, jak je navrženo v platném územním plánu, není nijak odůvodněný návrh zokruhování v jiné trase

Výkres uspořádání krajiny a veřejné zeleně

- oproti platnému územnímu plánu jsou dle výkresu vypuštěny koridory pro malý vodní tok, ochranné zatravnění, koridory pro protierozní opatření, je vypuštěno členění zeleně na zeleň parkovou, zeleň hřbitovů, zeleň ZOO, zeleň rekreační krajiny, zeleň rekreačních nábřeží, s redukcí koncepce krajiny a veřejné zeleně a vypuštěním konkrétních koridorů a ploch nelze souhlasit, mj. vzhledem k rozporu s koncepcí dle schválené Adaptační a mitigační strategie města, dle textové části výroku bodu (79) se přitom prvky protierozní opatření, ochranné zatravnění mj. ve výkrese I/02.4 vymezují, návrh se tak jeví jako zmatečný,

- do výkresu je vhodné zahrnout rovněž plochy vodní a vodohospodářské, které zahrnují zeleň rekreačních nábřeží a zeleň, která je součástí protipovodňových opatření, a dále plochy lesní

3) Další připomínky

Odbor majetkoprávní zaslal odboru strategie a řízení interním sdělením ze dne 24.3.2022 kopie dopisů pro ÚZSVM a MO ČR, kterými je sdělováno, jak jsou užívány pozemky, které byly bezúplatně převedeny do vlastnictví SMOL, a současně tabulky – kontrola bezúplatně převedených pozemků ze SPÚ. Odbor strategie a řízení následně požádal odbor majetkoprávní o sdělení, jaká je lhůta pro jednotlivé pozemky bezúplatně převedené do vlastnictví města, po kterou platí povinnosti vyplývající z právních předpisů pro bezúplatný převod, případně, zda tato lhůta již uplynula. Tyto dokumenty byly interním sdělením následně předány odboru dopravy a územního rozvoje, který je zadavatelem Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc, k ověření podmínek využití jednotlivých pozemků v rámci pořizování Souboru změn č. X Územního plánu Olomouc s cílem zabránit situaci, kdy by městu vznikla povinnost převést pozemek zpět. V této souvislosti uvádíme jako příklad k prověření pozemek parc.č. 849/2 v k.ú. Řepčín.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad textová část: jednotlivé připomínky byly prověřeny, a příslušné formulace textové části většinou buď upraveny se zohledněním připomínek, nebo vráceny k původnímu znění.

Ad 6: koncepce byly upraveny dle připomínek.

Ad 7: jednotlivé formulace byly prověřeny, a upraveny se zohledněním připomínek.

Ad 8: Definice VPS byla upravena

Ad 12, 13: v případě většiny rozvojových ploch je stanovena podmínka pořízení územní studie, případně jsou pro ně na základě evidované studie stanoveny prvky regulačního plánu.

Ad 14: etapizace byly prověřeny a částečně upraveny, včetně zahrnutí podmínky vybudování DI a TI.

Ad výkresová část:

Výkresová část byla upravena dle připomínek.

Ad další připomínky: podmínky bezúplatného převodu byly prověřeny, z tohoto pohledu nebylo nutné návrh upravovat.

N.2 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PŘI VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY

Veřejné projednání o návrhu Souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc a Vyhodnocení Souboru změn č. X/2 na udržitelný rozvoj území, proběhlo ve dnech 21. 7. 2025 a 11. 8. 2025.

K veřejnému projednání o návrhu Souboru změn č. X/2 obdržel pořizovatel připomínky.

(…bude doplněno v průběhu pořizování...)

N.2.1 právnická osoba

(Gasnet, č.j. SMOL/219433/2022)

1. Prosí o aktualizaci mapových podkladů
2. Uplatňuje připomínky k TP01-06:

   TP01: s realizací neuvažuje, propojení STL Olomouc a STL Velký Týnec není reálné, rozdílné tlakové hladiny

   TP02-04: aktualizovat průběh sítí, propojení STL Olomouc, Topolany a STL Olomouc není reálné, rozdílné tlakové hladiny

   TP05-06: s vymístěním VTL RS Slavonínská aktuálně neuvažuje
3. Na území města Olomouc se nachází 4 stanice PKO SKAO, požaduje zanést do ÚPD vč. OP a BP.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Trasa plynovodu TP01 je určena pro obsluhu navržených rozvojových ploch, bude zkrácena, tzn. nebude se propojovat z STL u skladu Kauflandu. TP03 a TP 04 budou vypuštěny. Stanice PKO SKAO budou doplněny do koordinačního výkresu.

N.2.2 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/361670/2025)

Nesouhlasí na pozemcích parc.č. 776/7 v k.ú. Slavonín se změnou parcely na plochu veřejné rekreace. Žádají, aby parcela byla zachována a převedena na plochu pro smíšenou obytnou výstavbu.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Pozemek je dle platného ÚP součástí plochy zemědělské, v rámci změny se na tom nic nemění. Nad převážnou části pozemku (cca 71%) je v platném ÚP vymezena územní rezerva pro plochu veřejné rekreace, ani na tomto se v rámci změny nic nemění. Pouze nad severní částí pozemku došlo ke změně účelu územní rezervy, která je zde vymezena. Územní rezerva pro plochy smíšené obytné a pro veřejné prostranství byla nahrazena územní rezervou pro plochu veřejné rekreace.

Dle § 56 stavebního zákona se územní rezervou rozumí plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Územní rezerva sama o sobě tedy nezakládá jakékoliv legitimní očekávání, že

dotčené pozemky bude možné v budoucnu využít pro stanovené využití. Toto je možné až na základě prověření změnou ÚP – a to bez ohledu na to, zda je nad plochou vymezena územní rezerva, či nikoliv - zrušení územní rezervy případnému budoucímu vymezení zastavitelné plochy tedy nijak nebrání. Stejně tak je možné změnou prověřit i jakékoliv jiné využití, než pro které byla vymezena územní rezerva. Jediným smyslem územní rezervy je zamezit takovým změnám v území, které by do doby prověření změny mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

V rámci zprávy o uplatňování pořizovatel vždy vyhodnotí účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy, tak tomu bylo i v tomto případě. V dané lokalitě není důvod, proč by pozemky bylo nutno chránit před změnami, které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich případné další využití pro bydlení (tím spíš, že sami vlastníci deklarují, že mají v budoucnu tyto pozemky využít pro bydlení, a je tedy v jejich zájmu nečinit žádné kroky, které by toto využití do budoucna znemožnily). Vzhledem k tomu, že převážná část pozemku je dle platného ÚP součástí plochy územní rezervy R.34 pro plochu veřejné rekreace, byla tato územní rezerva vymezena i nad zbývající části pozemku – rezerva je vymezena jednotně nad všemi plochami zemědělskými. Na možnostech využití pozemku se oproti platnému ÚP nic nemění, nadále se jedná o plochu zemědělskou, nad kterou je vymezena územní rezerva.

Možnost nahrazení územní rezervy zastavitelnou plochou smíšenou obytnou nebyla při prověřování územní rezervy podrobněji prověřována, neboť se jedná o pozemky v záplavovém území, kde je dle PÚR možno nové plochy vymezovat jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech – pro vymezení zastavitelné plochy v daném místě neexistuje žádný objektivní důvod, město Olomouc má dostatečnou množnost vymezovat případné nové zastavitelné plochy mimo záplavová území. Dále by se jednalo o neodůvodněný zábor ZPF I. třídy ochrany, na území města se nacházejí i ZPF nižší třídy ochrany, pro případné vymezení nových rozvojových ploch vhodnější.

Rozvoj bydlení sice je veřejným zájmem, ale v daném území nepřevažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF, krajiny, a veřejným zájmem na předcházení živelným katastrofám (minimalizování škod na životech, zdraví, majetku a životním prostředí). Tím spíš, že ze zprávy o uplatňování nevyplynula potřeba vymezení nových rozvojových ploch, a zadání souboru změn, s výjimkou obecného požadavku na prověření ploch územních rezerv, tedy žádný požadavek na vymezení nových ploch pro bydlení neobsahuje. Jen v okolním území v k.ú. Slavonín je navíc vymezeno více než 15 ha návrhových ploch smíšených obytných.

N.2.3 fyzické a právnická osoba

(č.j. SMOL/381331/2025)

Nesouhlasí na pozemcích parc.č. 776/74, 776/8, 776/75, 776/76, 776/82, 776/83, 776/77, 776/78, 776/79, 776/72, 776/73, 776/80, 776/81 v k.ú. Slavonín se změnou z rezervy pro bydlení na tzv. klidovou zónu.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Připomínka je bezpředmětná, podatelé nesouhlasí s řešením, které změna neobsahuje. Od vydání ÚP Olomouc jsou pozemky vymezeny jako zemědělská plocha, nad kterou je vymezena

územní rezerva pro rekreaci, na tom se v rámci změny nic nemění. Obecně dále viz odůvodnění připomínky č. 2

N.2.4 fyzická osoba

(č.j. SMOL/382548/2025)

Nesouhlasí na pozemku parc.č. 776/6 v k.ú. Slavonín se změnou účelu územní rezervy pro plochu smíšenou obytnou na rezervu pro plochu rekreace na oddechových plochách.

Změna porušuje legitimní očekávání vlastníka – pozemek byl dle dosavadního ÚP zařazen jako rezerva pro výstavbu RD, při nabytí pozemku vycházel z předpokladu jeho budoucího využití právě k tomuto účelu. Změna funkčního využití bez náhrady významně snižuje hodnotu pozemku i jeho praktickou využitelnost.

Návrh změny neobsahuje přesvědčivé a přezkoumatelné důvody, proč má být dotčené území vyňato z rezervy pro bydlení, ani jakým způsobem se tím řeší veřejný zájem.

Navržená změna prakticky znemožní stavební využití pozemku, čímž dojde k omezení vlastnického práva.

Změna odporuje potřebám rozvoje bydlení v lokalitě. Odstranění stavebních rezerv jde proti cílům zvyšování dostupnosti bydlení v Olomouci.

Změna odporuje stávajícímu faktickému využití, stavu a zastavěnosti celé lokality.

„Revize rozvojových ploch“, „ochrana krajinného rázu“ nebo „zvýšení kvality veřejného prostoru“ samy o sobě nestačí jako dostatečné a konkrétní odůvodněné změny územního plánu, pokud mají za následek omezení vlastnických práv. Změna musí být konkrétně zdůvodněná a přiměřená.

Nevyužití pozemku, který se nachází uvnitř kompaktního intravilánu v souladu s principy udržitelného rozvoje.

Pozemek nesplňuje kritéria městské klidové zóny.

Žádá, aby celý pozemek (pravděpodobně jeho část dotčená územní rezervou) zůstal i nadále vymezen jako plocha rezervy pro bydlení.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Přestože to není výslovně uvedeno, připomínka se evidentně vztahuje pouze k jižní části pozemku parc.č. 776/6; severní část pozemku je vymezena jako součást zastavitelných ploch smíšených obytných a veřejných prostranství, a na tomto se v rámci změny nic nemění.

Ad1: pozemek (jeho předmětná část) je od data nabytí účinnosti ÚP Olomouc vymezen jako součást plochy zemědělské, a změna na tomto nic nemění - stanovené funkční využití pozemku tedy zůstává beze změny. Nad touto částí pozemku byly vymezeny 2 územní rezervy pro plochu smíšenou obytnou, a územní rezerva pro plochu veřejných prostranství. I v tomto smyslu se tedy podmínky využití pozemků nemění, mění se pouze účel, pro který je územní rezerva vymezena. Praktická využitelnost pozemků (pozemky je možné využívat v souladu s podmínkami využití ploch zemědělských, s omezením daným podmínkami stanovenými územním plánem pro územní rezervy) se tedy nijak nemění.

Dle § 56 stavebního zákona se územní rezervou rozumí plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen změnou územně plánovací dokumentace. Územní rezerva sama o sobě tedy nezakládá jakékoliv legitimní očekávání, že dotčené pozemky bude možné v budoucnu využít pro stanovené využití. Toto je možné až na základě prověření změnou ÚP – a to bez ohledu na to, zda je nad plochou vymezena územní rezerva, či nikoliv. Stejně tak je možné změnou prověřit i jakékoliv jiné využití, než pro které byla vymezena územní rezerva. Jediným smyslem územní rezervy je zamezit takovým změnám v území, které by do doby prověření změny mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

Ad 2: Dle § 56 stavebného zákona v rámci zprávy o uplatňování pořizovatel vždy vyhodnotí účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy, tak tomu bylo i v tomto případě. Není zřejmý žádný konkrétní důvod, proč by pozemky v této lokalitě bylo nutno chránit před změnami, které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich případné další využití pro bydlení (tím spíš, že sami vlastníci deklarují, že mají v budoucnu tyto pozemky využít pro bydlení, a je tedy v jejich zájmu nečinit žádné kroky, které by toto využití do budoucna znemožnily).

Ad 3: Navržená změna účelu územní rezervy nemá žádný vliv na možnost stavebního využití pozemku, podmínky zůstávají stejné, viz výše. K žádnému omezení vlastnického práva tedy nedochází.

Ad 4, 5: Změna účelu územní rezervy nemá žádný vliv na výměru vymezených rozvojových ploch pro bydlení, a sama o sobě nijak nebrání případnému budoucímu vymezení ploch nových. Pozemek je v celém rozsahu využíván pro zemědělství, stejně jako veškeré další pozemky jižním a jihovýchodním směrem. Jedinou změnou je změna účelu územní rezervy na územní rezervu pro plochu rekreace na oddychových plochách. Účel rezervy logicky neodpovídá stávajícímu využití lokality (pozemků), v opačném případě by nebylo třeba územní rezervu nad plochou vymezovat.

Celá plocha je tvořena ZPF I.třídy ochrany, navíc v záplavovém území – je tedy velice omezeně využitelná pro budoucí zastavitelné plochy. Naopak dle ZÚR Olomouckého kraje je plocha součástí plochy k ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot nadmístního významu, konkrétně rekreačního krajinného celku RKC Olomoucko – jih. Z tohoto důvodu je nad převážnou částí zemědělských ploch vymezena územní rezerva pro rekreaci.

Ze zprávy o uplatňování nevyplynula potřeba vymezení nových rozvojových ploch, a zadání souboru změn, s výjimkou obecného požadavku na prověření ploch územních rezerv, tedy žádný požadavek na vymezení nových ploch pro bydlení neobsahuje. Jen v okolním území v k.ú. Slavonín je navíc vymezeno více než 15 ha návrhových ploch smíšených obytných.

Ad 6: jak je již uvedeno výše, pouhá změna účelu územní rezervy, bez jakékoliv změny podmínek využití územních rezerv, nemá za následek žádné omezení vlastnických práv.

Ad 7: smysl tohoto bodu není zcela zřejmý. Nejedná se o pozemek v „intravilánu“, stávajícímu ani budoucímu využití pozemku v souladu s principy udržitelného rozvoje změna účelu územní rezervy nijak nebrání. Pokud se jedná o možné vymezení pozemků pro bydlení, k tomu viz výše.

Ad 8: Z připomínky není nijak zřejmé, v čem konkrétně pozemek neumožňuje teoretické extenzivní relaxační nebo rekreační a sportovní využití s minimalizací staveb (viz metodický pokyn MMR Standard vybraných částí ÚP). Navíc jak již bylo zmíněno výše, vymezení

stabilizované plochy zemědělské se změnou nijak nemění, pro případné vymezení plochy rekreace na oddechových plochách by byla nutná změna ÚP.

N.2.5 fyzická osoba

(č.j. SMOL/317129/2025)

Nesouhlasí s vymezením zastavitelných ploch SU.15-173, SU.15-082, SU.15-083. Nesouhlas odůvodňuje ztrátou kvalitní zemědělské půdy, negativním dopadem na krajinný ráz a životní prostředí, zvýšením dopravní zátěže a tlakem na infrastrukturu, rozporem s principy udržitelného rozvoje, a existencí jiných vhodných ploch k výstavbě. Požaduje, aby daná plocha byla nadále vedena jako územní rezerva.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Plochy jsou vymezeny na místě prověřované územní rezervy. Území ze západní i východní strany sousedí s plochami smíšenými obytnými. Část těchto ploch je stabilizovaných, v části probíhá výstavba, v části se výstavba projekčně připravuje. Vymezením zastavitelných ploch na místě rezervy dojde ke zcelení zastavěného území, a dále k hospodárnému využití dopravní a technické infrastruktury (která je buď již stávající, nebo je připravována ve vazbě na zástavbu navazujících ploch). K záboru ZPF bylo vydáno kladné stanovisko dotčeného orgánu - Ministerstva životního prostředí. Ani v platném ÚPO nebylo toto území vymezeno jako hodnotná část krajiny, zastavění tohoto území tedy nebude mít zásadní dopad na krajinný ráz. Jak již bylo uvedeno výše, jedná se o pás nezastavěného území, obklopený ze dvou stran zástavbou, historicky byly tyto pozemky využívány jako pole. Estetická a přírodní hodnota území nebude tedy případnou zástavbou zásadně narušena.

N.2.6 fyzická osoba

(č.j. SMOL/382433/2025)

Nesouhlasí na pozemcích parc.č. 161/1 a 159/1 v k.ú. Chomoutov se změnou zastavitelné plochy smíšené obytné na plochu zemědělskou všeobecnou, s územní rezervou R.67 a R.73.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Zastavěný stavební pozemek parc.č. 161/1 byl na základě dohody s Agenturou ochrany přírody a krajiny vymezen částečně jako součást stabilizované plochy smíšené obytné SU.18-006, zčásti jako součást návrhové plochy smíšené obytné SU.18-139, v transformační ploše T.1806. Pozemek parc.č. 159/1 je nezastavěný, nachází se v záplavovém území, a zřejmě i z tohoto důvodu byla vymezená zastavitelná plocha 18/040 Z, jejíž byl součástí, dlouhodobě nevyužitá. Pozemky v této ploše byly tedy vymezeny dle současného využití jako součást plochy zemědělské. Vzhledem k tomu, že do budoucnosti představují jednu z mála možností budoucího rozvoje obytné zástavby (nacházejí se uvnitř území, které bude v budoucnu chráněno PPO) v této městské části, která se celá nachází v záplavovém území Moravy, je nad nimi vymezena územní rezerva R.73 pro plochu smíšenou obytnou.

N.2.7 fyzická osoba

(č.j. SMOL/373920/2025)

Shodná s připomínkou č. 6

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 6

N.2.8 fyzická osoba

(č.j. SMOL/391723/2025)

Shodná s připomínkou č. 6

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 6

N.2.9 fyzická osoba

(č.j. SMOL/400135/2025)

Shodná s připomínkou č. 6

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 6

N.2.10 fyzická osoba

(č.j. SMOL/393233/2025)

Nesouhlasí na pozemcích parc.č. 161/2 a 159/3 v k.ú. Chomoutov se změnou zastavitelné plochy smíšené obytné na plochu zemědělskou všeobecnou, s územní rezervou R.73.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Pozemek parc.č. 161/2 je zčásti součástí stabilizované plochy smíšené obytné, zčásti součástí zastavitelných ploch smíšené obytné a veřejných prostranství všeobecných. Územní rezerva R.73 se jej nijak netýká. Pozemek parc.č. 159/3 se nachází v záplavovém území, do doby realizace protipovodňové ochrany Chomoutova je pro zástavbu nevyužitelný. Vzhledem k tomu, že do budoucnosti představuje jednu z mála možností budoucího rozvoje obytné zástavby (nacházejí se uvnitř území, které bude v budoucnu chráněno PPO) v této městské části, která se celá nachází v záplavovém území Moravy, je nad ním vymezena územní rezerva R.73 pro plochu smíšenou obytnou.

N.2.11 fyzická osoba

(č.j. SMOL/374177/2025)

Navrhuje vymezit část pozemku parc.č. 632/3 k.ú. Svatý Kopeček v areálu ZOO, kterou má v úmyslu koupit, vymezit jako plochu smíšenou obytnou – součást pozemku parc.č. 674/2 k.ú. Samotišky.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Dle §13 vyhlášky č. 157/2004 Sb. území se člení územním plánem na plochy a koridory, které se s přihlédnutím k účelu a podrobnosti popisu a zobrazování v územním plánu vymezují zpravidla o rozloze větší než 2000 m2. Pozemek parc.č. 632/3 k.ú. Svatý Kopeček je v celém rozsahu součástí areálu ZOO, plošný rozsah části pozemku navrhované k vymezení jako plocha smíšená obytná je cca 150 m2, což je v měřítku ÚP nezobrazitelné. Pozemek má být navíc součástí pozemku RD na území sousední obce, mělo by tedy nejprve dojít k úpravě hranice katastrálního území.

N.2.12 fyzická osoba

(č.j. SMOL/380473/2025)

Požaduje sjednocení výškové regulace v plochách SU.05-099 a SU.05-106. Rozdílnou výšku 7/10 a 11/15 považuje za diskriminační.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Plocha SU.05-106 je vymezena jako plocha s prvky regulačního plánu. Ve výkrese PRP U.031 byla snížena výška zástavby na úroveň 7/10 m, výšková hladina je tedy sjednocena.

N.2.13 fyzické osoby

(č.j. SMOL/381820/2025)

Nesouhlasí s návrhem změny, který dle něj zahrnuje záměr vedení příjezdové komunikace přes pozemek parc.č. 895 k.ú. Lošov. Požadují, aby pozemek zůstal v původním funkčním využití bez zásahu veřejné infrastruktury.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Připomínka je bezpředmětná, veřejné prostranství je vymezeno již v platném ÚP, v rámci změny se zde nic nemění. V rámci pořizování platného ÚP byl návrh řádně projednán, k navrženému řešení nebyly uplatněny žádné námitky ani připomínky. Převážná část pozemku je vymezena v zastavitelných plochách, ty jsou bez vzniku veřejných prostranství pro jejich obsluhu nevyužitelné. Vymezení veřejných prostranství tedy hodnotu pozemku nesnižuje, naopak je nezbytným předpokladem jeho případného zhodnocení jako stavebního pozemku – stávajícímu využívání pozemku pro zemědělství přitom nijak nebrání. Severojižní větev veřejného prostranství navíc kopíruje trasu stávající polní cesty, tudíž odpovídá současnému využití.
V rozporu s tvrzením podatelů v lokalitě neexistují možnosti vedení komunikace, které by nezasahovaly do soukromých pozemků. Předmětný pozemek představuje jedinou možnost trasování dopravního napojení zastavitelných ploch v západní části lokality na Strážích – navržená veřejná prostranství tedy jsou jednoznačně ve veřejném zájmu.

N.2.14 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/394816/2025)

Nesouhlasí s návrhem změny, který zahrnuje záměr vedení příjezdové komunikace přes pozemek parc.č. 915 k.ú. Lošov. Požadují, aby pozemek zůstal v původním funkčním využití bez zásahu veřejné infrastruktury. Navrhovaná změna by znamenala zásah do vlastnických práv,

snížení hodnoty, narušení soukromí. Záměr vedení komunikace nebyl s vlastníky konzultován, a neexistuje žádný veřejný zájem, který by zásah zdůvodňoval. V okolí existují alternativní možnosti vedení komunikace, které by nezasahovaly do soukromého vlastnictví.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Připomínka byla bezpředmětná, veřejné prostranství je vymezeno již v platném ÚP, v rámci změny se zde nic nemění. V rámci pořizování platného ÚP byl návrh řádně projednán, k navrženému řešení nebyly uplatněny žádné námitky ani připomínky.

Pozemek představuje přístup do rozvojové lokality, se zastavitelnými plochami, ty jsou bez vzniku veřejných prostranství pro jejich obsluhu nevyužitelné. Středem pozemku prochází stávající polní cesta, ostatní části pozemku tvoří travní porost, využívaný pro skládku dřeva. Vymezení plochy veřejného prostranství tedy odpovídá stávajícímu využití pozemku, a není zřejmé, jakým způsobem má snižovat jeho hodnotu a narušovat soukromí. V rozporu s tvrzením podatelů v lokalitě neexistují možnosti vedení veřejných prostranství, které by nezasahovaly do soukromých pozemků, páteřní trasa veřejného prostranství v celém rozsahu, tedy i na navazujících pozemcích jižním směrem, logicky kopíruje trasu stávající cesty, doložené na leteckých snímcích již v 60. letech 20.stol.

N.2.15 fyzická osoba

(č.j. SMOL/382436/2025, SMOL/397142/2025)

Konkrétní obsah připomínky není zřejmý, týká se možnosti využití ploch individuální rekreace. Navrhuje vymezit pozemky parc.č. 655/4, 655/40, 655/41, 655/43, 655/47 k.ú. Černovír jako samostatnou plochu s odlišnou regulací, kterou ovšem nespecifikuje, s výjimkou návrhu výškové hladiny zástavby 4/7 m. Dále pouze obecně zmiňuje, že plochá má sloužit pro bydlení, pro rekreaci veřejnosti (objekty pro stravování za účelem rekreace v soukromém areálu), a “pro rekreační zástavbu umožňující soukromí a odpočinek”, a zmiňuje nutnost min. 2 hospodářských objektů pro údržbu areálu a vodní plochy.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Připomínka byla nekonkrétní, a neposkytuje tak podklad pro případnou úpravu návrhu. Není zřejmé, k jakému konkrétnímu účelu a v jakém rozsahu mají být pozemky v budoucnu využívány, a jaké případné úpravy regulačních podmínek ÚP jsou proto navrhovány, s výjimkou změny výšky zástavby. Výšková hladina 3/5 m je stanovena jednotně pro všechny plochy individuální rekreace, s ohledem na jejich polohu ve volné krajině, a tedy jejich vliv na krajinný ráz. Tato výška nijak nebrání stavbě rekreačních chat, a splňuje ji i většina chat stávajících. Není nijak zdůvodněno, proč právě pro tuto plochu by měla být stanovena regulace odlišná.

N.2.16 fyzická osoba

(č.j. SMOL/383713/2025)

Nesouhlasí s budoucí realizací poldru v ploše T.2819 (PP20), při Zolově ulici. Již dříve navrhovali pro poldr plochu, vymezenou pod označením K.2801 (PP10), ale zůstal vymezen i tento poldr.

Dle podatelky problém s povodňovými stavy na Nemilance nastává pouze tehdy, když koryto není řádně čištěno, a když se po dešti valí korytem velké množství vody s odpadem a zbytky travin, které ucpávají česlo. Pokud by se realizoval poldr PP10. dokázal by zachytit množství vody, a současně by se vyčistil zarostlý prostor, kde se zdržují lidé bez domova, kteří zde zanechávají různý odpad, který pak zanáší česlo.

V místě východní části navrhovaného poldru PP10, zarostlém nálety, byla dříve louka s rybníčkem. Při demolici domů na Nové Ulici se místo zavezlo sutinami a zeminou, zvýšením terénu tak ztratilo funkci mokřadu s přirozenou retenční schopností.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Vzhledem k tomu, že hydrotechnická studie, ze které vyplynula potřeba poldru PP-20 na Nemilance, již není aktuální, budou podklady aktualizovány, a na základě toho bude případně prověřena možnost zrušení poldru PP-20.

Prověření podmínek předmětné plochy bylo vyčleněno ze Souboru změn jako samostatná změna ÚP X/2F.

N.2.17 fyzická osoba

(č.j. SMOL/392666/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 16. Nesouhlas odůvodňuje tím, že poldr K.2801 byl navržen jako náhrada za stávající poldr T.2819. Přestože je v návrhu změny územního plánu vymezen nový poldr K.2801, původní poldr T.2819 zůstal v dokumentaci zachován. Pokud je tedy navržen nový poldr na jiné lokalitě, funkce starého poldru T.2819 se stává nadbytečnou a jeho ponechání v územním plánu postrádá smysl a omezuje využití pozemku v jeho vlastnictví.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 16.

N.2.18 fyzická osoba

(č.j. SMOL/399442/2025)

Nesouhlasí s budoucí realizací poldru v ploše T.2819 (PP20), při Zolově ulici, na pozemcích parc.č. 79/1, 81/1, 81/2 k.ú. Slavonín.

Nesouhlas odůvodňuje tím, že výstavba poldru je nehospodárná, neúčelná a neefektivní. Jako konkrétní důvody uvádí: bezprostřední blízkost inženýrských sítí, zvýšené riziko zatopení sklepů, ztrátu přístupu k zemědělskému pozemku, likvidaci vzrostlých stromů, zanášení poldru nečistotami, vznik hnilobných procesů a zápachu, náročnost údržby a nedostatečnou péči města, a existující funkční opatření, realizovaná v letech 2009 - 2011: rozšíření skruže, instalaci šikmých česel, vybudování příjezdové cesty pro TSMO, a výstavbu retenční nádrže o 100m výše. Tato opatření považuje za plně dostačující.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 16.

N.2.19 fyzická osoba

(č.j. SMOL/399437/2025)

Nesouhlasí s budoucí realizací poldru v ploše T.2819 (PP20), při Zolově ulici.

Nesouhlas odůvodňuje ohrožením svého majetku, hygienickými a ekologickými riziky, hydrologickými riziky, a nehospodárností a neúčelností stavby. Skutečné příčiny povodní na Nemilance spatřuje v ucpané skruži na Nemilance, což bylo odstraněno provedenými technickými opatřeními. K ochraně před povodněmi dle něj postačí pravidelná údržba koryta Nemilanky.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 16.

N.2.20 právnická osoba

(ALTIUS Invest s.r.o., č.j. SMOL/401905/2025)

Nesouhlasí s vymezením plochy vodní a vodohospodářské (WU-28.140) na pozemcích parc.č. 91 a 93 v k.ú. Slavonín, a s vymezením této plochy jako veřejně prospěšné stavby VN-28.140 pro poldr (PP20), při Zolově ulici. Požadují plochu vymezit jako smíšenou obytnou.

Vymezení plochy je neopodstatněné, v čemž se odvolávají na závěry studie “Namilanka - vyhodnocení vlivu lokality Zolova na odtokové poměry v zájmovém území” z roku 2021, dle které vzhledem k omezenému retenčnímu prostoru by nebylo snížení povodňových škod významné.

Vzhledem k uvedenému považují vymezené předmětné plochy za veřejně prospěšnou stavbu ke snižování nebezpečí v území za neproporciální v porovnání s jejich vlastnickými právy.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 16.

N.2.21 právnická osoba

(Japema s.r.o, č.j. SMOL/391624/2025)

Navrhuje v rámci plochy T.1315 navýšení zastavěnosti ze 40 na 50 %. Pozemky parc.č. 750 a 63/1 k.ú. Nové Sady jsou předmětem směny, součástí smlouvy je i ověřená koncepční studie výstavby BD. V rámci studie je řešena zastavěná plocha domu 631 m2, což stanovená zastavěnost 40% neumožňuje.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Navýšení zastavěnosti bylo prověřeno na základě studie záměru. Jedná se o urbanisticky exponovanou polohu na nároží, v zakončení uliční fronty, a současně v relativně stísněné poloze mezi stávajícími ulicemi, stokami a řekou. Navržená hodnota zastavěnosti zde tedy má své opodstatnění.

N.2.22 fyzická osoba

(č.j. SMOL/391213/2025)

Nesouhlasí s navrženými PRP U.010 na pozemcích parc.č. 776/11, 776/12, 776/13, 776/14, k.ú. Slavonín. Regulace znemožní využití pozemků pro výstavbu RD na dobu neurčitou, z důvodu problematických vlastnických vztahů. Uvádí, že vlastníci stávající komunikace nesouhlasí s rozšířením jejich komunikace, regulační prvky striktně omezí jiné možnosti přístupu.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Z připomínky není zřejmé, které konkrétní regulační prvky jsou problematické, ani není navržena žádná případná úprava regulačních prvků. Navržená regulace vychází z evidované územní studie, přičemž pouze zpřesňuje podmínky pro umístění staveb – základní urbanistická kostra území je dána vymezením ploch s rozdílným způsobem využití - plochami smíšenými obytnými a plochou veřejných prostranství všeobecných, které člení území na jednotlivé stavební bloky. Předmětné pozemky ze dvou stran sousedí se stávajícími komunikacemi, regulační prvky jsou navrženy tak, aby pozemky bylo možné napojit z těchto komunikací, případně jakékoliv jiné komunikace ve vymezených veřejných prostranstvích. Konkrétní dopravní řešení regulační prvky neurčují.

N.2.23 právnická osoba

(Pronemora N1, č.j. SMOL/390615/2025)

Navrhuje v ploše SU.10-016 navýšit výšku na 19/19 m, a ve východní části plochy umožnit výšku 38 m. V ploše připravuje zástavbu 10 bytových domů, výškové řešení koresponduje s výškou stávajících výrobních budov v areálu a současně komunikuje se zástavbou na druhé straně železničního koridoru. Tvoří tak přirozený přechod o vysokých budov v přednádraží k bytové zástavbě v Hodolanech.

Připomínka byla zohledněna částečně.

Odůvodnění:

V rámci změny byla pro plochu původně navržena výška 14/18m, stávající maximální výška průmyslových objektů v ploše je cca 18m. Navržená výška 19/19 m tedy nepředstavuje zásadní rozdíl, který by znamenal nesoulad s cíli a úkoly územního plánování, tím spíš, že zástavba v ploše je podmíněna pořízením územní studie, která podrobněji prověří konkrétní hmotové řešení zástavby v částech navazujících na stávající, podstatně nižší zástavbu. Stanovená maximální výška tedy byla upravena na hodnotu 19/19 m.

Naproti tomu navrhovaná výška 38 m není v souladu s cíli územního plánování chránit a rozvíjet civilizační hodnoty území, a vytvářet harmonické prostředí pro život obyvatel. Na předmětnou plochu přímo navazuje stabilizované obytné území s rodinnými a bytovými domy, s převažující výškou 2 NP, zcela výjimečně 4 NP, tj. cca 14 m. Dominantou okolního území je kostel P. Marie Pomocnice Křesťanů, pohledově zakončující páteřní Smrčkovu ulici. Dominanta výšky 38 m, navrhovaná bez jakéhokoliv podrobnějšího prověření územně plánovacím podkladem, by tak 3-4násobně překračovala výšku okolní zástavby, bez přirozené návaznosti a urbanistické logiky, a nežádoucím způsobem by konkurovala dominantě kostela.

N.2.24 fyzická osoba

(č.j. SMOL/389867/2025)

V PRP U.022 navrhuje část pozemku parc.č. 298/2 k.ú. Holice u Olomouce, vymezenou jako nestavební blok, změnit na součást stavebního bloku s možností stavby RD. Veřejná zeleň není v dané lokalitě potřebná, přiložená stanoviska Moravské vodárenské a Povodí Moravy dokládají, že na pozemku lze umístit RD při dodržení ochranných pásem kanalizace a vodního toku.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Dokumentace přiložená k připomínce prokazuje, že na pozemku je možné umístit RD, bez zásahu do OP kanalizace a vodního toku. PRP tedy bylo žádoucí upravit, navržené řešení směřuje k dotvoření souvislého bloku a hospodárnému využití zastavěného území, a tedy je v souladné s cíli a úkoly územního plánování.

N.2.25 fyzická osoba

(č.j. SMOL/387509/2025)

Nesouhlasí s rozšířením plochy dopravy všeobecné DU.27-145 na pozemek parc.č. 673/2 k.ú. Nemilany

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Důvodem rozšíření plochy dopravy je plánované zdvoukolejnění železniční trati, které není možné bez zásahu do bezprostředně sousedících pozemků. Jedná se tedy zásah do vlastnického práva ve veřejném zájmu, v nezbytně nutné míře, na základě studie proveditelnosti.

N.2.26 fyzická osoba

(č.j. SMOL/399032/2025)

Nesouhlasí s rozšířením plochy dopravy všeobecné DU.27-145 na pozemky podél Kopretinové ulice v Nemilanech. Rozšíření pravděpodobně souvisí se zkapacitněním trati, ale v odůvodnění změny je uvedeno, že šířka ploch DI je zde dostatečná.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 25

N.2.27 fyzická osoba(

(č.j. SMOL/401170/2025)

Nesouhlasí s rozšířením plochy dopravy všeobecné DU.27-145 na pozemky podél Kopretinové ulice v Nemilanech. Rozšíření pravděpodobně souvisí se zkapacitněním trati, ale v odůvodnění změny je uvedeno, že šířka ploch DI je zde dostatečná.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 25

N.2.28 fyzická osoba

(č.j. SMOL/388687/2025)

Požaduje zrušení územní rezervy R.41 na parcele 196 k.ú.Droždín. Již více než 70 let je pozemek zapsán v KN jako zahrada, v roce 2008 bylo provedeno jeho oplocení. V současné době je zahrada osázena novými ovocnými stromy. Je nepřijatelné, aby byl pod záminkou „vyššího zájmu“ vyvlastněn soukromý majetek, postup je zásadním porušením občanských práv.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Územní rezerva je nad uvedeným pozemkem vymezena i platném územním plánu, v rámci změny tedy nedochází k omezení vlastnického práva. Samotná územní rezerva je pak pouze částečným omezením vlastnického práva nemožností realizovat trvalé stavby, pro užívání ovocného sadu tedy nepředstavuje jakékoliv omezení. Vzhledem k tomu, že se jedná o územní rezervu pro budoucí veřejná prostranství, která propojí stávající uliční síť a umožní obsluhu přilehlých ploch, účel vymezení územní rezervy nadále trvá.

N.2.29 fyzická osoba

(č.j. SMOL/388922/2025)

Navrhuje sjednocení výšky zástavby pro plochy SU.10-040 a SU.10-043. V lokalitě byly zahájeny projekční práce s návrhem umístění bytového domu v celé šířce pozemku parc.č. 223/1 v linii stavební čáry ul. Lipenské. Změna zásadním způsobem ovlivňuje výškovou zonaci objektu. V případě návrhu dvou samostatných objektů s rozdílnou výškou stavby budou celkové proporce staveb vůči měřítku okolní zástavby zásadně narušeny, neboť se nepředpokládá dostavba bloku v krátkodobém horizontu. Úvaha výstavby objektu s převažující výškou zástavby plochy SU.10-040 je neefektivní. Optimálním řešením je nynější regulace 10/14 m.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Umístění bytového domu v celé šířce pozemku parc.č. 223/1 neumožňuje plocha veřejného prostranství, procházející napříč pozemkem, toto se změnou nijak nemění. Rozdílná výška v blocích, oddělených ulicí, je zcela přirozená vlastnost městské struktury. Jižní část plochy 10-040 byla vzhledem k jejímu charakteru a poloze při Lipenské ulici vymezena jako návrhová plocha SU.10-245 s výškou 14/18 m.

N.2.30 fyzická osoba

(č.j. SMOL/389030/2025)

Nesouhlasí s vymezením plochy rekreace na pozemcích parc.č. 416/25, 416/30, 416/31 k.ú. Povel, žádá vymezení plochy smíšené obytné. Návrh je neproporciální a pozemky zcela znehodnocuje.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Pozemky se nacházejí v zastavitelné ploše Z.1303, kde jsou vymezeny návrhové plochy smíšené obytné v rozsahu více než 15 ha. Vymezení návrhových ploch smíšených obytných takového rozsahu není možné bez současného vymezení ploch veřejných prostranství - viz § 20 odst. c) vyhlášky č. 157/2024 Sb. V případě ploch západně od Schweitzerovy ulice se jedná o území, jehož vlastnická struktura a parcelace neumožňuje vymezení veřejného prostranství (plochy RO.13-183 a RO.13-209) v poloze, kde by byl proporciálně stejný zásah do všech pozemků. Z tohoto důvodu byly předmětné návrhové plochy podmíněny pořízením územní studie US.152, a uzavřením plánovací smlouvy PS.03: Schweitzerova, jejímž obsahem je zejména vzájemná povinnost města a stavebníka poskytnout si součinnost při realizaci:

a) záměru v plochách SU.13-041, SU.13-198 a SU.13-199,

b) veřejné infrastruktury v plochách PU.13-197, RO.13-183 a RO.13-209 a další související veřejné infrastruktury dle jejího prověření v územní studii US.152.

N.2.31 fyzická osoba

(č.j. SMOL/396790/2025)

Shodná s připomínkou č. 30

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka 30

N.2.32 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/401074/2025)

Připomínka se týká celé návrhové plochy Z.1303 v k.ú. Slavonín (plochy PU.13-196, SU.13-064 a RO.13-209. Návrh nerespektuje základní urbanistickou zásadu, podle níž má uliční síť sloužit k logickému a funkčnímu rozdělení území na přibližně stejné bloky a tím zajisti přehlednou, čitelnou a funkční strukturu zástavby. Nesouhlasí, aby plocha Z.1303 byla protnuta komunikací (PU.13-196), která dále povede navrhovaným parkem. S ohledem na rozsah okolní zástavby a dostupnost komunikací se jeví navrhované umístění cesta jako zcela nadbytečné a rušivé, a umenšuje plochu využitelnou k bydlení. Rozdělení plochy cca 300 x 300 m další komunikací je zcela neúčelné, neboť stávající dopravní řešení je dostačující. Pořizovatel vůbec neprokázal nezbytnost vedení nové pozemní komunikace v dané trase ve světle stávající adekvátní obsluhy území (v blízkosti navrhované komunikace již pozemní komunikace existuje – ul. Hraniční), event. nemožnost umístit pozemní komunikace na jiný pozemek.

S ohledem na povinnost volby nejméně zatěžujícího řešení je možno navrhnout vedení komunikace v blízkosti vodoteče, na pozemcích parc.č. 1173 a 1172/1 k.ú. Slavonín, ve vlastnictví SMOl a ČR. Neexistuje racionální zdůvodnění toho, proč by měla v dané oblasti pozemní komunikace vést směrem z východu na západ přes soukromý pozemek, když dopravní napojení může být realizováno z jihu na sever, a to navíc přes pozemky ve vlastnictví veřejnoprávních korporací.

Začlenění komunikace do navrženého parku je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, neboť nevede k harmonickému uspořádání funkčního využití území a nechrání podmínky příznivého životního prostředí. Rozděluje plochu zeleně, čímž snižuje kvalitu prostředí a brání vzniku harmonického prostředí pro každodenní život obyvatel - znehodnocuje základní účel parku, kterým je klidová plocha bez rušivých prvků. Narušuje urbanistickou celistvost, estetickou hodnotu a ekologickou funkci zelené infrastruktury. dochází ke střetu mezi zájmem na dopravní infrastrukturu a zájmem na zachování celistvosti a funkčnosti veřejného parku.

Navrhovaný park je neuceleného několikaúhelníkového tvaru, a dále je navržen v nezáplavové oblasti, která má primárně sloužit k výstavbě. Vymezovat park v nezáplavovém území, když je k dispozici ekvivalentní plocha v Q100, je v rozporu s prioritou Politiky územního rozvoje České republiky. Navrhují přesunout park v celém rozsahu do záplavového území Q100.

Vlastníci dále považují za důležité zdůraznit, že v případě schválení změny územního plánu v navrhovaném rozsahu dojde bez dalšího ke znehodnocení dotčených pozemků.

Navržená pozemní komunikace ukládá vlastníkům zjevně nepřiměřenou zátěž neboť tato je navržena konkrétně v převážné části pozemku parc.č. 531/1 (v rozsahu cca 85 %). Tím dochází k nerovnému a neospravedlnitelnému rozložení zátěže ukládané jednotlivci ve veřejném zájmu.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Navržená ulice člení území na bloky přibližně stejné velikosti, a umožňuje intenzivnější a tedy hospodárnější využití pozemků v souladu s cíli a úkoly územního plánování Obecně tedy nedochází ke znehodnocení soukromého vlastnictví, ale jsou naopak utvořeny podmínky pro jeho zhodnocení. Trasa navazuje na stávající ulice, čímž zajišťuje prostupnost a logické řešení DI. Trasování ve směru V-Z je dáno mimo jiné jediným možným vedením technické infrastruktury směrem k Schweitzerově ulici - veřejné prostranství logicky sleduje trasu inženýrských sítí. Přesto byla upravena trasa veřejného prostranství zejména v jeho západní části tak, aby zásah do jednotlivých soukromých pozemků byl více proporciální.

Pozemky parc.č. 1173 a 1172/1 k.ú. Slavonín jsou v celém rozsahu součástí ploch veřejných prostranství, přičemž je naprosto nepodstatné, zda tato veřejná prostranství primárně budou sloužit rekreaci, nebo dopravě. I při rozdělení komunikací jsou parky natolik veliké (cca 2 a 3 ha), že není nijak narušena jejich celistvost a rekreační funkce.

Jediná část plochy Z.1303 nezaplavená v roce 1997 byla právě část odpovídající plochám SU. 13-207 a 13-064, plocha RO.13-182 (park západně od vodoteče) byla zaplavena. Celá část plochy východně od vodoteče je součástí záplavového území. Park se tedy v celém rozsahu vymezuje buď v záplavovém území Q 100, nebo v ploše mimo stanovené záplavové území, která však také byla v roce 1997 reálně zaplavena. Rigidní sledování hranice záplavového území Q 100, od jehož vyhlášení bylo navíc realizováno několik etap PPO, by znamenalo výrazně neproporciální umístění veřejného prostranství ve vztahu k jednotlivým vlastníkům v území. Parky jsou navrženy v logické poloze v centrální části celého území, tak aby každý z nich přirozeně navazoval na jednu jeho polovinu, a byl umístěn v přiměřené docházkové vzdálenosti.

N.2.33 právnická osoba

(ŘSD, č.j. SMOL/391938/2025)

Upozorňuje, že v současnosti je v realizaci dálnice D35 v úseku Křelov – Slavonín, V přípravě je dále záměr přeložky silnice I/46, konkr. stavby „I/46 Týneček – Šternberk“ a „I/46 Olomouc - východní tangenta“. Uvedené je potřeba v ÚPD akceptovat. Při akceptování výše uvedeného nemá k věci námitky ani další připomínky.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Všechny uvedené komunikace jsou součástí koncepce dopravy ÚP jako komunikace nadměstského významu. Na základě realizace dálnice D35 je v rámci změny zpřesněno vymezení příslušných ploch dopravy všeobecné.

N.2.34 fyzická osoba

(č.j. SMOL/392134/2025)

Navrhuje změnu funkčního využití pozemku parc.č. 812/44 k.ú. Slavonín tak, aby bylo možné pozemek oplotit. Pozemek je využíván společností Garden Park pro pořádání oslav a svateb, oplocení je nutné pro ochranu výsadeb, okrasného jezírka, přístřešku.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Plocha rekreace na oddechových plochách bude nahrazena plochou individuální rekreace, bez možnosti umísťování budov. Pozemek se nachází na hranici sídla a krajiny, z tohoto důvodu zde není žádoucí umísťování budov. Případné oplocení neomezí prostupnost územím, ta je zajištěna ze všech stran pozemku, a nebude mít negativní vliv na krajinný ráz.

N.2.35 právnická osoba

(Dosedel lights, č.j. SMOL/398542/2025)

Navrhují plochu 18/066S v Chomoutově neslučovat s plochou 18/073S tak jak je navrženo, ale ponechat ji jako samostatnou plochu, smíšenou obytnou. Pozemek je od 19. století osazen objektem místní školy, stavby na něm umístěné se svojí kompaktností, výškou a zastavěnou plochou odlišují od novodobé výstavby RD v navazující ploše.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Vymezení pozemků školy, se zástavbou objemově výrazně odlišnou od zbylé části plochy, jako samostatné stabilizované plochy je logické, a umožní realizaci přístavby objemově úměrné objektu školy.

N.2.36 fyzická osoba

(č.j. SMOL/393342/2025)

Nesouhlasí s rozšířením plochy pro Technopark na pozemku parc.č. 1025/6 k.ú. Slavonín. Rozšíření těchto ploch nebylo součástí zadání, v ÚP je dostatek nevyužitých ploch smíšených výrobních . Zabírání dalších ploch zemědělské půdy nejvyšší bonity je v rozporu s článkem 7, bodem 1 g ÚP. Dá se předpokládat, že plocha bude využita pro logistický park.

Nesouhlasí s převedením územní rezervy UR-20 do ploch zastavitelných smíšených obytných. V ÚP je dostatek dosud nevyužitých ploch smíšených obytných. Rozšiřování zástavby na okraji zastavěného území je v rozporu s polycentrickým systémem, zvlášť když plochy blíže centru v lepší návaznosti na DI a TI zůstávají nezastavěné.

Nesouhlasí se zařazením pozemků parc.č. 221/3, 220/5, 220/2 a st. 356 v k.ú. Nová Ulice do ploch občanské vybavenosti, navrhuje ponechat jako hřbitov nebo park. V místě, kde existuje vzrostlá zeleň, je navržena zástavba, zatímco v plochách bez stávající zeleně jsou navrhovány parky. Ochrana parkové zeleně má být prioritou města.

Navrhuje korekci počtu stání 200% upravit na 150%.

Doporučuje sjednotit pojmy “občanské vybavení” a “veřejné vybavení”.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1: Prověření vymezení ploch pro rozšíření Technoparku bylo vyčleněno ze Souboru změn jako samostatná změna ÚP X/2C.

Ad 2: Plocha územní rezervy ze dvou stran sousedí s plochami smíšenými obytnými. Část ploch je stabilizovaných, v části probíhá výstavba, v části se výstavba projekčně připravuje. Vymezením zastavitelných ploch na místě rezervy dojde ke zcelení zastavěného území, a k hospodárnému využití dopravní a technické infrastruktury. Plochy se nacházejí v blízkosti městského subcentra hlavního Hněvotínská, jejich rozvoj je tedy naopak s koncepcí polycentrického města v souladu.

Ad 3: Smysl připomínky není zřejmý. Žádnou zástavbu zde ÚP nenavrhuje, uvedené pozemky tvoří zázemí hřbitova, a jsou součástí stabilizované plochy veřejného vybavení - toto se v rámci změny nijak nemění. Vymezení plochy stabilizované mimo jiné chrání i stávající zeleň. Jako park (stabilizovaná plocha RO.15-169) je v rámci změny vymezen pozemek parc.č. 220/6 k.ú. Nová Ulice, který netvoří součást hřbitova, ale je reálně využíván jako park. Nachází se zde zeleň jak starší (alej) , tak zeleň nově vysázená.

Ad 4: viz připomínka č.39.

Ad 5: nejedná se o totožné pojmy, územní plán jejich význam rozlišuje

N.2.37 právnická osoba

(Protechnik s.r.o., č.j. SMOL/396671/2025)

Požaduje, aby pozemky parc.č. st. 1526/1, parc.. č. 615/39, a pozemek poz. p. č. 615/40, vše v k. ú. Neředín byly i nadále pozemky smíšené výrobní. Důvodem je zejména možnost vlastníka dokončit realizaci stavby dle stavebního povolení Č. j. SMOL/093972/2022/OS/PS/Fil. Pozemek parc.č. 615/41 v k. ú. Neředín, by měl být nadále pozemkem smíšeným obytným. Vlastník taktéž nesouhlasí se zařazením pozemku p. č. 615/41 v k. ú. Neředín do ploch občanského vybavení veřejného k zajištění obrany a bezpečnosti státu a části pozemku p. č. 615/40 k. ú. Neředín do veřejně prospěšných staveb pro dopravní infrastrukturu.

V obsáhlém odůvodnění uvádí, že pokud by tyto pozemky byly začleněny do plochy veřejného vybavení a veřejného prostranství všeobecného, byla by naprosto zmařena investice Vlastníka spočívající ve stavbě multifunkční budovy – technologické centrum s možným využitím i pro letectví, neboť jeho záměr by nebylo možné realizovat.

Co se týče pozemku poz. p. č. 615/41 v k.ú. Neředín, tak tento měl být využit v souladu s původním ÚP (pro stavbu související dopravní infrastruktury, stavbu administrativy či obchodu). Popsanou změnou územního plánu by byla celá tato investice Vlastníka zmařena, jeho záměr by nemohl být realizován.

Uvádí, že na základě vydaných stavebních povolení v dobré víře realizuje na pozemku parc.č. st. 1526/1 stavbu „Školní a provozní budova letiště Olomouc“. S ohledem na změnu využití pozemků a potencionální hrozbu jejich vyvlastnění se tak Vlastník nachází v pozici, kdy hrozí zmaření jeho investice a ztráta doposud vynaložených nákladů. Cituje rozsudek NSS, dle kterého “přijetí nového územního plánu nemůže mít vliv na již vydaná (pravomocná) územní rozhodnutí.” Realizace předmětné změny územního plánu by byla v rozporu s tímto právním limitem, neboť již vydané stavební povolení a související územní rozhodnutí by při této změně územního plánu nebylo možné fakticky realizovat.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Smysl připomínky není zcela zřejmý. Pozemky parc.č. st. 1526/1, parc.. č. 615/39, a pozemek parc. č. 615/40 k.ú. Neředín jsou dle platného ÚP součástí ploch smíšených výrobních, pozemek parc.č. 615/40 je dále součástí plochy veřejných prostranství. Na tomto se v rámci změny nic nemění, není tedy zřejmé, jak by měl být znemožněn záměr vlastníka realizovat záměr na základě platného povolení - tím spíš, že jak vlastník sám uvádí, přijetí změny nebude mít žádný vliv na již vydaná územní rozhodnutí. Stejně tak již dle platného ÚP je část pozemku parc.č. 615/40 součástí veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu.

Jedinou změnou oproti platnému ÚP je tak pouze změna stabilizované plochy smíšené obytné, jejíž součástí je pozemek parc.č. 615/41, na transformační plochu občanského vybavené veřejného, a vymezení této plochy jako veřejně prospěšné stavby k zajištění obrany a bezpečnosti státu. Z připomínky však není nijak zřejmé, jaké konkrétní záměry vlastníka na pozemku parc.č. 615/41 by měly být touto změnou znemožněny. Pozemek se nachází v oploceném areálu letiště, a jedná se o travnatý pás o šířce cca 5 m a délce cca 28 m, přímo na okraji pojezdové dráhy. Již to samo o sobě prakticky znemožňuje využití pozemku pro umístění jakékoliv nadzemní stavby, bez ohledu na to, do jaké plochy s rozdílným způsobem využití je pozemek zařazen. Pouhé vymezení pozemku jako součástí plochy smíšené obytné v zastavěném území nezakládá jakékoliv legitimní očekávání, že pozemek bude možné využít jako stavební pozemek. Ve věci údajného záměru umístit na pozemku stavbu pro administrativu či obchod nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí, teoretickému umístění (blíže nijak nespecifikované) stavby související dopravní infrastruktury ani nové podmínky využití nijak nebrání. Co se vymezení veřejně prospěšné stavby týče, je takto vymezen celý areál letiště, jehož je pozemek prostorovou i funkční součástí.

N.2.38 právnické osoby

(Farmak, a.s., Farmak Moravia, a.s., č.j. SMOL/396660/2025)

Nesouhlasí se stanovením etapizace ET.06 pro dostavbu ploch HU.07-077 a HU.07-119, kterou návrh změn ÚP podmiňuje vybudováním komunikace vedené plochami PU.07-092 a PU.07-100 napojené na ulici Pasteurovu. Etapizace se týká především pozemků parc. č. 135/1, 135/7, 135/8, 135/9, 7/12 a 7/15 v k. ú. Klášterní Hradisko a v nich umístěných st. parc., případně dalších včleněných pozemků, např. pozemků parc. č. 113/8 a 113/9 v k. ú. Pavlovičky.

Ze znění podmínek rozfázování využití ploch HU.07-077 a HU.07-119 totiž plyne, že podatelky svůj areál nemohou bez dostavby komunikace racionálně využívat. Trvá-li přesto pořizovatel a statutární město Olomouc na zachování omezení formou etapizace, navrhují jako přiměřenější opatření zvýšení limitu alespoň na 100 nákladních automobilů o nosnosti 10 tun denně. Současný limit je totiž z hlediska uplynutí více než deseti let od jeho vymezení z technologických důvodů a vzhledem k obecné proměně požadavků na dopravu zcela nepřiměřený a neudržitelný.

Podatelky nesouhlasí s vymezením územní rezervy R.11 na plochách HU.07-106 a PU.07-051, která se týká především pozemků parc. č. 82/1 v k. ú. Klášterní Hradisko a parc. č. 904/3, 1092/3 a st. 479 v k. ú. Černovír. Žádají o vypuštění územní rezervy.

Podatelky především poukazují na vnitřní rozpornost návrhu změn ÚP ohledně stanovení této územní rezervy. Textová část výroku spolu s výrokovými výkresy Z10.2/I/02.1 Hlavní výkres a již

uvedenou Koncepcí dopravní infrastruktury totiž s územní rezervou R.11 a dopravní stavbou DS38R počítají (a to i příloha A, která obsahuje výrok územního plánu s vyznačenými změnami), zatímco textová část odůvodnění změny a změnové výkresy zařazené do odůvodnění územní rezervu a dopravní stavbu ruší.

Všichni adresáti opatření obecné povahy včetně podatelek jsou proto v nejistotě, jaká regulace území se vlastně navrhuje a jaká omezení na jejich pozemky dopadají.

Judikatura NSS upřesnila, že územní rezerva bude v souladu se zákonem, pokud je potřeba prověřit budoucí využití území, účel prověření je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a toto omezení trvá pouze po nezbytně dlouhou dobu.

(rozsudky NSS dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-53, nebo ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6

As 67/2017-38). Podatelky jsou přesvědčeny, že územní rezerva R.11 podmínku minimalizace doby trvání plynoucí z povahy institutu územní rezervy a z citované judikatury nesplňuje.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1: Prostřednictvím změny fakticky nedochází ke změně zařazení pozemků, neboť pozemky jsou i dle platného ÚP stabilizovanou plochou smíšenou výrobní, v níž jsou dostavby, při kterých celkový nárok areálu na automobilovou dopravu přesáhne stanovenou úroveň, možné až po vybudování nové komunikace napojené na ul. Pasteurovu. Jedinou změnou je drobná úprava vymezeni plochy veřejných prostranství, kudy má zmíněná komunikace vést, v místě napojení na ul. Pasteurovu, samotná podmínka etapizace se nijak nemění, což připouštějí i sami podatelé. Není tedy zřejmé, jak má být omezeno vlastnické právo. Dle rozsudku NSS č. j. 1 Ao 2/2011 - 17: „vlastník pozemků není opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech, jestliže schválené funkční využití pozemků odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání a pokračování v tomto způsobu využívání pozemků není opatřením obecné povahy ani zčásti vyloučeno.“

Ad 2: Část územní rezervy nad plochami 07-051, 07-105 a 07-106 byla vypuštěna, další trvání územní rezervy není účelné. Plochy PU.07-051 a PU.07-105 byly změněny na plochy dopravní infrastruktury.

N.2.39 právnická osoba

(U Soutoku, s.r.o., č.j. SMOL/396336/2025)

Nesouhlasí s navrženou korekcí základního počtu stání v lokalitách mimo lokalitu L.01, konkrétně v lokalitě L.02.

Navržená korekce základního počtu stání předpokládá vybudování podstatně většího počtu stání než v současném stavu, respektive než tomu bylo i dle předchozí legislativy.

Na pozemcích parc.č. 93/21 a 93/28 k.ú. Olomouc - město byl povolen záměr “BD U Soutoku, Olomouc”. Rozhodnutí bylo napadeno soudní žalobou, o které nebylo dosud rozhodnuto. Pokud by v důsledku rozhodnutí soudu bylo nutno záměr přepracovat, musel by být opětovně posouzen z hlediska souladu s územním plánem. Hrozí, že případné uvedení do souladu s tímto regulativem nebude možné, a dojde tak k celkovému zmaření záměru.

Regulace nezohledňuje územní podmínky a typ zástavby v jednotlivých částech města, kdy rozlišuje pouze mezi historickým jádrem a celým zbytkem města.

Požadují, aby byla korekce pro plochu SU.02-045, případně pro dostavbu proluk v zastavěném území lokality L.02 přehodnocena dle územních podmínek příslušné centrální části města.

Mimo to upozorňuje, že dle ust. § 329 odst. 5 stavebního zákona budou záměry posuzovány dle dosavadních právních předpisů. Územní plán toto přechodné ustanovení nijak nereflektuje.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Do textové části výroku bylo doplněno přechodného ustanovení, řešící možné problémy s kontinuitou připravovaných záměrů po vydání změny.

Korekce základního počtu stání je navržena na základě podrobného prověření na podkladě několika developerských záměrů. Z prověření vyplynulo, že při navržená hodnotě korekce 200% se výsledný počet stání nejvíce blíží počtům stání dle předchozí právní úpravy.

Není tedy pravdou, že navržená korekce předpokládá vybudování podstatně většího počtu stání, než tomu bylo dle předchozí legislativy - odlišnou metodikou výpočtu se výsledné počty sice mírně liší, a to jak na jednu, tak na druhou stranu, ale rozdíly v počtech jsou marginální.

Zájmem města je nezvolňovat požadavky na počty stání, zejména u staveb pro bydlení, neboť reálné počty stání jsou zpravidla vyšší, než počty stání stanovené výpočtem, což vede k odstavování aut ve veřejných prostranstvích, a to i v rozporu s legislativou. Toto je jednoznačně na úkor kvality a funkčnosti veřejných prostranství.

N.2.40 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404712/2025)

Nesouhlasí s navrženou korekcí základního počtu stání, a navrhuje, aby se korekce netýkala rodinných domů, nebo aby se v jejich případě alespoň zmírnila. Tato korekce převyšuje požadavek dříve platné vyhlášky č. 501/2006 Sb., odkazující na ČSN 736110, Např. pro úsporny RD s podlahovou plochou převyšující 60 m2 budou nutná již 2 stání, pro RD s podlahovou plochou převyšující 120 m2 budou nutná 3 stání. Takový požadovaný počet stání u RD ještě více sníží dostupnost bydlení, a může způsobit tzv. dopravní indukci. Případný argument na redukci parkování na veřejných prostranstvích neobstojí, neboť město má jiné nástroje jak tomuto zabránit.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Korekce základního počtu stání je navržena na základě podrobného prověření na podkladě několika developerských záměrů. Z prověření vyplynulo, že při navržená hodnotě korekce 200% se výsledný počet stání nejvíce blíží počtům stání dle předchozí právní úpravy.

Není tedy pravdou, že navržená korekce předpokládá vybudování podstatně většího počtu stání, než tomu bylo dle předchozí legislativy - odlišnou metodikou výpočtu se výsledné počty sice mírně liší, a to jak na jednu, tak na druhou stranu, ale rozdíly v počtech jsou marginální. Příklady počtu stání uvedené v připomínce jsou chybné - 2 stání jsou nutná až od podlažní plochy 90 m2 včetně, 3 stání od podlažní plochy 150 m2 včetně.

Počty stání dle nové právní úpravy jsou přibližně poloviční oproti počtům, požadovaným předchozí právní úpravou. Zájmem města je nezvolňovat požadavky na počty stání, zejména u staveb pro bydlení, neboť reálné počty stání jsou zpravidla vyšší, než počty stání stanovené výpočtem, což vede k odstavování aut ve veřejných prostranstvích, a to i v rozporu s legislativou. Toto je jednoznačně na úkor jejich kvality a funkčnosti.

N.2.41 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404696/2025)

Shodná s připomínkou č. 40.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č.40.

N.2.42 fyzická osoba

(č.j. SMOL/403004/2025)

Nesouhlasí s navrženou plošnou korekcí základního počtu stání 200%, a navrhuje, aby byla stanovena pro jednotlivá území, která se v současné době potýkají s dopravními problémy.

Je nezbytné, aby byla navržená regulace parkovacích stání přepracována tak, aby:

respektovala reálné dopravní toky a dostupnost veřejné dopravy,

diferencovala požadavky na parkování v závislosti na lokalitě a jejích specifikách,

byla v souladu s principy udržitelného rozvoje a s moderními přístupy k plánování městského prostředí,

a byla řádně a transparentně odůvodněna na základě odborných podkladů.

Korekce 200% bude mít přímý dopad na neúměrné navyšování počtu stání a s tím spojené zvýšení dopravního zatížení území. Takto nastavený parametr je v rozporu s obecně přijímanými trendy v urbanismu a městském plánování.

Nadměrné požadavky na parkovací stání v praxi povedou k tomu, že domácnosti budou motivovány k vlastnictví dvou a více vozidel, místo aby byly podporovány formy dopravy šetrné k životnímu prostředí, jako je veřejná doprava, cyklodoprava či pěší pohyb. Tento efekt je přitom umocněn v oblastech, kde je dopravní obslužnost nadstandardní, a to je případ značné části města Olomouc, které disponuje rozsáhlou a spolehlivou sítí městské hromadné dopravy a kvalitní železniční dostupností. Za těchto podmínek by bylo naopak logické a žádoucí, aby počet požadovaných parkovacích stání byl nižší, čímž by se podpořilo využívání veřejné dopravy a aktivních forem mobility.

Dalším negativním důsledkem navyšování koeficientu je i demotivace investorů k využívání moderních a udržitelných forem řešení parkování, jako jsou sdílené parkovací systémy, víceúčelové parkovací domy nebo rezidenční parkování kombinované s komerčními službami.

Za zcela nelogický a vnitřně rozporný lze považovat také návrh na stanovení korekce základního počtu parkovacích stání v lokalitě L.01 v rozsahu 0–15 %, když zákonná výchozí korekce je v zásadě „100 %“ Tento nesoulad je z hlediska udržitelného rozvoje města problémový ve dvou ohledech:

Funkční nevyváženost – centrum města, kde je soustředěna vysoká koncentrace obytných, komerčních a kulturních funkcí, by se potýkalo s nedostatkem parkovacích míst, což by vedlo k nárůstu neorganizovaného parkování v přilehlých zónách, zvyšování konfliktů mezi rezidenty a návštěvníky a k dalším dopravním komplikacím.

Nesystémový přístup k regulaci – zatímco v okrajových částech města by byla požadována dvojnásobná kapacita parkování, centrum by bylo z této povinnosti téměř zcela vyňato. Tento diskrepantní přístup nemá racionální oporu v dopravních datech ani v koncepčních dokumentech města.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č.40.

N.2.43 právnická osoba

(Kaskády Hejčín s.r.o., č.j. SMOL/395905/2025, SMOL/396728/2025, SMOL/401642/2025)

Nesouhlasí se stanovenou zastavěností 30% pro plochu SU.16-197, navrhuje zastavěnost 40%. Navržená zastavěnost neumožňuje výstavbu domu shodného s již realizovanými 7 domy, od počátku byla výstavba připravována pro 8 BD.

Původní jediná plocha smíšená obytná je nyní změnou rozdělena na několik plochy, přičemž pro parkovou zeleň je vyčleněna samostatná plocha, kterou tedy nelze zahrnout do výpočtů zastavěnosti a podílu zeleně připravované dostavby. Deklaruje, že na základě plánovací smlouvy zajistí realizaci parku v sousední ploše RO.16-196.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Zastavěnost plochy byla navýšena na navrhovaných 40%, dostatečný podíl zeleně v lokalitě je zajištěn vymezením plochy rekreace na oddychových plochách.

N.2.44 právnická osoba

(Zdravotní středisko Hradisko s.r.o., č.j. SMOL/397256/2025)

Navrhuje zařadit plochu OV.07-078 do ploch návrhových transformačních, s výškou 11/11m, bez stanovení struktury zástavby. Pro plochu navrhuje stanovit maximální zastavěnost 35%, a minimální podíl zeleně 35%.

Návrh odůvodňuje připravovaným záměrem „Zdravotní středisko Hradisko“, kterým je výstavba sociálního a zdravotnického zařízení, kde je uvažován především domov pro seniory, provoz hyperbarické komory včetně navazujících oborů a provoz dětského hospice.

Návrh řešení možné zástavby lokality dlouhodobě řešil s orgány památkové péče, především pak s Národním památkovým ústavem, Územní odborné pracoviště NPÚ v Olomouci. V rámci projednání s orgány památkové péče bylo předloženo několik variant možného řešení zástavby, kdy následně bylo s NPÚ dohodnuto uskutečnění neveřejné urbanistické soutěže dle podmínek zadání projednaných a odsouhlasených přímo NPÚ. Zadání obsahovalo podmínky NPÚ, které jsou nyní transformovány do této připomínky a do návrhu změn.

Připomínka byla zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Vzhledem ke stávajícímu využití a stavu předmětné plochy, která je brownfieldem, je její vymezení jako transformační plochy logické. Navrhované parametry jsou v souladu s dohodnutými požadavky orgánů památkové péče, s výjimkou navržené výšky zástavby. Z připomínky vyplývá, že požadavkem orgánů památkové péče byla maximální výška zástavby 10m, tato výška byla tedy stanoveny i pro předmětnou plochu v tabulce ploch.

N.2.45 právnická osoba

(SMOl, č.j. SMOL/396951/2025)

Navrhuje upravit maximální výšku v ploše SU.05-055 při Ladově ulici tak, aby byla umožněna výstavba administrativní budovy s výškou 20 m.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Podél ulic Ladovy a Dolní hejčínské je umístěno několik budov s výškou dosahující či přesahující 20m, navržená maximální výška zástavby tedy je do jisté míry urbanisticky odůvodněná, a byla v rámci změny upravena. Současně byla plocha vzhledem k ukončení původního využití pro potřeby pošty vymezena jako plocha transformační.

N.2.46 právnická osoba

(NPU, č.j. SMOL/396811/2025)

Navrhuje zpřesnit formulaci úvodní věty článku 91, takto: “Mimo území MPR Olomouc a jejího ochranného pásma, včetně ochranného pásma kláštera Hradisko a Svatého Kopečka lze…“ Nesouhlasí s návrhem automatického navýšení a překročení výšky římsy, okapní hrany nebo atiky stavby. Na území MPR, OP MPR a OP KH a SK (ochranného pásma Klášterního Hradiska a Sv. Kopečka) je nutné přistupovat k návrhovým plochám a objektům individuálně s ohledem na okolí, blízké i dálkové pohledy a vazby na jednotlivé KP.

Do odstavce (3) Pro určení maximální výšky zástavby (vyjma označených SV00) požadujeme vložit odstavec v tomto znění:

„h) na území MPR, OP MPR a OP KH a SK nelze automaticky plošně navyšovat maximální výšku zástavby, je nutné postupovat na základě doložených individuálních posouzení, zohledňujících chráněné kulturně-historické hodnoty těchto statků a území.“

Současně v TEXTOVÉ ČÁSTI – ODŮVODNĚNÍ – PŘÍLOZE B, PŘÍLOZE Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU (TABULKA PLOCH) S VYZNAČENÝMI ZMĚNAMI navrhují snížit u těch ploch, kterých se to týká, maximální výšku zástavby na současnou platnou.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Ad1: Dotčený orgán památkové péče požadoval v rámci společného jednání vyloučení možnosti překročení maximální výšky pouze na území MPR a jejího ochranného pásma. Na území OP KH a SK toto požadováno nebylo, pravděpodobně z důvodu, že podmínky OP KH a SK obsahují konkrétní výškovou regulaci zástavby, a samozřejmě není nijak dotčena nutnost posouzení každého záměru ze strany orgánů památkové péče. Pokud by ÚP teoreticky umožnil vyšší výšku než podmínky OP, či naopak, platí vždy pochopitelně regulace přísnější. Kromě toho samotná

formulace textu ÚP umožňuje překročení výšky jen ve zvlášť odůvodněných případech, tedy nikoliv plošně.

Ad 2: smyslem připomínky je ve skutečnosti nesouhlas se stanovenými maximálními výškami zástavby, které se obecně navyšovaly o 1 m, není však uvedeno, v kterých konkrétních plochách považuje NPÚ zvýšení výšky o 1 m za problematické, a nesouhlas je odůvodněn pouze obecně. Na území MPR je kromě toho maximální výška v podrobnosti jednotlivých pozemků zpřesněna Regulačním plánem MPR Olomouc. Z památkové ochrany uvedených území navíc logicky vyplývá, že individuální posouzení záměrů, zohledňující chráněné kulturně-historické hodnoty je předmětem posouzení orgány památkové péče, případně je výškové omezení jasně dáno podmínkami příslušného ochranného pásma.

Požadavek na úpravu textové části nedává smysl, podmínky prostorového uspořádání ploch plošné navyšování výšky zástavby neumožňují.

N.2.47 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/399589/2025)

Navrhují úpravu PRP U.011. Konkrétně navrhují plochu “předzahrádky bez oplocení” ponechat pouze v severní části stavebního bloku, a zbylou část vymezit jako “vnitroblok společný”.

Navrhuji posun stavební čáry o 5 m severním směrem, v souladu s ÚS Slavonín - Topolovka, která byla podkladem pro vymezení PRP.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad1: Regulace byla upravena, navrhovaná úprava byla logická, spíše než o předzahrádku se jedná o vnitroblok.

Ad2: PRP odpovídají evidované územní studii s veřejným prostranstvím o šířce 12m, předzahrádkou o šířce 5 m, a stavební čarou. Jediným rozdílem je posun veřejného prostranství, a tedy i stavební čáry o 5 m jižním směrem, a to z důvodu respektování stávajícího stavu území, kdy je část původního koridoru veřejného prostranství oplocena jako součást areálu domova pro seniory.

Navrhovaný posun stavební čáry do původní polohy by reálně znamenal zúžení veřejného prostranství v části ulice o 5m, což neodpovídá evidované územní studii, a nepředstavuje ideální řešení z hlediska koordinace veřejných a soukromých zájmů v území.

N.2.48 fyzická osoba

(č.j. SMOL/399400/2025, SMOL/399555/2025)

Požaduje v případě plochy DU.07-089 změnu stanovené maximální výšky zástavby z 5/7 m na 7/9 nebo 9/1 m, z důvodu umožnění rekonstrukce, přístavby a nástavby stávající budovy.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Pozemky se nacházejí na území OP KH a SK, které je limitem využití území. Navržená výška podmínkám ochranného pásma neodpovídá.

N.2.49 právnická osoba

(Bergasto a.s., č.j. SMOL/399406/2025, SMOL/399554/2025)

věcně shodná s připomínkou č. 48

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění viz připomínka 48

N.2.50 právnická osoba

(Mekos group a.s., č.j. SMOL/399399/2025)

Požaduje zmenšit rozsah územní studie US.102 tak, aby podmínka nezahrnovala plochu SU.14-127. V této ploše již mají záměr výstavby bytového domu v podrobném stupni rozpracovanosti, předběžně projednaný i s úřadem územního plánování, včetně řešení přilehlého veřejného prostranství. Výsledná varianta záměru již splňuje všechny regulativy daní návrhem změny. Proto považují podmínění plochy územní studií za nadbytečné.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Byla vypuštěna podmínka pořízení územní studie pro plochy SU.14-127, OV.14-137 a OV.14-077. Záměry v plochách SU.14-127 a OV.14-077 jsou prověřeny podrobnějšími studiemi, prověření územní studií tedy není potřeba.

N.2.51 fyzická osoba

(č.j. SMOL/399356/2025)

Nesouhlasí s podmínkami etapizace ET.22, kdy stavební využití ploch SU.20-043 a SU.20-045 je možné až po realizaci ochranného zatravnění PE25. Ochranné zatravnění je pouze extenzivním přístupem k řešení ochrany ploch. Žádá, aby podmínka ochranného zatravnění PE25 byla doplněna o možnost i jiných biotechnických protierozních způsobů ochrany, a to formami protierozních opatření, tak jak jsou vymezeny v části 19 výroku, které by splnily stejný účel. z˘užení protierozních opatření pouze na ochranné zatravnění se ukazuje z hlediska majetkoprávních vztahů jako nerealizovatelné.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Podmínky etapizace byly zejména z důvodu složitých majetkoprávních vztahů upraveny tak, aby nepředjímaly jediný konkrétní způsob protierozní ochrany,

N.2.52 7 fyzických osob

(č.j. SMOL/401414/2025)

Nesouhlasí se zrušením územních rezerv UR-27, UR-26 a UR-51 v k.ú. Nemilany, požaduje jejich zachování.

V rozvojové koncepci města byla deklarována priorita směřovat rozvoj dovnitř města, avšak v praxi jsou upřednostňovány nové lokality směrem k dálnici, zatímco starší rezervy v Nemilanech jsou rušeny. Tento postup je netransparentní a neodůvodněný. Nemilany mají nízkou hustotu osídlení a rezervy jsou nezbytné k zajištění jejich budoucího rozvoje

a dostupného bydlení. Zrušením rezerv by došlo k definitivnímu zastavení rozvojových možností, k dalšímu úbytku obyvatel a k oslabení významu městské části. Zachování rezerv odpovídá oprávněnému očekávání vlastníků, kteří byli dlouhodobě blokováni v užívání svých pozemků.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Součástí základní koncepce rozvoje území města je požadavek rozlišit intenzitu rozvoje kompaktního města a příměstských sídel v jeho okolí definováním jejich novodobých hranic, vytvořit kompaktní město soustředěním rozvoje směrem dovnitř města prostřednictvím využití proluk a tzv. brownfields, s postupným zastavováním území směrem zevnitř ven, a stabilizovat solitérní příměstská sídla definováním jejich půdorysně pevných hranic zástavby a rozvíjet jejich začlenění do krajiny. Zrušení územních rezerv v Nemilanech, které jsou solitérním příměstským sídlem, je s uvedenými požadavky zcela v souladu.

Pozemky jsou od data nabytí účinnosti ÚP Olomouc vymezeny jako součást plochy zemědělské, a změna na tomto nic nemění - stanovené funkční využití pozemku tedy zůstává beze změny.

Dle § 56 stavebního zákona se územní rezervou rozumí plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen změnou územně plánovací dokumentace. Územní rezerva sama o sobě tedy nezakládá jakékoliv legitimní očekávání, že dotčené pozemky bude možné v budoucnu využít pro stanovené využití. Toto je možné až na základě prověření změnou ÚP – a to bez ohledu na to, zda je nad plochou vymezena územní rezerva, či nikoliv. Prověření současně neznamená, že navržená rezerva je automaticky nahrazena návrhovou plochou, ale že stejně u jakékoliv jiné změny je tato komplexně posouzena z hlediska její potřebnosti a souladu s cíli a úkoly územního plánování. Stejně tak je možné změnou prověřit i jakékoliv jiné využití, než pro které byla vymezena územní rezerva. Jediným smyslem územní rezervy je zamezit takovým změnám v území, které by do doby prověření změny mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit. Rezervy samy o sobě tedy žádné dostupné bydlení nezajišťují, stejně tak jejich vypuštění nemá žádný vliv na budoucí rozvojové možnosti obce.

Dle § 56 stavebného zákona v rámci zprávy o uplatňování pořizovatel vždy vyhodnotí účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy, tak tomu bylo i v tomto případě. Není zřejmý žádný konkrétní důvod, proč by pozemky v této lokalitě bylo nutno chránit před změnami, které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich případné další využití pro bydlení (tím spíš, že sami vlastníci deklarují, že mají v budoucnu tyto pozemky využít pro bydlení, a je tedy v jejich zájmu nečinit žádné kroky, které by toto využití do budoucna znemožnily).

N.2.53 fyzická osoba

(č.j. SMOL/401419/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 52, navíc požaduje v rámci ploch územních rezerv vymezení koridoru plochy dopravní infrastruktury - účelové komunikace o šířce 12 m pro obsluhu budoucích ploch bydlení.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Smysl připomínky není zcela zřejmý, ve větší části území byly koridory územních rezerv pro plochy veřejných prostranství takto vymezeny. Dále viz 52.

N.2.54 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/401495/2025)

Požaduje, aby pozemky parc.č. 868/14, 868/15, 868/13, a 868/4, nad kterými byla vymezena územní rezerva UR 27, byly zařazeny do ploch pro bydlení.

Status územní rezervy deklaroval, že v rámci aktualizace územního plánu dojde k překlopení do ploch pro bydlení. To vychází z principu legitimního očekávání, podle něhož by měly být dlouhodobé koncepční záměry obce naplňovány.

Uvádí následující argumenty:

historický příslib a oprávněné očekávání

částečná zastavitelnost už existuje

vhodnost lokality pro bydlení

veřejný zájem (petice vlastníků) - naplňuje kritéria potřebnosti do budoucna

současné stavební plochy v okolí jsou příliš malé

rozvoj této lokality zastavila černá stavba města Olomouc.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Možnost nahrazení územní rezervy zastavitelnou plochou smíšenou obytnou nebyla při prověřování územní rezervy podrobněji prověřována, neboť se jedná o pozemky v záplavovém území, kde je dle PÚR možno nové plochy vymezovat jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech, navíc s ornou půdou I. tř. ochrany.

Dále viz odůvodnění připomínky č. 52.

N.2.55 fyzická osoba

(č.j. SMOL/401417/2025)

Nesouhlasí s vymezením ploch smíšených obytných na místo územních rezerv UR-30 a UR-31 ve Slavoníně, uvádí následující argumenty:

UR-30:

nachází se na ploše bývalého pohřebiště, je nevhodné převádět takové území na bydlení.

nachází se v těsné blízkosti výrobního areálu, který je zdrojem hluku, prašnosti a emisí. To je v rozporu s § 116 stavebního zákona, který vylučuje umísťování bydlení v sousedství rušivé výroby.

UR-31:

nachází se rovněž přímo v sousedství výrobního areálu, vytváří se konflikt mezi funkcí bydlení a výrobou.

Zatímco Slavonín je zatížen závaznými limity, v Nemilanech (UR-27, 26, 51) žádné takové překážky nejsou, přesto město prosazuje Slavonín, zatímco Nemilany opomíjí, což působí diskriminačně.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Rezervy byly prověřeny územní studií, včetně koordinace se záměry vlastníka výrobního areálu. Žádné pohřebiště se zde dle dostupných podkladů nenacházelo, dle ÚAP se ani nejedná o území s archeologickými nálezy. Na rozdíl od zmíněných rezerv v Nemilanech se zde nejedná o záplavové území, a pozemky v navržených návrhových plochách jsou obestavěné ze 3 stran - dojde tedy ke zcelení zastavěného území, a k hospodárnému využití veřejné infrastruktury.

N.2.56 právnická osoba

(Altius Invest, č.j. SMOL/401603/2025 a č.j. SMOL/401907/2025)

Nesouhlasí s vymezením plochy HU.10-209 jako stabilizované, navrhuje vymezení jako plochy rozvojové. Dále nesouhlasí s vymezením plochy SU.10-216 jako plochy smíšené obytné, navrhuje vymezení jako smíšené výrobní.

Plocha HU.10-209: Vzhledem k tomu, že se změnila definice ploch stabilizovaných, je danou změnou značně omezen případný plánovaný rozvoj v dané ploše, takovéto vymezení plochy znamená nepřijatelné snížení její hodnoty.

Plocha SU.10-216: Plocha bezprostředně sousedící s plně funkčním výrobním areálem. Tato změna ohrožuje možnosti užívání průmyslového areálu a v důsledku vede k omezení některých provozů a k jeho zásadnímu znehodnocení. Proto považují vymezení této plochy jako plochy smíšené obytné všeobecné za nepřijatelné kvůli ohrožení provozu existujícího areálu, a tudíž k zásahu do jejich vlastnických práv.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Plocha HU.10-209 je z velké části nevyužitá, jedná se o brownfield. Vymezení plochy jako transformační je tedy logické a důvodné, návrh byl v tomto smyslu upraven.

Plocha SU.10-216 z jižní a východní strany sousedí se stabilizovanou obytnou zástavbou, její využití pro jakoukoliv činnost vykazující rušivé účinky vně dané plochy tedy není v souladu s cíli územního plánování. Z tohoto pohledu je vymezení plochy jako plochy smíšené obytné (umožňující mimo jiné nerušivou výrobu) zcela logické.

Obecně lze přisvědčit, že vymezení nové plochy smíšené obytné může teoreticky zhoršit možnosti využití sousední plochy smíšené výrobní, z připomínky však v tomto smyslu nic konkrétního nevyplývá. Výrobní areál již v současnosti na jižní straně přímo sousedí se stabilizovanou plochou smíšenou obytnou, dokonce s pozemky rodinných domů - toto je a bude zcela zásadní limit pro využívání areálu, spolu s jeho jediným dopravním napojením městskou třídou. Není tak zřejmé, jak by stávající využívání areálu mělo omezit vymezení transformační plochy smíšené obytné, s areálem sousedící jen minimálně. Konkrétní využití pozemků v této ploše nelze předjímat, nadto je využití plochy podmíněno pořízením územní studie, která sousedství výrobního areálu logicky zohlední.

N.2.57 Právnická osoba

(IN-CHEMIE Technology s.r.o., č.j. SMOL/401979/2025)

Plochy HU.10-209 a SU.10-216 (areál Seliko) - věcně shodná s připomínkou č. 56.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 56.

N.2.58 fyzické osoby

(č.j. SMOL/401691/2025)

Jako majitelé pozemku parc.č. 401/4 a 401/5 k.ú. Nové Sady u Olomouce nesouhlasí s návrhem plochy RO.13-160. Požadují zachovat stávající vymezení pro individuální rekreaci, pozemky využívají k pěstování zeleniny, mají v plánu výstavbu zahradní chatky a skleníku.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Pozemky jsou dle platného ÚP součástí plochy individuální rekreace, nad kterou byla vymezena územní rezerva UR-61 pro plochu veřejné rekreace. Na základě prověření územní rezervy zde byla vymezena plocha rekreace na oddechových plochách, zejména ve vazbě na probíhající realizace jednotlivých etap PPO, a s tím související začlenění řeky do města a krajiny. Stávající využití pozemku tím není nijak omezeno, s výjimkou umísťování zahrádkářských staveb.

N.2.59 35 fyzických osob

(č.j. SMOL/401757/2025)

Jako vlastníci pozemků v Radíkově souhlasí s projednávanou podobou vymezení ploch v lokalitě Pod Bořím (tedy v zásadě dle platného ÚP), a naopak nesouhlasí s podobou, která byla předmětem společného jednání. Preferují jak stávající vymezení ploch veřejných prostranství, nezatěžující primárně stávající ulici Pod Bořím, tak polohu plochy veřejné rekreace při ulici Na pevnůstce.

Připomínka byla vzata na vědomí.

Odůvodnění:

Připomínka nenavrhuje žádnou změnu projednávaného návrhu.

N.2.60 4 fyzické osoby

(č.j. SMOL/401779/2025)

Navrhují úpravu PRP U.016 v Nedvězí dle přiloženého situačního výkresu. Navržené řešení přináší bezpečnější dopravní napojení, menší rozsah potřebné infrastruktury, více zeleně a ploch pro vsakování, nižší hlučnost a prašnost, více slunce v obytných místnostech a tím i nižší energetickou náročnost.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Podnět vychází od vlastníků části dotčených pozemků, a je tedy nutné jej prověřit v širších územních souvislostech. Prvky regulačního plánu byly vypuštěny, plocha byla podmíněna pořízením územní studie.

Při respektování trasy severovýchodní objízdné komunikace místní části Nedvězí je možné z urbanistického hlediska v plochách transformačních SU.29-031, SU.29-091, SU.29-093 a SU.29-094 navrhnout zástavbu ve variantním uspořádání dle aktuálních investičních záměrů.

Z hlediska navazující stabilizované urbanistické struktury není nutno územním plánem stanovovat pro předmětné plochy PRP. Pro budoucí rozvoj územní postačí podmínka pořízení územní studie, řešící vymezení veřejných prostranství s obslužnými komunikacemi a strukturu zástavby s přístupy na jednotlivé pozemky.

N.2.61 fyzická osoba

(č.j. SMOL/401771/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 60

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 60.

N.2.62 fyzická osoba

(č.j. SMOL/400610/2025)

Uplatňuje připomínku k ploše RO.20-156, jejíž smysl není zcela zřejmý. Pravděpodobně se týká plochy RO.20-154 v Droždíně, kterou navrhuje redukovat tak, aby odpovídala stávajícímu využití - okrasné školce. Není nijak zřejmé, kterou část plochy navrhuje ponechat pro veřejnou rekreaci, a k jakému účelu navrhuje zbylou část plochy.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Připomínka byla poměrně nesrozumitelná, a neposkytovala tedy podklad pro případné prověření úpravy. V platném územním plánu se jedná o plochu veřejného prostranství navazující na stávající sportovní areál, koncepce územního plánu se vyčleněním části plochy pro rekreaci na oddychových plochách nemění.

N.2.63 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/400424/2025)

Uplatňují připomínky k plochám SU.15-138, SU.15-083, SU.15-173, SU.15-082, SU.15-133, SU.15-136, SU.15-183, DU.15-175, PU.15-080.

Konkrétně se jedná o následující připomínky:

nesouhlasí se zmenšením stabilizované plochy SU.15-138 o 0,01 ha. Z návrhu změny nelze zjistit, z jakého důvodu a ve prospěch které plochy dochází ke zmenšení, a tedy proč dochází k negativnímu zásahu do soukromí vlastníků.

Nesouhlasí s navrhovanými podmínkami prostorového uspořádání ploch SU.15-083, SU.15-173, SU.15-082 a SU.15-133 v kontextu navrhovaných podmínek prostorového uspořádání plochy SU.15-138. V ploše SU.15-138 se nachází stabilizovaná zástavba pouze rodinných domů o jednom až dvou podlažích, přičemž převažují domy jednopodlažní. Tato zástavba funkčním využitím, prostorově i hmotově navazuje na stávající zástavb RD při ulici Balcárkova.
Z navrhovaných parametrů prostorového uspořádání stabilizované plochy dovozují snahu chránit stabilizované plochy s ohledem na zachování stávajícího charakteru a hodnot území.
Navrhované podmínky v uvedených sousedních rozvojových plochách jsou však s uvedeným cílem ÚP v přímém rozporu, čímž dochází k nedodržení územním plánem deklarované základní koncepce rozvoje území města a ochrany jeho obyvatel.

V sousední transformační ploše v prostoru bývalé cihelny je navrhována max. výška zástavby 14/18 m, což je 2 až 2,5 násobek výšky v ploše SU.15-138.

Na protějších plochách, přes cestu o šířce cca 2,5 m, dochází ke změně nezastavěného území na plochy zastavitelné SU.15-083 a SU.15-173, s maximální výškou zástavby 11/15 m, tedy opět dvojnásobnou oproti stabilizované ploše SU.15-138.

Obdobná změna s negativním dopadem do plochy SU.15-138 se navrhuje i u plochy SU.15-082, která je rovněž přímo přes cestu. V této ploše se navrhuje zvýšení na 15 m, tedy opět dvojnásobek oproti sousední stabilizované ploše. Kromě toho bez řádného odůvodnění dochází ke změně charakteru plochy ze stabilizované na transformační, kde je zástavba nově podmiňována územní studií.

Prostorové podmínky rozvojových ploch zásadně odporují podmínkám stabilizovaných ploch, včetně plochy SU.15-138. Změnou je narušen charakter zástavby v rodinných domech. Navrhované limity předpokládají 4 až 7podlažní zástavbu bytových domů, což degraduje stávající zástavbu a kvalitu prostředí ve stabilizovaných plochách. Nic nebrání tomu, aby nový charakter území odpovídal charakteru území ve stávajících stabilizovaných plochách při ulici Balcárkova. Navrhovanými změnami město víceméně požaduje po vlastnících stávajících staveb, aby sami zachovali zástavbu RD o výšce 7 m, které však budou bezprostředně obklopeny zástavbou BD o výšce 15-18 m. Toto je neproporcionální a tudíž nepřijatelné řešení, jednostranně upřednostňující ekonomické zájmy určité skupiny osob.

I zástavba RD může představovat kvalitní obytné prostředí s optimální kvalitou veřejných prostranství a rekreačního zázemí, navíc v harmonickém měřítku k okolní stávající zástavbě, a kapacitě úměrné potenciálu daného území. Pokud není zajištěno vhodné a vyhovující dopravní řešení, není na místě definovat maximální výšku zástavby na úrovni 15 - 18m.

Jedna strana Balcárkovy ulice již je zastavěná, z urbanistického hlediska je žádoucí, aby zástavba na obou stranách ulice byla v harmonickém měřítku. Mimo to je ve městě poptávka i po bydlení v RD, na což ÚP nepamatuje.

Nesouhlasí se změnou stabilizované plochy veřejných prostranství 15/136S na transformační plochu dopravní infrastruktury, a plochy veřejného prostranství 15/137N na zastavitelnou plochu dopravní infrastruktury DU.15-183 a DU.15-175 a se zařazením plánované páteřní komunikace do veřejně prospěšných staveb.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1: Připomínka pravděpodobně směřuje k informativnímu údaji o rozsahu plochy, uvedenému v tabulce ploch. Pokud se údaje liší na druhém desetinném místě, jedná se o rozdíl vzniklý zaokrouhlením. Jak je zřejmé z výkresové části, rozsah plochy zůstává stejný jako v platném ÚP.

Ad 2: Navrhované podmínky prostorového uspořádání ploch, především stanovená výška zástavby, vycházejí ze snahy hospodárně využívat území, v souladu s úkolem územního plánování, zakotveným v § 39 odst. c) stavebního zákona. Výška 11/15 m, tj. cca 4 NP umožňuje výrazně vyšší intenzitu zástavby ve srovnání s nízkopodlažní zástavbou rodinných domů, a tedy hospodárné využití půdy i veřejné infrastruktury, při současném zachování kvality bydlení, lidského měřítka zástavby i veřejných prostranství.

Výšková hladina 14/18 m v ploše bývalé cihelny vychází z morfologie místa v terénním zářezu, a současně zohledňuje skutečnost, že při Balcárkově ulici je zde vymezeno městské subcentrum. Přitom platí, že pro plochu SU.15-133 je pořízena územní studie, která podrobněji zpřesňuje uvedenou maximální výšku 14/18, právě mimo jiné s ohledem na stávající zástavbu RD. Totéž platí pro návrhové plochy SU.15-083 a SU.15-173, které jsou rovněž podmíněny pořízením územní studie. Obecně platí, že stanovená maximální výška nevylučuje zástavbu s jakoukoliv nižší výškou, tedy ani zástavbu RD.

Ad 3: Změna stabilizované plochy veřejných prostranství 15/136S na transformační plochu dopravní infrastruktury, a plochy veřejného prostranství 15/137N na zastavitelnou plochu dopravní infrastruktury DU.15-183 a DU.15-175 a zařazením plánované páteřní komunikace do veřejně prospěšných staveb souvisí s vymezením nových návrhových ploch smíšených obytných. Zástavba navrženého rozsahu by nebyla možná bez realizace odpovídající dopravní infrastruktury,

Podmínka plánovací smlouvy PS.04 spolu s územní studií US.167 pro část zastavitelné plochy Z.1506 je stanovena z důvodu rozdrobené majetkové struktury s relativně malou výměrou části pozemků (ty nejmenší od 0,055 ha). Podmínka US.167 zajistí před investicemi do předmětné zastavitelné plochy dohodu nad jejím urbanistickým řešením, tedy rozčleněním na veřejná prostranství s obslužnými komunikacemi, na stavební bloky, na vedení technické infrastruktury, na řešení ploch zeleně a další modrozelené infrastruktury. Plánovací smlouva potom zajistí dohodu města a investorů nad vybudováním dopravní, technické i modrozelené infrastruktury. Z důvodu nutnosti komplexního řešení základní dopravní a technické infrastruktury celého vymezeného území nelze části ploch s povinnosti PS ani US vyjímat.

N.2.64 fyzická osoba

(č.j. SMOL/400434/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 63

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 63

N.2.65 fyzická osoba

(č.j. SMOL/400431/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 63

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 63

N.2.66 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/400445/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 63

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 63

N.2.67 fyzická osoba

(č.j. SMOL/400427/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 63

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 63

N.2.68 fyzická osoba

(č.j. SMOL/400455/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 63

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 63

N.2.69 4 fyzické osoby

(č.j. SMOL/404315/2025)

Nesouhlasí s trasou veřejného prostranství PU.07-054, a šířeji ani s návrhem navazujících protipovodňových opatření. Pominul důvod, aby prodloužení Stratilovy ulice bylo zakončeno na ulici Jablonského vedením přes soukromé pozemky. Současná trasa není v souladu cílem ochrany a rozvoje obytného charakteru zástavby Černovíra. Požadují maximální možné zachování historického vedení obslužné cesty tak, aby k napojení do ulice Jablonského došlo po městských pozemcích.

Před záborem soukromých pozemků by měly být přednostně využity městské pozemky, čímž mají na mysli existující trasu přístupové cesty za zahradami ulice Jablonského. Dále uvádějí, že protipovodňová opatření by měla být realizována na pozemcích vedených jako orná půda, a nikoliv na hodnotnějších pozemcích, které jsou vedeny jako zahrady a stavební pozemky. Návrh protipovodňových opatření a související infrastrukturu je možné řešit variantně a umožnit tak výběr nejlepšího řešení s ohledem na soukromé vlastnictví. Zmiňují např. možnost prohloubení koryta Moravy.

Současně žádají, aby tyto podněty byly zahrnuty do plánované zadávací studie protipovodňových úprav, přičemž by chtěli na návrzích již od počátku participovat a být informováni.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Trasa protipovodňové hráze, respektive plochy vodní a vodohospodářské, ani veřejného prostranství, které ji kopíruje z vnější, tj. před povodněmi chráněné strany, se v rámci změny nijak nemění, a nedochází tedy k zásahu do vlastnických práv. Navrhovaná změna trasy veřejného prostranství blíže korytu Moravy by předpokládala komplexní změnu návrhu PPO, pro což v tuto chvíli neexistuje žádný relevantní podklad. PPO navíc tvoří komplexní systém, plně fungující jako celek, a jehož jakákoliv dílčí změna se na funkčnosti celku projeví. Navrhované alternativní opatření - prohloubení koryta - je z hlediska PPO zcela nefunkční.

N.2.70 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404328/2025)

Nesouhlasí s příliš velkým rozsahem pozemků pro protipovodňová opatření v Černovíře. Je nemyslitelné, aby vedení protipovodňového valu zcela zlikvidovali upravený prostor v ulicích Stratilova a U Stavu, který je neformálním komunitním centrem této části Černovíra. Je zde jediná hospoda, sokolovna, dětské hřiště a další komunitní vybavení. Navrhuje proto zvážení vedení valu tak, aby zábor tohoto prostranství byl minimální. Dále je připomínka věcně shodná s připomínkou č. 69.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Zachování komunitního prostoru části Černovíra nelze nadřadit ochraně života a majetku obyvatel celého města, navíc z ÚP, který nestanovuje konkrétní řešení PPO, nijak nevyplývá, zda a jak bude komunitní prostor dotčen. Dále viz odůvodnění připomínky č. 69.

N.2.71 právnická osoba

(TSR, č.j. SMOL/404349/2025)

Požaduje zrušení územní rezervy UR.35, jejíž nedůvodné dlouhodobé přetrvávání svévolně zasahuje do vlastnických práv.

Požaduje zařadit plochu SU.09-161 do funkčního využití plochy smíšené výrobní coby součást stabilizované plochy 09-165.

Požaduje doplnit specifické podmínky pro využití navrhované plochy 09/215P o povinnost stavebníka zajistit návrh a realizaci zmírňovacích opatření proti imisím z důvodu umísťování své stavby v blízkosti Provozovny, která však vstoupila do území jako první.

Ad 1: návrh neruší rezervu, přestože její účel byl vyčerpán a další trvání se stalo nezákonným zásahem do práv vlastníka. ÚR vyčerpala svůj potenciál, když za dobu 10 let nebylo přijato žádné rozhodnutí týkající se „blokované“ lokality. Přitom návrh neuvádí žádné výjimečné závažné důvody svědčící pro zachování ÚR. Z toho vyplývá, že ÚR pozbyla své opodstatnění, a tudíž musí být jakožto nepřípustné omezení Vlastníka zrušena. Podstatným charakteristickým znakem územní rezervy je její dočasnost. Je proto zcela na místě, aby toto omezení trvalo co nejkratší dobu – tj. dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr. Právě na tento požadavek je nutno klást velký důraz. O zachování územní rezervy lze uvažovat jen výjimečně ze závažných důvodů. V ÚP zcela absentuje odůvodnění časového rozsahu ÚR.

Návrh na jedné straně uvádí, že cíl a potřebnost ÚR trvá, avšak současně konstatuje, že prověření potvrdilo neslučitelnost navrženého využití se stávajícím stavem v území. Tento rozpor návrh nijak neřeší.

Ad 2: Plocha Sever je zařazena do způsobu využití smíšená obytná (B), resp. nově smíšená obytná všeobecná (SU), ačkoli dlouhodobě plní funkci plochy smíšené výrobní (V), resp. nově smíšené výrobní všeobecné (HU). Proto je třeba sjednotit předpokládané funkční využití se stávajícím – veřejnoprávně aprobovaným – využitím území coby zařízení určeného k nakládání s odpady. Tento rozpor mezi navrhovaným a stávajícím využitím postrádá racionální opodstatnění, resp. není nijak odůvodněn.

Ad 3: Součástí každého urbanizovaného prostředí jsou určité typické rušivé vlivy, které spoluvytvářejí tzv. „místní poměry“. V průmyslových lokalitách k nim standardně patří i imise a exhalace (zejm. hluk, prach, zápach) z výrobní činnosti („Imise“), které jsou přirozeným

projevem funkčního využití území. Pokud je do nadlimitně zatíženého území umisťována nová chráněná stavba (např. rodinný nebo bytový dům), je na stavebníkovi, aby na svůj náklad provedl nezbytná opatření, která zajistí dosažení stavu vyžadovaného legislativou. Po původci imisí, který dodržuje zákonné limity, nelze požadovat realizaci dalších opatření pouze z toho důvodu, že v jeho blízkosti vznikají nové obytné stavby. Jinými slovy, stavebník, který do území vstupuje později, nemá právo domáhat se po vlastníkovi omezení stávající činnosti, neboť časová priorita svědčí ve prospěch provozovny.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1: Účelem vymezené územní rezervy pro plochu smíšenou obytnou bylo zajištění ochrany okolních obytných území před dalším zhoršováním kvality prostředí vlivem rušivého provozu areálu TSR. Toto řešení bylo v rámci pořizování ÚP Olomouc vyhodnoceno jako přiměřený kompromis mezi zájmy společnosti TSR, a zájmy obyvatel místní části. Vzhledem k tomu, že bezprostřední sousedství areálu kovošrotu s obytnou zástavbou v historické části Chválkovic je dlouhodobě problematické, neboť jeho provoz má enormní negativní vliv na pohodu bydlení (jak vyplynulo z více než 100 námitek proti vymezení plochy smíšené výrobní), byl areál zařazen do plochy smíšené výrobní, nad kterou je vymezena územní rezerva pro plochu smíšenou obytnou. Stávající provoz areálu to nijak neomezuje, podmínky využití ploch územních rezerv však brání jeho dalšímu rozvoji – ten je z dlouhodobého hlediska žádoucí prověřit v jiné lokalitě, ve větší vzdálenosti od obytné zástavby. Vzhledem k tomu, že se využití areálu nijak nemění, účel vymezení územní rezervy nadále trvá.

Ad 2, 3:. Sousední plochy SU.09-045 a SU.09-215 jsou tvořeny pozemky rodinných domů, doloženými již v mapě stabilního katastru z roku 1834 (zástavba mezi dnešním Selským náměstím a Švestkovou ulicí), respektive na leteckých snímcích z roku 1953 (domy podél SV strany Chodské ulice). Průmyslový areál v rozsahu dnešních ploch SU.09-161 a HU.09-165 je poprvé doložen až na leteckých snímcích z roku 1977, tedy evidentně v době, kdy sousední plochy smíšené obytné již pro bydlení dávno sloužily. Pozemky v plochách SU.09-045 a SU.09-215 jsou kontinuálně využívány pro bydlení po celou dobu od jejich vymezení, a nelze tedy pro jejich využívání (ať už ve stávající podobě, nebo pro novou obytnou výstavbu na těchto pozemcích) v současnosti stanovovat omezující podmínky proto, že v mezičase na sousedních pozemcích vznikl průmyslový areál, který využití okolních pozemků nerespektoval. Naopak je zcela legitimní pro část areálu, bezprostředně sousedící s těmito pozemky (tj. pro severní část, vymezenou jako plocha SU.09-161) stanovit takové podmínky, aby její využití nemělo negativní vliv na bydlení na okolních pozemcích. To je zajištěno vymezením části areálu pro plochu smíšenou obytnou, ve které není a priori vyloučena např. výroba, jsou pro ni však stanoveny určité omezující podmínky. Plocha SU.09-161 byla historicky, v předchozím územním plánu (ÚPnSÚ Olomouc) dokonce vymezena jako návrhová plocha ZO – zeleň ostatní, a to právě z důvodu zajištění dostatečného odclonění jižní části areálu od stabilizovaného obytného území. Podmínky platného ÚP jsou tedy pro provozovatele areálu daleko výhodnější, a v rámci změny se nijak nemění, nedochází tedy k omezení vlastnického práva.

N.2.72 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404394/2025)

Navrhuje zrušení prvku koncepce dopravy DK 08, navrhuje jiné vymezení ploch pro parkovací objekty v k.ú. Nové Sady. Parkovací objekt DK 08 při Slavonínské ulici zruší stávající sportoviště přidružené ke stadionu FK Nové Sady, pro které není ani nebude adekvátní náhrada. Současně by v lokalitě došlo k nárůstu automobilové dopravy. V lokalitě je vysoká poptávka po sportovištích, sportoviště by tedy mělo být alespoň z poloviny zachováno, zbytek pro občanskou vybavenost nebo městské byty. Ideální by bylo plochu DK 08 ponechat jako území s dosud neurčitým využitím.

Pro parkovací objekt, respektive parkování navrhuje dle něj 2 vhodnější místa - P1 na části pozemku SŠ polygrafické v ploše ov.13-019, a P2 v pásu podél železniční trati v plochách SU.27-089 a TU.27-093. Tyto 2 plochy by mohla doplňovat plocha P3 v místě plochy RO.27-127.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Prvek koncepce dopravy DK-08 je v dané poloze vymezen již v platném ÚP, a změnou se nijak nemění. Současně již byl ve větším detailu prověřen v regulačním plánu RP-20 Sídliště Nové Sady, Fischerova a to včetně zachování využití částí pozemků pro sport. Jak vyplývá z odůvodnění ÚP, tento prvek koncepce statické dopravy byl vymezen zejména pro snížení deficitu parkování v hustě osídleném rezidenčním území (v přilehlém sídlišti je deficit ca 900 stání). Obavy z nárůstu automobilové dopravy jsou tedy liché, neboť prvek DK-08 má sloužit výhradně pro potřebu okolního území. Navrhovaná místa nedávají pro dané využití smysl z důvodu větší docházkové vzdálenosti, kromě toho jsou dané plochy vymezeny pro jiné využití.

N.2.73 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404402/2025)

Navrhuje přetrasování cyklistického/pěšího koridoru mezi ulicemi Schweitzerova a Střední Novosadská, a U Kapličky - Slavonínská - Loudova. Trasa koridoru cyklistické dopravy je neúplná a uživatelsky nekomfortní. Navrhuje smíšenou stezku dle přiloženého schématu, které vychází z trasy osvědčené a užívané trasy.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Trasy cyklokoridorů jsou v podrobnějším měřítku zpřesněny příslušnými regulačními plány RP-16, RP-19, RP-20 a RP Teichmannova - Peškova, současně ÚP umožňuje realizaci cyklistických či smíšených stezek i mimo trasy vymezených cyklokoridorů.

N.2.74 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404409/2025)

Navrhuje přetrasování cyklistického/pěšího koridoru přes ulice Velkomoravská a Švýcarské nábřeží. Navržené propojení je neúplné a uživatelsky nekomfortní, spojené s vysokými náklady v praxi a minimálním využitím. Má - li být vůbec řešen podchod/nadchod přes Velkomoravskou, tak jen v místě, které je v polovině vzdálenosti mezi světelnými křižovatkami, tj. ve vyústění Valdenské ulice. Návrh klikatého propojení ulic Valdenská a Mišákova je úplně mimo realitu.

Podobně je tomu v případě spojení Švýcarského nábřeží a ulic Za Poštou a Jakoubka ze stříbra. Koridory by měly respektovat v praxi užívané trasy.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Připomínka byla částečně bezpředmětná - zmiňované “klikaté propojení” není trasa cyklokoridoru, ale hranice katastrálního území. Dále viz odůvodnění připomínky č. 73.

N.2.75 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404410/2025)

Navrhuje zrušení silničního propojení ulic Na Pažitu - Peškova/Slavonínská - Peškova. Silniční propojení nepřináší žádnou přidanou hodnotu místním obyvatelům, pouze náklady městu a zhoršení životního prostředí a kvality bydlení. Návrh koliduje s majetkoprávním uspořádáním, vytvoří také technicky obtížně řešitelné a nebezpečné sjezdy do podzemních garáží domu Slavonínská 20 a 22. Alternativně lze připustit omezené propojení jednosměrně v šíři 3 m, primárně sloužící coby sjezdy k novým domům a smíšená stezka.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Obsah připomínky je mimo podrobnost územního plánu, který zde vymezuje pouze plochu veřejných prostranství.

N.2.76 9 fyzických osob

(č.j. SMOL/404425/2025)

Navrhují na části pozemků parc.č. 363/17, 363/15, 363/14, 363/13 a 363/12 v k.ú. Nedvězí vymezit novou zastavitelnou plochu smíšenou obytnou. Jedná se o pás šířky 18 m, napojený novým veřejným prostranství vstřícně veřejnému prostranství PU.29-049.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Vymezení nové zastavitelné plochy, mimo plochy prověřovaných územních rezerv, není v souladu se zadáním změny.

Navíc se jedná o ornou půdu 1.tř. ochrany, jejíž ochrana je veřejným zájmem. Vymezení nové zastavitelné plochy na úkor krajiny je v daném místě dále rozporu se základní koncepcí rozvoje území města: vytvořit kompaktní město soustředěním rozvoje směrem dovnitř města prostřednictvím využití proluk a tzv. brownfields, s postupným zastavováním území směrem zevnitř ven, a stabilizovat solitérní příměstská sídla definováním jejich půdorysně pevných hranic zástavby a rozvíjet jejich začlenění do krajiny.

N.2.77 právnická osoba

(Gentra Invest, č.j. SMOL/404505/2025)

Nesouhlasí s navrženým regulativem minimálního podílu zeleně. Pro započtení pouze jedné poloviny plochy zeleně situované na stavební konstrukci není v odůvodnění žádná relevantní argumentace.

Navrhují následující znění:

„Stanovuje nejmenší možný poměr výměry zeleně k celkové výměře stavebního pozemku záměru vyjádřený v procentech, přičemž zelení se rozumí plochy porostlé vegetací (zejména vzrostlé stromy, keře a travnaté plochy) plnící funkci estetickou, hygienickou, rekreační a krajinotvornou. Do podílu zeleně se nepočítají parkovací plochy se zatravňovacími dlaždicemi. Podíl zeleně je ve zvlášť odůvodněných případech možné uspokojit na střešní konstrukci podzemních staveb, maximálně však do výše 50 % celkově stanoveného podílu zeleně. přičemž se započítává polovina půdorysné výměry zeleně na těchto střechách. V urbanisticky odůvodněných případech, například na nárožních pozemcích, je možné stanovený limit po prověření územní studií nedodržet za podmínky, že průměrným podílem zeleně v ploše bude stanovený limit dodržen.“

Pakliže by nebylo možné upravit regulativ dle výše uvedeného návrhu, alternativně navrhují upravit stávající regulativ tak, že bude doplněn následovně:

„V případě zeleně realizované na stavební konstrukci, u níž je mocnost zeminy (substrátu) větší než 50 cm, se celá půdorysná výměra této zeleně realizované na stavebních konstrukcích započítává do celkového podílu zeleně, maximálně však do výše 50 % celkově stanoveného podílu zeleně.“

Mocnost zeminy větší než 50 cm již umožňuje výsadbu kvalitní vegetace, navzdory tomu, že je umisťována na stavební konstrukci. Taková mocnost zeminy neumožňuje pouze výsadbu stromů velkého vzrůstu, které je však možno sadit na zbývající ploše zeleně, na rostlém terénu. Doplněním textu regulativu se umožní započíst zeleň na podzemní konstrukci s dostatečnou mocností zeminy, která umožní kvalitní výsadbu, ale přitom zachovává dostatečný podíl zeleně přímo na terénu.

Navrhované řešení je technicky a ekonomicky neudržitelné. Paušální 50% redukce je technicky nepřesná. Nevede nutně k cíli (zajištění kvalitní zeleně), protože stejně hodnotí vysoce kvalitní intenzivní střechy i méně hodnotné extenzivní střechy.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Definice podílu zeleně byla upravena:

„Stanovuje nejmenší možný poměr výměry zeleně k celkové výměře stavebního pozemku záměru vyjádřený v procentech, přičemž zelení se rozumí plochy porostlé vegetací (zejména vzrostlé stromy, keře a travnaté plochy) plnící funkci estetickou, hygienickou, rekreační a krajinotvornou. Do podílu zeleně se nepočítají parkovací plochy se zatravňovacími dlaždicemi. Podíl zeleně je ve zvlášť odůvodněných případech možné uspokojit intenzivní zelenou střechou na střešní konstrukci podzemních staveb, maximálně však do výše 50 % celkově stanoveného podílu zeleně. přičemž se započítává polovina půdorysné výměry zeleně na těchto střechách. V urbanisticky odůvodněných případech, například na nárožních pozemcích, je možné stanovený limit po prověření územní studií nedodržet za podmínky, že průměrným podílem zeleně v ploše bude stanovený limit dodržen.“

Navrhovaná úprava definice podílu zeleně sleduje cíl zmírnění vlivu klimatické změny, projevující se ve vystavěném prostředí velkých urbanistických struktur teplotními ostrovy, majícími vliv na kvalitu obytného a životního prostředí.

N.2.78 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404585/2025)

Nesouhlasí s převažující výškou v ploše SU.27-085 požaduje zachování výšky 7/10 m. Jedná se o snížení maximální výšky budov, které by výrazně omezilo možnost rozšíření a renovace stávajících objektů. Zachování výšky umožní intenzivnější využití existujících ploch a podpoří rozvoj bydlení. V bezprostředním okolí se navíc již obdobně vysoké stavby nacházejí.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Předmětná plocha, i navazující plochy podél ulice Dolní novosadské zůstaly vymezeny dle platného ÚP, jako stabilizované s výškou 7/10. Stanovená výška 7/10 umožní nástavbu stávajících přízemních domů, v souladu s vymezením městského subcentra, při současném zachování urbanistických hodnot stávající zástavby venkovského charakteru, s dominantou kostela sv. Filipa a Jakuba.

N.2.79 právnická osoba

(Rezidence Kašparova, č.j. SMOL/404680/2025)

nesouhlasí s tím, že změna se odchyluje od evidované US-169, z hlediska regulačních podmínek minimálního podílu zeleně. Požaduje, aby byl návrh upraven tak, aby definice prvku regulačního plánu označená jako „Minimální podíl zeleně PRP (Z)“ byla doplněna v souladu se zaregistrovanou územní studií takto: V případě zeleně realizované na stavební konstrukci, u níž je mocnost zeminy (substrátu) větší než 50 cm, se celá půdorysná výměra této zeleně realizované na stavebních konstrukcích započítává do celkového podílu zeleně, maximálně však do výše 50 % celkově stanoveného podílu zeleně PRP.

Současně požaduje zachovat jako alternativu možnost uspokojit požadavek na podíl zeleně na veřejných prostranstvích bezprostředně souvisejících se stavebním záměrem.

požaduje úpravu PRP U.032 dle přiložené situace:

posun vzdálenosti stavební čáry v severní části území

posun uliční čáry na západní straně na hranici rampy, začlenění této části chodníku do veřejného prostranství, s tím související posun stavební čáry a předzahrádky

začlenění plochy s trafostanicí s plochy předzahrádky do vnitrobloku společného

při ul. Kašparově posun uliční čáry na hranici zpevněnou plochy pro tříděný odpad a začlenění této plochy do VP, s tím související posun stavební čáry a úprava předzahrádky.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1: Definice podílu zeleně byla upravena, viz odvodnění připomínky č. 77.

Ad 2: příslušná část výkresu PRP byla upravena v souladu s připomínkou. Změna nebude mít vliv na soulad s cíli a úkoly územního plánování.

N.2.80 právnická osoba

(studio Raketoplan, č.j. SMOL/404683/2025)

Navrhuje úpravu PRP U.027, dle přiložené situace:

Úprava šířky uličního prostranství z původně navrhovaných 19 m na 12 m.

Blok č. 027/02 – úprava šířky oplocené předzahrádky z původně navrhovaných 15 m na 6 m.

Blok č. 027/04, 027/05, 027/06 – úprava šířky předzahrádky z původně navrhovaných 10 m na 6 m.

Blok č. 027/04 – změna definice zastavění bloku. Navrhuje odstranit čáru stavební hranice a prostor privátního vnitrobloku a místo toho vymezit stavební pozemek pomocí procentuální zastavěnosti a zeleně.

Blok č. 027/06 – změna původně navrhované kombinované stavební čáry na stavební čáru volnou.

V rámci lokality č. 21 „Svatý Kopeček – Ovčačka“ stanovit možnost použití plochých střech.

V rámci územního plánu zrušit funkční vymezení obchvatu Svatý Kopeček na pozemcích parc. č. 554/1, 554/2, 555/1, 557/4, 602/1, 603

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1, 7: Důvody pro navrženou přeložku silnice III/4432, včetně křižovatek a napojení na okolní ulice stále trvají, nelze tedy zrušit příslušné funkční plochy, a není ani žádoucí zužovat koridor veřejného prostranství pro přeložku vymezený. Důvodem přeložky je mimo jiné právě zcela nedostatečná šířka stávajících veřejných prostranství, jimiž je komunikace vedena.

Ad 2, 3, 4 - PRP byly upraveny v souladu s připomínkou, změna nebude mít vliv na soulad s cíli a úkoly územního plánování.

Ad 5: požadavek nedává smysl. Jedná se o část bloku podél hlavních veřejných prostranství, s jasně danou stavební čárou i v navazujících blocích. Má - li být smyslem změny regulace umožnit stavbu domů mimo trasu vodovodu, mělo by se jednat o koncepční posun závazné stavební čáry, nikoliv o umožnění výstavby kdekoli. Kromě toho by inženýrské sítě, a hlavní řady především, měly být zásadně vedeny v koridorech veřejných prostranství. V daném případě je tedy jediným správným řešením přeložka trasy vodovodu, a pokud by nebyla možná, tak úprava uliční čáry.

Ad 6 - PRP tvar střechy nijak neregulují, ploché střechy tedy umožňují. Pokud je připomínka míněna tak, aby PRP závazně stanovily pro lokalitu ploché střechy, nelze ji z hlediska cílů a úkolů územního plánování zohlednit.

N.2.81 právnická osoba

(A.I.B. invest, č.j. SMOL/405180/2025)

Navrhuje zrušení ploch vymezených pro obchvat městské části sv. Kopeček, v lokalitě s PRP U.027, na pozemcích parc.č. 554/1, 554/2, 555/1, 557/4, 602/1, 603 k.ú. Svatý Kopeček.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Důvody pro navrženou přeložku silnice III/4432, včetně křižovatek a napojení na okolní ulice stále trvají, nelze tedy zrušit příslušné funkční plochy, a není ani žádoucí zužovat koridor veřejného prostranství pro přeložku vymezený. Důvodem přeložky je mimo jiné právě zcela nedostatečná šířka stávajících veřejných prostranství, jimiž je komunikace vedena.

N.2.82 právnická osoba

(Redstone November, č.j. SMOL/404687/2025)

1. Nesouhlasí s novým zněním definice staveb a zařízení veřejného vybavení, ze kterého byly vypuštěny studentské koleje. V ploše je pravomocně povolen objekt studentských kolejí, změnou bude znemožněno získat povolení pro změny stavby, a to jak v průběhu výstavby, tak také po celé období provozu objektu. Pořizovatel tak navrženým zněním Souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc pro futuro maří stavební záměr a jeho případné úpravy či změny, což je zcela neakceptovatelné. Proto navrhuje:

   studentské koleje uvést do výčtu staveb veřejného vybavení tak jako dosud, nebo

   vymezit dotčené území jako samostatnou funkční plochu, jejíž přípustné využití bude pravomocná územní rozhodnutí respektovat,

   vymezit dotčené území jako smíšenou obytnou, s jejímž využitím je stavba v souladu.

   Závěrem uvádí, že pro zařazení území dotčeného touto připomínkou do ploch OV-občanská vybavenost není v návrhu Souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc uvedeno žádné relevantní odůvodnění, což samo o sobě způsobuje nezákonnost navržené změny územního plánu.

2. Nesouhlasí s definicí minimálního podílu zeleně. Namítá, že pro započtení pouze jedné poloviny plochy zeleně situované na stavební konstrukci není v odůvodnění změny obsažena žádná relevantní argumentace. Požaduje, aby byla definice minimálního podílu zeleně stanovena tak, že v případě zeleně realizované na stavební konstrukci se celá půdorysná výměra této zeleně realizované na stavebních (střešních) konstrukcích podzemních staveb započítává do celkového podílu zeleně, maximálně však do výše 50 % celkově stanoveného podílu zeleně.

   Alternativně vlastník svůj požadavek doplňuje návrhem, že zeleň započitatelná do požadovaného procentuálního podílu zeleně (max. však v rozsahu 50 % celkového podílu zeleně) musí být na stavební (střešní) konstrukci realizována s minimální mocností zeminy (substrátu) 0,5 m.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1: Dané území je dlouhodobě vymezeno pro sport, respektive veřejné vybavení obecně, vymezení jeho části pro plochu smíšenou obytnou by nebylo koncepční. Stejně tak není žádoucí měnit definici staveb a zařízení veřejného vybavení. V plochách občanského vybavení veřejného jsou podmíněně přípustné stavby a zařízení pro ubytování související s hlavní funkcí, pro danou plochu byly s ohledem na již povolený záměr připuštěny stavby a zařízení pro ubytování bez vazby na hlavní funkci.

Ad 2: viz připomínka 77

N.2.83 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404703/2025)

Nesouhlasí se změnou využití plochy DU.15-042. Uvedenou změnou dojde k znehodnocení pozemku parc.č. 615/1, navíc navržená intenzita zástavby vozovnou dopravního podniku je

neslučitelná s bezprostředně navazující zástavbou mající zcela odlišný charakter. Lze mít za to, že navržený druh zástavby je v rozporu s ochranným pásmem letiště Neředín.

Změna je předčasná, neboť nedošlo ze strany města k výkupu pozemků, není ani zřejmé, zda byla již zpracována technickoekonomická studie lokality řešící její nadměrné zatížení. V textové části odůvodnění pak zcela chybí odůvodnění změny týkající se tramvajové trati DH04, když z výkresu Koncepce dopravní infrastruktury je zřejmé, že má dojít k jejímu prodloužení.

nesouhlasí s umístěním poldru na pozemku parc.č. 324/140 k.ú. Neředín, z důvodu znemožnění přístupu na pozemek parc.č. 324/133, když právě přes pozemek parc.č. 324/140 je zajištěn jediný přístup. V rámci změny není nijak řešen přístup na pozemek.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1: Uvedený pozemek parc.č. 615/1 je nezastavěný, zarostlý náletovou zelení. Dle ÚP je součástí 3 transformačních ploch, toto se nijak nemění. Mění se pouze funkce 2 ploch ze smíšené výrobní na plochu dopravní infrastruktury a na ploch občanského vybavení veřejného. Připomínka nijak nespecifikuje, jak má být pozemek touto změnou znehodnocen.

Veškeré plochy, se kterými uvedená plocha sousedí, jsou v tuto chvíli převážně nezastavěné, jedná se o brownfield na místě bývalých kasáren. Nejbližšími stavbami jsou haly letištních hangárů, a panelové domy. Připomínka předjímá budoucí charakter vozovny, který v tuto chvíli není nijak dán - lze nicméně předpokládat, že minimálně zčásti se bude jednat o halové objekty pro údržbu a opravy vozidel, tedy stavby stejného charakteru jako stávající zástavba letiště. Letiště Neředín nemá vymezeno ochranné pásmo, navržená změna s ním tudíž nemůže být v rozporu.

Výkup pozemků není nutným předpokladem jakékoliv změny územního plánu, naopak změna ve smyslu vymezení veřejně prospěšné stavby vytváří předpoklad pro výkup nezbytných pozemků. Změnou se trasa tramvajové trati DH04 nijak nemění.

Ad 2: Vymezení poldru PP-14 se oproti platnému ÚP nijak nemění, k novému zásahu do vlastnického práva tedy nedochází. Konkrétní dopravní napojení pozemků je mimo podrobnost územního plánu.

N.2.84 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404908/2025, SMOL/404936/2025 v rámci veřejného projednání)

Navrhuje na pozemcích parc.č. 1345/2 a 1346/2 k.ú. Droždín změnu využití plochy lesní na smíšenou obytnou, pro výstavbu 4 - 6 RD. Tím by došlo ke zlepšení bytové situace v dané lokalitě.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Vymezení nové zastavitelné plochy, mimo plochy prověřovaných územních rezerv, není v souladu se zadáním změny. Dle § 108 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, což není prokázáno - jen v samotném k.ú. Svatý Kopeček je vymezeno 10 zastavitelných ploch smíšených obytných, o celkové výměře přes 10 ha. Vymezení nové zastavitelné plochy na úkor krajiny je dále rozporu se základní koncepcí rozvoje území města: vytvořit kompaktní město soustředěním rozvoje

směrem dovnitř města prostřednictvím využití proluk a tzv. brownfields, s postupným zastavováním území směrem zevnitř ven, a stabilizovat solitérní příměstská sídla definováním jejich půdorysně pevných hranic zástavby a rozvíjet jejich začlenění do krajiny.

N.2.85 právnická osoba

(Šantovka Tower, č.j. SMOL/404956/2025 v rámci veřejného projednání)

Podává připomínku k ploše SU.03-056, konkrétně k pozemku parc.č. 555 v k.ú. Olomouc - město.

navrhuje stanovit maximální výšku zástavby alespoň 27/27 m s umožněním výškové dominanty o výšce alespoň 78 m,

požaduje, aby na pozemku nebyl uplatněn požadavek na blokovou strukturu zástavby,

požaduje, aby změna neobsahovala požadavek na pořízení územní studie 18B, pro dané území je územní studie již pořízena,

požaduje odlišné řešení započtení zeleně situované na střešní konstrukci.

Změna ignoruje dobře známy projekt výstavby rezidenční stavby Šantovka Tower. Navržená změna nedovoluje projekt realizovat, a z důvodu každého z napadených požadavků stanovených změnou. Pokud by mohla být realizována jen část záměru, bude zmařena celá investice. Nerealizování projektu bude představovat ztrátu i pro město, které tím přijde o pracovní příležitosti v souvislosti s výstavbou projektu, a také o příjmy z jeho následného provozu a další benefity související s oživením této oblasti a celkově centra města. Již samotná absence zdůvodnění způsobuje nezákonnost Změny

územního plánu v tomto směru.

Ad a): Jedná se o bezdůvodné a nelegitimní omezení vlastníka, které není odůvodněno žádným identifikovaným, natož prokázaným veřejným zájmem, který by jinak měl být poměřován s ostatními zájmy – zejména se zájmem vlastníka na ochranu svého vlastnictví a práva na podnikání. Nově navržený regulativ je, s výjimkou drobného navýšení obecné maximální výšky o jeden metr (19/23 m je nahrazeno 20/24 m), stejný jako byl regulativ zrušený pro nedostatečné zdůvodnění závazným rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě Nově zdůvodnění tohoto výškového regulativu zcela chybí. K absenci výjimky pro lokální výškové dominanty uvádí vlastník že je přesvědčen, že neexistuje žádný legitimní důvod, proč by měl být v realizaci tohoto záměru omezen.

Pokud jde o specifický výškový regulativ pro administrativní objekty, ten je ukázkou arbitrárnosti výškové regulace na Pozemcích. Toto potvrdily i soudy při rušení předchozího výškového regulativu v území, když výslovně uvedly, že stanovením specifického výškového regulativu pro administrativní objekty s technologickým zřízením objektu, a to stejného jako nyní, „jednoznačně došlo“ „[k] celkovému zatemnění smyslu stanovené výškové regulace”. Nyní navíc není tato výjimka vůbec zmíněná v odůvodnění Změny územního plánu. Její zdůvodnění zcela chybí.

Ad b): navržená struktura zástavby je zbytečně svazující a zcela brání vlastníkovi v pokračování realizace jeho projektu, aniž by to bylo odůvodněno jakýmkoli veřejným zájmem – natož aby bylo zkoumáno, zda takový veřejný zájem převažuje nad legitimními soukromými zájmy vlastníka. Výše zmíněné soudní rozhodnutí Krajského soudu v Ostravě sice potvrdilo požadavek na blokovou strukturu zástavby, ale výslovně se zabývalo tím, že tento požadavek má velmi široký

a variabilní obsah, který umožňuje i výstavbu Šantovka Tower. Nynější definice blokové struktury toto zcela mění a výstavbu Šantovka Tower již vůbec neumožňuje.

Ad c) požadavek není odůvodněný, stejně tak požadavek na realizaci dvou veřejných prostranství, vyjádřený v požadavcích na obsah US 18B.

Ad d) Vlastník požaduje, aby byla definice minimálního podílu zeleně stanovena tak, že v případě zeleně realizované na stavební konstrukci se celá půdorysná výměra této zeleně realizované na stavebních (střešních) konstrukcích podzemních staveb započítává do celkového podílu zeleně, maximálně však do výše 50 % celkově stanoveného podílu zeleně. Alternativně vlastník svůj požadavek doplňuje návrhem, že zeleň započitatelná do požadovaného procentuálního podílu zeleně (max. však v rozsahu 50 % celkového podílu zeleně) musí být na stavební (střešní) konstrukci realizována s minimální mocností zeminy (substrátu) 0,5 m.

Z hlediska stanovení výškových regulativů ve Změně územní plánu vlastník namítá překážku litispendence.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Prověření podmínek předmětné plochy bylo vyčleněno ze Souboru změn jako samostatná změna ÚP X/2B.

N.2.86 právnická osoba

(Wellnetdesign, č.j. SMOL/406146/2025, SMOL/405057/2025)

Uplatňuje připomínky k ploše Z.1203, a PRP U.029.

Požaduje vyjmout plochy SU.12-124, SU.12-153, SU.12-190, RO.12-174 z etapizace podmíněné vybudováním spojovací komunikace mezi ulicemi Přichystalova a Šlechtitelů, a vybudováním protipovodňového valu.

V PRP navrhuje změnit typ diagonální komunikace z typu A na typ B1 a přemístit osu stromořadí na jižní stranu komunikace. Předzahrádky podél nové diagonální komunikace navrhnout stejně jako u ostatních ulic v lokalitě.

V PRP navrhuje posunout osu diagonální komunikaci tak, aby severní uliční čára probíhala podél severní hranice kanalizace, čímž bude zachována celistvost parcel jednoho vlastníka.

navrhuje změnit označení plochy RO.12-174 (v platném ÚP 12/029Z plocha smíšená obytná) na smíšenou obytnou (SU) případně (OV) s možností využití pro čerpací stanici a občanskou vybavenost.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1: Pro plochu RO.12-174 není žádná podmínka etapizace stanovena, připomínka je bezpředmětná. Ostatní zmíněné plochy se nacházejí v záplavovém území Q100 - tím je dána stávající podmínka etapizace ET-10 dle platného ÚP, která v daném území není nijak měněna. Pro plochy smíšené obytné je v rámci změny pouze rozšířena o realizaci dopravního napojení z ul. Šlechtitelů, a to na základě prověření evidovanou územní studií US-110 Holice - Městský Dvůr. Ze studie vyplývá, že jediné současné napojení Přichystalovou ulicí je kapacitně nedostatečné. Studie navrhuje etapizaci vybudováním různých komunikací pro dílčí části lokality, etapizace byla upravena v souladu se studií.

Ad 2: V PRP U.029 není stanoven žádný typ komunikace, ani osa stromořadí, připomínka se týká územní studie, a je tedy bezpředmětná.

Ad 3: připomínka navrhuje zúžení koridoru veřejného prostranství z 25 na 12 m, ve prospěch stavebních bloků na severní straně. Toto řešení neodpovídá evidované územní studii, ze které vyplynula nutnost řešit trasu komunikace mimo trasu stávající stoky H. Návrh uličního profilu je možné upravit až v případě, že na základě posouzení technického stavu bude proveditelné zpevnění stropu stoky na únosnost požadovanou pro zátěž komunikace.

Ad 4: Plocha RO.12-174 je plochou rekreace, vymezenou na podkladě evidované územní studie. Výměra ploch RO-174 a RO-173 vychází z požadavku vyhlášky č. 157/2024 Sb. na minimální výměru veřejných prostranství pro plochy smíšené obytné. Zrušení uvedené plochy veřejného prostranství bez jakékoliv náhrady by znamenalo zmenšení výměry veřejného prostranství pod výměru požadovanou vyhláškou, což není možné.

N.2.87 21 fyzických osob

(č.j. SMOL/406143/2025)

Nesouhlasí s podmínkami využití plochy SU.16-192 v Řepčíně, které umožňují výstavbu bytových domů. Toto je v rozporu s možnostmi dopravní infrastruktury v lokalitě, a výrazně by zhoršilo kvalitu života obyvatel v sousedních plochách. Nová zástavba by tedy neměla být charakterově jiná než zástavba stávající.

Nesouhlas odůvodňují následovně:

Uliční profil Mojmírovy ulice má pouze 11,5m, což není dostatečná šířka pro plnohodnotnou ulici napojující pozemky bytových domů. To vyplývá i ze studie, která byla podkladem pro změnu ÚP.

I v případě uplatnění procentuální korekce může být počet stání podhodnocený vzhledem k realitě, a hrozí, že nově vzniklá poptávka pro parkování způsobí problémy a devastaci veřejného prostoru. Upozorňují na dopravní situace v Sousední Balbínově ulici, kde vzhledem k nedostatečné kapacitě míst stává již dne nelegálně až 36 aut.

Dle dopravní studie je v rozvojové lokalitě odhadováno 250 aut denně v jednom směru, tj. 500 denně Mojmírovou ulicí, která má dnes charakter obytné zóny. Tato ulice by měla zůstat zklidněná, a ne se stát napojovacím hrdlem pro mnohem kapacitnější výstavbu.

Návrh maximální výšky 18/18 m bez odůvodnění neodpovídá podkladové studii, která navrhuje výšku pouze 14/18 m.

Je možné, že napojení nové zástavby na technickou infrastrukturu vyvolá nákladnou kompletní rekonstrukci sítí v Mojmírově ulici.

Chybějící posouzení vlivu na životní prostředí - došlo by ke kácení více než 300 vzrostlých stromů, se zásadním dopadem na kvalitu ovzduší a mikroklima.

studie se nezabývá situací podzemních vod.

zrušení více než 1 ha zeleně novou výstavbou nepovažují za souladné s cíli a úkoly ÚP. Návrh zcela pomíjí ochranu nezastavěného území, vymezení plochy nezohledňuje rozvoj území a míru využití.

rozpor s ochranou ZPF - nelze bez dalšího přijmout odůvodnění, že rozvoj bydlení ve městě je veřejným zájmem, převažujícím nad zájmem ochrany ZPF.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Navržené podmínky prostorového uspořádání v zásadě vycházejí z podkladové studie.

Z důvodu potřeby rozvoje a kapacitního navýšení základní školy Svatoplukova je pořizována územní studie, která řeší územní rozvoj školy samotné, a to vymezením plochy občanského vybavení veřejného OV.16-190 v severní části vnitrobloku. Navazující plochy vnitrobloku mezi stávajícím parkem (plochou rekreace na oddechových plochách RO.16-166) a okolní původní „vesnickou“ zástavbou nízkopodlažního bydlení ulice Řepčínské byly doplněny plochami smíšenými obytnými všeobecnými, které jsou plně v souladu s navazujícím územím a jsou pro dané území vhodnější, než plochy veřejného vybavení vymezené stávajícím platným územním plánem, a to jak z hlediska možných přípustných funkcí, tak z hlediska možné kapacitní zátěže vnitrobloku. Součástí územní studie je i prověření dopravní obsluhy vnitrobloku v souladu s platnou legislativou ulicí Mojmírovou.

Zastavěnost plochy SU.16-167 s maximální výškou 7/10 a maximální zastavěnosti 50% s podílem zeleně min. 25% odpovídá hustotě a charakteru zástavby navazujících ulic Mojmírova a Balbínova (stabilizované ploch yaSU.16-018, SU.16-019 a další) a nijak tedy neznamená negativní vliv na životní prostředí navazujícího území.

Maximální výšková hladina plochy SU.16-192 navržená změnou ÚP 18/18 m oproti pořizované rozpracované územní studii (údaj 14/18 m) neznamená kapacitní navýšení zástavby např. pro její vliv na dopravní obsluhu, ale je pouze parametrem pro architektonickou formu zástavby, tedy zda ukončující podlaží staveb bude ustupující za stavební čáru, či nikoli.

N.2.88 fyzická osoba

(č.j. SMOL/406140/2025)

Nesouhlasí s vymezením plochy veřejných prostranství PU.27-069, neboť zasahuje do pozemků v soukromém vlastnictví. Pro plánované veřejné prostranství je zde dostatek pozemků ve vlastnictví statutárního města, aniž by musel být zabrán pozemek soukromé osoby. Současná šíře pozemku, který slouží jako přístupová komunikace pro již postavené domy je dostačující. Případnou veřejnou zeleň lze pak situovat na pozemek parc. č. 1243/5 připadajícího statutárnímu městu. Navíc by bylo okrasným a ochranným prvkem proti plánované trafostanici na zmíněné parcele. Jedná se o zásah do vlastnického práva.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Plocha VP zde byla vymezena již v platném ÚP, a v dotčené části se změnou nijak nemění. K žádnému zásahu do vlastnického práva tedy nedochází.

Šířka VP je dána požadavkem vyhlášky č. 146/2024 Sb. Plocha veřejného prostranství je vymezena ve stopě stávající polní cesty na pozemku města, jehož šířka je však nedostatečná. Vzhledem k tomu, že veřejné prostranství je vymezeno pro obsluhu soukromých pozemků v transformační ploše, je ve zbývající šířce vymezeno na úkor těchto pozemků, a nikoliv na úkor pozemků ZPF sousedících ze severní strany, pro jejichž obsluhu není nezbytná. V souladu s touto koncepcí již byly v sousední ploše SU.27-068 vymezeny některé stavební pozemky.

N.2.89 fyzická osoba

(č.j. SMOL/406142/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 88

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 88.

N.2.90 právnická osoba

(Olma, č.j. SMOL/405076/2025)

Požaduje provedení změn, které budou respektovat existenci ochranných pásem vodního zdroje I. a II. stupně spol. OLMA, a.s., a to mimo jiné i tomu odpovídající změnou specifikace ploch a způsobu jejich využití.

V návrhu je v předmětném území mimo jiné navržena dopravní infrastruktura, což je v přímé kolizi s ochrannými podmínkami vodního zdroje. Společnost trvá na připomínkách z roku 2022, a žádá, aby byly zaneseny do územně plánovací dokumentace.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

OP vodního zdroje I. a II. stupně je zakresleno v koordinačním výkrese, znamená tedy omezující limity pro využití navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití v souladu se stanovenými podmínkami ochranných pásem, a to i ve znění, jak mohou být popřípadě v budoucnu ve vymezení ochranných pásem upravovány. Vymezení ploch RZV není s OP v rozporu, plocha dopravní infrastruktury je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – ZÚR OK.

N.2.91 právnická osoba

(Nová Velkomoravská, č.j. SMOL/405097/2025)

Připomínka se vztahuje k plochám SU.12-179, SU.12-056, SU.12-180, SU.12-181, SU.12-182, PU.12-183 a SU.12-184.

Navrhuje doplnit do ÚP studií prověřené dopravní napojení návrhových ploch z Tovární ulice, jako veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury. Napojení je dle evidované územní studie US-162 nezbytné pro plný rozvoj přilehlé lokality jako nové městské čtvrti.

Navrhuje následující úpravy PRP, které se neodůvodněně odchylují od evidované územní studie US-162:

jiná definice minimálního podílu zeleně. Viz Kašparova.

V blocích 024/01-03 jsou vyznačeny nárožní dominanty nižší, než v evidované územní studii. Požaduje zvýšit výšku dominant tak, aby převyšovaly stanovenou výšku o 2 NP, a naplnily tak účel při návrhu hmotové kompozice zástavby.

Blok 024/04 je v US-162 řešen variantně, naproti tomu stanovené PRP de facto znemožňují v tomto bloku využití pro výstavbu víceúčelové haly nebo obdobného zařízení. Proto navrhuje buď umožnit ve výkrese PRP U.024 u příslušného bloku variantní řešení - navržené propojení uličním prostranstvím nahradit průchodem pro případ celoplošného zastavění bloku stavbou veřejné vybavenosti nadmístního či celoměstského významu, nebo prvek propojení uličním prostranstvím zcela vypustit.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1) Křižovatka ze směru Baumaxu, a navazující základní komunikační kostra (SJ komunikace od křižovatky Velkomoravská - komunikace podél žel. trati - propojení rondelu a SJ komunikace) byly vymezeny jako VPS pro dopravní infrastrukturu

Ad 2a) definice podílu zeleně byla upravena – viz připomínka č. 77.

Ad 2b,c) příslušná část výkresu PRP byla upravena v souladu s připomínkou. Změna nebude mít vliv na soulad s cíli a úkoly územního plánování.

N.2.92 právnická osoba

(Šantovka District, č.j. SMOL/405098/2025)

Uplatňuje připomínky k ploše SU.03-056.

navrhuje stanovit maximální výšku zástavby alespoň 27/27 m s umožněním výškové dominanty o výšce alespoň 37 m na pozemcích parc.č. 550 a 114/7 k.ú. Olomouc město, a plochou minimálně 70 x 19 m (a to vedle dominanty Šantovka Tower)

požaduje, aby na pozemku nebyl uplatněn požadavek na blokovou strukturu zástavby,

požaduje, aby změna neobsahovala požadavek na pořízení územní studie 18B, pro dané území je územní studie již pořízena, a v území jsou vydána pravomocná rozhodnutí pro umístění a povolení stavby

požaduje odlišné řešení započtení zeleně situované na střešní konstrukci.

Odůvodnění připomínky je věcně shodné s připomínkou č. 85

Připomínka byla částečně zohledněna.

Prověření podmínek předmětné plochy bylo vyčleněno ze Souboru změn jako samostatná změna ÚP X/2B.

N.2.93 fyzická osoba

(č.j. SMOL/405099/2025)

Uplatňuje připomínku ke stabilizované ploše SU.28-061, jejíž součástí jsou pozemky parc.č. 267 s 268 k.ú. Slavonín. Pro plochu je stanovena převažující výška, což chápe tak, že je možné překročit výšku nejvyšší budovy o jedno patro. S neustálým zvyšováním budov nesouhlasí, výška by měla mít stanovený konečný limit.

Připomínka byla vzata na vědomí

Odůvodnění:

Jedná se o nepochopení regulačních podmínek. V plochách se stanovenou převažující výškou je relevantní nikoliv výška nejvyšší stavby, ale výška převažující, viz příslušná definice, a tuto výšku není možné dále překročit. Je tedy stanoven konečný limit výšky zástavby, jen není určen konkrétní číselnou hodnotou.

N.2.94 5 fyzických osob

(č.j. SMOL/405178/2025)

Uplatňují připomínku k ploše RI.20-137 v Droždíně. Nesouhlasí s navrženou polohou hranice ploch smíšené obytné a individuální rekreace, navrhují posun hranice ploch cca 20 m jihozápadním směrem, s rozšířením plochy smíšené obytné.

Požadavek odůvodňuje tím, že při navrhovaném posunutí hranice zůstanou některé stavby v ploše smíšené obytné, takže na daných pozemcích již nebude nutné stavět objekty nové. Zlepší se taky možnost jejich případných rekonstrukcí objektů a tím i možnost jejich případného celoročního užívání.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Plochy byly historicky vymezeny jako plochy individuální rekreace, a většina pozemků je takto doposud využívána. V rámci aktuálně platného územního plánu byly vymezeny jako plochy smíšené obytné, nicméně v některých částech není využití pro bydlení reálné, zejména z důvodu nepříznivých terénních podmínek, neumožňujících např. odpovídající dopravní napojení pozemků. Tyto část ploch byly v rámci změny vymezeny opět jako plochy individuální rekreace. Hranice ploch je vedena přibližně v polovině hloubky „bloků“, v rámci možností po stávajících hranicích parcel. V ostatních případech je přesnost hranice ploch dána podrobností územního plánu. V rámci změny jsou plochy smíšené obytné podmíněny pořízením územní studie, případné zpřesnění hranice ploch může být prověřeno touto studií.

N.2.95 fyzická osoba

(č.j. SMOL/405182/2025)

Uplatňuje připomínku k ploše RI.20-158 v Droždíně, nově vymezené na úkor části plochy smíšené obytné. Navrhuje zahrnout pozemky parc.č. 854 a 852 do plochy smíšené obytné – u pozemku parc.č. 852 došlo k zařazení do dvou funkčních ploch.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Pozemek parc.č. 852 k.ú. Droždín je celý součástí plochy RI.20-158, patrně byl míněn pozemek parc.č. 854, jehož severní část je součástí plochy smíšené obytné. Plochy byly historicky vymezeny jako plochy individuální rekreace, a většina pozemků je takto doposud využívána. V rámci aktuálně platného územního plánu byly vymezeny jako plochy smíšené obytné, nicméně v některých částech není využití pro bydlení reálné, zejména z důvodu nepříznivých terénních podmínek, neumožňujících např. odpovídající dopravní napojení pozemků. Tyto část ploch byly v rámci změny vymezeny opět jako plochy individuální rekreace. Hranice ploch je veda přibližně v polovině „bloků“, v rámci možností po stávajících hranicích parcel. V ostatních případech je přesnost hranice ploch dána podrobností územního plánu. V rámci změny jsou plochy smíšené obytné podmíněny pořízením územní studie, případné zpřesnění hranice ploch může být prověřeno touto studií.

N.2.96 fyzická osoba

(č.j. SMOL/405179/2025)

Navrhuje na pozemku parc.č. 353/1 k.ú. Topolany umožnit výstavbu RD, tj. zařadit tento pozemek do plochy smíšené obytné s přihlédnutím k existenci inženýrských sítí a přístupové cesty, a vzhledem k tomu, že na sousedním pozemku již stojí RD.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Jedná se o pozemek, který se nachází v nezastavěném území v sousedství jediného rodinného domu, umístěného solitérně na okraji městské části Topolany, cca 150 m od nejbližší zástavby. Nezastavěnými pozemky mezi solitérním rodinným domem a zástavbou městské části prochází vysokotlaký plynovod, jehož bezpečnostní pásmo ani do budoucna neumožní rozvoj zástavby tímto směrem. Nejedná se tedy o pozemek navazující na souvisle zastavěné území sídla a jeho případné vymezení jako zastavitelné plochy by odporovalo principům základní koncepce rozvoje území obce uvedeným v územním plánu, zejména požadavku na postupné zastavování území směrem zevnitř ven a požadavku na stabilizaci solitérních příměstských sídel definováním jejich půdorysně pevných hranic a začleněním do krajiny. Rozvoj solitérní zástavby v krajině není z hlediska ochrany urbanistických hodnot žádoucí.

Nadto je pozemek tvořen ZPF I. tř. ochrany, a není dán žádný veřejný zájem, který by zde převážil nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

N.2.97 právnická osoba

(Hanaques Lacrosse Club, č.j. SMOL/405181/2025)

Navrhuje vymezit v západní části plochy TU.27-093 dílčí plochu o výměře cca 3 ha pro veřejně přístupný sportovní areál - lakros, se 3 hřišti, zázemím a parkováním. Navrhuje etapizaci záměru, I. etapu v rozsahu cca 2,1 ha, ve druhé etapě zbývající část.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Plocha TU.27-093 je vymezena pro budoucí rozšíření centrální čistírny odpadních vod, nacházející se v sousední ploše, jedná se o jedinou možnost rozvoje ČOV.

N.2.98 fyzická osoba

(č.j. SMOL/405181/2025)

Nesouhlasí se změnou výškové regulace ploch SU.13-081, SU.13-082, SU.13-071 a SU.13-207. Plochu SU.13-071 navrhuje vymezit jako transformační.

Nesouhlasí s vedením komunikace přes soukromý pozemek parc.č. 516 k.ú. Slavonín a žádá její přemístění na pozemek obecní.

Ad 1: V rámci změny se zvyšuje maximální výška v navazujících návrhových plochách, zatímco pro stabilizovanou plochu je stanovena převažující výška, což je snížení na polovinu oproti platnému ÚP. Výsledkem je nevhodný skok ve výškové hladině zástavby v dané lokalitě, který není harmonický ani koncepční.

Plocha SU.13-071 přiléhá k dopravně významné ulici, a lze proto předpokládat, že koncepčním řešením by naopak byla větší max. výška zástavby a vyšší míra zastavěnosti podél této ulice, s následným postupným poklesem výšky směrem do vzdálenějších ploch.

Plochu SU.13-071 tvoří z velké části zastavěné území ve východní části a dosud nezastavěné území v západní části u připravované křižovatky. Logickým a koncepčním řešením by bylo tuto nezastavěnou plochu vymezit jako samostatnou návrhovou plochu (obdobně jako v případě T.1308) se samostatně stanovenou max. výškou zástavby, max. zastavěností a min. podílem zeleně.

Ad 2: přes j pozemek p. č. 516 v k. ú. Slavonín je vedena již 20 let připravovaná křižovatka a komunikace. Parcela přitom bezprostředně sousedí s obecními pozemky parc. č. 518/1 a 521, na které by bylo možné tuto stavbu zjevně přesunout.

Součástí této změny ÚP je rovněž etapizace ET.29, kdy podmínkou stavebního využití rozvojových ploch nepoměrně větších než je její pozemek a ve vlastnictví jiných osob, má být realizace komunikace vedené přes její parcelu. Takto nastavené podmínky ÚP nejsou spravedlivé ani rovné vůči všem vlastníkům. Poměřuje-li se prospěch majitelů parcel v ploše ET.29 s její újmou, pak její pozemek je znehodnocen komunikací, aby jiní vlastníci mohli stavebně využít své parcely. Komunikaci lze přesunout na výše zmíněné parcely.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Ad1: Pozemek parc.č. 516 představuje proluku v souvislém zastavění rodinných podél jižní strany Hraniční ulice. Jeho vymezení jako součásti stabilizované plochy je tedy logické, naopak navrhované zařazení pozemku do transformační plochy s výrazně odlišnými prostorovými parametry by postrádalo urbanistickou logiku. Od ploch SU.13-081, SU.13-082, s nimiž je pozemek srovnáván, je stávající zástavby oddělena koridorem plochy dopravy všeobecné o šířce přes 30 m, a tyto plochy přímo navazují na stávající zástavbu bytových domů.

Ad2: Přes pozemek není navržena komunikace, ale plocha veřejného prostranství. V rámci změny se řešení nemění, a nedochází tedy k žádnému omezení vlastnického práva. Veřejné prostranství je navrženo v trase městského pozemku parc.č. 1176/2 a 533/32 v k.ú. Slavonín. Vzhledem k tomu, že šířka uvedených městských pozemků není dostatečná pro koridor veřejného prostranství v šířce dle platné legislativy, zasahuje plocha veřejného prostranství i na soukromé pozemky. Jižní část veřejného prostranství již byla částečně realizována, jedná se o stávající ulici Zdeňka Kučery, stejně tak severním směrem za Hraniční ulicí v prodloužení navazuje další veřejné prostranství (ulice), zčásti již realizované. Navrhovaná změna trasy zčásti již realizované ulice do jiné polohy tak postrádá jakoukoliv logiku a nerespektuje urbanistické souvislosti.

N.2.99 fyzická osoba

(č.j. SMOL/405186/2025)

Uplatňuje připomínku k zařazení pozemku parc.č. 175/1 k.ú. Černovír. Požaduje pozemek navrátit do individuální rekreace či ho vymezit jako součást plochy smíšené obytné.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Pozemek je zčásti vymezen jako součást transformačních ploch, plochy vodohospodářské, plochy veřejných prostranství, a plochy veřejné rekreace. V rámci změny se na tomto nic nemění, pouze je mírně zpřesněna hranice ploch dle skutečného stavu území a parcelace. K zásahu do

vlastnického práva tudíž nedochází. Jako součást plochy individuální rekreace nebyl pozemek nikdy vymezen. Pozemky neslouží k trvalému bydlení, vymezení návrhové plochy smíšené obytné není žádoucí vzhledem k blízkosti NKP Klášterní Hradisko. Pozemek leží téměř v ose chráněného pohledu MP-13, a podmínky OP KH a SK zde neumožňují žádnou novou výstavbu.

N.2.100 fyzická osoba

(č.j. SMOL/400007/2025)

Severní spoj, pozemky parc. č. 22/4 a 22/6, k.ú. Lazce. Nahrazení rezervy vymezením plochy dopravní jako VPS.

Namítá:

Nerespektuje přiměřenost zásahu do vlastnického práva, a toto uplatňuje zejména ve vztahu k pozemku p.č. 22/6. Vlastník zásadně nesouhlasí s téměř kompletním záborem dotčených pozemků pro veřejně prospěšné stavby.

Změna ÚP nerespektuje zásadu minimalizace zásahu do vlastnických práv; změna ÚP se soustředí primárně na veřejně prospěšné stavby a opatření, nikoliv na společenskou soudržnost; nenaplňuje tak cíle a úkoly územního plánování.

Není v souladu s územní studií; tento nesoulad není blíže odůvodněn. Územní studie (https://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/16_/16683/234_cele.cs.pdf) zpracovaná studiem ALAFAOLOMOUC v r. 2015 za účelem posouzení dopravních řešení počítá např. s rozšířením plochy SU.06-052, která se rozšíří na území uvolněné zmenšením prostorové rezervy – stabilizované plochy dle ÚP. V části, kde jsou dotčené pozemky vlastníka, však ponechává plošnou rezervu pro případ potřebného řešení (označení B.) - změna ÚP však do daného prostoru situuje přímo veřejně prospěšnou stavbu / stavby, z pozemku p.č. 22/6 ponechává zcela minimální část. Územní studie však počítala s možností zachování výrazně větší plochy, což by pro vlastníka znamenalo možnost jiného využití; nebylo nijak zdůvodněno, proč se územní plán od studie takto odchýlil, resp. nebylo specifikováno, proč byl pozemek vlastníka v rezervě dále zmenšen na úkor možného využití k soukromým účelům.

Nedostatečné odůvodněnou nezbytnost rozsáhlého (téměř kompletního) záboru dotčených pozemků a rozpor ve vztahu k územní studii, která počítá s pouhou rezervou, nikoliv záborem; z návrhu změny ÚP není zřejmé, proč by ve srovnání se studií část dotčených pozemků (taková část, která bude mít reálně funkční využití) nemohla sloužit soukromému využití.

Požaduje:

Maximální zachování plochy pozemku p.č. 22/6 a její zařazení do plochy smíšené obytné všeobecné, tj. přiřazení k navazující ploše SU.06-117 a možnost využití pozemku ve stejném režimu. V tomto případě je třeba v rozšířené ploše (plošně rozsáhlejší využití pozemku p.č. 22/6 oproti předložené změně ÚP) specifikovat možnost využití z pohledu územního plánu jako celku, aby reálně bylo možné využití k bytové výstavbě a nejednalo se opět o nepřiměřený zásah do vlastnického práva (mimo jiné v podobě ponechání zbytkové části, která nemá žádné reálné / funkční využití s ohledem na to, že zbývající plocha rozměrem nesplňuje navazující požadavky).

Eliminovat / ukončit časově neomezenou blokaci dotčených pozemků a maximální rozsah dotčených pozemků uvolnit k jinému využití, než jsou veřejně prospěšné záměry.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Připomínka rozporuje plošný rozsah vymezení veřejně prospěšných staveb v porovnání s evidovanou ÚS a namítá nedostatečné odůvodnění tohoto jednak rozsahu, jednak nezohlednění změny funkčního využití částí ploch v souladu s ÚS. Návrh změny ÚP obecně ruší blokaci využití pozemků územní rezervou upřesněním vedení plánované dopravní stavby vymezením plochy dopravy všeobecné. Na základě uvedené studie byla plocha původní rezervy UR-04 (D) zmenšena na nově vymezovanou plochu dopravní všeobecnou. Způsob využití pozemků jako plochy veřejných prostranství zůstává ve zbylé části mimo nově vymezenou plochu dopravy všeobecné zachován v souladu s platným ÚP. V ploše veřejných prostranství všeobecných PU.06-055 zůstávají také ostatní pozemky, které jsou v platném ÚP součástí plochy 06/055S, ačkoli ÚS je obdobně navrhuje přičlenit k navazující ploše smíšené obytné všeobecné. Rozsah vymezené plochy dopravy byl upraven, část plochy veřejného prostranství byla přičleněna k navazující ploše smíšené obytné.

N.2.101 právnická osoba

(JACOBO EUROPE CZ a.s., č.j. SMOL/404034/2025, č.j. SMOL/404013/2025/OUPL/Had)

Pozemky parc. č. st. 850 a 471/14, k.ú. Povel. Plán výstavby 6podlažního bytového domu/polyfunkčního domu (parkování, služby, kanceláře, byty). Požaduje vymezení pozemků jako plochy transformační se zachováním stávajících parametrů pro zástavbu (max. výška 19/23 m).

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Navrhovaná úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a bylo možné ji zapracovat

N.2.102 fyzická osoba, právnická osoba

(Petr Látal - La Trans – PETRA, č.j. SMOL/404032/2025)

Pozemky parc. č. st. 274, parc. č. 39/3, 39/5, 39/6, 39/8, 39/9, 282, 283, 284, 285, k. ú. Bělidla. Požaduje změnu způsobu využití plochy smíšené výrobní všeobecné na plochu smíšenou obytnou všeobecnou v souladu se způsobem využití okolních ploch.

Připomínka byla zohledněna

Rozšíření plochy smíšené obytné není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, a bylo v navrženém rozsahu zapracováno.

N.2.103 fyzická osoba

(č.j. SMOL/401653/2025)

Prosí o vysvětlení, zda přes pozemky parc.č. 265/25, 214/2, k.ú. Nové Sady u Olomouce něco povede. Nesouhlasí, aby přes pozemek něco vedlo má v plánu na pozemku stavět dům.

Připomínka byla vzata na vědomí.

Odůvodnění:

Na uvedených pozemcích není navrhována žádná změna.

N.2.104 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/404006/2025)

Nesouhlasí s vymezením koridoru cyklistické dopravy na pozemku parc. č. 70/1, k. ú. Lazce, kde prostor pro koridor (10 m od osy prvku na obě strany) zasahuje na zastavěné pozemky (RD). Nachází se v ploše vodní a vodohospodářské všeobecné (WU), které se dle čl. 74 vymezují pro zajištění ochrany města před povodněmi a pro podporu retenční schopnosti krajiny. Koridor cyklistické dopravy je již vymezen na protějším břehu na pozemku parc. č. 95/2, k. ú. Lazce. Na pozemku probíhá územní řízení o povolení cesty za účelem údržby říčního koryta vodního toku Mlýnského potoka, jakožto požadavku Povodí Moravy, pod spis. zn. S-SMOL/121588/2024/OS jako součást záměru Park na Dlouhé ulici, Olomouc (stavební objekty SO 01, SO 04, SO 05). Požaduje zrušení nově navrženého koridoru cyklistické dopravy DC v části vedené po pozemku parc. č. 70/1, který je v částech užíván vlastníky RD v lokalitě jako zahrady k jejich rodinným domům.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Koridor cyklistické dopravy je logicky navržen po obou stranách říčního toku, v souladu s cyklogenerelem. Současná pěší a cyklistická trasa podél Mlýnského potoka musí opakovaně překračovat tok kvůli nemožnosti pokračování po stejné straně toku. Zpřístupnění břehů vodního toku je jednoznačně ve veřejném zájmu, vedení koridorů cyklistické dopravy v rámci ploch vodních a vodohospodářských není v rozporu s využitím těchto ploch.

Dle cyklogenerelu SMO je navrhovaná stezka pro chodce s povoleným vjezdem cyklistů vedena po pozemku parc.č. 70/1 k.ú. Lazce ve vlastnictví Statutárního města Olomouce a nezasahuje nijak do sousedících privátních pozemků zahrad rodinných domů.

N.2.105 fyzická osoba

(č.j. SMOL/401900/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 104.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 104.

N.2.106 fyzická osoba

(č.j. SMOL/401895/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 104.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 104.

N.2.107 právnická osoba

(Pro Slavonín z.s., č.j. SMOL/403718/2025)

Uplatňuje připomínku k pozemku parc. č. 776/71, k. ú. Slavonín. Navýšení výškové hladiny bytových domů na 15/15 m v ploše SU.28-080 je zcela v rozporu s očekáváním řádně podaných návrhů a připomínek soustavně dokládaných od roku 2018. V roce 2018 byl podán návrh na

pořízení změny ÚP s úpravou max. výšky zástavby v plochách 28/080Z a 28/076 Z z 10/14 m na 7/10 m. Připomínka ke změně ÚP byla podána 12. 9. 2022 s návrhem na snížení v ploše 28/080Z. Výška 15/15 upouští od záměru dvou výškových hladin, zajišťující optické snížení bytového domu, a umožňuje zástavbu, která není v souladu s charakterem stávající zástavby. Dle územní studie Slavonín - Topolovka je dostatečná výška 10/13 m. Navíc podmínka na rozvoj bydlení s důrazem na harmonický přechod zástavby do volné krajiny není těmito domy splněna, bude narušen pohled od fortu č. XI a z Nemilan. V příloze připomínky odepsáno 22 vlastníků pozemků.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Výška zástavby v ploše SU.28-080 i v navazujících plochách byla snížena na 11/15 m, tedy na úroveň odpovídající platnému územnímu plánu.

N.2.108 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/402372/2025)

Požadují snížení zástavby na pozemcích parc. č. 776/71 a 776/69, k. ú. Slavonín, (tedy zastavitelné plochy SU.28-080, SU.28-076 a 28-164) z 15/15 m na maximálně 2 nadzemní podlaží, tedy cca 8 m.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Výška zástavby v ploše SU.28-080 i v navazujících plochách byla snížena na 11/15 m, tedy na úroveň odpovídající platnému územnímu plánu.

N.2.109 fyzická osoba

(č.j. SMOL/403589/2025)

Nesouhlasí se zařazením řadových garáží v ploše SU.02-079 jako dočasné na dobu 6 let, dle podmínek pro plochy smíšené obytné všeobecné (čl. 80, odst. 3, písm. p) dočasně přípustné stávající jednotlivé nebo řadové garáže na dobu 6 let – v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „garáž“).

Požaduje zařazení pojmu “řadové garáže” do písmene h) do podmíněné přípustného využití tak, aby řadové garáže byly postaveny na roveň hromadným garážím uvedeným tamtéž. Objekt se již nachází v ploše SU.02-079 a nekoliduje s územní rezervou pro tzv. Severní spoj (nyní je mimo plochu DU vymezenou pro stavbu D43). Z tohoto důvodu jakékoliv časové omezení dočasnosti stavby již bezdůvodné a zcela bezpředmětné. Objekty garáží slouží pro potřeby přilehlého území a v území existuje v této poloze již od 2. poloviny 90. let minulého století a byly tam umístěny v koordinaci se zástupci města i Magistrátem města Olomouce. Stanovení podmínky dočasnosti stavby garáže na vlastním pozemku je zásadním omezením ústavně zaručeného práva vlastnit majetek/nemovitost, a to jak stavby garáže, tak zejména pozemku pod touto stavbou.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

V rámci změny byly na základě podnětu majitelů garáží upraveny podmínky využití v této ploše tak, aby umožnily existenci dočasných garáží. Požadavku bylo tedy vyhověno. Aktuální

požadavek není v souladu s cíli a úkoly územního plánování - individuální řadové garáže nejsou dlouhodobě městotvorným prvkem, a nejedná se o hospodárné využívání zastavěného území. V tomto smyslu nejsou srovnatelné s objekty hromadných garáží. Vzhledem k tomu, že stavby byly povoleny jako dočasné, není jejich přípustnost jako dočasných staveb omezením vlastnického práva, stejně tak není změnou nijak dotčeno vlastnické právo k pozemku – naopak, možnosti využití jsou změnou rozšířeny.

N.2.110 fyzická osoba

(č.j. SMOL/403174/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 109. Pokud má pořizovateli jakýkoliv soukromý či jiný zájem v této lokalitě, případně ho kontaktoval nějaký developer s konkrétním záměrem na ploše parkoviště a pozemcích v soukromém vlastnictví, žádá o sdělení tohoto záměru a objasnění, proč zájmy jiných jsou kladeny nad zájmy občanů vlastnících nemovitosti v daném místě.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 109.

N.2.111 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404074/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 109. Pokud má pořizovateli jakýkoliv soukromý či jiný zájem v této lokalitě, případně ho kontaktoval nějaký developer s konkrétním záměrem na ploše parkoviště a pozemcích v soukromém vlastnictví, žádá o sdělení tohoto záměru a objasnění, proč zájmy jiných jsou kladeny nad zájmy občanů vlastnících nemovitosti v daném místě.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 109.

N.2.112 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/405173/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 109.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 109.

N.2.113 fyzická osoba

(č.j. SMOL/403567/2025)

Uplatňuje připomínku k pozemku parc. č. 733/8, k. ú. Hodolany. Požaduje:

Stanovit šířku pásu veřejné rekreace (RO.12-008) na max. 20 m.

Rozšířit plochu SU.12-007 (bytová výstavba) tak, aby tvořila minimálně 50 % celkové výměry pozemku. Vyjmout cca 15 m pás (část současné cca 35 m šířky) ze stávající plochy veřejné rekreace (RO.12-008) a zařadit jej do plochy SU.12-007 – smíšená obytná všeobecná, se stávajícími podmínkami pro bytovou výstavbu (výška zástavby 13/17 m).

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Plocha veřejné rekreace je vymezena v ochranném pásmu dráhy. Jedná se o plochu SU.12-007 se stávajícím sídlištním typem zástavby (Se), kde 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 lodžií. Úpravou velikostí ploch ve prospěch smíšené obytné by nebylo naplněno očekávání možnosti realizace nové bytové zástavby (to by vyžadovalo změnu plochy na transformační včetně změny typu zástavby na blokovou, případně podmínění územní studií). Jedná se však o dlouhodobě stabilizované území, s jasnou urbanistickou strukturou, kde je žádoucí především zachování stávajících hodnot území, včetně kvality bydlení.

N.2.114 právnická osoba

(K-stav reality spol. s r.o., č.j. SMOL/403566/2025)

Uplatňuje připomínku k pozemku parc. č. 732/13, k. ú. Hodolany, věcně shodnou s připomínkou č. 113. Požaduje:

Stanovit šířku pásu veřejné rekreace (RO.12-008) na max. 20 m.

Vyjmout cca 15 m pás (část současné cca 35 m šířky) ze stávající plochy veřejné rekreace (RO.12-008) a zařadit jej do plochy SU.12-007 – smíšená obytná všeobecná, se stávajícími podmínkami pro bytovou výstavbu.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka 113.

N.2.115 fyzická osoba

(č.j. SMOL/403565/2025)

V současné době dle platného ÚPO jsou pozemky dle LV 520 v k.ú. Hejčín součástí stabilizované plochy smíšené obytné 06/098S s areálovým typem struktury zástavby a maximální výškou 10/14 m. Dle návrhu Změny X/2 se jedná o plochu SU.06-098 smíšená obytná všeobecná, T.0609 návrhová plocha transformační, se strukturou zástavby Bn, maximální výškou 7/10 m, zastavitelností 35 % a min. podílem zeleně 40 %.

Požaduje:

Ponechat výškové limity v souladu s platným ÚPO (10/14 m).

Vyjmout pozemky dle LV 520 v k.ú. Hejčín (plocha SU.06-098) z podmínky územní studie US.138 a z příloh č. 3 a 4 Změny X/2.

Na pozemcích je již připravován projekt bytových domů v souladu s platným ÚP (výška 10/14 m), a snížení limitů by znemožnilo jeho realizaci, na stávající objekty již bylo vydáno demoliční povolení. Pro dotčené pozemky je již připraven a projednán záměr výstavby bytových domů, který byl představen komisi pro architekturu v prosinci 2023 a schválen útvarem hlavního architekta na jaře 2024, čímž lze považovat podmínku prověření záměru územní studií za splněnou.

Připomínka byla zohledněna částečně.

Vzhledem k poloze plochy na hranici sídla a krajiny byla stanovena rozdílná výška pro část plochy na přechodu do krajiny (7/10 m), a pro zbývající části plochy (11/15 m). Jedná se

o brownfield, zmíněný záměr řešil pouze dílčí část plochy, bez širších souvislostí. Podmínka pořízení územní studie je zde tedy logická.

N.2.116 2 právnické osoby

(KASKÁDY SLAVONÍN, s.r.o., 4P TRADE, s.r.o., č.j. SMOL/403175/2025)

V transformační ploše SU.28-085 požaduje:

zachovat parametry stávající plochy smíšené obytné 28/085P, tj. maximální výšku zástavby 13/17, zastavěnost 15-40% a minimální podíl zeleně 30%

požadavek na parkovací stání bez navrženého koeficientu min. 200%

Na přípravě stavebního záměru ,,NOVOSTAVBA BD na ul. Topolová parc. č. 719/1 a 7.19/2, k.ú. Slavonín, Olomoc-Slavonín" se podílí řada osob již déle než rok. Vynaložené úsilí zainteresovaných osob a zapracování veškerých návrhů, podnětů a připomínek bylo zapracování do konečné podoby architektonické studie zpracované Ing. Arch. Markem Zámečníkem. Tento stupeň PO byl konzultován s Odborem kanceláře architekta města, Statutárního města Olomouce, jehož vyjádření ze dne 30.4.2025 pod. č.J. SMOL/147084/2025/KAM/APP/Uhl uvádím v příloze. Podle tohoto vyjádření Kancelář architekta města nemá výhrady i námitky k předložené dokumentaci, návrh splňuje podmínky Územního plánu Olomouc a návrh architektonické studie bytového domu svým umístěním vhodněji navazuje na okolní zástavbu.

Stavební záměr byl rovněž konzultován s Ing. Arch. Vychodilovou, Odbor stavební, Magistrát města Olomouce. Její připomínky uvedené v Předběžné informaci ze dne 14.1.2025, č.j. R/2024/80293/6 (viz příloha) k původní verzi architektonické studie byly zapracovány do aktuální verze AS z března 2025, kterou má stavební odbor k dispozici. V této verzi AS příprava parkovacích míst proběhla dle platného stavebního zákona, tedy 120m2 obytné plochy = 1 parkovací místo.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Bude prověřen rozsah vymezené plochy a její maximální výška s ohledem na navazující zástavbu. Současně bude prověřeno doplnění přechodného ustanovení – viz připomínka č. 39.

Prověření podmínek předmětné plochy bylo vyčleněno ze Souboru změn jako samostatná změna ÚP X/2E.

N.2.117 4 právnické osoby, 3 fyzické osoby

(JT Dikros s.r.o., DEBET AEGER s.r.o., TARCU 2190 s.r.o., ČOLOT a.s.,č.j. SMOL/403125/2025)

Připomínky se vztahují k celému území statutárního města Olomouc, na které se Návrh vztahuje, zejména pak k pozemkům, ve vlastnictví Podatelů, kterými jsou: pozemek parc. č. 583 v k.ú. Povel, pozemek parc. č. 856/10 v k.ú. Holice u Olomouce, pozemek parc. č. 887 v k.ú. Holice u Olomouce, pozemek parc. č. 705/9 v k.ú. Holice u Olomouce, pozemek parc. č. 878/12 v k.ú. Holice u Olomouce, pozemek parc. č. st. 81 a parc. č. st. 46/2 v k.ú. Pavlovičky a pozemek parc. č. 192/2 a pozemek parc. č. 725 v k.ú. Hodolany.

ZÁSAH DO ZÁKLADNÍCH PRÁV – REKLAMNÍ ZAŘÍZENÍ

V návrhu je oproti stávajícímu stavu zásadně redukována možnost dalšího umisťování reklamních zařízení, a to zejména vzhledem k omezení velikosti reklamních zařízení převážně pouze na rozměry do 0,6 m² a 2,4 m², když velká část reklamních zařízení běžně užívaných na trhu tyto limity překračují.

ZÁSAH DO ZÁKLADNÍCH PRÁV – LINIOVÁ ZELEŇ

Podatelé mají dále za to, že Návrh nepřiměřeně zasahuje do jejich vlastnického práva k nemovitostem nadměrným vymezením liniové zeleně, které představuje neodůvodněnou regulaci, která Podatelům fakticky omezuje možnost se svým majetkem svobodně nakládat.

Vymezení liniové zeleně i v místech, ve kterých se nachází stavby, sloužící podnikání Podatelů a jiné stávající stavby, je nedůvodné a reálné umístění zeleně nerealizovatelné.

Podatelé proto navrhují, aby vymezení liniové zeleně bylo z návrhu územního plánu vypuštěno alespoň v těch případech, kdy není řádně odůvodněno konkrétními potřebami ochrany životního prostředí či krajinného rázu.

Podatelé ve vztahu k oběma připomínkám poukazují na to, že navržená regulace je koncipována plošně, a tedy bez ohledu na charakter jednotlivých částí města, a i pokud by tak byla přípustná, je nezbytné, aby byla přiměřená a diferencovaná podle specifik daných lokalit.

Navrhují, aby předmětná část Návrhu byla vypuštěna jako rozporná s Listinou základních práv a svobod, aby byla reklamní zařízení v jednotlivých plochách zařazena do využití přípustného, případně podmíněného přípustného bez dalších omezení, případně aby byla přinejmenším stanovena výjimka pro opakované povolování stávajících dočasných staveb, a aby bylo vypuštěno umístění liniové zeleně v částech území, s jejichž charakterem a využitím zjevně není v souladu.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Ad. 1 Reklamní zařízení: Regulace reklamních staveb a zařízení není stanovena plošně pro celé území města Olomouc. Navázána je překryvné prvky polycentrického systému města - konkrétně městské centrum, městské subcentrum, příměstské subcentru, městskou třídu a dopravně významnou ulici. Tyto prvky jsou definovány v čl. 101 a zobrazeny v hlavním výkrese Z10.2/I/02.1. Tyto překryvné prvky zajišťují diferenciaci jednotlivých částí města z hlediska nároků kladených na veřejný prostor. Plošná regulace reklamních zařízení pro konkrétní prvky vychází z hierarchie nároků na kultivaci veřejných prostranství, resp. dosažení jejich reprezentativního charakteru.

Nejpřísnější regulace 0,6 m2 pro městské centrum odpovídá zejména požadavku regulačního plánu Městské památkové rezervace, který reguluje (nepřipouští) reklamní zařízení přesahující tuto hranici, a současně dle stavebního zákona 283/2021 Sb., přílohy č. 1 jsou reklamní zařízení o ploše do 0,6 m2 drobnými stavbami. Je zcela přirozené a logické, že nejpřísnější regulační podmínky na reklamní stavby a zařízení jsou kladeny na území historického jádra, které je urbanistickou, a architektonickou hodnotou celostátního významu, a rovněž na navazující území městského centra, které v každém městě představuje prostor, na nějž jsou kladeny nejvyšší nároky jak z hlediska kvality veřejných prostranství, tak architektury staveb.

Plocha 2,4 m2 odpovídá rozměru běžně užívaných zařízení typu city Light Vitrine (CLV), které lze zpravidla vhodně začlenit do veřejného prostoru, neboť jsou v souladu s lidským měřítkem – a to

bez ohledu na charakter konkrétní čtvrti, neboť základní principy uspořádání veřejných prostranství, ani lidské měřítko, se napříč územím města zásadně neliší. Otázka jejich vlastnictví a provozovatele není ze zákona předmětem řešeným územně plánovací dokumentací. Plocha 8 m2 vychází ze stavebního zákona 283/2021 Sb., § 7 odst. 2, kde reklamní zařízení o celkové ploše větší než 8 m2 se považuje za stavbu.

Regulace neznamená, že by v daných plochách nemohla být reklamní zařízení umísťována, reguluje se pouze jejich velikost, a doba trvání. Pokud dle podatelů některá stávající zařízení tyto podmínky nesplňují, vztahují se na ně podmínky pouze v případě, že se jedná o zařízení dočasná. Z institutu dočasnosti přitom vyplývá, že vlastník nemůže mít automaticky žádné legitimní očekávání, že bude možné prodloužit dobu trvání stavby, a v případě že ano, pak za stejných podmínek. Prodloužení doby trvání dočasnosti stavby či zařízení (o změně ze stavby dočasné na trvalou nemluvě) není jen formálním aktem, ale je nutno posoudit soulad se všemi stanovenými podmínkami stejně jako v případě stavby či zařízení nově umísťovaného. Územní plánování je kontinuální proces, podmínky v území se mohou čase měnit. V případě veřejných prostranství, respektive staveb a zařízení pro reklamu, dochází zpravidla k tomu, že veřejná prostranství se postupně kultivují – ať už se jedná o vlastní prostorové či materiálové uspořádání uličního prostoru, či o okolní zástavbu. Logicky se tedy mohou zpřísňovat i požadavky kladené na velikost reklamních zařízení. Už z tohoto důvodu stanovuje územní plán pro veškeré stavby a zařízení pro reklamu podmínku dočasnosti, aby se mohla průběžně přizpůsobovat měnícímu se charakteru a kvalitě veřejných prostranství. Vzhledem ke stavebně technickému řešení typických staveb a zařízení pro reklamu není jejich dočasnost nijak limitující, a bez velkých nákladů mohou být odstraněny či upraveny. Doba dočasnosti je stanovena 6 let obecně pro veškeré dočasné stavby – opět vychází z toho, že územní plánování je kontinuální proces, podmínky v území se v čase mění, přičemž stavební zákon předpokládá vyhodnocování naplňování územního plánu po 4 letech. Lhůta 6 let tedy vychází ze 4leté lhůty dle zákona, a rezervy 2 roky, umožňující při změně podmínek územního plánu např. uvedení stavby do souladu s podmínkami, či nalezení jiné alternativy. Současně, v případě že se podmínky v území nezmění, územní plán nijak nevylučuje možnost dalšího prosloužení doby trvání.

Ad. 2 Liniová zeleň: Prvek liniová zeleň je vymezen v plochách veřejných prostranství a dopravní infrastruktury, nikoliv v místě staveb, sloužící pro podnikání. Nejedná se o plošnou regulaci, jak uvádějí podatelé, prvek liniová zeleň je navržen pouze v konkrétních ulicích a koridorech, jako součást urbanistické koncepce – systému sídelní zeleně. Oproti platnému územnímu plánu není v žádné v připomínce specifikovaných lokalit navržena žádná změna, k zásahu do vlastnického práva tudíž nedochází.

N.2.118 6 právnických osob

(BigBoard Praha, a.s., Czech Outdoor s.r.o., outdoor akzent s.r.o., RAILREKLAM, spol. s r.o., BigMedia, spol. s r.o., News Advertising s.r.o., č.j. SMOL/403123/2025)

Součástí Návrhu je značné omezení umisťování reklamních zařízení na území statutárního města Olomouc, které by vedlo k podstatnému znemožnění podnikatelské činnosti Podatelů. Omezení velikosti reklamních zařízení zcela převážně pouze na velikost do 0,6 m² a 2,4 m² je z hlediska podnikání Podatelů omezením zásadním, jelikož velká část zařízení, umisťovaných Podateli, ale i dalšími subjekty, tyto rozměry překračuje. Návrh tak postihuje i taková reklamní zařízení, která by mohla být plně slučitelná s cíli ochrany veřejného prostoru a kultivace

městského prostředí. Sledovaného cíle lze dosáhnout prostřednictvím mířené a diferencované regulace, namísto plošných a paušálních zákazů, což představuje prostředek, který je z hlediska principu proporcionality vhodnější a přiměřenější.

Zároveň mají Podatelé za to, že tato omezení přesahují zákonem stanovenou míru podrobnosti, se kterou je možné územním plánem regulovat umisťování staveb a zařízení a se zákonem jsou proto v rozporu. Podle § 43 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen „Stavební zákon“) má územní plán stanovovat pouze základní koncepci rozvoje území a uspořádání jeho funkcí. Rovněž z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že územní plán nesmí překračovat míru podrobnosti, kterou mu zákon svěřuje, a že jeho úkolem je stanovit koncepci, nikoliv detailně regulovat jednotlivé typy staveb či zařízení (srov. např. rozsudky NSS č. j. 1 Ao 1/2009-120 a č. j. 6 Ao 3/2007-73).

Regulace reklamy v podobě konkrétních limitů velikostí zařízení, plošného zákazu či jiných podrobných omezení již překračuje rámec, který je územnímu plánu zákonem svěřen, a představuje tudíž opatření nezákonné.

Návrh územního plánu ovšem žádné konkrétní odůvodnění zavedení takto detailních limitů neobsahuje. Neuvádí, proč je doba 6 let považována za přiměřenou, ani proč mají být zvoleny právě hranice 0,6 m², 2,4 m² a 8 m². Tyto hodnoty se proto jeví jako arbitrárně zvolené, bez odborného či empirického podkladu.

Podatelé poukazují na to, že navržená regulace je koncipována plošně, a tedy bez ohledu na charakter jednotlivých částí města. I pokud by bylo přípustné omezení reklamních zařízení územním plánem stanovit, je nezbytné, aby tato omezení byla přiměřená a diferencovaná podle specifik daných lokalit. Podatelé mají za to, že by bylo na místě stanovit alespoň výjimku pro opakované povolování již umístěných dočasných staveb, které již byly při prvním umístění vyhodnoceny jako přípustné.

Navrhují, aby předmětná část Návrhu byla vypuštěna jako rozporná s Listinou základních práv a svobod i se stavebním zákonem, aby byla reklamní zařízení v jednotlivých plochách zařazena do využití přípustného, případně podmíněného přípustného, bez dalších omezení, případně aby byla přinejmenším stanovena výjimka pro opakované povolování stávajících dočasných staveb.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 117

N.2.119 právnická osoba

(AUTO BAK s.r.o., č.j. SMOL/404300/2025)

Připomínka se vztahují k celému území statutárního města Olomouc, na které se Návrh vztahuje. Věcně shodná s připomínkou č. 117.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění viz připomínka č. 117.

N.2.120 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404714/2025)

Připomínka se vztahuje k celému území statutárního města Olomouc, na které se Návrh vztahuje, zejména pak k pozemku ve vlastnictví Podatele, a to k pozemku parc. č. 657/1 v k.ú. Hodolany. Věcně shodná s připomínkou č. 117.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění viz připomínka č. 117.

N.2.121 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404304/2025)

Připomínka se vztahuje k celému území statutárního města Olomouc, na které se Návrh vztahuje. Podatel namítá, že Návrh nepřiměřeně omezuje výkon jeho základních práv, a proto navrhuje, aby byl celý soubor změn č. X/2 zrušen, a to z důvodu že je protiprávní. Věcně shodná s připomínkou č. 117

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění viz připomínka č. 117.

N.2.122 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404305/2025)

Připomínka se vztahuje k celému území statutárního města Olomouc, na které se Návrh vztahuje. Věcně shodná s připomínkou č. 117.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění viz připomínka č. 117.

N.2.123 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404306/2025)

Připomínka se vztahuje k celému území statutárního města Olomouc, na které se Návrh vztahuje. Věcně shodná s připomínkou č. 117.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění viz připomínka č. 117.

N.2.124 fyzická osoba

(č.j. SMOL/404308/2025)

Připomínka se vztahuje k celému území statutárního města Olomouc, na které se Návrh vztahuje. Věcně shodná s připomínkou č. 117.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění viz připomínka č. 117

N.2.125 právnická osoba

(BigBoard Praha a.s., č.j. SMOL/404962/2025)

Požaduje úpravu podmínek pro reklamní zařízení a staveb pro reklamu. Navrhovaná regulace není dostatečně odůvodněná. Absence dostatečného odůvodnění způsobuje jeho nepřezkoumatelnost a v tomto směru také nezákonnost opatření obecné povahy. Ze strany pořizovatele změny není uspokojivě objasněno, proč reklamní zařízení do plochy 0,6 m2 nemohou jakkoli poškodit kvalitu veřejného prostranství.

Dle názoru Podatele pořizovatel změny opomněl při přípravě návrhu Souboru změn č. X/2ÚP Olomouc podstatnou skutečnost, a to, že reklamní velikosti do 0,6 m2 nepodléhá stavebně právní regulaci, tj. jeho umístění není stavebním zákonem regulováno. Podatel se domnívá, že takto neregulované umisťování reklamních zařízení v městském centru může mít na kvalitu veřejných prostranství podstatně horší vliv než umístění větších zařízení pro reklamu, které je stavebně právně regulováno a stavební úřad či dotčené orgány státní správy mohou stanovit podmínky pro umístění takové stavby/zařízení.

Podatel požaduje, aby pořizovatel respektoval v minulosti řádně povolená a pravomocně umístěná reklamní zařízení a stavby pro reklamu a neomezoval časově jejich další existenci při zachování práva jejich vlastníka na jejich změnu či stavební úpravy.

Pro nově umisťované stavby pro reklamu a reklamní zařízení navrhuje, aby v případech městských subcenter, městských tříd a dopravně významných ulic nebyla stanovena maximální plocha reklamního zařízení 8 m2. Z odůvodnění navrhované změny územního plánu není zřejmé, proč je taková plocha reklamního zařízení plochou přijatelnou a přípustnou, přičemž větší plocha je již nepřijatelná.

Namítá neodůvodněnost požadavku na dočasnost a velikostní omezení staveb pro reklamu a pro reklamní zařízení, zejména v plochách výrobních a dalších plochách kde se nenachází bytová zástavby či ubytovací zařízení.

Pozemky parc. č. 477, 1347/8, k. ú. Slavonín, parc. č. 600/3, 461/1, 461/2, 1086/14, 1168, 1169, 1447, k. ú. Hodolany, parc. č. 1898/2, 1903/35, k. ú. Holice u Olomouce.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění viz připomínka č. 117.

N.2.126 právnická osoba

(Czech Outdoor s.r.o., č.j. SMOL/404963/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 125.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění viz připomínka č. 117.

N.2.127 právnická osoba

(News Advertising s.r.o., č.j. SMOL/404964/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 125.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění viz připomínka č. 117.

N.2.128 právnická osoba

(RAIREKLAM, spol. s r.o., č.j. SMOL/404965/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 125.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění viz připomínka č. 117.

N.2.129 právnická osoba

(outdoor akzent s.r.o., č.j. SMOL/404966/2025)

Věcně shodná s připomínkou č. 125.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění viz připomínka č. 117.

N.2.130 právnická osoba

(PERFECTEPIC s.r.o., č.j. SMOL/403533/2025)

Navrhuje, aby návrh Územního plánu byl upraven tak, že plošný zákaz umisťování reklamních zařízení nebude zahrnut, a místo toho budou stanoveny pouze přiměřené a odůvodněné regulace (např. s ochranu památkových zón apod.). Věcně shodná s připomínkou č. 125.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění viz připomínka č. 117.

N.2.131 fyzická osoba

(č.j. SMOL/403122/2025)

Nesouhlasí se změnou vedení hranice mezi plochami SU.13-032 a SU.13-033. Změnou poměru ploch na předmětném pozemku parc. č. 55 v k.ú. Povel by došlo k zásadnímu omezení využitelnosti pozemku pro záměr výstavby bytového domu z hlediska maximální zastavitelnosti, požadavků na minimální plochy zeleně a dalších přímo souvisejících podmínek územního plánu a regulačního plánu.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Součástí zadání souboru změn bylo mimo jiné prověřit správnost vymezení stabilizovaných ploch v zastavěném území ve vztahu ke skutečnému stavu území a to pro celé území města. Stabilizace proběhla s ohledem na stávající funkční i prostorové podmínky. V návaznosti na to byly pro stabilizované plochy nově definovány podmínky prostorového uspořádání, tj. maximální výška pro stabilizované plochy, zastavěnost, strukturu zástavby a minimální podíl zeleně. Pro novou zástavbu ve stabilizovaných plochách nejsou stanoveny číselné hodnoty, ale jejich podoba se odvíjí od stávající výšky, zastavěnosti, struktury zástavby a minimálního podílu zeleně. Tím je dána větší váha udržení stabilního prostředí v takto definovaných plochách. Zohlednění při úpravě hranice mezi plochami SU.13-032 a SU.13-033 stávajícího pozemku bytového domu parc. č. 928/1 odpovídá současnému stavu v území. Hranice ponechává prostor pro zahrady rodinných domů při ulici Teichmannova při současném umožnění zástavby za podmínky změny platného RP Teichmannova – Peškova v souladu s podmínkami prostorového uspořádání

a zejména stávajícím sídlištním typem struktury zástavby dotvářející lokalitu s bytovými domy podél ulice Peškova. Uvedený pozemek je součástí území, ve kterém je vydán uvedený platný regulační plán, který podmínky územního plánu zpřesňuje. Dle Regulačního plánu Teichmannova-Peškova je pozemek v ploše BI+C, kde jsou hlavním využitím pozemky staveb pro bydlení. Plošná regulace stanovuje požadavek “nové stavby pro bydlení musí respektovat stanovenou stavební čáru a stavební hranici”. Zástavba je stavební čárou a stavební hranicí vymezena pouze podél ulice Teichmannova tak, aby bylo umožněno doplnění stávajících proluk v zástavbě. Stavební čára, ani stavební hranice není ve výkrese (I.B.1. hlavní výkres) směrem k ulici Peškova vyznačena, jak také správně uvádí v připomínce sám Podatel. Nelze zde proto novou bytovou zástavbu umístit. Zbylé části pozemků tak primárně tvoří zahradu a zázemí RD bez možnosti další bytové zástavby, což reflektuje stávající stav a způsob využití pozemků. Změna vedení hranice mezi plochami SU.13-032 a SU.13-033, ani úprava max. výšky na PV, zastavěnosti na E% a min. podílu zeleně na e%, na podmínky vyplývající z RP nemá vliv. Zástavbu je možné zde umístit jedině za podmínky příslušné změny regulačního plánu. Pro bytové domy jsou regulačním plánem vymezeny přímo pozemky a stavby bytových domů (BH+B), kde jsou jako nepřípustný způsob využití uvedeny mimo jiné „stavby nových bytových domů“. Z podmínek regulačního plánu tak nevyplývá žádný potenciál pro výstavbu dalšího nového bytového domu podél ulice Peškova. Tyto podmínky jsou srovnatelné pro všechny pozemky nacházející se v ploše BI+C dle RP. Vedení hranice mezi plochami SU.13-032 a SU.13-033 je přibližně rovnoběžně s hranicemi pozemků a napravuje tak proporcionalitu zásahu do vlastnických práv u dotčených pozemků parc. č. 55, 58/1 a 61/1, které jsou současným vedením hranice mezi plochami výrazně disproporční (viz. parc. č. 55 vs. parc. č. 61/1). Zajištěno je tak také oddělení sídlištní struktury zástavby od vlastních rodinných domů při ulici Teichmannova.

N.2.132 fyzická osoba

(č.j. SMOL/402205/2025)

Nesouhlasí se změnou vedení hranice mezi plochami SU.13-032 a SU.13-033. Tato navrhovaná změna by podstatně ovlivnila možnost využití pozemku parc. č. 56/7, k. ú. Povel pro stavbu rodinného nebo bytového domu.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Uvedený pozemek je součástí území, ve kterém je vydán platný regulační plán, který podmínky územního plánu zpřesňuje. Dle Regulačního plánu Teichmannova-Peškova je pozemek v ploše BI+C, kde jsou hlavním využitím pozemky staveb pro bydlení. Plošná regulace stanovuje požadavek “nové stavby pro bydlení musí respektovat stanovenou stavební čáru a stavební hranici”. Stavební čára a stavební hranice jsou ve výkrese (I.B.1. hlavní výkres) stanoveny směrem k ulici Teichmannova, kde lze případnou novou stavbu umístit při splnění dalších podmínek vyplývajících z regulačního plánu, které se týkají mimo jiné zastavěnosti, max. výšky objektu, osazení objektu vůči ulici a formě zastřešení. Změna vedení hranice mezi plochami odpovídá hranici uvedeného pozemku. Celý pozemek je tak součástí jedné funkční plochy, kde je regulačním plánem umožněna zástavba k veřejnému prostranství ulice Teichmannova.

N.2.133 fyzická osoba

(č.j. SMOL/403110/2025)

Nesouhlasí se zahrnutím parcely č. 144/1 k. ú. Neředín mezi části územního plánu s prvky regulačního plánu – plochu označenou jako U.021 v návrhu změny č. X/2 a nesouhlasí se změnou vymezení plochy s rozdílným využitím 14/058P, spočívající v nahrazení pěšího průchodu v současně platném ÚP veřejným prostranstvím dělícím pozemek na dvě části. Navrhované regulační prvky změny U.021 ÚP č. X/2 (viz příloha č.3), a to zejména vymezující uliční čára komunikace Járy da Cimrmana v šíři 20 m (rozšiřující se koridor uličního prostranství) a zastavitelnost plochy 55%, znemožňuje na zbytku dotčené parcely č. 144/1 v majetku investora, spolu s omezeními vyplývajícími z vyhl. 146/2024 Sb. “o požadavcích na výstavbu” - části o umisťování staveb, realizovat jakoukoliv smysluplnou občanskou vybavenost a zástavbu, a to především v zastavitelné části pozemku přiléhající k ulici Okružní (U.021/01).

Požaduje tuto plochu s prvky regulačního plánu na uvedených parcelách ve změně č. X/2 zrušit a případně ponechat stávající pěší průchod dle platného územního plánu.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Na základě připomínky je vypuštěna navrhovaná severní část plochy veřejného prostranství PU.14-133, vypuštěny prvky regulačního plánu U.021 (Einsteinova) a nově vymezená plocha SU.14-132 zpět přičleněna k ploše SU.14-059 se zachováním pěšího propojení a podmínek prostorového uspořádání (max. výška zástavby 7/10 m, zastavěnost 35%, blokový typ struktury zástavby a min. podíl zeleně 40%).

N.2.134 4 fyzické osoby

(č.j. SMOL/402655/2025 a SMOL/405089/2025)

Nesouhlasí s podmínkou využití zastavitelné plochy Z.0911 předchozím zpracováním územní studie US.149: Bratří Wolfů – U Panelárny.

Požaduje, aby podmínka zpracování územní studie přinejmenším pro uvedené pozemky, nebyla stanovena.

Regulace využití pozemků, intenzity zástavby a charakteru území je již nastavena v územním plánu (funkční využití, podmínky využití ploch, případné koeficienty zastavění), v existující územní studii Bratří Wolfů a dále je podrobně upravena stavebním zákonem a vyhláškami. To poskytuje dostatečné mantinely pro posuzování konkrétní stavby v územním a stavebním řízení bez nutnosti pořizovat územní studii. Nová studie pro předmětné pozemky by byla duplicitní a v rozporu s principem hospodárnosti.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Pro pozemky par. c. 670/44, 670/46, k.ú. Chválkovice je připomínka bezpředmětná, protože se nacházejí mimo navrhované území podmíněné zpracováním územní studie. Na základě připomínky je podmínka zpracování US.149 vypuštěna pro plochu SU.09-186. Zpracováním územní studie US.149 jsou tak podmíněny pouze návrhové plochy SU.09-189 a PU.09-191. V návrhu změny je oproti platnému znění územního plánu vypuštěna část veřejného prostranství plochy PU.09-191 propojující ulice bratří Wolfů a U Panelárny rovnoběžné s ulicí Šikmou, která

zajišťuje možnost hospodárnějšího a intenzivnějšího využití území zpřístupněním vnitrobloků tvořených ulicemi bratří Wolfů, Šikmá, U Panelárny, Zikmundova. Územní studie je proto podmínkou pro stanovení podrobnějšího využití ploch a struktury zástavby rozvojových ploch a jejich zapojení do území. V zadání bude zejména požadováno podrobnější stanovení využití pozemků a jejich vzájemné uspořádání a vazby v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména vymezení pozemků, staveb či zařízení související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství, případně vymezení pozemků veřejných prostranství zvlášť stanovených rozměrů, stanovení podrobnějšího prostorového uspořádání, zejména stavebních čar, výšek říms a hřebenů střech apod., a dále, je-li to účelné, navržení pozemků pro odstavování a parkování vozidel, veřejné osvětlení, obsluhu území hromadnou dopravou apod. Dle § 67 odst. (1) Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Výše uvedené pozemky zahrnuté v území podmíněném zpracováním územní studie jsou jeho integrální součástí a nelze je proto vyčlenit. Dle § 68 odst. (2) Náklady na zpracování územní studie požadované územně plánovací dokumentací hradí orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal.

N.2.135 fyzická osoba

(č.j. SMOL/402639/2025)

Uplatňuje připomínku, dle které vymezení plochy HU.30-007 včetně plochy LU.30-046 nerespektuje podmínky § 5 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Patřičné zdůvodnění ve smyslu podmínek stanovených zákonem v projednávané dokumentaci chybí. Jedná se o plochy tvořené pouze zemědělskou půdou zařazenou do I. třídy ochrany, kde dle § 4 odst. 3 zákona vymezení zastavitelné plochy je možné pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Namítá nedostatečné odůvodnění vymezení plochy, včetně jejího navrhovaného rozsahu.

Upozorňuje, že záměr na vymezení zastavitelné plochy navazující na stávající lokalitu Technologického parku již byl za ochranu ZPF opakovaně posuzován s tím, že nikdy nebyl ve smyslu zákonem kladně projednán, stejně jako v tomto území dříve projednávaný záměr na vymezení plochy nadmístního významu (viz rozsudek Krajského soudu v Ostravě č. j. 73 A 5/202 - 163).

Připomínka bude vypořádána v závislosti na výsledku řešení rozporu s MŽP.

Prověření vymezení ploch pro rozšíření Technoparku bylo vyčleněno ze Souboru změn jako samostatná změna ÚP X/2C.

N.2.136 2 právnické osoby

(Tourist centrum s.r.o., JAMAPA Invest s.r.o., č.j. SMOL/402639/2025)

Nesouhlasí se zamítnutím návrhu na změnu UP v lokalitě č. 22 Radíkov, “Pod Bořím” parc. č. 312 ze dne 1. 7. 2019. Současná podoba lokality znemožňuje provedení její zástavby.

Nesouhlasí s vytvořením další křižovatky a považuje za vhodnější zokruhování komunikace. Oboustranně umístěná zástavba podél komunikace je šetrnější z hlediska záboru ZPF i ekonomicky vhodnější.

Nesouhlasí s vymezením plochy veřejné rekreace (RO.22-059) podél komunikace v blízkosti lesa a požaduje její zrušení nebo přemístění do SZ strany pozemku s navazujícím průchodem do lesního porostu a přilehlých lesních pěšin.

Přiložen je návrh umístění plochy RO a vedení veřejného prostranství ulice, který odpovídá dokumentaci projednávané ve společném jednání.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Připomínka je bezpředmětná, neboť rozporuje řešení, které je obsahem platného ÚP. V rámci návrhu pro veřejné projednání zde nebyla navržena žádná změna, a tudíž nedošlo k novému zásahu do vlastnických práv. Podatelem požadované řešení bylo projednáno ve společném jednání, a na základě obdržené připomínky (připomínka č. 27 obdržená v rámci společného jednání) bylo ze souboru změn vypuštěno. Přesto bylo na základě připomínky upraveno trasování plochy veřejného prostranství PU.22.058 tak, aby ulice mohla být oboustranně obestavěna, a bylo tak umožněno hospodárnější využití dopravní a technické infrastruktury.

N.2.137 právnická osoba

(Univerzita Palackého v Olomouci, č.j. SMOL/402565/2025)

Nesouhlasí se snížením výšky zástavby v ploše OV.02-052 z 19/23 na 18/22 z důvodu přípravy nástavby na budově B a výstavby nové budovy C v souladu s platnými výškovými parametry. Požaduje zachování výšky zástavby 19/23 m.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Navrhovaná výška zástavby 18/22 byla upravena na výšku 19/23 m dle platného ÚP, která lépe odpovídá výškové hladině navazující plochy SU.02-053 (20/24 m).

N.2.138 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/402537/2025)

Nesouhlasí s vymezením plochy veřejného prostranství na svém pozemku parc. č. 902/2 k.ú. Slavonín. Dále nesouhlasí s vymezením prvků regulačního plánu na území plochy 28/025Z (dle dokumentace ke společnému jednání). Územní studie US-130, Slavonín - Za kostelem nerespektuje stávající majetkoprávní vztahy. Její řešení je v praxi neproveditelné bez složitých dohod mezi vlastníky.

Požadují, aby ÚP řešil plochy SU jako jednu plochu bez PU.28-158 tak, jak tomu bylo ve fázi dokumentace pro společné jednání. Dále požadují zrušení prvků regulačního plánu pro tyto plochy SU.

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Na základě připomínky jsou uvedené návrhové plochy sjednoceny do plochy smíšené obytné SU.28-025, resp. zastavitelné plochy Z.2803. Prvky regulačního plánu pro plochu jsou vypuštěny a nahrazeny podmínkou zpracování územní studie.

N.2.139 právnická osoba

(Rawast Group s.r.o., č.j. SMOL/402526/2025)

Požaduje změnu funkčního využití plochy AU.27-070 na zastavitelnou plochu smíšenou obytnou se strukturou zástavby Bn, maximální výškou zástavby 7/10 m, zastavitelností 35% a min. podílem zeleně 40% jako součást plochy T.2710. Jednalo by se propojení plochy T.2710 s plochou SU.27-071 a Z.27-149. Namítají, že z odůvodnění ÚP není zřejmý důvod vymezení plochy TU.27-149 (Z.2730).

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Vymezení nové zastavitelné plochy, mimo plochy prověřovaných územních rezerv, není v souladu se zadáním změny. Dle § 108 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, což není prokázáno.

Plocha AU.27-070 se nachází v záplavovém území, kde se uplatní odst. 26 Politiky územního rozvoje: “Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.” Pro vymezení zastavitelné plochy v daném místě neexistuje žádný objektivní důvod, město Olomouc má dostatečnou množnost vymezovat případné nové zastavitelné plochy mimo záplavová území

Současně se zde jedná o zemědělskou půdu I. třídy ochrany, kde dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vymezení zastavitelné plochy je možné pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Vymezení plochy TU.27-149 vychází z požadavku nadřazené územně plánovací dokumentace (Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje). Plocha je vymezena pro překryvný prvek TE04: elektrická stanice transformační 110/22 kV „Slavonín“ v k.ú. Slavonín (dle ZÚR OK záměr E3, viz výkres B.8 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací nadmístního významu, a textová část čl. 85 popis VPS E3: Transformační stanice 110/22 kV Slavonín).

N.2.140 právnická osoba

(Stáj Hošková s.r.o., č.j. SMOL/402453/2025)

Nesouhlasí s max. výškou zástavby 5/7 m ve stabilizované ploše RO.16-081. V ploše se nacházejí objekty s výškou střechy přesahující 9 m (př. stáj). Požaduje pro plochu RO.16-081 max. výšku zástavby 7/10, která odpovídá sousedním zastavitelným plochám RO.16-160 a RO.16-174.

Nesouhlasí se zněním čl. 82 Plochy rekreace na oddechových plochách, odst. 3 Podmíněně přípustné využití d) pozemky, stavby a zařízení pro chov zvířat, který souvisí s rekreačním využíváním souvisejícího území (např. chov koní bez krytých jízdáren, mini ZOO). Navrhují, aby zde bylo umožněno budovat i kryté jízdárny. Požaduje umožnění budování krytých jízdáren.

V nepřípustném využití v plochách rekreace RO je uvedeno oplocení pozemků, které významně omezí propustnost území a naruší harmonické měřítko. Pro chov koní je třeba mít výběhy oploceny – minimálně dočasnou ohradou (elektrické ohradníkové pásky a sloupky. Nevíme, jak toto omezení je či bude chápáno v souvislosti s chovem koní v jezdeckém areálu a jak toto doplnit či zpřesnit.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad. 1 Výškové uspořádání plochy RO.16-081 je navrženo v souladu s připomínkou 7/10 m.

Ad. 2 Do části devatenáct, čl. 146, odst. 1 je doplněn pojem “jezdecký areál”. Obecné umožnění umístění krytých jízdáren, kde se jedná o plošně nezanedbatelné stavby, není v souladu s koncepcí využití ploch veřejné rekreace na oddechových plochách určených zejména pro pozemky veřejných prostranství, zejména pozemky veřejné zeleně a parků a pro pozemky veřejné rekreace v nezastavěném území (např. rekreační louky, přírodní koupaliště, pláže). Kryté jízdárny jsou umožněny v plochách rekreace na oddechových plochách označených v Tabulce ploch “jezdecký areál”.

Ad. 3 Jedná se o dotaz, nikoli připomínku. Oplocení v plochách rekreace na oddechových plochách není vyloučeno. V rámci konkrétního záměru je třeba posoudit, zda navrhované oplocení významně omezí/neomezí prostupnost územím a ne/naruší harmonické měřítko krajiny.

N.2.141 fyzická osoba

(č.j. SMOL/402267/2025)

Připomínkuje nesprávné vymezení plochy WU - vodní a vodohospodářské na uvedených pozemcích parc. č. 109/1, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 124/8, k.ú. Olomouc-město (Šantova).

Plocha neodpovídá stavu, kterému odpovídá veřejné prostranství nebo sídelní zeleň, popřípadě jiná.

Požaduje z podmínek využití ploch na uvedených pozemcích vyjmout stavby pro vodní sporty.

Připomínkuje nesprávné vymezení územních studií a regulačních plánů. V návrhu pro pozemky vymezena není, dle podatele by být měla - nejlépe regulační plán.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Ad1: Rozsah plochy vodní a vodohospodářské se oproti platnému územnímu plánu nijak nemění, nedochází tedy k zásahu do vlastnických práv.

Ad 2: Stávající využití pozemků, zařazených do plochy vodní a vodohospodářské, není s podmínkami jejího využití v žádném rozporu. ÚP zde nepředpokládá žádnou zásadní změnu využití či prostorového uspořádání, která by vyžadovala vymezení transformační plochy.

Ad 3: pozemky staveb pro vodní sporty jsou v plochách vodních a vodohospodářských uvedeny jako podmíněně přípustné využití, tedy pouze za splnění územním plánem daných podmínek. Připomínka namítá nevhodnost staveb pro sport v dané lokalitě, z důvodu nedostatku místa, nemožnosti dopravní obsluhy a problematického podloží.

N.2.142 fyzická osoba, právnická osoba

(Urban, CALIFORNIA CHOICE s.r.o č.j. SMOL/402225/2025)

Nesouhlasí s vymezením zastavěného území na hranici pozemku parc. č. 267 k.ú. Černovír. Požaduje zahrnutí pozemku parc. č. 502/2 do zastavěného území. Pozemek je oplocen cca od roku 1970 a užíván společně s pozemky 500/2 a 267. Vlastník pozemku 502/2 podal žádost AOPK k vydání závazného stanoviska pro dodatečné povolení uvedeného plotu. AOPK reagovala sdělením, že závazné stanovisko nevydá s odůvodněním, že byla prokázána

existence plotu před vyhlášením CHKO Litovelské Pomoraví. S ohledem na princip zákazu retroaktivity by tak bylo porušeno vlastnické právo vlastníka.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

V současné době probíhá řízení o odstranění stavby, je tedy sporné, zda se v případě pozemku parc.č. 502/2 jedná o zastavěný stavební pozemek dle stavebního zákona. V případě, že bude oplocení dodatečně povoleno, bude tato skutečnost zohledněna při nejbližší aktualizaci zastavěného území.

N.2.143 právnická osoba

(CIRCULOS MEOS s.r.o., č.j. SMOL/401997/2025)

Nesouhlasí s vymezením jednotlivých ploch. Navrhují uspořádání viz výkres - úprava veřejného prostranství PU.13-196 a PU.13-197. Navrhovaná úprava vychází z trasování stávajícího kanalizačního sběrače v území a celkového výškového uspořádání území ve vztahu k možnosti osazení gravitační splaškové kanalizace.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Navrhovaný posun východní hranice ploch SU. 13-207 a 13-064 je na hranici podrobnosti územního plánu. Změna trasy veřejného prostranství dle limitů daných stávajícím vedením stokové sítě je logická, změna trasy byla prověřena v širších souvislostech ve vazbě na vypořádání dalších připomínek týkajících se předmětných ploch, a trasa veřejného prostranství byla upravena.

N.2.144 právnická osoba

(Jezdecký areál Olomouc s.r.o., č.j. SMOL/401999/2025)

Požaduje, aby bylo v odůvodněných případech, kdy to budou místní podmínky umožňovat, připuštěno umístění parkovacích a odstavných stání u novostaveb na terénu v rozsahu 100 % (nikoli jak je navrženo s ohledem na shora uvedenou limitaci jen v rozsahu 30 %) s odkazem na čl. 84 odst. 1 písm. l)

V případě dotčené plochy a záměru spol. Jezdecký areál Olomouc s.r.o., by realizace záměru dostavby ubytovacích kapacit souvisejících s tělovýchovou a sportem, s uplatněním navržené podmínky min. 70 % parkování situovat v rámci objektu, znamenala nemalý dopad do majetkové sféry investora v důsledku nedůvodného navýšení nákladů stavby, byť by se v daném případě nabízelo adekvátní alternativní řešení.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Na základě připomínky bylo do tabulky ploch pro plochu OV.06-077 doplněno zpřesnění podmínek využití “specifická rekreace”. Bylo upraveno znění čl. 84 odst. 3 a) na “pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum, nerušivé služby, stravování a ubytování související s hlavním využitím v souladu s jeho charakterem, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání u novostaveb nad 2 NP situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu, a venkovní parkování je vybaveno rastrem vzrostlé zeleně”. V případě

doplňkových funkcí se u objektů o 2NP jedná o drobnější stavby, u kterých je v případě areálů možné nově vyvolanou potřebu parkovacích a odstavných stání uspokojit v rámci areálu na terénu doplněném rastrem vzrostlé zeleně a mimo bezprostřední vazbu na veřejná prostranství.

N.2.145 právnická osoba

(Jezdecký areál Olomouc s.r.o., č.j. SMOL/402096/2025 a č.j. SMOL/402082/2025)

Požaduje prověření zařazení plochy RO.06-090 mezi plochy „jezdecký areál“, jak je tato vymezena návrhem Změny ÚP, ve zpřesnění podmínek využití dotčené plochy.

Požaduje úpravu ustanovení čl. 82, odst. 3, písm. b) výroku tak, aby bylo zpřesněno jeho znění respektující potřeby nejen rekreačního, ale i vrcholového jezdeckého sportu, a to do podoby „pozemky, stavby a zařízení pro chov a ustájení zvířat, které souvisí s využíváním souvisejícího území (např. chov koní za účelem vrcholového sportu a rekreace, mini ZOO)“ a/nebo do podoby tomu odpovídající.

Navrhujeme změnu textace dotčeného přípustného využití plochy tak, aby lépe korespondovala s faktickým využitím takových ploch, které slouží nejen pro potřeby rekreačního, ale i vrcholového jezdeckého sportu. S tím souvisí také umísťování a provozování ustájovacích boxů, krytých a nekrytých jízdáren atd.

Připomínka byla zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Ad. 1: Změnou navrhované využití plochy je uvedeno se zpřesněním podmínek využití “zeleň rekreační krajiny”, což odpovídá platnému ÚP. Toto umožňuje dle čl. 82 odst. 1 písm. b) využití jako např. rekreační louky, přírodní koupaliště, pláže. Tedy způsob využití bez nadzemních staveb, na rozdíl od podmínek pro “jezdecký areál”. Využití navrhované uvedenou ÚS 01 Lazce-Kouty (sever) není znemožněno (cvalová dráha, kolbiště). Do čl. 146 Pojmy odst. 1 je doplněn pojem “jezdecký areál”.

Ad. 2: Na základě připomínky je do čl. 146 Pojmy odst. 1 doplněn pojem “chov koní” upřesňující možnosti způsobu využití.

N.2.146 právnická osoba

(Jezdecký areál Olomouc s.r.o., č.j. SMOL/402103/2025)

Požaduje prověření zařazení plochy RO.06-111 mezi plochy občanského vybavení veřejného (OV) s uplatněním regulativů stanovených návrhem Změny ÚP pro navazujících plochu OV.06-077.

Požaduje úpravu Změny ÚP v části regulativu výšky zástavby u plochy RO.06-111, plocha se zpřesněním podmínek využití – jezdecký areál, aby byl tento změněn z hodnoty navržené ve Změně ÚP, tj. 5/7 m, na hodnotu 11/15 m.

Požaduje úpravu ustanovení tak, aby bylo zpřesněno jeho znění respektující potřeby nejen rekreačního, ale i vrcholového jezdeckého sportu, a to do podoby „pozemky, stavby a zařízení pro chov a ustájení zvířat, které souvisí s využíváním souvisejícího území (např. chov koní za účelem vrcholového sportu a rekreace, mini ZOO)“ a/nebo do podoby tomu odpovídající. Věcně shodné s připomínkou č. 145, odst. 2.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad. 1 Připomínka nebyla zohledněna. Změna by umožnila maximální výšku 11/15 m, což není v souladu s požadavkem čl. 8 odst. 2 d) “chránit a rozvíjet přechod urbanizovaného území do krajiny,..”. Hranice kompaktního sídla vede po hranici plochy OV.06-077, kde dle čl. 102 “hranice kompaktního sídla zajišťuje jasný a harmonický přechod mezi zástavbou a nezastavitelnou krajinou.” Plocha je navíc součástí hodnotné části krajiny a její využití pro kryté stavby by s tímto bylo v rozporu.

Ad. 2 Připomínka nebyla zohledněna. Plocha se nachází na hranici zastavěného a nezastavěného území. Navrhovaná úprava výšky by nebyla v souladu s požadavkem na harmonický přechod zástavby do krajiny ad. 1.

Ad. 3 Připomínka byla zohledněna částečně - viz připomínka č.145.

N.2.147 fyzická osoba

(č.j. SMOL/402267/2025 a č.j. SMOL/401092/2025)

Požaduje:

Vymezení části plochy stabilizované SU.31-022 jako plochu transformační smíšené obytné všeobecné pro plánovanou zástavbu RD.

Úpravu vymezení veřejného prostranství PU.31-021 a vymezení navazujících nových veřejných prostranství dle přiložené studie.

Vymezení části plochy SU.31-022 jako plochu transformační se způsobem využití umožňujícím zájmový chov koní a doplňkovými službami a využitím jako je ubytování, stravování a zaměstnanecké či správcovské vybavení. Případně je možné na základě této připomínky upravit podmínky využití plochy SU nad rámec současně možného, totiž: “n) stavby a zařízení pro domácí chov”.

Požaduje přehodnocení čl. 59 Korekce základního počtu parkovacích stání ve vztahu k rodinným domům. Podle ČSN 736110 (resp. vyhl. 501/2006 Sb.) byl požadavek:

RD do 100m2 1 stání

RD 100-200 m22 stání

Se započítanou korekcí 200% vychází:

RD 120-180 m23 stání

Podlahovou plochu 120 m2 překročí již domek se zast. pl. 80 m2

Navrhuje vyjmout z korekce parkovacích stání rodinné domy zcela, případně, aby se korekce počtu parkovacích stání pro RD zmírnila.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad. 1: Připomínka byla zohledněna. Část plochy stabilizované SU.31-022 je vymezena jako plocha transformační smíšená obytná všeobecná.

Ad. 2: Připomínka byla zohledněna částečně. Část navržené plochy veřejných prostranství PU.31-021 je vypuštěna ve prospěch transformační plochy smíšené obytné. Tato plochy je podmíněna zpracováním územní studie, která nový návrh veřejných prostranství prověří.

Ad. 3: Připomínka byla zohledněna. Část plochy SU.31-022 je vymezena jako plocha stabilizovaná občanského vybavení veřejného se zpřesněním “specifická rekreace”, což umožňuje přípustné využití plochy pro pozemky staveb a zařízení specifické rekreace s převládajícím přírodním charakterem (např. ZOO, golfová hřiště, jezdecké areály včetně jízdáren).

Ad. 4: Připomínka nebyla zohledněna. Výpočet v připomínce neodpovídá metodice dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. Pro RD o podlahové ploše do 90m2 je celkový počet stání 1 stání, pro RD 90m2 až 149 m2 je celkový počet stání (149/120*2=2,48) 2 stání, pro RD o 150 m2 až 209 m2 celkem 3 stání. Pro uvedený RD o podlahové ploše 120 m2 je požadavek na počet parkovacích stání se zohledněním korekce dle č. 59 totožný s vyhl. 501/2006 Sb.

N.2.148 fyzická osoba

(č.j. SMOL/401562/2025 a č.j. SMOL/402186/2025)

Požaduje:

Vyjmutí parcel 677/2, 677/4, 677/5 a 677/3 ze závazné parcelace dle výkresu prvků regulačního plánu U.015

Rozporuje mapový podklad výkresu PRP U.015 a požaduje zakreslení do všech mapových podkladů navržené plochy SU.11-1740:

přípojky elektřiny na hranici parcel 677/3 a 677/2, přípojky vody a kanalizace na parc. 677/3 s protažením vodovodního řadu na parc. 677/2

stavby parc. č. 677/5 a 677/4 na pozemcích 677/2 a 677/3

Požaduje vyjmutí uvedených pozemků z plochy přestavby SU.11-140 a buď přičlenění k ploše stabilizované, nebo jako samostatnou transformační plochu bez stanovení prvků regulačního plánu. To vše pro umožnění výstavby solitérního rodinného domu na stávajícím vymezení parcely č. 677/2 s přístupovou cestou přes parcelu 677/3.

Požaduje v případě nového návrhu plochy zastavitelné (typu SU) s vyjmutím z části územního plánu s prvky regulačního plánu, stanovení struktury zástavby pro uvedené pozemky “bez stanovení struktury zástavby”

Požaduje zastavitelnou plochu na uvedených pozemcích na 1,06 ha.

Alternativně navrhuje ke způsobu využití bodu 3. vymezení plochy přestavby se způsobem využití RI, vynětí z PRP, bez stanovení struktury zástavby a s výměrou nově zastavěné plochy 0,8 ha.

Požaduje úpravu textu v Odůvodnění v kapitole E.2.17 Lokalita 11 (Holice) “Bude prověřena možnost navržení dohody o parcelaci na části plochy 11/140Z (umožnění výstavby na parc. č. 677/2 k.ú. Holice). Řešení: Splněno. Pro plochu 11/140P byla stanovena podmínka uzavření dohody o parcelaci DP-01.” Navrhuje nahradit jej textem “Splněno” s popisem, jakým způsobem je výstavba na parcele č. 677/2 k.ú. Holice u Olomouce umožněna, a to na stávajícím vymezení parcely č. 677/2 s definovanou přístupovou cestou , bez podmínky závazné parcelace se sousedními parcelami a bez podmínky blokové zástavby.

Požaduje o přizvání vlastní osoby na všechna jednání v předmětné záležitosti.

Požaduje přizvání k jednání v případě oslovení majitelů sousedních parcel nebo kteréhokoliv z majitelů ostatních parcel na ploše SU.11-140, kterých by se řešení požadavku viz Odůvodnění kap. E.2.17 Lokalita 11 (Holice) týkalo (včetně developerů).

Žádá o zohlednění své připomínky.

Připomínka byla zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Ad 1: Připomínka nebyla zohledněna. Pozemky parc.č. 677/2, 677/4, 677/5 a 677/3 se nacházejí ve vnitrobloku, a vzhledem k jejich poloze a tvaru jsou bez přeparcelace nezastavitelné, pokud má být jejich zástavba řešena v souladu s charakterem okolního území, s pravidelnou blokovou strukturou s jednotnou stavební čárou. Stanovená parcelace je tedy nástrojem, který má umožnit stavební využití pozemků. Analogicky byla zástavba těchto pozemků dle staré právní úpravy podmíněna uzavřením dohody o parcelaci.

Ad 2: Připomínka byla částečně zohledněna. Mapový podklad (katastrální mapa) byl aktualizován. Přípojky sítí nejsou předmětem prvků regulačního plánu.

Ad 3,4: Připomínka nebyla zohledněna. Rozsah pozemků neumožňuje jejich vymezení jako samostatné transformační plochy, ani by to nedávalo jakýkoliv smysl. Pozemky jsou součástí pásu zahrad, vymezeného jako jedna ucelená transformační plocha. Stejně tak nedává logiku přičlenění pozemků k sousední stabilizované ploše, pokud mají být využity pro výstavbu rodinného domu - to podmínky stávající zastavěnosti a stávajícího blokového typu zástavby neumožňují. S ohledem na jednotný charakter okolní zástavby není nijak odůvodněné, nestanovit pro danou plochu strukturu zástavby - nebyly by naplněny cíle územního plánování.

Ad 5: Smysl požadavku není zřejmý.

Ad 6: Připomínka nebyla zohledněna. Vymezení transformační plochy individuální rekreace uprostřed území s využitím pro bydlení nedává urbanistickou logiku, navíc sama podatelka deklaruje záměr výstavby RD.

Ad 7: Text odůvodnění byl upraven dle navrženého řešení ve výrokové části.

Ad 8,9: Jednotlivé fáze pořizování změny ÚP jsou oznamovány dle požadavků stanovených stavebním zákonem.

N.2.149 právnická osoba

(Arcibiskupství olomoucké, č.j. SMOL/401969/2025)

Navrhuje volnější regulaci struktury zástavby v ploše stabilizované SU.09-001 a ploše transformační SU.09-202.

Navrhuje změnu, která umožní efektivněji naplnit požadavek územního plánu b) chránit a rozvíjet hodnotné funkční využití - chránit a rozvíjet bydlení zejména v městské památkové rezervaci a historických jádrech bývalých samostatných vesnic. Předepsaný blokový typ zástavby zde neodpovídá funkčnímu využití bydlení v současné podobě, vychází z historického způsobu využití pro zemědělskou malovýrobu a hospodářství. Navrhuje volnější definici struktury zástavby tak, aby umožnila větší hustotu zástavby (jednodušším a tedy levnějším typem domu, který pravděpodobněji zajistí rozvoj bydlení v jeho dostupné variantě) a zároveň zachová strukturu, např. stanovením příslušných stavebních čar.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Z připomínky není zřejmé, jakým konkrétním způsobem by měla být definice blokové struktury zástavby upravena. K připomínce přiložený obrázek naopak prokazuje možnost intenzivní zástavby v souladu s definicí navrženou ve změně. Případné úpravy definice struktury zástavby či dalších podmínek tak, aby umožnily intenzivnější využívání historické venkovské zástavby, při současném zachování jejich hodnot, nejsou záležitostí jedné plochy, ale jedná se o problematiku, kterou je třeba prověřit v rámci celého území města. Toto by proto mělo být případně podrobně prověřeno samostatnou změnou.

N.2.150 právnická osoba

(Arcibiskupství olomoucké, č.j. SMOL/401963/2025)

Žádá, aby bylo území určeného k transformaci T.0922 umožněno zachování alespoň stávajícího podílu zastavěnosti a zeleně stávajících zastavěných pozemků.

Arcibiskupství olomoucké na svých pozemcích určených v návrhu změny územního plánu k transformaci (kód T.0922) vlastní v současnosti nemovitosti a zpevněné plochy přesahující navrhované parametry zastavěnosti 35% a podílu zeleně 40%. V budoucnu uvažují stávající budovy nahradit konceptem nízkonákladového nájemního bydlení v přibližném rozsahu dle stávající zastavěnosti pozemků vč. zpevněných ploch.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Konkrétní požadované procento zastavěnosti ani min. podílu zeleně není v připomínce uvedeno. Transformační plocha T.0922 (resp. SU.09-202) je z výše uvedených pozemků vymezena na části stávajících pozemků parc. č. 98/1, 98/3, 98/2 a 89 o celkové rozloze cca 6500 m2. Zastavěnost této části pozemků stávajícími objekty činí cca 30%, navržená hodnota 35% tedy vlastníkovi umožňuje novou zástavbu v rozsahu dle stávající zastavěnosti, a to s rezervou.

Vzhledem k vymezení plochy jako plochy smíšené obytné v blízkosti hranice kompaktního sídla stanovené min. procento zeleně 40% odpovídá obvyklé hodnotě zajišťující dostatečnou plochu rekreace pro obyvatele v návaznosti na hranici sídla s přechodem do volné krajiny umožňující současně zachování retenční schopnosti půdy a nakládání s dešťovými vodami na pozemku přírodě blízkým způsobem.

N.2.151 právnická osoba

(Arcibiskupství olomoucké, č.j. SMOL/401962/2025)

Žádá, aby bylo umožněno u stavebních záměrů nízkopodlažních bytových domů (2 nadzemní podlaží + podkroví) situování všech parkovacích a odstavných stání na stavebním pozemku mimo objekt.

Arcibiskupství olomoucké plánuje v rámci posílení svých sociálních aktivit na níže uvedených pozemcích soubor nízkonákladového nájemního bydlení. Při dodržení limitů na výšku zástavby (2 podlaží s podkrovím) je pro nás situování parkovacích a odstavných stání v rámci objektu či v samostatném objektu nerentabilní. Promítnutí realizačních nákladů spojených s budováním objektového parkování do budoucích nájmů navyšuje nájemné natolik, že se přestává jednat o dostupné nájemní bydlení. Venkovní stání jsme schopni zajistit plně na našich pozemcích.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Na základě připomínky byla prověřena možnost zajištění parkovacích a odstavných stání na terénu na pozemku stavby u malobytových domů, a příslušně upraveny podmínky využití ploch smíšených obytných. V případě malobytových domů se jedná zejména o plochy s nízkopodlažní zástavbou, kde bytové domy doplňují zástavbu rodinných domů. Při podlažnosti 2 NP + podkroví a korekci základního počtu stání pro bytovou zástavbu 200% je umístění parkovacích stání do 1.PP obtížně obhajitelné. Vyhrazení pro parkování 1.NP je v rozporu s požadavkem na kultivaci veřejných prostranství, kde směrem do ulice zůstává “mrtvá” fasáda a parkovací prostory neumožňují využití prostoru i pro jiné funkce a případné vytvoření komerčního parteru.

N.2.152 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/401167/2025)

Požadují vymezení plochy pozemku parc. č. 1793/8, k.ú. Holice u Olomouce, pro FVE, BESS a datového úložiště.

Požadují vymezení plochy pozemků parc. č. 700/8 a 732/11, k.ú. Nemilany, do ploch bydlení umožňujících výstavbu rodinných domků.

Požadují vymezení plochy pozemku parc. č. 379/97, k.ú. Týneček, pro FVE, BESS a datového úložiště.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad. 1, 3 – Prověření vymezení nových ploch pro FVE a BESS bylo vyčleněno ze Souboru změn jako samostatná změna ÚP X/2D.

Ad. 2 Vymezení nové zastavitelné plochy, mimo plochy prověřovaných územních rezerv, není v souladu se zadáním změny. Dle § 108 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, což není prokázáno. Uvedené pozemky se nacházejí v ploše AU.27-066, která je dotčena vymezeným záplavovým územím. V souladu s odst. 26 Politiky územního rozvoje lze “Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech”. Současně se jedná o pozemky s půdou I. třídy ochrany ZPF, kde dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vymezení zastavitelné plochy je možné pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

N.2.153 3 fyzické osoby

(č.j. SMOL/401110/2025)

Připomínky souhrnně ke změnám týkajícím se celé návrhové plochy Z.1303 (navržené veřejné prostranství PU.13-196, rozdělení plochy parku tímto veřejným prostranstvím. Věcně shodné s připomínkou č. 32.

Připomínky týkající se plochy OV.13-208 na pozemku parc. č. 530 k.ú. Slavonín.

Na pozemku je navržena stavba občanské vybavenosti (OV.13-208), a to mateřská škola. Umístění mateřské školy na soukromém pozemku navržené změnou územního plánu bez

přesvědčivého odůvodnění, proč nelze využít bezprostředně sousedící obecní pozemek, představuje intenzivnější zásah do vlastnického práva, než je nezbytné. Samotná skutečnost, že obec chce realizovat veřejnou stavbu, však neospravedlňuje volbu soukromého pozemku, pokud existuje méně invazivní řešení na obecních pozemcích. Pozemky ve vlastnictví Statutárního města Olomouc, které se nachází v bezprostřední blízkosti navržené plochy OV.13-208, jsou pozemky p. č. 518/1 a p. č. 521, k. ú. Slavonín. Využití obecního pozemku pro občanskou vybavenost nevýdělečného charakteru, má-li potřebné parametry, naplňuje zásadu hospodárnosti lépe, než pořizování cizího pozemku ze strany obce následnou koupí či vyvlastněním (za účelem realizace mateřské školy v souladu s územním plánem).

Přidělení stavby občanské vybavenosti na soukromý pozemek přes existenci vhodného obecního pozemku je dle názoru vlastníka č. 1 (a ve smyslu dále citované judikatury Nejvyššího správního soudu) nepřiměřeným a neproporčním zatížením konkrétního vlastníka a současným porušením zásady minimalizace zásahu.

U zařízení typu mateřská škola je klíčová dopravní obslužnost a blízkost obytných celků. Jsou-li tyto standardy splnitelné i na obecním pozemku nacházejícím se v bezprostřední blízkosti dotčeného pozemku č. 1, chybí racionální důvod volit invazivnější umístění na pozemku soukromém.

Připomínky týkající se plochy RO.13-209 na pozemku parc. č. 533/20 věcně shodné s připomínkou č. 32.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad. 1 - viz připomínka č. 32.

Ad. 2 - připomínka nebyla zohledněna. Vzhledem k rozsahu zastavitelné plochy, určené především pro rozvoj bydlení, je nutno řešit i odpovídající veřejné vybavení, a to především MŠ. Stávající MŠ se nenacházejí v dostupné docházkové vzdálenosti, ani nemají dostatečnou kapacitu. Uvedené pozemky parc.č. 518/1 a 521 k.ú. Slavonín, ve vlastnictví obce, jsou předmětem směny za jiné pozemky v soukromém vlastnictví, za účelem vybudování jiné veřejné infrastruktury. Pro vymezení plochy občanského vybavení veřejného je tedy nelze využít, pozemky se navíc nenacházejí v zastavitelné ploše, pro kterou má MŠ především sloužit. Plocha pro MŠ je logicky vymezena v centru zastavitelné plochy tak, aby byla ideálně dostupná z celého jejího území, navíc při jednom z páteřních uličních propojení, a v sousedství navržených parkových ploch.

Přestože město v lokalitě vlastní řadu pozemků, ty zdaleka nestačí plošným nárokům nutné veřejné infrastruktury, zásah do soukromých pozemků tedy je nezbytný Pozemky v zastavitelné ploše jsou územním plánem významně zhodnoceny, je tedy zcela legitimní, že současně jsou v nějaké míře dotčeny i návrhem veřejné infrastruktury – ploch veřejných prostranství, ploch rekreace na oddechových plochách, a zmíněnou plochou občanského vybavení veřejného. Tyto zásahy do vlastnického práva jsou maximálně proporcionální, všichni vlastníci v západní části zastavitelné plochy (jejíž součástí je pozemek parc.č. 530) jsou zatíženi přibližně stejnou měrou – pozemky jsou uspořádány takovým způsobem, že bylo možné vymezit pro veřejnou infrastrukturu poměrově přibližně stejné části pozemků. Pozemek parc.č. 530 je dotčen zejména plochou občanského vybavení veřejného, a částečně plochy veřejného vybavení, navazující

pozemky jižním směrem jsou pak dotčeny plochami veřejných prostranství, a především plochou rekreace na oddechových plochách.

Počet, velikost, tvar a rozmístění pozemků ve východní části zastavitelné plochy neumožňuje vymezit funkční plochy veřejné infrastruktury tak, aby zásah do soukromých pozemků byl proporcionální, některé soukromé pozemky jsou tak návrhem veřejné infrastruktury dotčeny v celém rozsahu, jiné vůbec. Proto je tato část zastavitelné plochy podmíněna plánovací smlouvou, která zajistí mimo jiné i proporcionální zásah do práv jednotlivých vlastníků.

Ad. 3 - viz připomínka č. 32.

N.2.154 právnická osoba

(Pozemky UNICAPITAL s.r.o., č.j. SMOL/401069/2025)

Nesouhlasí se změnou způsobu využití plochy AU.12-054 ze stávající zastavitelné plochy smíšené obytné na plochu zemědělskou s vymezením územní rezervy pro bydlení R.72. V důsledku navrhované změny tak dochází k faktické a právní ztrátě statusu stavebního pozemku ve smyslu § 12 písm. b) stavebního zákona. Nejedná se o pouhé odložení možnosti výstavby, ale o její úplné znemožnění na neurčitou dobu, přičemž budoucí využití je zcela nejisté. Tento zásah má charakter blížící se vyvlastnění bez náhrady, neboť zcela popírá dosavadní rozvojový potenciál pozemků a vede k dramatickému snížení jejich tržní hodnoty.

nedostatečné odůvodnění způsobující nepřezkoumatelnost.

Územní plán a jeho změny jsou vydávány formou opatření obecné povahy, které musí být v souladu s § 172 odst. 5 správního řádu řádně, srozumitelně a přezkoumatelně odůvodněno. Judikatura správních soudů klade obzvláště vysoké nároky na kvalitu odůvodnění v případech, kdy územní plán omezuje vlastnická práva.

Odůvodnění v kapitole I.4.2.14 “Při ulici U Rybářských Stavů byl upraven rozsah návrhových ploch, aby byly vytvořeny dobré podmínky pro celkovou přestavbu území. Vymezení návrhových ploch pro přestavby málo intenzivně využitých území snižují nároky na vymezování návrhových ploch vně zastavěného území. Při řece Moravě byly nevyužívané zastavitelné plochy smíšené obytné zrušeny a namísto nich vymezeny územní rezervy, pro prověření jejich budoucího využití.” je nedostatečné. Absence jakéhokoliv relevantního argumentu pro takto drastickou změnu činí tuto část návrhu změny nepřezkoumatelnou a svévolnou.

Judikatura Nejvyššího správního soudu (NSS) konstantně judikuje, že vynětí pozemků ze zastavitelnosti je obzvláště závažným zásahem, který musí být náležitě a přesvědčivě odůvodněn, jinak je nezákonný. V tomto případě odůvodnění zcela chybí.

Není zřejmé, jaký veřejný zájem (např. ochrana přírody, řešení dopravní situace) má být přeřazením pozemků do zemědělské rezervy chráněn. I kdybychom hypoteticky připustili existenci nějakého nespecifikovaného veřejného zájmu, pořizovatel nijak neprokázal, že k jeho ochraně neexistuje šetrnější prostředek (např. snížení koeficientu zastavění, stanovení maximální výšky zástavby nebo vymezení většího podílu zeleně).

Ačkoliv judikatura konstantně uvádí, že vlastník pozemku nemá absolutní právo na neměnnost územního plánu, princip právní jistoty a kontinuity územního plánování vyžaduje, aby radikální změny v neprospěch vlastníka byly řádně odůvodněny podstatnou změnou poměrů nebo zjištěním, že původní řešení bylo věcně nesprávné a vedlo ke kolizi s veřejným zájmem.

Pořizovatel nepředložil žádný nový, silný důvod (např. nově zjištěná ekologická hodnota území, změna demografického vývoje, nová dopravní koncepce), který by takový krok ospravedlňoval.

Zároveň je vhodné poznamenat, že daná lokalita byla koncipována jako funkční celek se sousedními plochami, k čemuž byly vznášeny i odpovídající požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastruktury, především, co se týče kapacity těchto sítí.

Zneužití institutu územní rezervy

Územní rezerva je specifický nástroj územního plánování, jehož účelem je dočasná ochrana území pro prověření možnosti budoucího využití, jehož potřeba a nároky nejsou v době pořizování územně plánovací dokumentace ještě dostatečně zřejmé. Jedná se o dočasné opatření, které má zabránit takovým změnám v území, jež by budoucí prověřovaný záměr zmařily.

Návrh změny definuje rezervu R.72 jako rezervu „pro plochu smíšenou obytnou“. Tímto se má zdánlivě naplnit účel prověření budoucího obytného využití. Toto využití je však již v platném územním plánu schváleno jako zastavitelná plocha. Není tedy co prověřovat – o tomto využití již bylo v minulosti kladně rozhodnuto.

Pořizovatel tak zneužívá dočasný a výjimečný institut územní rezervy k dosažení trvalé změny funkčního využití z rozvojového na nerozvojové. Tímto postupem se snaží obejít povinnost řádně odůvodnit takto závažný zásah do vlastnických práv a potenciálně se i vyhnout povinnosti poskytnout náhradu za zrušení určení pozemku k zastavění dle stavebního zákona. Jde o zjevné obcházení zákona a zneužití právního nástroje.

Shrnutí hlavních důvodů nezákonnosti:

Nepřezkoumatelnost: Návrh změny je nepřezkoumatelný pro absolutní absenci relevantního odůvodnění, které by vysvětlilo důvody pro zrušení zastavitelnosti pozemků.

Neproporcionalita: Zásah do vlastnického práva navrhovatele je zjevně neproporcionální, neboť způsobuje maximální újmu bez prokázání jakéhokoliv převažujícího veřejného zájmu.

Diskriminace a libovůle: Návrh je diskriminační, neboť bezdůvodně zachází s pozemky navrhovatele odlišně než s jinými srovnatelnými pozemky v téže lokalitě.

Zneužití práva: Dochází ke zneužití institutu územní rezervy k účelu, pro který není určen, a to k faktickému a trvalému zrušení rozvojového potenciálu pozemků.

Navrhuje:

Navrhovatel požaduje, aby byly jeho dotčené pozemky z působnosti navrhované územní rezervy R.72 a funkční plochy zemědělské (AU) zcela vyjmuty a aby pro ně byla ponechána v platnosti jejich stávající regulace dle platného a účinného územního plánu, tj. regulace zastavitelné plochy s odpovídajícím funkčním využitím.

Pokud by pořizovatel trval na nutnosti změny regulace dotčených pozemků, navrhovatel požaduje, aby byla tato část návrhu změny stažena a aby pořizovatel v souladu se zákonem a judikaturou vypracoval nové, detailní a přezkoumatelné odůvodnění. Toto odůvodnění musí:

identifikovat konkrétní, převažující veřejný zájem, který takto radikální změnu ospravedlňuje,

prokázat, že navrhované řešení je nezbytné a neexistuje šetrnější alternativa,

vypořádat se s argumentem nerovného zacházení ve srovnání s okolními pozemky,

prokázat, že navrhované řešení je proporcionální.

Takto nově odůvodněný návrh musí být následně předložen k novému veřejnému projednání, aby se k němu mohl navrhovatel i veřejnost kvalifikovaně vyjádřit.

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Na základě připomínky byla rezerva R.72.vypuštěna. Ad. 2 Vypuštění plochy je součástí dohody s Ministerstvem životního prostředí uzavřené v rámci společného jednání. Jedná se o dlouhodobě nevyužité území v záplavovém území. Od roku 2014, kdy byl vydán územní plán, zde neproběhly žádné kroky, které by směřoval ke stavebnímu využití pozemků. Dlouhodobé vymezení územní jako zastavitelné plochy tak brání rozvoji města na jiných plochách.

Návrhová plocha byla vypuštěna pro současnou nevyjasněnost rozvojových záměrů města v této oblasti, kde v budoucnu dojde k zástavbě území navazujícího na ulici Velkomoravskou. Důvodem je mimo výše uvedené i nutnost řešení lokalizace základní školy pro celé širší území. Po prověření možných řešení jak z hlediska územního, tak majetkoprávního, bude tato plocha opětovně prověřována následnou změnou územního plánu k rozvoji města.

N.2.155 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/401068/2025)

Cílem připomínky je nejen zabránit zrušení rezervy, ale na základě nově zjištěných a nezvratných skutečností dosáhnout změny funkčního využití dotčených pozemků z územní rezervy na plnohodnotnou zastavitelnou plochu s funkčním využitím „plochy smíšené výrobní“. Odůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Vyvrácení historických omezujících podmínek pro zástavbu. Návrh Změny setrvává na argumentech, které již neodpovídají faktickému stavu, a ignoruje nové, úředně potvrzené skutečnosti.

I. třída ochrany ZPF. Tento údaj byl však v příkrém rozporu s realitou, neboť pozemky se nacházejí v areálu bývalého popeliště a navazují na brownfield s historickou ekologickou zátěží. Na základě podnětu podavatelů a předložených odborných posudků provedl Státní pozemkový úřad státní pedologický průzkum, který vyústil v oficiální a závaznou aktualizaci bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Tato aktualizace nezvratně potvrdila, že skutečná bonita půdy na dotčených pozemcích odpovídá III. a IV. třídě ochrany ZPF. Dle metodických pokynů Ministerstva životního prostředí a Ministerstva pro místní rozvoj, jakož i v souladu s duchem nové legislativy, mají být právě plochy III. a IV. třídy ochrany přednostně využívány pro nezemědělské účely, aby byla chráněna nejcennější půda I. a II. třídy.

Poloha v záplavovém území. Na základě jednání s ředitelem Povodí Moravy v lednu 2025 bylo potvrzeno, že stávající mapové podklady jsou zastaralé a nezohledňují nově realizovaná protipovodňová opatření v Olomouci. Povodí Moravy je připraveno udělit souhlas se zastavitelností pozemků, pokud tento záměr podpoří město. Navíc samotný Návrh Změny již s protipovodňovým opatřením, které dotčené pozemky chrání, počítá, což činí argumentaci rizikem záplav vnitřně rozpornou a neudržitelnou.

Soulad se strategickým rozvojem a urbanistická racionalita. Lokalita disponuje již vybudovanou dopravní i technickou infrastrukturou. Inženýrské sítě byly v minulosti, v souladu s jednáními

s městem, záměrně budovány tak, aby umožňovaly budoucí rozvoj celého areálu. Statutární město Olomouc při transformaci brownfieldu počítalo s kompletní zástavbou řešeného území až po dálnici, čemuž byla přizpůsobena i veškerá připravovaná infrastruktura v daném území.

Ekonomická racionalita a veřejný přínos pro město. Zrušení územní rezervy by znamenalo znehodnocení již realizovaných soukromých i veřejných investic do infrastruktury v řádu desítek milionů korun, což je v příkrém rozporu s principem hospodárnosti. Lokalita je jednou z mála, která je připravena k využití v krátkodobém horizontu.

Návrh Změny, který navrhuje zrušení územní rezervy, představuje nezákonný zásah do vlastnického práva podavatelů, který je v rozporu s ústavními principy a ustálenou judikaturou správních soudů.

Pro zrušení rezervy neexistuje žádný zjevný, naléhavý a přezkoumatelný veřejný zájem. Původní důvody (ochrana ZPF, záplavové území) byly vyvráceny a žádné nové nebyly předloženy. Odůvodnění Návrhu Změny musí být přesné, jasné a srozumitelné, což se neděje, a je tak v rozporu s požadavky judikatury.

Projev libovůle a nerovného zacházení je o to zjevnější při pohledu na samotnou argumentaci záplavovým územím. Zatímco u pozemků podavatelů je tento argument používán jako důvod pro zrušení rozvojového potenciálu, Návrh Změny ponechává v zastavitelném území, či dokonce nově vymezuje, jiné pozemky, které se nacházejí ve srovnatelné, ne-li horší pozici – tedy blíže k vodnímu toku Nemilanka. Pokud město v jiných, méně vhodných lokalitách (např. Holice) zastavitelné plochy pro výrobu ponechává, zatímco tuto optimálně připravenou lokalitu ruší, jedná se o formu nerovného zacházení.

Navrhují, aby byl Návrh Změny č. X/2 Územního plánu Olomouc upraven tak, že pozemky v rámci stávající územní rezervy UR-29 v k.ú. Nemilany budou z této rezervy vyjmuty a nově zaneseny do zastavitelných ploch obce s funkčním využitím „plochy smíšené výrobní“.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Pozemky jsou od data nabytí účinnosti ÚP Olomouc vymezeny jako součást plochy zemědělské, a změna na tomto nic nemění - stanovené funkční využití pozemku tedy zůstává beze změny.

Dle § 56 stavebního zákona se územní rezervou rozumí plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. Změnit územní rezervu na plochu nebo koridor umožňující stanovené využití lze jen změnou územně plánovací dokumentace. Územní rezerva sama o sobě tedy nezakládá jakékoliv legitimní očekávání, že dotčené pozemky bude možné v budoucnu využít pro stanovené využití. Toto je možné až na základě prověření změnou ÚP – a to bez ohledu na to, zda je nad plochou vymezena územní rezerva, či nikoliv. Prověření současně neznamená, že navržená rezerva je automaticky nahrazena návrhovou plochou, ale že stejně u jakékoliv jiné změny je tato komplexně posouzena z hlediska její potřebnosti a souladu s cíli a úkoly územního plánování. Stejně tak je možné změnou prověřit i jakékoliv jiné využití, než pro které byla vymezena územní rezerva. Jediným smyslem územní rezervy je zamezit takovým změnám v území, které by do doby prověření změny mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

Dle § 56 stavebného zákona v rámci zprávy o uplatňování pořizovatel vždy vyhodnotí účelnost dalšího trvání vymezení územní rezervy, tak tomu bylo i v tomto případě - zrušení rezervy na základě vyhodnocení účelnosti jejího dalšího trvání je tedy zcela v souladu se zákonem. Není zřejmý žádný konkrétní důvod, proč by pozemky v této lokalitě bylo nutno chránit před změnami, které by podstatně ztížily nebo znemožnily jejich případné další využití pro plochy smíšené výrobní (tím spíš, že sami vlastníci deklarují, že mají v budoucnu tyto pozemky využít pro tento účel, a je tedy v jejich zájmu nečinit žádné kroky, které by toto využití do budoucna znemožnily).

Institut územní rezervy, vzhledem k omezením, která z podmínek využití rezerv vyplývají, představuje omezení vlastnického práva. Zrušením územní rezervy je tedy zásah do vlastnických práv zmírněn, neboť se možnosti využití pozemků rozšiřují.

Změna třídy ochrany ZPF byla pouze jedním z parametrů při prověřování možnosti nahrazení územní rezervy zastavitelnou plochou, zásadním limitem zde zůstává ohrožení povodněmi. Z tohoto hlediska však nehrají jakékoliv přísliby Povodí Moravy, navíc ústní, žádnou roli; pro proces pořizování územně plánovací dokumentace je jediným relevantním podkladem a limitem vymezené záplavové území, stanovené rozhodnutím vodoprávního úřadu. Celá plocha se nachází ve vymezeném záplavovém území Q5. V souladu s odst. 26 Politiky územního rozvoje “Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech” nebylo tedy podrobněji prověřována změna územní rezervy na zastavitelnou plochu, neboť se nejedná o nijak výjimečný a zvlášť odůvodněný případ. V rámci správního území města je vymezen dostatek zastavitelných a transformačních ploch smíšených výrobních, a stejně tak je zde dostatek volných ploch mimo záplavové území, i s obdobnou třídou ochrany ZPF, na kterých by bylo možné prověřit změnu využití na další zastavitelné plochy smíšené výrobní. V případě, že bude v budoucnu rozsah záplavového území změněn, bude možné vymezení nové zastavitelné plochy prověřit.

N.2.156 právnická osoba

(Ministerstvo obrany, č.j. SMOL/401045/2025)

Návrhem souboru Změn č. X/2 Územního plánu Olomouce byla do uzavřeného perspektivního objektu důležitého pro obranu státu umístěna plocha PU.02-105 (.02/105P) s prvky liniové zeleně. S umístěním plochy v PU.02-105 (.02/105P) včetně prvků liniové zeleně do uzavřeného perspektivního objektu nesouhlasíme.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Plocha veřejných prostranství včetně prvku liniové zeleně je již součástí platného územního plánu. Projednávanou změnou je pouze ze stávající stabilizované plochy veřejných prostranství 02/044S na základě skutečného stavu území vyčleněna část plochy jako plocha transformační s označením PU.02-105P. Věcně se tedy nic nemění.

N.2.157 právnická osoba

(Brickyard a.s., č.j. SMOL/404422/2025)

Nesouhlasí s návrhem plochy nové dopravní infrastruktury (DU.15-183, DU.15-136 a DU.15-184, DU 15-185) a jejím vymezením jako veřejně prospěšné stavby (DS-14).

Existuje jiné, již odborně prověřené, funkční a šetrnější řešení dopravního napojení lokality na síť veřejné dopravní infrastruktury.

Kapacitní posouzení dopravního napojení lokality (příloha C.1 ÚS-11), Hluková studie Nová Ulice - Cihelna (příloha C.2 ÚS-11) a Dopravní studie Olomouc, ul. Balcárkova (příloha C.3 ÚS-11) jednoznačně dokládají, že ulice Balcárkova je po navržených úpravách schopna přenést veškerou dopravní zátěž generovanou novou zástavbou, a to i v kontextu rozvoje celého širšího území s nově navrhovanými plochami SU. Zadání územní studie US-11 již mohlo vznést požadavek na prověření nové trasy komunikace. To se však nestalo.

Navrhované řešení je technicky a ekonomicky neudržitelné. Jak dokládají přiložené podélné a příčné profily (viz příloha č.1 těchto připomínek), trasa navrhované komunikace je vedena přímo přes vrchol terénního převýšení cca 15 metrů. Její realizace by vyžadovala masivní a necitlivé terénní úpravy – násypy o výšce až 6 metrů a zářezy hluboké 2,5 metru, což by vedlo k vytvoření koridoru o šířce až 40 metrů. Navrhovaný podélný sklon komunikace (cca 8 %) je navíc na hranici technických norem pro bezbariérové řešení, které je u nově navrhované místní komunikace podmínkou. Není prověřena její proveditelnost a dopady do území podrobnějším územně plánovacím podkladem, např. územní studií jako podkladu pro změnu územního plánu.

Navrhuje, aby byla stávající ulice Balcárkova (nyní PU.15-135) zařazena do základní komunikační sítě města a křižovatka ulic Balcárkova – I. P. Pavlova byla vymezena jako veřejně prospěšná stavba (VPS) pro její nezbytnou stavební úpravu.

Návrh změny by tak reflektoval závěry ÚS-11 a zaměřil se na zkvalitnění stávající dopravní sítě. Vymezení křižovatky jako VPS umožní její prioritní realizaci, která je klíčová nejen pro lokalitu klienta, ale pro dopravní obslužnost celého rozvojového území.

Variantně navrhují ponechat návrh části nové komunikace tvořené DU.15-185 vč. nové křižovatky na ul. I.P. Pavlova a nahradit DU.15-136 a DU.15-184 novým návrhem komunikace napojující stávající ul. Balcárkovu v severní části, v příznivějším vedení trasy respektující vrstevnice (přibližně v místě a ploše navrhovaného nového veřejného prostranství PU.15-10, která nebude zasahovat takovou měrou do navazujícího území a vrostlé zeleně. Pak by byla do základní komunikační sítě zařazena část komunikace na Balcárkově ul. spolu s novou komunikací (DU.15-185) a novou křižovatkou na I.P. Pavlova.

Nesouhlasí s požadavkem na pořízení nové územní studie US-11B.

Pro dané území již byla pořízena a zaregistrována Územní studie US-11. Požadavky na obsah nové studie US-11B, jak jsou naznačeny v návrhu změny, se přitom plně shodují s obsahem a řešením již existující a zaregistrované ÚS-11. Plocha je i nadále určena pro bytovou zástavbu se stejnými základními regulativy zastavitelnosti a výšek.

Nesouhlasí s podmínkou etapizace vázanou na zrušení CHLÚ (ET 13).

Podmínka je irelevantní, neboť CHLÚ bylo v dotčené ploše pro bydlení SU.15-133 již zrušeno, a to rozhodnutím Ministerstva životního prostředí ze dne 2. 2. 2022 č.j. MZP/2021/570/1698.

Nesouhlasí s navrženým regulativem minimální plochy zeleně

Navrhuje úpravu regulace minimální plochy zeleně následovně: „V případě zeleně realizované na stavební konstrukci, u níž je mocnost zeminy (substrátu) větší než 50 cm, se celá půdorysná výměra této zeleně realizované na stavebních konstrukcích započítává do celkového podílu

zeleně, maximálně však do výše 50 % celkově stanoveného podílu zeleně PRP.“ Věcně shodné s připomínkou č. 77 (Gentra Invest)

Navrhuje připomínky vypořádat:

Ad. 1: Vypustit vymezení nové plochy dopravní infrastruktury DU 15-183 a související plochy veřejného prostranství DU 15-136 (Variantně navrhujeme ponechat návrh části nové komunikace tvořené DU.15-185 vč. nové křižovatky na ul. I.P. Pavlova a nahradit DU.15-136 a DU.15-184 novým návrhem komunikace napojující stávající ul. Balcárkovu v severní části (viz výše).

Ad. 2: Zařadit komunikaci v ulici Balcárkova do základní komunikační sítě. Vymezit křižovatku ulic Balcárkova a I. P. Pavlova jako veřejně prospěšnou stavbu.

Ad. 3: Vypustit požadavek na pořízení nové územní studie US-11B pro plochu 15/133P.

Ad. 4: Vypustit podmínku etapizace vázanou na zrušení CHLÚ pro plochu 15/133P.

Ad. 5: Upravit regulativ Minimální podíl zeleně PRP (Z) do znění: „V případě zeleně realizované na stavební konstrukci, u níž je mocnost zeminy (substrátu) větší než 50 cm, se celá půdorysná výměra této zeleně realizované na stavebních konstrukcích započítává do celkového podílu zeleně, maximálně však do výše 50 % celkově stanoveného podílu zeleně PRP (Z).“

Připomínka byla částečně zohledněna.

Odůvodnění:

Ad. 1 Úprava vymezení ploch dopravní infrastruktury byla prověřena, trasa napojení byla upravena tak, aby byla reálnější s ohledem na konfiguraci terénu. Napojení na I.P. Pavlova v ploše DU.15-185 bylo zachováno.

Ad. 2 Vymezení návrhové části základní komunikační sítě města bylo prověřeno a upraveno v souvislosti s úpravou ploch dopravní infrastruktury (ad. 1).

Ad. 3 Podmínka zpracování US.11B byla vypuštěna, pro plochu je evidovaná územní studie US.11 Nová Ulice Cihelna - bytové domy (EUP 00016840). Základní kostra veřejných prostranství byla ze studie převzata do hlavního výkresu.

Ad. 4 Podmínka etapizace ET.13 pro plochu SU.15-133 byla vypuštěna v souladu s aktualizací hranice chráněného ložiskového území Olomouc-Nová Ulice (ev. č. B3 132 100).

Ad. 5 Viz odůvodnění připomínky č. 77.

N.2.158 právnická osoba

(JTH Estate s.r.o., č.j. SMOL/405073/2025)

Podatel žádá Pořizovatele Změny ÚP o přepracování Návrhu v rozsahu Pozemků nacházejících se v rozvojové ploše T.0501, a to:

úpravou podmínek prostorového uspořádání v Tabulce ploch jako Přílohy č. 1 Návrhu pro plochy označené v Návrhu:

SU.05-005 – zvýšením max. výšky zástavby (m) na 14/18 a max. zastavěnosti na 55 %;

SU.05-009 – zvýšením max. výšky zástavby (m) na 14/18, max. zastavěnosti na 50 % a min. podílu zeleně na 20 %;

SU.05-095 – zvýšením max. výšky zástavby (m) na 14/18 a max. zastavěnosti na 55 %,

zrušením v Návrhu vymezení plochy označené v Návrhu PU.05-093 a přičleněním pozemků této plochy k plochám označeným v Návrhu SÚ.05-005, SÚ.05-009 a SÚ.05-095 se stejnými podmínkami pro prostorové uspořádání jako pro tyto 3 plochy; resp. ponechat vymezení veřejných prostranství dle platného ÚP.

změnou požadavků přípustného využití pro plochy označené v Návrhu SÚ.05-005, SÚ.05-009 a SÚ.05-095 týkajících se minimálního podílu parkovacích stání v rámci budov a v rámci jejich stavebního pozemku na 70% podle požadavků přípustného využití plochy smíšených obytných (B) ve aktuálně platném územním plánu. Nesouhlasí s vypuštěním možnosti umístit parkovací stání jako venkovní z přípustného využití Ploch SU (což vede k redukci užitných ploch pro bydlení).

Ad. a) V okolí Pozemků se nachází lokality s podstatně vyšší zástavbou, na kterou Záměry nebudou (při navrhovaném omezení výšek) moci reagovat.

Návrh na jednu stranu Lokalitu T.0501 zařazuje do funkčních ploch pro bytovou zástavbu, která má současně navazovat na velmi kompaktní zástavbu blízkého centra města směrem na jih od ní, ale na druhou stranu pro Pozemky stanoví značný podíl nezastavěné plochy a vysoký podíl zeleně, aniž by zohlednil sousedící park, který je plochou s téměř dominantním podílem zeleně. Park (v ploše RO.05-002) pak vytvoří přirozenou protiváhu Podatelem požadovaných úprav podmínek zástavby pro plochu T.0501 a umožňuje dosažení vyváženého vztahu mezi zastavěnými plochami a zelení. Požadovaná úprava podmínek prostorového uspořádání proto nepředstavuje ohrožení krajinných a přírodních hodnot prostředí.

Ad. b) Pozemky jsou tzv. brownfieldem, jehož zastavování je komplikované z důvodu existence starých zátěží. Podatel zdůrazňuje, že zde nerozporuje předpokládanou komunikační potřebu, ale umisťování pevně dané komunikace (resp. polohy křížení komunikací) do území, jehož podmínky zastavitelnosti dosud nebyly hlouběji prověřeny. Návrh neodůvodňuje, proč stanoví pro toto území přesné vymezení komunikací v rámci dopravní infrastruktury, když tím dochází k duplicitní úpravě vzhledem k obsahu Územní studie. Územní plán má určit celkové rozvržení dopravní infrastruktury, zatímco detailní umístění komunikací přísluší územní studii nebo regulačním plánu.

Pokud se během přípravy výstavby objeví nové skutečnosti nebo překážky, je možné dopravní řešení v Územní studii přiměřeně upravit, což umožňuje zachovat funkčnost a smysl stavebních záměrů. Naproti tomu i drobné změny pevného stanovení trasy a výšek komunikací Návrhem by si vyžádaly formálně, časově i finančně náročnější proces změny územního plánu.

Vymezení nových ploch pro místní komunikace uprostřed Pozemků s jejich křížením v nich v Návrhu nevychází ze zjištění přípravy stavebních záměrů Podatele. Umístění komunikací a jejich rozsah v Návrhu tedy nevychází z prověřených potřeb dopravní připojitelnosti budoucí zástavby.

Podatel tedy má za to, že stanovením přesné polohy nových komunikací, prodloužení stávajících a jejich vzájemného křížení se Návrhu dostává i do rozporu s právními předpisy, neboť:

bez dostatečného důvodu stanoví pro všechny tyto komunikace postavení veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění části Pozemků (a tím zasahuje do vlastnických práv Podatele nad nezbytnou míru i odůvodnění potřeby takového zásahu právě v této podobě);

Návrh je v této části zpracován v nepřípustném stupni podrobnosti, které přísluší jinými nástrojům územního plánování;

Je diskriminační, neboť neodůvodněně zatěžuje právě a jen Podatele. Přitom rozšíření dopravního obslužnosti ke komunikace na ulici Na Šibeníku, mohlo být řešeno mimo Pozemky, např. na pozemcích ve vlastnictví společnosti RP NEMOVIT s.r.o.

Ad. c) Zvýšení podílu na parkovacích stání na stavebních pozemcích budov ze 70 % na 90 % (s možností výjimečného snížení tohoto podílu na 70 % bez uvedení podmínek pro takové snížení) tak může podstatně snížit zastavěnou plochu stavebního pozemku budovami pro bydlení a zvýšit na něm zpevněnou plochu pro parkování.

Návrh je nedostatečně určitý, když nevymezuje konkrétní předpoklady pro mimořádné snížení povinného podílu parkovacích stání. Navrhované navýšení požadavků na zajištění parkování ve výstavbě (bez rozlišení na výstavbu na brownfieldu a na volné ploše – tedy bez zohlednění, že výstavba na brownfieldu klade vyšší nároky na realizaci výstavby, jak bylo vysvětleno výše) představuje nepřípustný zásah do vlastnického práva Podatele, které Návrh ani dostatečně nepoměřuje se zásahem do práv Podatele, a ani jej dostatečně nezdůvodňuje.

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění:

Ad. a) Podmínky prostorového uspořádání ploch SU.05-005, SU.05-009 a SU.05-095 se zásadně neliší od platného územního plánu, přičemž v souladu se zadáním změny vycházejí z evidované územní studii US-56 Fort Šibeniční vrch, která kapacity území a prostorovou návaznost zástavby a struktury podrobně prověřila. Vzhledem k tomu, že územní studie podrobněji prověřovala a zpřesňovala podmínky využití ploch platného územního plánu, tedy včetně vymezené plochy veřejné rekreace (parku), byla tato skutečnost ve studii, včetně stanovené zastavěnosti a podílu zeleně, logicky zohledněna. Pro podatelem požadované úpravy neexistuje žádný relevantní podklad, srovnatelný s územní studií.

Ad. b) Vymezení plochy veřejných prostranství PU.05-093 nijak nepředjímá přesné trasy či uspořádání komunikací v rámci veřejného prostranství, a odpovídá výše uvedené evidované územní studii, která prověřila mimo jiné návrh ulice ve směru z východu na západ, tak aby se území stalo prostupným a bylo rozděleno na stavební bloky v měřítku odpovídajícímu struktuře okolní zástavby. Vymezení veřejného prostranství jako veřejně prospěšné stavby je v souladu se základní koncepcí města čl. 6 odst. 1 b) územně zajistit základní potřeby veřejného zájmu, tj. rozvíjet veřejná prostranství, veřejné vybavení, prostupnost území a dopravní i technickou infrastrukturu. Jako veřejně prospěšná stavba pro dopravní infrastrukturu je plocha veřejných prostranství vymezena už v platném územním plánu, na tom se v trámci změny nic nemění. Přesnost vymezení plochy veřejného prostranství je dána přesností, respektive měřítkem územního plánu. Část dokumentace, přiložená Podatelem k připomínce, toto veřejné prostranství plně respektuje - není tedy zřejmé, co přesně je z hlediska dopravní obsluhy budoucí zástavby rozporován, ani to, v čem podatel spatřuje nepřístupný stupeň podrobnosti územního plánu. Navrhované pozemky RP Nemovit se nacházejí v ploše RO.05-002, kde by vymezení plnohodnotného veřejného prostranství zpřístupňujícího plochu smíšenou obytnou ovlivnilo také dochovanou strukturu nemovité kulturní památky fort Šibeniční vrch (rejst. č. ÚSKP 104985), což mimo jiné prověřila uvedená územní studie.

Ad. c) Rozporované podmínky mimořádného snížení uvedené v čl. 80, odst. 2 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 %)" nelze v principu konkrétně předjímat. Prokázání se vždy týká konkrétního záměru a konkrétního umístění a týká se pouze případných stání umožněných umístit mimo objekt. Požadavek na zajištění min. 70% potřeby stání v objektu, případně samostatném objektu, platí vždy. Možnost umístit veškeré parkování na terénu pro bytové domy není součástí podmínek přípustného využití ani u platného ÚP.

N.2.159 právnická osoba

(Sladkovského Garden s.r.o., č.j. SMOL/404148/2025)

Požaduje úpravu prvků regulačního plánu U.022 v bloku 022/01 následujícím způsobem - maximální zastavěnost navýšit z navrhovaných 40% na 45%

Připomínka byla zohledněna.

Odůvodnění:

Požadavek není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, navýšení zastavěnosti bloku 022/01 na 45% bylo prověřeno a hodnota upravena.

N.3 VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH PŘI OPAKOVANÉM VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY

N.3.1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/112846/2026)

Uplatňuje připomínku, jejíž smysl není zcela zřejmý, pravděpodobně navrhuje závaznou parcelaci v rámci prvků regulačního plánu U.033 v k.ú. Holice u Olomouce.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

N.3.2 fyzická osoba

(č.j. SMOL/144236/2026)

Uplatňuje připomínku k prvkům regulačního plánu U.015 v k.ú. Holice u Olomouce, konkrétně navrhuje posun hranice pozemku P01/05 2m od stěny stavby pro rodinnou rekreaci na pozemku parc.č. 677/5. Dále je připomínka věcně shodná s připomínkou č. 148 uplatněnou v rámci veřejného projednání.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

N.3.3 3 fyzické osoby

(č.j. SMOL/156939/2026)

Uplatňují připomínku, ve které požadují zařazení pozemků parc.č. 700/8 a 732/11 v k.ú. Nemilany do ploch bydlení.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

N.3.4 fyzická osoba

(č.j. SMOL/157399/2026)

Jako vlastník dotčeného pozemku parc.č. 1040/13 k.ú. Slavonín uplatňuje nesouhlasnou připomínku k zastavitelné ploše pro tzv. Technopark v lokalitě 30, včetně souvisejícího návrhu plochy lesní. Nesouhlasí s podmíněním rozvoje výsadbou lesa, považuje posouzení vlivů na životní prostředí za nedostatečné, poukazuje na chybějící konsenzus mezi dotčenými orgány a nevyřešené majetkoprávní vztahy.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží. V rámci souboru změn č. X/2A není v předmětném území navrhována žádná změna.

N.3.5 fyzická osoba

(č.j. SMOL/157541/2026)

Jako vlastník pozemků parc. č. 416/25, 416/30, 416/30 k.ú. Povel žádá o navrácení pozemků do plochy smíšené obytné. Návrh znehodnocuje pozemky, záměrem vlastníků je na pozemcích stavět.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

N.3.6 fyzická osoba

(č.j. SMOL/157547/2026)

Shodná s připomínkou č. 5

Připomínka nebyla zohledněna.

Odůvodnění: viz připomínka č. 5

N.3.7 právnická osoba

(Projekt Kašparova s.r.o., č.j. SMOL/158997/2026)

Jako vlastník pozemků parc. č. 432/9, 432/109, 432/110, 432/11 k.ú. Hejčín sděluje, že v dané lokalitě připravuje záměr bytového domu. Dále navrhuje optimalizaci pěší prostupnosti území tak, aby byla zachována její funkce, avšak s důrazem na kvalitu, bezpečnost a vhodné začlenění do budoucího obytného prostředí. Jedná se zejména o úpravu trasy a šířky průchodu.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka je nekonkrétní, a netýká se podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

N.3.8 fyzická osoba

(č.j. SMOL/158701/2026)

Nesouhlasí s vypuštěním územní rezervy UR-27, požaduje primárně překlopení lokality UR-27 do ploch pro bydlení, případně zachování územní rezervy.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

N.3.9 fyzická osoba

(č.j. SMOL/158704/2026)

Nesouhlasí s vypuštěním územních rezerv UR-26, UR-27 a UR-51, požaduje jejich zachování.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

N.3.10 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/160237/2026)

Jako vlastníci pozemků parc.č. st. 868, parc.č. st. 2550, parc.č. 1023 k.ú. Nová Ulice podávají následující připomínky:

Požadují podmínit využití ploch SU.15-197, SU.15-198, SU.15-199, SU.15-200, SU.15-133, RO.15-201, PU.15-202, DU15.-136, DU.15-183 v rámci plochy T.1512 uzavřením plánovací smlouvy, zejména s přihlédnutím k vybudování kapacitně vyhovující komunikace pro budoucí zástavbu plochy. V dotčených plochách je plánována rozsáhlá výstavba, která svými parametry odpovídá novému městskému subcentru. Vznik subcentra s sebou nese vysoké nároky na zajištění dopravní obslužnosti a vybudování DI a TI. V rámci návrhu mimo jiné došlo ke změně dopravního napojení, a to vypuštění navrhované VPS hlavní páteřní komunikační sítě z pozemků vlastníka. Není záruka, že navržená komunikace bude realizována. V případě, že by komunikace nebyla realizována, bylo by veškeré dopravní zatížení směřováno do Balcárkovy ulice. Jak už stávající stav ukazuje, nelze souhlasit se závěrem, že ulice Balcárkova je schopna přenést veškerou dopravní zátěž generovanou novou zástavbou.

Nesouhlasí s maximální výškou zástavby 14/18 m v ploše SU.15-197, SU.15-198 a SU.15-199 a žádají, aby v těchto plochách byla umožněna pouze zástavba do výšky 5/7 m. Zástavba ve stabilizované ploše SU.15-138 je historicky stabilizovaná, nacházejí se zde pouze převážně jednopodlažní RD s klidovým zázemím zahrad. Umístěním bytových domů s maximální výškou 14/18 m do bezprostřední blízkosti stávající zástavby dojde k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva podatelů a veřejného subjektivního práva na zachování kvality prostředí a bydlení.

Nesouhlasí s podmínkou plánovací smlouvy v ploše 15-082, a žádají, aby byl tento požadavek vypuštěn. Tato podmínka je stanovena s odůvodněním, aby nebylo bráněno ve výstavbě, což považují za naprosto vymykající se ochraně vlastnického práva. Obsah vlastnického práva právnické osoby investora je naprosto totožný s obsahem vlastnického práva fyzické osoby. V návrhu změny není nijak zdůvodněno, jak by měli vlastníci pozemků v ploše SU.15-082 bránit v zástavbě sousední plochy. Jedná se o malé pozemky, jejichž potenciál k zastavění odpovídá výstavbě max. 4 RD, která nemůže ohrozit zástavbu sousední plochy. Nezbytnost podmínky plánovací smlouvy nebyla řádně odůvodněna a prokázána.

Pro úplnost uvádějí, že nadále trvají na svých připomínkách uplatněných při prvním veřejném projednání.

Změny jsou porušením principu proporcionality, porušením zákazu libovůle a diskriminace. Pro změny neexistuje zjevný a naléhavý veřejný zájem, jak plyne i z judikatury NSS.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Ad 1: Jedná se o území jednoho investičního záměru realizovaného jedním developerem, pro které byla pořízena evidovaná územní studie US-11 Nová Ulice – Cihelna Olomouc. Dle studie, části B.4.2. – dopravní napojení ulice Balcárkova je po navržených úpravách schopna přenést veškerou dopravní zátěž generovanou novou zástavbou, a to i v kontextu rozvoje celého širšího území s nově navrhovanými plochami SU. Jelikož se zde nejedná o koordinaci různých vlastníků a sdružování finančních prostředků pro realizaci zástavby lokality Cihelna, vyhodnotil zadavatel změny ÚPO č.X/2A požadavek na podmíněnost návrhu ploch SU.15-197, SU.15-198, SU.15-199, SU.15-200 a SU.15-133 plánovací smlouvou jako nadbytečný. Plocha RO.15-201 je plochou rekreace na oddechových plochách a plochy PU.15-202, DU15.-136, DU.15-183 slouží primárně pro umístění místních obslužných komunikací, tedy obslužnou dopravu jako takovou samy negenerují.

Ad 2: Lokalita cihelny byla v platném ÚP vymezena jako jedna plocha smíšená obytná (15/113P), se stanovenou maximální výškou zástavby 13/17 m. Aktuálně stanovená maximální výška 14/18 m je tedy pouze o 1 m vyšší - jedná se o obecné navýšení výškových hladin, které neumožní navýšení podlažnosti a tedy ani kapacity zástavby, ale umožní její kvalitnější stavebně technické provedení (např. vyšší světlé či konstrukční výšky), či lepší začleněné do terénu v případě náročnějších terénních podmínek. Toto navýšení tedy z hlediska zásahu do kvality bydlení představuje oproti platnému územnímu plánu naprosto marginální rozdíl. Navíc výše zmíněná evidovaná územní studie ÚS-11 Nová Ulice – Cihelna Olomouc mimo jiné prověřila a zpřesnila výškovou regulaci ploch právě ve vztahu ke stávající stabilizované zástavbě. V bloku F (plocha SU.15-197 dle změny) studie stanovuje výšku 13/17m, která je směrem k nižší zástavbě plochy SU.15-138 odstupňovaně snížena až na max. 10 m na severní straně bloku navazující na stávající RD. Současně studie stanovuje i stavební hranici na severní straně bloku F, tak aby byl zajištěn náležitý odstup od stávajících RD. Takto podrobná regulace je mimo podrobnost územního plánu, nicméně územní studie je neopomenutelným podkladem pro rozhodování o změnách v území.

Ad 3: Důvody pro vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou uvedeny v kapitole I.14 odůvodnění. Plánovací smlouva je nástroj, který umožňuje obcím a investorům (stavebníkům) vzájemně se dohodnout na podmínkách realizace stavebního záměru, zejména pokud jde o vybudování a financování veřejné infrastruktury potřebné pro daný projekt. Uzavření takové smlouvy přináší několik výhod: jasné vymezení závazků, finanční a právní jistotu, zrychlení povolovacích procesů. V daném území je podmínka stanovena především z důvodu majetkoprávního, kdy pro účelnou zástavbu území je nutná dohoda většího množství vlastníků pozemků jak na urbanistickém řešení plochy Z 1506, tak na finančním podílu na vybudovaní potřebné veřejné infrastruktury.

Ad 4: Připomínky uplatněné v rámci veřejného projednání jsou řádně vyhodnoceny v příslušné kapitole odůvodnění.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil připomínky a ve vztahu k ploše SU.15-138 porušení principu proporcionality, porušení zákazu libovůle a diskriminaci neshledává. Návrh ploch využití SU.15-197, SU.15-198, SU.15-199, SU.15-200, SU.15-133, RO.15-201, PU.15-202, DU15.-136, DU.15-183 v rámci plochy T.1512 byl řádně prověřen evidovanou územní studií US-11, která dle § 67 zákona č. 283/2021 Sb, v platném znění (stavební zákon) slouží jako odborný podklad pro pořízení změny ÚPD a pro rozhodování v území.

N.3.11 fyzická osoba

(č.j. SMOL/166587/2026)

Nesouhlasí s vymezenou polohou hranice mezi plochami SU.13-033 a SU.13-032 na pozemku parc. č. 55, k.ú. Povel. Návrh Souboru změn č. X/2A ÚP Olomouc zvětšuje rozsah plochy SU.13-033 (Teichmannova) s přísnějšími regulativy (bloková struktura, nižší výškové limity 10/14 m) na úkor plochy SU.13-032 (Peškova) s mírnějšími regulativy (sídlištní volná struktura, vyšší výškové limity 13/17 m).

Připomínka je věcně shodná (nesouhlas se změnou navrhovaným vedením hranice mezi plochami SU.13-033 a SU.13-032) s připomínkou podanou pod č.j. SMOL/403122/2025 (připomínka č. 131) v rámci veřejného projednání v srpnu 2025. Doplněno je zdůvodnění požadavku ve vztahu k RP Teichmannova – Peškova a jeho případné budoucí změně (doplnění stavební čáry směrem k ulici Peškova) včetně rozporování vymezení lokality jako stabilizované plochy a návrh na úpravy řešení. Navrhováno je, aby pořizovatel a Zastupitelstvo města Olomouce:

upravili hranici mezi plochami SU.13-032 a SU.13-033 tak, aby celý můj pozemek parc. č. 55 v k. ú. Povel spadal do plochy SU.13-032 (sídlištní volná struktura, max. výška 13/17 m), případně

alespoň zachovali rozsah plochy SU.13-032 na mém pozemku v rozsahu podle dosavadního územního plánu a nezužovali ji ve prospěch SU.13-033, nebo

při zachování hranice ploch zmírnili regulativ plochy SU.13-033 na mém pozemku tak, aby výškové limity a intenzita využití byly srovnatelné s plochou SU.13-032.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

N.3.12 právnická osoba

(STAFOS – REAL, s.r.o., č.j. SMOL/166719/2026)

Žádá o posun stavební čáry na sever o 5m v lokalitě PRP U.011 (Slavonín – Topolovka)

Žádá o návrat výšky zástavby 15/15 m. Odstoupené podlaží na sever přináší jen komplikace pro samotný dům (jádro, terasy na sever) a okolí nepřináší žádné benefity.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Ad.1: Připomínka je věcně shodná s částí připomínky uplatněné v rámci veřejného projednání v srpnu 2025 pod č.j. SMOL/399589/2025 (připomínka č. 47), která nebyla zohledněna. Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

Ad.2: Připomínka není zohledněna. Snížení maximální výšky zástavby z 15/15 m v návrhu pro veřejné projednání 08/2025 na 11/15 m v rámci návrhu pro opakované veřejné projednání pro plochy SU.28-164, SU.28-076 a SU.28-080 bylo navrženo na základě částečného zohlednění připomínek obdržených v rámci veřejného projednání pod č.j. SMOL/403718/2025 (připomínka č. 107) a č.j. SMOL/402372/2025 (připomínka č. 108). Výška 11/15 odpovídá výškové hladině

platného územního plánu (10/14 m), s obecným navýšením o 1 m, které neumožní navýšení podlažnosti, a tedy ani kapacity zástavby, ale umožní její kvalitnější stavebně technické provedení (např. vyšší světlé či konstrukční výšky).

Výšková regulace, požadující řešení nejvyššího podlaží formou šikmé střechy nebo ustupujícího podlaží pod úhlem 45°je jednotně uplatněná koncepce ploch smíšených obytných na celém území města, a z připomínky nevyplývají žádné důvody, proč by dané plochy měly představovat výjimku. Využití dvou výškových hladin zajišťuje optické snížení bytového domu, a umožňuje zástavbu, která je v souladu s charakterem stávající zástavby, princip vztahující výšku zástavby a ustoupené podlaží vůči přilehlému veřejnému prostranství je stanoven obecně, bez ohledu na orientaci ke světovým stranám. Řešení vlastního stavebně-technického řešení objektu je mimo podrobnost územního plánu, ten stanovením maximální výšky zástavby 11/15 m nijak nepředurčuje nutnost využití ustoupeného podlaží s terasami.

N.3.13 právnická osoba

(atelier-r. s.r.o., č.j. SMOL/168434/2026)

Připomínka se týká návrhové plochy T.0505, konkrétně ploch SU.05-044, RO.05-045. Pro zmíněné plochy je aktuálně zpracovávána územní studie. V území je záměr vlastníka pozemků na výstavbu bytového domu s doplňkovou komerční funkcí. Na základě rozpracovanosti územní studie navrhuje:

posun hranice mezi plochami SU.05-044 a RO.05-045 – posun východním směrem dle grafické přílohy. Při návrhu řešení území vycházíme z hmoty Staroměstských kasáren, které jsou dominantní a určující hmotou v celém území. Navržená hmota bytového domu nemůže jinak, než na tuto hmotu reagovat, a to jak svou strohostí, tak svými rozměry. Proto bytový dům navrhujeme jako solitérní nečleněný blok, který je protipólem, protiváhou hmoty kasáren a jeho délka je od hmoty kasáren odvozena.

změnu výškové regulace na ploše SU.05-044 z 13/17m na 14/18m. Úprava regulované výšky není vedena snahou o navýšení podlažnosti (to by ani nebylo reálné), ale o optimalizaci výškového řešení nové zástavby v souladu s moderními požadavky na výstavbu. Na sousední ploše SU.05-043 je stanovena výšková regulace 14/18m, která umožňuje optimálnější a racionálnější návrh zástavby z pohledu výškového řešení. S touto regulací bychom chtěli sjednotit i regulaci výšky na ploše SU.05-044.

ponechání parametrů max. zastavitelnosti, a minimálního zastoupení zeleně obou ploch dle aktuálního návrhu UP

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

N.3.14 2 právnické osoby

(FARMAK, a.s., FARMAK MORAVIA, a.s., č.j. SMOL/168135/2026)

Nesouhlasí s vymezením návrhové plochy T.0716 s funkčním využitím smíšené obytné všeobecné (SU) a žádají, aby byl návrh upraven tak, aby na pozemcích byla ponechána plocha s funkčním využitím OV, obdobně jako tomu bylo v předchozím ÚP.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

N.3.15 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/168393/2026)

Připomínka se týká vymezení plochy PU.13-196. Navržená pozemní komunikace ukládá vlastníkům zjevně nepřiměřenou zátěž, neboť tato je navržena, vyjma marginální východní části, výhradně na dotčeném pozemku č. 1 (parc. č. 531/1, k.ú. Slavonín) a na dotčeném pozemku č. 2 (parc. č. 531/2, k.ú. Slavonín) (povinnost strpět na svém pozemku plochu pozemní komunikace tak dopadá na jednoho vlastníka), a nad to přímo na hranici těchto dvou pozemků. Vlastníci v tomto případě zdůrazňují extrémní nerovnost rozložení břemene (dopad na jednoho vlastníka a zároveň zatížení dvou jeho pozemků) jakožto indicii zjevné nepřiměřenosti a diskriminačního dopadu ve smyslu judikatury k opatřením obecné povahy. Nad to však umístněním pozemní komunikace přímo mezi dotčené pozemky v rámci změn návrhu Souboru změn č. X/2A ÚP Olomouc, tj. přepracováním Souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc, došlo k intenzivnějšímu zásahu do vlastnického práva vlastníků, aniž by z dokumentace změny územního plánu vyplýval odpovídající veřejný zájem, který by takové zhoršení odůvodňoval. V daném případě přepracováním Souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc, co do plochy PU.13-196 došlo k tomu, že navržená komunikace zatěžuje téměř výhradně pozemky vlastníků, a navíc je vedena přímo mezi dotčenými pozemky, čímž dochází k zásadnímu snížení jejich využitelnosti a ekonomické hodnoty. Tento zásah je neúměrný, neboť existují varianty, které by sledovaný cíl dopravního napojení umožnily při menším zásahu do práv vlastníků, například vedením komunikace po hranici pozemku nebo jejím rozdělením mezi více dotčených vlastníků, je nutné tyto v rámci procesu územního plánování preferovat. V důsledku přepracování návrhu tak došlo k reálnému znehodnocení pozemků, neboť vedení komunikace přímo mezi dotčenými pozemky znemožňuje jejich efektivní využití a fakticky je rozděluje na dvě menší části s omezenou funkční provázaností, které samostatně často nesplňují požadavky na racionální umístění staveb ani efektivní urbanistické řešení. Takové rozdělení výrazně komplikuje zastavitelnost a současně vede k neefektivnímu využití zbytkových ploch, které mohou být svou velikostí či tvarem obtížně využitelné nebo zcela nezastavitelné. Vedení komunikace mezi dotčenými pozemky tak objektivně snižuje jejich tržní hodnotu, neboť omezuje rozsah možné zástavby, zvyšuje náklady na budoucí uspořádání území, snižuje flexibilitu dispozičního řešení a vytváří méně atraktivní urbanistickou strukturu ve srovnání s variantou, kdy je dopravní infrastruktura vedena po hranici dotčeného pozemku č. 1 a umožňuje jeho kompaktní a ekonomicky efektivní využití.

Vlastníci tak s ohledem na výše uvedené skutečnosti navrhují, aby pořizovatel změny územního plánu přehodnotil vymezení plochy PU.13-196 a zvolil řešení respektující zásadu proporcionality a minimalizace zásahu do vlastnických práv, a to tak, že:

buď pozemní komunikaci z dotčených pozemků zcela vypustí,

nebo trasování pozemní komunikace rozdělí i na pozemky dalších vlastníků tak, aby nedocházelo k jednostrannému zatížení,

nebo minimálně navrátí vedení pozemní komunikace na severní hranici dotčeného pozemku č. 1 podle předchozí verze návrhu, tj. v rozsahu a umístění dle Souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc, která představovala výrazně méně zatěžující variantu.

Vlastníci tedy souhlasí s umístěním pozemní komunikace na dotčených pozemcích, ale v rozsahu a umístění dle původního návrhu, tj. v rozsahu a umístění dle Souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc z 06/2025.

Vlastníci nesouhlasí s navrhovaným snížením maximální výšky zástavby na 11/15 m. Navržené snížení výšky zástavby představuje nepřiměřené omezení využití území bez dostatečného odborného zdůvodnění. Dochází tím k omezení možnosti efektivního využití zastavitelných ploch, což je v rozporu s principy hospodárného využívání území.

Požadují:

• zachovat stávající maximální výšku zástavby, případně

• stanovit vyšší limity odpovídající charakteru a potenciálu území,

• případně doplnit regulaci o individuální posuzování výšky zástavby v rámci konkrétních záměrů.

Připomínka byla zohledněna částečně

Odůvodnění:

Ad.1: Připomínka je zohledněna, návrh bude upraven do podoby dle dokumentace projednané v rámci veřejného projednání v 08/2025. Rozpracovaná studie území prověřila původní trasu veřejného prostranství jako nejreálnější z hlediska majetkoprávního uspořádání území.

Ad.2: Připomínka nebyla zohledněna. Snížení výšky vyplynulo v rámci veřejného projednání návrhu souboru změn X/2 z požadavku na zohlednění prostorového uspořádání stávající zástavby ve stabilizované ploše SU.13-071. V souladu s definováním parametrů prostorového uspořádání na základě charakteristik stávající zástavy (PV – výška stavby nepřekročí převažující výšku stávající zástavby v ploše) u stabilizovaných ploch v rámci celého území města, je pro plochu SU.13-071 nahrazena maximální výška zástavby 13/17 m, výškou PV. Stávající zástavba plochy je tvořena nízkopodlažní zástavbou rodinných domů. Původně navrhovaná výška 14/18 sousední plochy SU.13-207 by tedy znamenala značné převýšení vzhledem k výšce v ploše SU.13-071. Tato výška proto byla upravena z původně navržených 14/18 na 11/15 m, čímž bude zajištěn plynulý přechod zástavby zastavitelné plochy Z.1303 vůči stávající zástavbě. Viz. také vypořádání připomínky podané pod č.j. SMOL/405181/2025 (připomínka č. 98).

N.3.16 právnická osoba

(TSR Czech Republic s.r.o., č.j. SMOL/169661/2026)

Podává připomínku věcně shodnou s připomínkou uplatněnou při veřejném projednání, viz připomínka č. 71, č.j. SMOL/404349/2025.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

N.3.17 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/169890/2026)

Podávají připomínku ke zrušení územní rezervy UR-29, věcně shodnou s připomínkou uplatněnou při veřejném projednání, viz připomínky č. 35, č.j. SMOL/251280/2022, a č. 36, č.j. SMOL/251276/2022.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

N.3.18 fyzická osoba

(č.j. SMOL/169932/2026)

Podává připomínku věcně shodnou s připomínkou uplatněnou při veřejném projednání, viz připomínka č.110, č.j. SMOL/403174/2025. Žádá o písemné sdělení konkrétního záměru města na pozemku v jejím soukromém vlastnictví. Dále poukazuje na nesoulad mezi jednotlivými částmi ÚP, řešícími dočasnost garáží, kdy v jednom bodě je uvedena dočasnost 5 let, v jiných bodech 6 let.

Připomínka byla částečně zohledněna

Odůvodnění:

Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží. Chyba v textové části odůvodnění byla opravena.

N.3.19 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/169937/2026)

Podávají připomínku týkající se ploch SU.28-189 a 28-085, navrhují tyto plochy rozdělit tak, jak byly řešeny v dokumentaci pro veřejné projednání. Část návrhové plochy SU.28-085 je již stabilizovaná.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Uvedené plochy byly vyčleněny do samostatné změny ÚP X/2 E, jejich řešení tudíž není součástí změny č. X/2A. Připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

N.3.20 právnická osoba

(JAMAPA Invest s.r.o., č.j. SMOL/169938/2026)

Uplatňuje připomínku k návrhu ploch SU.22-057, 22-034 a PU.22-058 v k.ú. Radíkov.

Jako vlastník pozemků parc.č. 312 k.ú. Radíkov nesouhlasí s navrhovaným řešením vedení plochy PU.22-058. Dlouhodobě požaduje vést komunikaci pro novou výstavbu, resp. plochu PU.22-058 jako okruhovou, tuto připomínku uplatnil již v žádosti o změnu územního plánu i v připomínce ve veřejném projednání. Je přesvědčen, že není žádný důvod, který jemu navrhovanému řešení brání, naopak opakovaně předkládá důvody, proč jiné napojení na

pozemní komunikace není možné. Z toho plyne nepřiměřenost řešení a nezákonný zásah do práv vlastníka. Pokud město akceptuje novou výstavbu, nemůže pomíjet nutnost napojení na síť pozemních komunikací, resp. nemůže apriori zamítnout napojení na existující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která je nadto v jeho vlastnictví, a odkázat vlastníka na řešení, které dle dostupných podkladů není reálné. Kromě výše uvedeného vlastník namítá to, zda vůbec musí být územním plánem závazně stanoveno vedení přístupových komunikací, potažmo komunikace jako veřejného prostranství (tak, jak je to zanesené v platném územním plánu, resp. v řešeném návrhu jeho změny pro veřejné projednání, resp. opakované veřejné projednání). Z povahy věci je vlastník povinen při přípravě lokality pro RD zajistit přístupy dle zákonných požadavků, je také logické, že bude navazovat na veřejně přístupné pozemní komunikace, které jsou již nyní určeny veřejnému užívání (jak z pohledu územního plánu, tak z pohledu praxe), tj. na komunikaci města. Umístění veřejného prostranství v tomto případě přímo v územním plánu má význam zejména tehdy, pokud chce město zajistit nějakou provázanost území. To však z návrhu změny územního plánu bezprostředně neplyne, resp. město tak s ohledem na výše uvedené v konečném důsledku nečiní (viz připomínky výše a nesouhlas Lesů ČR), a to přestože v textové části hovoří o Systému veřejných prostranství, kdy systém veřejných prostranství má být zajištěn Koncepcí prostupnosti a obsluhy území (čl. 49).

Nové řešení komunikace jako veřejného prostranství - plochy PU.22-058 předložené pro opakované veřejné projednání nijak neřeší výše popsaný problém (nemožnost napojení dopravní sítě na pozemek Lesů ČR), nepřiměřeně zasahuje do vlastnických práv a diskriminuje vlastníka (v postavení stavebníka).

Dále žádá, aby plochy SU zahrnovaly v přípustném využití výslovně pozemky pro dopravní infrastrukturu. Pro uvedené plochy stanoví územní plán v rámci přípustného využití veřejná prostranství, mezi něž řadí také ulice. Uvedené zúžení na veřejná prostranství však může prakticky blokovat jinou potřebnou dopravní infrastrukturu v zastavitelných plochách SU. Takový přístup je nepřiměřený.

Zásadně nesouhlasí s existencí plochy RO.22-059 jako takové. Vzhledem k tomu, že nové vedení veřejného prostranství plochu rozděluje napůl, zcela tím likviduje její původní účel. Tj. sám projektant, respektive město naznačuje, že potřeba plochy je zbytečná, resp. vůbec neexistuje. Plochy RO mají účel zajištění každodenní rekreace obyvatel a zajištění funkce veřejného prostranství se zelení pro okolní navrženou zástavbu. V dané lokalitě se jedná o příměstskou oblast venkovského typu, kde je oddechová funkce plněna okolní krajinou a přírodou. Nově umístěný park zde nemá opodstatnění a je nadbytečný, natož při variantě, kdy ho protíná komunikace (byť formou veřejného prostranství). Vymezení plochy RO 22.059 zjevně navazuje na platné znění územního plánu a na vyhlášku č. 501/2006 Sb. (o obecných požadavcích na využívání území), která požadovala na stanovenou plochu výstavby plochu veřejného prostranství o stanovené minimální výměře. Tento požadavek však již není relevantní. Vyhláška č. 146/2024 Sb. stanoví parametry pro veřejná prostranství odlišným způsobem.

To, že návrh územního plánu setrvává na požadavku vymezení rekreační plochy na dotčeném pozemku vlastníka, nadto tento přístup řádně a konkrétně neodůvodňuje, zasahuje zcela nepřiměřeně a diskriminačně do vlastnického práva.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

Ad 1: podstatnou úpravou, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, byl posun plochy veřejného prostranství PU.22-058, vymezené již v platném územním plánu. Připomínka nicméně zpochybňuje nikoliv posun veřejného prostranství JZ směrem, ale jeho propojení s plochou veřejného prostranství PU.22-045. Na tomto principu se oproti platnému územnímu plánu nic nemění, a připomínka se tedy netýká projednávaného řešení. Dále viz odůvodnění připomínky č. 136, č.j. SMOL/402639/2025.

Ad 2: podmínky využití ploch SU nejsou předmětem opakovaného projednání, připomínka se netýká podstatné úpravy, tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží.

Ad 3: Plocha veřejné rekreace, respektive rekreace na oddechových plochách, je v dané poloze vymezena již v platném územním plánu. Část připomínky, která nesouhlasí s vymezením této plochy, se tedy netýká podstatné úpravy (ani samotné změny), tudíž se k ní dle § 103 odst. 3 stavebního zákona nepřihlíží. Jedinou změnou oproti platnému územnímu plánu je rozdělení plochy rekreace na 2 části, k žádnému novému zásahu do vlastnického práva tedy nedochází. Posunem uličního veřejného prostranství se původní plocha rekreace na oddechových plochách sice rozdělí na 2 menší plochy, velikost každé z nich nicméně bude cca 700 m2, což je dostatečná velikost na to, aby každá z ploch mohla plnit samostatně svoji funkci (např. dětské či jiné hřiště, parčík s posezením..). Případná komunikace, obsluhující přilehlou rezidenční lokalitu, současně nebude bariérou, která by bránila i případnému využití parkové plochy jako jednoho funkčního celku.

N.3.21 34 fyzických osob

(č.j. SMOL/169942/2026)

Nesouhlasí s rozdělením plochy veřejné rekreace RO.22-059 na 2 menší plochy – RO.22-059 a RO.22-072, a s posunem plochy veřejného prostranství PU.22-058 JZ směrem. Jsou přesvědčeni, této změna povede ke zhoršení situace v dané lokalitě, když:

navrhované umístění, vedení, resp. průběh obslužné komunikace k budoucí rezidenční zástavbě

de facto výrazně navýší počet budoucích staveb v dané lokalitě oproti stávající (platné) podobě územního plánu,

rozdělí plochu veřejné rekreace tak, že vzniknou dvě menší plochy veřejné rekreace, o jejichž efektivní a praktické využitelnosti v dané lokalitě lze vážné pochybovat,

navrhované změny dle Návrhu ÚP nejsou v souladu s principy územního plánování, nejsou náležitě odůvodněny, nejsou činěny ve veřejném zájmu a mohou do budoucna přinést řadu komplikací stávajícím i budoucím obyvatelům dané lokality.

Nynější návrh nevnímají jako kompromis mezi stávající podobou územního plánu a požadavky vlastníka nemovitostí v dané lokalitě, ale jeho ústupek nadepsaného orgánu tomuto vlastníkovi, když je zde dána důvodná obava, že dalšími postupnými návrhy vlastníka a podobnými ústupky ze strany správního orgánu vlastník nakonec prosadí navrhované změny v podobě svého původního návrhu.

V odůvodnění územního plánu je uvedeno: Rozvoj zástavby v příměstských sídlech (…, Radíkov,…) vychází z následujících zásad: … vytvořit jasné a harmonické ukončení zástavby směrem ke krajině, tj. „obehnání“ sídla veřejnou komunikací se vzrostlou zelení (reminiscence na záhumenní cesty) a tím rozvinout mimo jiné krajinný ráz daného území. S takto jasně

vymezeným a srozumitelným cílem územního plánování se obyvatelé dané lokality Radíkov Pod Bořím, kteří mají možnost vnímat okolí svého bydliště, plně ztotožňují.

Nyní předkládaný návrh by však situaci v dané lokalitě změnil tak, že obslužná komunikace k budoucí rezidenční zástavbě by nevedla po hranici výše zmíněných ploch, nýbrž by měla vést středem nyní nezastavěné plochy SU.22-034, což zcela zjevně kontrastuje a koliduje z výše citovaným odůvodněním dosavadního územního plánu.

Nadto by vedení komunikace dle nynějšího Návrhu ÚP znamenalo zřejmé rozdělení této plochy na dvě části. V takovém případě by bylo na místě důvodně očekávat, že budoucí zástavba by probíhala po obou stranách ulice vytvořené požadovanou komunikací, tedy v dané lokalitě by došlo k dvojnásobné rezidenční zástavbě oproti stávajícímu územnímu plánu, a tedy jednoznačně i k výraznému zvýšení dopravní zátěže v ulici Na Pevnůstce. Návrh ÚP jednoznačně povede ke zvýšení počtu stavebních parcel v doposud nezastavěné části dotčené lokality v Radíkově. Zvýšení počtu stavebních parcel navrhovaným rozdělením by vedlo procentuálně k významnému navýšení uvažovaného rozvoje městské části, který však nemusí být žádoucí, a to mimo jiné či především z důvodů uváděných v této připomínce. Jestliže by měla v důsledku změny vedení obslužné komunikace dle Návrhu ÚP dvojnásobně narůst plánovaná / očekávaná rezidenční výstavba, mají reálné obavy, zda stávající infrastruktura (vodovod, kanalizace, ČOV aj.) takový nárůst nových obyvatel pojme. I stávající územní plán počítá s nárůstem počtu obyvatel městské části Radíkov v rozsahu daleko nižším, než jaký by bylo možné legitimně očekávat při realizaci rezidenční výstavby v rozsahu Návrhu ÚP (tedy dvojnásobně). Ostatně již současní obyvatelé ulice Pod Bořím, kteří zde žijí nejdéle, pozorují např. postupný pokles tlaku vody v průběhu rozšiřování stávající rezidenční výstavby v ulici Pod Bořím. Z aktuálního Návrhu ÚP naprosto nevyplývá, že by se těmito důsledky pořizovatel Návrhu ÚP zabýval, resp. že (a jak) se s nimi náležitě vypořádal.

Za neúčelné považují Zmocnitelé rozdělení plochy veřejné rekreace RO.22-059 v zásadě s tím, že navrhovaným rozdělením (bez vyjevení jakékoli další koncepce konkrétního využití takto rozdělených ploch) vzniknou plochy sice dvě, zato samostatně výrazně menší, o jejichž potenciálu efektivního využití k zamýšleném rekreačnímu záměru mají vážné pochybnosti. Ani v tomto případě nebylo toto rozdělení, podle názoru Zmocnitelů, pořizovatelem Návrhu ÚP náležitě odůvodněno.

Až do Návrhu ÚP v podobě návrhu Souboru změn č. X/2A nebylo odůvodněně návrhům vlastníka dotčených nemovitostí na plochách SU.22-034 a RO.22-059 vyhověno. V mezidobí do vypracování Návrhu ÚP nedošlo k žádným změnám, resp. nevyplynuly žádné nové skutečnosti, které by jakkoli opodstatňovaly odklon nadepsaného orgánu od stávající a platné podoby územního plánu k Návrhu ÚP ve prospěch požadavků vlastníka nemovitostí. Z Návrhu ÚP není naprosto zřejmé, jaké důvody vedly nadepsaný orgán k tomu, že nikoli nepodstatným způsobem svůj pohled na danou lokalitu změnil, a to způsobem téměř odpovídajícím požadavkům vlastníka nemovitostí v dané lokalitě, a zároveň způsobem významně se lišícím od předchozího vlastního přístupu nadepsaného orgánu, který změny navrhované vlastníkem nemovitostí odmítal připustit a do územního plánu začlenit. Postup nadepsaného orgánu při přípravě Návrhu ÚP je proto nepředvídatelný, neodůvodněný a navrhovaná změna v podobě Návrhu ÚP je proto nepřezkoumatelná.

Jak vyplývá z výše uvedeného odůvodnění, stávající podoby územního plánu i z Návrhu ÚP, v dané lokalitě Pod Bořím nejspíše dojde v budoucnu k další rezidenční výstavbě. Z Návrhu ÚP však není patrné, že by se jeho pořizovatel jakkoli podrobněji zabýval okolnostmi a parametry této budoucí výstavby, tedy že by např. zvažoval možnosti a podmínky uzavření plánovací smlouvy, prověrku regulačním plánem, potažmo územní studií s řešením celkové koncepce budoucí zástavby, parcelací a prostorovým uspořádáním území, kapacitními dopady na dopravní a technickou infrastrukturu, kanalizace, hospodaření se srážkovými vodami, environmentálních limitů atd. I v tomto kontextu, jak již bylo řečeno výše, mají důvodnou obavu, že dalšími postupnými návrhy vlastníka nemovitostí v dané lokalitě, jakož i případnými dalšími ústupky ze strany správního orgánu vlastník nakonec prosadí navrhované změny v podobě svého původního návrhu.

Připomínka nebyla zohledněna

Odůvodnění:

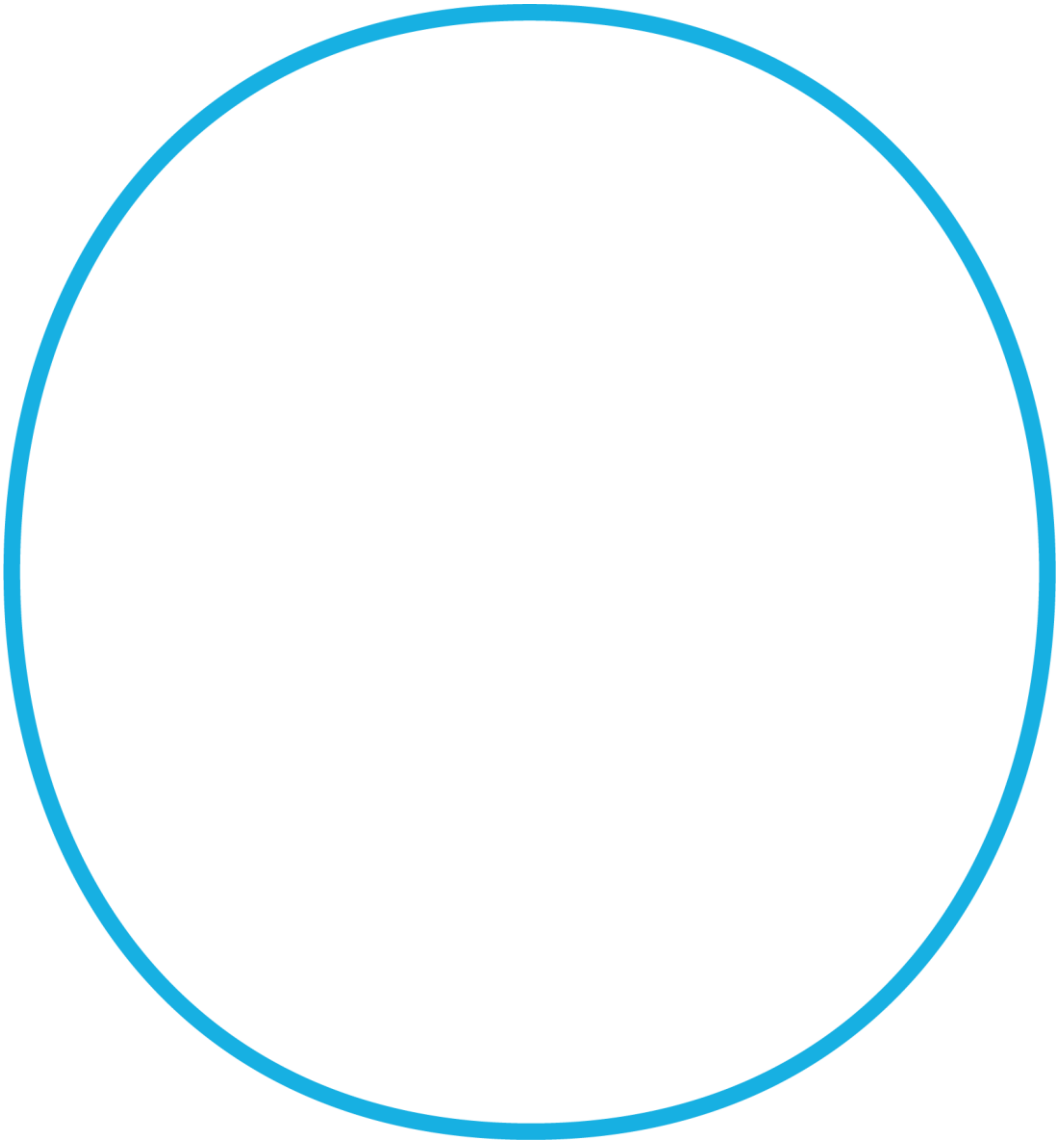
Úprava návrhových ploch v lokalitě Pod Bořím je kompromisem, který na jedné straně zachovává odpovídající prostupnost územím, možnost dvou napojení lokality na místní komunikaci, a navržený park podél ulice Pod Bořím (která je „rekreačně frekventovanou“ pěší i cyklistickou trasou k Fortu II Radíkov, a park tak bude sloužit nejen obyvatelům rozvojového území), a na druhé straně umožní oboustranné obestavění ulice, a tedy hospodárné využití dopravní a technické infrastruktury. Současně navržené řešení s posunem uličního veřejného prostranství pevně stabilizuje hranici zastavěného území směrem do krajiny. Princip vedení obslužné komunikace po obvodu zástavby naproti tomu do budoucny vytváří logický tlak na využití infrastruktury a obestavění ulice i z druhé strany, a tedy na další rozšiřování sídla do krajiny. Navržené trasování veřejného prostranství mimo hranici sídla tomuto předchází, což je právě v této lokalitě dáno i veřejným zájmem na ochranu krajinného rázu přírodního parku Údolí Bystřice.

Celková výměra návrhových ploch smíšených obytných se posunem veřejného prostranství nijak nemění, beze změny zůstávají i parametry prostorového uspořádání (struktura, zastavěnost, maximální výška zástavby) – celková kapacita území se úpravou tedy nijak nenavyšuje. Konkrétní počet stavebních pozemků závisí na budoucí parcelaci s respektováním stanovených podmínek prostorové regulace, a územní plán jej nijak nepředjímá.

Posunem uličního veřejného prostranství se původní plocha rekreace na oddechových plochách rozdělí na 2 části, velikost každé z nich nicméně bude cca 700 m2, což je dostatečná velikost na to, aby každá z ploch mohla plnit samostatně svoji funkci (např. dětské či jiné hřiště, parčík s posezením…). Případná komunikace, obsluhující přilehlou rezidenční lokalitu, současně nebude bariérou, která by bránila i případnému využití parkové plochy jako jednoho funkčního celku.

Pořizování územně plánovací dokumentace či její změny je živý proces, do kterého průběžně zasahují jak dotčené orgány, tak veřejnost se svými připomínkami. Projednávané řešení bylo navrženo na základě vyhodnocení připomínek uplatněných v předchozích fázích pořizování, a bylo řádně projednáno postupem dle stavebního zákona. Stejně tak jakékoliv další případné úpravy a „ústupky ze strany správního orgánu“ jsou možné pouze postupem dle stavebného zákona, tj. změnou územního plánu.

O) POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM



O.1 POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, stanovuje v ust. § 59 odst. 2 povinnost, že vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění, vymezení zastavěného území, jeho změna a úplné znění a územní opatření se zpracovávají v jednotném standardu.

Podrobný obsah jednotného standardu včetně stanovení vybraných částí územně plánovací dokumentace, vymezení zastavěného území a územního opatření, které se zpracovávají v jednotném standardu, a požadavky na strojově čitelný formát stanoví vyhláška č. 157/2024 Sb., územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

V § 12 odst. 1 vyhlášky jsou pak uvedeny jednotlivé standardizované jevy územního plánu, které jsou blíže řešeny v přílohách č. 10 a 14 vyhlášky.

Zpracovatel provedl kontrolu standardizovaných jevů v textové a grafické části návrhu změny územního plánu a tyto odpovídají vyhlášce – **územně plánovací dokumentace je zpracována v souladu s jednotným standardem zpracování územních plánů.**