

II.

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

II.A. TEXTOVÁ ČÁST

Obsah	str.
Úvod.....	1
A. Stručný popis postupu pořízení Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská..	3
B. Vyhodnocení souladu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky stavebního zákona.....	4
C. Vyhodnocení souladu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	6
D. Vyhodnocení souladu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	7
D.1. Vyhodnocení souladu Změny č. I s Politikou územního rozvoje ČR.....	7
D.2. Vyhodnocení souladu Změny č. I s Územním rozvojovým plánem.....	8
D.3. Vyhodnocení souladu Změny č. I se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje.....	9
D.4. Vyhodnocení souladu Změny č. I s Územním plánem Olomouc.....	10
E. Vyhodnocení souladu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská se zadáním.....	13
F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty.....	15
F.1. Vymezení řešeného území.....	15
F.2. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	15
F.3. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb.....	17
F.4. Podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.....	19
F.4.1. Dopravní infrastruktura.....	19
F.4.2. Technická infrastruktura.....	21
F.5. Podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu..	22
F.6. Podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability.....	23
F.7. Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu.....	23
F.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	23
F.9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	23
F.10. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahrazuje.....	23
F.11. Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.....	24
F.12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	24
F.13. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.....	24
F.14. Zdůvodnění vybrané varianty.....	24
G. Odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu.....	24
H. Kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory.....	25

I. Vyhodnocení připomínek včetně jeho odůvodnění.....	25
Posouzení souladu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská s jednotným standardem.....	148
Seznam použitých zkratek.....	152
Příloha – Změna č. I Textové části I.A. Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská (Text s vyznačením změn)	

ÚVOD

• Údaje o zadání a podkladech

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

Podklady po zpracování Změny č. I byly:

- **Regulační plán RP-23 Sídliště Norská** (dále jen „regulační plán“), vydaný Zastupitelstvem města Olomouce opatřením obecné povahy č. 7/2019 dne 13. 12. 2019, s nabytím účinnosti dne 28. 1. 2020;
- **Obsah Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská**, schválený Zastupitelstvem města Olomouce dne 8. 3. 2021, doplněný o další požadavky usnesením Zastupitelstva města Olomouce ze dne 9. 3. 2026;
- **Územní studie Rumunská, Pražská** (gogolák + grasse, s.r.o., Ing. arch. Lukáš Grasse, listopad 2020), vložená do evidence územně plánovací činnosti;
- **Územní plán Olomouc** (KNEŠL + KYNČL s.r.o.), vydaný Opatřením obecné povahy č. 1/2014 Zastupitelstvem města Olomouce, s nabytím účinnosti dne 30. 9. 2014, ve znění pozdějších změn (dále jen „územní plán“);
- **Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1**, schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze dne 15. 4. 2015, **Aktualizace č. 2**, schválené usnesením vlády ČR č. 629 ze dne 2. 9. 2019, **Aktualizace č. 3**, schválené usnesením vlády ČR č. 630 ze dne 2. 9. 2019, **Aktualizace č. 5**, schválené usnesením vlády ČR č. 833 ze dne 17. 8. 2020, **Aktualizace č. 4**, schválené usnesením vlády ČR č. 618 ze dne 12. 7. 2021, **Aktualizace č. 6**, schválené usnesením vlády ČR č. 542 ze dne 19. 7. 2023, **Aktualizace č. 7**, schválené usnesením vlády ČR č. 89 ze dne 7. 2. 2024, **Změny č. 9**, schválené usnesením vlády ČR č. 64/2025 ze dne 29. 1. 2025 a **Změny č. 8**, schválené usnesením vlády ČR č. 633/2025 ze dne 27. 8. 2025;
- **Územní rozvojový plán**, vydaný vládou České republiky usnesením č. 581/24 ze dne 28. 8. 2024, s nabytím účinnosti dne 29. 10. 2024, **ve znění Změny č. 1a**, vydané vládou České republiky usnesením č. 230 ze dne 13. 4. 2026, s nabytím účinnosti dne 18. 7. 2026 a **Změny č. 2**, vydané vládou České republiky usnesením č. 493 ze dne 27. 7. 2026, s nabytím účinnosti dne 25. 8. 2026;
- **Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje dne 22. 2. 2008 usnesením č. UZ/21/32/2008 formou opatření obecné povahy pod čj. KÚOK/8832/2008/OSR-1-1/274, které nabylo účinnosti dne 28. 3. 2008, **ve znění Aktualizace č. 1**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/19/44/2011 ze dne 22. 4. 2011 formou opatření obecné povahy pod čj. KUOK 28400/2011, které nabylo účinnosti dne 14. 7. 2011, **Aktualizace č. 2b**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/4/41/2017 ze dne 24. 4. 2017 opatřením obecné povahy pod čj. KUOK 41993/2017, které nabylo účinnosti dne 19. 5. 2017, **Aktualizace č. 3**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/14/43/2019 ze dne 25. 2. 2019 formou opatření obecné povahy pod čj. KUOK 24792/2019, které nabylo účinnosti dne 19. 3. 2019, **Aktualizace č. 2a**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje

usnesením č. UZ/17/60/2019 ze dne 23. 9. 2019 formou opatření obecné povahy pod čj. KUOK 104377/2019, které nabylo účinnosti dne 15. 11. 2019, **Aktualizace č. 4**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/7/81/2021 ze dne 13. 12. 2021 formou opatření obecné povahy pod čj. KUOK 123647/20021, které nabylo účinnosti dne 27. 1. 2022, **Aktualizace č. 5**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/11/92/2022 ze dne 26. 9. 2022 formou opatření obecné povahy pod čj. KUOK 103281/2022, které nabylo účinnosti dne 22. 10. 2022), **Změny č. 7**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/7/60/2025 ze dne 8. 12. 2025 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 31. 12. 2025 a **Změny č. 8**, vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje usnesením č. UZ/10/42/2026 ze dne 22. 6. 2026 formou opatření obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 17. 7. 2026.

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

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

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

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

I.A. Textová část

I.B. Grafická část:

I.B.1. Hlavní výkres

I.B.2. Výkres koncepce dopravy

I.B.3. Výkres koncepce technické infrastruktury – vodní hospodářství

I.B.4. Výkres koncepce technické infrastruktury – energetika, spoje

I.B.5. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

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

II.A. Textová část

II.B. Grafická část:

II.B.1. Koordinační výkres

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

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

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

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

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

V souladu s požadavky stavebního zákona byl návrh Změny č. I projednán. Návrh Změny č. I byl vystaven k veřejnému nahlédnutí v termínu od 26. 5. 2026 do 30. 6. 2026. V souladu s § 111 stavebního zákona společné jednání a veřejné projednání s odborným výkladem proběhlo dne 29. 6. 2026 v 15 hod. Stanoviska a připomínky mohly být uplatněny do 14. 7. 2026. Z dotčených orgánů uplatnily souhlasná stanoviska Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, dále Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj a Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci. Ze strany oprávněných investorů bylo k návrhu Změny č. I uplatněno souhlasné vyjádření společností GasNet Služby, s.r.o. Ze strany veřejnosti bylo k návrhu uplatněno v termínu celkem 95 připomínek.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání návrhu. Pořizovatel zaslal dne 23. 7. 2026 návrh vypořádání připomínek dotčeným orgánům. K návrhu vypořádání připomínek ze strany dotčených orgánů uplatnil souhlasné stanovisko Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj.

Údaje o souladu se stanovisky a vyhodnocení připomínek jsou uvedeny v příslušných kapitolách Odůvodnění.

Následně pořizovatel předal zpracovateli pokyny pro úpravu návrhu Změny č. I v souladu s vyhodnocením výsledků veřejného projednání, které je uvedeno v kap. E. tohoto Odůvodnění. Na základě pokynů zpracovatel návrh upravil. Vzhledem k tomu, že se nejednalo o podstatnou úpravu dle § 103 stavebního zákona, která by vyžadovala opakované projednání, předložil pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem bezodkladně návrh územně plánovací dokumentace s odůvodněním schvalujícímu orgánu.

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

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

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

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

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

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

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

Rozšířené řešené území je logickou součástí sídliště Norská a zároveň jeho kontaktním prostorem s rozvojovými územími podél ulice Pražské. Sídlíště Norská představuje významný urbanistický celek, první poválečnou sídlištní zástavbu s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. Hlavní hodnotou sídliště je jeho urbanistická kompozice, představující přechod od intenzivní městské zástavby strukturou nízkopodlažních bytových domů, otevírající se do krajiny. V současnosti je tento kontaktní prostor zatížen nevhodnými stavbami – řadovými garážemi, které nemají žádnou architektonickou ani urbanistickou hodnotu a negativně ovlivňují podobu veřejných prostranství sídliště. Jednotlivé bloky řadových garáží, včetně garáží mezi ulicemi Rumunská a Pražská, byly do jasné struktury sídliště vloženy dodatečně a vzhledem k jejich konstrukci a provedení se nejednalo o zamýšlenou integrální součást sídliště. Stavby byly postaveny jako utilitární a čistě funkční, bez ambice urbanisticky a architektonicky dotvořit či obohatit veřejný prostor. Stavby jsou bez základů, jednoduché konstrukce a bez detailů odpovídajících provedení vlastních bytových domů (např. zaoblené balkony s typickým zábradlím, vlysy nad vchody,...). Jako žádoucí se proto jeví jejich odstranění a náhrada parkovacích kapacit v samostatném objektu, který bude kombinovat občanské vybavení a hromadné garáže a vytvoří podmínky k rozvoji ulice Pražské v charakteru městské třídy s městskou polyfunkční zástavbou včetně posílení kvalitativního rozvoje veřejných prostranství a včetně rozvinutí kompozičních vazeb v území, zejména osy kostela sv. Cyrila a Metoděje a osy fortu Galgenberg.

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

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

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

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

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

Pořizovatelem Změny č. I je Magistrát města Olomouce, odbor územního plánování, který jeho pořízení zajistil úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost v souladu s ustanovením § 25 a § 44 stavebního zákona.

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

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

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

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

- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, jsou Změnou č. I respektovány
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, jsou Změnou č. I respektovány
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií) – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, jsou Změnou č. I respektovány
- zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících předpisů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny

- zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny
- zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů – veřejné zájmy, vyplývající z tohoto zákona, nejsou Změnou č. I dotčeny.

• **Vyhodnocení souladu Změny č. I se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Ke Změně č. I uplatnilo stanovisko Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, doručené dne 3. 6. 2026 pod č.j. SMOL/257799/2026/OUPL/UP/Tel, a to souhlasné bez podmínek.

Stanovisko dále uplatnil Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj, doručené dne 23. 6. 2026 pod č. j. SMOL/289147/2026/OUPL/UP/Tel, a to souhlasné bez podmínek.

Stanovisko uplatnila také Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, doručené dne 24. 6. 2026 pod č. j. SMOL/293456/2026/OUPL/UP/Tel, a to souhlasné bez podmínek.

K návrhu vyhodnocení připomínek, který byl zaslán dotčeným orgánům dne 23. 7. 2026, uplatnil stanovisko Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj, doručené dne 13. 8. 2026 pod č. j. SMOL/374932/2026/OUPL/UP/Tel, a to souhlasné bez podmínek.

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

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

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

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

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

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

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

D.2. Vyhodnocení souladu Změny č. I s Územním rozvojovým plánem

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

Územní rozvojový plán vymezuje:

- a) zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury mezinárodního nebo celostátního významu, nebo přesahující

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

Plochy ani koridory nadmístního významu, vymezené v Územním rozvojovém plánu, se území řešeného Regulačním plánem RP-23 Sídliště Norská netýkají.

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

V Zásadách územního rozvoje Olomouckého kraje (dále jen ZÚR OK) jsou stanoveny priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, je zpřesněno vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v politice územního rozvoje, je stanovena koncepce rozvoje a ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, jsou vymezeny nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy, je zpřesněno vymezení specifických oblastí vymezených v politice územního rozvoje a jsou vymezeny specifické oblasti nadmístního významu, a přebíraná věcná řešení územního rozvojového plánu, jsou vymezeny zastavitelné a transformační plochy a koridory nadmístního významu, jsou vymezeny akcelerační oblasti nadmístního významu, jsou vymezeny plochy a koridory regionálního územního systému ekologické stability a zpřesněny plochy a koridory nadregionálního územního systému ekologické stability, jsou stanoveny cílové kvality krajiny včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení, jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezena asanační území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jsou stanoveny požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí, jsou stanovena kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, jsou vymezeny plochy a koridory územních rezerv a jsou vymezeny plochy a koridory, ve kterých se ukládá prověření změn jejich využití územní studií.

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

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

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

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

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

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

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

Tyto požadavky jsou v platném Regulačním plánu a ve Změně č. I. splněny, stávající liniová zeleň (aleje) podél ulice Norské je zachována, Změnou č. I. se doplňuje návrh výsadby liniové zeleně podél ulice Pražské; na nárožích nově navržené stavby občanského vybavení se s ohledem na umístění podél dopravně významné ulice připouští umístění lokálních výškových dominant s maximální výškou 17 m a maximální plochou 200 m².

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

- *Rozvoj dopravně významné ulice – Pražská.*

Tento požadavek je Změnou č. I. splněn, návrhem demolice stávajících řadových garáží na západní straně ulice Pražské a jejich nahrazením stavbou občanského vybavení jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj ulice Pražské jako městské třídy.

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

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

- *plocha smíšená obytná všeobecná (SU)*
- *maximální výška – nepřekročí převažující výšku stávající zástavby v ploše; podél městských tříd a dopravně významných ulic je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze (např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení), překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami do výšky o 1/5 vyšší než je maximální výška, stanovená v Příloze č. 1, maximálně nad 1/5 půdorysné plochy obrysu nadzemních podlaží, nejvýše však nad plochou 200 m²*

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

Tyto podmínky jsou ve Změně č. I. respektovány.

Pro plochy smíšené obytné všeobecné (SU) stanoví Územní plán Olomouc následující pod- mínky využití:

Hlavní využití není stanoveno.

Přípustné využití:

- a) pozemky rodinných domů;
- b) pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu, a zároveň minimálně 90 % součtu všech stání situováno v rámci stavebního pozemku (ve zvlášť odů- vodněných případech možnost snížení na 70 %) mimo lokality L.18, L.19, L.20, L.21, L.22, L.23, L.27, L.29, L.31;
- c) pozemky malobytových domů;
- d) pozemky polyfunkčních domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, případně v samostatném objektu;
- e) pozemky veřejných prostranství;
- f) pozemky zahrad či vnitrobloků se vzrostlou zelení;
- g) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení;
- h) pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu – v plochách označených v Přílo- ze č. 1 (Tabulka ploch) jako „obrana a bezpečnost“;
- i) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 600 m² hrubé podlažní plochy, mimo prodejní stánky a autobazary;
- j) pozemky staveb a zařízení pro nerušivé služby a stravování;

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

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

- a) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 2 500 m² hrubé podlažní plochy všech objektů záměru, přičemž je venkovní parkování vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;
- b) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m² hrubé podlažní plochy určené pro vícepodlažní objekty s nezbytným parkováním situovaným minimálně ze 70 % v rámci objektu, případně v samostatném objektu, a s venkovním parkováním vybaveným rastrem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravy všeobecné (DU);
- c) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m² hrubé podlažní plochy – v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „obchod nad 2 500 m²“, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravy všeobecné (DU) a venkovní parkování bude vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;
- d) pozemky staveb a zařízení pro výrobu;
- e) pozemky staveb a zařízení pro skladování;
- f) pozemky zahradnických areálů;
- g) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, pokud není jejich přípustnost vyloučena v ploše označené v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „bez ČS PHM“ (vyloučení se netýká plynových stanic);
- h) pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby přilehlého území;
- i) dočasné stavby prodejních stánků na dobu 6 let;
- j) dočasné stavby a zařízení autobazarů na dobu 6 let;
- k) pozemky staveb a zařízení pro služby motoristům (např. pneuservisy, autoservisy, autopůjčovny);
- l) dočasné reklamní zařízení a stavby pro reklamu na dobu 6 let, přičemž v městském centru pouze o celkové ploše do 0,6 m², v městských subcentrech, příměstských subcentrech, podél městských tříd pouze o celkové ploše do 2,4 m² a dopravně významných ulic pouze

- o celkové ploše do 8 m² (v případě překryvu dvou prvků polycentrického systému, platí podmínka přísnější);*
- m) dočasné stavby zařízení staveniště na dobu 2 roky;*
- n) stavby a zařízení pro domácí chov;*
- o) pozemky pro těžbu nerostných surovin – v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „těžba“;*
- p) dočasně přípustné stávající jednotlivé nebo řadové garáže na dobu 6 let – v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „garáž“.*

Nepřípustné využití:

- a) pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako obecně přípustné, hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek;*
- b) v lokalitách L.18, L.19, L.20, L.21, L.22, L.23, L.27, L.29, L.31 – pozemky bytových domů, vyjma malobytových domů;*
- c) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch stanovenými v části šesté, oddílu III. a V. a Příloze č. 1 (Tabulka ploch);*
- d) oplocení pozemků, které významně omezí prostupnost územím a naruší harmonické měřítko území.*

Podmínky prostorového uspořádání

- a) Podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, maximální zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně) jsou obecně stanoveny v části šesté, oddílu III. a určeny pro konkrétní plochy v Příloze č. 1 (Tabulka ploch). Pro vybrané plochy jsou obecně stanoveny prvky regulačního plánu v části šesté, oddílu V. a zobrazeny ve Výkrese územního plánu s prvky regulačního plánu (I/04).*
- b) Není-li maximální výška zástavby stanovena v Příloze č. 1 (Tabulka ploch), a to ani prostřednictvím prvků regulačního plánu (PRP), má se za maximálně možnou hladinu zástavby výška 7/10 m. Při jejím výpočtu se postupuje obdobně jako při výpočtu maximální výšky zástavby „X/Y“.*

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

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

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

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

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

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

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

Obsahem je dále:

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

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vypracoval pokyny pro úpravu návrhu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 – Sídliště Norská v souladu s vyhodnocením výsledků projednání:

1. Doplnit výrok o podmínku etapizace týkající se staveb navržených k demolici (G):
„Demolice těchto staveb, s výjimkou staveb řadových garáží v lokalitě mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou, je přípustná až po realizaci stavby občanského vybavení na východní straně ulice Rumunské (A6) nebo jiného objektu hromadných garáží realizovaného do vzdálenosti 150 m od hranice řešeného území.“
Splněno; do Regulačního plánu je doplněna kapitola H. Stanovení pořadí změn v území (etapizace) s požadovaným textem.
2. Doplnit kapitoly odůvodnění A, C, E a I dle příloh – **splněno**.

F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

F.1. Vymezení řešeného území

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

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

Důvodem pro rozšíření území, řešeného Regulačním plánem, je skutečnost, že rozšířené řešené území je logickou součástí sídliště Norská a zároveň jeho kontaktním prostorem s rozvojovými územími podél ulice Pražské.

V tomto rozšířeném území se nachází v současnosti prakticky výhradně řadové garáže, které v plánovaném rozvoji města v návaznosti na ulici Pražskou, jakožto dopravně významnou ulici, jsou jednoznačnou urbanistickou závadou, protože nejsou v souladu s požadavkem Územního plánu Olomouc na vytvoření městského charakteru veřejných prostranství a jejich okolní zástavby prostřednictvím kultivace uličního prostranství. Změnou č. I se proto navrhuje jejich odstranění a náhrada parkovacích kapacit v samostatném objektu, který bude kombinovat občanské vybavení a hromadné garáže a vytvoří podmínky k rozvoji ulice Pražské v charakteru městské třídy s městskou polyfunkční zástavbou.

F.2. Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

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

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

Platný Regulační plán člení řešené území na jednotlivé druhy pozemků:

- Pozemky dopravní infrastruktury (P)
- Pozemky veřejných prostranství – komunikace (K)
- Pozemky veřejných prostranství – parková zeleň (PZ)
- Pozemky obytné zeleně (OZ)

- Pozemky staveb a zařízení občanského vybavení (OV), v podrobnějším členění na dílčí plochy OV1 až OV5
- Pozemky bytových domů (BH, BH1)
- Pozemky staveb pro bydlení (BI).

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

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

a) Hlavní využití:

- pozemky staveb občanského vybavení
- pozemky staveb hromadných garáží

b) Přípustné využití:

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

c) Podmíněně přípustné využití: nestanovuje se

d) Nepřípustné využití:

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

e) Plošná a prostorová regulace: nestanovuje se.

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

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

Koncepce zeleně

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

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

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

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

Platný regulační plán vymezuje v řešeném území následující typy staveb:

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

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

Řadové garáže jsou v Územním plánu Olomouc v plochách smíšených obytných všeobecných uvedeny jako podmíněně přípustný způsob využití pouze v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „garáž“. Žádná z ploch řešených Regulačním plánem RP-23 včetně rozšíření řešeného území v rámci Změny č. I zpřesnění podmínek využití „garáž“ dle platného Územního plánu Olomouc nemá. Stávající řadové garáže jsou tedy objekty, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Je tedy třeba se řídit čl. 80, odst. 6 Územního plánu Olomouc, ve kterém je stanoveno:

„U dokončených staveb, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, při zachování stávajícího využití, jsou přípustné stavební úpravy, přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu staveb (venkovní výtahy, rampy a schodiště, zádveří, kryté vstupy, balkony, lodžie) a nástavby v částech nesouvisejících přímo s veřejným prostranstvím nepřekračující stanovenou max. výšku a nemající zásadní vliv na změnu v území, to vše po prokázání, že řešení záměru, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s charakterem území, se základní koncepcí ochrany a rozvoje hodnot města (část dva, oddíl II.) a koncepcí rozvoje lokalit (část dva, oddíl III.), nemá negativní vliv na pohodu bydlení, na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a jeho řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území.“

Vypuštění hlavního využití „stávající řadové garáže“ z Regulačního plánu bylo tedy provedeno v rámci jeho uvedení do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. s platným Územním plánem Olomouc, a je z hlediska jednoznačné srozumitelnosti žádoucí. Stavbu nových řadových garáží ani v místě případně zaniklých Územní plán Olomouc neumožňuje. Vymezení a podmínky využití staveb navržených k demolici (G) je tedy v souladu s Územním plánem Olomouc.

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

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

- a) Hlavní využití:
 - stavby občanského vybavení
 - stavby hromadných garáží
- b) Přípustné využití: nestanovuje se
- c) Podmíněně přípustné využití: nestanovuje se
- d) Nepřípustné využití:
 - funkční využití, jehož provoz by vyvolával negativní účinky na životní prostředí nad limity uvedené v příslušných předpisech nebo který by vyvolával zvýšené nároky na dopravní obsluhu
 - jiné využití, které není uvedeno jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné
- e) Plošná a prostorová regulace:
 - minimální počet nadzemních podlaží stavby – 3 NP
 - maximální výška atiky 13 m
 - lokální dominanta, umístěná v nárožní poloze, s maximální výškou 17 m a maximální plochou 200 m²
 - mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou musí být umožněn veřejný průchod parterem (pasáž)
 - stavební uspořádání stavby musí umožnit komerční využití parteru stavby.

Navržená stavba občanského vybavení A6 je uvažována jako polyfunkční objekt pro občanské vybavení a hromadné garáže, s komerčním parterem. Vymezení stavební hranice je řešeno tak, aby šířkově umožňovalo umístění dvoutraktového uspořádání objektu v dimenzi potřebné pro služby, obchodní provozy nebo hromadné garáže. Šířka objektu (18 m) je minimální pro zajištění flexibility jeho dalšího řešení a umožnění polyfunkčního využití. Délka objektu je limitní a dodržuje šířku bloku danou ulicemi Norskou a Generála Píky. Pro navrženou stavbu A6 je stanoveno výškové uspořádání – minimální podlažnost 3 NP a maximální výška atiky 13 m, což je v souladu s podmínkami Územního plánu Olomouc, který pro plochu SU.16-222 stanoví, že výška stavby nepřekročí převažující výšku stávající zástavby v ploše. Stávající zástavbu v této ploše tvoří dva čtyřpodlažní bytové domy, stanovená maximální výška objektu A6 je tedy tuto podmínku splňuje. Na nárožích objektu se s ohledem na umístění podél dopravně významné ulice připouští umístění lokálních výškových dominant s maximální výškou 17 m a maximální plochou 200 m².

Navržená stavba je umístěna podél ulice Pražské v ose budoucího parkového prostranství před kostelem sv. Cyrila a Metoděje a uzavírá prostorovou kompozici sídliště Norská směrem k ulici Pražské. V kompoziční ose kostela je v parteru objektu vymezen veřejný průchod (pa-

sáž), který propojí sídliště Norská s parkovým prostranstvím v ose kostela přes ulici Pražskou, budoucí humanizovanou městskou třídu.

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

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

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

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

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

F.4.1. Dopravní infrastruktura

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

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

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

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

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

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

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

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

Řešení statické dopravy, tj. parkovacích a odstavných ploch a garáží, v platném Regulačním plánu, zajišťuje celkovou kapacitu cca 420 stání, což je sice o cca 30 stání méně, než v případě stávajícího stavu, ale o cca 50 více po odečtení tzv. tolerovaných stání v rozporu se zákonem.

Poznámka: Toto snížení počtu odstavných stání o cca 30 se vztahuje k rozdílu mezi počtem stání v době projednávání Regulačního plánu RP-23 v roce 2019 a po realizaci opatření dle platného znění Regulačního plánu (tedy před Změnou č. I).

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

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

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

Změna č. I vůči platnému Regulačnímu plánu celkový počet stání v rozšířeném území zvyšuje. V celé rozšířené lokalitě vůči platnému Regulačnímu plánu a stávajícímu stavu ulice Rumunská Změna č. I ruší celkem 133 stání (109 garáží + 6 kolmých stání ve spojnici Norská – Generála Píky + cca 18 stávajících podélných stání v ulici Rumunská) a navrhuje celkem 182 stání (min. 150 v objektu A6 + 3 kolmá stání u komunikace spojky Norská – Generála Píky + 29 podélných stání v ulici Rumunská). Oproti platnému Regulačnímu plánu tedy Změnou č. I dochází k potenciálnímu navýšení parkovací kapacity o cca 50 stání.

Kromě navržené minimální kapacity objektu A6 ve výši 150 parkovacích a odstavných stání, obsahuje Změna č. I stanovení pořadí provádění změn v území (etapizaci) staveb řadových garáží navržených k demolici (G), která stanoví, že demolice garáží, které nejsou pro realizaci objektu A6 nezbytně nutné, tedy garáží mimo funkční plochu SU.16-222, bude provedena až po realizaci navrženého objektu A6, aby nedošlo ke zhoršení celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Řadové garáže představují extenzivní a ne hospodárný způsob využití území, který mimo jiné vyžaduje velké množství zpevněných ploch (sjezdy z komunikací, vjezdy do garáží atd.) a nepřispívá ke kvalitě veřejných prostranství. Návrh nahrazení extenzivní zástavby řadových garáží novým objektem tedy představuje komplexní řešení dané lokality, které vytvoří podmínky pro vznik kvalitního městského prostoru včetně zachování a rozvoje veřejné zeleně a celkového zlepšení nakládání s dešťovými vodami a zároveň zlepší dopravní infrastrukturu přestavbou ulice Rumunské.

Vzhledem k umístění objektu A6 v místě, kde se v současnosti nachází 80 garáží, zde není důvodný předpoklad zásadního navýšení dopravní zátěže.

Změnou č. I se z Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská vypouští závazný stupeň automobilizace pro veškerá nová parkovací a odstavná zařízení – 1 : 2,5; podle Metodického doporučení Ministerstva pro místní rozvoj ČR z února 2025 není použití výpočtu potřeby parkovacích ploch dle ČSN 73 6110 (podle stupně automobilizace) v regulačním plánu možné, přípustné je pouze stanovení procentuální korekce, která může definovat minimální požadovaný a nejvyšší přípustný počet stání pro jednotlivé účely staveb. Pro realizaci parkovacích stání je v Územním plánu Olomouc, článku 60, odst. 1, stanovena procentuální korekce základního počtu parkovacích stání pro stavby pro bydlení, a to na celém území města mimo lokalitu L.01 (Historické jádro) v hodnotě minimálně 200 %. Tato hodnota je tedy platná i pro území řešené regulačním plánem RP-23 Sídliště Norská.

F.4.2. Technická infrastruktura

- **Zásobování vodou**

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

- **Kanalizace**

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

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

- **Zásobování plynem**

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

- **Zásobování teplem**

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

- **Zásobování elektrickou energií**

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

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

Území, řešené regulačním plánem RP-23 Sídliště Norská, má nesporné urbanistické a architektonické hodnoty, které je třeba chránit – je to urbanistická struktura vlastního sídliště Norská z přelomu 40. a 50. let 20. století – tzv. sorela. Hlavní hodnotou sídliště Norská je jeho urbanistická kompozice, představující přechod od intenzivní městské zástavby strukturou nízkopodlažních bytových domů, otevírající se do krajiny, jakkoli dnes již zastavěné.

Jednotlivé bloky řadových garáží, včetně garáží mezi ulicemi Rumunská a Pražská, byly do jasné struktury sídliště vloženy dodatečně a vzhledem k jejich konstrukci a provedení se nejednalo o zamýšlenou integrální součást sídliště. Stavby byly postaveny jako utilitární a čistě funkční, bez ambice urbanisticky a architektonicky dotvořit či obohatit veřejný prostor. Stavby jsou bez základů, jednoduché konstrukce a bez detailů odpovídajících provedení vlastních bytových domů (např. zaoblené balkony s typickým zábradlím, vlysy nad vchody,...).

Změny ve využití území, které jsou předmětem Změny č. I, umožňují kultivaci veřejného prostoru nejen ulice Rumunské, ale také ulice Pražské směrem k rozvojové lokalitě Pražská-východ s plánovanou intenzivní bytovou zástavbou. Postupné odstranění řadových garáží včetně komplexní přestavby ulice Rumunské je v souladu s rozvojem hodnot sídliště Norská.

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

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

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

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

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

Územní systém ekologické stability není v řešeném území vymezen.

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

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

F.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V platném Regulačním plánu jsou vymezeny dvě veřejně prospěšné stavby:

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

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

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

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

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

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

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

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

F.12. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Změnou č. I se do Regulačního plánu doplňuje kapitola H. Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

Pořadí změn v území (etapizace) se stanovuje pro stavby navržené k demolici (G), tj. pro stavby stávajících řadových garáží na západní straně ulice Rumunské, na ulici Generála Píky a ve dvorních prostorech za ulicí Generála Píky, a to takto:

- demolice těchto staveb, s výjimkou staveb řadových garáží v lokalitě mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou, je přípustná až po realizaci stavby občanského vybavení na východní straně ulice Rumunské (A6) nebo jiného objektu hromadných garáží, realizovaného do vzdálenosti 150 m od hranice řešeného území.

Důvodem pro stanovení této etapizace je nutnost nezhoršit bilanci parkovacích míst v lokalitě, tedy zachování stávajících řadových garáží, jejichž demolice není pro realizaci stavby občanského vybavení A6 nezbytné.

F.13. Vyhodnocení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

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

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

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

Definice je převzata z Územního plánu Olomouc.

F.14. Zdůvodnění vybrané varianty

Změna č. I není řešena ve variantách.

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

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

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

Změnou č. I se půdní fond nezabírá.

I. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Z oprávněných investorů bylo k návrhu Změny č. I uplatněno souhlasné vyjádření společnosti GasNet Služby, s.r.o., doručené dne 14. 7. 2026 pod č.j. SMOL/323874/2026/OUPL/UP/Tel.

Ze strany veřejnosti byly k návrhu uplatněny připomínky uvedené níže.

01. 1 právnická osoba (EXMOORE INVESTMENTS s.r.o.)

(č.j. SMOL/301935/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 383/8 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Požaduje, aby stavba garáže byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici a aby byla ponechána jako stávající (zachovaná) stavba garáže, včetně zachování odpovídajícího funkčního využití pozemku umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky:

1) Zásah do vlastnického práva bez náhrady a bez prokázaného veřejného zájmu

Stavba garáže je ve vlastnictví podatele a je součástí obchodního majetku (je předmětem daně z nemovitých věcí – daň ze staveb a jednotek je řádně hrazena). Vlastnické právo je chráněno čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Zařazení existující, řádně užívané a udržované stavby mezi „stavby navržené k demolici“ představuje citelný zásah do vlastnického práva, neboť fakticky znehodnocuje stavbu, do budoucna znemožňuje její údržbu, opravy či stavební úpravy a vytváří územní podklad pro její budoucí odstranění. Nejde přitom o stavbu bezcennou: garáže tohoto typu jsou v dané lokalitě běžně předmětem převodů a obchodují se řádově za statisíce korun, tedy jde o nemovitost reálné majetkové hodnoty. Takový zásah do vlastnického práva musí být odůvodněn konkrétním a převažujícím veřejným zájmem a musí být přiměřený. Odůvodnění Změny č. I však ve vztahu k této konkrétní stavbě žádný takovýto převažující veřejný zájem neprokazuje.

2) Demolice této garáže není pro deklarovaný cíl Změny č. I nezbytná

Hlavním deklarovaným cílem Změny č. I je podle odůvodnění (zejm. kap. F.1, F.2) řešení prostoru mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou a vznik nového objektu občanského vybavení A6 s hromadnými garážemi. Tento objekt má vzniknout výhradně na ploše mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou (rozšířená plocha SU.16-222). Garáže podél ulice Generála Píky – do nichž spadá i stavba podatele – se však nacházejí v prostorově oddělené, jiné části řešeného území a stavbě objektu A6 nijak nebrání. Jejich odstranění tedy není pro vznik objektu A6 ani prostorově, ani technicky potřebné. Z hlavního výkresu je zřejmé, že stavby navržené k demolici (G) jsou rozmístěny po celém řešeném území, nikoli pouze na ploše nezbytné pro objekt A6. Záměr postavit objekt A6 na jednom místě tak nemůže sloužit jako odůvodnění plošné demolice všech garáží v území, včetně těch, které s tímto záměrem prostorově ani funkčně nesouvisí. U garáží podél ulice Generála Píky

uvádí odůvodnění pouze obecné estetické důvody, nikoli konkrétní stavební, dopravní či technickou nutnost jejich odstranění. Podle vyjádření pořizovatele na veřejném projednání dne 29. 6. 2026 jde navíc o dlouhodobý výhledový záměr s horizontem řádově 20 až 30 let, což nezbytnost a přiměřenost okamžitého zařazení funkčních a udržovaných garáží mezi stavby k demolici dále zpochybňuje.

- 3) Paušální tvrzení o „nulové hodnotě“ garáží je nepodložené a nezohledňuje stav konkrétní stavby

Odůvodnění opakovaně uvádí, že řadové garáže „nemají žádnou architektonickou ani urbanistickou hodnotu“ a „negativně ovlivňují podobu veřejných prostranství“. Jde o paušální hodnotící tvrzení vztahované k celé skupině staveb, které nijak nezohledňuje skutečný stav jednotlivých garáží. Garáž podatele je v dobrém technickém stavu, je řádně udržovaná a plně funkční, což dokládá i její aktuální stav (čerstvý nátěr vrat, udržovaný a užívaný prostor). Plošné odsouzení všech garáží k demolici bez individuálního posouzení je nepřiměřené a věcně neodůvodněné.

- 4) Uzamykatelná garáž ve vlastnictví není funkčně nahraditelná stáním v hromadných garážích

Odůvodnění (kap. F.4.1) staví náhradu rušených garáží výhradně na počtu parkovacích stání (cca 150 stání v objektu A6 oproti 109 rušeným garážím). Toto pojetí je však zjednodušující a nezohledňuje zásadní kvalitativní rozdíl: uzamykatelná garáž ve vlastnictví poskytuje uzavřený, krytý a zabezpečený prostor přístupný pouze vlastníkově, který chrání vozidlo i uložené věci před krádeží, vandalismem a povětrnostními vlivy a slouží zároveň jako uzamčený skladovací a úložný prostor. Toto zabezpečení je pro podatele podstatnou a nezastupitelnou vlastností nemovitosti. Parkovací stání ve společném objektu hromadných garáží tyto funkce neplní – jde zpravidla o nezabezpečené stání ve společně přístupném prostoru, případně o pouhý spoluvlastnický podíl s právem užívání, nikoli o uzavřenou stavbu ve výlučném vlastnictví. Takové stání proto není rovnocennou náhradou. Náhrada vlastněné uzamykatelné garáže za (zpravidla úplatné) nezabezpečené parkovací stání ve společném objektu představuje zjevné zhoršení postavení vlastníka, které odůvodnění vůbec nereflexuje.

Tato nerovnocennost je v případě podatele zcela konkrétní: podatel užívá garáž k parkování vozidla a zároveň jako uzamčený, alarmem zabezpečený skladovací prostor, mimo jiné pro uložení cenných náhradních dílů na historická vozidla. Funkci zabezpečeného uskladnění majetku ve vlastním uzavřeném prostoru nabízené parkovací stání v hromadných garážích objektu A6 neplní vůbec. Náhrada parkovacím stáním tedy pro podatele neznamená pouze ztrátu parkovacího místa, nýbrž ztrátu nenahraditelného zabezpečeného skladovacího prostoru.

Obdobně neplní nabízená náhrada svůj účel ani pro řadu dalších vlastníků: garáže slouží k různým způsobům užívání (skladování, uložení vozidel, motocyklů, techniky), nahrazují se vlastnictvím placeným užíváním stání a navržená kapacita objektu A6 navíc nezaručuje, že na každého dosavadního vlastníka rušené garáže vůbec stání připadne. Náhrada postavená pouze na počtu stání tyto rozdíly nezohledňuje a není proto rovnocenná.

- 5) Změna zhoršuje celkovou parkovací bilanci v území

Samotné odůvodnění (kap. F.4.1) připouští, že po navržených úpravách bude pro obyvatele k dispozici o cca 30 odstavných stání méně než ve stávajícím stavu. Odstranění funkčních, užívaných garáží tak nepřispívá ke zlepšení už dnes napjaté bilance statické dopravy v lokalitě, nýbrž ji dále zhoršuje. Zachování stávajících funkčních garáží podél ulice Generále Píky je z hlediska dopravy v klidu řešením příznivějším.

- 6) Demolice garáží není vymezena jako veřejně prospěšná stavba
Odůvodnění (kap. F.8) vymezuje jako veřejně prospěšné stavby pouze přestavby ulic Norská a Rumunská, nikoli odstranění garáží. Není tak dán nástroj, kterým by demolice stavby podatele sledovala vymezený veřejný zájem opravňující k tak zásadnímu zásahu do vlastnického práva. Tuto skutečnost potvrdil i pořizovatel na veřejném projednání dne 29. 6. 2026, kde bylo uvedeno, že navrhovaný objekt hromadných garáží nemá charakter stavby ve veřejném zájmu a že odstranění garáží by bylo podmíněno souhlasem jejich vlastníků. Zařazení stavby mezi stavby k demolici (G) za této situace postrádá oporu v převažujícím veřejném zájmu a působí pouze jako znehodnocení soukromého majetku do budoucna.
- 7) Existuje šetrnější řešení
Cíle Změny č. I (rozvoj prostoru mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou, vznik objektu A6, kvalitní veřejná prostranství podél ulice Pražské) lze naplnit i při zachování stávajících funkčních garáží podél ulice Generála Píky. Vynětí stavby podatele z ploch určených k demolici proto neohrožuje urbanistickou koncepci Změny č. I, naopak respektuje zásadu minimalizace zásahů do práv vlastníků a hospodárného využití zastavěného území.
- 8) Náhrada garáží plochou zeleně není odůvodněna nedostatkem zeleně v území
Pozemky pod rušenými garážemi podél ulice Generála Píky se podle návrhu mění zčásti na pozemky obytné zeleně (OZ). Toto řešení však není odůvodněno nedostatkem zeleně v lokalitě. Samo odůvodnění Změny č. I (zejm. kap. F.5, F.6 a D.4) výslovně konstatuje, že podíl zeleně v řešeném území se nemění a že stávající zeleň – parkově upravená prostranství mezi obytnými domy a aleje podél ulice Norské – se zachovává. Lokalita sídliště Norská je územím s objektivně dostatečným podílem zeleně (vzrostlé stromy, zatravněné plochy mezi domy). Odstranění funkční, řádně užívané a ve vlastnictví stojící stavby pouze za účelem rozšíření plochy zeleně tam, kde zeleň prokazatelně nechybí, nepředstavuje veřejný zájem převažující nad zásahem do vlastnického práva – tím spíše, že stejného cíle (kvalitní veřejná prostranství) lze dosáhnout i při zachování stávajících garáží.
- 9) Deklarovaná náhrada (objekt A6) je nejistá a její realizace není zajištěna
Celý záměr je odůvodněn především vznikem nového objektu občanského vybavení A6 s hromadnými garážemi, který má nahradit rušená parkovací místa. Tento objekt má však vzniknout na ploše mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou, na níž podle odůvodnění stojí 48 stávajících řadových garáží. Realizace A6 tedy závisí na odstranění těchto garáží a na získání příslušných pozemků. Odůvodnění Změny č. I přitom nijak nedokládá, že jsou pro stavbu A6 zajištěny majetkoprávní vztahy, a tento objekt ani demolice garáží nejsou vymezeny jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou by bylo možné práva k pozemkům vyvlastnit (kap. F.8 vymezuje jako veřejně prospěšné stavby pouze přestavby ulic Norská a Rumunská). Deklarovaná náhrada parkovacích kapacit je tak nejistá a časově neukotvená. Hrozí reálné riziko, že stávající funkční garáže – včetně garáže podatele podél ulice Generála Píky – budou odstraněny, aniž by slibovaná náhrada vůbec vznikla. Odstranění funkční stavby ve vlastnictví podatele kvůli nejistému a nezajištěnému záměru na jiném místě je zjevně nepřiměřené.
- 10) Další důvody, proč navržená náhrada není pro vlastníky využitelná
Nad rámec výše uvedeného je nerovnocennost navržené náhrady patrná z řady dalších praktických hledisek, která odůvodnění vůbec nezohledňuje:
a) Dvojí funkce na jednom místě

Garáž podatele slouží současně k parkování vozidla i jako zabezpečený skladovací prostor. Jediné parkovací stání nedokáže nahradit obě tyto funkce zároveň – fakticky tedy odebírá jednu z nich

b) Soukromí a uzavřenost

Garáž je uzavřený prostor přístupný pouze vlastníkovi. Ve společné hromadné garáži je vozidlo i jakékoli uložené věci přístupné dalším uživatelům objektu, což je pro uchování hodnotnějšího majetku nepoužitelné.

c) Ochrana před povětrností a klimatem

Uzavřená garáž chrání vozidlo i uložené věci před vlhkem, mrazem, prachem a dalšími vlivy, zejména u dlouhodobě odstaveného vozidla. Stání ve společném objektu tuto ochranu ve stejné míře neposkytuje.

d) Možnost péče o vozidlo a dlouhodobého odstavení

Ve vlastní uzamčené garáži lze vozidlo dlouhodobě odstavit a pečovat o ně. Provozní řády hromadných garáží dlouhodobé stání i údržbu vozidel zpravidla nepřipouštějí.

e) Vlastnictví namísto placeného užívání

Garáž je trvalý majetek bez průběžných nákladů. Náhradní stání v objektu A6 bude zpravidla buď ke koupi, nebo za úplatu (nájem). Náhrada tak mění beznákladové vlastnictví za průběžně placenou službu, což je trvalé zhoršení postavení vlastníka.

f) Kapacita nepokryje všechny vlastníky

Ruší se více než 100 garáží, přičemž stání v objektu A6 mají sloužit i potřebám samotné stavby a veřejnosti. Není tedy zaručeno, že na každého dosavadního vlastníka rušené garáže vůbec náhradní stání připadne; kdo je nezíská, nemá náhradu žádnou.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

V souladu s §38, odst. 3, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, je cílem územního plánování také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel, dále také 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.

Sídliště Norská představuje významný urbanistický celek, první poválečnou sídlištní zástavbu s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. Hlavní hodnotou sídliště je jeho urbanistická kompozice představující přechod od intenzivní městské zástavby strukturou nízkopodlažních bytových domů otevírající se do krajiny, jakkoli dnes již zastavěné. Jednotlivé bloky řadových garáží byly do této jasné struktury vloženy dodatečně a vzhledem k jejich konstrukci a provedení se nejednalo o zamýšlenou integrální součást sídliště. Stavby jsou bez základů, jednoduché konstrukce a bez detailů odpovídajících provedení vlastních bytových domů (např. zaoblené balkony s typickým zábradlím, vlysy nad vchody,...). Předmětem Změny č. I regulačního plánu RP-23 je v souladu se stavebním zákonem rozvoj této hodnoty a vytvoření možnosti pro očištění struktury od dostaveb, které jdou proti těmto hodnotám. Z veřejně dostupných leteckých snímků města Olomouce (<https://mapy.olomouc.xyz/>) lze mimo jiné dohledat časovou posloupnost realizace jednotlivých bloků garáží. Zatímco vlastní sídliště je již na snímcích z roku 1953, první řadové garáže (parc. č. st. 355/1 až 355/5 a parc. č. st. 356/1 až 356/5) se objevují až v roce 1960.

V roce 1965 pak následují bloky parc. č. st. 382 až 657 a parc. č. 373/1 až 373/14). Teprve v roce 1978 jsou na snímcích patrné garáže parc. č. 383/7 až 383/11, v roce 1985 pak parc. č. st. 384 až 388, zbylých 66 garáží podél ulice Rumunská pak na snímcích z roku 1991. Z toho je patrné, že jednotlivé bloky garáží byly do struktury vkládány postupně a dodatečně, ne tedy jako integrální součást obytného souboru a jeho urbanistické koncepce.

Konkrétně k jednotlivým bodům:

Ad 1 Oproti platnému znění RP byla z hlediska možností užívání (i ve vztahu k funkčním plochám, do kterých jsou pozemky změnou přiřazeny) byla vypuštěna pouze možnost přestavby řadových garáží na kapacitní automatické parkovací systém s možností přestavby do max. výšky 7,0 m od upraveného terénu. Od pořízení RP-23 v roce 2019 takováto úprava nebyla realizována ani nebyla předmětem stavebního řízení.

Z hlediska využití dle Územního plánu Olomouc ve znění Změny č. X/2A vydané zastupitelstvem města Olomouce dne 8. 6. 2026 jsou řadové garáže uvedeny pouze v plochách smíšených obytných všeobecných jako podmíněně přípustný způsob využití: *dočasně přípustné stávající jednotlivé nebo řadové garáže na dobu 6 let – v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „garáž“*. Žádná z ploch řešených RP-23 včetně navrhovaného rozšíření v rámci Změny č. I zpřesnění podmínek využití „garáž“ dle platného ÚP nemá. Stávající řadové garáže jsou tedy objekty, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Je tedy třeba se řídit čl. 80, odst. 6 ÚP Olomouc:

„U dokončených staveb, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, při zachování stávajícího využití, jsou přípustné stavební úpravy, přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu staveb (venkovní výtahy, rampy a schodiště, zádveří, kryté vstupy, balkony, lodžie) a nástavby v částech nesouvisejících přímo s veřejným prostranstvím nepřekračující stanovenou max. výšku a nemající zásadní vliv na změnu v území, to vše po prokázání, že řešení záměru, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s charakterem území, se základní koncepcí ochrany a rozvoje hodnot města (část dva, oddíl II.) a koncepcí rozvoje lokalit (část dva, oddíl III.), nemá negativní vliv na pohodu bydlení, na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a jeho řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území.“. Vypuštění hlavního využití „stávající řadové garáže“, bylo v rámci uvedení do souladu s nadřazenou UPD (platným ÚP Olomouc), z hlediska jednoznačné srozumitelnosti žádoucí. Stavbu nových řadových garáží ani v místě případně zaniklých ÚP Olomouc neumožňuje.

Objekty navržené k demolici nejsou vymezeny jako veřejně prospěšná stavba, vlastnické právo je tedy zachováno a zůstává na vlastní vůli vlastníka, jakým způsobem s ním bude zacházet. Postupné očištění struktury sídliště o pozdější dostavby představuje veřejný zájem na zachování a rozvoji kvality bydlení a kvality veřejných prostranství sídliště.

Ad 2

Ačkoli demolice konkrétní garáže není pro případnou realizaci objektu A6 nezbytná, v rámci rozvoje hodnot struktury a prostranství sídliště se jedná o uplatnění jednotné koncepce. Tzn. ke stejnému typu staveb se přistupuje stejným způsobem. Postupné očištění struktury od dodatečných dostaveb bez definované urbanistické a architektonické hodnoty, která by opravňovala jejich zachování jakožto cenné součásti sídliště, má za cíl zvýšení kvality prostředí a pohody bydlení (např. vyloučení možnosti využívání prostorů bezdomovci nebo jiným problémovým způsobem). Územně plánovací dokumentace, tedy i regulační plán, usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů pro racionální a vyvážený rozvoj území. Jedná se tedy o dokument zobrazující žádoucí cílový stav, k jehož dosažení má postupným

rozvojem území dojít. Stanovení časového horizontu potenciálního možného naplnění navrhované koncepce v principu tedy nelze relevantně určit. Odhad 20 až 30 let vychází z generační obměny stávajících majitelů garáží, zejména rezidentů sídliště, a úvahy, že budou vlastní garáže užívat a udržovat stávajícím způsobem pro svoji potřebu. Návrh nevylučuje možnost dalšího užívání garáží stávajícím způsobem po dobu životnosti stavby. Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě, což v podstatě zpřesňuje časový horizont zachování stávajících staveb řadových garáží minimálně do realizace objektu A6.

Ad 3

Hodnota zde není brána jako hodnota tržní či hodnota stavební konstrukce, ale je vztahována jako složka podílející se na příznivém životním prostředí. Stavby byly postaveny jako utilitární a čistě funkční, bez ambice urbanisticky a architektonicky dotvořit či obohatit veřejný prostor. Skutečný stavební stav není z tohoto pohledu rozhodující a není tedy posuzován. Předmětem změny je náhrada funkce řadových garáží, tedy odstavení osobní vozidel, městotvornější formou. Navržen je samostatný objekt, jehož objem vychází ze stávajících objektů bytových domů sídliště Norská a který jednak uzavře prostorovou kompozici sídliště směrem k ulici Pražská a současně svým okolním veřejným prostranstvím vytvoří předpoklady pro propojení směrem ke kostelu sv. Cyrila a Metoděje a kultivaci prostoru ulice Pražská směrem k rozvojové lokalitě Pražská-východ s plánovanou intenzivní bytovou zástavbou.

Ad 4

Primární funkcí garáže je odstavení vozidla, tedy parkovací stání. Toto je mimo jiné viz vyhláška č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí, kde v tab. 4 přílohy je pro způsob využití stavby „garáž“ uveden význam: „*Objekt popřípadě prostor, který slouží k odstavování nebo parkování silničních vozidel (jednotlivá, řadová nebo hromadná garáž).*“. Konkrétní forma a stavební uspořádání parkovacích stání včetně jejich zabezpečení a majetkoprávních vztahů v navrhovaném objektu A6 není předmětem řešení, protože je mimo podrobnost územně plánovací dokumentace. Toto bude řešeno až v rámci návrhu případného konkrétního stavebního záměru a jeho projednání. Umístění doplňkových uzamykatelných skladovacích a úložných prostor regulace objektu A6 nevylučují. Změna stanovuje minimální počet parkovacích stání v objektu A6 tak, aby byla zajištěna náhrada kapacity za všechny garáže navržené k demolici. Konkrétní forma a zda bude majiteli stávajících garáží využita je mimo obsah regulačního plánu.

Ad 5

Snížení počtu odstavných stání o cca 30 se vztahuje k rozdílu mezi počtem stání v době projednávání RP v roce 2019 a po realizaci opatření dle platného znění RP (tedy před Změnou č. I). Vlastní Změna č. I RP-23 vůči platnému RP tento rozdíl saturuje a celkový počet stání v rozšířeném území zvyšuje. V celé rozšířené lokalitě vůči platnému RP a stávajícímu stavu ulice Rumunská návrh změny ruší celkem 133 stání (109 garáží + 6 kolmých stání ve spojení Norská – Generála Píky + cca 18 stávajících podélných stání v ulici Rumunská) a navrhuje celkem 182 stání (min. 150 v objektu A6 + 3 kolmá stání u komunikace spojky Norská – Generála Píky + 29 podélných stání v ulici Rumunská). Oproti platnému RP tedy Změnou č. I dochází k potenciálnímu navýšení parkovací kapacity o cca 50 stání.

Ad 6

Jak podatel správně uvádí ani objekt A6, ani garáže navrhované k demolici nejsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Předmětem návrhu je koncepční změna zajištění parkovacích kapacit. Z tohoto důvodu je uvažováno s možností využívání stávajícího řešení tzv. „na dožití“ a při zajištění jasně formulovaného záměru umožňujícího postupnou transformaci území

do cílového stavu v souladu s minimalizací zásahu do soukromého vlastnictví. Vymezení stávajících řadových garáží jako staveb určených k demolici společně s návrhem nového objektu občanského vybavení se stanovenou minimální kapacitou parkovacích stání sleduje veřejný zájem na zachování a rozvíjení kvality vystavěného prostředí a jeho hodnot. Minimalizace zásahu do vlastnických práv je zajištěna právě možností stavby dále užívat při současné prevenci jejich přestaveb a změn užívání, které by současný stav fixovaly na další řadu let bez přínosu ke kvalitě bydlení a veřejného prostoru. Návrh nevylučuje možnost dalšího užívání garáží stávajícím způsobem po dobu životnosti stavby.

Ad 7

Řadové garáže ve svém základním principu nepředstavují hospodárné řešení využití území. Jedná se o extenzivní zástavbu, která mimo jiné vyžaduje velké množství zpevněných ploch (sjezdy z komunikací, vjezdy do garáží atd.). V souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury je naopak minimalizace zpevněných ploch včetně zajištění likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku (tedy na pozemku stavby). Stávající řadové garáže nejen vlivem doby vzniku nesplňují ani jeden z těchto požadavků. Jejich náhrada objektem A6 je tedy z komplexního hlediska vůči území šetrnějším řešením. Toto vyplývá také ze srovnání zastavěných ploch. Stávající řadové garáže navržené k demolici dle údajů z katastru nemovitostí představují zastavěnou plochu 2171 m². Pro zajištění obslužnosti garáží (bez samotných sjezdů z komunikací) pak potřebují manipulační plochu dalších cca 1500 m², ze které je cca 1250 m² v majetku města Olomouce a měly by tedy sloužit širšímu obyvatelstvu města a nikoli pouze omezenému okruhu vlastníků příslušných garáží. Zastavěná plocha objektem A6 je 1728 m² při maximálním rozměru 18x96 m umožněným změnou RP. Jedná se tedy o snížení zastavěné plochy o min. 20 % oproti stávajícímu stavu, rozšíření veřejných prostranství, nyní prakticky využívanými soukromě, při současném řešení nakládání s dešťovými vodami v souladu s platnými koncepcemi a legislativou. Jedná se tedy o komplexní řešení zlepšující stav území. Politika územního rozvoje, která je pro pořizování územně plánovací dokumentace závazná, v odstavci 16 uvádí mimo jiné „Při stanovování způsobů 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.“

Ad 8

Stavby garáží jsou navrženy k odstranění z důvodu změny koncepce zajištění parkování. Pozemky těchto garáží jsou pak zařazeny k logicky navazujícímu funkčnímu využití. V případě garáží v ploše SU.16-105 při ulici Rumunská tedy k pozemkům obytné zeleně, čímž mimo jiné dojde k lepšímu zpřístupnění plochy z ulice Rumunská a tedy její využitelnosti k širšímu spektru aktivit obyvatel sídliště. Primárním kritériem pro zařazení do funkční plochy tedy není celkové množství zeleně, nýbrž poloha pozemku vůči stávajícím zachovávaným plochám. Svojí koncepcí řadové garáže nemohou přispívat ke kvalitě veřejného prostranství. Jedná se o z podstaty přízemní utilitární stavby tvořené vlastními obvodovými stěnami a řadou garážových vrat. Navazující prostor je pak tvořen zpevněnými příjezdy a sjezdy, což je v rozporu s požadavky na kvalitní veřejná prostranství (viz např. územní studie Koncepce veřejných prostranství ve městě Olomouci, která je mimo jiné také jedním z podkladů pro rozhodování).

To nic nemění na tom, že zeleň je jednou z nejdůležitějších složek ovlivňujících kvalitu životního prostředí a bydlení, a jakékoliv zvýšení zastoupení zeleně v území (zde navíc zcela v souladu s původní urbanistickou koncepcí sídliště, kdy na místě garáží byla původně zeleň)

je zcela v souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury.

Ad 9

Žádná územně plánovací dokumentace nezaručuje svoje naplnění. Řešení majetkoprávních vztahů není jejím předmětem. Jak sám podatel uvádí, realizace a případný způsob náhrady závisí na jednotlivých majitelích. Bez souhlasu majitele tedy není možné stávající stavbu garáže odstranit. Výrok byl doplněn o etapizaci/podmínku, kdy bude řadové garáže mimo plochu SU.16-222 dle ÚP Olomouc možné zbourat pouze za podmínky, že se nezhorší celková bilance parkovacích stání v lokalitě. Tím je zaručena realizace objektu A6 před bouráním ostatních stávajících garáží a tedy i možnost v případě zájmu jednat o náhradě kapacity za stávající garáž.

Ad 10

Konkrétní forma stavebního uspořádání a přesného funkčního využití objektu A6 je mimo podrobnost regulačního plánu a bude předmětem navazující dokumentace konkrétního záměru, včetně majetkoprávního řešení a provozního řádu. V případě konkrétního záměru tedy není změnou vyloučena také forma zajištění prostor pro skladování a přijatelné formy uzavření a zabezpečení prostoru. Každá stavba vyžaduje průběžnou údržbu (řadová soukromá garáž i objekt občanského vybavení A6). Bez průběžné údržby, a tedy finančních nákladů, stavba podléhá povětrnostním a antropogenním vlivům a postupně chátrá směřující ke svému nevyhnutelnému zániku. V navrhovaném objektu je požadováno zajištění min. 150 stání, stávajících řadových garáží je 109. Návrh většího počtu stání v objektu s přihlédnutím ke způsobu využití dle konkrétního záměru je tedy možný. Konkrétní záměr ani konkrétní způsob náhrady nesou předmětem regulačního plánu a jsou mimo jeho podrobnost (viz §85 a §86, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon).

02. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/302627/2026 a č.j. SMOL/307064/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 713 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Navrhuje, aby pořizovatel:

- 1) Ponechal beze změny dosavadní regulaci stávajících řadových garáží
- 2) Vypustil z návrhu změny č. I RP-23 označení stávajících řadových garáží jako staveb navržených k odstranění
- 3) V případě, že bude na navržené změně trvat, doplnil odůvodnění o řádné posouzení:
 - potřeby změny dosavadní regulace,
 - realizovatelnosti navrženého řešení,
 - dopravních dopadů,
 - dopadů na vlastníky dotčených nemovitostí,
 - a hospodárnosti další přípravy navrženého řešení.

Odůvodnění připomínky:

- 1) Pořizovatel neprokázal potřebu změny stávající regulace

Územně plánovací dokumentace by měla být měněna pouze tehdy, pokud existují věcné důvody pro změnu dosavadního řešení.

V projednávaném případě z návrhu ani z jeho odůvodnění nevyplývá, proč dosavadní regulace přestala být vhodná a proč je nezbytné ji měnit. Na veřejném projednání bylo pořizovatelem výslovně uvedeno, že navržené odstranění řadových garáží není odůvodněno veřejným zájmem a že ani po případném schválení změny regulačního plánu nebude možné přistoupit k vyvlastnění dotčených nemovitostí. Současně bylo uvedeno, že hlav-

ním důvodem navrhované změny jsou estetické a urbanistické důvody. U garáží nacházejících se mimo prostor ulice Pražské bylo rovněž uvedeno, že jejich odstranění je navrhováno především z estetických důvodů.

Za této situace pořizovatel neprokázal, proč je nezbytné měnit dosavadní regulaci území.

2) Pořizovatel neprokázal realizovatelnost navrženého řešení

Na veřejném projednání bylo současně uvedeno, že navržené odstranění garáží nebude možné realizovat prostřednictvím vyvlastnění.

Pokud je tedy realizace navrženého řešení plně závislá na dobrovolném rozhodnutí více než stovky vlastníků soukromých nemovitostí, není zřejmé, jakým způsobem má být navrženého stavu dosaženo.

Tato otázka není zodpovězena ani v návrhu změny regulačního plánu, ani v jeho odůvodnění.

Pořizovatel tak neprokázal praktickou realizovatelnost navrhovaného řešení.

3) Nebyla prokázána nezbytnost odstranění všech garáží

Odůvodnění návrhu neobsahuje posouzení alternativních řešení. Není doloženo:

- proč nelze zachovat alespoň část stávajících garáží,
- proč nebyla posouzena možnost jejich architektonické úpravy,
- proč nebyla posouzena možnost revitalizace veřejného prostoru při zachování stávajících garážových bloků,
- proč nebyla prověřena jiná opatření vedoucí ke zlepšení estetického vzhledu území.

Pokud je hlavním důvodem navrhované změny estetické hledisko, měl pořizovatel prokázat, že stejného cíle nelze dosáhnout jinými, méně invazivními prostředky.

Takové vyhodnocení návrh neobsahuje.

4) Nebylo prokázáno, že navržené řešení nepovede ke zhoršení dopravní situace

Návrh předpokládá odstranění 109 stávajících garáží rozmístěných v několika blocích po celém sídlišti a jejich nahrazení přibližně 150 parkovacími místy soustředěnými do jediného polyfunkčního objektu.

Odůvodnění návrhu neobsahuje dopravní posouzení ani jinou odbornou analýzu, ze které by bylo možné dovodit, že navržené řešení nepovede ke zhoršení dopravní situace v lokalitě.

Naopak navržené řešení zásadně mění způsob dopravní obsluhy území. Zatímco dnes jsou garáže rozmístěny v několika blocích po celém sídlišti a dopravní zátěž je přirozeně rozložena, navržené řešení soustřeďuje parkování do jediného objektu. Návrh však neprokazuje, že tato změna nebude mít negativní dopad na intenzitu dopravy v jeho okolí ani na dostupnost parkování pro obyvatele jednotlivých částí sídliště.

Současně návrh počítá s polyfunkčním objektem obsahujícím občanskou vybavenost a komerční prostory. Z návrhu ani z jeho odůvodnění není zřejmé, jak bude rozdělena kapacita přibližně 150 navržených parkovacích míst mezi rezidenty, návštěvníky občanské vybavenosti, zákazníky komerčních provozů a zaměstnance. Pořizovatel tak neprokázal, že navržená parkovací kapacita bude v plném rozsahu sloužit jako náhrada za zrušených 109 soukromých garáží. Stejně tak není z návrhu zřejmé, v jakém režimu budou nová parkovací místa provozována. Není doloženo, zda půjde o samostatné garáže ve vlastnictví jednotlivých občanů, nebo o parkovací stání provozovaná vlastníkem objektu, případně za úplatu. Ani z tohoto pohledu proto nelze bez dalšího uzavřít, že navržené řešení představuje rovnocennou náhradu současného stavu.

5) Nebyly vyhodnoceny dopady na vlastníky

Návrh ani jeho odůvodnění se nevypořádávají s dopady navrhované regulace na vlastníky dotčených garáží.

Již samotné zveřejnění návrhu regulačního plánu vytváří dlouhodobou právní a investiční nejistotu. Přestože bylo na veřejném projednání uvedeno, že odstranění garáží není založeno na veřejném zájmu a nebude právně vynutitelné, regulační plán současně předpokládá jejich odstranění.

Taková regulace může negativně ovlivnit tržní hodnotu dotčených nemovitostí a znehodnotit jejich vlastníky při nakládání s jejich majetkem, zejména při jeho případném převodu. Tyto dopady nejsou v odůvodnění návrhu nijak vyhodnoceny.

6) Vznikají pochybnosti o hospodárnosti další přípravy záměru

Pokud pořizovatel na veřejném projednání uvedl, že navržené řešení není založeno na veřejném zájmu, nebude možné je realizovat prostřednictvím vyvlastnění a jeho uskutečnění je závislé výhradně na dobrovolné vůli vlastníků, měl by v odůvodnění návrhu vysvětlit, z jakého důvodu považuje další přípravu tohoto řešení za hospodárnou a účelnou. Takové odůvodnění návrh neobsahuje.

7) Existují méně invazivní řešení

Pokud je hlavním deklarovaným cílem změny zlepšení estetické kvality veřejného prostoru, existují podstatně šetrnější a současně hospodárnější řešení.

Těmi mohou být zejména:

- výsadba zeleně,
- realizace zelených nebo popínavých stěn,
- architektonické sjednocení garážových bloků,
- úprava veřejných prostranství,
- další krajinářská nebo architektonická opatření.

Taková řešení mohou naplnit deklarovaný cíl bez zásahu do vlastnických práv více než stovky vlastníků.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Ad 1

V souladu s §38, odst. 3, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, je cílem územního plánování také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel, dále také 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.

Sídlíště Norská představuje významný urbanistický celek, první poválečnou sídlištní zástavbu s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. Hlavní hodnotou sídlíště je jeho urbanistická kompozice představující přechod od intenzivní městské zástavby strukturou nízkopodlažních bytových domů otevírající se do krajiny, jakkoli dnes již zastavěné. Jednotlivé bloky řadových garáží byly do této jasné struktury vloženy dodatečně a vzhledem k jejich konstrukci a provedení se nejednalo o zamýšlenou integrální součást sídlíště. Stavby jsou bez základů, jednoduché konstrukce a bez detailů odpovídajících provedení vlastních bytových domů (např. zaoblené balkony s typickým zábrad-

lím, vlysy nad vchody,...). Předmětem Změny č. I regulačního plánu RP-23 je v souladu se stavebním zákonem rozvoj této hodnoty a vytvoření možnosti pro očištění struktury od dostaveb, které jdou proti těmto hodnotám. Současně změna řeší narůstající tlak na parkovací stání ze strany obyvatel lokality návrhem nového objektu A6 nahrazujícího kapacitu stávajících řadových garáží včetně deficitu 30 stání, který vyplývá z platného RP. Navrhovaný objekt představuje koncepční řešení v souladu s požadavky na hospodárné využití území, nakládání s dešťovými vodami atd., svým objemem dotvoří urbanistický koncept sídliště a současně odcloní dopravně vytíženou ulici Pražskou od rezidenčních ploch.

Ad 2

Regulační plán navrhuje zamýšlený výsledný stav území a je podkladem pro rozhodování v území, které k tomuto stavu bude směřovat. Konkrétní postup realizace je mimo obsah a podrobnost této dokumentace.

Ad 3

Řešení, které je předmětem Změny č. I RP-23, bylo navrženo a prověřeno evidovanou územní studií Rumunská – Pražská, zpracované ateliérem gogolák + grasse, s.r.o. v roce 2020. Z tohoto důvodu není prověřováno variantní řešení. Řadové garáže představují extenzivní a nevhodný způsob využití území (viz také podrobně připomínka č.1) a jejich zachování, pokud netvoří integrální urbanistickou hodnotu struktury sídliště, nelze z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování relevantně obhájit. Řadové garáže jsou ze své podstaty užitkovými a účelovými stavbami, jejichž architektonizace či jiná estetizace vzhledu neřeší závalu z hlediska urbanistické koncepce a hospodárnosti využití území. Dodatečné jednotné řešení bloků s vícero soukromými vlastníky není řešením. Z hlediska dotazované možnosti zachování alespoň části garáží byl výrok doplněn o etapizaci/podmínku, kdy bude řadové garáže mimo plochu SU.16-222 dle ÚP Olomouc možné zbourat pouze za podmínky, že se nezhorší celková bilance parkovacích stání v lokalitě. Tím je zaručena realizace objektu A6 před bouráním ostatních stávajících garáží a tedy i možnost v případě zájmu jednat o náhradu kapacity za stávající garáže.

Ad 4

Dopravní posouzení dle požadavku podatele není předmětem dokumentace. V místě navrhovaného objektu při ulici Rumunská se nyní nachází 80 ze 109 stávajících řadových garáží, tedy více než 70 %. Obsluha garáží je tedy již nyní koncentrovaná do ulice Rumunská a nejedná se tedy o zásadní změnu tras dopravní obsluhy. Navýšení kapacity parkovacích stání realizací objektu A6 není v kontextu zvýšení dopravní zátěže a intenzity dopravy zásadní změnou. Dopravní posouzení může být součástí navazující projektové dokumentace objektu A6 s konkrétním způsobem využití a tedy i potřebou parkovacích stání dle navrženého funkčního využití, stejně jako s návrhem stavebního a majetkového uspořádání navrhovaných stání (stání, garážové boxy,...) a jejich provozního režimu. Územní studie mimo jiné pozitivně prověřila možnost umístění garážových boxů jako náhrady za stávající řadové garáže v objektu v návaznosti na jeho půdorysné rozměry. Celkové množství dostupných parkovacích stání bude změnou zvýšeno. Urbanistická struktura sídliště již nyní neumožňuje parkování přímo u domu. Dle údajů z katastru nemovitostí již nyní téměř polovina vlastníků garáží nemá ani trvalé bydliště v lokalitě či nejbližším okolí.

Ad 5

Majetkové vyrovnání ani finanční náhrady nejsou předmětem územně plánovací dokumentace a v rámci územně plánovací dokumentace se nevyhodnocují.

Ad 6

Regulační plán navrhuje cílový stav území, ke kterému by postupné změny v území měly směřovat. Je tedy podkladem pro navazující jednání a vlastní přípravu projektu. Hospodárnost a účelnost těchto jednání proto nelze hodnotit.

Ad 7

Cílem změny je dosažení hospodárného využití území a zkvalitnění veřejných prostranství. „Estetizace“ zelení či obtížně vymahatelnou jednotnou úpravou architektonického řešení bloků s množstvím individuálních vlastníků je provizorním, nikoli koncepčním řešením nevhodných prvků a staveb ve veřejném prostoru.

03. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/304311/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 655 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 655, k. ú. Neředín 710687, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky:

- 1) Garáž je v mém vlastnictví a vlastnické právo je chráněno čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Zařazení existující, udržované a užívané stavby mezi „stavby k demolici“ je citelným zásahem do vlastnického práva – stavbu znehodnocuje a do budoucna znemožňuje její opravy a úpravy. Nejde přitom o stavbu bezcennou: garáže a garážová stání se v této lokalitě běžně prodávají za statisíce korun (srov. inzeráty). Takový zásah musí být odůvodněn převažujícím veřejným zájmem a být přiměřený – to však u mé konkrétní stavby prokázáno není.
- 2) Demolice mé garáže není pro hlavní cíl změny (objekt občanského vybavení A6 mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou) nezbytná. Objekt A6 má vzniknout na jiné, prostorově oddělené ploše; garáže mimo tuto plochu mu nijak nebrání. Záměr postavit A6 na jednom místě nemůže odůvodnit plošnou demolici všech garáží v území. Podle vyjádření pořizovatele na veřejném projednání jde navíc o dlouhodobý výhled (horizont 20–30 let), což nezbytnost okamžitého zařazení garáží k demolici dále zpochybňuje.
- 3) Tvzení odůvodnění, že garáže „nemají žádnou architektonickou ani urbanistickou hodnotu“, je paušální a nezohledňuje skutečný stav mé garáže, která je řádně udržovaná, funkční a v dobrém stavu.
- 4) Uzamykatelná garáž ve vlastnictví není rovnocenně nahraditelná parkovacím stáním v hromadných garážích. Má garáž je uzavřený, zabezpečený prostor (ochrana před krádeží, vandalismem a počasím) a slouží i jako uzamčený sklad. Nabízené stání ve společném objektu tyto funkce neplní a je zpravidla nezabezpečené a úplatné – nejde o rovnocennou náhradu. Náhrada navíc kapacitně nezaručuje stání pro každého dosavadního vlastníka.
- 5) Změna zhoršuje parkovací bilanci – samo odůvodnění (kap. F.4.1) uvádí, že po úpravách bude k dispozici o cca 30 stání méně než dnes.
- 6) Demolice garáží není vymezena jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze vyvlastnit (kap. F.8 uvádí jen přestavby ulic Norská a Rumunská). Tuto skutečnost potvrdil i pořizovatel na veřejném projednání, kde uvedl, že objekt hromadných garáží nemá charakter

stavby ve veřejném zájmu a odstranění garáží by vyžadovalo souhlas vlastníků. Chybí tedy nástroj i prokázaný veřejný zájem pro tak zásadní zásah do vlastnictví.

- 7) Náhrada garáží plochou zeleně není odůvodněna nedostatkem zeleně – odůvodnění (kap. F.5, F.6, D.4) samo konstatuje, že podíl zeleně se nemění a stávající zeleň se zachovává. Zeleně je v lokalitě dost; bourat funkční stavbu kvůli zeleni tam, kde nechybí, není převažující veřejný zájem.
- 8) Cíle změny lze naplnit i při zachování stávajících funkčních garáží. Vynětí mé garáže z ploch k demolici neohrožuje urbanistickou koncepci a respektuje zásadu minimalizace zásahů do práv vlastníků.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Ad 1

Každá územně plánovací dokumentace představuje určitý zásah do vlastnického práva majitelů pozemků a staveb v řešeném území, když v něm stanovuje podmínky využití a prostorového uspořádání. Ústavní soud tento zásah považuje za legitimní a nutný pro fungování společnosti, pokud splňuje stanovené limity. V souladu s §38, odst. 1, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, je cílem územního plánování mimo jiné soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Předmětem Změny č. I regulačního plánu RP-23 je v souladu se stavebním zákonem rozvoj hodnoty urbanistického celku sídliště Norská, které představuje první poválečnou sídlištní zástavbu s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. Hlavní hodnotou sídliště je jeho urbanistická kompozice představující přechod od intenzivní městské zástavby strukturou nízkopodlažních bytových domů otevírající se do krajiny, jakkoli dnes již zastavěné. Jednotlivé bloky řadových garáží byly do této jasné struktury vloženy dodatečně a vzhledem k jejich konstrukci a provedení se nejednalo o zamýšlenou integrální součást sídliště. Stavby jsou bez základů, jednoduché konstrukce a bez detailů odpovídajících provedení vlastních bytových domů (např. zaoblené balkony s typickým zábradlím, vlysy nad vchody,...). Cílem Změny č. I je vytvoření možnosti pro očištění struktury od dostaveb, které jdou proti těmto hodnotám. Současně změna řeší narůstající tlak na parkovací stání ze strany obyvatel lokality návrhem nového objektu A6 nahrazujícího kapacitu stávajících řadových garáží včetně deficitu 30 stání, který vyplývá z platného RP. Navrhovaný objekt představuje koncepční řešení v souladu s požadavky na hospodárné využití území, nakládání s dešťovými vodami atd., který svým objemem dotvoří urbanistický koncept sídliště a současně odcloní dopravně vytíženou ulici Pražskou od rezidenčních ploch.

Ad 2

Ačkoli demolice konkrétní garáže není pro případnou realizaci objektu A6 nezbytná, v rámci rozvoje hodnot struktury a prostranství sídliště se jedná o uplatnění jednotné koncepce. Tzn. ke stejnému typu staveb se přistupuje stejným způsobem. Postupné očištění struktury od dodatečných dostaveb bez definované urbanistické a architektonické hodnoty, která by opravňovala jejich zachování jakožto cenné součásti sídliště, má za cíl zvýšení kvality pro-

středí a pohody bydlení (např. vyloučení možnosti využívání prostorů bezdomovci nebo jiným problémovým způsobem). Územně plánovací dokumentace, tedy i regulační plán, usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů pro racionální a vyvážený rozvoj území. Jedná se tedy o dokument zobrazující žádoucí cílový stav, k jehož dosažení má postupným rozvojem území dojít. Stanovení časového horizontu potenciálního možného naplnění navrhované koncepce v principu tedy nelze relevantně určit. Odhad 20 až 30 let vychází z generační obměny stávajících majitelů garáží, zejména rezidentů sídliště, a úvahy, že budou vlastní garáže užívat a udržovat stávajícím způsobem pro svoji potřebu.

Výrok byl doplněn o etapizaci/podmínku, kdy bude řadové garáže mimo plochu SU.16-222 dle ÚP Olomouc možné zbourat pouze za podmínky, že se nezhorší celková bilance parkovacích stání v lokalitě. Tím je zaručena realizace objektu A6 před bouráním ostatních stávajících garáží a tedy i možnost v případě zájmu jednat o náhradě kapacity za stávající garáž.

Ad 3

Hodnota zde není brána jako hodnota tržní či hodnota stavební konstrukce, ale jako složka podílející se na příznivém životním prostředí. Stavby byly postaveny jako utilitární a čistě funkční, bez ambice urbanisticky a architektonicky dotvořit či obohatit veřejný prostor. Skutečný stavební stav není z tohoto pohledu rozhodující a není tedy posuzován. Předmětem změny je náhrada funkce řadových garáží, tedy odstavení osobní vozidel, městotvornější formou. Navržen je samostatný objekt, jehož objem vychází ze stávajících objektů bytových domů sídliště Norská a který jednak uzavře prostorovou kompozici sídliště směrem k ulici Pražská, jednak svým okolním veřejným prostranstvím vytvoří předpoklady pro propojení směrem ke kostelu sv. Cyrila a Metoděje a kultivaci prostoru ulice Pražská směrem k rozvojové lokalitě Pražská-východ s plánovanou intenzivní bytovou zástavbou.

Ad 4

Primární funkcí garáže je odstavení vozidla, tedy parkovací stání. Toto je mimo jiné uvedeno ve vyhlášce č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí, kde v tab. 4 přílohy je pro způsob využití stavby „garáž“ uveden význam: „*Objekt popřípadě prostor, který slouží k odstavování nebo parkování silničních vozidel (jednotlivá, řadová nebo hromadná garáž)*“. Konkrétní forma a stavební uspořádání parkovacích stání včetně jejich zabezpečení a majetkoprávních vztahů v navrhovaném objektu A6 není předmětem řešení, protože je mimo podrobnost územně plánovací dokumentace. Toto bude řešeno až v rámci návrhu případného konkrétního stavebního záměru a jeho projednání. Umístění doplňkových uzamykatelných skladovacích a úložných prostor regulace objektu A6 nevylučují. Změna stanovuje minimální počet parkovacích stání v objektu A6 tak, aby byla zajištěna náhrada kapacity za všechny garáže navržené k demolici. Konkrétní forma a zda bude majiteli stávajících garáží využita je mimo obsah regulačního plánu. V evidované územní studii Rumunská, Pražská, která slouží jako podklad pro Změnu č. I RP-23, je v kapitole 4.1.5 Statická doprava posouzena možnost umístit do objektu 109 garážových boxů jako náhradu za řadové garáže. I tato forma stavebního uspořádání je tedy v rámci regulace Změny č. I možná.

Ad 5

Snížení počtu odstavných stání o cca 30 se vztahuje k rozdílu mezi počtem stání v době projednávání RP v roce 2019 a po realizaci opatření dle platného znění RP (tedy před Změnou č. I). Vlastní Změna č. I RP-23 vůči platnému RP tento rozdíl saturuje a celkový počet stání v rozšířeném území zvyšuje. V celé rozšířené lokalitě vůči platnému RP a stávajícímu stavu ulice Rumunská návrh změny ruší celkem 133 stání (109 garáží + 6 kolmých stání ve spojení Norská – Generála Píky + cca 18 stávajících podélných stání v ulici Rumunská) a navrhuje celkem 182 stání (min. 150 v objektu A6 + 3 kolmá stání u komunikace spojky Norská – Generála Píky).

la Píky + 29 podélných stání v ulici Rumunská). Oproti platnému RP tedy Změnou č. I dochází k potenciálnímu navýšení parkovací kapacity o cca 50 stání.

Ad 6

Jak podatel správně uvádí, ani objekt A6, ani garáže navrhované k demolici nejsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Předmětem návrhu je koncepční změna zajištění parkovacích kapacit. Z tohoto důvodu je uvažováno s možností využívání stávajícího řešení tzv. „na dožití“ a při zajištění jasně formulovaného záměru umožňujícího postupnou transformaci území do cílového stavu v souladu s minimalizací zásahu do soukromého vlastnictví. Vymezení stávajících řadových garáží jako staveb určených k demolici společně s návrhem nového objektu občanského vybavení se stanovenou minimální kapacitou parkovacích stání sleduje veřejný zájem na zachování a rozvíjení kvality vystavěného prostředí a jeho hodnot. Minimalizace zásahu do vlastnických práv je zajištěna právě možností stavby dále užívat při současné prevenci jejich přestaveb a změn užívání, které by současný stav fixovaly na další řadu let bez přínosu ke kvalitě bydlení a veřejného prostoru. Návrh nevylučuje možnost dalšího užívání garáží stávajícím způsobem po dobu životnosti stavby. Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě, což v podstatě zpřesňuje časový horizont zachování stávajících staveb řadových garáží minimálně do realizace objektu A6.

Ad 7

Pozemky řadových garáží navržených k demolici jsou zařazeny k logicky navazujícímu funkčnímu využití. V případě garáží v ploše SU.16-105 při ulici Rumunská tedy k pozemkům obytné zeleně, čímž mimo jiné dojde k lepšímu zpřístupnění plochy z ulice Rumunská a tedy její využitelnosti k širšímu spektru aktivit obyvatel sídliště. Primárním kritériem pro zařazení do funkční plochy tedy není celkové množství zeleně, nýbrž poloha pozemku vůči stávajícím zachovávaným plochám. Svojí koncepcí řadové garáže nemohou přispívat ke kvalitě veřejného prostranství. Jedná se o z podstaty přízemní utilitární stavby tvořené vlastními obvodovými stěnami a řadou garážových vrat. Navazující prostor je pak tvořen zpevněnými příjezdy a sjezdy, což je v rozporu s požadavky na kvalitní veřejná prostranství (viz např. územní studie Koncepce veřejných prostranství ve městě Olomouci, která je mimo jiné také jedním z podkladů pro rozhodování).

To nic nemění na tom, že zeleň je jednou z nejdůležitějších složek ovlivňujících kvalitu životního prostředí a bydlení, a jakékoliv zvýšení zastoupení zeleně v území (zde navíc zcela v souladu s původní urbanistickou koncepcí sídliště, kdy na místě garáží byla původně zeleň) je zcela v souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury.

Ad 8

Řadové garáže ve svém základním principu nepředstavují hospodárné řešení využití území. Jedná se o extenzivní zástavbu, která mimo jiné vyžaduje velké množství zpevněných ploch (sjezdy z komunikací, vjezdy do garáží atd.). V souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury je naopak minimalizace zpevněných ploch včetně zajištění likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku (tedy na pozemku stavby). Stávající řadové garáže nejen vlivem doby vzniku nesplňují ani jeden z těchto požadavků. Jejich náhrada objektem A6 je tedy z komplexního hlediska vůči území šetrnějším řešením. Toto vyplývá také ze srovnání zastavěných ploch. Stávající řadové garáže navržené k demolici dle údajů z katastru nemovitostí představují zastavěnou plochu 2171 m². Pro zajištění obslužnosti garáží (bez samotných sjezdů z komunikací) pak potřebují manipulační plochu dalších cca 1500 m², ze které je cca 1250 m² v majetku města Olomouce a měly by tedy sloužit šir-

šímu obyvatelstvu města a nikoli pouze omezenému okruhu vlastníků příslušných garáží. Zastavěná plocha objektem A6 je 1728 m² při maximálním rozměru 18x96 m umožněným změnou RP. Jedná se tedy o snížení výměry zastavěné plochy o min. 20 % oproti stávajícímu stavu, a rozšíření veřejných prostranství, nyní prakticky využívaných soukromě, při současném řešení nakládání s dešťovými vodami v souladu s platnými koncepcemi a legislativou. Jedná se tedy o komplexní řešení zlepšující stav území. Politika územního rozvoje, která je pro pořizování územně plánovací dokumentace závazná, v odstavci 16 uvádí mimo jiné „Při stanovování způsobů 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.“ Pro dosažení cíle změny je tedy žádoucí postupné odstranění všech stávajících řadových garáží v lokalitě.

04. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/304404/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 654 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 654, k. ú. Neředín 710687, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

05. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/307066/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 656 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 656, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

06. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/305535/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 383/11 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 383/11, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další

existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

07. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/307133/2026 a č.j. SMOL/311448/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 355/2 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 355/2, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

08. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/307092/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 651 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 651, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

09. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/308387/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáží parc. č. st. 356/5 a 652 nesouhlasí s jejich zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavby garáží na pozemcích parc. č. st. 356/5 a 652, k. ú. Neředín, byly obě vyňaty z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechány ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavby garáží se zachováním funkčního využití umožňujícího jejich další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby její stavby nebyly dotčeny návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

10. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/308562/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 383/10 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 383/10, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

11. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/310706/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 681 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 681, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

12. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/310721/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 373/12 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 373/12, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

13. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/310717/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 373/12 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 373/12, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

14. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/310719/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 653 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 653, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

15. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/310718/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 653 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 653, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

16. 1. fyzická osoba

(č.j. SMOL/310812/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 382 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 382, k. ú. Neředín, byla vyňata

z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

17. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/311380/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 748 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 748, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

18. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/312050/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 752 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 752, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

19. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/313145/2026 a č.j. SMOL/316090/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 373/13 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 373/13, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

20. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/313932/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 373/3 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 373/3, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

21. 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/315047/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastníci garáže parc. č. st. 702 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádají, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 702, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožadují; domáhají se pouze toho, aby jejich stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

22. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/315050/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 711 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 711, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

23. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/316085/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 373/11 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 373/11, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

24. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/316087/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 373/4 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 373/4, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

25. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/316086/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 373/4 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 373/4, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

26. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/316096/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 373/2 a spoluvlastník pozemku parc. č. 373/15 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku

parc. č. st. 373/2, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice. Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

27. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/320216/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 383/7 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 383/7, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

28. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/320243/2026 a č.j. SMOL/320245/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 722 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 722, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

29. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/320926/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 383/9 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 383/9, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

30. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/320654/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 373/6 a spoluvlastník pozemku parc. č. 373/15 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 373/6, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

31. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/324610/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 356/1 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 356/1, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání. Náhradní parkovací stání nepožaduje; domáhá se pouze toho, aby jeho stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

32. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/312579/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 373/7 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 373/7, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3.

V bodě 1 je upraveno vyjádření ohledně ceny garáže „Jedná se zde o majetek dosahující hodnoty jednoho milionu korun, viz inzeráty z okolí.“ Bod 3 je doplněn textem „Architektonickou a urbanistickou hodnotu rád doplním, bude-li třeba.“ Bod 5 je doplněn textem „Navíc bezdůvodně vzdaluje parkování od obyvatel oproti stávajícímu stavu.“

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

Urbanistická hodnota představuje umístění a objemové řešení stavby v rámci prostorového uspořádání celku. Doplnit stavební úpravou jedné stávající řadové garáže tedy nelze. Úprava architektonického řešení není předmětem změny, protože by byla v rozporu s cílem změny. I v současném stavu je naprostá většina garáží (80 ze 109 garáží) prakticky soustředěna do jednoho místa (při Rumunské ulici), tedy v poloze, kde je parkování navrženo i v rámci změny RP. Maximální vzdálenost objektu A6 od bytových domů je cca 500 m.

33. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/306815/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 708 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 708, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 3 mimo zkrácení bodu 2 pouze na argumentaci týkající se dlouhodobého výhledu: Podle vyjádření pořizovatele na veřejném projednání jde navíc o dlouhodobý výhled (horizont 20–30 let), což nezbytnost okamžitého zařazení garáží k demolici dále zpochybňuje.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

34. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/307279/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 714 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 683, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

35. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/311789/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 698 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 698, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

36. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/311795/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 683 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 683, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

37. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/311544/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 709 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 709, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

38. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/310668/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 719 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 719, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

39. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/314411/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 719 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 719, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

40. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/312581/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 687 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 687, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

41. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/312130/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 688 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 688, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

42. 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/312018/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 723 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 723, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

43. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/311976/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 680 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 680, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

44. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/311800/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 697 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 697, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

45. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/311819/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 682 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 682, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

46. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/313373/2026, v rámci veřejného projednání)

Nesouhlasí se zařazením garáže parc. č. st. 683, k.ú. Neředín, mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 683, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

47. 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/316927/2026, v rámci veřejného projednání)

Nesouhlasí se zařazením garáže parc. č. st. 691, k.ú. Neředín, mezi stavby navržené k demolici. Žádají, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 691, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

48. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/316717/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 694 nesouhlasí se zařazením garáže parc. č. st. 683, k.ú. Neředín, mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 683, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

49. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/316592/2026, v rámci veřejného projednání)

Nesouhlasí se zařazením garáže parc. č. st. 715, k.ú. Neředín, mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 715, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

50. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/320446/2026, v rámci veřejného projednání)

Nesouhlasí se zařazením garáže parc. č. st. 700, k.ú. Neředín, mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 700, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

51. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/323413/2026, v rámci veřejného projednání)

Nesouhlasí se zařazením garáže parc. č. st. 685, k.ú. Neředín, mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 685, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

52. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/311784/2026 a č.j. SMOL/320569/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 718 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 718, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33 s doplněním body:

- Rozhodnutí intenzifikovat využití stávajících ploch řadových garáží, které jsou situovány podél ulic Generála Píky a Rumunské přestavbou na parkovací objekt s automatizovaným systémem se třemi podlažími, zásadním způsobem negativně ovlivní kvalitu obytného prostředí na sousedních pozemcích. Výstavbou parkovacích garáží se zvýší počet projíždějících aut, tím se zhorší kvalita ovzduší a zvýší hluknost, což negativně ovlivní celkové bydlení v sousedních bytech a domech.

- Už nyní, v době projednávání záležitosti, se zásadním způsobem snižuje tržní hodnota bytů v okolních obytných domech.
- Podél silnice Rumunská před garážemi jsou dospělé stromy (nejsou zaznamenány na mapě). Tyto stromy by v důsledku demolice garáží a stavebních úprav byly zničeny. V době klimatických změn a velkých veder je ničení vzrostlých stromů ve městech, kde pomáhají zadržovat vláhu, absolutně nepřipustné.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

V současné době se při ulici Rumunské nachází celkem 80 garáží, zbývající garáže jsou umístěny podél ulice Generály Píky. Veškerá doprava zajišťující ke garážím tedy využívá tyto dvě ulice, a na tom se soustředěním parkovacích kapacit do jediného místa při Rumunské ulici nic nezmění.

Stávající garáže jsou rozmístěny v celé délce obou zmíněných ulic, často v minimální vzdálenosti od bytových domů (cca 3 m), a přístupné jsou celkem 16 sjezdy. Soustředění parkovacích kapacit do jediného objektu, vzdáleného cca 30 m od nejbližšího bytového domu, s jediným sjezdem, tak naopak prokazatelně zvýší kvalitu bydlení v území. Polyfunkční objekt navíc bude plnit i funkci protihlukové clony od ulice Pražské.

Stanovování, srovnávání či odhadování tržní hodnoty nebo její změny u pozemků či nemovitostí není předmětem územně plánovací dokumentace.

Část připomínky predikující nutnost kácení vzrostlých stromů v souvislosti s vlastní stavební činností se netýká územně plánovací dokumentace, je mimo její podrobnost. Případné kácení a náhradní výsadby jsou vždy řešeny v rámci přípravy konkrétního záměru.

53. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/315419/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 720 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 720, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Požaduje, aby byl návrh Změny č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská upraven tak, že stávající řadové garáže při ulici Rumunská budou zachovány a stabilizovány v současné podobě (v původním znění RP z roku 2019)

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 33.

V bodě 1 je doplněn „Stavbu jsem nabyt v legitimním očekávání, že mi bude sloužit svému účelu. Likvidace funkčního soukromého majetku kvůli budoucímu záměru města je v rozporu se zásadou proporcionality v územním plánování.“ Bod 4 je doplněn textem „Vynucená demolice pro mě znamená přímou majetkovou ztrátu. Změna RP navíc navrhuje parkování zajistit v novém objektu občanského vybavení podél ulice Pražské. Tento objekt však v současnosti neexistuje, není garantován termín jeho dokončení a pro stávající vlastníky garáží nejsou definovány žádné záruky, město mi nenabízí adekvátní náhradu do osobního vlastnictví.“ Bod 5 je doplněn textem „Záměr plošné demolice řadových garáží před dokončením jakékoliv náhradní parkovací infrastruktury prokazatelně zhorší již tak kritickou situaci s parkováním na sídlišti Norská. Dojde k časovému vakuu, kdy desítky aut budou nuceně par-

kovat na veřejných prostranstvích a okolních ulicích, což odporuje deklarovaným cílům územní studie.“

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

Zásada proporcionality je zachována rovným přístupem ke všem stávajícím stavbám řadových garáží, jejichž parkovací kapacita je zahrnuta v požadavcích na objekt A6. U žádného z bloků řadových garáží neexistuje dostatečný důvod pro jejich vynětí ze staveb určených k demolici (ani nebyl podatelem předložen), který by jejich zachování obhájil v testu proporcionality.

Návrh nevylučuje možnost dalšího užívání garáží stávajícím způsobem po dobu životnosti stavby. Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě, což v podstatě zpřesňuje časový horizont zachování stávajících staveb řadových garáží minimálně do realizace objektu A6. Současně tak bude zkráceno období zhoršení dostupnosti parkovacích stání za stávající řadové garáže na nezbytné minimum, tedy na období realizace objektu A6.

54. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/315412/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 720 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 720, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Požaduje, aby byl návrh Změny č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská upraven tak, že stávající řadové garáže při ulici Rumunská budou zachovány a stabilizovány v současné podobě (v původním znění RP z roku 2019)

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 53.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 53.

55. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/312721/2026, v rámci veřejného projednání)

Nesouhlasí se zařazením garáže parc. č. st. 746, k.ú. Neředín, mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 746, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky:

- 1) Garáž i příslušný pozemek je v mém vlastnictví a vlastnické právo je chráněno čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Zařazení existující, udržované a užívané stavby mezi „stavby k demolici“ představuje významný zásah do mého vlastnického práva, neboť stavbu fakticky znehodnocuje, snižuje její tržní hodnotu a do budoucna významně omezuje možnost

jejího opravování, modernizace či rozumného využití. Nejde přitom o stavbu bezcennou: garáže se v této lokalitě aktuálně prodávají za ceny okolo 1 milionu Kč, s exponenciálním nárůstem tržní ceny. Takový zásah musí být odůvodněn existencí převažujícího veřejného zájmu a současně splňovat požadavek přiměřenosti – to však u mé konkrétní stavby odůvodnění změny územního plánu neprokazuje.

- 2) Podle vyjádření pořizovatele na veřejném projednání jde navíc o dlouhodobý záměr s předpokládaným časovým horizontem 20–30 let, což ještě více zpochybňuje nezbytnost již nyní zařazovat stávající garáže mezi stavby určené k demolici.
- 3) Tvzení v odůvodnění, že garáže „nemají žádnou architektonickou ani urbanistickou hodnotu“, je paušální, nepodložené a nezohledňuje individuální stav jednotlivých staveb, včetně mé garáže, která je řádně udržovaná, suchá, funkční a v dobrém stavu.
- 4) Uzamykatelná garáž ve vlastnictví není funkčně ani právně rovnocenně nahraditelná parkovacím stáním v hromadných garážích. Má garáž je uzavřený, zabezpečený prostor poskytující ochranu před krádeží, vandalismem i povětrnostními vlivy, slouží rovněž jako uzamčený sklad a dílna bez negativních dopadů na okolí a umožňuje individuální odběr elektrického proudu. Nabízené stání ve společném objektu tyto funkce neplní (popř. ne v takové kvalitě), bývá zpravidla pouze parkovacím místem, je úplatné a nepředstavuje rovnocennou náhradu vlastnického práva ke garáži. Současně není nijak doloženo, že kapacita hromadných garáží postačí pro všechny současné vlastníky garáží.
- 5) Navržená změna dokonce zhoršuje parkovací bilanci, neboť samo odůvodnění změny (kap. F.4.1) uvádí, že po realizaci bude k dispozici přibližně o 30 parkovacích stání méně než v současnosti.
- 6) Demolice garáží není spojena s realizací veřejně prospěšné stavby, pro kterou by bylo možné omezit nebo vyvlastnit vlastnická práva. Kapitola F.8 odůvodnění jako veřejně prospěšné stavby uvádí pouze přestavby ulic Norská a Rumunská. Tuto skutečnost potvrdil i pořizovatel na veřejném projednání, kde uvedl, že objekt hromadných garáží není veřejně prospěšnou stavbou a odstranění garáží by vyžadovalo souhlas vlastníků. Chybí tedy nejen zákonný nástroj pro nucené odstranění garáží, ale především přesvědčivě prokázaný veřejný zájem, který by tak závažný zásah do vlastnického práva odůvodňoval.
- 7) Náhrada garáží plochou zeleně není dostatečně odůvodněna veřejným zájmem na rozšíření zelených ploch, protože samotné odůvodnění změny (kap. F.5, F.6 a D.4) konstatuje, že celkový podíl zeleně se nemění a stávající zeleň zůstává zachována. Za této situace není zřejmé, proč je nezbytné odstraňovat funkční soukromé stavby právě ve prospěch další zeleně.
- 8) Cíle navržené změny lze naplnit i při zachování mé stávající funkční garáže. Její vyjmutí z ploch určených k demolici nepředstavuje překážku naplnění urbanistické koncepce, naopak odpovídá zásadě minimalizace zásahů do vlastnických práv a principu přiměřenosti, které je třeba při pořizování územního plánu respektovat.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 3.

56. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/316485/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 1276 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 1276, k. ú. Neředín, byla vyňata

z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána v Regulačním plánu RP-23 i po Změně č. I jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky:

- 1) Garáž je v mém vlastnictví a vlastnické právo je chráněno čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Zařazení existující, udržované a užívané stavby mezi „stavby k demolici“ je citelným zásahem do vlastnického práva – stavbu znehodnocuje a do budoucna znemožňuje její opravy a úpravy. Nejde přitom o stavbu bezcennou: garáže a garážová stání se v této lokalitě běžně prodávají za statisíce korun (srov. inzeráty). Takový zásah musí být odůvodněn převažujícím veřejným zájmem a být přiměřený – to však u mé konkrétní stavby prokázáno není.
- 2) Garáž v mém vlastnictví je součástí funkčního celku bloku garáží při ulici Rumunská (jižní strana), mého vlastnického práva se tak dotýká právní režim celého tohoto bloku.
- 3) Demolice ani jiné vynucené odstranění bloku garáží včetně mé garáže není pro hlavní cíl změny (objekt občanského vybavení A6 mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou) nezbytná. Objekt A6 má vzniknout na jiné, prostorově oddělené ploše; garáže mimo tuto plochu mu nijak nebrání. Záměr postavit A6 na jednom místě nemůže odůvodnit plošnou demolici všech garáží v území. Podle vyjádření pořizovatele na veřejném projednání jde navíc o dlouhodobý výhled (horizont 20–30 let), což nezbytnost okamžitého zařazení garáží k demolici dále zpochybňuje.
Demolice, nebo jakékoliv vynucené odstranění garáží v důsledku změny regulačního plánu není nezbytné ani z hlediska dalších cílů této změny, zejména pro zajištění souladu regulačního plánu s územním plánem města Olomouce a další nadřazené územně plánovací dokumentace, jakož i cílů a úkolů územního plánování. Územní plán města Olomouce v platném znění připouští existenci těchto staveb v dotčené ploše (SU.16-105). Ani nadřazené územně plánovací dokumentace s ohledem na své měřítko a obecnost nic takového nevyžadují.
- 4) Demolice ani jiné vynucené odstranění dotčeného bloku garáží včetně garáže v mém vlastnictví není nezbytné ani z hlediska deklarovaného cíle změny regulačního plánu, který lze stručně charakterizovat jako „vyčištění území“ sídliště Norská. Blok garáží při jižní straně ulice Rumunská nijak nenarušuje celistvost, přehlednost, funkčnost ani další „kvality“ veřejného prostoru sídliště Norská. Leží zcela na jeho okraji při stávající komunikaci, která dosud tvoří jeho hranici. To se podstatně nezmění ani po účelovém rozšíření území dotčeného regulačním plánem o plochu mezi ulicemi Rumunská a Pražská, a to i s ohledem na její plánované využití.
- 5) Tvzení odůvodnění, že garáže „nemají žádnou architektonickou ani urbanistickou hodnotu“, je paušální a nezohledňuje skutečný stav mé garáže, která je řádně udržovaná, funkční a v dobrém stavu. Především je zcela nedostatečným důvodem pro významný zásah do vlastnického práva osob, které (na rozdíl od řady jiných obyvatel) vynaložily úsilí a značné finanční prostředky pro řešení problému parkování svých vozidel na své náklady a nikoliv na úkor veřejných prostranství.
- 6) Uzamykatelná garáž ve vlastnictví není rovnocenně nahraditelná parkovacím stáním v hromadných garážích. Má garáž je uzavřený, zabezpečený prostor (ochrana před krádeží, vandalismem a počasím) a slouží i jako uzamčený sklad. Nabízené stání ve společném objektu tyto funkce neplní a je zpravidla nezabezpečené a úplatné – nejde o rovnocennou náhradu. Náhrada navíc kapacitně nezaručuje stání pro každého dosavadního vlastníka.

- 7) Změna zhoršuje parkovací bilanci – samo odůvodnění (kap. F.4.1) uvádí, že po úpravách bude k dispozici o cca 30 stání méně než dnes.
- 8) Demolice garáží není vymezena jako veřejně prospěšná stavba, pro kterou lze vyvlastnit (kap. F.8 uvádí jen přestavby ulic Norská a Rumunská). Tuto skutečnost potvrdil i pořizovatel na veřejném projednání, kde uvedl, že objekt hromadných garáží nemá charakter stavby ve veřejném zájmu a odstranění garáží by vyžadovalo souhlas vlastníků. Chybí tedy nástroj i prokázaný veřejný zájem pro tak zásadní zásah do vlastnictví. Jde tedy navíc o zásah do právní jistoty vlastníků garáží.
- 9) Náhrada garáží plochou zeleně není odůvodněna nedostatkem zeleně – odůvodnění (kap. F.5, F.6, D.4) samo konstatuje, že podíl zeleně se nemění a stávající zeleň se zachovává. Zeleně je v lokalitě dost; bourat funkční stavbu kvůli zeleni tam, kde nechybí, není převažující veřejný zájem.
- 10) Cíle změny lze naplnit i při zachování stávajících funkčních garáží. Vynětí mé garáže z ploch k demolici a z nově navrhované plochy zeleně neohrožuje urbanistickou koncepci a respektuje zásadu minimalizace zásahů do práv vlastníků.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Ad 1

Každá územně plánovací dokumentace představuje určitý zásah do vlastnického práva majitelů pozemků a staveb v řešeném území, když v něm stanovuje podmínky využití a prostorového uspořádání. Ústavní soud tento zásah považuje za legitimní a nutný pro fungování společnosti, pokud splňuje stanovené limity. V souladu s §38, odst. 1, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, je cílem územního plánování mimo jiné soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Předmětem Změny č. I regulačního plánu RP-23 je v souladu se stavebním zákonem rozvoj hodnoty urbanistického celku sídliště Norská, které představuje první poválečnou sídlištní zástavbu s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. Hlavní hodnotou sídliště je jeho urbanistická kompozice představující přechod od intenzivní městské zástavby strukturou nízkopodlažních bytových domů otevírající se do krajiny, jakkoli dnes již zastavěné. Jednotlivé bloky řadových garáží byly do této jasné struktury vloženy dodatečně a vzhledem k jejich konstrukci a provedení se nejednalo o zamýšlenou integrální součást sídliště. Stavby jsou bez základů, jednoduché konstrukce a bez detailů odpovídajících provedení vlastních bytových domů (např. zaoblené balkony s typickým zábradlím, vlysy nad vchody,...). Cílem Změny č. I je vytvoření možnosti pro očištění struktury od dostaveb, které jdou proti těmto hodnotám. Současně změna řeší narůstající tlak na parkovací stání ze strany obyvatel lokality návrhem nového objektu A6 nahrazující kapacitu stávajících řadových garáží včetně deficitu 30 stání, který vyplývá z platného RP. Navrhovaný objekt představuje koncepční řešení v souladu s požadavky na hospodárné využití území, nakládání s dešťovými vodami atd. Svým objemem objekt A6 dotvoří urbanistický koncept sídliště a současně odcloní dopravně vytiženou ulici Pražskou od rezidenčních ploch,

čímž podpoří zachování a stávající hodnotu klidových ploch obytného souboru sídliště a pohodu bydlení v lokalitě.

Ad 2 a 3

Ačkoli demolice konkrétní garáže, jakožto součásti funkčního bloku garáží při ulici Rumunská (jižní strana), není pro případnou realizaci objektu A6 nezbytná, v rámci rozvoje hodnot struktury a prostranství sídliště se jedná o uplatnění jednotné koncepce. Tzn. ke stejnému typu staveb se přistupuje stejným způsobem. Postupné očištění struktury od dodatečných dostaveb bez definované urbanistické a architektonické hodnoty, která by opravňovala jejich zachování jakožto cenné součásti sídliště, má za cíl zvýšení kvality prostředí a pohody bydlení (např. vyloučení možnosti využívání prostorů bezdomovci nebo jiným problémovým způsobem či k jiným činnostem než primárně k odstavení vozidla). Územně plánovací dokumentace, tedy i regulační plán, usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů pro racionální a vyvážený rozvoj území. Jedná se tedy o dokument zobrazující žádoucí cílový stav, k jehož dosažení má postupným rozvojem území dojít. Stanovení časového horizontu potenciálního možného naplnění navrhované koncepce v principu tedy nelze relevantně určit. Odhad 20 až 30 let vychází z generační obměny stávajících majitelů garáží, zejména rezidentů sídliště, a úvahy, že budou vlastní garáže užívat a udržovat stávajícím způsobem pro svoji potřebu.

Z hlediska možností způsobu využití dle Územního plánu Olomouc ve znění Změny č. X/2A vydané zastupitelstvem města Olomouce dne 8. 6. 2026 jsou řadové garáže uvedeny pouze v plochách smíšených obytných všeobecných jako podmíněně přípustný způsob využití: *dočasně přípustné stávající jednotlivé nebo řadové garáže na dobu 6 let – v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „garáž“*. Žádná z ploch řešených RP-23 včetně navrhovaného rozšíření v rámci Změny č. I zpřesnění podmínek využití „garáž“ dle platného ÚP nemá. Stávající řadové garáže jsou tedy nahlíženy jako objekty, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Je tedy třeba se řídit čl. 80, odst. 6 ÚP Olomouc:

„U dokončených staveb, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, při zachování stávajícího využití, jsou přípustné stavební úpravy, přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu staveb (venkovní výtahy, rampy a schodiště, zádveří, kryté vstupy, balkony, lodžie) a nástavby v částech nesouvisejících přímo s veřejným prostranstvím nepřekračující stanovenou max. výšku a nemající zásadní vliv na změnu v území, to vše po prokázání, že řešení záměru, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s charakterem území, se základní koncepcí ochrany a rozvoje hodnot města (část dva, oddíl II.) a koncepcí rozvoje lokalit (část dva, oddíl III.), nemá negativní vliv na pohodu bydlení, na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a jeho řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území.“. Vypuštění hlavního využití „stávající řadové garáže“, je tedy v rámci uvedení do souladu s nadřazenou UPD (platným ÚP Olomouc), z hlediska jednoznačné srozumitelnosti žádoucí. Stavbu nových řadových garáží, ani v místě případně zaniklých stávajících garáží, ÚP Olomouc neumožňuje.

Výrok byl doplněn o etapizaci/podmínku, kdy bude řadové garáže mimo plochu SU.16-222 dle ÚP Olomouc možné zbourat pouze za podmínky, že se nezhorší celková bilance parkovacích stání v lokalitě. Tím je v podstatě zaručena realizace objektu A6 před bouráním ostatních stávajících garáží a tedy i možnost v případě zájmu jednat o náhradě kapacity za stávající garáž.

Ad 4

Řadové garáže ve svém základním principu nepředstavují hospodárné řešení využití území. Jedná se o extenzivní zástavbu, která mimo jiné vyžaduje velké množství zpevněných ploch (sjezdy z komunikací, vjezdy do garáží atd.). V souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury je naopak žádoucí minimalizace zpevněných ploch včetně zajištění likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku (tedy na pozemku stavby). Stávající řadové garáže nejen vlivem doby vzniku nesplňují ani jeden z těchto požadavků. Jejich náhrada objektem A6 je tedy z komplexního hlediska vůči území šetrnějším řešením. Toto vyplývá také ze srovnání zastavěných ploch. Stávající řadové garáže navržené k demolici dle údajů z katastru nemovitostí představují zastavěnou plochu 2171 m². Pro zajištění obsluhy garáží (bez samotných sjezdů z komunikací) pak potřebují manipulační plochu dalších cca 1500 m², ze které je cca 1250 m² v majetku města Olomouce a měly by tedy sloužit širšímu obyvatelstvu města a nikoli pouze omezenému okruhu vlastníků příslušných garáží. Zastavěná plocha objektem A6 je 1728 m² při maximálním rozměru 18x96 m umožněným změnou RP. Jedná se tedy o snížení zastavěné plochy o min. 20 % oproti stávajícímu stavu, při současném rozšíření veřejných prostranství, nyní prakticky využívaných soukromě a řešení nakládání s dešťovými vodami z navrhovaného objektu a přilehlých veřejných prostranství v souladu s platnými koncepcemi a legislativou. Jedná se tedy o komplexní řešení zlepšující stav území a možnosti jeho využívání. Politika územního rozvoje, která je pro pořizování územně plánovací dokumentace závazná, v odstavci 16 uvádí mimo jiné „Při stanovování způsobů 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.“ Pro dosažení cíle změny je tedy žádoucí postupné odstranění všech stávajících řadových garáží v lokalitě.

Dále také viz ad 1.

Ad 5

Hodnota zde není brána jako hodnota tržní či hodnota stavební konstrukce, ale jako složka podílející se na příznivém životním prostředí. Stavby byly postaveny jako utilitární a čistě funkční, bez ambice urbanisticky a architektonicky dotvořit či obohatit veřejný prostor. Skutečný stavební stav není z tohoto pohledu rozhodující a není tedy posuzován. Předmětem změny je náhrada funkce řadových garáží, tedy odstavení osobní vozidel, městotvornější formou. Navržen je samostatný objekt, jehož objem vychází ze stávajících objektů bytových domů sídliště Norská a který jednak uzavře prostorovou kompozici sídliště směrem k ulici Pražská, jednak svým okolním veřejným prostranstvím vytvoří předpoklady pro propojení směrem ke kostelu sv. Cyrila a Metoděje a kultivaci prostoru ulice Pražská směrem k rozvojové lokalitě Pražská-východ s plánovanou intenzivní bytovou zástavbou.

Tvrzení ohledně řešení problému parkování svých vozidel na své náklady a nikoliv na úkor veřejných prostranství pomíjí množství veřejných prostranství, které jsou pro obsluhu každé soukromé řadové garáže potřeba (viz výše). V konkrétním případě garáže parc. č. 1276 se jedná o dlážděný sjezd vedoucí přes chodník podél ulice Rumunská a dlážděnou plochu před samotnou garáží přerušující travnatý pás. V případě jiných garáží jsou nároky na veřejná prostranství obvykle vyšší.

Ad 6

Primární funkcí garáže je odstavení vozidla, tedy parkovací stání. Toto je mimo jiné uvedeno ve vyhlášce č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí, kde v tab. 4 přílohy je pro způsob využití stavby „garáž“ uveden význam: „*Objekt popřípadě prostor, který slouží k odstavování nebo parkování silničních vozidel (jednotlivá, řadová nebo hromadná garáž).*“. Konkrétní forma

a stavební uspořádání parkovacích stání včetně jejich zabezpečení a majetkoprávních vztahů v navrhovaném objektu A6 není předmětem řešení, protože je mimo podrobnost územně plánovací dokumentace. Toto bude řešeno až v rámci návrhu případného konkrétního stavebního záměru a jeho projednání. Umístění doplňkových uzamykatelných skladovacích a úložných prostor regulace objektu A6 nevylučují. Změna stanovuje minimální počet parkovacích stání v objektu A6 tak, aby byla zajištěna náhrada kapacity za všechny garáže navržené k demolici. Konkrétní forma a zda bude majiteli stávajících garáží využita je mimo obsah regulačního plánu. V evidované územní studii Rumunská, Pražská, která slouží jako podklad pro Změnu č. I RP-23, je mimo jiné v kapitole 4.1.5 Statická doprava posouzena možnost umístit do objektu 109 garážových boxů jako náhradu za řadové garáže. Navrhovaný objekt tedy může zajišťovat parkovací stání i formou např. garážových boxů. Tato forma stavebního uspořádání je v rámci regulace Změny č. I možná.

Ad 7

Snížení počtu odstavných stání o cca 30 se vztahuje k rozdílu mezi počtem stání v době projednávání RP v roce 2019 a po realizaci opatření dle platného znění RP (tedy před Změnou č. I). Vlastní Změna č. I RP-23 vůči platnému RP tento rozdíl saturuje a celkový počet stání v rozšířeném území zvyšuje. V celé rozšířené lokalitě vůči platnému RP a stávajícímu stavu ulice Rumunská odpovídající rozšíření území RP návrh změny ruší celkem 133 stání (109 garáží + 6 kolmých stání ve spojce Norská – Generála Píky + cca 18 stávajících podélných stání v ulici Rumunská) a navrhuje celkem 182 stání (min. 150 v objektu A6 + 3 kolmá stání u komunikace spojky Norská – Generála Píky + 29 podélných stání v ulici Rumunská). Oproti platnému RP tedy Změnou č. I dochází k potenciálnímu navýšení parkovací kapacity o cca 50 a více stání.

Ad 8

Jak podatel správně uvádí ani objekt A6, ani garáže navrhované k demolici nejsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Předmětem návrhu je koncepční změna zajištění parkovacích kapacit. Z tohoto důvodu je uvažováno s možností využívání stávajícího řešení tzv. „na dožití“ při zajištění jasně formulovaného záměru umožňujícího postupnou transformaci území do cílového stavu v souladu s minimalizací zásahu do soukromého vlastnictví. Vymezení stávajících řadových garáží jako staveb určených k demolici společně s návrhem nového objektu občanského vybavení se stanovenou minimální kapacitou parkovacích stání sleduje veřejný zájem na zachování a rozvíjení kvality vystavěného prostředí a jeho hodnot. Minimalizace zásahu do vlastnických práv je zajištěna právě možností stavby dále užívat při současné prevenci jejich přestaveb a změn užívání, které by současný stav fixovaly na další řadu let bez přínosu ke kvalitě bydlení a veřejného prostoru. Návrh tedy nevylučuje možnost dalšího užívání garáží stávajícím způsobem po dobu životnosti stavby. Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě, což v podstatě zpřesňuje časový horizont zachování stávajících staveb řadových garáží minimálně do realizace objektu A6.

Ad 9

Pozemky řadových garáží navržených k demolici jsou zařazeny k logicky navazujícímu funkčnímu využití. V případě garáží v ploše SU.16-105 při ulici Rumunská tedy k pozemkům obytné zeleně, čímž mimo jiné dojde k lepšímu zpřístupnění plochy z ulice Rumunská a tedy její využitelnosti k širšímu spektru aktivit obyvatel sídliště. Primárním kritériem pro zařazení do funkční plochy tedy není celkové množství zeleně, nýbrž poloha pozemku vůči stávajícím zachovávaným plochám. Svojí koncepcí řadové garáže obecně nemohou přispívat ke kvalitě veřejného prostranství. Jedná se o z podstaty přízemní utilitární stavby tvořené vlastními

obvodovými stěnami a řadou garážových vrat. Navazující prostor je pak tvořen zpevněnými příjezdy a sjezdy, což je v rozporu s požadavky na kvalitní veřejná prostranství (viz např. územní studie Koncepte veřejných prostranství ve městě Olomouci, která je mimo jiné také jedním z podkladů pro rozhodování ve stavebním řízení).

To nic nemění na tom, že zeleň je jednou z nejdůležitějších složek ovlivňujících kvalitu životního prostředí a bydlení, a jakékoliv zvýšení zastoupení zeleně v území (zde navíc zcela v souladu s původní urbanistickou koncepcí sídliště, kdy na místě garáží byla původně zeleň) je zcela v souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury.

Ad 10

Cílem změny je komplexní řešení zlepšující stav území včetně způsobu a zajištění parkovacích stání pro rezidenty sídliště. Podrobně viz výše.

57. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/321356/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 743 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby blok garáží včetně stavby garáže na pozemku parc. č. st. 743, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána v Regulačním plánu RP-23 i po Změně č. I jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 56.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 56.

58. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/319554/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 1275 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby blok garáží včetně stavby garáže na pozemku parc. č. st. 1275, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána v Regulačním plánu RP-23 i po Změně č. I jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 56.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 56.

59. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/321244/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 747 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby blok garáží včetně stavby garáže na pozemku parc. č. st. 747, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána v Regulačním plánu RP-23 i po Změně č. I jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 56.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 56.

60. 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/322663/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastníci garáže parc. č. st. 751 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádají, aby blok garáží včetně stavby garáže na pozemku parc. č. st. 751, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána v Regulačním plánu RP-23 i po Změně č. I jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 56.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 56.

61. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/324193/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 754 nesouhlasí s jejím zařazením mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby blok garáží včetně stavby garáže na pozemku parc. č. st. 754, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána v Regulačním plánu RP-23 i po Změně č. I jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 56.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 56.

62. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/306501/2026, v rámci veřejného projednání)

Nesouhlasí s předloženou změnou regulačního plánu a požaduje ponechání předchozího regulačního plánu RP-23 z října 2019, který respektoval umístění garážového dvora se 14 garážemi jako pozemků dopravní infrastruktury. Tento dvůr s garážemi byl vybudován jako součást sídliště Norská v šedesátých letech minulého století a nemá nic společného s řadovými garážemi realizovanými dodatečně.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Z veřejně dostupných leteckých snímků města Olomouce (<https://mapy.olomouc.xyz/>) lze mimo jiné dohledat časovou posloupnost realizace jednotlivých bloků garáží. Zatímco vlastní sídliště je již na snímcích z roku 1953. Podatelem uvedený dvůr se 14 garážemi je dohledat-

telný na snímcích nejdříve v roce 1965 (podrobně také viz připomínka č. 1) až jako součást druhé etapy budování garáží, kdy jednotlivé bloky garáží byly do struktury vkládány postupně a dodatečně (realizované i svépomocí tehdejšími obyvateli sídliště), ne jako integrální součást urbanistické kompozice obytného souboru, čemuž odpovídá i jejich stavebně-technické provedení.

63. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/311991/2026, v rámci veřejného projednání)

Nesouhlasí s navrženou demolicí staveb parc. č. st. 355/3 a 355/5, k.ú. Neředín, které jsou v jeho osobním vlastnictví. Žádá, aby stavby v jeho osobním vlastnictví nebyly zařazeny do demoličního plánu.

Odůvodnění:

Stavby v mém osobním vlastnictví, které jsou navržené k demolicí, jsou garáže, které využívám každý den. Jsem důchodce s vážnými zdravotními problémy, držitel ZTP. Automobil potřebuji nejen k zajištění běžných každodenních potřeb, ale zejména k dopravě k lékařům v jiných městech (Brno, H. Králové, Prostějov a další). Garáže se nacházejí v téměř bezprostřední blízkosti mého bydliště, což je pro mne zásadní a nezbytné ze zdravotních důvodů.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě, což v podstatě zpřesňuje časový horizont zachování stávajících staveb řadových garáží minimálně do realizace objektu A6.

Stavby navržené k demolicí nejsou změnou vymezeny jako veřejně prospěšná stavba či veřejně prospěšné opatření. Navrhovaná změna tedy umožňuje využívání garáží stávajícím způsobem po dobu životnosti stavby. Pokud si tedy garáž podatel ponechá ve svém vlastnictví, může ji pro svou potřebu užívat dále beze změny stejným způsobem pro parkování jím využívaného automobilu jako v současnosti. V tomto smyslu nedochází ke změně.

64. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/313913/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 745, k.ú. Neředín, nesouhlasí s předloženou změnou Regulačního plánu spočívající v budoucí demolicí garáží, které jsou ve vlastnictví soukromých osob a následné stavbě parkovacího domu.

Odůvodnění připomínky:

Dle odůvodnění Změny č. I RP-23 řadové garáže nemají žádnou architektonickou ani urbanistickou hodnotu a negativně ovlivňují podobu veřejného prostranství sídliště. Toto však nemůže být nadřazeno nad vlastnictví dotčených garáží. Podobu garáží lze upravit, kultivovat, osadit zeleň. Domnívám se, že lze s prostorem pracovat architektonicky, aniž by se muselo přistupovat k demolicí.

Navrhovaná Změna č. I RP-23 je zásahem do vlastnického práva, které tímto znehodnocuje. Garáž v mém vlastnictví na pozemku par. č. 745 v k.ú. Neředín je stejně jako všechny ostatní garáže navržena k demolicí, přestože na tomto pozemku není přímo navržena stavba parkovacího domu. Pozemek je navržen do kategorie obytné zeleně (OZ).

Naše garáž je uzamykatelná a případně nabízené stání v budoucím parkovacím domě tuto funkci nenabízí.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Urbanistická hodnota představuje umístění a objemové řešení stavby v rámci prostorového uspořádání celku a doplnit nebo zvýšit urbanistickou hodnotu stavební úpravou jedné řadové garáže tedy nelze. Úprava architektonického řešení není předmětem změny, protože by byla v rozporu s cílem změny. Výsadbou zeleně za účelem skrytí či estetizace urbanisticky nevhodně umístěných objektů nelze považovat za koncepční řešení. Naproti tomu objekt A6 představuje komplexní a koncepční řešení z mnoha ohledů – dotvoření struktury sídliště, řešení zvyšujícího se tlaku na parkování v lokalitě, redukce zastavěných ploch (snížení o cca 20 % oproti ploše zastavěné garážemi), související úprava veřejných prostranství, řešení nakládání s dešťovými vodami v souladu s platnou legislativou a Konceptí vodního hospodářství města Olomouce, odclonění ulice Pražské (kde je mimo jiné plánovaná výstavba tramvajové trati), zachování hodnotné urbanistické struktury sídliště atd. Pro naplnění těchto hledisek je současně žádoucí postupné odstranění všech řadových garáží v lokalitě, tedy i těch, které nejsou pro vlastní realizaci objektu A6 nezbytně třeba. Konkrétní stavební uspořádání objektu A6 je mimo podrobnost regulačního plánu, nicméně možnost návrhu garážových boxů (tedy uzamykatelných prostor stejně jako stávající garáže) byla mimo jiné prověřena v Územní studii Rumunská – Pražská, která je podkladem pro Změnu č. I RP-23. Takového stavební upořádání není regulací objektu A6 vyloučeno.

65. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/312769/2026, v rámci veřejného projednání)

Nesouhlasí se zařazením garáže parc. č. st. 692, k.ú. Neředín, mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 692, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky:

- 1) Nesouhlasím s tvrzením, že řadové garáže podél ulice Rumunská jsou nevhodnými a nekvalitními stavbami. Nesouhlasím s názorem, že garáže ohrožují podmínky života budoucích generací a nezapadají do esteticko-urbanistického náhledu na sídliště Norská ze směru od kostela sv. Cyrila a Metoděje v Hejčíně. Upozorňuji, že garáž je v mém vlastnictví a vlastnické právo je chráněno čl. 11 Listiny základních práv a svobod a v případě neodstoupení od záměru změny č. 1 Regul. plánu RP-23 se budu svých práv domáhat.
Zařazení existující, udržované a užívané stavby mezi „stavby k demolici“ – stavbu již nyní znehodnocuje a znemožňuje její prodej za tržní hodnotu.
- 2) Samostatná, uzamykatelná garáž není srovnatelná a rovnocenně nahraditelná parkovacím stáním v hromadných garážích.
- 3) Změna zhoršuje parkovací bilanci - samo odůvodnění (kap. F.4.1) uvádí, že po úpravách bude k dispozici o cca 30 stání méně než při zachování stávajícího stavu.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1

Každá územně plánovací dokumentace představuje jistou míru zásahu do vlastnického práva majitelů pozemků a staveb v řešeném území, když v něm stanovuje podmínky využití a prostorového uspořádání. V souladu s §38, odst. 1, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, je cílem územního plánování mimo jiné soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Předmětem Změny č. I regulačního plánu RP-23 je v souladu se stavebním zákonem rozvoj hodnoty urbanistického celku sídliště Norská, které představuje první poválečnou sídlištní zástavbu s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. Hlavní hodnotou sídliště je jeho urbanistická kompozice představující přechod od intenzivní městské zástavby strukturou nízkopodlažních bytových domů otevírající se do krajiny, jakkoli dnes již zastavěné. Jednotlivé bloky řadových garáží byly do této jasné struktury vloženy dodatečně a vzhledem k jejich konstrukci a provedení se nejednalo o zamýšlenou integrální součást sídliště. Stavby jsou bez základů, jednoduché konstrukce a bez detailů odpovídajících provedení vlastních bytových domů (např. zaoblené balkony s typickým zábradlím, vlysy nad vchody,...). Cílem Změny č. I je vytvoření možnosti pro očištění struktury od dostaveb, které jdou proti těmto hodnotám. Současně změna řeší narůstající tlak na parkovací stání ze strany obyvatel lokality návrhem nového objektu A6 nahrazující kapacitu stávajících řadových garáží včetně deficitu 30 stání, který vyplývá z platného RP. Navrhovaný objekt představuje koncepční řešení v souladu s požadavky na hospodárné využití území, nakládání s dešťovými vodami atd., který svým objemem dotvoří urbanistický koncept sídliště a současně odcloní dopravně vytiženou ulici Pražskou od rezidenčních ploch. Hodnota zde není brána jako hodnota tržní či hodnota stavební konstrukce, ale je vztahována jako složka podílející se na příznivém životním prostředí. Stavby byly postaveny jako utilitární a čistě funkční, bez ambice urbanisticky a architektonicky dotvořit či obohatit veřejný prostor. Skutečný stavební stav není z tohoto pohledu rozhodující a není tedy posuzován. Předmětem změny je náhrada funkce řadových garáží, tedy odstavení osobní vozidel, město-tvornější formou.

Ad 2

Konkrétní stavební uspořádání objektu A6 je mimo podrobnost regulačního plánu, nicméně možnost návrhu garážových boxů (tedy uzamykatelných prostor stejně jako stávající garáže) byla mimo jiné prověřena v Územní studii Rumunská – Pražská, která je podkladem pro Změnu č. I RP-23. Takovéto stavební upořádání není regulací objektu A6 vyloučeno.

Ad 3

Snížení počtu odstavných stání o cca 30 se vztahuje k rozdílu mezi počtem stání v době projednávání RP v roce 2019 a po realizaci opatření dle platného znění RP (tedy před Změnou č. I). Vlastní Změna č. I RP-23 vůči platnému RP tento rozdíl saturuje a celkový počet stání v rozšířeném území zvyšuje. V celé rozšířené lokalitě vůči platnému RP a stávajícímu stavu ulice Rumunská návrh změny ruší celkem 133 stání (109 garáží + 6 kolmých stání ve spojení Norská – Generála Píky + cca 18 stávajících podélných stání v ulici Rumunská) a navrhuje celkem 182 stání (min. 150 v objektu A6 + 3 kolmá stání u komunikace spojky Norská – Generála Píky + 29 podélných stání v ulici Rumunská). Oproti platnému RP tedy Změnou č. I dochází k potenciálnímu navýšení parkovací kapacity o cca 50 stání.

66. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/316511/2026, v rámci veřejného projednání)

Nesouhlasí se zařazením garáže parc. č. st. 742, k.ú. Neředín, mezi stavby navržené k demolici. Žádá, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 742, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání.

Odůvodnění připomínky je obsahově shodné s připomínkou č. 65.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 65.

67. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/314021/2026, v rámci veřejného projednání)

Na základě veřejného projednání Změny č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská má následující připomínky:

- 1) Nesouhlasím s demolicí stávajících garáží v prostoru ulice Rumunská a ul. Generála Píky. V „Odůvodnění“ uvádíte, že v současnosti je tento kontaktní prostor zatížen nevhodnými stavbami – řadovými garážemi, které nemají žádnou architektonickou ani urbanistickou hodnotu a negativně ovlivňují podobu veřejných prostranství sídliště. Tato stavby – řadové garáže – ve většině případů v soukromém vlastnictví, jsou zájmovým místem obyvatel celého prostoru, zejména s ohledem na potřeby umístění vozidel mimo uliční prostor. Pokud někdo dané stavby hodnotí jako stavby, které nemají architektonickou podobu, lze toto napravit i jiným vhodným způsobem, který je ve světě běžný.
- 2) Nesouhlasím s výstavbou polyfunkčního parkovacího domu mezi ul. Rumunská a ul. Pražská – umístění tohoto objektu z hlediska spádovosti občanů není smysluplné, shodně tak umisťovat takovýto objekt v blízkosti čtyřproudové komunikace, která je důležitou a vytiženou trasou na Mohelnici je nevhodným řešením.
- 3) Při demolici stávajících garáží dojde k zintenzivnění dopravní zatíženosti při odvozu stavebního odpadu.
- 4) Při demolici stávajících garáží dojde k podstatnému nárůstu hlučnosti a prašnosti.
- 5) Při demolici stávajících garáží a výstavbě polyfunkčního parkovacího domu dojde k likvidaci zeleně (vzrostlé stromy) v zájmovém prostoru a poškození klidové zóny.
- 6) Lze očekávat, že při provozu polyfunkčního parkovacího domu dojde k zintenzivnění provozu vozidel po místních komunikacích, které na tuto zátěž nejsou dimenzovány. V RP není podrobně řešen způsob zásobování navrhovaného polyfunkčního objektu, trasy příjezdů a odjezdů, výpočet emisí z provozu vozidel a zejména navýšení uhlíkové stopy v lokalitě, což je proti platné legislativě EU.
- 7) Při stavbě polyfunkčního parkovacího domu dojde k ovlivnění vodního režimu v širší zájmové oblasti.
- 8) Odkup stávajících garáží bude pro rozpočet města Olomouce finančně velmi náročný – samotný výkup garáží za ceny obvyklé v zájmové lokalitě, odtěžení, likvidace a odvoz likvidovaných garáží (betonový recyklát a železo), materiál příjezdových komunikací ke stávajícím garážím včetně nezpevněných ploch a elektrických rozvodů.

- 9) V rámci výstavby polyfunkčního parkovacího domu je třeba počítat s provedením podrobného geotechnického průzkumu pro jeho založení (zde nepříznivé geologické poměry) včetně posouzení možnosti zasakování dešťových srážek do zeminového prostředí. Vzhledem k mé odbornosti budu žádat o předložení veškeré dokumentace k této oblasti.
- 10) Je třeba rovněž počítat s provedením podrobného geotechnického průzkumu pro výstavbu komunikací a chodníků v prostoru tohoto domu. Opět vzhledem k mé odborné způsobilosti v oboru geotechnika budu požadovat předložit veškerou dokumentaci, týkající se řešení zakládání i hospodaření s dešťovými vodami.
- 11) Při ukládání demolovaných garáží je třeba rovněž počítat po jejich předrcení při ukládání betonového recyklátu (samotné garáže a jejich podlahy) a materiály příjezdových komunikací a nezpevněných ploch s posouzením nezávadnosti pro ukládání na skládku TKO. V případě jejich kontaminace je třeba počítat s uložením na skládku nebezpečného odpadu (podstatné zvýšení nákladů).
- 12) Souhrnně – odstranění jakéhokoliv soukromého vlastnictví je zásah do práv občana, který je v rozporu jak s občanským právem, tak již s dostupnou judikaturou jak ČR a ESD.
- Demolicí a výstavbou jiného typu objektu dojde ke zhoršení životního prostředí obyvatel sídliště Norská. RP je řešen bez dalších vazeb a potřeby polyfunkčního parkovacího objektu v tomto prostoru. Pro posouzení vhodnosti tohoto rozšíření pův. RP je nutné zajistit koncepční studii dostupnosti, účelnosti a využitelnosti daného místa bez dopadu na stávající obyvatele sídliště a bez poškození jejich práv, která jim formou soukromého vlastnictví domů v lokalitě momentálně zajišťuje právo ČR.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1

V souladu s §38, odst. 3, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, je cílem územního plánování také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel, dále také 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.

Sídliště Norská představuje významný urbanistický celek, první poválečnou sídlištní zástavbu s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. Hlavní hodnotou sídliště je jeho urbanistická kompozice představující přechod od intenzivní městské zástavby strukturou nízkopodlažních bytových domů otevírající se do krajiny, jakkoli dnes již zastavěné. Jednotlivé bloky řadových garáží byly do této jasné struktury vloženy dodatečně a vzhledem k jejich konstrukci a provedení se nejednalo o zamýšlenou integrální součást sídliště. Stavby jsou bez základů, jednoduché konstrukce a bez detailů odpovídajících provedení vlastních bytových domů (např. zaoblené balkony s typickým zábradlím, vlysy nad vchody,...). Předmětem změny č. I regulačního plánu RP-23 je v souladu se stavebním zákonem rozvoj této hodnoty a vytvoření možnosti pro očištění struktury od dostaveb, které jdou proti těmto hodnotám. Z veřejně dostupných leteckých snímků města Olomouce (<https://mapy.olomouc.xyz/>) lze mimo jiné dohledat časovou posloupnost realizace jednotlivých bloků garáží, ze které je patrné, že jednotlivé bloky garáží byly do struktury vkládány postupně a dodatečně, ne tedy jako integrální součást obytného souboru.

Návrh nevylučuje možnost dalšího užívání garáží stávajícím způsobem po dobu životnosti stavby. Do výroku byla také doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě, což v podstatě zpřesňuje časový horizont zachování stávajících staveb řadových garáží minimálně do realizace objektu A6. Při tom je zachována možnost využívání stávajícího řešení tzv. „na dožití“ při zajištění jasně formulovaného záměru umožňujícího postupnou transformaci území do cílového stavu v souladu s minimalizací zásahu do soukromého vlastnictví. Vymezení stávajících řadových garáží jako staveb určených k demolici společně s návrhem nového objektu občanského vybavení se stanovenou minimální kapacitou parkovacích stání sleduje veřejný zájem na zachování a rozvíjení kvality vystavěného prostředí a jeho hodnot. Minimalizace zásahu do vlastnických práv je zajištěna právě možností stavby dále užívat při současné prevenci jejich přestaveb a změn užívání, které by současný stav fixovaly na další řadu let bez přínosu ke kvalitě bydlení a veřejného prostoru. Návrh nevylučuje možnost dalšího užívání garáží stávajícím způsobem po dobu životnosti stavby.

Stavby byly postaveny jako utilitární a čistě funkční, bez ambice urbanisticky a architektonicky dotvořit či obohatit veřejný prostor. Předmětem změny je náhrada funkce řadových garáží, tedy odstavení osobní vozidel, městotvornější formou. Navržen je samostatný objekt, jehož objem vychází ze stávajících objektů bytových domů sídliště Norská a který jednak uzavře prostorovou kompozici sídliště směrem k ulici Pražská a současně svým okolním veřejným prostranstvím vytvoří předpoklady pro propojení směrem ke kostelu sv. Cyrila a Metoděje a kultivaci prostoru ulice Pražská směrem k rozvojové lokalitě Pražská-východ s plánovanou intenzivní bytovou zástavbou.

Ad 2

Objekt je umístěn v místě, kde se nachází převážná většina stávajících garáží (80 ze 109), z hlediska dostupnosti tedy představuje jejich zcela adekvátní náhradu.

Naopak, objekt je navržen v místě, kde bude plnit i funkci protihlukové clony, a současně dotvoří uliční frontu ulice Pražské. Umístění objektu podél ulice Pražské přispěje k zachování pohody bydlení stávajících bytových domů sídliště Norská včetně přilehlých ploch zeleně odcloněním negativních dopadů z intenzivní dopravy a budoucího tramvajového provozu na plánované nové trati vedoucí k zástavbě lokality Pražská – východ.

Ad 3-11

Uvedené body jsou mimo obsah a podrobnost regulačního plánu.

Ad 12

Viz ad 1.

Řadové garáže ve svém základním principu nepředstavují hospodárné řešení využití území. Jedná se o extenzivní zástavbu, která mimo jiné vyžaduje velké množství zpevněných ploch (sjezdy z komunikací, vjezdy do garáží atd.). V souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury je naopak minimalizace zpevněných ploch včetně zajištění likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku (tedy na pozemku stavby). Stávající řadové garáže nejen vlivem doby vzniku nesplňují ani jeden z těchto požadavků. Jejich náhrada objektem A6 je tedy z komplexního hlediska vůči území šetrnějším řešením. Toto vyplývá také ze srovnání zastavěných ploch. Stávající řadové garáže navržené k demolici dle údajů z katastru nemovitostí představují zastavěnou plochu 2171 m². Pro zajištění obslužnosti garáží (bez samotných sjezdů z komunikací, kterých je celkem 18 – některé vícenásobné) pak potřebují manipulační plochu dalších cca 1500 m², ze které je cca 1250 m² v majetku města Olomouce a měly by tedy sloužit širšímu obyvatelstvu města a nikoli pouze omezenému okruhu vlastníků příslušných garáží. Zastavěná plocha objektem A6 je 1728 m² při ma-

ximálním rozměru 18x96 m umožněným změnou RP. Jedná se tedy o snížení zastavěné plochy o min. 20 % oproti stávajícímu stavu, rozšíření veřejných prostranství, nyní prakticky využívanými soukromě, při současném řešení nakládání s dešťovými vodami v souladu s platnými koncepcemi a legislativou. Jedná se tedy o komplexní řešení zlepšující stav území. Politika územního rozvoje, která je pro pořizování územně plánovací dokumentace závazná, v odstavci 16 uvádí mimo jiné „Při stanovování způsobů 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.“

68. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/312489/2026, v rámci veřejného projednání)

Formou připomínky zásadně odmítám RP-23 Neředín, potažmo jeho změnovou část, která vychází z hluboké neznalosti života v této lokaci a která uvažuje o vyvlastnění a demolici soukromých garáží v dotčené lokalitě.

Garáže jsou privátním majetkem, které slouží nejen k parkování vozů, ale i k uspokojování řady zálib a koníčků a celkově pak i k čilému a bohatému společenskému životu v této lokalitě.

Uvažovaná demolice garáží nejenže hrubě narušuje pokojný stav v této lokalitě, ale vážně zasahuje do Listiny základních práv a svobod, která je součástí Ústavy České republiky, která má soukromé vlastnictví za nezpochybnitelné.

Pokud by nadále byly vedeny kroky k demolici našeho privátního majetku (garáží), nezbylo by nám, než se obrátit na vyšší soudní instance, popřípadě v krajním případě na Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Stavby navržené k demolici ani navrhovaný objekt A6 nejsou vymezeny jako veřejné prospěšná stavba či veřejně prospěšné opatření, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Vlastnické právo v tomto směru není dotčeno. Změna umožňuje zachování garáží a možnost jejich užívání po dobu životnosti stavby. Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě, což v podstatě zpřesňuje časový horizont zachování stávajících staveb řadových garáží minimálně do realizace objektu A6. Oproti platnému znění RP tak byla z hlediska možností užívání (i ve vztahu k funkčním plochám, do kterých jsou pozemky změnou přiřazeny) vypuštěna pouze možnost přestavby řadových garáží na kapacitní automatické parkovací systém s možností přestavby do max. výšky 7,0 m od upraveného terénu.

Každá územně plánovací dokumentace představuje jistou míru zásahu do vlastnického práva majitelů pozemků a staveb v řešeném území, když v něm stanovuje podmínky využití a prostorového uspořádání. V souladu s §38, odst. 1, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, je cílem územního plánování mimo jiné soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Předmětem Změny č. I regulačního plánu RP-23 je v souladu se stavebním zákonem rozvoj hodnoty urbanistického celku sídliště Norská, které představuje první poválečnou sídlištní zástavbu

s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. Územně plánovací dokumentace, tedy i regulační plán, z tohoto pohledu usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů pro racionální a vyvážený rozvoj území. Jedná se o dokument zobrazující žádoucí cílový stav, k jehož dosažení má postupným rozvojem území dojít. Změna č. I RP-23 představuje vedle rozvoje urbanistických hodnot sídliště Norská také komplexní řešení narůstajícího tlaku na dostupnost parkovacích stání v lokalitě při současném rozvoji veřejných prostranství, dnes využívaných prakticky soukromě a prakticky výhradně k obsluze individuálně vlastněných garáží. Navrhované řešení Změnou č. I naopak směřuje rozvojem veřejných prostranství a návrhem objektu občanské vybavenosti A6 k čilému a bohatému společenskému životu, a tedy soudržnosti společenství obyvatel území, na rozdíl od řadových garáží, jejichž primárním účelem je odstavení vozidel, což je mimo jiné uvedeno ve vyhlášce č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí, kde v tab. 4 přílohy je pro způsob využití stavby „garáž“ uveden význam: „*Objekt popřípadě prostor, který slouží k odstavování nebo parkování silničních vozidel (jednotlivá, řadová nebo hromadná garáž)*“. Jiný způsob užívání vyžadující povolení změny užívání stavby není možný ani dle znění RP před Změnou č. I. Regulace objektu A6 naopak umožňují využití objektu i pro doplňkové skladovací prostory či dílny, ať už soukromé či komunitní, sloužící k „uspokojování řady zálib a koníčků“.

69. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/311633/2026 a č.j. SMOL/321906/2026, v rámci veřejného projednání)

Připomínka je uplatněna v následujících bodech:

- 1) Nesouhlasím s navrhovaným bouráním stávajících garáží a následným postavením multifunkčního domu v soukromých rukách pravděpodobně Grassů nebo jejich kámošů.
- 2) Neprodám garáž včetně pozemku. Budu se bránit soudně.
- 3) Svým neuváženým a svévolným zveřejněným rozhodnutím jste znemožnili další prodej garáží v této lokalitě a znehodnotili jejich cenu na trhu. Možná budoucí majitel multifunkčního domu tyto garáže „vykoupí“ značně pod cenou.
- 4) Nikdo ze zastupitelů nebydlí v této lokalitě a je smutné, že „cizí“ lidé rozhodují.
- 5) Připomínka pana Grasseho, že garáže nejsou estetické při vjezdu do zástavby budoucího města je scestná. Zázemí Globusu není také estetické. Navrhnete zbourání Globusu a Němci vám natrhnou zadek. Nejde o estetiku budoucí Olomouce, ale o velmi promyšlené ukradení garáží s pozemky a naplnění bezedné kapsy a to s podporou zastupitelstva.
- 6) Dejte ruce pryč od sídliště Norská. Platíme daně, poplatky a vymoženosti Horního náměstí nemáme (úklid, celodenní hlídky MP, práci sběrače psích hovínek atd.)
- 7) Žádám ponechat stávající stav lokality a nevyhovovat tlaku lobistů jakéhokoli jména.
- 8) Blíží se komunální volby. Jsem si jist, že pan Grasse moc hlasů ze sídliště Norská nedostane. A co ostatní „zastupitelé“?

Připomínka byla doplněna o nesouhlas se zařazením garáže parc. č. st. 693 mezi stavby navržené k demolici a žádost, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 693, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání, s odůvodněním obsahově shodný, s připomínkou č. 33.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1

Změna č. I představuje komplexní řešení narůstajícího tlaku na dostupnost parkovacích stání v lokalitě v souladu s rozvojem urbanistických hodnot sídliště Norská a rozvojem veřejných prostranství. Objekt A6 je navržen jako stavba občanského vybavení s parterem umožňujícím komerční využití (tedy např. i provozovny drobných živnostníků a služby) při současném zajištění dostatečné parkovací kapacity nahrazující kapacitu stávajících řadových garáží a saturující deficit stání vycházející z platného RP. Pozemky mimo řadové garáže jsou v majetku města Olomouce a konkrétní záměr pro objekt A6 zatím není dle dostupných informací připravován. Odkaz na konkrétní osoby je tedy čistě spekulativní, nepodložený a mimo obsah RP.

Ad 2-8

Netýká se nebo je mimo podrobnost RP.

Stavby navržené k demolici ani objekt A6 nejsou navrženy jako veřejně prospěšné stavby či veřejně prospěšná opatření pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Dle platné legislativy záleží tedy případný prodej na vlastní vůli vlastníka stavby/pozemku.

Doplněná část připomínky viz vyhodnocení připomínky č. 3.

70. 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/312723/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastníci garáže parc. č. st. 373/10 a spoluvlastníci pozemku parc. č. 373/15 nesouhlasí se zařazením garáže mezi stavby navržené k demolici. Žádají, aby stavba garáže na pozemku parc. č. st. 373/10, k. ú. Neředín, byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská jako stávající stavba garáže, a přilehlá zastavěná plocha ve spoluvlastnickém podílu 1/14 na pozemku parc. č. 373/15, k.ú. Neředín, obec Olomouc byla ponechána jako stávající plocha pro vozidlovou komunikaci, se zachováním funkčního využití a možnosti údržby a užívání obou parcel. Náhradní parkovací stání v zamýšleném objektu občanské vybavenosti a hromadných garáží nepožadují; domáhají se, aby předmětná garáž s přilehlou plochou nebyla dotčena návrhem demolice.

Odůvodnění připomínky:

- a) Garáž se nám podařilo koupit až po koupi bytu, poptávka po garážích je v této lokalitě rozvíjející se nové zástavby bytových domů velká a cena garáží se pohybuje v řádech statisíců. Vlastnické právo je chráněno ust. čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Zařazení do „staveb navržených k demolici“ je zásahem do vlastnického práva a stavbu znehodnocuje.
- b) Využití garáže je kromě parkování vozidla i jako menší dílna a sklad. Garáž je uzamykatelná, jedná se o zabezpečený prostor před vandalismem a počasím. Nabízené parkovací stání nebo místo nenabízí tato využití, bývá i úplatné, nejedná se tedy o rovnocennou náhradu.
- c) Sídliště je jedinečnou bytovou zástavbou z poválečných let minulého století, jediné tohoto typu v Olomouci, a nízké řadové garáže k němu patří s ohledem na stávající charakter víc, než nová výstavba typu např. jako v ul. Generála Píky, nebo v ul. Rokycanova, Švýcarské nábřeží.
- d) Změna nerespektuje zásadu minimalizace zásahů do práv vlastníků.
- e) V kapitole F.4.1 se uvádí, že po změně bude k dispozici o cca 30 parkovacích stání méně než nyní. Takže bilance parkování se zhorší.

- f) Lokalitě sídliště Norská se pyšní vysokým podílem zeleně. Bourat funkční nízké řadové garáže není převažujícím veřejným zájmem.
- g) Demolice naší garáže není pro záměr výstavby nového objektu občanské vybavenosti a hromadných garáží nezbytná.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Ad a

Oproti platnému znění RP byla z hlediska možností užívání (i ve vztahu k funkčním plochám, do kterých jsou pozemky změnou přiřazeny) vypuštěna pouze možnost přestavby řadových garáží na kapacitní automatické parkovací systém s možností přestavby do max. výšky 7,0 m od upraveného terénu. Od pořízení RP-23 v roce 2019 takováto úprava nebyla realizována ani nebyla předmětem stavebního řízení.

Z hlediska využití dle Územního plánu Olomouc ve znění Změny č. X/2A vydané zastupitelstvem města Olomouce dne 8. 6. 2026 jsou řadové garáže uvedeny pouze v plochách smíšených obytných všeobecných jako podmíněně přípustný způsob využití: *dočasně přípustné stávající jednotlivé nebo řadové garáže na dobu 6 let – v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „garáž“*. Žádná z ploch řešených RP-23 včetně navrhovaného rozšíření v rámci Změny č. I zpřesnění podmínek využití „garáž“ dle platného ÚP nemá. Stávající řadové garáže jsou tedy objekty, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Je tedy třeba se řídit čl. 80, odst. 6 ÚP Olomouc:

„U dokončených staveb, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, při zachování stávajícího využití, jsou přípustné stavební úpravy, přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu staveb (venkovní výtahy, rampy a schodiště, zádveří, kryté vstupy, balkony, lodžie) a nástavby v částech nesouvisejících přímo s veřejným prostranstvím nepřekračující stanovenou max. výšku a nemající zásadní vliv na změnu v území, to vše po prokázání, že řešení záměru, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s charakterem území, se základní koncepcí ochrany a rozvoje hodnot města (část dva, oddíl II.) a koncepcí rozvoje lokalit (část dva, oddíl III.), nemá negativní vliv na pohodu bydlení, na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a jeho řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území.“. Vypuštění hlavního využití „stávající řadové garáže“, bylo v rámci uvedení do souladu s nadřazenou UPD (platným ÚP Olomouc), z hlediska jednoznačné srozumitelnosti žádoucí. Stavbu nových řadových garáží ani v místě případně zaniklých ÚP Olomouc, ani platný RP neumožňuje.

Objekty navržené k demolici nejsou vymezeny jako veřejně prospěšná stavba, vlastnické právo je tedy zachováno a zůstává na vlastní vůli vlastníka, jakým způsobem s ním bude zacházet. Postupné očištění struktury sídliště o pozdější dostavby představuje veřejný zájem na zachování a rozvoji kvality bydlení a kvality veřejných prostranství sídliště. Jedná se o jeden ze způsobů řešení, který ovšem principiálně nevylučuje řešení jiná, která mohou být v budoucnu prověřena jako vhodnější.

Parkovací stání pro nově budovanou bytovou výstavbu, zvláště pak bytové domy, musí být zajištěna zejména v souladu s podmínkami zákona 283/2024 Sb., stavební zákon, vyhláškou

č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, a ÚP Olomouc, tedy nikoli prostřednictvím stávajících řadových garáží v lokalitě sídliště Norská.

Ad b

Primární funkcí garáže je odstavení vozidla, tedy parkovací stání. Toto je mimo jiné uvedeno ve vyhlášce č. 357/2013 Sb. o katastru nemovitostí, kde v tab. 4 přílohy je pro způsob využití stavby „garáž“ uveden význam: „*Objekt popřípadě prostor, který slouží k odstavování nebo parkování silničních vozidel (jednotlivá, řadová nebo hromadná garáž).*“. Konkrétní forma a stavební uspořádání parkovacích stání včetně jejich zabezpečení a majetkoprávních vztahů v navrhovaném objektu A6 není předmětem řešení, protože je mimo podrobnost územně plánovací dokumentace. Toto bude řešeno až v rámci návrhu případného konkrétního stavebního záměru a jeho projednání. Umístění doplňkových uzamykatelných skladovacích a úložných prostor regulace objektu A6 nevylučují. Změna stanovuje minimální počet parkovacích stání v objektu A6 tak, aby byla zajištěna náhrada kapacity za všechny garáže navržené k demolicí. Konkrétní forma a zda bude majiteli stávajících garáží využita je mimo obsah regulačního plánu. V evidované územní studii Rumunská, Pražská, která slouží jako podklad pro Změnu č. I RP-23, je mimo jiné v kapitole 4.1.5 Statická doprava posouzena možnost umístit do objektu 109 garážových boxů jako náhradu za řadové garáže. I tato forma stavebního uspořádání je tedy v rámci regulace Změny č. I možná.

Ad c

Předmětem Změny č. I regulačního plánu RP-23 je v souladu se stavebním zákonem rozvoj hodnoty urbanistického celku sídliště Norská, které představuje první poválečnou sídlištní zástavbu s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. Hlavní hodnotou sídliště je jeho urbanistická kompozice představující přechod od intenzivní městské zástavby strukturou nízkopodlažních bytových domů otevírající se do krajiny, jakkoli dnes již zastavěné. Jednotlivé bloky řadových garáží byly do této jasné struktury vloženy dodatečně a vzhledem k jejich konstrukci a provedení se nejednalo o zamýšlenou trvalou integrální součást sídliště. Stavby jsou bez základů, jednoduché konstrukce a bez detailů odpovídajících provedení vlastních bytových domů (např. zaoblené balkony s typickým zábradlím, vlysy nad vchody,...). Z veřejně dostupných leteckých snímků města Olomouce (<https://mapy.olomouc.xyz/>) lze mimo jiné dohledat časovou posloupnost realizace jednotlivých bloků garáží. Zatímco vlastní sídliště je již na snímcích z roku 1953, první řadové garáže (parc. č. st. 355/1 až 355/5 a parc. č. st. 356/1 až 356/5) se objevují až v roce 1960. V roce 1965 pak následují bloky parc. č. st. 382 až 657 a parc. č. 373/1 až 373/14). Teprve v roce 1978 jsou na snímcích patrné garáže parc. č. 383/7 až 383/11, v roce 1985 pak parc. č. st. 384 až 388, zbylých 66 garáží podél ulice Rumunská pak na snímcích z roku 1991. Z toho je patrné, že jednotlivé bloky garáží byly do struktury vkládány postupně a dodatečně, nikoli jako součást urbanistické koncepce obytného souboru.

Cílem Změny č. I je vytvoření možnosti pro očištění struktury sídliště od dostaveb, které jdou proti jeho hodnotám. Současně změna řeší narůstající tlak na parkovací stání ze strany obyvatel lokality návrhem nového objektu A6 nahrazující kapacitu stávajících řadových garáží včetně deficitu 30 stání, který vyplývá z platného RP. Navrhovaný objekt představuje koncepční řešení v souladu s požadavky na hospodárné využití území, nakládání s dešťovými vodami atd., který svým objemem dotvoří urbanistický koncept sídliště a současně odcloní dopravně vytíženou ulici Pražskou od rezidenčních ploch.

Ad d

Objekt A6 ani garáže navrhované k demolicí nejsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Předmětem návrhu je koncepční změna zajištění parkovacích kapacit. Z tohoto důvodu je

uvažováno s možností využívání stávajícího řešení tzv. „na dožití“ a při zajištění jasně formulovaného záměru umožňujícího postupnou transformaci území do cílového stavu v souladu s minimalizací zásahu do soukromého vlastnictví. Vymezení stávajících řadových garáží jako staveb určených k demolici společně s návrhem nového objektu občanského vybavení se stanovenou minimální kapacitou parkovacích stání sleduje veřejný zájem na zachování a rozvíjení kvality vystavěného prostředí a jeho hodnot. Minimalizace zásahu do vlastnických práv je zajištěna právě možností stavby dále užívat při současné prevenci jejich přestaveb a změn užívání, které by současný stav fixovaly na další řadu let bez přínosu ke kvalitě bydlení a veřejného prostoru. Návrh nevylučuje možnost dalšího užívání garáží stávajícím způsobem po dobu životnosti stavby. Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě, což v podstatě zpřesňuje časový horizont zachování stávajících staveb řadových garáží minimálně do realizace objektu A6. Konkrétní majetkoprávní řešení (včetně formy vedení jednání a způsobu vyrovnání), přesné stavební uspořádání objektu A6 i způsob dosažení realizace je mimo obsah a podrobnost regulačního plánu. Možných variant je celá řada (dar, směna, čistě finanční vyrovnání, atd.) a mohou se lišit u každého konkrétního vlastníka a konkrétní garáže.

Ad e

Snížení počtu odstavných stání o cca 30 se vztahuje k rozdílu mezi počtem stání v době projednávání RP v roce 2019 a po realizaci opatření dle platného znění RP (tedy před Změnou č. I). Vlastní Změna č. I RP-23 vůči platnému RP tento rozdíl saturuje a celkový počet stání v rozšířeném území zvyšuje. V celé rozšířené lokalitě vůči platnému RP a stávajícímu stavu ulice Rumunská návrh změny ruší celkem 133 stání (109 garáží + 6 kolmých stání ve spojení Norská – Generála Píky + cca 18 stávajících podélných stání v ulici Rumunská) a navrhuje celkem 182 stání (min. 150 v objektu A6 + 3 kolmá stání u komunikace spojky Norská – Generála Píky + 29 podélných stání v ulici Rumunská). Oproti platnému RP tedy Změnou č. I dochází k potenciálnímu navýšení parkovací kapacity o cca 50 stání.

Ad f

Pozemky řadových garáží navržených k demolici jsou zařazeny k logicky navazujícímu funkčnímu využití. V případě garáží v ploše SU.16-105 při ulici Rumunská tedy k pozemkům obytné zeleně, čímž mimo jiné dojde k lepšímu zpřístupnění plochy z ulice Rumunská a tedy její využitelnosti k širšímu spektru aktivit obyvatel sídliště. Primárním kritériem pro zařazení do funkční plochy tedy není celkové množství zeleně, nýbrž poloha pozemku vůči stávajícím zachovávaným plochám. Svojí koncepcí řadové garáže nemohou přispívat ke kvalitě veřejného prostranství. Jedná se o z podstaty přízemní utilitární stavby tvořené vlastními obvodovými stěnami a řadou garážových vrat. Navazující prostor je pak tvořen zpevněnými příjezdy a sjezdy, což je v rozporu s požadavky na kvalitní veřejná prostranství (viz např. územní studie Koncepce veřejných prostranství ve městě Olomouci, která je mimo jiné také jedním z podkladů pro rozhodování).

To nic nemění na tom, že zeleň je jednou z nejdůležitějších složek ovlivňujících kvalitu životního prostředí a bydlení, a jakékoliv zvýšení zastoupení zeleně v území (zde navíc zcela v souladu s původní urbanistickou koncepcí sídliště, kdy na místě garáží byla původně zeleň) je zcela v souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury.

Ad g

Ačkoli demolice konkrétní garáže není pro případnou realizaci objektu A6 nezbytná, v rámci rozvoje hodnot struktury a prostranství sídliště se jedná o uplatnění jednotné koncepce

(tzn. ke stejnému typu staveb se přistupuje stejným způsobem) v rámci komplexního řešení, které navrhovaná objekt A6 představuje. Postupné očištění struktury od dodatečných dostaveb bez definované urbanistické a architektonické hodnoty, která by opravňovala jejich zachování jakožto cenné součásti sídliště, má za cíl zvýšení kvality prostředí a pohody bydlení (např. vyloučení možnosti využívání prostorů bezdomovci nebo jiným problémovým způsobem, odclonění dopravně zatížené ulice Pražské atd.).

Výrok byl doplněn o etapizaci/podmínku, kdy bude řadové garáže mimo plochu SU.16-222 dle ÚP Olomouc možné zbourat pouze za podmínky, že se nezhorší celková bilance parkovacích stání v lokalitě. Tím je zaručena, realizace objektu A6 před bouráním ostatních stávajících garáží a tedy i možnost v případě zájmu jednat o náhradě za stávající garáž.

71. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/319003/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako majitelka garáže na pozemku parc. č. 356/3, k.ú. Neředín, Olomouc zásadně nesouhlasím s demolicí všech soukromých garáží při ulici Generála Píky. Jedná se o bezprecedentní zásah do nezadatelného soukromého vlastnictví.

- Požaduji ponechat všechny stávající garáže na ulicích Generála Píky a na spojnici ulic Norská a Generála Píky, neboť většina z nich prošla v nedávné době stavební obnovou a jejich životnost se tím prodloužila. Jsou již v současné době skryty v zeleni a z estetického hlediska nejsou žádnou závadou. Je možné doporučit jejich jednotné barevné pojetí.
- Naopak jejich nahrazení funkcí BH může umožnit přístavby stávajících bytových domů a tím ještě více zkomplikovat již v současné době složitou dopravní obsluhu území.
- Umístění kontejnerů na odpad na místech stávajících garáží, jak uvedl jako možné využití Ing. arch. Grasse, by rozhodně nebylo z hlediska estetiky území vhodnější variantou.
- Důvody uvedené v Odůvodnění Změny č. I Regulačního plánu RP-23 sídliště Norská na str. 4 „V současnosti je tento kontaktní prostor zatížen nevhodnými stavbami ... " nemají žádnou logiku, tato argumentace je nepřijatelná vzhledem k přínosu, které tyto garáže znamenají pro kvalitu bydlení, garáže k bytovým domům patří.
- Návrhem těchto garáží k demolici se podstatně sníží hodnota naší nemovitosti (bytu). Zkomplikuje a sníží se i obslužnost obyvatel v případě zdravotních problémů.
- Jejich demolicí se nijak nezlepší kvalita veřejných prostranství, neboť dnes působí jako odclonění frekventované ulice Generála Píky od ploch obytné zeleně mezi bytovými domy, které jsou využívány ke každodenní rekreaci obyvatel celého sídliště i přilehlých území, ani se tím nijak nezlepší prostupnost územím, která je již v současné době zcela vyhovující.
- Jejich návrhem k demolici dojde k velkému finančnímu poškození všech jejich majitelů, neboť tím ztratí svou současnou hodnotu - jedná se o zásah do soukromého vlastnictví, garáže tak ztratí svou cenu a stanou se prakticky neprodejné. Přitom tyto garáže představují pro všechny své majitele jistou finanční rezervu.
- Samostatné garáže umožňují nyní případné nabíjení elektromobilu nebo zaparkování auta na plyn, což by v hromadných garážích nebylo možné.
- Objekt hromadných garáží při ulici Pražské, které mají mít vjezd jak z ulice Pražské, tak i z ulice Rumunské, požadujeme technicky zajistit tak, aby nebyly umožněny nežádoucí průjezdy ulicí Norská nebo Generála Píky v době, kdy stojí kolony aut od semaforu na křižovatce ulic Pražská a tř. Míru až k městským hřbitovům.
- V kapitole D.1. Dopravní infrastruktura celý odstavec „Komplexní přestavba uličního prostoru ulice Norská, a to v celém průtahu územím ... " kromě „doplnění chodníku ... " vyne-

chat, neboť komplexní modernizace uličního prostoru ulice Norská včetně podélných parkovacích stání a prostorů pro kontejnery byla před nedávnou dobou realizována.

- V podmínkách pro stavby bytových domů B + B1 respektovat podmínky pro plochy smíšené obytné všeobecné (SU) v Územním plánu Olomouc, které umožňují „přístavby výtahů, ramp a schodišť, zádveří, krytých vstupů, balkonů a lodžii“.

Odůvodnění:

Obecně je třeba uvést, že některá řešení Změny č. I Regulačního plánu RP-23 sídliště Norská nejsou plně v souladu se stanovením charakteru daného území. Řešené území je představováno souborem obytných objektů ve stylu SORELA a souvisejících doplňkových staveb (zejména garáží). O kvalitě tohoto urbanistického souboru, který je ukázkou té lepší - zejména urbanistické - tvorby minulosti svědčí i to, že dané území je i v ÚAP Olomouc vyčleněno jako urbanistická hodnota. Původní garáže byly součástí komplexního řešení sídliště a takto spolu vypovídají o způsobu řešení obytných komplexů v dané době. Řešení by mělo být zachováno jako ukázka kvalitního urbanismu dané doby. Problémová otázka parkování byla již řešena v nedávné realizaci úprav ulice Norská. Hodnota řešeného obytného území spočívá jak v jeho původním urbanistickém řešení, tak i v úměrné hustotě zastavění obytnými objekty; velkou devizou řešeného území je kvalitní a bohatá zeleň. Tento princip by měl jednoznačně zůstat zachován. Zastavění či rozšiřování obytných objektů by v žádném případě nemělo být připuštěno, ani objekty by neměly být nastavovány, proto je nesmyslné a nepříjemné v RP nové vymezení funkcí BH, neboť takové řešení by mohlo přinést nechtěné zahuštění stávajícího území.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Zeleň je nezastupitelným přírodním prvkem podílejícím se na kvalitě bydlení. Zeleň je tvořena různými druhy rostlin a může mít velmi mnoho podob (park, stromořadí, trávník, záhon atd.) a její úprava v intravilánu se mění nejen v závislosti na její údržbě a životním cyklu, ale i v závislosti na měnících se požadavcích na funkčnost a estetické působení. Z těchto důvodů nelze zeleň zejména v zastavěném prostředí považovat za definitivní řešení estetických závad, stejně jako sjednocení barevného pojení není náhradou kvality urbanismu prostoru a neřeší závedy prostorové.

Podmínky využití pozemků BH, ke kterým je přiřazena část pozemků stávajících řadových garáží, se stavbami bytových domů B umožňují pouze přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu staveb, komfortu bydlení a pohody obyvatel (kryté vstupy a schodiště, zádveří apod.). Nástavby dalších nadzemních podlaží, ani přístavby či změny využití, které by znamenaly potřebu navýšení parkovacích kapacit v území či by vyvolávaly zvýšené nároky na dopravní obsluhu nejsou přípustné. Zpevněné plochy pro odpadové kontejnery s možným ohrazením do výšky 1,4 m, jednotně architektonicky řešené, jsou sice u pozemků bytových domů BH uvedeny jako podmíněně přípustné, nicméně v kapitole Technická infrastruktura je upřesněno jejich umísťování přednostně mezi komunikací a chodníkem mimo pohledově exponované polohy. Tedy v souladu se zachováním estetiky území, s minimalizací jejího narušení.

Garáže nejsou součástí bytových domů, ani příslušenstvím bytových jednotek. Jedná se o nemovitosti, se kterými je možno nakládat bez ohledu vlastnictví bytové jednotky v přilehlých bytových domech nebo kdekoli jinde. Jednoznačná příslušnost k bytovým jed-

notkám tedy není právně prokazatelná. Statistiku kolik z garáží skutečně slouží obyvatelům sídliště a kolik garáží je využíváno k odparkování vozidel z jiných částí města Olomouce (či ČR) nelze z veřejně dostupných údajů sestavit. Z údajů v katastru nemovitostí v červnu 2026 nicméně vyplývá, že z celkem 109 garáží je pouze 57 ve vlastnictví obyvatel s trvalým bydlištěm na sídlišti Norská a jeho přilehlém okolí. Za předpokladu, že jsou garáže skutečně využívány samotnými vlastníky a ti bydlí v místě svého trvalého bydliště, pak by téměř polovina z celkového počtu byla využívána dojíždějícími osobami, které tímto způsobem užívání zhoršují dopravní zatížení a bilanci parkovacích stání v lokalitě. Takto využívané garáže tedy nepředstavují přínos pro kvalitu bydlení obyvatel lokality, naopak se stávají zátěží.

Řadová garáž je nemovitost, se kterou lze nakládat samostatně, není součástí objektu bytového domu, ani se nejedná o příslušenství bytu jako např. balkon, komora, sklep apod. Hodnota nemovitosti (bytové jednotky) tedy nemůže být ovlivněna. V případě zdravotních problémů není návrhem ovlivněna možnost zastavit automobilem poblíž příslušného bytového domu či příjezd IZS stejně jako dosud.

Ulice Generála Píky je dle dopravního modelu města Olomouce, aktualizace 2025 (www.kam.olomouc.eu), obslužnou komunikací zatíženou 1910 OA (osobní automobil) a 170 LNV (lehké nákladní vozidlo) s výhledem pro rok 2040 1960 OA a 200 LNV za 24 hodin, což nepřekračuje přijatelné dopravní zatížení pro místní komunikaci v městské zástavbě. Potřeba odclonění zeleně vnitrobloku je tedy spíše z pocitová, narozdíl od potřeby odclonění dopravy z ulice Pražské, která je jednou z hlavních dopravních spojnic, se zatížením řadově vyšším. Vložený blok z garáží z tohoto hlediska naopak může být vnímán problematicky kvůli vytváření méně udržovaných zákoutí.

Každá územně plánovací dokumentace představuje zásah do vlastnického práva majitelů pozemků a staveb v řešeném území, když v něm stanovuje podmínky využití a prostorového uspořádání. V souladu s §38, odst. 1, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, je cílem územního plánování mimo jiné soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Pokud vznikla na základě změny územně plánovací dokumentace vlastníkově škoda, lze mimo jiné uplatnit §133 a násl., zákona 283/2021 Sb., stavební zákon.

Konkrétní stavební uspořádání objektu A6 a jeho provozní řád je mimo podrobnost regulačního plánu. Navrhovaná regulace objektu A6 případné nabíjení elektromobilu nebo zaparkování auta na plyn nevylučuje. Přesné dopravní řešení a napojení objektu A6 bude předmětem navazující dokumentace. Navržené veřejné prostranství v okolí objektu A6 sice umožňuje případné napojení i z ulice Pražská, ale v rámci regulací RP není podmínkou.

Úprava podmínek komplexní přestavby ulice Norské není předmětem Změny č. I RP. I když byla část úprav v souladu s podmínkami RP realizována, není žádoucí je ze znění RP odstraňovat, protože zůstávají v platnosti i pro případné další úpravy ulice Norské.

RP v souladu s podmínkami ÚP Olomouc pro plochy se stávajícím sídlištním typem zástavby (Se) přístavby výtahů, ramp a schodišť, zádveří, krytých vstupů, balkonů a lodžií umožňuje – viz Kap. 3.2. Stavby bytových domů (B + B1), podmíněně přípustné využití:

- přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu staveb, komfortu bydlení a pohody obyvatel (kryté vstupy a schodiště, zádveří apod.)
- stavební úpravy (např. úpravy schodišť a nástupních ramp, zvětšení ploch balkonů a lodžií, nahrazení balkonů lodžiemi a zasklení balkonů a lodžií), zateplení staveb.

Cílem Změny č. I RP je rozvoj hodnot sídliště uvedených podatelem v odůvodnění připomínky. Jednotlivé bloky řadových garáží byly do struktury vkládány postupně dodatečně, jak lze ověřit z veřejně přístupných leteckých snímků (viz také odůvodnění vyhodnocení připomínek č. 1-3). Platný RP ani Změna č. I neumožňují zastavování či rozšiřování obytných objektů, ani jejich nástavby. Realizaci navrhovaného objektu A6 po odstranění řadových garáží by celkově zastavěná plocha byla snížena o min. 20 %, což mimo jiné prokazuje zachování hodnoty řešeného obytného území spočívající v jeho původním urbanistickém řešení, úměrné hustotě zastavění obytnými objekty, včetně kvalitní a bohaté zeleň. Tento princip jednoznačně zůstává zachován, neboť podmínky ostatních ploch a staveb Změna č. I nemění.

72. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/312043/2026, v rámci veřejného projednání)

Jsem vlastníkem řadové zděné garáže a pozemku v řešeném území. Jde o stavbu garáže bez č. p. / č. e. na pozemku parc. č. st. 657 v katastrálním území 710687 k. ú. Olomouc-Neředín – viz list vlastnictví 527 (v příloze 1). Stavba je návrhem Změny č. I zařazena mezi „stavby navržené k demolici (G)“.

I. Čeho se domáhám

Žádám, aby stavba - garáž bez č. p. / č. e. na pozemku parc. č. st. 657 v katastrálním území 710687 k. ú. Olomouc-Neředín – viz list vlastnictví 527 (v příloze 1), byla vyňata z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechána ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská jako stávající stavba garáže se zachováním funkčního využití umožňujícího její další existenci, údržbu a užívání, tj. stávající legální stav. Náhradní parkovací stání nepožaduji; domáhám se pouze toho, aby má stavba nebyla dotčena návrhem demolice.

II. Odůvodnění

1. Nepřípustný a neodůvodněný zásah do vlastnického práva - Návrh předpokládá odstranění všech stávajících řadových garáží na ulici Generála Píky (viz plán - mapa v příloze 2). Takový návrh představuje významný zásah do vlastnických práv většího počtu vlastníků, a proto musí být jeho odůvodnění mimořádně přesvědčivé, přezkoumatelné a založené na objektivních odborných podkladech. Po prostudování návrhu a jeho odůvodnění se domnívám, že těmto požadavkům nevyhovuje. Odůvodnění návrhu opakovaně pouze uvádí, že stávající řadové garáže nemají architektonickou ani urbanistickou hodnotu, negativně ovlivňují veřejný prostor sídliště a jejich odstranění umožní rozvoj ulice Pražské jako městské třídy (jde o text přímo z Odůvodnění změny str. 7). Tyto skutečnosti samy o sobě nepředstavují dostatečné odůvodnění plošného odstranění legálně existujících soukromých staveb. Pokud má být zásah do vlastnických práv odůvodňován tvrzením o absenci architektonické či urbanistické hodnoty stávajících staveb, musí být takové tvrzení opřeno o přezkoumatelné odborné podklady, nikoli pouze o obecné hodnotící subjektivní konstatování.
2. Protichůdná urbanistická hodnocení oblasti v Regulačním plánu - v původním Regulačním plánu z roku 2019 (beze současné Změny I) je oblast označována - cituji: „Z hlediska komfortu bydlení jde o příjemný obytný soubor s přívětivými proporcemi“ (str. 13) a „Plocha před garážemi ... je navržena zpevnit“ (str. 34). Za pár let v roce 2026 najednou město konstatuje v současném Návrh změny č. I, že: „stávající řadové garáže nemají architektonickou ani urbanistickou hodnotu, negativně ovlivňují veřejný prostor sídliště a jejich odstranění ... umožní rozvoj ulice Pražské jako městské třídy“ (str.7). Jde o zásadní rozpor v hodnocení čtvrti v průběhu let, směřující najednou k demolici garáží. Změna č. I Regu-

- lačního plánu s demolicí garáží zřejmě byla navržena účelově a obsahuje demolice, bez obhajitelného zdůvodnění, jen kvůli pouhé zeleni nebo jinému druhu parkování.
3. Demolice nezmění bilanci zatravnění i nebo parkovacích míst - dle bilancí v Regulačním plánu demolované garáže nahradí zeď nebo jiný druh parkovacích míst. V celkovém objemu ale bude zeď a parkovacích míst stejně, nebo jen minimálně více. To není důvod k zásahu do vlastnických práv.
 4. Nepodporující judikatura soudu - Judikatura soudních rozhodnutí takovou změnu nepodporuje - viz citace: „Tzv. kompoziční důvody, které jsou nedílnou součástí urbanistické koncepce, mohou podporovat plánované změny v území. Mají-li však být jediným důvodem k zásahu do vlastnických práv, musí být posuzovány restriktivně. Samotná estetická kvalita či prostorové působení území zpravidla nepřeváží ústavně chráněné právo vlastnické" - Rozsudek Krajského soudu v Brně, 66 A 1/2024 -108
 5. Demolice garáží kvůli jinému objektu není nutná - Demolice mé garáže není pro hlavní cíl změny (objekt občanského vybavení A6 mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou) nezbytná. Objekt A6 má vzniknout na jiné, prostorově oddělené ploše; garáže mimo tuto plochu mu nijak nebrání. Záměr postavit A6 na jednom místě nemůže odůvodnit plošnou demolici všech garáží v celém území. Podle vyjádření pořizovatele na veřejném projednání jde navíc o dlouhodobý výhled (horizont 20-30 let), což nezbytnost okamžitého zařazení garáží k demolici dále zpochybňuje.
 6. Neexistence rovnocenné náhrady a znehodnocení investice - Uzamykatelná garáž ve vlastnictví není rovnocenně nahraditelná eventuálním parkovacím stáním v hromadných garážích. Má garáž je uzavřený, zabezpečený prostor a slouží i jako uzamčený sklad. Eventuální nabízené stání v možném novém společném objektu tyto funkce neplní a je zpravidla nezabezpečené a úplatné - nejde o rovnocennou náhradu. Náhrada navíc kapacitně nezaručuje stání pro každého dosavadního vlastníka.
 7. Absence naléhavého veřejného zájmu - Odůvodnění změny č. I Regulačního plánu nedeclaruje existenci veřejného zájmu v otázce demolice typu nutných a společensky obhajitelných protipovodňových opatření nebo budování zásadní dopravní komunikace. Neprokazuje jeho nezbytnost ani proporcionalitu/test proporcionality ve vztahu k velké intenzitě nevratného zásahu do vlastnických práv majetku soukromých osob.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Ad 1.

Odůvodnění změny bylo doplněno. Řadové garáže byly do struktury doplňovány postupně dodatečně. Řadové garáže představují extenzivní využívání území (viz srovnání zastavěné plochy stávajícími garážemi a navrhovaného objektu A6), které má vysoké nároky na obslužené prostory (sjezdy z komunikací, kterých je celkem 16, manipulační prostor tvořený zpevněnými plochami k samotnému zajetí do garáže atd.). Na sídlišti Norská je mimo vlastní pozemky garáží drtivá většina těchto pozemků ve vlastnictví a správě města Olomouce, ačkoli je využívána prakticky k soukromým účelům omezeného množství vlastníků garáží. Platný územní plán města Olomouce výstavbu nových řadových garáží v plochách smíšených obytných neumožňuje a všechny řadové garáže na celém území města v těchto plochách, tedy včetně sídliště Norská, jsou nahlíženy jako stavby v rozporu s podmínkami ploch s rozdílným

způsobem využití a jejich stavební úpravy jsou omezeny. Zařazení jako stavby určené k demolici je tedy z hlediska souladu s ÚP Olomouc žádoucí.

Ad 2.

Hodnocení, že „z hlediska komfortu bydlení jde o příjemný obytný soubor s přívětivými proporcemi“, se týká urbanistické struktury jako celku – tedy zejména objemu a rozmístění vlastních bytových domů, které vytváří vnitrobloky s dnes již vzrostlou zelení, jakožto zázemí bytových domů. Tedy se netýká hodnocení řadových garáží. Dále v textu jsou ostatně jako urbanistické závady hodnoceny objekty a manipulační plochy bývalého technického zázemí komplexu tří bytových domů v prostoru mezi ulicí Politických vězňů, Generála Píky a třídou Míru (Avion), právě z hlediska absence zázemí (obytné zeleně), stejně jako je zmíněna absence zázemí (obytné zeleně) u skupiny 3 bytových domů podél třídy Míru. Hodnocena je tedy přítomnost obytné zeleně jakožto zázemí bytových domů, nikoli přítomnost řadových garáží a jejich vliv na prostor. Hodnocení vlivu jejich přítomnosti v rámci Změny č. I je tedy doplněním popisu stávajícího stavu, nikoli protichůdným urbanistickým hodnocením.

Ad 3.

Pozemky řadových garáží včetně příslušných pozemků jsou přiřazeny k logicky navazujícím plochám – tedy např. pozemkům obytné zeleně či pozemkům bytových domů, jiný druh parkovacích stání v místech řadových garáží není navržen. Celkové množství zeleně se tedy zvýší – objekt A6 nahrazuje zastavěné a zpevněné plochy stávajících řadových garáží, zatímco nezanedbatelná část garáží (42 garáží) je nahrazena plochou obytné zeleně. Objekt A6 je podmíněn zajištěním min. 150 parkovacích stání, což včetně ostatních navrhovaných úprav (zejména ulice Rumunské) znamená oproti stavu dle platného RP potenciální navýšení parkovací kapacity o cca 50 a více stání (podrobně také viz odůvodnění připomínky č. 1). Nejedná se tedy o minimální rozdíl, ale o navýšení o cca 12 % oproti platnému RP, dle kterého by bylo k dispozici cca 420 stání.

Ad 4.

V případě Změny č. I jsou kompoziční důvody, které jsou nedílnou součástí urbanistické koncepce, podpůrným argumentem. Jedná se o změnu, která je v souladu s §38, odst. 3, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, dle kterého je cílem územního plánování také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel, dále také 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. Řadové garáže ve svém základním principu nepředstavují hospodárné řešení využití území. Jedná se o extenzivní zástavbu, která mimo jiné vyžaduje velké množství zpevněných ploch (sjezdy z komunikací, vjezdy do garáží atd.). V souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury je naopak minimalizace zpevněných ploch včetně zajištění likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku (tedy na pozemku stavby, což stávající garáže nemají zajištěny). Stávající řadové garáže nejen vlivem doby vzniku nesplňují ani jeden z těchto požadavků. Jejich náhrada objektem A6 je tedy z komplexního hlediska vůči území šetrnějším řešením zlepšujícím jeho stav. Politika územního rozvoje, která je pro pořizování územně plánovací dokumentace závazná, v odstavci 16 uvádí mimo jiné „Při stanovování způsobů 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.“

Ad 5.

Ačkoli demolice konkrétní garáže, jakožto součásti funkčního bloku garáží při spojení ulic generála Píky a Norské, není pro případnou realizaci objektu A6 nezbytná, v rámci rozvoje hodnot struktury a prostranství sídliště se jedná o uplatnění jednotné koncepce. Tzn. ke stejnému typu staveb se přistupuje stejným způsobem. Postupné očištění struktury od dodatečných dostaveb bez definované urbanistické a architektonické hodnoty, která by opravňovala jejich zachování jakožto cenné součásti sídliště, má za cíl zvýšení kvality prostředí a pohody bydlení (např. vyloučení možnosti využívání prostorů bezdomovci nebo jiným problémovým způsobem). Územně plánovací dokumentace, tedy i regulační plán, usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů pro racionální a vyvážený rozvoj území. Jedná se tedy o dokument zobrazující žádoucí cílový stav, k jehož dosažení má postupným rozvojem území dojít. Stanovení časového horizontu potenciálního možného naplnění navrhované koncepce v principu tedy nelze relevantně určit. Odhad 20 až 30 let vychází z generační obměny stávajících majitelů garáží, zejména rezidentů sídliště, a úvahy, že budou vlastní garáže užívat a udržovat stávajícím způsobem pro svoji potřebu po dobu svého života.

Ad 6.

Konkrétní stavební uspořádání objektu A6, stejně jako jeho provozní řád a majetkoprávní věci jsou mimo podrobnost regulačního plánu, nicméně možnost návrhu garážových boxů (tedy uzamykatelných prostor stejně jako stávající garáže) byla mimo jiné prověřena v Územní studii Rumunská – Pražská, která je podkladem pro Změnu č. I RP-23. Takovéto stavební upořádání není regulací objektu A6 vyloučeno. Stanovená minimální kapacita 150 parkovacích stání v objektu A6 vychází z počtu 109 stávajících řadových garáží, jako jejich náhrada, s rezervou pro ostatní obyvatele sídliště a vlastní provoz objektu (dle skutečně navržené funkční naplně).

Ad 7.

Změna č. I zařazení řadových garáží jako staveb určených k demolici ani vlastní navrhovaný objekt A6 nevymezuje jako veřejně prospěšné stavby, pro které by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o stanovení způsobu využití území v souladu s Politikou územního rozvoje při zohlednění mimo jiné požadavků na adaptaci měnícímu se klimatu, nakládání s dešťovými vodami a hospodárným využíváním území, jak je podrobně popsáno v jednotlivých bodech výše, stejně jako v odůvodnění ostatních obdržných připomínek. Jedná se o komplexní řešení směřující ke zvýšení kvality vystavěného prostředí, jehož naplnění je odvislé od vůle soukromých vlastníků. Z hlediska proporcionality jsou řadové garáže nahlíženy jednotně – tedy jako stavby problematické, které nepřinášejí urbanistickou kvalitu a naopak představují jeden z nejméně hospodárných způsobů využití problematický nejen z pohledu zastavěných a zpevněných ploch a nakládání s dešťovými vodami, ale potenciálem pro užívání v rozporu se svým určením (tedy pro parkování vozidla), jak ostatně řada podatelů připomínek v rámci veřejného projednání sama přiznává (viz např. připomínka č. 68). Žádný z bloků garáží nevykazuje hodnotu, která by v testu proporcionality dokázala obstát a ve srovnání s ostatními bloky dostatečně obhájila jeho zachování. Proto návrh Změny umožňuje nahrazení veškeré jejich parkovací kapacity v navrhovaném objektu A6.

73. 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/319288/2026, v rámci veřejného projednání)

Nesouhlasí s regulací směřující k odstranění stávajících řadových garáží a se zařazením dotčených staveb v území řešeném RP-23 Sídlíště Norská, ulici Generála Píky, mezi stavby navržené k demolici.

1. VYMEZENÍ DOTČENÉ NEMOVITOSTI, ROZSAH PŘIPOMÍNKY

- 1.1. Jsme vlastníky pozemku parc. č. st. 355/1 v katastrálním území Neředín, obec Olomouc, v lokalitě ulice Generála Píky. Tato připomínka se vztahuje k té části návrhu Změny č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská, která předpokládá odstranění stávajících řadových garáží v řešeném území, včetně garáží v prostoru ulice Generála Píky a navazujících dvorních prostorů.
- 1.2. K návrhu Změny č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská uplatňujeme tuto připomínku a se záměrem v části, v níž se dotýká pozemku parc. č. st. 355/1 v katastrálním území Neředín a garáží v lokalitě ulice Generála Píky, zásadně nesouhlasíme. Náš nesouhlas směřuje zejména proti navrženému odstranění stávajících řadových garáží, proti vypuštění stávajícího využití těchto staveb z koncepce regulačního plánu a proti nahrazení individuálně užívaných garáží obecně uvažovaným hromadným parkováním v objektu A6.

2. ODŮVODNĚNÍ PŘIPOMÍNKY

2.1. Přímé dotčení vlastnického práva

Návrh změny výslovně počítá s odstraněním veškerých stávajících řadových garáží v řešeném území a nově zavádí kategorii staveb navržených k demolici. Tato regulace se přímo dotýká také pozemku parc. č. st. 355/1 v katastrálním území Neředín, jehož jsme vlastníky. Jde o mimořádně intenzivní zásah do našeho vlastnického práva, neboť návrh směřuje k faktickému zániku dosavadního majetkového a užívacího uspořádání, aniž by v samotném regulačním plánu byla stanovena konkrétní, právně jistá a rovnocenná náhrada.

2.2. Nedostatečné odůvodnění odstranění garáží na ulici Generála Píky

Odůvodnění návrhu podrobněji vysvětluje především záměr přestavby prostoru mezi ulicemi Rumunská a Pražská, kde má vzniknout nový polyfunkční objekt A6. Ve vztahu ke garážím na ulici Generála Píky však dokumentace neobsahuje samostatné, konkrétní a přesvědčivé zdůvodnění, proč má být nezbytné odstranit i tyto garáže. Garáže v této části území jsou pouze zahrnuty do obecné formulace o odstranění všech řadových garáží v řešeném území, aniž by byl zvláště vyhodnocen jejich stavební stav, urbanistický význam, dopravní funkce, majetkové vztahy, dosavadní užívání a reálné dopady na nás jako jejich vlastníky.

2.3. Absence proporcionality a posouzení šetrnějších variant

Plošné zařazení všech řadových garáží mezi stavby určené k demolici neproказuje, že ve vztahu ke garážím na ulici Generála Píky byla hledána nejšetrnější možná varianta řešení. Návrh neuvádí, proč by nebylo možné garáže nebo případně alespoň část garáží v lokalitě ulice Generála Píky, zachovat, upravit, začlenit do nové koncepce nebo řešit postupně. Obecné urbanistické hodnocení řadových garáží samo o sobě nepostačuje k odůvodnění takto intenzivního zásahu do našeho konkrétního vlastnického práva.

2.4. Neexistence jisté a rovnocenné náhrady

Navržená stavba A6 je koncipována jako objekt občanského vybavení kombinovaný s hromadnými garážemi. Z návrhu ani z jeho odůvodnění však nevyplývá právní jistota, že nám jako dosavadním vlastníkům garáží na ulici Generála Píky bude skutečně poskytnuta náhrada odpovídající našemu dosavadnímu majetkovému a užívatelskému postavení. Není stanoveno, zda bude náhradní parkování určeno přednostně pro vlastníky rušených garáží, za jakých majetkových nebo smluvních podmínek, v jakém časovém sledu a zda půjde o řešení vlastnický srovnatelné se stávajícím stavem.

- 2.5. Nedostatečné vypořádání kapacitních a majetkových otázek
Odůvodnění pracuje s předpokládanou kapacitou 150 parkovacích stání v objektu A6 a současně připouští, že tato stání mohou sloužit nejen jako náhrada za rušené garáže, ale také potřebám samotné stavby nebo veřejnosti. Tím je potvrzeno, že návrh nezajišťuje jednoznačnou rezervaci náhradních kapacit pro dotčené vlastníky. Není zřejmé, kolik stání bude skutečně vyhrazeno jako ekvivalent rušených garáží, zda půjde o stání ve vlastnickém režimu, nájemním režimu či jiném modelu, ani za jakých ekonomických podmínek nám budou jako vlastníkům stávajících garáží zpřístupněna.
- 2.6. Funkční odlišnost hromadného parkování oproti stávající garáži
Stávající řadová garáž představuje individuálně užívané, samostatné a bezprostředně dostupné zázemí. Hromadné parkování v polyfunkčním objektu s komerčním parterem je funkčně odlišné řešení a nelze je bez dalšího považovat za rovnocennou náhradu. Pro nás jako vlastníky pozemku parc. č. st. 355/1 v katastrálním území Neředín by taková změna znamenala ztrátu dosavadního způsobu užívání a závislost na budoucím provozním, smluvním a ekonomickém režimu nové stavby.
- 2.7. Dopravní a urbanistické dopady nejsou ve vztahu k ulici Generála Píky dostatečně doloženy
Návrh změny spojuje odstranění řadových garáží se změnou dopravní koncepce a s novým hromadným parkováním v objektu A6. Ve vztahu ke garážím na ulici Generála Píky však není přesvědčivě doloženo, že jejich odstranění je nezbytné ke zlepšení dopravních poměrů, že povede k reálně lepšímu řešení statické dopravy a že nezhorší dostupnost parkování pro nás jako dosavadní vlastníky. Návrh se soustředí na novou koncepci v prostoru Rumunská-Pražská, ale její dopady na nás jako vlastníky garáží v lokalitě Generála Píky nejsou samostatně vyhodnoceny.
- 2.8. Nepřiměřenost zásahu ve vztahu ke stabilizovaným majetkovým vztahům
V lokalitě jsou dlouhodobě stabilizované majetkové a užívací vztahy. Tyto vztahy nelze bez dostatečného zdůvodnění nahradit pouze obecnou urbanistickou představou o plošném odstranění řadových garáží. Regulační plán by měl respektovat naše legitimní očekávání, že zásah do našeho vlastnického práva bude řádně odůvodněn, přiměřený sledovanému cíli a doprovázen konkrétním řešením náhrady. V případě pozemku parc. č. st. 355/1 v katastrálním území Neředín takové odůvodnění z návrhu nevyplývá.
- 2.9. Další majetkový dopad na vlastníky bytů v lokalitě
Jako vlastníků garáže, kteří současně vlastní v dotčené lokalitě byt, by se nás navržené odstranění garáže nedotklo pouze ztrátou hodnoty samotné garáže. Garáž v bezprostřední návaznosti na byt představuje významný funkční a majetkový benefit, který zvyšuje užitnou i tržní hodnotu bytu. Odstraněním garáže bychom ztratili možnost převést byt společně s reálnou možností garážového parkování v lokalitě, což může negativně ovlivnit atraktivitu bytu pro budoucí nabyvatele i jeho dosažitelnou kupní cenu. Tento dopad návrh samostatně nevyhodnocuje, ačkoliv jde o další majetkovou újmu přesahující hodnotu rušené garáže jako samostatné stavby.
- 2.10. Dopravní napojení území
Nesouhlasíme rovněž s odůvodněním změny regulačního plánu v části týkající se dopravní infrastruktury. Z předloženého návrhu vyplývá, že jedním z deklarovaných cílů změny je vytvoření podmínek pro rozvoj dopravně významné ulice Pražské a související přestavba území mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou. Z odůvodnění však nevyplývá, jakým konkrétním způsobem navržené řešení zlepší dopravní obsluhu sídliště Norská

ani jaké dopravní problémy stávající uspořádání skutečně způsobuje. Návrh pouze konstatuje potřebu odstranění stávajících garáží a jejich nahrazení jiným objektem, aniž by prokázal, že tohoto cíle nelze dosáhnout při zachování stávajících staveb.

2.11. Hospodaření s dešťovými vodami

Dále nesouhlasíme s navrženým řešením z hlediska hospodaření s dešťovými vodami. Z odůvodnění vyplývá, že hospodaření se srážkovými vodami z navrhované stavby občanského vybavení A6 má být řešeno až navazující projektovou dokumentací a že v území bude navržen objekt pro zadržování dešťové vody. Současně však není vyhodnoceno, jaký dopad bude mít odstranění stávajících garáží a související úpravy území na vsakování srážkových vod a na vodní režim lokality.

Jsme přesvědčeni, že před schválením takto významné změny využití území mělo být posouzeno, zda navržená zástavba, nové komunikace, parkovací plochy a další zpevněné povrchy nepovedou ke zhoršení přirozeného zasakování dešťových vod a ke zvýšení odtoku vody do kanalizační sítě. Odůvodnění změny takové posouzení neobsahuje a neprokazuje, že navržené řešení bude z hlediska hospodaření s dešťovými vodami pro území přínosné nebo alespoň srovnatelné se stávajícím stavem. Požadujeme proto doplnění odborného vyhodnocení vlivu navrhovaných změn na odtokové poměry a vsakování dešťových vod v dotčeném území.

3. POŽADAVEK NA ŘÁDNÉ PŘEHODNOCENÍ NÁVRHU

3.1. Máme za to, že předložený návrh v současné podobě neprokazuje, že odstranění garáží v lokalitě ulice Generála Píky, včetně garáže na pozemku parc. č. st. 355/1 v katastrálním území Neředín, je nezbytným, přiměřeným a nejšetrnějším řešením. Chybí konkrétní mechanismus zajištění náhrady, chybí samostatné vyhodnocení dopadů na nás jako vlastníky těchto garáží a chybí vypořádání možnosti zachování stávajícího stavu nebo šetrnější varianty řešení.

3.2. S ohledem na uvedené:

3.2.1. žádáme, aby z návrhu Změny č. I byla vypuštěna regulace směřující k odstranění garáže, resp. staveb nacházejících se v lokalitě ulice Generála Píky, včetně dotčení pozemku parc. č. st. 355/1 v katastrálním území Neředín,

3.2.2. žádáme, aby byl vůči pozemku parc. č. st. 355/1 v katastrálním území Neředín zachován stávající stav, případně aby bylo navrženo řešení, které nebude předjímat demolici stávající garáže ani zánik dosavadního způsobu užívání bez konkrétního majetkoprávního vypořádání,

3.2.3. podpůrně žádáme, aby v případě setrvání na navržené koncepci byla změna přepracována tak, aby obsahovala jednoznačné, konkrétní a vymahatelné řešení náhrady pro stávající vlastníky garáží, zejména určení kapacity, režimu užívání, majetkového řešení, ekonomických podmínek a časové návaznosti,

3.2.4. žádáme, aby pořizovatel samostatně a výslovně vypořádal odůvodnění odstranění garáží na ulici Generála Píky, nikoliv pouze obecně ve vztahu ke všem řadovým garážím v řešeném území,

3.2.5. žádáme, aby pořizovatel při vyhodnocení připomínek výslovně vypořádal otázku přiměřenosti zásahu do vlastnických práv podatelů a otázku reálné rovnocennosti navrhované náhrady.

4. ZÁVĚR

4.1. Z výše uvedených důvodů považujeme návrh Změny č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská v části, v níž předpokládá odstranění řadových garáží v lokalitě ulice Generála Píky a dotýká se pozemku parc. č. st. 355/1 v katastrálním území Neředín, za věcně

i právně nedostatečně odůvodněný a vůči nám jako dotčeným vlastníkům nepřiměřený. Proto žádáme, aby této připomínce bylo vyhověno a aby byl návrh v uvedeném rozsahu přepracován.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

K jednotlivým bodům připomínky konkrétně:

Ad 2.1.

Změna č. I zařazení řadových garáží jako staveb určených k demolici ani vlastní navrhovaný objekt A6 nevymezuje jako veřejně prospěšné stavby, pro které by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Existence vlastnictví ke garážím tedy není dotčena a způsob nakládání s nimi závisí stále pouze na vůli samotného vlastníka. Stávající užívání objektu po dobu jeho životnosti není omezeno. Stanovování náhrady za změny v území je např. řešeno z hlediska zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, §133 a násl., přičemž se nejedná o jedinou možnost. Současně toto není předmětem vlastní územně plánovací dokumentace. Do dokumentace vložena podmínka bourání garáží (v případě garáže uvedené podatelem) nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě mimo jiné znamená zachování této garáže prakticky do doby případné realizace objektu A6 a tedy i možnost jednání o náhradě v objektu A6 a její formě. Jakou formou a zda takové jednání proběhne je závislé mimo jiné i na vůli vlastníka garáže a jeho prioritách v době těchto jednání, které nelze v tuto chvíli předjímat (tedy co představuje pro konkrétního vlastníka právní jistota a rovnocennost náhrady, které se mohou v průběhu času měnit). Územně plánovací dokumentace, tedy i regulační plán, usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů pro racionální a vyvážený rozvoj území. Jedná se tedy o dokument zobrazující žádoucí cílový stav, k jehož dosažení má postupným rozvojem území dojít. Konkrétní postup, jak tohoto ideálního cílového stavu bude dosaženo, není jejím předmětem.

Ad 2.2. a 2.3.

Hodnocení stavebního stavu i majetkoprávních souvislostí je mimo obsah územně plánovací dokumentace. Řadové garáže obecně představují nevhodný a problematický způsob využití území. Ačkoli demolice konkrétní garáže, jakožto součásti funkčního bloku garáží při ulici generála Píky, není pro případnou realizaci objektu A6 nezbytná, v rámci rozvoje hodnot struktury a prostranství sídliště se jedná o uplatnění jednotné koncepce. Tzn. ke stejnému typu staveb se přistupuje stejným způsobem. Postupné očištění struktury od dodatečných dostaveb bez definované urbanistické a architektonické hodnoty, která by opravňovala jejich zachování jakožto cenné součásti sídliště, má za cíl zvýšení kvality prostředí a pohody bydlení (např. vyloučení možnosti využívání prostorů bezdomovci nebo jiným problémovým způsobem). Blok garáží, jehož je garáž podatele součástí, nevykazuje hodnotu, která by v testu proporcionality vůči ostatním blokům dokázala dostatečně prokázat důvodnost jeho zachování. Objekt A6 představuje komplexní řešení zlepšující stav území.

Ad 2.4.

Viz ad 2.1.

Všechny připomínky jsou mimo obsah a podrobnost regulačního plánu.

V případě, že objekt A6 by byl realizován jako záměr obce, může obec získat soukromý pozemek do svého vlastnictví několika právními způsoby. Mezi nejčastější možnosti patří kupní smlouva (obec uhradí sjednanou kupní cenu), směnná smlouva (obec převede vlastní poze-

mek výměnou za soukromý, případný rozdíl v hodnotě se doplatí) nebo darovací smlouva (vlastník bezúplatně převede pozemek na obec). Konkrétní způsob je vždy výsledkem řady jednání a může se lišit dle preferencí a požadavků konkrétního vlastníka konkrétní garáže.

Ad 2.5.

Kapacita 150 parkovacích stání umožňuje kompletní nahrazení kapacity stávajících řadových garáží, kterých je 109. Ostatní stání, jak je v odůvodnění Změny uvedeno mohou, tedy nemusí, sloužit požadavkům statické dopravy stavby samotné (dle skutečného funkčního využití), případně pro veřejnost (např. ostatní obyvatelé sídliště Norská, nejen majitele stávajících řadových garáží), přičemž se jedná o stanovený minimální počet a nevylučuje realizaci vícero stání dle skutečné potřeby a poptávky. Dostatečná kapacita pro kompletní náhradu řadových garáží tedy je podmínkami Změny RP zajištěna. Zda bude vlastníky garáží skutečně využita, a v jakém vlastnickém a ekonomickém modelu, je mimo obsah a podrobnost regulačního plánu. Všechny tyto otázky je možné řešit v rámci přípravy konkrétního záměru vycházejícího z podmínek RP.

Ad 2.6.

Konkrétní stavební, majetkoprávní i provozní řešení objektu A6 je mimo obsah a podrobnost regulačního plánu. Rovnocennost náhrady a její využití či nevyužití je předmětem jednání během přípravy konkrétního záměru realizace objektu A6. Jedná se tedy o další stupeň dokumentace vycházející z podmínek RP, ale s konkrétními požadavky na funkční naplň, stavební řešení atd. RP stanovuje základní podmínky důležité pro rozvoj lokality, nikoli konkrétní řešení.

Ad 2.7.

Ani v současnosti parkovací stání v garážích nejsou součástí objektů bytových domů, ale nacházejí se v docházkové vzdálenosti. Na této situaci jejich přemístění do objektu A6 nic zásadně nemění. Celková bilance statické dopravy sídliště Norská se Změnou č. I prokazatelně zlepšuje. Objekt A6 je podmíněn zajištěním min. 150 parkovacích stání, což včetně ostatních navrhovaných úprav (zejména ulice Rumunské) znamená oproti stavu dle platného RP potenciální navýšení parkovací kapacity o cca 50 a více stání (podrobně také viz odůvodnění připomínky č. 1).

Ad 2.8.

Viz ad 2.1.

Ad 2.9.

Garáže nejsou součástí bytových domů, ani příslušenstvím bytových jednotek jako např. balkon, komora, sklep apod. Jednoznačná příslušnost k bytovým jednotkám tedy není právně prokazatelná. Ovlivnění hodnoty nemovitosti (vlastní bytové jednotky) tedy nelze jednoznačně dovozovat. Garáže jsou nemovitosti, se kterými je možno nakládat bez ohledu na vlastnictví bytové jednotky v přilehlých bytových domech nebo kdekoli jinde.

Do doby vlastního odstranění garáže lze s ní z hlediska majetkových převodů nakládat jako doposud. V případě akceptace úvahy uvedené podatelí, navíc lze obdobně nahlížet i na parkovací stání (či jinak zajištěné parkovací stání) v navrhovaném objektu A6.

Ad 2.10.

Komplexní přestavba ulice Rumunské v návaznosti na objekt A6 představuje řešení stávající problematické dopravní situace. Stávající řešení a způsob užívání zahrnuje mimo jiné 4 sjezdy ke garážím vedoucí přes chodník, dále tolerovaná stání podél ulice, která ovšem zužují průjezdní profil obousměrné komunikace pod minimum stanovené zákonem č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, konkrétně v §25 odst.3, a dalších 7 sjezdů k ulici Pražská. Přestavba v tomto směru zajišťuje nejen legální řešení parkování podél ulice Ru-

munské, ale i výrazně redukuje konflikt sjezdů s chodníky pro pěší (sjezd je pouze k jednomu objektu). Problematika sjezdů přes chodníky se týká i garáže podatelů.

Ad 2.11.

Řešení nakládání s dešťovými vodami musí splňovat nejen platnou legislativu (zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, č. 254/2001 Sb., vodní zákon, dále prováděcí vyhlášky atd.), ale i Koncept vodního hospodářství města Olomouce. Základním principem je likvidace dešťových vod v místě jejich dopadu. Změna proměřuje možné umístění objektu pro jejich zadržování. Konkrétní řešení závisí na skutečném množství a provedení zpevněných ploch, stejně jako na skutečné zastavěné ploše objektem A6 a jeho stavebně technického řešení (např. využívání pro splachování apod.), nelze tedy konkrétní řešení v této fázi navrhopvat a posuzovat jeho vliv na lokalitu. Z uvedených dokumentů mimo jiné vyplývá, že úpravami nesmí dojít ke zhoršení odtokových poměrů a vodního režimu v území.

Změna č. I stanovuje způsob využití území v souladu s Politikou územního rozvoje při zohlednění mimo jiné požadavků na adaptaci měnícímu se klimatu, nakládání s dešťovými vodami a hospodárným využíváním území, jak je podrobně popsáno v jednotlivých bodech výše, stejně jako v odůvodnění ostatních obdržných připomínek. Jedná se o komplexní řešení směřující ke zvýšení kvality vystavěného prostředí, jehož naplnění je odvislé od vůle soukromých vlastníků. Z hlediska proporcionality jsou řadové garáže nahlíženy jednotně – tedy jako stavby problematické, které nepřinášejí urbanistickou kvalitu a naopak představují jeden z nejméně hospodárných způsobů využití území problematický nejen z pohledu zastavěných a zpevněných ploch a nakládání s dešťovými vodami, ale potenciálem pro užívání v rozporu se svým určením (tedy pro parkování vozidla), jak ostatně řada podatelů připomínek v rámci veřejného projednání sama přiznává (viz např. připomínka č. 68). Žádný z bloků garáží nevykazuje hodnotu, která by v testu proporcionality dokázala obstát a ve srovnání s ostatními bloky dostatečně obhájila jeho zachování. Proto návrh Změny č. I umožňuje nahrazení veškeré jejich parkovací kapacity v navrhovaném objektu A6.

74. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/311118/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník stavby řadové garáže nacházející se na pozemku parc. č. st. 1101, v katastrálním území 710687 Neředín, nesouhlasí podle návrhu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská se zařazením této stavby mezi stavby navržené k odstranění.

I. Předmět připomínky a návrh jejího vypořádání

Předložený návrh Změny č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská považuji v části, která navrhuje odstranění stávajících řadových garáží, za nedostatečně odůvodněný a v předložené podobě s ním nesouhlasím.

Předložená dokumentace neprokazuje nezbytnost navrženého řešení, neobsahuje přezkoumatelné porovnání alternativních variant a nedokládá, že navržené řešení představuje nejšetnější možný zásah do práv dotčených vlastníků.

Požaduji proto, aby pořizovatel návrh Změny č. I regulačního plánu v části týkající se stávajících řadových garáží přepracoval a znovu posoudil. Současně požaduji doplnění dokumentace zejména o:

- podrobné odůvodnění změny urbanistické koncepce oproti regulačnímu plánu RP-23 z roku 2019, včetně vysvětlení, proč již nebylo možné zachovat nebo modernizovat stávající řadové garáže, přestože s jejich zachováním a modernizací původní regulační plán výslovně počítal,

- podrobné odůvodnění nezbytnosti odstranění stávajících řadových garáží,
- přezkoumatelné porovnání všech relevantních variant řešení, včetně variant umožňujících zachování celé nebo části stávajících garáží,
- vyhodnocení dopadů jednotlivých variant na vlastníky dotčených nemovitostí,
- odůvodnění, proč navržené řešení představuje z hlediska veřejného zájmu řešení nejvhodnější a současně nejšetrnější vůči právům stávajících vlastníků.

Požaduji, aby pořizovatel při dalším projednávání návrhu posoudil všechny relevantní varianty řešení a upřednostnil takovou variantu, která při naplnění sledovaného veřejného zájmu představuje nejmenší možný zásah do práv stávajících vlastníků.

II. Právní rámec

Regulační plán představuje opatření obecné povahy, které je závazným podkladem pro rozhodování v území.

Přestože sám o sobě přímo nezasahuje do vlastnického práva, významně ovlivňuje právní postavení vlastníků dotčených nemovitostí a vytváří podklad pro další rozhodování v území.

S ohledem na význam navrhované změny považuji za nezbytné, aby bylo z odůvodnění návrhu zřejmé, z jakých skutkových, urbanistických a odborných podkladů pořizovatel vycházel, jakými úvahami byl veden při výběru navrženého řešení a proč nepovažoval jiná možná řešení za vhodnější.

Jsem přesvědčena, že pouze dostatečně konkrétní a srozumitelné odůvodnění umožňuje veřejnosti řádně posoudit navržené řešení a uplatnit k němu kvalifikované připomínky.

Současně očekávám, že všechny včas uplatněné připomínky budou vypořádány jednotlivě, věcně a srozumitelným způsobem.

III. Odůvodnění připomínky

1. Změna č. I zásadně mění koncepci schválenou regulačním plánem z roku 2019

Původní regulační plán RP-23 z roku 2019 vymezoval řadové garáže jako samostatný typ staveb (D). Jejich hlavním využitím byly stávající řadové garáže a současně připouštěl jejich přestavbu na kapacitní automatické parkovací systémy. Z uvedené regulace podle mého názoru vyplývá, že původní regulační plán považoval řadové garáže za stabilizovanou součást území a předpokládal jejich zachování, případně jejich budoucí modernizaci.

Navržená Změna č. I tuto koncepci významným způsobem mění. Namísto zachování a případné modernizace stávajících garáží navrhuje jejich odstranění a nahrazení novým objektem občanského vybavení A6 s hromadnými garážemi.

Takto významná změna urbanistické koncepce podle mého názoru vyžaduje podrobné a přesvědčivé odůvodnění. Z předložené dokumentace však není zřejmé, jaké nové skutečnosti nastaly od vydání regulačního plánu v roce 2019, proč již tehdejší řešení není považováno za vhodné a z jakých důvodů nebylo možné zachovat původní koncepci, případně alespoň její podstatnou část.

Postrádám zejména vysvětlení, proč byla opuštěna možnost zachování nebo modernizace stávajících řadových garáží, kterou původní regulační plán výslovně připouštěl, a jaké odborné, urbanistické nebo jiné důvody vedly pořizovatele k přijetí odlišného řešení.

2. Odůvodnění podle mého názoru dostatečně neprokazuje nezbytnost odstranění stávajících řadových garáží

Odůvodnění návrhu podrobně popisuje zamýšlený cílový stav území a přínosy navrženého řešení.

Z předložené dokumentace však podle mého názoru není dostatečně zřejmé, proč je právě odstranění všech stávajících řadových garáží nezbytným předpokladem pro dosažení tohoto cíle.

Postrádám zejména vysvětlení:

- proč nebylo možné zachovat alespoň část stávajících řadových garáží,
- proč nebyly podrobněji prověřeny jiné možnosti umístění nebo dispozičního řešení objektu A6,
- proč nebylo možné navrhnout jiné dopravní řešení s menšími dopady na stávající zástavbu,
- proč nebylo možné navrhnout etapizaci výstavby, která by umožnila postupnou realizaci záměru při menším zásahu do práv stávajících vlastníků.

Mám za to, že předložené odůvodnění se soustředí především na popis výsledného řešení, avšak v menší míře vysvětluje, proč nebylo možné dosáhnout sledovaných cílů jiným řešením s menším dopadem na stávající vlastníky.

Právě toto vysvětlení považuji za důležité pro posouzení, zda je navržené řešení skutečně nezbytné a přiměřené.

3. Dokumentace podle mého názoru dostatečně neporovnává alternativní varianty řešení

Z předloženého odůvodnění podle mého názoru není dostatečně zřejmé, zda byly při přípravě návrhu posuzovány také jiné varianty řešení, které by mohly naplnit sledované cíle při menším dopadu na stávající vlastníky.

Postrádám zejména informace o:

- jaké varianty byly v průběhu přípravy návrhu posuzovány,
- podle jakých kritérií byly jednotlivé varianty hodnoceny,
- z jakých důvodů byly případné alternativní varianty vyhodnoceny jako nevhodné,
- proč byla jako výsledné řešení zvolena právě předložená varianta.

Přehledné porovnání jednotlivých variant by umožnilo lépe porozumět úvahám pořizovatele a posoudit, zda navržené řešení skutečně představuje nejvhodnější a současně nejšetrnější variantu z hlediska dopadů na stávající vlastníky.

4. Veřejný zájem podle mého názoru není v této části dokumentace dostatečně odůvodněn

Z odůvodnění návrhu vyplývá, že cílem navržené změny je zejména zkvalitnění veřejného prostoru, úprava dopravního řešení a doplnění občanské vybavenosti.

Tyto cíle samy o sobě nezpochybňuji a považuji je za legitimní součást rozvoje území.

Z předložené dokumentace však podle mého názoru není dostatečně zřejmé, proč je právě odstranění stávajících řadových garáží nezbytným prostředkem k dosažení těchto cílů a proč nebylo možné sledovaného veřejného zájmu dosáhnout jiným řešením s menším dopadem na stávající vlastníky.

Současně postrádám podrobnější vysvětlení, jak byly při přípravě návrhu zohledněny dopady navrženého řešení na vlastníky dotčených nemovitostí a jakými úvahami byl pořizovatel veden při hledání rovnováhy mezi veřejným zájmem a ochranou jejich práv.

Podrobnější odůvodnění těchto úvah by přispělo k lepšímu pochopení navrženého řešení a umožnilo veřejnosti posoudit, proč byla zvolena právě tato varianta.

5. Z předložené dokumentace podle mého názoru nevyplývá, že navržené řešení představuje nejšetrnější variantu

Z předloženého odůvodnění mám za to, že navržené řešení vychází z předpokladu odstranění stávajících řadových garáží jako součásti nové urbanistické koncepce.

Z dokumentace však podle mého názoru není dostatečně zřejmé, na základě jakých úvah bylo dospěno k závěru, že právě toto řešení představuje nejvhodnější variantu a že nebylo možné dosáhnout sledovaných cílů jiným způsobem s menším dopadem na stávající vlastníky.

Postrádám zejména vysvětlení:

- proč nebyla zvolena jiná technicky proveditelná varianta řešení,
- proč nebyly upřednostněny varianty umožňující zachování celé nebo části stávajících řadových garáží,
- proč nebylo možné dosáhnout obdobného urbanistického výsledku jiným uspořádáním území,
- jak byly při výběru výsledné varianty zohledněny dopady na vlastníky dotčených nemovitostí.

Podrobnější vysvětlení těchto skutečností by umožnilo lépe posoudit, proč byla zvolena právě navržená varianta a zda skutečně představuje řešení s nejmenším možným dopadem na stávající vlastníky.

6. Navržené náhradní parkování podle mého názoru nepředstavuje automaticky rovnocennou náhradu za stávající řadové garáže

Z dokumentace vyplývá, že navržená koncepce předpokládá vznik nových parkovacích kapacit v objektu A6.

Současně však z předloženého návrhu není zřejmé, jakým způsobem se navržené řešení promítne do postavení současných vlastníků stávajících řadových garáží.

Postrádám zejména alespoň obecné vysvětlení:

- zda se předpokládá, že stávající vlastníci garáží budou mít možnost získat parkovací stání v novém objektu,
- zda bude uvažováno o jejich přednostním postavení,
- zda se předpokládá vlastnický nebo jiný právní vztah k novým parkovacím místům,
- v jaké fázi realizace mají být nové parkovací kapacity k dispozici.

Jsem si vědoma, že regulační plán nemusí řešit konkrétní majetkoprávní vztahy ani podmínky budoucích smluv. Mám však za to, že v případě návrhu předpokládajícího odstranění stávajících soukromých garáží, by měla dokumentace alespoň v obecné rovině vysvětlit, jak byly dopady na jejich vlastníky při tvorbě navržené koncepce zohledněny.

Stávající řadová garáž představuje samostatnou nemovitou věc evidovanou v katastru nemovitostí. Vedle možnosti parkování plní také funkci uzamykatelného úložného prostoru a představuje samostatnou majetkovou hodnotu.

Z uvedených důvodů se proto domnívám, že parkovací stání v nově navrženém objektu nelze bez dalšího považovat za automaticky rovnocennou náhradu za stávající řadovou garáž.

7. Proveditelnost navržené koncepce

Navržené řešení předpokládá odstranění stávajících řadových garáží, výstavbu nového objektu A6, přeložky technické infrastruktury i změny dopravního uspořádání území.

Jedná se o rozsáhlý zásah do stávajícího uspořádání území, který bude vyžadovat koordinaci řady navazujících kroků.

Z předložené dokumentace však podle mého názoru není dostatečně zřejmé zejména:

- jakým způsobem byla posouzena proveditelnost navrženého řešení jako celku,
- jak byly zohledněny vzájemné vazby mezi jednotlivými navrženými stavbami a přeložkami technické infrastruktury,
- jakým způsobem byla posouzena realizovatelnost navržené etapizace,
- zda byla vyhodnocena rizika, která mohou realizaci navržené koncepce ovlivnit.

Uvědomuji si, že regulační plán nemusí řešit konkrétní majetkoprávní vztahy ani postup budoucí realizace jednotlivých staveb.

Podle mého názoru by u takto rozsáhlé změny mělo být z dokumentace alespoň v obecné rovině zřejmé, že navržená koncepce představuje reálně proveditelné řešení a že jednotlivé navržené kroky na sebe logicky navazují.

8. Přiměřenost navrženého řešení

Domnívám se, že z předloženého odůvodnění není dostatečně zřejmé, jakými úvahami byl pořizovatel veden při posuzování dopadů navrženého řešení na stávající vlastníky řadových garáží.

Postrádám zejména vysvětlení:

- proč je odstranění všech stávajících řadových garáží považováno za nezbytné,
- zda byly posuzovány i jiné varianty řešení s menším dopadem na stávající vlastníky,
- z jakých důvodů nebyly případné alternativní varianty zvoleny,
- jak byly při přípravě návrhu poměřovány očekávané přínosy navrženého řešení s dopady na stávající vlastníky dotčených nemovitostí.

Podrobnější vysvětlení těchto úvah by umožnilo lépe porozumět důvodům navrženého řešení a posoudit, zda rozsah navržených zásahů odpovídá sledovaným cílům změny regulačního plánu.

IV. Návrh na vypořádání připomínky

S ohledem na výše uvedené požaduji, aby pořizovatel:

1. doplnil odůvodnění návrhu o podrobné vysvětlení důvodů změny koncepce oproti regulačnímu plánu z roku 2019,
2. doložil, že byly posouzeny i jiné varianty řešení s menším dopadem do vlastnických práv,
3. vysvětlil, proč byla opuštěna možnost zachování nebo modernizace stávajících garáží,
4. podrobně odůvodnil, proč veřejný zájem na navrženém řešení převažuje nad omezením práv stávajících vlastníků,
5. vypořádal jednotlivé body této připomínky samostatně, konkrétně a přezkoumatelným způsobem.

Požaduji, aby pořizovatel návrh Změny č. I regulačního plánu v části týkající se stávajících řadových garáží přepracoval, znovu posoudil všechny relevantní varianty řešení a podrobně odůvodnil, proč případně nebylo možné zachovat stávající garáže nebo jejich podstatnou část.

Nebude-li takové odůvodnění možné, požaduji zachování řešení odpovídajícího koncepci regulačního plánu z roku 2019.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Odůvodnění řešení navrženého Změnou č. I RP-23 bylo doplněno.

K jednotlivým bodům části III. odůvodnění připomínky

Ad 1

Předmětem Změny č. I je rozšíření území řešeného regulačním plánem RP-23. V tomto rozšířeném území se nachází v současnosti prakticky výhradně řadové garáže, které v plánovaném rozvoji města v návaznosti na ulici Pražskou, která je ÚP Olomouc vymezena jako dopravně významná ulice, jsou jednoznačnou urbanistickou závadou, protože nejsou v souladu s požadavkem ÚP Olomouc na vytvoření městského charakteru veřejných prostranství a jejich okolní zástavby prostřednictvím kultivace uličního prostranství. V rámci zpracování Územní studie Rumunská – Pražská byla již v roce 2020 prověřena možnost řešení

tohoto prostoru v návaznosti na sídliště Norská, což by mimo jiné pomohlo řešit tlak na parkovací stání v lokalitě. Tato územní studie je podkladem pro Změnu č. I. Stávající řešení otázky parkování dle RP se ukázalo jako nedostatečné, přičemž možnost přestavby garáže na kapacitní systém nebyla od doby nabytí účinnosti RP dosud využita ani jedním z jejich vlastníků. Přítomnost řadových garáží není platným RP jako taková hodnocena. V odůvodnění je uvedeno hodnocení, že „z hlediska komfortu bydlení jde o příjemný obytný soubor s přívětivými proporcemi“, které se týká urbanistické struktury jako celku – tedy zejména objemu a rozmístění vlastních bytových domů, které vytváří vnitrobloky s dnes již vzrostlou zelení, jakožto zázemí bytových domů. Tedy se netýká hodnocení řadových garáží. Dále v textu jsou jako urbanistické závady hodnoceny objekty a manipulační plochy bývalého technického zázemí komplexu tří bytových domů v prostoru mezi ulicí Politických vězňů, Generála Píky a třídou Míru (Avion), právě z hlediska absence zázemí (obytné zeleně), stejně jako je zmíněna absence zázemí (obytné zeleně) u skupiny 3 bytových domů podél třídy Míru. Hodnocena je tedy přítomnost obytné zeleně jakožto zázemí bytových domů, nikoli přítomnost řadových garáží a jejich vliv na prostor a kvalitu bydlení. Hodnocení vlivu jejich přítomnosti v rámci Změny č. I je tedy doplněním popisu stávajícího stavu, nikoli protichůdným či novým urbanistickým hodnocením. Zařazení garáží jako stávajících staveb v souladu s podmínkami ÚP Olomouc, dle kterého se jedná o stavby, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, protože ÚP Olomouc řadové garáže v plochách smíšených obytných neumožňuje, znamenalo, že garáže je sice možné užívat stávajícím způsobem, ale jejich stavební obnova umožněna nebyla (viz kap. 4.1.d) stavby nových jednotlivých nebo řadových garáží). Pokud by tedy např. došlo ke zřícení stavby, nebylo by ji možné obnovit. Toto Změna RP nemění. Zařazení garáží jako staveb navržených k demolici je tedy mimo jiné z pohledu souladu s nadřazenou ÚPD a jednoznačnosti ve vztahu k možnostem užívání žádoucí. Stávající způsob užívání garáží se tím nevylučuje. Díky Změně č. I je naopak vytvořena možnost tuto situaci vlastníkům garáží aktivně řešit formou náhrady kapacity v navrhovaném objektu A6, tedy stále v docházkové vzdálenosti. Omezení možností nakládání s garážemi se tak týká hlavně vypuštění možnosti modernizace na kapacitní parkovací systém, která se ale ukázala pro vlastníky jako neperspektivní.

Naproti tomu umožnění vzniku objektu A6 nejen dokáže nahradit řadové garáže jako stavby s vysokými nároky na zastavěné a zpevněné plochy, které mimo jiné nemají řešeno nakládání s dešťovými vodami v souladu s platnou legislativou, ale také snížit stávající tlak na parkovací stání a svým prostorovým uspořádáním dotvořit urbanistickou strukturu sídliště při současném odclonění dopravně zatížené ulice Pražské. Zde ÚP Olomouc mimo jiné také počítá s realizací nové tramvajové trati do rozvojových lokalit Pražská východ, Ovesniska a Díly, kde jsou navrhovány obytné soubory s novými obyvateli v řádech tisíců.

Ad 2

Poloha objektu A6 vychází z návaznosti lokality na ulici Pražskou, na okraj sídliště Norská, kde logicky dotvoří uliční zástavbu a současně bude plnit funkci bariérovou. Konkrétní stavební uspořádání objektu a jeho přesná funkční náplň jsou mimo obsah a podrobnost regulačního plánu a budou řešeny v návaznosti na konkrétní záměr, jednání s vlastníky garáží, koordinaci města Olomouce a aktuální upřesnění požadavků (např. více parkovacích stání, komunitní prostory apod.). Umístěním objektu do vlastní struktury sídliště by došlo ke znehodnocení kvalitního urbanistického řešení spočívajícího v měřítku bytových domů a jejich zázemí (obytné zeleně). V rámci proporcionality je třeba přistupovat ke všem řadovým garážím stejně, protože u žádného z bloků garáží nebyla prokázána taková hodnota, která by ve srovnání s ostatními dokázala dostatečně obhájit jeho zachování. Do výroku byla vložena etapizace

týkající se garáží, jejichž demolice není pro realizaci objektu A6 bezpodmínečně nutná, kdy jejich zbourání je možné pouze za podmínky, že nedojde ke zhoršení celkové bilance parkovacích stání v lokalitě, tedy v podstatě do realizace objektu A6. Tím je lépe upřesněn jednak časový horizont a jednak možnost vlastníků zapojit se do jednání při přípravě konkrétního záměru na výstavbu objektu A6.

Ad 3

Řešení zpracované do Změny č. I RP bylo prověřeno evidovanou Územní studií Rumunská – Pražská, jejímž cílem bylo prověřit možnosti rozšíření kapacity parkování. Tato územní studie je zveřejněna mimo jiné na webových stránkách města Olomouce a obsahuje také podrobné odůvodnění navrženého řešení. Tato územní studie slouží současně jako podklad pro Změnu č. I RP a proto další varianty řešení nejsou v rámci pořizování změny RP prověřovány.

Ad 4

Viz ad 1. Navrhovaný objekt představuje komplexní řešení zlepšující stav území. Politika územního rozvoje, která je pro pořizování územně plánovací dokumentace závazná, v odstavci 16 uvádí mimo jiné „Při stanovování způsobů 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.“ Jedná se o řešení zejména snižující celkovou zastavěnou plochu, redukci zpevněných ploch, kdy dochází ke zcelení obytné zeleně a zkvalitnění veřejných prostranství přestavbou ulice Rumunské.

Ad 5

Viz předchozí body. Stávající hodnotné uspořádání zástavby je zachováno a doplněno o objekt A6, jehož maximální objem odpovídá stávajícím blokům bytových domů sídliště. Obecně způsob dosažení stavu navrhovaného územně plánovací dokumentace ani vyhodnocování dopadů na jednotlivé vlastníky není předmětem vlastní dokumentace. Navrhované řešení Změnou je realizovatelné. Konkrétní způsob naplnění koncepce bude předmětem jednání a dalších stupňů projektové dokumentace, které mohou následovat až po vydání ÚPD, která pro ně bude podkladem.

Ad 6

Jedná se o problematiku mimo obsah a podrobnost regulačního plánu. Dopad na vlastníky je minimalizován stanovením minimální kapacity 150 parkovacích stání v objektu A6, která je dostatečná pro zajištění náhrady všech stávajících řadových garáží (pokud vlastníci budou mít zájem) a etapizací navázanou na nezhoršení bilance parkovacích stání v lokalitě. V případě, že objekt A6 by byl realizován jako záměr obce, může obec získat soukromý pozemek do svého vlastnictví několika právními způsoby. Mezi nejčastější možnosti patří kupní smlouva (obec uhradí sjednanou kupní cenu), směnná smlouva (obec převede vlastní pozemek výměnou za soukromý, případný rozdíl v hodnotě se doplatí) nebo darovací smlouva (vlastník bezúplatně převede pozemek na obec). Konkrétní způsob je vždy výsledkem řady jednání a může se lišit dle preferencí a požadavků konkrétního vlastníka konkrétní garáže.

Ad 7

Změna prověřila potřebu nutných přeložek a zda jsou obecně možné. Konkrétní technické provedení a postup realizace včetně návaznosti jednotlivých prací bude předmětem dokumentace konkrétního záměru. Případná rizika nelze nikdy zcela vyloučit.

Ad 8

Viz podrobně předchozí body.

75. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/312729/2026, v rámci veřejného projednání)

Jsem dlouhodobou obyvatelkou sídliště Norská. Navržená Změna č. I Regulačního plánu RP-23 Sídlíště Norská se bezprostředně dotýká prostředí, ve kterém bydlím a každodenně se pohybuji. Navržené změny mohou významně ovlivnit podobu veřejného prostoru, dopravní uspořádání, systém parkování i celkový charakter této části sídliště.

Připomínku podávám jako obyvatel dotčeného území, kterému záleží na tom, aby budoucí rozvoj sídliště vycházel z kvalitního urbanistického řešení, byl založen na dostatečně odůvodněné koncepci, aby navržené změny byly pro stávající obyvatele sídliště srozumitelně odůvodněny a jejich přínosy byly z dokumentace jednoznačně patrné pro stávající i budoucí obyvatele.

Po prostudování návrhu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 mám za to, že předložená dokumentace dostatečně nevysvětluje některé podstatné úvahy, které vedly ke zvolení navržené urbanistické koncepce. Z tohoto důvodu uplatňuji následující připomínky.

I. Rozsah připomínky

Předmětem této připomínky není zpochybnění potřeby dalšího rozvoje sídliště ani jeho modernizace. Jejím cílem je upozornit na otázky, které nejsou v předložené dokumentaci dostatečně objasněny a které považuji za podstatné pro posouzení navržené změny regulačního plánu.

Po prostudování návrhu mám za to, že předložená dokumentace podrobně popisuje navržený stav území, avšak v menší míře objasňuje odborné a urbanistické úvahy, které vedly k výběru právě této koncepce. Z tohoto důvodu nepovažuji předložené odůvodnění za dostatečné pro posouzení, zda navržené řešení skutečně představuje nejvhodnější variantu dalšího rozvoje této části sídliště.

Jako obyvatel dotčeného území postrádám zejména podrobnější vysvětlení, jaké konkrétní přínosy bude navržené řešení představovat pro stávající obyvatele, jak byly při jeho přípravě zvažovány možné dopady na kvalitu bydlení a veřejného prostoru a proč nebyla podrobněji posouzena i jiná řešení s menším dopadem na stávající podobu lokality.

Požaduji proto, aby pořizovatel návrh v dotčené části znovu posoudil, doplnil jeho odůvodnění a vypořádal otázky uvedené v této připomínce tak, aby bylo zřejmé, proč byla zvolena právě navržená koncepce a jaké konkrétní přínosy přinese současným i budoucím obyvatelům sídliště.

II. Otázky, které předložená dokumentace podle mého názoru dostatečně neobjasňuje

2.1 Změna urbanistické koncepce oproti regulačnímu plánu z roku 2019

Regulační plán RP-23 z roku 2019 stanovil určitou koncepci rozvoje této části sídliště. Součástí této koncepce bylo zachování stávajících řadových garáží s možností jejich budoucí modernizace, například formou kapacitních automatických parkovacích systémů.

Navržená Změna č. I tuto urbanistickou koncepci podstatně mění. Místo zachování a případné modernizace stávajících garáží navrhuje jejich odstranění a nahrazení novým objektem občanského vybavení A6 s hromadnými garážemi.

Jako obyvatel sídliště považuji za důležité, aby byly důvody takto zásadní změny urbanistické koncepce podrobně a srozumitelně vysvětleny.

Z předložené dokumentace však není dostatečně zřejmé:

- jaké nové skutečnosti nastaly od schválení regulačního plánu v roce 2019,
- proč již původní koncepce není považována za vhodnou,
- jaké konkrétní okolnosti vedly pořizovatele k rozhodnutí od této koncepce ustoupit,
- jaké přínosy bude mít nově navržené řešení oproti koncepci schválené v roce 2019.

Teprve na základě podrobnějšího objasnění těchto skutečností bude možné posoudit, zda změna urbanistické koncepce oproti regulačnímu plánu z roku 2019 byla skutečně nezbytná a řádně odůvodněná.

2.2 Přínosy navrženého řešení pro stávající obyvatele sídliště

Z odůvodnění návrhu vyplývá, že cílem navržené změny je zejména zkvalitnění veřejného prostoru, úprava dopravního řešení, doplnění občanské vybavenosti a celkové zvýšení kvality této části sídliště.

Z odůvodnění návrhu je patrné, jaké cíle navržená změna sleduje. Méně zřejmé však je, jakými odbornými úvahami bylo ověřeno, že právě navržené řešení představuje nejvhodnější způsob jejich dosažení.

Jako obyvatel sídliště však postrádám podrobnější vysvětlení, jaké konkrétní přínosy bude navržené řešení představovat pro současné obyvatele a jakým způsobem se projeví v každodenním fungování této části sídliště.

Z předložené dokumentace není dostatečně zřejmé zejména:

- jaké konkrétní nedostatky současného stavu má navržené řešení odstranit,
- jakým způsobem se zlepší kvalita veřejného prostoru pro jeho každodenní uživatele,
- jaké konkrétní přínosy bude mít navržené řešení pro pěší pohyb, bezpečnost a pobytovou kvalitu území,
- jak budou z navrženého řešení profitovat současní obyvatelé sídliště,
- proč nebylo možné obdobných cílů dosáhnout jiným řešením s menším dopadem na stávající podobu lokality.

Jsem přesvědčena, že podrobnější vysvětlení těchto skutečností by veřejnosti umožnilo lépe porozumět důvodům navržené změny a posoudit, zda očekávané přínosy odpovídají rozsahu navrhovaných zásahů do stávajícího uspořádání území.

2.3 Posouzení alternativních variant řešení

Z předložené dokumentace není dostatečně patrné, zda byly při přípravě návrhu podrobně posuzovány také jiné varianty urbanistického řešení této části sídliště.

Dokumentace neobsahuje zejména vysvětlení:

- jaké varianty byly v průběhu přípravy návrhu posuzovány,
- podle jakých kritérií byly jednotlivé varianty hodnoceny,
- z jakých důvodů byly případné alternativní varianty vyhodnoceny jako méně vhodné,
- zda byly posuzovány varianty umožňující zachování celé nebo části stávajících řadových garáží,
- zda byla prověřena jiná poloha nebo dispoziční řešení objektu A6,
- zda byla posuzována jiná řešení dopravního uspořádání nebo veřejného prostoru s menším dopadem na stávající podobu lokality.

Přehledné porovnání jednotlivých variant by umožnilo ověřit, zda byla skutečně zvolena varianta, která nejlépe naplňuje cíle rozvoje území při současném respektování jeho stávajících hodnot.

2.4 Dopravní řešení a jeho dopady na každodenní fungování sídliště

Navržená změna mění dopravní uspořádání této části sídliště. Z výkresu koncepce dopravy je patrné, že návrh zahrnuje nové komunikace, úpravy parkovacích ploch, nové pěší vazby i umístění objektu A6.

Z předložené dokumentace však není dostatečně zřejmé, jakými odbornými úvahami bylo navržené dopravní řešení vedeno a jak byly posuzovány jeho dopady na každodenní fungování této části sídliště.

Dokumentace neobjasňuje:

- proč bylo zvoleno právě navržené dopravní uspořádání,
- jak byly posuzovány jeho dopady na dopravní obslužnost území,
- jak byly při návrhu zohledněny potřeby pěší dopravy a bezpečnost pohybu osob,
- zda byla posuzována i jiná dopravní řešení umožňující dosažení sledovaných cílů.

Podrobnější vysvětlení zvoleného dopravního řešení by usnadnilo posouzení jeho přínosů pro každodenní fungování této části sídliště.

2.5 Parkování a jeho dlouhodobá udržitelnost

Jedním z hlavních cílů navržené změny je reorganizace systému parkování. Z výkresové dokumentace je patrné navržené prostorové uspořádání nových parkovacích ploch a jejich návaznost na objekt A6.

Jako obyvatel sídliště považuji otázku parkování za jednu z nejdůležitějších součástí navržené změny.

Z předložené dokumentace není dostatečně zřejmé, jak bude navržené řešení dlouhodobě zajišťovat parkovací potřeby stávajících i budoucích obyvatel sídliště.

Chybí zejména podrobnější vysvětlení:

- jakým způsobem byla stanovena potřebná kapacita parkování,
- zda navržené řešení zohledňuje budoucí vývoj počtu rezidentů a jejich parkovacích potřeb,
- jak bude navržené řešení reagovat na případný další nárůst počtu vozidel v lokalitě,
- jaké konkrétní přínosy bude nový systém parkování představovat pro současné obyvatele sídliště.
- z jakých důvodů pořizovatel dospěl k závěru, že navržené řešení představuje nejvhodnější dlouhodobou koncepci parkování pro tuto část sídliště.

Doplnění těchto informací by umožnilo lépe posoudit, zda navržená koncepce parkování odpovídá současným i budoucím potřebám obyvatel sídliště.

2.6 Dopady navrženého řešení na charakter sídliště

Regulační plán představuje nástroj, jehož účelem je mimo jiné vytvářet podmínky pro koordinovaný rozvoj území, usměrňovat jeho prostorové uspořádání a chránit urbanistické hodnoty dané lokality.

Z hlavního výkresu je patrné, že navržená Změna č. I významným způsobem mění prostorové uspořádání severovýchodní části sídliště, zejména nahrazením stávajících řadových garáží novým objektem občanského vybavení A6, novými parkovacími plochami a souvisejícími úpravami veřejných prostranství.

Z dokumentace není patrné vysvětlení:

- jak se navržené řešení promítne do celkového urbanistického charakteru této části sídliště,
- jak navržený objekt A6 a související úpravy prostorově navazují na stávající zástavbu,
- jaké konkrétní přínosy bude mít navržená změna pro kvalitu veřejného prostoru a prostředí, ve kterém obyvatelé sídliště každodenně žijí,
- jak byly při návrhu zohledněny urbanistické hodnoty a charakter stávajícího sídliště,
- proč je navržená koncepce z urbanistického hlediska považována za vhodnější než koncepce schválená regulačním plánem RP-23 z roku 2019.

Podrobnější odůvodnění těchto skutečností by umožnilo veřejnosti lépe porozumět důvodům navržené změny a posoudit, jakým způsobem má přispět k dlouhodobému rozvoji sídliště jako celku, nikoli pouze k realizaci jednotlivých stavebních záměrů.

2.7 Přezkoumatelnost odůvodnění navržené urbanistické koncepce

Z předložené dokumentace není dostatečně zřejmé, jakými odbornými a urbanistickými úvahami byl pořizovatel veden při výběru navrženého řešení.

Dokumentace zejména nevysvětluje:

- proč byla jako výsledná zvolena právě předložená urbanistická koncepce,
- jak byly posuzovány její očekávané přínosy pro stávající obyvatele sídliště,
- jak byly při přípravě návrhu zohledněny možné dopady navrženého řešení na kvalitu bydlení a veřejného prostoru,
- proč nebylo možné sledovaných cílů dosáhnout jiným urbanistickým řešením.

Domnívám se, že podrobnější odůvodnění těchto úvah by přispělo k lepšímu pochopení důvodů navržené změny a posoudit, zda zvolená urbanistická koncepce skutečně představuje nejvhodnější variantu dalšího rozvoje této části sídliště.

III. Závěr

Touto připomínkou nezpochybňuji potřebu dalšího rozvoje ani modernizace sídliště Norská. Za podstatné však považuji, aby takto významná změna urbanistické koncepce byla dostatečně, srozumitelně a přezkoumatelně odůvodněna.

Po prostudování návrhu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 mám za to, že předložená dokumentace srozumitelně popisuje navržený stav území, avšak v menší míře objasňuje odborné a urbanistické úvahy, které vedly k výběru právě této koncepce namísto jiných možných řešení.

Požaduji proto, aby pořizovatel všechny uplatněné připomínky jednotlivě a věcně vypořádal a odůvodnění návrhu v uvedených otázkách doplnil tak, aby veřejnost mohla posoudit, zda navržené řešení skutečně představuje nejvhodnější variantu dalšího rozvoje této části sídliště.

Jsem toho názoru, že teprve po doplnění těchto skutečností bude možné odpovědně posoudit, zda navržená změna skutečně představuje nejvhodnější řešení pro budoucí rozvoj této části sídliště.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Odůvodnění Změny č. I bylo doplněno o podrobnější odůvodnění řešení navrhovaného změnou a jeho přínosy pro veřejný prostor a stávající i budoucí obyvatele sídliště Norská.

Konkrétně k jednotlivým bodům:

Ad 2.1

Změna č. I nepředstavuje změnu vlastní celkové urbanistické koncepce, jedná se o upřesnění a přehodnocení koncepce zajištění parkovacích kapacit pro obyvatele sídliště. V souladu s podmínkami platného ÚP Olomouc, dle kterého jsou stávající řadové garáže stavbami, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, je zařazení garáží mezi stavby určené k demolici žádoucí. Původně navrhovaná modernizace se prověřením časem ukázala jako neperspektivní a pro majitele garáží nezajímavá. Od pořízení RP, i při obměně majitelů garáží, žádný neprojevil zájem o takovouto úpravu. Naopak ze stávajících majitelů (dle údajů veřejně dostupných z katastru nemovitostí) má přibližně polovina trvalé bydliště mimo lokalitu (v jiných částech města Olomouce a polovina z nich zcela mimo město). Díky rozšíření území řešeného regulačním plánem je umožněno navýšení celkové kapacity parkovacích stání díky výstavbě objektu občanského vybavení, jeho podmínkou je zajištění min. 150 parkovacích stání v objektu (viz kap. 5.3 výroku). Tato změna rozvíjí pů-

vodní koncepci hodnotné urbanistické struktury bytových domů přiměřené velikosti v plochách obytné zeleně, která tvoří jejich zázemí.

Řadové garáže ve svém základním principu nepředstavují hospodárné řešení využití území. Jedná se o extenzivní zástavbu, která mimo jiné vyžaduje velké množství zpevněných ploch (sjezdy z komunikací, vjezdy do garáží atd.). V souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury je naopak minimalizace zpevněných ploch včetně zajištění likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku (tedy na pozemku stavby). Stávající řadové garáže nejen vlivem doby vzniku nesplňují ani jeden z těchto požadavků. Jejich náhrada objektem A6 je tedy z komplexního hlediska vůči území šetrnějším řešením. Toto vyplývá také ze srovnání zastavěných ploch. Stávající řadové garáže navržené k demolici dle údajů z katastru nemovitostí představují zastavěnou plochu 2171 m². Pro zajištění obslužnosti garáží (bez samotných sjezdů z komunikací) pak potřebují manipulační plochu dalších cca 1500 m², ze které je cca 1250 m² v majetku města Olomouce a měly by tedy sloužit širšímu obyvatelstvu města a nikoli pouze omezenému okruhu vlastníků příslušných garáží. Zastavěná plocha objektem A6 je 1728 m² při maximálním rozměru 18x96 m umožněným změnou RP. Jedná se tedy o snížení zastavěné plochy o min. 20 % oproti stávajícímu stavu, rozšíření veřejných prostranství, nyní prakticky využívanými soukromě, při současném řešení nakládání s dešťovými vodami v souladu s platnými koncepcemi a legislativou. Jedná se tedy o komplexní řešení zlepšující stav území. Politika územního rozvoje, která je pro pořizování územně plánovací dokumentace závazná, v odstavci 16 uvádí mimo jiné „Při stanovování způsobů 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.“

Ad 2.2

Přínosem pro obyvatele je vedle rozšíření a zcelení ploch obytné zeleně, které umožní jejich úpravu v souladu s požadavky a potřebami obyvatel, také komplexní přestavba ulice Rumunské v návaznosti na objekt A6 a řešení zdejší stávající problematické dopravní situace. Stávající řešení a způsob užívání zahrnuje mimo jiné 4 sjezdy ke garážím vedoucí přes chodník, dále tolerovaná stání podél ulice, která ovšem zužují průjezdní profil obousměrné komunikace pod minimum stanovené zákonem č. 361/2000 Sb. o provozu na pozemních komunikacích, konkrétně v §25 odst.3, a dalších 7 sjezdů k ulici Pražská. Přestavba v tomto směru zajišťuje nejen legální řešení parkování podél ulice Rumunské, ale i výrazně redukuje konflikt sjezdů s chodníky pro pěší (sjezd je pouze k jednomu objektu, který je na opačné straně ulice než bytové domy). Tím dojde ke zvýšení komfortu a bezpečnosti pěších současně s řešením pohybu cyklistů ulicí Rumunskou. Změna stávajícího dopravního zatížení koncentrací parkovacích stání do jednoho objektu při tom bude minimální, protože již dnes je z ulice Rumunské v těchto místech obsluhováno 80 z celkem 109 garáží.

Ad 2.3

Řešení včetně možností dispozičního uspořádání objektu A6, které je obsahem Změny č. I bylo podrobně prověřeno Územní studií Rumunská – Pražská. Územní studie byla podkladem pro zpracování Změny a v průběhu pořizování proto nebyla dále prověřována jiná varianta řešení. Z hlediska částečného zachování stávajících řadových garáží byla pro garáže, které nejsou nezbytně nutné k realizaci objektu A6, že doplněna do výroku podmínka, že jejich odstraněním nesmí dojít ke zhoršení celkové bilance parkovacích stání v lokalitě (tedy v podstatě do doby realizace objektu A6). Poloha objektu A6 podél ulice Pražské nenarušuje urbanistickou strukturu sídliště, naopak ji uzavírá směrem k ulici Pražské a vytváří tak mimo jiné odclonění klidových prostor sídliště od intenzivního provozu Pražské, kde územní plán

počítá i s budoucí realizací tramvajové trati vedoucí k rozvojovým lokalitám Pražská východ. Největším dopadem na stávající podobu lokality je tedy nahrazení extenzivní zástavby přízemními garážemi s omezeně udržovanými přístupovými plochami plochou obytné zeleně směrem k bytovým domům a objektem A6 směrem k ulici Pražské s úpravou přilehlých veřejných prostranství ve prospěch jejich kultivace a sloužících obyvatelům i návštěvníků sídliště, na rozdíl od omezeného okruhu soukromých vlastníků garáží. Vlastní objemové limity pro objekt A6 jsou odvozeny od objemového řešení stávajících bloků bytových domů tak, aby se začlenil do struktury sídliště a předešlo se vytvoření objemově nepřiměřené dominanty.

Ad 2.4

Nové komunikace změnou nejsou navrženy. Její součástí je komplexní přestavba ulice Rumunské s vytvořením podélných stání při zachování odpovídajícího průjezdního profilu pro obousměrnou komunikaci včetně pohybu cyklistů, doplnění chodníků a veřejného prostranství v návaznosti na objekt A6. Stávající dopravní řešení a dopravní obslužnost lokality jsou zachovány beze změny. Snížení počtu sjezdů, zejména zrušení těch vedoucích přes chodníky pro pěší, přispěje k vyšší bezpečnosti chodců a komfortu jejich pohybu. Objekt A6 je pro pěší zpřístupněn nově navrženými chodníky, které současně doplní napojení stávajících RD jižně od objektu (při východní straně ulice Rumunské, které se nacházejí mimo území řešené RP).

Ad 2.5

Kapacita objektu vychází ze stávající situace, podmínek platného RP a tlaku na potřebu parkovacích stání. Realizace úprav dle podmínek RP počítá se snížením počtu odstavných stání o cca 30 ve vztahu k rozdílu mezi počtem stání v době projednávání RP v roce 2019 a po realizaci opatření dle platného znění RP (tedy před Změnou č. I). Vlastní Změna č. I RP-23 vůči platnému RP tento rozdíl saturuje a celkový počet stání v rozšířeném území zvyšuje. V celé rozšířené lokalitě vůči platnému RP a stávajícímu stavu ulice Rumunská návrh změny ruší celkem 133 stání (109 garáží + 6 kolmých stání ve spojce Norská – Generála Píky + cca 18 stávajících podélných stání v ulici Rumunská) a navrhuje celkem 182 stání (min. 150 v objektu A6 + 3 kolmá stání u komunikace spojky Norská – Generála Píky + 29 podélných stání v ulici Rumunská). Oproti platnému RP tedy Změnou č. I dochází k potenciálnímu navýšení parkovací kapacity o cca 50 stání. RP neumožňuje výstavbu nových bytových domů ani jiné úpravy či změny způsobu využití, které by zvyšovaly nároky na potřebu parkovacích stání, stávající počet rezidentů lze tedy brát jako stabilizovaný, bez předpokladu výrazných změn, kde skladba domácností (jednočlenné, rodiny s dětmi) se mění průběžně. Počet parkovacích stání v objektu A6 je stanoven jako minimální a v průběhu přípravy jeho realizace je tedy možné skutečný počet upravit v návaznosti na konkrétní funkční náplň objektu, poptávku ze strany obyvatel a skutečnou potřebu.

Ad 2.6

Podrobně viz předchozí body. Charakter stávajícího sídliště Norská není objektem A6 dotčen. Objekt je navržen podél ulice Pražská vůči které prostor uzavře. Dojde tak nejen k vymezení prostoru ulice Pražské, ale také vlastního sídliště. Přínosem bude zlepšení možností využití území a veřejných prostranství, které jsou nyní v podstatě privatizovány soukromými vlastníky (využití je téměř výhradně majiteli garáží, pro ostatní obyvatel se jedná o nefunkční prostor), ačkoli jsou převážně v majetku města. Část území, kde je navrhován objekt A6, není součástí území řešeného RP v roce 2019 a nemohlo být tedy být ani součástí jeho koncepce. Rozšíření území umožňuje komplexní řešení ve prospěch větší části obyvatel sídliště právě návrhem objektu A6, úpravou veřejných prostranství po odstraněných garážích a přestavbou příslušné části ulice Rumunské ve prospěch bezpečnosti a kvality pohybu chodců.

A.2.7

Podrobně viz předchozí body. RP obecně neumožňuje doplňování prostoru sídliště novými stavbami, protože by takovéto zahušťování snížilo hlavní kvalitu urbanismu sídliště, která je jeho důležitou a RP chráněnou hodnotou. Proto je navrženo rozšíření území řešeného RP o prostor zastavěný řadovými garážemi, který je navrženou přestavbou významně kultivován v souladu s podmínkami na udržitelný rozvoj území, jakožto komplexním řešením (kapacita parkování, redukce zastavěných ploch, bezpečnost provozu, kvalita veřejných prostranství). Viz také odůvodnění připomínky č. 1.

76. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/315501/2026, v rámci veřejného projednání)

Tímto uplatňuji připomínku k návrhu Změny č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská (dále jen „Změna č. I“). Připomínka nesměruje proti kultivaci území ani proti principu polyfunkčního rozvoje podél ulice Pražské.

Jejím cílem je, aby navržená transformace byla urbanisticky přiměřená, odborně prokázaná, dopravně a environmentálně únosná a aby obsahovala reálné podmínky etapizace a ochrany stávajícího obytného prostředí.

Vymezení území dotčeného připomínkou

Připomínka se týká zejména:

- plochy OV6 a navržené stavby A6 mezi ulicemi Rumunskou a Pražskou, včetně jejího napojení na ulice Rumunskou, Norskou, Generála Píky a Pražskou;
- všech stávajících řadových garáží označených ve Změně č. I jako stavby navržené k demolici (G), tedy garáží podél ulice Rumunské, podél ulice Generála Píky a ve dvorních prostorech za ulicí Generála Píky;
- navazujících obytných ploch a veřejných prostranství, která mohou být dotčena změnou měřítka zástavby, dopravní obsluhou, hlukem, emisemi, světelným rušením a úbytkem zeleně.

Souhrn požadovaných úprav

1. Nahradit plošné označení všech řadových garáží jako staveb k demolici diferencovaným a etapizovaným řešením; demolici v nezbytném rozsahu podmínit reálně zajištěnou náhradou parkovacích kapacit v nových garážích v rámci objektu A6.
2. Přehodnotit prostorovou regulaci A6: zrušit lokální dominantu 17 m, snížit maximální výšku atiky na max. 10 m, případně 13 m doplnit dalšími podmínkami. Odstranit minimální podlažnost 3 NP.
3. Doplnit dopravní posouzení včetně intenzit, špičkového provozu, kapacity vjezdu, zásobování a bezpečnosti pěších a cyklistů; závěry promítnout do závazných podmínek.
4. Doplnit podmínky ochrany před hlukem, emisemi, světelným rušením a provozem vzduchotechniky a garážových ramp.
5. Doplnit závaznou koncepci modrozelené infrastruktury pro OV6/A6 a bezprostřední okolí, včetně ochrany stromů, propustných ploch, stínění a hospodaření se srážkovou vodou.
6. Doplnit srovnávací prověření přiměřených alternativ a každou dílčí připomínku samostatně a konkrétně vypořádat.

1. Plošné vymezení všech řadových garáží jako staveb k demolici je nepřiměřené a reálně neredukované

Dotčené části návrhu: Výrok Změny č. I, kapitola C, bod 3.6 „Stavby navržené k demolici (G)“; hlavní výkres I.B.1; odůvodnění, zejména kapitoly F.3 a F.4.1.

Připomínka a odůvodnění: Změna č. I vymezuje jako stavby k demolici všechny stávající řadové garáže v řešeném území. Podle odůvodnění jde o 80 garáží podél ulice Rumunské a dalších 29 garáží podél ulice Generála Píky a v navazujících dvorních prostorech. Takto plošný zásah není v dokumentaci opřen o diferencované vyhodnocení stavebně-technického stavu, vlastnických a uživatelských vztahů, kvality jednotlivých prostorových situací ani reálné proveditelnosti transformace.

Odůvodnění označuje řadové garáže obecně za objekty bez architektonické a urbanistické hodnoty. Takové souhrnné hodnocení však nerozlišuje mezi jednotlivými soubory a jejich konkrétním působením. Garáže podél Rumunské, garáže ve dvorech a jednotlivé menší skupiny podél Generála Píky mají odlišný vztah k veřejnému prostoru a nelze automaticky dovodit, že jediným přiměřeným řešením je jejich úplné odstranění.

Dokumentace dále předpokládá přibližně 150 parkovacích stání v objektu A6, avšak tento údaj je uveden pouze v odůvodnění. Závazná část nestanoví minimální kapacitu hromadných garáží, podíl parkovací funkce v objektu ani etapizaci, která by zajistila náhradu 109 rušených garážových stání před jejich odstraněním. Samostatná uzamykatelná garáž navíc není z hlediska užívání, ukládání jízdních kol a dalších věcí ani z hlediska vlastnické kontroly plně zaměnitelná s běžným stáním v hromadné garáži.

Požadovaná úprava

- Provéřit a ve výroku rozlišit garáže, jejichž odstranění je nezbytné pro realizaci A6 nebo pro konkrétní úpravu veřejného prostoru, od garáží, u nichž lze připustit zachování, modernizaci nebo postupnou transformaci.
- U garáží mimo bezprostřední stopu A6 vypustit plošné označení G, pokud není jejich odstranění podloženo konkrétním a samostatným urbanistickým důvodem.
- Doplnit etapizaci a podmínku, aby k odstranění garáží v nezbytném rozsahu mohlo dojít až po prokazatelném zajištění odpovídající náhradní parkovací kapacity.
- Promítnout minimální náhradní kapacitu parkování do závazné části regulačního plánu; neponechávat zásadní parametr pouze jako nezávazný předpoklad v odůvodnění.
- Doplnit srovnávací prověření alespoň variant zachování části garáží, postupné přestavby a úplné náhrady objektem A6, včetně základního posouzení proveditelnosti a dopadů.

2. Prostorová regulace A6 v rozsahu 3 NP / 13 m / 17 m není dostatečně prokázána vůči bezprostřednímu obytnému kontextu

Dotčené části návrhu: Výrok Změny č. I, kapitola C, bod 3.1.6; odůvodnění, kapitola F.3; hlavní výkres I.B.1.

Připomínka a odůvodnění: Pro A6 je stanovena minimální podlažnost 3 NP, maximální výška atiky 13 m a lokální dominanta o výšce až 17 m a ploše do 200 m². Odůvodnění porovnává maximální výšku především se dvěma čtyřpodlažními bytovými domy v ploše SU.16-222. Toto srovnání však samo o sobě nevyhodnocuje bezprostřední kontakt nové hmoty s nižší obytnou zástavbou, měřítkem ulice Norské a Rumunské ani pohledové působení z prostoru sídliště.

Záměr posilování městského charakteru ulice Pražské jako budoucí třídy je mi srozumitelný, nicméně ten jako takový nemůže mít přednost před zachováním stávajících hodnot v území. Prosazení souvislé nejméně třípodlažní hmoty bez stanoveného odstupňování podél celé stavební hranice nepřispívá k citlivému měřítkovému přechodu mezi navrhovanou zástavbou a stávající obytnou strukturou. Naopak vytváří nepřiměřenou prostorovou bariéru a může negativně ovlivnit obytnou hodnotu přilehlých rodinných domů. Regulační plán neobsahuje objemové ověření, uliční pohledy, model stínění ani posouzení soukromí a pohledových vazeb.

Pojem „lokální dominanta, umístěná v nárožní poloze“ navíc neurčuje jednoznačně konkrétní nároží ani vztah dominanty k ose kostela a k obytné zástavbě. Závazná regulace tak připouští rozdílné interpretace. Zároveň se nejedná o nijak významné nároží vyžadující zakončení dominantou. Minimální počet 3 NP je současně stanoven bez rozlišení jednotlivých částí objektu, přestože funkční a urbanistické požadavky na frontu u Pražské a na kontakt s obytným územím nejsou stejné.

Ul. Pražská bude vždy méně významná než radiála Tř. Míru. Pražská jako budoucí městská třída začíná dlouhým úsekem rodinných domů s protějším parkem a její výstavba má výškově narůstat směrem z města. Nepovažuji to za šťastné řešení, spíše nejsnazší z hlediska proveditelnosti.

Regulační plán by měl respektovat existující urbanistickou strukturu a chránit hodnoty stabilizovaného obytného území. Navržená regulace podle mého názoru tento princip dostatečně nenaplní.

Orientační schéma poměru navržené a stávající zástavby. Schéma není náhradou odborného výškového a stínového posouzení; právě jeho doplnění je požadováno.



Obr. 1: Schematické porovnání maximální přípustné hmoty A6 a navazující obytné zástavby.

Jak je ze schématu patrné, objekt hromadných garáží by z pohledu chodce převyšoval stávající obytnou zástavbu více než dvakrát (vzájemné výšky fasád) !!!

To je dle mého názoru zcela nepřijatelné! Je nutné si uvědomit, že objekt má zastávat funkci podružnou či doplňkovou, nemá jít o místní dominantu.

Požadovaná úprava

- Zrušit lokální dominantu 17 m, snížit max. výšku atiky na 10 m, případně 13 m doplnit dalšími podmínkami.
- Přehodnotit plošně stanovenou minimální podlažnost 3 NP.
- Doplnit závazné odstupňování a členění hmoty směrem k ulici Norské, Rumunské a k nejbližší obytné zástavbě, včetně omezení délky souvislé fasády.
- Doložit regulaci uličními pohledy, zákresy do fotografií, jednoduchým 3D modelem a posouzením stínění, oslunění, soukromí a významných pohledových vazeb.
- Posoudit nižší a delší variantu objektu, případně variantu s částí parkovací kapacity v podzemním podlaží, aby nebyla potřebná kapacita automaticky spojována s maximální přípustnou výškou.

3. Dopravní dopady koncentrace parkování a komerčních funkcí nejsou dostatečně vyhodnoceny

Dotčené části návrhu: Výrok Změny č. I, bod 3.1 .6; výkres koncepce dopravy I.B.2; odůvodnění, kapitola F.4.1.

Připomínka a odůvodnění: Navržené řešení soustřeďuje vjezd do hromadných garáží A6 z ulice Rumunské, předpokládá přibližně 150 stání v objektu a současně doplňuje komerční parter, zásobování a 29 podélných stání v ulici. Dokumentace bilančně popisuje počet stání, neobsahuje však dopravně-inženýrské posouzení provozu, který bude vjezdem, komerčními funkcemi a zásobováním skutečně vyvolán.

Chybí zejména vyčíslení intenzit v běžném a špičkovém období, posouzení čekání a případného vzduť vozidel u vjezdu, vztah ke křižovatkám, bezpečnost přecházení, konflikt s cyklistickým koridorem a dopady zásobování.

Zvláštní pozornost vyžaduje skutečnost, že chodníky podél obou delších stran A6 mají být podle odůvodnění pojezdny pro obsluhu provozů v parteru. Tím se pěší prostor dostává do přímého konfliktu s obslužnou dopravou.

Závazná část současně obecně vylučuje využití, které by vyvolávalo zvýšené nároky na dopravní obsluhu, avšak neurčuje měřitelné kritérium a nijak neřeší, jak bude toto ustanovení aplikováno na samotné hlavní využití A6 - hromadné garáže a občanské vybavení.

Požadovaná úprava

- Doplnit dopravně-inženýrské posouzení současného a navrhovaného stavu včetně hodinových intenzit, dopravní špičky, kapacity a provozu vjezdu, zásobování, případného čekání vozidel a kumulace s komerčním využitím.
- Provéřit alespoň dvě varianty dopravního napojení a organizace vjezdu a doložit, že zvolená varianta nezhorší bezpečnost a pobytovou kvalitu ulic Rumunské a Norské.
- Oddělit nepřerušovaný pěší a cyklistický koridor od pojezdných ploch; pojezdny chodníků připustit pouze výjimečně a za jasně stanovených prostorových a provozních podmínek.
- Promítnout závěry dopravního posouzení do závazných podmínek regulačního plánu, nikoli je ponechat až na navazující projekt bez předem stanovených limitů.

4. Ochrana okolních domů před hlukem, emisemi a světelným rušením není ve výroku dostatečně zajištěna

Dotčené části návrhu: Výrok Změny č. I, bod 3.1.6; odůvodnění, kapitoly F.3, F.4.1 a F.7.

Připomínka a odůvodnění: U A6 není stanoveno žádné podmíněně přípustné využití ani konkrétní požadavky na ochranu okolních obytných staveb. Obecné vyloučení účinků nad zákonné limity není dostatečným urbanistickým nástrojem pro situaci, kdy je v těsném kontaktu s bydlením navrhován rozsáhlý objekt hromadných garáží s vjezdem, vraty, rampami, vzduchotechnikou a komerčním parterem.

Relevantní nejsou pouze průjezdy automobilů. Je třeba posoudit také rozjezdy a brzdění na rampách, opakované otevírání vrat, nízkofrekvenční hluk technologií, noční a ranní provoz, výdechy vzduchotechniky, emise z čekajících vozidel, světla automobilů při výjezdu a osvětlení fasád a parteru. Dokumentace rovněž neprokazuje, zda nová hmota nezmění odraz a šíření dopravního hluku z ulice Pražské směrem do obytného území.

Požadovaná úprava

- Doplnit akustické a rozptylové posouzení pro realistický provoz A6, včetně nočního období, provozu vrat, ramp, vzduchotechniky a zásobování.
- Ve výroku stanovit podmínky pro umístění vjezdu, ramp, vrat, výdechů vzduchotechniky a technologických zařízení tak, aby byly orientovány a konstrukčně řešeny s minimálním dopadem na obytné domy.
- Doplnit podmínky proti světelnému rušení, zejména proti přímému svícení světlometů do obytných oken a proti nadměrnému osvětlení fasád a parteru.
- Provéřit vliv hmoty A6 na šíření a odraz hluku z ulice Pražské a závěry promítnout do tvarování a materiálového řešení fasády.

5. Modrozelená infrastruktura je vyjádřena pouze obecně a není zajištěna závaznými parametry

Dotčené části návrhu: Výrok Změny č. I, podmínky pro OV6/A6; hlavní a koordinační výkres; odůvodnění, kapitola F.6 a část technické infrastruktury věnovaná dešťovým vodám.

Připomínka a odůvodnění: Dokumentace zobrazuje liniovou zeleň podél ulice Pražské a uvažuje objekt pro zadržování dešťové vody. Tyto prvky jsou pozitivní, avšak regulace pro vlastní plochu OV6/A6 nestanoví minimální podíl nezepevněných a vegetačních ploch, rozsah korun stromů, ochranu stávající zeleně, podíl zelených střech ani závazný standard hospodaření se srážkovou vodou.

Při navržené stavební hranici, šířce objektu přibližně 18 m, obslužných plochách a pojezdových chodnících hrozí vysoký podíl zastavěných a zpevněných povrchů. Obecná přípustnost nízké a vzrostlé zeleně nezaručuje, že zeleň bude ve výsledném řešení skutečně prostorově a kvalitativně významná. Z hlediska adaptace na přehřívání je třeba řešit nejen retenci vody, ale také stínění, evapotranspiraci a souvislost stromových výsadeb.

Požadovaná úprava

- Zpracovat inventarizaci stávajících stromů a vegetačních ploch v dotčeném území a doložit bilanci stávajícího a navrhovaného stavu.
- Doplnit do závazné části minimální podíl biologicky aktivních a vodopropustných ploch, požadavek na souvislou stromovou výsadbu a pravidla náhradní výsadby za odstraněné dřeviny.
- Stanovit využití nepochozích a technologicky nezatížených částí střechy pro vegetační souvrství, případně pro kombinaci zelené střechy a obnovitelných zdrojů.
- Stanovit, že odtok srážkových vod po realizaci nesmí být vyšší než ve stávajícím stavu.
- Zajistit dostatečný kořenový prostor stromů a fyzické oddělení hlavních vegetačních pásů od pojezdových a parkovacích ploch a sítí.

6. Přijaté řešení postrádá přiměřené srovnávací prověření a jasné podmínky realizace

Dotčené části návrhu: Odůvodnění, zejména kapitola F.13 „Zdůvodnění vybrané varianty“, podle níž Změna č. I není řešena ve variantách.

Připomínka a odůvodnění: Samotná skutečnost, že návrh není zpracován ve formálních variantách, je rezignací na variantní řešení v rozporu s cíli územního plánování podle § 38 stavebního zákona. U zásahu tohoto rozsahu musí dokumentace přesvědčivě prokázat, proč je navržená kombinace úplné demolice všech garáží, soustředění parkování do A6 a prostorové regulace 3 NP/ 13 m / 17 m přiměřenější než méně invazivní řešení. V předložené dokumentaci je výsledná koncepce popsána, ale není srovnána s realistickými alternativami z hlediska urbanistického měřítka, dopravních dopadů, nákladů, majetkové proveditelnosti, uhlíkové a materiálové náročnosti ani časové realizovatelnosti.

Požadovaná úprava

- Doplnit stručné, ale věcně doložené srovnání alespoň tří scénářů: zachování a kultivace části garáží; etapizovaná transformace; úplná náhrada objektem A6.
- U každého scénáře porovnat parkovací kapacitu, dopravní zatížení, objem nové zástavby, rozsah demolice, zelené plochy, majetkovou a ekonomickou proveditelnost a předpokládanou etapizaci.
- Na základě výsledku upravit výrok tak, aby obsahoval podmínky, které zabrání demolici bez následné realizace deklarovaných veřejných a dopravních přínosů.

7. Závěr a požadavek na vypořádání

Žádám pořizovatele, aby návrh Změny č. I upravil v rozsahu výše uvedených požadavků. Jednotlivé body této připomínky jsou samostatné a dělitelné; žádám proto, aby byl každý bod a každý konkrétní požadavek vyhodnocen zvlášť. Nebude-li některému požadavku vyhověno nebo mu bude vyhověno pouze částečně, žádám o konkrétní věcné odůvodnění opřené o odpovídající podklady a analýzy, nikoli pouze o obecný odkaz na koncepci návrhu.

Současně žádám, aby v případě podstatné úpravy návrhu byly změněné části znovu projednány způsobem vyžadovaným stavebním zákonem, aby se veřejnost mohla vyjádřit k jejich konkrétní podobě.

Podklady, k nimž se připomínka vztahuje

- Výrok Změny č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská, návrh pro projednání, květen 2026.
- Odůvodnění Změny č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská, návrh pro projednání, květen 2026.
- Hlavní výkres I.B.1, Výkres koncepce dopravy 1.8.2 a Koordinační výkres 11.8.1.
- § 38, § 39, § 97, § 98 a § 111 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Odůvodnění Změny č. I RP-23 bylo doplněno.

Konkrétně k jednotlivým bodům:

Ad 1

Hodnocení stavebně technického stavu, majetkoprávní situace i návrh způsobu provedení a vlastní proveditelnost je mimo obsah a podrobnost regulačního plánu. Územně plánovací dokumentace představuje ideální cílový stav území, k jehož naplnění dochází postupně realizací konkrétních záměrů jednotlivých vlastníků v souladu s jejími podmínkami. Ačkoli jednotlivé bloky garáží mají rozdílný vztah veřejnému prostranství, žádný z nich nevykazuje hodnotu, která by v testu proporcionality dokázala obstát a ve srovnání s ostatními bloky dostatečně obhájila jeho zachování. Řadové garáže představují extenzivní a problematický způsob zástavby zejména z pohledu množství zastavěných a souvisejících potřebných zpevněných ploch (sjezdy, plochy před garážemi zajišťující jejich obsluhu atd. včetně nakládání s dešťovými vodami, které není vlivem doby vzniku stávajících garáží řešeno) nutných pro zajištění 1 parkovacího stání. Podrobně viz vyhodnocení připomínky č.1. Požadavek na minimální počet stání v objektu A6 je součástí výroku, konkrétně kap. 5.3 a je tedy závazný. Konkrétní stavební a majetkové uspořádání a provoz objektu A6 je mimo obsah a podrobnost regulačního plánu a bude součástí řešení konkrétního záměru na stavbu objektu A6. Změnou nastavená regulace realizaci např. garážových boxů, či prostor pro uskladnění kol apod. nevylučuje, což ostatně prověřila také Územní studie Rumunská – Pražská, která je podkladem pro Změnu. Etapizace a podmínka, aby k odstranění garáží v nezbytném rozsahu mohlo dojít až po prokazatelném zajištění odpovídající náhradní parkovací kapacity, byla do výroku doplněna.

Ad 2

Navrhovaný objekt A6 se nachází v bezprostředním kontaktu s ulicí Pražskou jejíž uliční fronty je součástí. Minimální podlažnost byla stanovena zejména s ohledem na využitelnost objektu a tedy reálnou možnost do objemu stavby umístit požadovaných 150 parkovacích stání. Maximální výška a umístění lokální dominanty jsou možností, která nemusí být konkrétním záměrem využita maximálně nebo vůbec. Prověření konkrétního umístění, členění hmoty, rozlišení jednotlivých částí a vztahu k navazující zástavbě a kostelu sv. Cyrila a Metoděje bude předmětem navazující dokumentace řešící návrh konkrétního objektu (s konkrétní funkční náplní a tedy prostorovými požadavky).

Maximální délka objektu je odvozena z maximální délky bloků bytových domů sídliště Norská. Hloubka objektu je omezena zejména prostorem nutným pro vedení inženýrských sítí (včetně i tak nutných přeložek). Zástavba rodinných domů při ulici Rumunské se nachází jižním směrem od objektu, argumentace jejich zastíněním je tedy neopodstatněna, stejně jako potenciální narušení soukromí, kde hlavní fasády objektu A6 jsou směřovány k ulici Pražská a do obytné zeleně. Co se týká návaznosti na stávající zástavbu rodinných domů, k objektu nejbližší rodinný dům parc. č. 1279, který také tvoří navazující uliční frontu objektu A6, má směrem k objektu A6 3 plnohodnotná podlaží a je zastřešen plochou střechou. Navrhovaná minimální podlažnost 3NP je tedy s tímto zcela v souladu včetně případného 4.NP, které by tak neznamenal zásadní narušení výškové úrovně, nýbrž její postupnou gradaci. Bytové domy sídliště Norská pak mají podlažnost 3NP, kde přízemí je zvýšené. Maximální výška objektu 13 m tedy nepředstavuje významné převýšení. Konkrétní poloha a skutečná výška případné lokální dominanty bude prověřena v rámci přípravy dokumentace konkrétního záměru. Podmínky platného ÚP takového lokální dominanty umožňují (v RP není objektivní důvod tuto možnost zcela vyloučit) s tím, že vždy musí být navrhovaný objekt v souladu s charakterem zástavby.

Podatelem zobrazený výškový vztah zástavby a objektu A6 je zavádějící, protože nezohledňuje perspektivní skreslení vlivem vzdálenosti objektu od pozorovatele včetně reálnosti možného pozorování vzájemných prostorových vztahů. Stanovené podmínky prostorového uspořádání mají za cíl doplnění struktury sídliště objektem odpovídajícím objektům bytových domů sídliště, které tvoří jeho hodnotou urbanistickou strukturu, a naopak předejít vytvoření prostorové dominanty. Objekt uzavírá prostor ulice Rumunské a návaznost (i vzhledem ke vzdálenosti) na skupinu rodinných domů při jižní straně Norské tak nemůže být, na rozdíl od vztahu k bytovým domům, hlavním hlediskem.

Ad 3

Organizace vjezdu, stejně jako stavební uspořádání vjezdů, konkrétní funkční náplň a s ní související potřeba organizace zásobování je mimo obsah a podrobnost regulačního plánu a bez návrhu konkrétního záměru ji nelze relevantně posoudit. V souladu s kapitolou D.1, odst. 3 se lze od vymezených tras chodníků a uspořádání parkovacích a odstavných stání, vyznačených ve výkrese č. I.B.2. Výkres koncepce dopravy, odchýlit při zachování navržené koncepce. V návaznosti na konkrétní záměr a jeho požadavky na zajištění obslužnosti včetně zásobování lze tedy navrhnout a realizovat i vhodnější řešení, než předpokládá Změna RP. Požadovaná dopravní posouzení jsou při projektové přípravě obdobných záměrů, jako je objekt A6, obvyklým podkladem. Vzhledem k umístění objektu A6 v místě, kde se již v současnosti nachází 80 garáží a tedy není důvodné předpokládat zásadní navýšení dopravní zátěže, nebylo provedeno podrobné posouzení vlivu na celkové dopravní zatížení lokality.

Ad 4

Konkrétní stavební uspořádání včetně vybavení objektu technologiemi a zařízením je mimo podrobnost regulačního plánu. Umístění vjezdu a výjezdu z objektu z hlediska světelného rušení tak bude posuzováno až v navazující dokumentaci. Veškeré stavby musí splňovat zákonné požadavky, jejichž splnění je kontrolováno stavebním úřadem v rámci povolení záměru, v obytném území pak zvláště pečlivě. V rámci řízení povolení záměru je možné splnění podmínek rozporovat a dožadovat se ochrany před nepříznivými účinky hluku, světelnému rušení apod. Obecně existují možnosti stavebního uspořádání objektů, které ani v případě parkovacích domů nevyžadují instalaci výkonné vzduchotechniky.

Ad 5

Podmínky pro hospodaření s dešťovými vodami jsou závazně stanoveny mimo jiné v zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon, dále v zákoně č. 254/2001 Sb., vodní zákon a prováděcích vyhláškách. Ochrana stávající zeleně je mimo jiné předmětem zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Z hlediska adaptace a požadavků na veřejná prostranství jsou městem Olomouc uplatňovány také Koncepce veřejných prostranství města, Hospodaření se srážkovými vodami – modrozelená infrastruktura a Koncepce vodního hospodářství města Olomouce. Město Olomouc, jakožto zákonem stanovený účastník řízení v řízeních povolení záměrů na svém území, má z tohoto podhledu dostatečný prostor požadovat naplnění uvedených koncepcí v souladu s posledním stupněm poznání. Maximální zastavěnost je omezena vymezením stavebních hranic objektu A6. Stanovování minimálního podílu zeleně v plochách veřejných prostranství je z výše uvedených důvodů nadbytečné a neúčelné.

Ad 6

Řešení, které je obsahem Změny č. I, bylo podrobně prověřeno evidovanou Územní studií Rumunská – Pražská. Územní studie byla podkladem pro zpracování Změny a v průběhu pořizování proto nebyla dále prověřována jiná varianta řešení. Z hlediska částečného zachování stávajících řadových garáží byla pro garáže, které nejsou nezbytně nutné k realizaci objektu A6, doplněna do výroku podmínka, že jejich odstraněním nesmí dojít ke zhoršení celkové bilance parkovacích stání v lokalitě (tedy v podstatě do doby realizace objektu A6).

77. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/315466/2026, v rámci veřejného projednání)

Cílem připomínky není zpochybňovat potřebu dalšího rozvoje sídliště ani potřebu řešení dopravy. Naopak vychází z přesvědčení, že rozvoj sídliště by měl respektovat jeho dlouhodobě funkční urbanistickou strukturu, kvalitu obytného prostředí i potřeby jeho stávajících obyvatel.

Domnívám se, že navržené řešení představuje pouze jednu z možných variant dosažení stanovených cílů a že dokumentace dostatečně nevysvětluje, proč nebyly podrobně prověřeny také varianty s menšími zásahy do stávajícího prostředí.

Tato připomínka proto předkládá pohled dlouhodobého obyvatele lokality a současně navrhuje alternativní přístup založený na kultivaci veřejného prostoru při zachování funkčních staveb, které jsou přirozenou součástí sídliště.

1. Charakter území

Sídliště Norská představuje dlouhodobě stabilizované obytné území. Jeho kvalita není dána pouze bytovými domy, ale také vzájemnými vztahy mezi zelení, veřejnými prostranstvími, parkováním a doplňkovými stavbami.

Soubor garáží je součástí této struktury již několik desetiletí. Vedle své dopravní funkce plní také funkci prostorového oddělení obytného vnitrobloku od okolních komunikací, přispívá k pocitu soukromí a představuje funkční stavební fond využívaný místními obyvateli.

2. Cíle regulačního plánu, se kterými souhlasím

Podporuji snahu města:

- zlepšit podmínky pro dopravu,
- kultivovat veřejná prostranství,
- zvýšit podíl zeleně,
- zlepšit podmínky pro pěší,
- rozvíjet sídliště citlivým způsobem.

Moje připomínka nesměruje proti těmto cílům, ale proti navrženému způsobu jejich dosažení.

3. Otázky, které podle mého názoru zůstávají nezodpovězeny

Postrádám zejména odpovědi na následující otázky:

- Proč je odstranění garáží považováno za nezbytné?
- Byly odborně posouzeny varianty umístění parkovacího domu například v lokalitě u krematoria, kde by mohl plnit svou funkci výrazně lépe?
- Byla prověřena možnost kultivace veřejného prostoru bez odstranění funkčních staveb?
- Byly vyhodnoceny dopady na kvalitu bydlení a každodenní fungování lokality?
- Byly porovnány přínosy a nevýhody jednotlivých variant řešení?

4. Význam stávajícího souboru řadových garáží

Soubor garáží nepředstavuje pouze parkovací kapacitu. Uzavřené garáže slouží jako bezpečný prostor pro automobily, motocykly, jízdní kola i uskladnění věcí, které nelze běžně umístit v bytových domech. Jejich užitná hodnota je podstatně širší než hodnota běžného parkovacího stání.

5. Vliv navrženého řešení na charakter lokality

Navržený polyfunkční objekt s parkovací funkcí může přinést vyšší intenzitu dopravy, zvýšený pohyb vozidel a osob, větší nároky na zásobování a tlak na parkování nerezidentů. Současně dojde ke změně prostorového uspořádání lokality a oslabení oddělení obytného vnitrobloku od okolních komunikací.

6. Alternativní řešení

Pokud je hlavním důvodem navržené změny urbanistické začlenění souboru řadových garáží do okolního prostředí, domnívám se, že tohoto cíle lze dosáhnout i citlivějšími prostředky.

Navrhuji prověřit:

- výsadbu stromů podél komunikací,
- doplnění keřových pásů a další zeleně,
- kultivaci veřejného prostoru,
- reorganizaci a případné rozšíření přilehlých parkovacích stání tam, kde to prostorové podmínky umožní.

Takový přístup může zlepšit vzhled veřejného prostoru, zvýšit podíl zeleně a současně zachovat funkční soubor řadových garáží.

7. Připravenost představit alternativní návrh

Jsem připraven při osobním jednání představit jednoduchou studii alternativního řešení, která bude vycházet z úpravy veřejného prostoru, doplnění zeleně a optimalizace parkovacích ploch při zachování stávajícího souboru řadových garáží.

Závěr

Podporuji rozvoj sídliště Norská a oceňuji snahu města zlepšit kvalitu veřejného prostoru. Současně jsem přesvědčen, že kvalitní urbanistické řešení nespočívá pouze ve vytváření nových staveb, ale především ve schopnosti citlivě rozvíjet to, co již v území dlouhodobě funguje.

Proto navrhuji, aby pořizovatel regulačního plánu před přijetím nevratného řešení odborně prověřil také variantu založenou na kultivaci veřejného prostoru, doplnění zeleně a reorganizaci parkovacích ploch při zachování stávajících garáží v této lokalitě.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Bylo doplněno odůvodnění Změny č. I RP-23.

K jednotlivým bodům konkrétně:

Ad 1.

V souladu s §38, odst. 3, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, je cílem územního plánování také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel, dále také 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.

Sídlíště Norská představuje významný urbanistický celek, první poválečnou sídlištní zástavbu s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. Hlavní hodnotou sídlíště je jeho urbanistická kompozice představující přechod od intenzivní městské zástavby strukturou nízkopodlažních bytových domů otevírající se do krajiny, jakkoli dnes již zastavěné. Jednotlivé bloky řadových garáží byly do této jasné struktury vloženy dodatečně a vzhledem k jejich konstrukci a provedení se nejednalo o zamýšlenou integrální součást sídlíště. Stavby jsou bez základů, jednoduché konstrukce a bez detailů odpovídajících provedení vlastních bytových domů (např. zaoblené balkony s typickým zábradlím, vlysy nad vchody,...). Předmětem změny č. I regulačního plánu RP-23 je v souladu se stavebním zákonem rozvoj této hodnoty a vytvoření možnosti pro očištění struktury od dostaveb, které jdou proti těmto hodnotám. Z veřejně dostupných leteckých snímků města Olomouce (<https://mapy.olomouc.xyz/>) lze mimo jiné dohledat časovou posloupnost realizace jednotlivých bloků garáží. Zatímco vlastní sídlíště je již na snímcích z roku 1953, první řadové garáže (parc. č. st. 355/1 až 355/5 a parc. č. st. 356/1 až 356/5) se objevují až v roce 1960. V roce 1965 pak následují bloky parc. č. st. 382 až 657 a parc. č. 373/1 až 373/14). Teprve v roce 1978 jsou na snímcích patrné garáže parc. č. 383/7 až 383/11, v roce 1985 pak parc. č. st. 384 až 388, zbylých 66 garáží podél ulice Rumunská pak na snímcích z roku 1991. Z toho je patrné, že jednotlivé bloky garáží byly do struktury vkládány postupně a dodatečně, ne tedy jako integrální součást obytného souboru a jeho urbanistické koncepce.

Argument prostorového oddělení obytného vnitrobloku od okolních komunikací se praktický týká pouze garáží u spojky ulic generála Píky a Norská, ostatní vnitrobloky jsou vymezeny uspořádáním bytových domů. I v tomto místě lze oddělení obytného vnitrobloku realizovat způsobem kultivujícím veřejné prostranství, např. zelení, jak navrhuje i podatel, a nelze tedy dostatečně odůvodnit zachování tohoto bloku garáží ve srovnání s ostatními bloky. Skutečný způsob využívání garáží nelze jednoznačně určit. Z údajů v katastru nemovitostí v červnu 2026 nicméně vyplývá, že z celkem 109 garáží je pouze 57 ve vlastnictví obyvatel s trvalým bydlištěm na sídlišti Norská a jeho přilehlém okolí. Za předpokladu, že jsou garáže skutečně využívány samotnými vlastníky a ti bydlí v místě svého trvalého bydliště, pak by téměř polovina z celkového počtu byla využívána dojíždějícími osobami, které tímto způsobem užívání zhoršují dopravní zatížení a bilanci parkovacích stání v lokalitě. Takto využívané garáže tedy nepředstavují přínos pro kvalitu bydlení obyvatel lokality, naopak se stávají zátěží.

Ad 2.

Pořizovatel vzal na vědomí.

Ad 3.

Změna č. I je komplexním řešením nároků na parkovací stání v lokalitě i z pohledu adaptace na změnu klimatu (redukce zastavěných ploch při současném navýšení kapacity parkovacích stání), nakládání s dešťovými vodami, rozvoj hodnot sídlíště (jeho urbanistického uspořádání s plochami obytné zeleně), zamezení zahuštění objemu zástavby přestavbou garáží atd.

Objekt A6 má zajistit parkovací kapacitu primárně pro obyvatele sídliště v pro ně dostupné docházkové vzdálenosti. V případě jeho umístění u krematoria, jak navrhuje podatel, by přebíral roli tzv. záchytného parkoviště pro dojíždějící do města ze směru od Topolan, jehož umístění v dané poloze je součástí koncepce Územního plánu Olomouc (překryvný prvek koncepce statické dopravy DK01: objekt nebo plocha statické dopravy u třídy Míru za krematoriem). Objekt DK01 je primárně určen jako objekt P+R, nikoli pro parkování rezidentů sídliště Norská.

Předmětem Změny č. I je zejména řešení způsobu zajištění parkovacích stání v lokalitě právě v souladu s požadavkem na kultivaci a rozvoj veřejných prostranství. Zajištěním parkovací kapacity v navrhovaném objektu A6 je umožněno uvolnění prostoru, v současnosti využívaném zejména řadovými garážemi, ve prospěch všech obyvatel a návštěvníků sídliště. Konkrétní způsoby kultivace stávajících a navrhovaných nových veřejných prostranství jsou obecně řešeny mimo jiné Koncepcí veřejných prostranství města Olomouce, která je podkladem pro úpravy veřejných prostranství. Úpravy prostranství zatíženého množstvím sjezdů a ploch nutných pro obsluhu garáží jsou vzhledem ke způsobu užívání problematické, neefektivní a narážejí na vůli soukromých majitelů garáží.

Kvalita bydlení rezidentů sídliště a každodenní fungování lokality bude ovlivněna pozitivně – rozšíření a úprava ploch obytné zeleně, komplexní přestavba ulice Rumunské včetně řešení pohybu cyklistů, zvýšení počtu dostupných parkovacích stání, minimalizace sjezdů (zvláště přes chodníky), atd.

Řešení navrhované Změnou č. I bylo podrobně prověřeno územní studií Rumunská – Pražská, další hodnocení proto nebylo provedeno.

Ad 4.

Podmínky regulace objektu A6 umístění např. garážových boxů a doplňkových uzamykatelných skladovacích prostor či prostor pro jízdní kola nevylučuje.

Ad 5.

Dopravní posouzení jsou při projektové přípravě obdobných záměrů, jako je objekt A6, obvyklým podkladem. Vyhodnocení pak vychází z konkrétní funkční náplně a potřeb dopravní obsluhy objektu. Vzhledem k umístění objektu A6 v místě, kde se již v současnosti nachází 80 garáží a tedy není důvodné předpokládat zásadní navýšení dopravní zátěže, nebylo provedeno podrobné posouzení vlivu na celkové dopravní zatížení lokality. Prostorové uspořádání lokality, které je tvořeno bytovými domy a jimi vymezenými vnitrobloky s obytnou zelení, není změnou dotčeno. Oddělení obytného vnitrobloku od okolních komunikací je primárně vlastními bytovými domy. Případné požadované doplňkové oddělení vnitrobloků lze řešit řadou různých způsobů (např. zeleň), které jsou z hlediska vlivu na veřejná prostranství šetrnější než soukromé řadové garáže.

Ad 6.

Předmětem změny je komplexní řešení zajištění kapacity parkovacích stání v lokalitě, nikoli urbanistické začlenění stávajících řadových garáží, jejichž vlastní existence je z výše uvedených důvodů problematická. Řadové garáže představují svými vysokými nároky na zastavěné a zpevněné plochy extenzivní a ne hospodárný způsob využití území. Proto platný ÚP Olomouc realizaci nových řadových garáží v plochách smíšených obytných nepřipouští (ani na místě garáže zaniklé, např. po požáru) a stávající řadové garáže jsou nahlíženy jako stavby, jež nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich stavební úpravy jsou zásadně omezené. Z tohoto hlediska může být návrh postupného vymístění garáží díky možnosti zajištění jejich náhrady v objektu A6 naopak nahlížen jako způsob

zajištění stávajících majitelů garáží, kteří by v případě neočekávaného zániku stavby naopak zůstali bez náhrady.

Ad 7.

Není předmětem Změny č. I RP.

78. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/319577/2026, v rámci veřejného projednání)

Nesouhlasím s odstraněním řadových garáží na ul. Rumunská v Olomouci a požaduji, aby současný stav řadových garáží na ulici Rumunská v Olomouci byl zachován.

Odůvodnění připomínky:

Důvody k přípravě realizace změny č. 1 regulačního plánu RP-23 sídliště Norská, přednesené zástupcem MOL na veřejném projednání změny č. 1 regulačního plánu RP-23, sídliště Norská, konaném dne 29. 6. 2026, shledávám zcela nedostatečné k plánovanému zásahu do soukromého vlastnictví vlastníků garáží.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Odůvodnění návrhu Změny č. I je podrobně popsáno v kapitole F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty, která je součástí Odůvodnění změny.

79. 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/320881/2026, v rámci veřejného projednání)

Obsah připomínky

Změna č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská:

- Nadbytečně, samoučelně a nedůvodně zasahuje do lokality ulice Norská zejména ve vztahu k soukromým garážím na spojnici Norská – Generála Píky
- Změna nemá podporu tamních rezidentů, nebyl proveden žádný průzkum mezi obyvateli a zjištěno jejich stanovisko, přičemž z jednání dne 29.6.2026 je zřejmý generální nesouhlas se záměrem magistrátu zasáhnout destruktivně v širším rozsahu do prostoru Norská směřující k následné demolici stávajících soukromých garáží
- Navrhovaná změna regulačního plánu žádným způsobem nesouvisí s tvrzeným záměrem rozvinutí osy kostela svatého Cyrila a Metoděje a osy fortu Galgenberg a nemá ani relevantní vztah k řešení dopravní situace
- Změna nepodává žádné argumenty ke zhodnocení tohoto dílčího veřejného prostranství a posílení kvality jeho rozvoje v dílčí části ul. Norské, jen směřuje k demolici soukromých staveb
- Záměr stavby polyfunkčního domu na Pražské není pro zdejší rezidenty smysluplným řešením a pro potřeby garážování jejich vozidel u jejich domů pro ně není žádoucí

Změna regulačního plánu nepříznivě zasahuje do vlastnického práva vlastníků garáží, kteří jsou současně vlastníky bytů. Záměr změny č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská směřuje k demolici soukromých garáží (zejména spojnice Norská – Generála Píky) a již tento publikovaný záměr zcela znehodnocuje tržní prostředí a tržní hodnotu garáží v této změnou dotčené části Norská, ochromuje případné převody garáží a bytů a snižuje tržní hodnotu nájmů.

Perspektiva demolice garáží samozřejmě snižuje tržní hodnotu bytových jednotek, které jsou s garážemi spojeny.

Odůvodnění připomínky

Jsme spoluvlastníky pozemku parcela č. st. 385 zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Neředín, jehož součástí je stavba bez čp./če - garáž. Uvedená nemovitost je zapsána v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc na listu vlastnictví č. 319 pro k.ú. Neředín, obec a okres Olomouc.

Město provádí nevyžádanou a rezidenty neschválenou změnu regulačního plánu RP-23 v Sídlišti Norská. Touto změnou poškozuje rezidenty sídliště a zejména nás vlastníky stávajících garáží v ulici Norská na spojnici Norská - Generála Píky. Svým záměrem zasahuje do dílčí stabilizované lokality a vytváří prostředí k cestě vedoucí k demolici našich garáží.

Důvody rozšíření původního záměru týkající se ulice Pražská i pro naši ulici Norskou nejsou zcela jasné a zdají se jen účelové a zástupné. Navrhovaný zásah není pro původní záměr týkající se ulice Pražská a ulice Rumunská, resp. Helsinská nutný, neboť navrhovaná změna v naší lokalitě nemá vliv na tvrzený významný pohled z ulice Norská, nemá nic společného s osou výhledů a nebrání řešení spočívající v tvrzené plánované výstavbě polyfunkčního domu na ulici Pražská.

Již nyní jsme jako vlastníci poškozeni postupem magistrátu a navrhovanou změnou, která zasahuje do tohoto stabilizovaného prostředí snad s vizí estetického zhodnocení a kvality veřejného prostoru.

Sídliště tvoří komplex s charakteristickou poválečnou výstavbou, řadové garáže jsou přizpůsobeny této výstavbě, jsou přirozeně začleněny do dílčího prostoru a vystavěny ve stejném předválečném duchu.

Na jednání dne 29.6.2026 přítomné zástupce magistrátu ubezpečoval, že se nic neděje, že nejde o žádné demolice, že se vytváří podmínky pro případnou realizaci někdy v budoucnosti nebo se nebude realizovat vůbec, přičemž časový horizont uvedl několik let snad až několik desítek let.

Z toho vyplývá, že naše nemovitosti se tímto záměrem již od jeho zveřejnění ocitají na dobu snad desítek let na okraji zájmu trhu s nemovitostmi, jsou neperspektivní, vlastnický a existenčně nejistý, ztrácí pro veřejnost hodnotu, a to zejména kupní.

Tím jsme jako vlastníci postupem magistrátu poškozeni a diskvalifikováni.

Snad jenom na doplnění je třeba podotknout, že nedotknutelnost vlastnictví je základní ústavní právo!

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Každá územně plánovací dokumentace představuje určitý zásah do vlastnického práva majitelů pozemků a staveb v řešeném území, když v něm stanovuje podmínky využití a prostorového uspořádání. Ústavní soud tento zásah považuje za legitimní a nutný pro fungování společnosti, pokud splňuje stanovené limity. V souladu s §38, odst. 1, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, je cílem územního plánování mimo jiné soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, kte-

rý uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Předmětem Změny č. I regulačního plánu RP-23 je v souladu se stavebním zákonem rozvoj hodnoty urbanistického celku sídliště Norská, které představuje první poválečnou sídlištní zástavbu s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. Hlavní hodnotou sídliště je jeho urbanistická kompozice představující přechod od intenzivní městské zástavby strukturou nízkopodlažních bytových domů otevírající se do krajiny, jakkoli dnes již zastavěné. Jednotlivé bloky řadových garáží byly do této jasné struktury vloženy dodatečně a vzhledem k jejich konstrukci a provedení se nejednalo o zamýšlenou integrální součást sídliště. Stavby jsou bez základů, jednoduché konstrukce a bez detailů odpovídajících provedení vlastních bytových domů (např. zaoblené balkony s typickým zábradlím, vlysy nad vchody,...). Cílem Změny č. I je vytvoření možnosti pro očištění struktury od dostaveb, které jdou proti těmto hodnotám. Současně změna řeší narůstající tlak na parkovací stání ze strany obyvatel lokality návrhem nového objektu A6 nahrazujícího kapacitu stávajících řadových garáží včetně deficitu 30 stání, který vyplývá z platného RP. Navrhovaný objekt představuje koncepční řešení v souladu s požadavky na hospodárné využití území, nakládání s dešťovými vodami atd., který svým objemem dotvoří urbanistický koncept sídliště a současně odcloní dopravně vytiženou ulici Pražskou od rezidenčních ploch. Rozvinutí osy kostela sv. Cyrila a Metoděje se týká regulace vlastního objektu A6 prostřednictvím prvku pasáž - pěší průchod přes budovu, který je umístěn na osu k němu směřující. Tím bude zajištěno zachování průhledu na tuto pohledově důležitou dominantu.

Řadové garáže ve svém základním principu nepředstavují hospodárné řešení využití území. Jedná se o extenzivní zástavbu, která mimo jiné vyžaduje velké množství zpevněných ploch (sjezdy z komunikací, vjezdy do garáží atd.) nutných pro zajištění 1 parkovacího stání. Podrobně viz vyhodnocení připomínky č.1. V souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury je naopak minimalizace zpevněných ploch včetně zajištění likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku (tedy na pozemku stavby). Stávající řadové garáže nejen vlivem doby vzniku nesplňují ani jeden z těchto požadavků. Jejich náhrada objektem A6 je tedy z komplexního hlediska vůči území šetrnějším řešením. Ačkoli jednotlivé bloky garáží mají rozdílný vztah veřejnému prostranství, žádný z nich nevykazuje hodnotu, která by v testu proporcionality dokázala obstát a ve srovnání s ostatními bloky dostatečně obhájila jeho zachování.

Územně plánovací dokumentace představuje ideální cílový stav území, k jehož naplnění dochází postupně realizací konkrétních záměrů jednotlivých vlastníků v souladu s jejími podmínkami. Stanovení časového horizontu potenciálního možného naplnění navrhované koncepce v principu tedy nelze relevantně určit. Odhad 20 až 30 let vychází z generační obměny stávajících majitelů garáží, zejména pak rezidentů sídliště, a úvahy, že budou vlastní garáže užívat a udržovat stávajícím způsobem pro svoji potřebu po dobu svého života. Návrh nevyklučuje možnost dalšího užívání garáží stávajícím způsobem po dobu životnosti stavby. Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě, což v podstatě zpřesňuje časový horizont zachování stávajících staveb řadových garáží minimálně do realizace objektu A6.

Postup týkající se případných náhrad za změnu v území je obsahem §133 až 136 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Možnosti vlastníků ohledně obvyklých postupů jednání při přípravě záměru jsou podrobněji popsány v bodě 6 odůvodnění vyhodnocení připomínky č. 74.

80. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/321908/2026, v rámci veřejného projednání)

Jako vlastník garáže parc. č. st. 689, která je přímo dotčena návrhem Změny č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská, nesouhlasí se záměrem asanace (demolice) výše uvedené stavby garáže i všech ostatních návrhem změny dotčených staveb garáží a jejich nahrazení jinou funkcí/stavbou. Žádá, aby uvedená garáž i ostatní garáže byly vyjmuty ze staveb navržených k demolici a zařazeny jako „stavby stabilizované“ určené k zachování.

Odůvodnění připomínky:

1. Nepřiměřený zásah do vlastnického práva, nedodržení principu proporcionality a nedostatečné prokázání veřejného zájmu:

Návrh regulačního plánu předpokládající demolici legálně postavených a řádně zkolaudovaných staveb vč. mojí garáže představuje významný a nepřiměřený zásah do mého vlastnického práva, chráněného čl. 11 Listiny základních práva svobod, který nebyl v návrhu změny dostatečně prokázán. Veřejný zájem na změně využití tohoto území nebyl v předložené dokumentaci prokázán a neodpovídá principu proporcionality, kdy legitimní zájmy stávajících vlastníků vč. mě jsou zcela potlačeny na úkor budoucího nejistého záměru.

Stávající garáže byly realizovány v souladu s tehdy platnými právními předpisy, jsou dlouhodobě užívány ke schválenému účelu a jejich vlastníci mohli oprávněně očekávat a oprávněně očekávají, že existence těchto staveb nebude bez závažného a řádně odůvodněného veřejného zájmu zpochybněna.

Předložená dokumentace neprokazuje, že by veřejný zájem na zrušení stávajících garáží v této lokalitě převyšoval nad soukromými zájmy vlastníků na ochraně jejich majetku a že cílů navržené změny nelze dosáhnout jiným, vůči vlastníkům garáží šetrnějším způsobem.

2. Funkční dopady:

Garáž pro mě představuje významnou majetkovou hodnotu a slouží k zajištění parkování v lokalitě s kritickým nedostatkem parkovacích míst. Nucený zánik této funkce je pro mě neakceptovatelný.

Likvidace stávajících garáží povede k dalšímu zhoršení již nyní napjaté situace v oblasti parkování na sídlišti Norská v Olomouci a v přilehlých ulicích, kde je již nyní kritický nedostatek parkovacích míst dostupných pro obyvatele lokality. Záměr tuto situaci ještě výrazně zhorší, když je navrhováno o cca 30 míst stání méně.

Důvodem k likvidaci garáží nemůže být ani nedostatek zeleně v oblasti, jelikož zeleně je v oblasti v porovnání s jinými oblastmi ve městě dost a návrhem změny není ani rozšiřována. Důvodem k likvidaci garáží nemůže být ani jejich architektonická či urbanistická "závada", jelikož se jedná o převážně subjektivní posouzení. Garáže plní technickou a stabilizační funkci, kterou nelze obětovat subjektivnímu estetickému dojmu. Stávající garáže materiálově i prostorově odpovídají dobře vzniku okolní původní zástavby, nepůsobí v území nijak nepatříčně ani neesteticky.

Zveřejněný záměr demolice garáží již nyní vystavuje jejich vlastníky situaci majetkové újmy s ohledem na aktuální tržní cenu garáží a jejich zhoršené obchodovatelnosti na trhu a vytváří právní nejistotu pro vlastníky garáží.

3. Nedostatečné odůvodnění územní nutnosti:

Garáž i ostatní stávající garáže jsou v dobrém technickém stavu, plní svou urbanistickou i hospodářskou funkci a nezpůsobují v území žádné negativní vlivy. Územní nutnost jejich plošné demolice nebyla v odůvodnění návrhu změny urbanisticky ani ekonomicky obhájena jako jediné možné řešení. Cíle navrhované změny lze dosáhnout i ponecháním stávajících staveb garáží.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Ad 1.

Každá územně plánovací dokumentace představuje určitý zásah do vlastnického práva majitelů pozemků a staveb v řešeném území, když v něm stanovuje podmínky využití a prostorového uspořádání. Ústavní soud tento zásah považuje za legitimní a nutný pro fungování společnosti, pokud splňuje stanovené limity. V souladu s §38, odst. 1, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, je cílem územního plánování mimo jiné soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Předmětem Změny č. I regulačního plánu RP-23 je v souladu se stavebním zákonem rozvoj hodnoty urbanistického celku sídliště Norská, které představuje první poválečnou sídlištní zástavbu s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. Hlavní hodnotou sídliště je jeho urbanistická kompozice představující přechod od intenzivní městské zástavby strukturou nízkopodlažních bytových domů otevírající se do krajiny, jakkoli dnes již zastavěné. Jednotlivé bloky řadových garáží byly do této jasné struktury vloženy dodatečně a vzhledem k jejich konstrukci a provedení se nejednalo o zamýšlenou integrální součást sídliště. Stavby jsou bez základů, jednoduché konstrukce a bez detailů odpovídajících provedení vlastních bytových domů (např. zaoblené balkony s typickým zábradlím, vlysy nad vchody,...). Cílem Změny č. I je vytvoření možnosti pro očištění struktury od dostaveb, které jdou proti těmto hodnotám. Současně změna řeší narůstající tlak na parkovací stání ze strany obyvatel lokality návrhem nového objektu A6 nahrazujícího kapacitu stávajících řadových garáží včetně deficitu 30 stání, který vyplývá z platného RP. Navrhovaný objekt představuje koncepční řešení v souladu s požadavky na hospodárné využití území, nakládání s dešťovými vodami atd., který svým objemem dotvoří urbanistický koncept sídliště a současně odcloní dopravně vytíženou ulici Pražskou od rezidenčních ploch. Řadové garáže ve svém základním principu nepředstavují hospodárné řešení využití území. Jedná se o extenzivní zástavbu, která mimo jiné vyžaduje velké množství zpevněných ploch (sjezdy z komunikací, vjezdy do garáží atd.) nutných pro zajištění 1 parkovacího stání. Podrobně viz vyhodnocení připomínky č.1.

Jak sám podatel uvádí, řadové garáže představují dobové řešení. To v době svého vzniku sice bylo považováno za vhodné a možné, ale nejen vývojem společnosti, jejích požadavků a nároků, ale také přehodnocením možných způsobů zástavby, se toto řešení ukázalo s časovým odstupem jako mimořádně nevhodné a bezohledné vůči svému okolí, a to nejen prostorovými nároky, ale často i problémovým užíváním v rozporu se svým určením, tedy jinak než pro parkování vozidel. Jejich náhrada objektem A6 je naopak v souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury, stejně jako s tím spojená minimalizace zpevněných ploch a zajištění likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku (tedy na pozemku stavby). Objekt A6 je tedy z komplexního hlediska vůči území šetrnějším řešením.

Návrh nevylučuje možnost dalšího užívání garáží stávajícím způsobem po dobu životnosti stavby. Realizace objektu A6, ani stavby navrhované k demolici nejsou Změnou RP vymezeny jako veřejně prospěšné stavby a z tohoto pohledu není vlastnické právo omezeno. Majetkoprávní nakládání s nimi zůstává zcela na vůli vlastníka.

Postup týkající se případných náhrad za změnu v území je obsahem §133 až 136 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Možnosti vlastníků ohledně obvyklých postupů jednání při přípravě záměru jsou podrobněji popsány v bodě 6 odůvodnění vyhodnocení připomínky č. 74.

Ad 2.

Předmětem Změny č. I je mimo jiné řešení narůstajícího tlaku na zajištění parkovacích stání v lokalitě. V připomínce uvedené snížení počtu odstavných stání o cca 30 se vztahuje k rozdílu mezi počtem stání v době projednávání RP v roce 2019 a po realizaci opatření dle platného znění RP (tedy před Změnou č. I). Vlastní Změna č. I RP-23 vůči platnému RP tento rozdíl saturuje a celkový počet stání v rozšířeném území zvyšuje. V celé rozšířené lokalitě vůči platnému RP a stávajícímu stavu ulice Rumunská návrh změny ruší celkem 133 stání (109 garáží + 6 kolmých stání ve spojce Norská – Generála Píky + cca 18 stávajících podélných stání v ulici Rumunská) a navrhuje celkem 182 stání (min. 150 v objektu A6 + 3 kolmá stání u komunikace spojky Norská – Generála Píky + 29 podélných stání v ulici Rumunská). Oproti platnému RP tedy Změnou č. I dochází k potenciálnímu navýšení parkovací kapacity o cca 50 stání. Dále viz ad 1.

Ad 3.

Územně plánovací dokumentace případně zástavby nehodnotí technický stav a hospodářskou funkčnost jednotlivých staveb. Jako negativní vliv je třeba uvést, že mimo jiné svojí koncepcí řadové garáže nemohou přispívat ke kvalitě veřejného prostranství. Jedná se o z podstaty přízemní utilitární stavby tvořené vlastními obvodovými stěnami a řadou garážových vrat. Navazující prostor je pak tvořen zpevněnými příjezdy a sjezdy, což je v rozporu s požadavky na kvalitní veřejná prostranství (viz např. územní studie Koncepce veřejných prostranství ve městě Olomouci). Cílem Změny č. I je komplexní a k území oproti stávajícímu stavu šetrnější řešení (viz předchozí body), jehož naplnění nelze dosáhnout ponecháním řadových garáží. Konkrétně garáž uvedená podatelem se nachází přímo v místě pozemku a stavby občanského vybavení A6 vymezeném stavební hranicí zobrazenou ve výkrese I.B.1 Hlavní výkres. Pro naplnění cíle Změny č. I je tedy její odstranění nezbytné.

81. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/321726/2026, v rámci veřejného projednání)

Navrhuji doplnit návrh regulačního plánu tak, aby řešil dopravní napojení nově navrhovaného objektu občanského vybavení s hromadnými garážemi (OV6) přímo na ulici Pražská, případně aby vytvořil podmínky pro budoucí realizaci takového napojení z ulice Rumunská na ulici Pražská.

Odůvodnění připomínky:

Návrh regulačního plánu předpokládá odstranění stávajících řadových garáží a jejich nahrazení novým objektem občanského vybavení s hromadnými garážemi při ulici Rumunská. Současně dochází k rozšíření řešeného území právě za účelem vybudování tohoto objektu.

Domnívám se však, že návrh dostatečně neřeší dopady tohoto záměru na dopravní obsluhu území.

Lokalita sídliště Norská je již dnes dopravně zatížena a obsluhována prakticky jediným výjezdem. Nový parkovací dům a polyfunkční objekt budou generovat další automobilovou dopravu. Současně lze důvodně předpokládat, že parkovací kapacity nebudou využívat pouze obyvatelé sídliště Norská, ale také obyvatelé připravované zástavby v lokalitě Pražská – Východ a další uživatelé okolního území. To odpovídá i širším urbanistickým souvislostem po-

psaným v územní studii, která předpokládá intenzivní rozvoj území podél ulice Pražská avznik nového městského subcentra.

Přesto návrh regulačního plánu nenavrhuje odpovídající úpravy dopravní infrastruktury ani další dopravní napojení lokality. Veškerá nově generovaná doprava bude soustředěna do stávající uliční sítě, jejíž kapacita je již dnes na hranici možností.

Proto navrhuji, aby regulační plán:

- prověřil a umožnil přímé dopravní napojení nového parkovacího domu na ulici Pražská,
- případně vymezil územní rezervu nebo stanovil podmínky pro budoucí propojení ulice Rumunská s ulicí Pražská tak, aby bylo možné část dopravní zátěže odvést mimo stávající vnitřní komunikace sídliště.

Takové řešení by významně přispělo ke zlepšení dopravní obsluhy území, zvýšení bezpečnosti dopravy i omezení negativních dopadů na kvalitu života obyvatel sídliště.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Změna č. I včetně regulačních podmínek pro objekt A6 a přilehlé pozemky veřejných prostranství – komunikace (K) podatelem navrhované napojení objektu A6 přímo z ulice Pražské přímo nevyklučuje, když hlavním využitím ploch (K) jsou mimo jiné vozidlové komunikace a manipulační plochy (viz odst. 4.2.a).

Konkrétní způsob řešení napojení objektu A6 bude předmětem navazující dokumentace v návaznosti na konkrétní funkční náplň objektu včetně z toho vyplývajících nároků na dopravní obsluhu. Objekt A6 je prioritně určen jako součást řešení parkovacích kapacit pro stávající obyvatele sídliště Norské, proto je ve výkresu I.B.2 Výkres koncepce dopravy navrhováno jeho napojení pouze z ulice Rumunská. Není určen pro obyvatele nových připravovaných lokalit (Pražská – východ) a k jejich využívání. Současně se nejedná o objekt typu P+R, u kterého by bylo napojení na jednu z hlavních příjezdových cest do města podmínkou. Změnu stávajícího dopravního zatížení koncentrací parkovacích stání do jednoho objektu lze předpokládat minimální, protože již dnes je z ulice Rumunské v těchto místech obsluhováno 80 z celkem 109 garáží. Současně RP neumožňuje novou bytovou výstavbu, která by mohla navýšit počet rezidentů sídliště, a tedy i tlak na vjezd do lokality.

82. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/310894/2026, v rámci veřejného projednání)

Podatelka zásadně nesouhlasí s návrhem na odstranění stávajících řadových garáží.

Nesouhlas s návrhem vychází z toho, že tento návrh a přístup je zásadně proti právům na ochranu osobního majetku. Garáž v řadové sérii postavili rodiče podatelky a dlouho jim sloužila a slouží k ochraně vozu, který jako staří lidé potřebují. V ulici, kde bydlí, není již možno zaparkovat auto a otec, kterému je 90 let, nemůže vyhledávat parkování každý den, kdy s autem přijede domů. Město zásadně neřešilo parkovací potřeby spojené s výstavbou nových domů na ulici gen Píky, kde parkování mělo být řešeno v rámci staveb obytných domů and garáže měly být projektovány ve podzemní části a ne jenom pro pár lidí.

Návrhy, které Město předložilo (např. cyklostezka) nedávají pro situaci žádný smysl. Využití cyklostezek je naprosto nesrovnatelné s množstvím aut and pohodlností dnešní populace.

Řešení sebrat a zbourat malé garáže okolo ulice Norská a gen Píky je nepromyšlené a taky protizákonné. Město má další prostory k dispozici na kouscích polí okolo dálnice na Prahu a poblíž Hypermarketu Globus, kde by mělo plánovat řešení. Vztít seniorům garáž v blízkosti bydliště je NEHUMÁNNÍ A NEPŘÍPUSTNÉ.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Objekt A6 ani garáže navrhované k demolici nejsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby. Předmětem návrhu je koncepční změna zajištění parkovacích kapacit. Z tohoto důvodu je uvažováno s možností využívání stávajícího řešení tzv. „na dožití“ a při zajištění jasně formulovaného záměru umožňujícího postupnou transformaci území do cílového stavu v souladu s minimalizací zásahu do soukromého vlastnictví. Vymezení stávajících řadových garáží jako staveb určených k demolici společně s návrhem nového objektu občanského vybavení se stanovenou minimální kapacitou parkovacích stání sleduje veřejný zájem na zachování a rozvíjení kvality vystavěného prostředí a jeho hodnot. Minimalizace zásahu do vlastnických práv je zajištěna právě možností stavby dále užívat při současné prevenci jejich přestaveb a změn užívání, které by současný stav fixovaly na další řadu let bez přínosu ke kvalitě bydlení a veřejného prostoru. Návrh nevylučuje možnost dalšího užívání garáží stávajícím způsobem po dobu životnosti stavby.

Řadové garáže ve svém základním principu nepředstavují hospodárné řešení využití území. Jedná se o extenzivní zástavbu, která mimo jiné vyžaduje velké množství zpevněných ploch (sjezdy z komunikací, vjezdy do garáží atd.). Podrobně např. viz odůvodnění připomínek č. 1 a 3. V souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury je naopak minimalizace zpevněných ploch včetně zajištění likvidace dešťových vod v místě jejich vzniku (tedy na pozemku stavby). Stávající řadové garáže nejen vlivem doby vzniku nesplňují ani jeden z těchto požadavků. Jejich náhrada objektem A6 je tedy z komplexního hlediska vůči území šetrnějším řešením vedoucí ke zlepšení stavu území. Politika územního rozvoje, která je pro pořizování územně plánovací dokumentace závazná, v odstavci 16 uvádí mimo jiné „Při stanovování způsobů 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.“

83. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/316984/2026, v rámci veřejného projednání)

Snažila jsem se pročíst si dokumentaci k úmyslům v předmětné oblasti, snažila jsem se zúčastnit i veřejné schůzky 29.6.2026, ale jednání probíhalo v nevýhodnou dobu (i já mám úřední hodiny ve svém zaměstnání a zvláště v době dovolených je těžší se uvolnit) a v dost nevyhovujících podmínkách - místnost byla „přetopená“ a prakticky bez kyslíku

Takže i v souvislosti s oním veřejným projednáváním uvádím aspoň takto:

Slova o posuzování lidských bydlíšť z urbanistického hlediska zní vždy krásně a vznešeně, ale realita bývá jiná. Urbanismus našeho města se už dlouhá léta odvíjí prabídně. Není v tuto chvíli však na místě řešit téměř nulový příspěvek města na výstavbu užitečných staveb, natož krásných a účelných obecních staveb, ale stojí za povšimnutí architektonický přístup magistrátu k mnoha částem města, která z urbanistického hlediska doznala v čase strašlivých proměn (a to i v historických - tedy chráněných - částech města, např. kolem „uhelného trhu“ apod.) a nikdo to fakticky nikdy neřešil. Rozhodně ne revitalizačním způsobem. A když tedy srovnáme budovatelský úmysl RP-23 s těmito často až hrůzostrašnými úpravami či dostavbami v městské zástavbě, jeví se dost překvapivým naléhavý zájem města zrovna na oblasti kolem Norské. Zrovna tuto oblast město seznalo jako hodnou „zkrášlovacího“ procesu Je smutné, že i praktičnost v tomto záměru dostává „na frak“. Chápu, že město se v bohatýrských počátcích tzv. porevoluční doby v podstatě „vydalo“ ze svých nejlepších majetků a i z dalších

různých důvodů se potýká s nedostatkem peněz, ale nepovažují to za dostatečný důvod k tomu, aby umožňovalo stále „kdejakému“ většímu developerovi plnit si svá byznys-přání. Příkladem je i nově budovaná křižovatka u Globusu, kde si developer přeje usnadnit si život a umožnit „svým“ klientům (neboli finančním donátorům) pohodlný příjezd k obchodnímu centru. Je to v příkrém kontrastu s tím, že již léta si přejí obyvatelé Holandské čtvrti (a případní návštěvníci City centra přijíždějící od Topolan) dostat se domů či do onoho obchodního centra i jiným způsobem než objíždkou kolem kruhového objezdu za Globusem. A jejich přání zbudovat příjezdovou spojnici za hřbitovem nebylo nikdy městem oslyšeno, je to prý příliš složité Přijde developer a jde všechno - urbanismus se vytrácí, jinak by nebylo možné stvořit (a hlavně povolit k výstavbě) třeba Švýcarskou čtvrť. Ta sídliště, která ještě nedávno byla osočována jako komunistický „mačkalov“ se v dnešním světle jeví jako vysoce promyšlená sídliště, kde skoro žádný dům není postaven tak, aby si lidé „čučeli“ přímo do talíře, je mezi nimi dost prostoru a hodně zeleně a odpočinkové plochy.

A v současnosti?

Vy na jedné straně halasně obhajujete krásu poválečného sídliště Norská a na druhé straně z minulých let pamatují již nejméně dvakrát snahu města vykácet lipovou alej za účelem rozšíření vozovky, či dokonce napojení této vozovky na Erenburgovu silnici. A také z toho sešlo hlavně proto, že se lidé dozvěděli o záměrech a nedali se. Takže teď byste měli lépe volit slova o tom, jak si vážíte této čtvrti ... A co s týká stávajících garáží- je až směšné zdůvodňování bouracích úmyslů zachováním a zlepšením krásy okolí ... Krása okolí vezme za své skrz polyfunkční dům (přebytky polyfunkčních domů ve městě jsou zjevné) a pravděpodobně by došlo i k zastavování vymýcených proluk mezi domy něčím o co by měl zájem jakýkoliv developer nebo občan s dostatečně plným bankovním kontem, že v dnešní době nikdo neposuzuje technologie staveb (staví se co nejlevněji za každou cenu a nejvýhodněji pro stavitele, tím pádem naprosto nezdravě a často i neesteticky pro uživatele) je smutným faktem, ale že ani město se nesnaží upřednostňovat veřejné zájmy před zájmy bohatých firem, to už je na pováženou. Jako ilustrace může posloužit např. městský park. Vlastně až stovky let zde existuje stále ve stejné velikosti, přičemž množství obyvatelstva se postupně zmnohonásobilo. Nemyslí se na veřejné odpočinkové zelené zóny. Nasázet sem tam po městě pár „svícovitých“ stromků rozhodně nestačí... Jakékoliv volné prostranství je zastavěno čímkoliv, co někomu „vydělává“. Město je betonové, šedé a horké a nenamlouvejme si, že je tomu jinak.

Zbouráním garáží ubyde mnoho parkovacích možností a nikdy by už za ně nebyla vytvořena náhrada. Naopak! Už počty, které používáte to dokazují. Cífra 70 % týkající se počtu „povinně“ zaručených parkovacích stání při budování nových domů by mohla působit legračně, kdyby to nebylo spíše tragikomické. Všichni dobře víme, že většina rodin má auta dvě, popř. ještě i nějaké to služební auto, takže příručkové „normy“ jsou alibismem a zaštiťovat se jimi je reálně nemístné, nezralé a v neposlední řadě nepovinné! Pokud nebude přistoupeno k nějaké regulaci počtu aut ve městě, musí se město vypořádat s nárůstem požadavků na parkovací místa. Nelze do nekonečna „dělat mrtvého brouka“ a řešit záležitost pouhým nabádáním k používání veřejné dopravy ... Už teď na Norské po pracovní době těžko seženete parkovací místo a výrazně se na tomto stavu podepsala i existence Holandské čtvrti. Kde právě také mají „zaručena“ nějaká tabulková místa pro auta, přičemž počty zaručených parkovacích stání samozřejmě v žádném případě neodrážejí realitu!!!

Vy případně zrealizujete „dotační projekt“ polyfunkčního domu a jakého zlepšení se tím pro kohokoliv (kromě developera nebo stavebníka, který si vydělá) dosáhne? Opět vznikne nějaká „levná“ betonověskleněná“ (takže nevzhledná) budova, vzniknou nové nároky na parkování od obyvatel domu, zaměstnanců případných komerčně využitých prostor v domě,

zákazníků nebo návštěvníků lidí tohoto domu a v neposlední řadě nelze pominout nároky stávajících obyvatel této ulice, kteří přijdou o parkování. Výstavba polyfunkčního domu, a to i kdyby skutečně obsahoval i nějaké patro s parkovacími boxy, nemůže v žádném případě napravit škody napáchané případným bouráním všech dosavadních garáží, natož aby bylo dosaženo odstranění problému rostoucího nedostatku parkovacích míst. Stávající hromadné garáže jsou navíc postaveny v místě, které je více než nepohledné a nepraktické, takže se sem vlastně výborně hodí. Mohou napomoci vjemu oddělenosti od hlučné dálnice. Snad by bylo přínosné, kdyby garáže doznali nějaké revitalizace optické (nové fasády nebo nátěry, konturující vysazená zeleň), ale to je všechno. Víc není potřeba. Samostatnější garáže v prolukách mezi domy nezavazejí vůbec, splynuly s okolím dobře a též by stačilo pouze okrášlit jejich vnější formu.

Žijeme v této oblasti s rodinou již desítky let a nikdy tady nebylo tak „nepříjemně a nerozumně“ jako v dnešní době.

Na závěr tedy znovu shrnuji:

Prosím zamyslete se, komu vlastně by měli navrhované změny prospět, když místnímu rozrůstajícímu se obyvatelstvu určitě ne???

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

K částem připomínky týkajících se obsahově řešení Změny č. I:

Změna č. I RP-23 je komplexním řešením nároků na parkovací stání v lokalitě, kdy bude zajišťovat parkovací kapacitu primárně pro obyvatele sídliště v pro ně dostupné docházkové vzdálenosti, z pohledu rozvoje hodnot sídliště (jeho urbanistického uspořádání s plochami obytné zeleně), kultivace veřejných prostranství i z pohledu adaptace na změnu klimatu (redukce zastavěných ploch při současném navýšení kapacity parkovacích stání), nakládání s dešťovými vodami, zamezení zahuštění objemu zástavby přestavbou garáží atd.

Objekt A6 je hlavním využitím určen pro stavbu občanského vybavení nebo stavbu hromadných garáží, se stanovenou minimální kapacitou 150 parkovacích stání, který nesmí vyvolávat zvýšené nároky na dopravní obsluhu (viz kap. 3.1.6). V rámci požadavku ÚP Olomouc, který vymezuje ulici Pražskou jako dopravně významnou ulici, je pro objekt předepsáno stavební uspořádání umožňující komerční využití parteru stavby. Kapacita objektu vychází ze stávající situace, podmínek platného RP a tlaku na potřebu parkovacích stání. Realizace úprav dle podmínek RP počítá se snížením počtu odstavných stání o cca 30 ve vztahu k rozdílu mezi počtem stání v době projednávání RP v roce 2019 a po realizaci opatření dle platného znění RP (tedy před Změnou č. I). Vlastní Změna č. I RP-23 vůči platnému RP tento rozdíl saturuje a celkový počet stání v rozšířeném území zvyšuje. V celé rozšířené lokalitě vůči platnému RP a stávajícímu stavu ulice Rumunská návrh změny ruší celkem 133 stání (109 garáží + 6 kolmých stání ve spojce Norská – Generála Píky + cca 18 stávajících podélných stání v ulici Rumunská) a navrhuje celkem 182 stání (min. 150 v objektu A6 + 3 kolmá stání u komunikace spojky Norská – Generála Píky + 29 podélných stání v ulici Rumunská). Oproti platnému RP tedy Změnou č. I dochází k potenciálnímu navýšení parkovací kapacity o cca 50 stání. RP neumožňuje výstavbu nových bytových domů ani jiné úpravy či změny způsobu využití, které by zvyšovaly nároky na potřebu parkovacích stání, stávající počet rezidentů lze tedy brát jako stabilizovaný, bez předpokladu výrazných změn, kde skladba domácností (jednočlenné, rodiny s dětmi) se mění průběžně. Počet parkovacích stání v objektu A6 je stanoven jako minimální a v průběhu přípravy jeho realizace je tedy možné skutečný počet upravit v návaznosti na konkrétní funkční náplň objektu, poptávku ze strany obyvatel a skutečnou potřebu. Sou-

časně byl výrok doplněn o etapizaci/podmínku, kdy bude řadové garáže mimo plochu SU.16-222 dle ÚP Olomouc možné zbourat pouze za podmínky, že se nezhorší celková bilance parkovacích stání v lokalitě. Tím je zaručena realizace objektu A6 před bouráním garáží, které nejsou pro jeho vlastní realizaci nezbytně nutné. Dočasný pokles dostupných parkovacích stání v lokalitě tak bude omezen na nezbytné minimum.

Svojí koncepcí řadové garáže obecně nemohou přispívat ke kvalitě veřejného prostranství a hospodárnému využití území, což je mimo jiné v rozporu s cíli a úkoly územního plánování (viz §38 a §39 zák. 283/2021 Sb., stavební zákon). Jedná se o z podstaty přízemní utilitární stavby tvořené vlastními obvodovými stěnami a řadou garážových vrat. Urbanistická hodnota představuje umístění a objemové řešení stavby v rámci prostorového uspořádání celku. Výsadbou zeleně za účelem skrytí či estetizace urbanisticky nevhodně umístěných objektů proto nelze považovat za koncepční řešení. Navazující prostor garáží je pak tvořen zpevněnými příjezdy a sjezdy, což je také v rozporu s požadavky na kvalitní veřejná prostranství (viz např. územní studie Koncepce veřejných prostranství ve městě Olomouci, která je mimo jiné jedním z podkladů pro rozhodování ve stavebním řízení). Řadové garáže ve svém základním principu rovněž nepředstavují hospodárné řešení využití území. Jedná se o extenzivní zástavbu, která mimo jiné vyžaduje velké množství zpevněných ploch (sjezdy z komunikací, vjezdy do garáží atd.). Podrobně např. viz odůvodnění připomínek č. 1 a 3. Jejich náhrada objektem A6 je tedy z komplexního hlediska vůči území šetrnějším řešením vedoucí ke zlepšení stavu území. Politika územního rozvoje, která je pro pořizování územně plánovací dokumentace závazná, v odstavci 16 uvádí mimo jiné „Při stanovování způsobů 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.“

84. 2 fyzické osoby

(č.j. SMOL/322286/2026, v rámci veřejného projednání)

Území dotčené připomínkou je vymezeno řadovými garážemi v lokalitě ulice Rumunská, zejména pozemky parc. č. st. 742 a 749 včetně navazujícího souboru stávajících řadových garáží.

I. Jako vlastníci stávajících řadových garáží nesouhlasíme s návrhem Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská v rozsahu, v němž návrh:

1. ruší nebo zásadně omezuje dosavadní funkční vymezení pozemků dopravní infrastruktury a pozemků staveb řadových garáží,
2. navrhuje stávající řadové garáže k odstranění,
3. nahrazuje existující dopravní funkci plochami zeleně,
4. zasahuje do vlastnických práv vlastníků garáží, aniž by současně řešil majetkoprávní vypořádání, náhrady nebo právní mechanismus realizace,
5. snižuje hodnotu dotčených nemovitostí tím, že z funkčních garáží činí stavby územně plánovací dokumentací určené k zániku,
6. neprokazuje, proč je nezbytné rušit právě stávající soukromé garáže, a nikoli řešit kultivaci území mírnějšími prostředky.

Požadujeme, aby návrh Změny č. I byl v dotčené části přepracován tak, že stávající řadové garáže budou z návrhu staveb určených k demolici vypuštěny a pro dotčené pozemky a stavby bude zachováno funkční využití umožňující jejich další existenci, údržbu, opravy a užívání k účelu garážování osobních automobilů.

II. Dosavadní regulační plán stávající garáže respektoval a umožňoval jejich kultivaci

Platný Regulační plán RP-23 Sídliště Norská vymezoval dotčené garáže jako pozemky dopravní infrastruktury a pozemky staveb řadových garáží. Hlavním využitím byly stávající řadové garáže. Současně platná regulace umožňovala i další související využití, včetně přestaveb řadových garáží na kapacitní automatické parkovací systémy, dopravní obsluhy, manipulačních ploch, chodníků, zeleně, průlehu pro zasakování srážkových vod a dalších úprav potřebných k řádnému a bezpečnému užívání území.

Z toho vyplývá, že platný regulační plán již obsahoval nástroje pro postupnou kultivaci území bez nutnosti plošného odstranění soukromých garáží. Pokud je cílem města zlepšení veřejného prostoru, hospodaření se srážkovými vodami, doplnění zeleně nebo sjednocení vzhledu území, lze těchto cílů dosáhnout mírnějšími prostředky než odstraněním existujících garáží a faktickým potlačením jejich dopravní funkce.

Navržená změna proto nepředstavuje pouze dílčí urbanistickou úpravu. Jde o zásadní změnu dosavadní koncepce, která ruší stávající a dlouhodobě užívanou dopravní funkci území a nahrazuje ji funkcí, jež je z hlediska vlastníků garáží neslučitelná s dosavadním způsobem užívání jejich nemovitosti.

III. Neúměrný zásah do ploch dopravy a rozpor s reálnými potřebami území

Navržená změna představuje zásadní a neodůvodněné omezení ploch statické dopravy. Stávající řadové garáže nejsou nevyužívaným nebo nadbytečným prvkem v území. Naopak plní zcela konkrétní dopravní funkci - slouží k parkování a garážování vozidel obyvatel sídliště Norská a jeho okolí.

Z Územní studie Rumunská, Pražská, zpracované v roce 2020, přitom vyplývá, že cílem jejího pořízení bylo prověřit možnosti rozšíření kapacity parkování v řešeném území mezi ulicemi Rumunská a Pražská. Studie současně uvádí, že v řešeném území se nachází 80 řadových garáží v soukromém vlastnictví.

Návrh změny je proto vnitřně rozporný. Na jedné straně vychází z podkladu, jehož účelem bylo prověřit rozšíření parkovacích kapacit, na straně druhé však navrhuje odstranění stávajících garáží a nahrazení dopravní funkce zelení. Tím dochází nikoli k posílení, ale k oslabení stávající kapacity statické dopravy.

Nelze přehlédnout, že město Olomouc se dlouhodobě potýká s nedostatkem parkovacích míst, a to zejména v sídlištních lokalitách. Odstranění existujících garáží v takovém území proto vyžaduje mimořádně přesvědčivé, konkrétní a odborně podložené odůvodnění. To však návrh Změny č. I neobsahuje.

Skutečnost, že návrh Změny č. I uvažuje s budoucím objektem OV6, nemůže být považována za dostatečnou náhradu. Objekt OV6 je navržen jako polyfunkční objekt občanského vybavení s komerčním parterem, který sám vyvolá potřebu parkování. Není zřejmé, zda parkovací kapacita v tomto objektu bude skutečně sloužit jako náhrada za rušené soukromé garáže, zda bude veřejně přístupná, za jakých ekonomických podmínek, a pro koho bude určena a zda bude jakkoli garantována současným vlastníků garáží.

Navržená změna tak fakticky ruší konkrétní existující parkovací kapacitu a nahrazuje ji nejistým budoucím řešením, jehož právní, ekonomické ani uživatelské parametry nejsou pro vlastníky garáží nijak zajištěny.

IV. Nepřiměřené upřednostnění zeleně na úkor dopravní infrastruktury

Podatelé nezpochybňují význam veřejné zeleně ani potřebu kultivace veřejných prostranství. Namítají však, že v daném případě je zezeň upřednostněna jednostranně a nepřiměřeně, bez odpovídajícího vyvážení s potřebami statické dopravy a ochranou vlastnických práv.

Z podkladů vyplývá, že Sídliště Norská je již nyní charakterizováno jako urbanistický celek s hodnotnými veřejnými prostranstvími parkového charakteru, obytnou zelení a hodnotnou lipovou alejí. Návrh tedy neřeší území, které by bylo prokazatelně deficitní z hlediska zeleně. Naopak zasahuje do funkce, která je v území nedostatková, tedy do parkování.

Přeměna funkčních garáží na zeleň proto není dostatečně odůvodněna. Návrh neobsahuje přesvědčivé porovnání, proč má být veřejný zájem na doplnění zeleně realizován právě odstraněním soukromých garáží, a nikoli jinými, méně invazivními prostředky. Takovými prostředky mohou být zejména doplnění zeleně v navazujících veřejných prostranstvích, úprava parteru ulice Rumunská, retenční opatření, výsadba stromořadí tam, kde to dovolují technické sítě, sjednocení vzhledu stávajících garáží, zelené střechy nebo jiné formy kultivace stávajícího veřejného prostoru.

Navržené řešení tak nenaplnuje princip vyváženosti funkcí v území. Jednostranně preferuje zeleň, aniž by prokázalo, že odstranění garáží je nezbytné, přiměřené a nenahraditelné jiným řešením.

V. Absence veřejně prospěšného opatření, asanace a právního mechanismu realizace

Zásadním problémem návrhu je jeho právní a faktická neproveditelnost ve vztahu k soukromým garážím. Odstranění garáží ani přeměna dotčených pozemků na zeleň nejsou v návrhu transparentně vymezeny jako veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné opatření nebo plocha pro asanaci, pro kterou by bylo možné práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit.

Stavební zákon přitom výslovně pracuje s institutem vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací v územně plánovací dokumentaci; část pátá stavebního zákona se týká vyvlastnění a navazuje právě na zákonem stanovené podmínky, za nichž lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit.

Pokud město považuje odstranění soukromých garáží a jejich nahrazení zelení za veřejný zájem, musí být tento veřejný zájem v dokumentaci jednoznačně, přezkoumatelně a právně korektně vymezen. Pokud tak učiněno není, nelze vlastníky garáží k odstranění jejich staveb nutit. V takovém případě však není přiměřené zanášet do regulačního plánu řešení, které je bez souhlasu vlastníků nerealizovatelné, ale již samotným vymezením negativně dopadá na jejich vlastnické právo a hodnotu nemovitostí.

Vzniká tak nepřijatelná situace: návrh vlastníky poškozuje, protože jejich stavby označuje jako stavby určené k odstranění a mění jejich funkční využití, avšak současně neobsahuje žádný konkrétní, zákonný a férový mechanismus, jak by mělo být tohoto výsledku dosaženo.

VI. Zásah do vlastnických práva snížení hodnoty nemovitostí

Navrhovaná změna má přímý dopad do vlastnických práv podatelů. Garáž, která je podle platné územně plánovací dokumentace respektována jako stavba sloužící dopravě, má zjevně jinou právní, užitnou i tržní hodnotu než garáž, která je podle návrhu regulačního plánu určena k demolici a jejíž pozemek má být nově využit jako zeleň.

Navrhovaná změna:

1. omezuje další využití garáží k jejich dosavadnímu účelu,
2. snižuje možnost jejich údržby, modernizace a dlouhodobého hospodárného využití,
3. vytváří právní nejistotu ohledně jejich další existence,
4. snižuje jejich tržní hodnotu,
5. přenáší náklady a důsledky urbanistické transformace na soukromé vlastníky.

Přeměna funkční dopravní plochy a staveb garáží na plochy zeleně představuje faktické vyprázdnění ekonomického a užitného významu dotčených nemovitostí. Svými důsledky se

takové řešení blíží nucenému omezení vlastnického práva, aniž by současně bylo spojeno s odpovídající náhradou, vypořádáním nebo jiným kompenzačním mechanismem.

Takový zásah je nutné poměřovat s čl. 11 Listiny základních práv a svobod, podle něhož je vlastnické právo chráněno a nucené omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. V daném případě však návrh veřejný zájem ne-prokazuje dostatečně konkrétně, neřeší zákonný mechanismus realizace a nezabývá se náhradami ani ekonomickými dopady na vlastníky.

VII. Nedostatečné odůvodnění a absence vyhodnocení variant

Odůvodnění návrhu není ve vztahu k dotčeným garážím dostatečné. Neobsahuje přesvědčivou analýzu, proč je nutné odstranit právě stávající soukromé garáže, ani proč nelze sledovaných urbanistických cílů dosáhnout mírnějším způsobem.

V odůvodnění zejména chybí:

1. konkrétní dopravní vyhodnocení dopadu odstranění garáží,
2. vyhodnocení ztráty stávajících parkovacích a garážových kapacit,
3. vyhodnocení skutečné dostupnosti a využitelnosti náhradního parkování,
4. ekonomické posouzení dopadu na hodnotu dotčených nemovitostí,
5. majetkoprávní analýza proveditelnosti návrhu,
6. porovnání variant řešení - (varianty neřeší Změna č. I.),
7. odůvodnění, proč nepostačuje kultivace stávajících garáží,
8. posouzení, zda zeleň nelze doplnit bez zásahu do soukromých staveb.

Pouhé převzetí urbanistického doporučení z územní studie nemůže být samo o sobě dostatečným důvodem pro tak intenzivní zásah do soukromého vlastnictví. Územní studie je jen územně plánovacím podkladem, nikoli sama o sobě závazným rozhodnutím o odstranění soukromých staveb. Zvláště u zásahu tohoto rozsahu musí být zřejmé, že pořizovatel vážil nejen urbanistické přínosy, ale také dopady na statickou dopravu, majetkoprávní proveditelnost, proporcionalitu zásahu a možné šetrnější varianty.

Připomínky jsou proto formulovány konkrétně. Pořizovatel by se měl ve vypořádání vypořádat nikoli pouze s obecným nesouhlasem, ale s jednotlivými námitkami týkajícími se dopravy, vlastnických práv, hodnoty nemovitostí, právní proveditelnosti a variant řešení.

VIII. Návrh požadované úpravy dokumentace

Z výše uvedených důvodů požadujeme, aby pořizovatel návrh Změny č. I v dotčené části přepracoval takto:

1. vypustit stávající řadové garáže z návrhu staveb určených k demolici, a to minimálně ve vztahu k pozemkům st. p. č. 742 a st. p. č. 749 v k. ú. Neředín a navazujícím soukromým garážím v lokalitě ulice Rumunská;
2. zachovat pro dotčené pozemky a stavby funkční využití umožňující další existenci a užívání stávajících garáží, případně obnovit nebo věčně převzít dosavadní režim pozemků dopravní infrastruktury a staveb řadových garáží;
3. umožnit údržbu, opravy a přiměřené stavební úpravy stávajících garáží, včetně jejich kultivace, sjednocení vzhledu, případně doplnění zeleně a retenčních opatření slučitelných s jejich zachováním;
4. ponechat možnost přestavby garáží na kapacitnější parkovací systémy, jak ji připouštěl již platný regulační plán;
5. doplnit vyhodnocení dopadů návrhu na statickou dopravu, včetně vyčíslení úbytku stávajících garáží a posouzení, zda navržená kapacita v objektu OV6 skutečně představuje rovnocennou, dostupnou a právně zajištěnou náhradu;

6. doplnit vyhodnocení dopadů na vlastnická práva a hodnotu dotčených nemovitostí, včetně posouzení, zda navržená změna nepředstavuje nepřiměřené omezení vlastnického práva;
7. doplnit majetkoprávní vyhodnocení proveditelnosti návrhu, zejména vysvětlení, jak má být odstranění soukromých garáží realizováno, pokud nejde o veřejně prospěšné opatření nebo asanaci, pro které by bylo možné práva vlastníků odejmout nebo omezit;
8. doplnit variantní řešení, zejména variantu zachování stávajících garáží při současné kultivaci veřejného prostoru, variantu stavební a architektonické úpravy garáží a variantu posílení zeleně bez zásahu do soukromých staveb;
9. opravit formální nepřesnosti v dokumentaci, zejména výskyty nesprávného označení „Změna č. II“, pokud se v dokumentaci projednává Změna č. I.

IX. Závěr

Navržená Změna č. I představuje v dotčené části neodůvodněný a nepřiměřený zásah do existující dopravní infrastruktury a do vlastnických práv vlastníků řadových garáží.

Návrh ruší funkční garáže v území, kde je parkování dlouhodobě problematické, a nahrazuje je zelení, aniž by prokázal nezbytnost takového řešení, jeho dopravní únosnost, majetkoprávní proveditelnost a přiměřenost vůči vlastníkům. Současně návrh neobsahuje odpovídající veřejnoprávní ani soukromoprávní mechanismus, jak má být odstranění soukromých garáží realizováno.

Z těchto důvodů požadujeme, aby pořizovatel těmto připomínkám vyhověl a návrh Změny č. I v dotčené části přepracoval tak, aby stávající řadové garáže nebyly určeny k demolici a aby bylo zachováno jejich dosavadní, případně věcně obdobné dopravní využití.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Konkrétně k jednotlivým bodům:

Ad II.

Oproti platnému znění RP byla z hlediska možností užívání (i ve vztahu k funkčním plochám, do kterých jsou pozemky změnou přiřazeny) vypuštěna pouze možnost přestavby řadových garáží na kapacitní automatické parkovací systém s možností přestavby do max. výšky 7,0 m od upraveného terénu. Od pořízení RP-23 v roce 2019 takováto úprava nebyla realizována ani nebyla předmětem stavebního řízení.

Z hlediska využití dle Územního plánu Olomouc ve znění Změny č. X/2A vydané zastupitelstvem města Olomouce dne 8. 6. 2026 jsou řadové garáže uvedeny pouze v plochách smíšených obytných všeobecných jako podmíněně přípustný způsob využití: *dočasně přípustné stávající jednotlivé nebo řadové garáže na dobu 6 let – v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „garáž“*. Žádná z ploch řešených RP-23 včetně navrhovaného rozšíření v rámci Změny č. I zpřesnění podmínek využití „garáž“ dle platného ÚP nemá. Stávající řadové garáže jsou tedy objekty, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Je tedy třeba se řídit čl. 80, odst. 6 ÚP Olomouc:

„U dokončených staveb, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, při zachování stávajícího využití, jsou přípustné stavební úpravy, přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu staveb (venkovní výtahy, rampy a schodiště, zádveří, kryté vstupy, balkony, lodžie) a nástavby v částech nesouvisejících přímo s veřejným prostranstvím nepřekračující stanovenou max. výšku a nemající zásadní vliv na změnu v území, to vše po prokázání, že řešení záměru, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s cha-

rakterem území, se základní koncepcí ochrany a rozvoje hodnot města (část dva, oddíl II.) a koncepcí rozvoje lokalit (část dva, oddíl III.), nemá negativní vliv na pohodu bydlení, na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a jeho řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území.“. Vypuštění hlavního využití „stávající řadové garáže“, bylo v rámci uvedení do souladu s nadřazenou UPD (platným ÚP Olomouc), z hlediska jednoznačné srozumitelnosti žádoucí. Stavbu nových řadových garáží ani v místě případně zaniklých ÚP Olomouc neumožňuje.

Ad III.

Kapacita objektu vychází ze stávající situace, podmínek platného RP a tlaku na potřebu parkovacích stání. Realizace úprav dle podmínek RP počítá se snížením počtu odstavných stání o cca 30 ve vztahu k rozdílu mezi počtem stání v době projednávání RP v roce 2019 a po realizaci opatření dle platného znění RP (tedy před Změnou č. I). Vlastní Změna č. I RP-23 vůči platnému RP tento rozdíl saturuje a celkový počet stání v rozšířeném území zvyšuje. V celé rozšířené lokalitě vůči platnému RP a stávajícímu stavu ulice Rumunská návrh změny ruší celkem 133 stání (109 garáží + 6 kolmých stání ve spojení Norská – Generála Píky + cca 18 stávajících podélných stání v ulici Rumunská) a navrhuje celkem 182 stání (min. 150 v objektu A6 + 3 kolmá stání u komunikace spojky Norská – Generála Píky + 29 podélných stání v ulici Rumunská). Oproti platnému RP tedy Změnou č. I dochází k potenciálnímu navýšení parkovací kapacity o cca 50 stání. Současně regulace umožňují i vyšší počet parkovacích stání v závislosti na konkrétním funkčním využití objektu A6 a aktuální poptávce obyvatel sídliště, přičemž pro samotný objekt A6 platí podmínka, že způsob jeho využití nesmí vyvolat zvýšené nároky na dopravní obsluhu.

Změna č. I tedy jednoznačně přináší, v souladu s Územní studií Rumunská – Pražská, mimo jiné posílení kapacit parkování v lokalitě, nikoli oslabení, jak uvádí podatelé.

Řadové garáže ve svém základním principu nepředstavují hospodárné řešení využití území. Jedná se o extenzivní zástavbu, která mimo jiné vyžaduje velké množství zpevněných ploch (sjezdy z komunikací, vjezdy do garáží atd.). Stávající řadové garáže nejen vlivem doby vzniku nesplňují ani požadavky na nakládání s dešťovými vodami a modrozelenou infrastrukturu v souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu. Podrobně viz odůvodnění připomínky č. 1. Celkově Změna č. I snižuje zastavěné plochy o min. 20 % oproti stávajícímu stavu, rozšiřuje veřejná prostranství, nyní prakticky využívaná soukromě, při současném řešení nakládání s dešťovými vodami v souladu s platnými koncepcemi a legislativou. Jedná se tedy o komplexní řešení zlepšující stav území. Politika územního rozvoje, která je pro pořizování územně plánovací dokumentace závazná, v odstavci 16 uvádí mimo jiné „Při stanovování způsobů 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.“

Do výroku byla dále doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě, což v podstatě zpřesňuje časový horizont zachování stávajících staveb řadových garáží minimálně do realizace objektu A6 a možnost vlastníků zapojit se do jednání při přípravě konkrétního záměru na výstavbu objektu A6.

Konkrétní právní, ekonomické a uživatelské parametry objektu A6, včetně jeho stavebního uspořádání, jsou mimo obsah a podrobnost regulačního plánu.

Ad IV.

Objekt A6 představuje komplexní a koncepční řešení z mnoha ohledů – dotvoření struktury sídliště, řešení zvyšujícího se tlaku na parkování v lokalitě, redukce zastavěných ploch (snížení o cca 20% oproti ploše zastavěné garážemi), související úprava veřejných prostranství, řešení nakládání s dešťovými vodami v souladu s platnou legislativou a Koncepcí vodního hospodářství města Olomouce, odclonění ulice Pražské (kde je mimo jiné plánovaná výstavba tramvajové trati), zachování hodnotné urbanistické struktury sídliště atd. Pro naplnění těchto hledisek je současně žádoucí postupné odstranění všech řadových garáží v lokalitě, tedy i těch, které nejsou pro vlastní realizaci objektu A6 nezbytně třeba. Pozemky těchto garáží jsou pak zařazeny k logicky navazujícímu funkčnímu využití. V případě garáží v ploše SU.16-105 při ulici Rumunská tedy k pozemkům obytné zeleně, čímž mimo jiné dojde k lepšímu zpřístupnění plochy z ulice Rumunská a tedy její využitelnosti k širšímu spektru aktivit obyvatel sídliště. Primárním kritériem pro zařazení do funkční plochy není celkové množství zeleně, nýbrž poloha pozemku vůči stávajícím zachovávaným plochám. Svojí koncepcí řadové garáže nemohou přispívat ke kvalitě veřejného prostranství. Jedná se o z podstaty přízemní utilitární stavby tvořené vlastními obvodovými stěnami a řadou garážových vrat. Navazující prostor je pak tvořen zpevněnými příjezdy a sjezdy, což je v rozporu s požadavky na kvalitní veřejná prostranství (viz např. územní studie Koncepce veřejných prostranství ve městě Olomouci, která je mimo jiné také jedním z podkladů pro rozhodování).

To nic nemění na tom, že zeleň je jednou z nejdůležitějších složek ovlivňujících kvalitu životního prostředí a bydlení, a jakékoliv zvýšení zastoupení zeleně v území (zde navíc zcela v souladu s původní urbanistickou koncepcí sídliště, kdy na místě garáží byla původně zeleň) je zcela v souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury.

Ad V.

Jak podatel sám uvádí, objekty navržené k demolici nejsou vymezeny jako veřejně prospěšná stavba, vlastnické právo je tedy zachováno a zůstává na vlastní vůli vlastníka, jakým způsobem s ním bude zacházet. Zachována je možnost využívání stávajícího řešení (užívání garáží stávajícím způsobem) tzv. „na dožití“ (po dobu životnosti stavby) a při zajištění jasně formulovaného záměru umožňujícího postupnou transformaci území do cílového stavu v souladu s minimalizací zásahu do soukromého vlastnictví. Vymezení stávajících řadových garáží jako staveb určených k demolici společně s návrhem nového objektu občanského vybavení se stanovenou minimální kapacitou parkovacích stání sleduje veřejný zájem na zachování a rozvíjení kvality vystavěného prostředí a jeho hodnot. Minimalizace zásahu do vlastnických práv je zajištěna právě možností stavby dále užívat při současné prevenci jejich přestaveb a změn užívání, které by současný stav fixovaly na další řadu let bez přínosu ke kvalitě bydlení a veřejného prostoru.

Postupné očištění struktury sídliště o pozdější dostavby představuje veřejný zájem na zachování a rozvoji kvality bydlení a kvality veřejných prostranství sídliště.

Regulační plán, stejně jako jiné územně plánovací dokumentace, představuje zamýšlený výsledný stav území a je podkladem pro rozhodování v území, které k tomuto stavu bude směřovat. Konkrétní postup realizace je mimo obsah a podrobnost této dokumentace. V případě, že by objekt A6 byl realizován jako záměr obce, může obec získat soukromý pozemek do svého vlastnictví několika právními způsoby. Mezi nejčastější možnosti patří kupní smlouva (obec uhradí sjednanou kupní cenu), směnná smlouva (obec převede vlastní pozemek výměnou za soukromý, případný rozdíl v hodnotě se doplatí) nebo darovací smlouva (vlast-

ník bezúplatně převede pozemek na obec). Konkrétní způsob je vždy výsledkem řady jednání a může se lišit dle preferencí a požadavků konkrétního vlastníka konkrétní garáže.

Ad VI.

Podrobně viz předchozí body. Existence vlastnictví ke garážím není Změnou č. I dotčena. Způsob nakládání s garážemi závisí stále pouze na vůli samotných vlastníků. Stávající užívání objektu po dobu jeho životnosti není omezeno. Stanovování náhrady za změny v území je pak např. řešeno z hlediska zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, §133 a násl., přičemž se nejedná o jedinou možnost. Současně toto není předmětem vlastní územně plánovací dokumentace. Do dokumentace vložená podmínka bourání garáží (v případě garáže uvedené podatelem) nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě mimo jiné znamená zachování této garáže prakticky do doby případné realizace objektu A6, včetně jeho ekonomického a užitného přínosu, a tedy i možnosti jednání o náhradě v objektu A6 a její formě. Jakou formou a zda takové jednání proběhne je závislé mimo jiné i na vůli vlastníka garáže a jeho prioritách v době těchto jednání, které nelze v tuto chvíli předjímat (tedy co představuje pro konkrétního vlastníka právní jistota a odpovídající náhrada, které se mohou v průběhu času měnit). Územně plánovací dokumentace, tedy i regulační plán, usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů pro racionální a vyvážený rozvoj území. Jedná se tedy o dokument zobrazující žádoucí cílový stav, k jehož dosažení má postupným rozvojem území dojít. Konkrétní postup, jak tohoto ideálního cílového stavu bude dosaženo, ani majetkoprávní podmínky a dopady na vlastníky v území nejsou jejím předmětem.

Ad VII.

Odůvodnění řešení Změny č. I bylo doplněno. Body 1-5 viz výše. Body 6, 7 jsou mimo obsah a podrobnost RP. K bodu 8 viz výše. Dále předmětem Změny č. I je řešení navýšení kapacity parkovacích stání v lokalitě v souladu s řešením prověřeným Územní studií Rumunská – Pražská. Z tohoto důvodu vlastní změna RP neprověřovala další jiné varianty. K bodu 9 – formální nepřesnosti byly opraveny.

Stávající hodnotné uspořádání zástavby sídliště Norská je Změnou č. I zachováno a doplněno o objekt A6, jehož maximální objem odpovídá stávajícím blokům bytových domů sídliště. Obecně způsob dosažení stavu navrhovaného územně plánovací dokumentace ani vyhodnocování dopadů na jednotlivé vlastníky není předmětem vlastní dokumentace. Změnou navrhované řešení je realizovatelné. Konkrétní způsob naplnění koncepce bude předmětem jednání a dalších stupňů projektové dokumentace, které mohou následovat až po vydání ÚPD, která pro ně bude podkladem.

85. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/324989/2026, v rámci veřejného projednání)

Žádám, aby veškeré stavby řadových garáží v k. ú. Neředín podél ulice Generála Píky včetně řadových garáží ve dvorních prostorech za ulicí Generála Píky a řadových garáží na spojnici Norská - Generála Píky a řadových garáží na ulici Rumunská na obou stranách, tedy všechny řadové garáže, které jsou nyní v návrhu změny č. I regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská byly vyňaty z ploch a staveb navržených k demolici (G) a ponechány ve Změně č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská jako stávající stavby garáže se zachováním označení stávajících ploch kolem těchto garáží jako pozemky dopravní infrastruktury (P) a stavby radových garáží (D), které zajistí stávající funkční využití všech radových garáží a umožňující jejich další existenci, údržbu a užívání.

Pokud by výše uvedené řadové garáže zůstaly v návrhu označeny k demolici (G) a současní vlastníci uvedených řadových garáží přeci jen k demolici svolili žádám, aby pozemky pod tě-

mito řadovými garážemi a jejich přilehlé pozemky nyní uvedené ve stávajícím platném regulačním plánu RP-23 Sídliště Norská jako pozemky dopravní infrastruktury (P) byly na ulici Generála Píky a na spojnici Norská - Generála Píky označeny jako pozemky obytné zeleně (OZ) (stejně jak je v návrhu u řadových garáží ve dvorních prostorech za Ulicí Generála Píky nebo z jedné stran na ulici Rumunská) a ne jak je nyní v návrhu jako pozemky bytových domů (SH). Co se týká navržené stavby polyfunkčního objektu pro občanské vybavení se službami, obchodními provozami apod., s hromadnými garážemi označené v návrhu jako stavba A6 na nově označeném pozemku OV6 na ulici Rumunská místo řadových garáží, které jsou označeny v návrhu k demolici (G) - žádám, aby bylo od toho plánu zcela upuštěno, jelikož vůbec neřeší nedostatek neplacených parkovacích míst, spíše naopak, kde i v návrhu je napsáno, že lokalita pokud by návrh jak je prošel, by přišel o cca. 30 parkovacích míst. Navíc v uvažovaném parkovacím domě A6 bude stát jen ten kdo na to bude mít peníze. Dále nerozumím tomu, proč by tam měly být nějaké komerční prostory, služby či obchody apod. - s tím nesouhlasím. Pár kroků zde máme obrovské nákupní centra Globus a Olomouc Cíty se všemi službami. Některé komerční provozování se zde vůbec do dané klidové lokality nehodí, navíc to zde přivede další zvýšení dopravy a potřebu dalších parkovacích míst a jen dále zhorší již tak špatný příjezd a výjezd z dané lokality v podstatě jednosměrnými ulicemi Rumunská-Helsinská-Čechova či přes Generála Píky nebo Norskou. Uvažovaný průchod (pasáž) v tomto objektu není dobrý nápad, mám obavu, že se tam budou shromažďovat lidé typu bezdomovců, narkomanů apod. Když už by tam měl stát nějaký parkovací dům, i když s tím nesouhlasím, tak bez jakýchkoliv komerčních prostor, ale pouze a jen garážová stání pro místní obyvatele sídliště Norská a bez průchodu (ideálně celé podzemní). Celá příčina v nedostatku parkovacích míst v dané lokalitě je, že město povolilo postavit čtyři nové obrovské bytové domy na ulici Generála Píky, kde jsou venkovní parkovací místa vybudovaná pro tyto stavby absolutně nedostatečná (na jeden dům třeba jen 6 parkovacích míst min. pro 60 bytů) na úkor obyvatel z původní starší zástavby, kterým auta z těchto novějších domů od té doby parkují před domy a mezi nimi ... proč musíme my z původní zástavby být i nadále bití za špatný návrh velikosti těchto nových domů a absolutně nedostatečné nové parkovací místa pro tyto domy? Udělejte u těchto novějších domů nová parkovací místa mezi jejich domy, které tam měly být už od začátku.

Odůvodnění připomínky:

Bourat řadové garáže jen kvůli tomu, že se to někomu urbanisticky nelíbí, a přitom je to řádně vlastníky využíváno a neřeší to absolutně problém s nedostatkem parkovacích míst v dané lokalitě, ale spíše naopak jak je uvedeno v návrhu, že touto změnou bude ještě o cca 30 parkovacích míst méně je nesmysl a to i v případě, že by jich bylo stejně nebo jen o jednotky více, což problematiku parkování vůbec neřeší a proto s tím nesouhlasím.

Navíc se velmi obávám, že místo těchto garáží bude chtít město či soukromý investor následně nebo v budoucnu postavit něco jiného, zvláště, když se u některých řadových garáží navrhuje změna na pozemky bytových domů (BH), tzn. aby se tam místo toho nedej bože něco stavělo – bytové domy či nějaké stavby občanské vybavenosti, sklady, služby, obchody, gastronomické provozování apod. (obzvláště místo řadových garáží mezi domy na ulici Generála Píky či místo řadových garáží na spojnici Norská - Generála Píky) s čímž zásadně v dané již tak parkováním špatné a stavbami nahuštěné lokalitě (zvláště na Generála Píky) nesouhlasím a navíc se nic takového do dané klidové lokality již nehodí a není ani potřeba a zvýší to jen tlak na dopravu a parkování.

Proto jak již je v připomínce uvedeno, požaduji i kdyby na odkoupení a bourání garáží v dané lokalitě došlo, aby byly tyto pozemky a včetně přilehlých pozemků do teď vedeny v platném

regulačním plánu RP-23 Sídliště Norská jako pozemky dopravní infrastruktury (P) označeny jako pozemky obytné zeleně (OZ).

Zamýšlený parkovací dům A6 ve kterém si musí každý garáž koupit či pronajmout od soukromého nebo komerčního vlastníka je pro většinu lidí v dané lokalitě nepřijatelné navíc když do teď parkuje před domem zdarma a po uskutečnění navrhované změny by bylo parkovacích míst méně (dle návrhu o cca. 30 míst méně) a byl tak vlastně nucen platit za něco co měl dosud zdarma, tak jak je u jiných původních sídlišť či obytných částí Olomouce v nové komerční stavbě polyfunkčního parkovacího domu A6. Navíc komerční prostory se do dané lokality nehodí, nejsou potřeba (hned vedle je velké nákupní centrum Globus a Olomouc City) a přivedou jen další dopravní zátěž a případně by zbytečně jen zabíraly prostor, kde místo nich může být když už by na stavbu došlo taky garáže či stání. Stejně obyvatelé z novějších bytových domů na ulici Generála Píky by jistě minimálně z vrchní poloviny ulice nechtěli chodit až dolů na Rumunskou a ještě za to platit - ti budou opět parkovat zdarma na ulici co nejbližší domu kde to jen půjde, takže obyvatelé ze starší zástavby nebudou mít stejně jako oni kde parkovat, pokud nemají peníze na jistě velmi drahé garáže v nově zamýšleném polyfunkčním domě A6 se kterým jak je uvedeno již v připomínce nesouhlasím.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Bylo doplněno odůvodnění Změny č. I RP-23.

Pozemky dopravní infrastruktury a pozemky staveb řadových garáží (P+D), tedy pozemky staveb navržených k demolici (G), jsou zařazeny k logicky navazujícímu funkčnímu využití. Primárním kritériem pro zařazení do funkční plochy není celkové množství zeleně, nýbrž poloha pozemku vůči stávajícím zachovávaným plochám. V případě garáží v ploše SU.16-105 při ulici Rumunská se jedná o pozemky obytné zeleně, čímž mimo jiné dojde k lepšímu zpřístupnění plochy z ulice Rumunská a tedy její využitelnosti k širšímu spektru aktivit obyvatel sídliště. V případě spojky Norská – generála Píky jsou pak přiřazeny k pozemkům bytových domů (BH). Podmínky využití pozemků BH se stavbami bytových domů B umožňují pouze přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu staveb, komfortu bydlení a pohody obyvatel (kryté vstupy a schodiště, zádveří apod.). Nástavby dalších nadzemních podlaží, ani přístavby či změny využití, které by znamenaly potřebu navýšení parkovacích kapacit v území či by vyvolávaly zvýšené nároky na dopravní obsluhu nejsou přípustné, stejně jako nové stavby (včetně staveb pro bydlení). Cílem RP je mimo jiné zachování hodnotné struktury sídliště spočívající v měřítku bytových domů a jejich zázemí (obytné zeleni), bez jejího zahušťování. V souladu s tímto jsou dodatečné vestavby ve formě řadových garáží navrženy k odstranění a nahrazení objektem A6, jehož vlastní objemové limity pro objekt A6 jsou odvozeny od objemového řešení stávajících bloků bytových domů tak, aby se začlenil do struktury sídliště a předešlo se vytvoření objemově nepřiměřené dominanty.

Uvedené snížení počtu odstavných stání o cca 30 se vztahuje k rozdílu mezi počtem stání v době projednávání RP v roce 2019 a po realizaci opatření dle platného znění RP (tedy před Změnou č. I). Vlastní Změna č. I RP-23 vůči platnému RP tento rozdíl saturuje a celkový počet stání v rozšířeném území zvyšuje. V celé rozšířené lokalitě vůči platnému RP a stávajícímu stavu ulice Rumunská návrh změny ruší celkem 133 stání (109 garáží + 6 kolmých stání ve spojnici Norská – Generála Píky + cca 18 stávajících podélných stání v ulici Rumunská) a navrhuje celkem 182 stání (min. 150 v objektu A6 + 3 kolmá stání u komunikace spojky

Norská – Generála Píky + 29 podélných stání v ulici Rumunská). Oproti platnému RP tedy Změnou č. I dochází k potenciálnímu navýšení parkovací kapacity o cca 50 stání. Návrh současně nevylučuje možnost dalšího užívání garáží stávajícím způsobem po dobu životnosti stavby. Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě, což v podstatě zpřesňuje časový horizont zachování stávajících staveb řadových garáží minimálně do realizace objektu A6, čímž bude mimo jiné zkráceno období zhoršení dostupnosti parkovacích stání za stávající řadové garáže na nezbytné minimum, tedy na období realizace objektu A6. Konkrétní provozní a majetkové uspořádání je mimo podrobnost regulačního plánu, stejně jako informace, zda, jak a v jaké výši budou parkovací stání případně zpoplatněna. To je, včetně případného zpoplatnění parkování ve veřejných prostranstvích (na ulici), předmětem zejména parkovací politiky města Olomouce (viz navrhovaná zóna D2 <https://kam.olomouc.eu/s/parkovaci-politika/>), nikoli územně plánovací dokumentace. Také konkrétní funkční náplň objektu A6 regulační plán nestanovuje mimo požadavek na zajištění min. 150 parkovacích stání a podmínky, že nesmí vyvolávat zvýšené nároky na dopravní obsluhu (viz kap. 3.1.6). V rámci požadavku ÚP Olomouc, který vymezuje ulici Pražskou jako dopravně významnou ulici, je pro objekt předepsáno stavební uspořádání umožňující komerční využití parteru stavby. Zda a pro jaké provozy bude parter využit bude předmětem konkrétního záměru a aktuálních potřeb.

V objektu navrhovaný pěší průchod – pasáž je v kapitole *H. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo jiných právních předpisech*, popsán:

„Pasáž – zajišťuje územní podmínky pro průchod budovou nebo budovami, který umožňuje osobám procházet z jednoho veřejného prostranství do druhého; prostor může být přístupný i pod režimem.“ Nastavená regulace tedy nevylučuje např. uzavírání prostoru v nočních hodinách, jakožto preventivní opatření proti shromažďování osob.

Uvedené bytové domy nejsou součástí území řešeného RP a návrh parkovacích stání v těchto místech tedy není jeho předmětem. Navrhovaný objekt A6 včetně parkovacích stání je naproti tomu určen primárně jako náhrada kapacity stávajících řadových garáží a pro obyvatele sídliště Norská.

86. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/324979/2026, v rámci veřejného projednání)

Obsah připomínky včetně odůvodnění je obsahově shodný s připomínkou č. 85.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 85.

87. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/324976/2026, v rámci veřejného projednání)

Obsah připomínky včetně odůvodnění je obsahově shodný s připomínkou č. 85.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 85.

88. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/324977/2026, v rámci veřejného projednání)

Obsah připomínky včetně odůvodnění je obsahově shodný s připomínkou č. 85.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 85.

89. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/324980/2026, v rámci veřejného projednání)

Obsah připomínky včetně odůvodnění je obsahově shodný s připomínkou č. 85.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 85.

90. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/324983/2026, v rámci veřejného projednání)

Obsah připomínky včetně odůvodnění je obsahově shodný s připomínkou č. 85.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 85.

91. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/324982/2026, v rámci veřejného projednání)

Obsah připomínky včetně odůvodnění je obsahově shodný s připomínkou č. 85.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 85.

92. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/324987/2026, v rámci veřejného projednání)

Obsah připomínky včetně odůvodnění je obsahově shodný s připomínkou č. 85.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 85.

93. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/324986/2026, v rámci veřejného projednání)

Obsah připomínky včetně odůvodnění je obsahově shodný s připomínkou č. 85.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Viz připomínka č. 85.

94. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/325196/2026, v rámci veřejného projednání)

Obsah připomínky a odůvodnění:

1. Nedostatečné zapojení veřejnosti při přípravě Změny č. I regulačního plánu

Navržená Změna č. I Regulačního plánu RP-23 představuje významný zásah do stabilizovaného obytného území sídliště Norská. Navržené změny mají potenciál dlouhodobě ovlivnit charakter veřejného prostoru, rozsah veřejné zeleně, organizaci dopravy, podmínky parkování i kvalitu obytného prostředí.

Přesto z odůvodnění návrhu ani z dostupných podkladů není zřejmé, že by před zahájením zpracování Změny č. I proběhl systematický proces participace veřejnosti nebo cílené projednání záměru s obyvateli dotčeného území.

Přitom právě strategické dokumenty statutárního města Olomouce dlouhodobě zdůrazňují význam zapojení veřejnosti při utváření veřejných prostranství, dopravních řešení a rozvoje města.

Zejména:

- Plán udržitelné městské mobility Olomouc je založen na principu participativního plánování dopravních opatření a zapojování veřejnosti do přípravy významných změn dopravního systému.
- Koncepce veřejných prostranství ve městě Olomouci vychází z principu, že veřejná prostranství mají vznikat s ohledem na potřeby jejich uživatelů a za účasti veřejnosti.
- Adaptační a mitigační strategie města Olomouce rovněž pracuje s principem zapojení veřejnosti při přípravě adaptačních opatření.

V případě řešeného území přitom nejde pouze o technickou úpravu regulačního plánu, ale o změnu, která může významně ovlivnit každodenní život obyvatel sídliště.

Proto lze důvodně očekávat, že ještě před zpracováním návrhu regulačního plánu budou obyvatelé se záměrem seznámeni a budou mít možnost podílet se na hledání variant řešení. Takový postup však z předložených materiálů nevyplývá.

Přestože stavební zákon neukládá pořizovateli povinnost provádět participaci nad rámec zákonného projednání, u změny regulačního plánu, která významně zasahuje do stabilizovaného obytného území, představuje zapojení veřejnosti standard odpovídající principům dobré správy a dlouhodobě deklarovaným cílům statutárního města Olomouce.

Požadavek:

Požaduji, aby pořizovatel a zpracovatel návrhu změny c. I v rámci vypořádání připomínek:

- uvedl, jaké formy zapojení veřejnosti byly využity před zahájením zpracování Změny č. I,
- doložil, jak byly zjišťovány potřeby obyvatel dotčeného území,
- vysvětlil, proč nebyly využity širší participativní nástroje (například veřejné workshopy (mimo zákonné projednání 29. 6. 2026), plánovací setkání, dotazníkové šetření nebo projednání variant řešení).

2. Nedostatečné vyhodnocení navrženého řešení a nedostatečné vyhodnocení souladu se strategickými dokumenty Statutárního města Olomouce

2.A Odůvodnění návrhu Změny č. I Regulačního plánu RP-23 Sídliště Norská neprokazuje, proč je právě výstavba nového objektu občanského vybavení s hromadnými garážemi a vy-

tvorení nové kapacity statické dopravy nejvhodnějším řešením pro stabilizované sídlištní území.

Přestože odůvodnění popisuje urbanistické přínosy navrženého řešení, neobsahuje vyhodnocení jeho souladu s dlouhodobými strategickými dokumenty statutárního města Olomouce ani neuvádí, zda byly posuzovány alternativní varianty řešení s menšími dopady na veřejný prostor, městskou zeleň, modrozelenou infrastrukturu a podporu udržitelné mobility.

Odůvodnění návrhu současně neprokazuje, že byla zpracována a objektivně porovnána alternativní urbanistická řešení. Z předložené dokumentace není patrné, zda pořizovatel nebo zpracovatel posuzovali více variant řešení území z hlediska jejich urbanistických, dopravních, environmentálních a ekonomických dopadů a na základě jakých kritérií byla zvolena právě navržená varianta.

Z dokumentace není zřejmé zejména to, zda byly posuzovány například:

- varianta s menším objemem nové zástavby,
- varianta s nižší kapacitou hromadných garáží,
- varianta se zachováním větší části stávající zeleně,
- varianty s jiným dopravním napojením objektu A6,
- varianty s nižší podporou statické dopravy a vyšší podporou udržitelné mobility,
- etapizace realizace záměru.

Bez porovnání variant nelze ověřit, že navržené řešení představuje z hlediska veřejného zájmu nejvhodnější způsob využití stabilizovaného území.

2.B Za významný nedostatek považuji skutečnost, že návrh neobsahuje žádné vyhodnocení vztahu zejména k těmto strategickým dokumentům města:

- Plán udržitelné městské mobility Olomouc (platnost do roku 2030),
- Koncepce veřejných prostranství ve městě Olomouci,
- Adaptační a mitigační strategie města Olomouce,
- Hospodaření se srážkovými vodami – cesta k modrozelené infrastruktuře,
- Strategický plán rozvoje města Olomouce (pokud je pro pořizování této změny nadále relevantním strategickým dokumentem města).

Z odůvodnění není zřejmé:

- jak byly cíle uvedených strategických dokumentů při zpracování návrhu zohledněny,
- zda bylo posouzeno, že rozšíření kapacit statické dopravy je s těmito cíli v souladu,
- zda byly posuzovány varianty řešení s nižší intenzitou automobilové dopravy a vyšší podporou veřejného prostoru, zelené infrastruktury a udržitelné mobility.

Požaduji, aby pořizovatel v odůvodnění návrhu doplnil konkrétní vyhodnocení souladu navrženého řešení s výše uvedenými strategickými dokumenty statutárního města Olomouce, včetně odůvodnění (viz níže bod 3), proč byla jako nejvhodnější varianta zvolena právě výstavba objektu s hromadnými garážemi a novými kapacitami statické dopravy, a aby uvedl, zda byly posuzovány i jiné varianty řešení a z jakých důvodů nebyly přijaty.

3. Nevyhodnocení souladu se strategickými dokumenty Statutárního města Olomouc

Navržené řešení není v odůvodnění změny posouzeno z hlediska souladu s platnými strategickými dokumenty statutárního města Olomouce.

Zejména:

3.1 Plán udržitelné městské mobility Olomouce 2021–2030 (PUMMO)

PUMMO vychází z principů udržitelné mobility, jejichž cílem je:

- snižování závislosti na individuální automobilové dopravě,
- podpora veřejné dopravy,

- podpora pěší a cyklistické dopravy,
- zvyšování kvality veřejných prostranství,
- zlepšování kvality ovzduší a životního prostředí.

Odůvodnění regulačního plánu však nehodnotí, zda navržené rozšíření kapacit statické dopravy tyto cíle podporuje nebo naopak oslabuje.

3.2. Koncepce veřejných prostranství Statutárního města Olomouce

Tento dokument klade důraz na

- kvalitní veřejný prostor,
- pobytovou funkci ulic,
- omezení dominance automobilové dopravy,
- rozvoj městské zeleně.

Požadavek: Odůvodnění změny nehodnotí, zda navržené řešení vede k naplnění těchto cílů.

3.3 Hospodaření se srážkovými vodami – cesta k modrozelené infrastruktuře,

Město Olomouc přijalo metodiku hospodaření se srážkovými vodami a rozvoje modrozelené infrastruktury.

Ta podporuje zejména

- zachování nezpevněných ploch,
- výsadbu stromů,
- vegetační střechy,
- zasakování srážkových vod,
- snižování přehřívání města.

Přesto regulační plán nestanovuje:

- minimální podíl zeleně,
- minimální podíl biologicky aktivních ploch,
- vegetační střechy,
- propustné povrchy,

Požadavek: Vyhodnotit, zda je navržené řešení s touto koncepcí v souladu.

3.4 Adaptační a mitigační strategie města Olomouce

Tento strategický dokument podporuje adaptaci města na změnu klimatu prostřednictvím

- rozvoje zelené infrastruktury,
- snižování efektu tepelného ostrova,
- zadržování vody,
- ochrany vzrostlé zeleně.

Požadavek: Odůvodnění návrhu neprokazuje, že navržené řešení bylo z těchto hledisek posouzeno.

3.5 Strategický plán rozvoje statutárního města Olomouce na období 2024–2030

Strategický plán dlouhodobě podporuje

- kvalitní život obyvatel,
- udržitelné formy dopravy,
- kvalitní veřejný prostor,
- ochranu životního prostředí.

Požadavek: Vyhodnocení souladu návrhu změny regulačního plánu se Strategickým plánem města.

Zpracování regulačního plánu nemůže ignorovat přijaté strategické dokumenty města. Územní plánování nemůže stát mimo či nad schválené strategické plány daného území.

4. Nedostatečná regulace podílu zeleně v ploše OV6

Pro pozemky OV6 je nízká a vzrostlá veřejná zeleň uvedena pouze jako přípustné využití. Současně je v bodě 4.5.6 písm. e) výslovně uvedeno, že se plošná a prostorová regulace pozemku nestanovuje. Návrh tedy neurčuje:

- minimální podíl zeleně,
- minimální podíl rostlého terénu,
- počet stromů,
- minimální rozsah nezpevněných a propustných ploch,
- požadavek na zelenou střechu,
- omezení maximální zastavěnosti pozemku.

Pouhé zařazení zeleně mezi přípustné využití nezaručuje, že bude skutečně realizována v dostatečném rozsahu. Hlavním využitím pozemku OV6 jsou naopak pozemky staveb občanského vybavení a hromadných garáží.

Navrhovaná úprava:

Doplnit pro OV6 například tyto závazné podmínky:

- Minimální podíl biologicky aktivních ploch na pozemku OV6 bude činit alespoň 25 % jeho výměry, z toho nejméně 15 % bude tvořeno zelení na rostlém terénu.
- Na pozemku a v bezprostředně navazujícím veřejném prostranství bude vysazen nejméně jeden vzrostlý strom na každé 3-4 venkovní parkovací stání.
- Přesnou procentní hodnotu by měl pořizovatel doložit urbanistickým a krajinářským posouzením. Podstatné je, aby nebylo ponecháno pouze neurčité konstatování, že zeleň je „přípustná“.

5. Chybí závazný požadavek na zelenou střechu stavby A6

Stavba A6 má mít nejméně tři nadzemní podlaží, výšku atiky až 13 m a lokální dominantu až 17 m. Půjde tedy o objemově významnou stavbu s rozsáhlejší střešní plochou. Návrh však nestanoví zelenou střechu ani jinou vegetační kompenzaci zastavěné plochy.

Navrhovaná úprava:

Nejméně 80 % technicky využitelné plochy střech stavby A6 musí být řešeno jako vegetační střecha. Vegetační střecha musí být navržena v návaznosti na systém zadržování a využívání srážkových vod.

Taková podmínka by omezila přehřívání, zpomalila odtok vody a alespoň částečně nahradila ekologické funkce zastavěné plochy.

6. Hospodaření se srážkovými vodami je formulováno nedostatečně

Návrh uvádí, že srážkové vody ze stavby A6 budou zadržovány v objektech pro zadržování dešťové vody a případně mohou být využívány k zalévání zelených ploch. Zadržování je tedy požadováno, ale využívání vody je pouze možností. Není stanoveno:

- přednostní vsakování v místě,
- objem retenčních zařízení,
- maximální povolený odtok,
- povinnost využívat vodu k závlaze,
- využívání propustných nebo polopropustných povrchů,
- řešení přívalových srážek.

Navrhovaná úprava:

Srážkové vody budou v maximální možné míře zadržovány a využívány v místě jejich dopadu, zejména pro závlahu zeleně. Přímé odvádění srážkových vod do kanalizace je přípustné pouze v nezbytném rozsahu po vyčerpání možností jejich akumulace, využití a bezpečného vsakování.

Parkovací stání, pěší plochy a další zpevněné plochy budou, dovolují-li to provozní a hydrogeologické podmínky, provedeny z vodopropustných nebo částečně propustných povrchů. Návrh stavby musí prokázat dostatečnou retenční kapacitu i pro intenzivní přívalové srážky.

7. Ochrana zeleně

Kapitola F požaduje zachovat stávající esteticky a funkčně kvalitní vzrostlou zeleň „v maximální míře“. Při parkování se má rovněž „v maximální míře“ zachovat vzrostlá zeleň a při nezbytném kácení zajistit náhradní výsadbu.

Tyto zásady jsou pozitivní, ale neřeší:

- kdo a podle jakých kritérií určí kvalitu dřeviny,
- v jakém rozsahu se provede náhradní výsadba,
- zda má být náhrada provedena přímo v dotčeném území,
- jaká má být minimální velikost vysazovaných stromů,
- jak bude zajištěn jejich dlouhodobý růst a dostatečný kořenový prostor.

Navrhovaná úprava:

Před povolením stavebních úprav a kácení bude zpracován dendrologický průzkum a plán ochrany dřevin. Kácení vzrostlých stromů bude přípustné pouze tehdy, nelze-li stavbu nebo dopravní řešení při přiměřených nákladech upravit tak, aby byly zachovány.

Náhradní výsadba bude přednostně provedena v řešeném území RP-23 a bude odpovídat nejméně ekologické, mikroklimatické a kompoziční hodnotě odstraňovaných dřevin.

8. Plochy K dotčeného území

Pozemky veřejných prostranství – komunikace K umožňují vozidlové komunikace, parkování, manipulační plochy, chodníky, cyklostezky a další zpevněná prostranství. Zeleň je sice součástí hlavního využití, ale bez stanovení jejího minimálního rozsahu.

Jediným konkrétním požadavkem je, že při realizaci parkovacích stání má být nejméně 10 % rozlohy vymezené parkovací plochy určeno pro vzrostlou zeleň.

Deset procent může být zvláště u rozsáhlejších parkovacích a dopravních ploch nedostatečné a samo o sobě nezaručuje zdravý růst stromů.

Navrhovaná úprava:

Parkovací pásy musí být členěny souvislými výsadbovými plochami tak, aby na každých nejvýše 3-4 parkovacích stání připadal nejméně jeden strom s dostatečným prokořenitelným prostorem.

Minimální podíl výsadbových a vsakovacích ploch v rámci nových nebo přestavovaných parkovacích ploch bude činit alespoň 25 %, příp. uvést v souladu s principy modrozelené infrastruktury.

9. Není dostatečně vyhodnocen dopad hromadných garáží a občanského vybavení

Odůvodnění návrhu převážně konstatuje, že stavba A6 zlepší veřejný prostor a nahradí nevhodné řadové garáže. Ovšem nový objekt může přinést:

- vyšší počet jízd,
- koncentrovaný vjezd a výjezd vozidel,
- hluk a emise v blízkosti bydlení,
- zásobování komerčního parteru,
- světelné emise,
- zastínění,
- zesílení efektu tepelného ostrova.

Samotné obecné konstatování, že nepřípustné je využití vyvolávající „zvýšené nároky na dopravní obsluhu“, je navíc v určitém napětí s hlavním využitím stavby jako hromadné garáže.

Navrhovaná úprava:

Kapacita hromadných garáží, umístění vjezdů, zásobování a provoz komerčního parteru musí být ověřeny dopravní a hlukovou studií, která posoudí také kumulativní vlivy na přilehlé obytné domy v ulici Rumunské, Norské a přilehlých ulicích RP-23.

Vjezdy, výjezdy, vzduchotechnika a zásobování musí být umístěny a technicky řešeny tak, aby byly minimalizovány negativní vlivy na obytné prostředí.

10. Plocha OV6 není výslovně zařazena mezi prvky zelené infrastruktury

Návrh označuje jako nosné prvky zelené infrastruktury pouze parkovou zeleň PZ a jako doplňkové prvky obytnou zeleň OZ. Plochy K a OV6, ve kterých má rovněž vznikat veřejná a liniová zeleň, mezi prvky zelené infrastruktury výslovně nezařazuje.

To může vést k tomu, že zeleň v okolí nové stavby bude vnímána jen jako doprovodný nebo estetický prvek, nikoli jako funkční součást souvislého systému.

Navrhovaná úprava:

Součástí zelené infrastruktury jsou rovněž liniová zeleň podél ulic Pražské a Rumunské, výsadbové a vsakovací plochy v pozemcích K a veřejná zeleň na pozemku OV6. Tyto prvky musí být vzájemně prostorově a funkčně propojeny.

11. Požadavek na omezení dopravního napojení objektu A6 a ochranu obytného charakteru sídliště

Navrhují doplnit regulační plán tak, aby objekt A6 v ploše OV6 nebyl navržen jako parkovací objekt s nadmístní funkcí ani jako zařízení sloužící pro zachycení dopravy z ulice Pražská nebo z širšího území města.

Objekt by měl sloužit výhradně k zajištění parkovacích potřeb obyvatel sídliště Norská, případně návštěvníků místních služeb, a nesmí vytvářet novou cílovou dopravní destinaci přivádějící další automobilovou dopravu do stabilizovaného obytného území.

Odůvodnění

Ulice Pražská představuje významnou městskou komunikaci s vysokou intenzitou dopravy.

Navržené řešení nesmí vytvářet předpoklady pro:

- zvyšování intenzity automobilové dopravy ve vnitřní části sídliště,
- využívání objektu řidiči příjezdějícími z jiných částí města,
- vznik přestupního parkoviště typu Park & Ride nebo obdobné parkovací funkce,
- využívání objektu zaměstnanci okolních administrativních nebo komerčních areálů,
- komerční provoz parkovacího objektu bez vazby na potřeby místních obyvatel.

Takové využití by bylo v rozporu s charakterem stabilizovaného obytného území a vedlo by ke zvýšení dopravní zátěže, hluku, emisí a zhoršení kvality bydlení.

Současně není v odůvodnění regulačního plánu doloženo, že byly tyto dopady vyhodnoceny.

Navrhovaná úprava:

Navrhují doplnit do podmínek pro plochu OV6 například následující ustanovení:

Objekt nesmí být navržen ani provozován jako parkovací zařízení nadmístního významu nebo zařízení sloužící k zachycení dopravy z ulice Pražská nebo z širšího území města.

Dopravní řešení musí minimalizovat tranzitní automobilovou dopravu v obytném území a nesmí vytvářet nové dopravní vazby, které by vedly ke zvýšení dopravní zátěže sídliště.

Připomínka není zohledněna.

Odůvodnění:

Obsah připomínky je ve většině bodů mimo obsah a podrobnost regulačního plánu. K relevantním bodům konkrétně:

Ad 1.

Postup pořizování Změny č. I probíhal v souladu s požadavky dle zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, a v souladu se zákonem 500/2004 Sb., správní řád. Případné další zapojení veřejnosti je mimo kompetence vymezené pořizovateli. Nad rámec požadavků zákona byl návrh Změny č. I představen komisi městské části č. 12 Olomouc – Neředín. Řešení, které je předmětem Změny č. I RP-23, bylo navrženo a prověřeno evidovanou územní studií Rumunská – Pražská, zpracované ateliérem gogolák + grasse, s.r.o. v roce 2020. Z tohoto důvodu není prověřováno variantní řešení.

Ad 2. a 3.

Změna je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací (viz odůvodnění Změny, kap. D), včetně cílů a úkolů územního plánování (viz odůvodnění Změny, kap. B). Z hlediska adaptace a požadavků na veřejná prostranství jsou městem Olomouc uplatňovány Koncepce veřejných prostranství města, Hospodaření se srážkovými vodami – modrozelená infrastruktura a Koncepce vodního hospodářství města Olomouce, dále Plán udržitelné mobility, Adaptační a mitigační strategie města Olomouce a Strategický plán rozvoje statutárního města Olomouce.

Vztah mezi strategickými dokumenty města a územně plánovací dokumentací je zásadní pro fungování a koordinovaný rozvoj každé obce. Lze jej vyjádřit jako vzájemný synergický vztah, kde strategické dokumenty určují „co, proč a kdy“ chce město rozvíjet, a územně plánovací dokumentace stanovuje „kde a za jakých podmínek“ je to možné.

Strategické dokumenty představují jeden ze základních podkladů pro návrh územně plánovací dokumentace, respektive jejích změn, územně plánovací dokumentace naopak stanovuje limity. Z připomínky není zřejmé, zda a které konkrétní podmínky změny jsou dle podatele se zmíněnými strategickými dokumenty v nesouladu. Ani pak by se ovšem nejednalo o vadu územně plánovací dokumentace, neboť právě ta určuje, kde, a za jakých podmínek lze záměry obce „zhmotnit“. Územně plánovací dokumentace navíc ze své podstaty (zakotvené ve stavebním zákoně) reguluje výhradně prostorové uspořádání a funkční využití území (tzv. hmotný/fyzický rozvoj). Vše, co přesahuje tento rámec (neúzemní / neprostorové aspekty rozvoje, tedy provozní, organizační, socioekonomické a „soft“ záležitosti) spadají do jiné působnosti samosprávy.

Návrh objektu A6 představuje komplexní řešení jak z hlediska urbanismu, vytváření příznivého životního prostředí, tak nakládání s dešťovými vodami a požadavky na modrozelenou infrastrukturu (podrobně viz např. odůvodnění připomínky č. 1) a kultivaci a rozvoj veřejných prostranství (př. komplexní přestavba ulice Rumunská včetně prostranství přilehlých k objektu A6). Je tedy také principiálně a v odpovídající podrobnosti v souladu s podatelem uváděnými dokumenty (viz odůvodnění Změny, kapitola F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty).

Kapacity objektu A6 min. 150 parkovacích stání vychází zejména z náhrady kapacity stávajících řadových garáží. V místě návrhu objektu A6 se v současnosti nachází zeleň téměř výhradně bezprostředně podél ulice Rumunské. Hlavní část plochy je tvořena zastavěnou plochou garáží a jejich manipulačními plochami. Pozemky garáží v ostatních částech lokality jsou Změnou převážně určeny pro plochy veřejné zeleně. Stávající zeleň je tedy zachována a její plocha rozšířena o pozemky garáží určených k demolici.

Od vymezených tras chodníků a uspořádání parkovacích a odstavných stání, vyznačených ve výkrese č. I.B.2. Výkres koncepce dopravy se lze odchýlit při zachování navržené koncepce (viz odst. D.1.3. výroku), tedy například ve prospěch zeleně, která je v plochách veřejných prostranstvím uvedena mimo jiné jako hlavní využití.

V rámci komplexní přestavby ulice Rumunská je počítáno s řešením pohybu cyklistů, jakožto udržitelné formy dopravy, v souladu s ÚP.

Ad 4.

Konkrétní stavebně technické řešení (včetně specifikace způsobu nakládání s dešťovými vodami), přesné rozměry objektu, funkční náplň a dopravní napojení objektu A6 budou předmětem navazující dokumentace. RP vymezuje maximální zastavěnou plochu na základě prověření územní studií, tedy s tím, že i v případě zastavění celé plochy (plocha nemusí být využita ze 100 %, maximální zastavěnost objektem A6 je dána vymezením stavební hranicí, která je současně totožná s plochou OV6) je zachován dostatečný podíl zeleně v území. Stanovení minimálního podílu zeleně v této ploše by tedy bylo neúčelné a nelogické – RP díky své podrobnosti vymezuje jak plochu pro zástavbu, tak plochu určenou pro zeleň.

Ad 5.

Stanovené podmínky pro vymezení a využití pozemků a umístění a prostorové uspořádání staveb směřují k výrazné intenzifikaci parkovacích kapacit jejich soustředěním do jednoho místa, což vede mimo jiné k výrazné redukci zpevněných a zastavěných ploch oproti současnému stavu, ve prospěch zeleně. Z tohoto důvodu není pro objekt A6 podmínka vegetační střechy stanovena – její realizaci nicméně podmínky RP nijak nevylučují.

Ad 6.

Podmínky pro hospodaření s dešťovými vodami jsou závazně stanoveny mimo jiné v zákoně č. 283/2021 Sb., stavební zákon, dále v zákoně č. 254/2001 Sb., vodní zákon a prováděcích vyhláškách, a v Územním plánu Olomouc jakožto nadřazené územně plánovací dokumentaci. Podatelem požadované přejímání těchto obecných podmínek do regulačního plánu tedy nedává smysl, další požadavky (např. objem retenčních nádrží) jsou naopak zcela mimo jeho podrobnost.

Ad 7.

Ochrana stávající zeleně je mimo jiné předmětem zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. V kap. 5 Koncepce zeleně je pak mimo jiné uveden požadavek na zachování stávající vzrostlé zeleně v co nejvyšší míře, na zajištění náhradní výsadby v případě kácení apod. Ostatní požadavky uvedené v připomínce jsou mimo podrobnost regulačního plánu. Stav zeleně může být v době přípravy záměru, a tedy stanovování náhradních výsadeb apod., zcela odlišný od stavu v době pořízení Změny RP.

Ad 8.

ÚP Olomouc pro veřejná prostranství systémově nestanovuje minimální podíl zeleně. Při návrhu a úpravách jsou městem Olomouc uplatňovány podatelem uvedené koncepce a strategické dokumenty. Regulační podmínky RP jsou nastaveny tak, aby bylo umožněno jejich uplatňování v přiměřené míře (dle možností lokality) a v aktuální podobě, bez nutnosti pořizovat změnu RP např. kvůli nezbytným úpravám (omezení skutečným vedení přeložek sítí apod.). Od vymezených tras chodníků a uspořádání parkovacích a odstavných stání, vyznačených ve výkrese č. I.B.2. Výkres koncepce dopravy se lze odchýlit při zachování navržené koncepce (viz odst. D.1.3. výroku), tedy například ve prospěch zeleně, která je v plochách veřejných prostranstvím uvedena mimo jiné jako hlavní využití. Z tohoto důvodu není stanoven obecně minimální procentuální podíl zeleně pro plochy veřejných prostranstvím (K). Požadavek na zajištění min. 10 % rozlohy vymezené parkovací plochy parkoviště pro vzrostlou zeleň v parkovacím pásu nebo na bezprostředně přilehlých plochách při realizaci parkovacích stání podél komunikací nevylučuje realizaci většího podílu zeleně.

Ad 9.

V místě navrhovaného objektu při ulici Rumunská se nyní nachází 80 ze 109 stávajících řadových garáží, tedy více než 70 %. Obsluha garáží je tedy již nyní koncentrovaná do ulice Rumunská a nejedná se proto o zásadní změnu tras dopravní obsluhy. Navýšení kapacity parkovacích stání realizací objektu A6 není v kontextu zvýšení dopravní zátěže a intenzity dopravy zásadní změnou. Požadované posouzení vlivů (hluk, světelné emise, zastínění,...) je možné až v případě konkrétního záměru, ve vazbě na jeho konkrétní funkční náplň a stavebně technické řešení.

Ad 10.

Plocha OV6 je totožná s maximální zastavitelnou plochou objektu A6. Pozemky veřejných prostranství jsou primárně určeny jak pro obsluhu území a staveb, tak pro veřejnou zeleň – viz bod 4.2. textu výroku. Vymezení stavebního objektu jako prvku zelené infrastruktury, stejně jako ploch veřejných prostranství by tedy bylo nelogické. Význam liniové zeleně je uveden v kapitole 5. Koncepce zeleně. Liniová zeď není v ulici Rumunská předepsána, nicméně podmínky RP ji nevylučují. V souladu s požadavky ÚP je navržena podél ulice Pražská.

Ad 11.

Objekt A6 není RP navržen s nadmístní funkcí, ale zejména z důvodu navýšení kapacity parkovacích stání v lokalitě sídliště Norská (náhrada stávajících řadových garáží a pro rezidenty sídliště). Funkce objektu P+R není stanovena a jeho stanovená min. kapacita parkovacích stání s ní nepočítá. Napojení objektu A6 je v dokumentaci navrženo z ulice Rumunská. Funkční využití, které by vyvolávalo zvýšené nároky na dopravní obsluhu, je pro objekt A6 (kap. 3.1.6. výroku) uvedeno jako nepřípustné.

95. 1 fyzická osoba

(č.j. SMOL/330638/2026, v rámci veřejného projednání)

Připomínka se týká bloku garáží při ulici Rumunská (jižní strana) včetně pozemku s garáží v mém vlastnictví [parc, č. st. 749, v katastrálním území Neředín, jehož součástí je stavba garáže (bez č. popisného/ evidenčního)]. Pozemek je návrhem změny č. I dotčen návrhem změny využití a garáž zařazena mezi "stavby navržené k demolicí (G)". Blok garáží tvoří spolu s obslužnými komunikacemi funkční celek (včetně např. dodávek elektrické energie), dílčí bloky jsou propojeny i konstrukčně (nosné konstrukce, střechy, okapy, ...), mého vlastnického práva se tak dotýká právní režim celého bloku garáží při jižní straně ulice Rumunská, Připomínku podávám z důvodu nemožnosti podat námítku k ochraně vlastnického práva v důsledku vyloučení obecné úpravy řízení o vydání opatření obecné povahy (§ 172 odst. 5 správního řádu) zvláštní úpravou v novém stavebním zákoně (§ 97 odst. 4 zákona Č. 283/2021 Sb.). Tuto úpravu považuji za rozpornou s ústavním požadavkem respektu a ochrany vlastnického práva,

Jako vlastník výše uvedené nemovitosti žádám, aby byla zachována dosavadní regulace území bloku garáží (D) včetně obslužných komunikací v režimu dopravní infrastruktury (P), jak jsou uvedeny v platném regulačním plánu RP-23 Sídliště Norská.

Změna funkčního využití dotčených ploch a odstranění garáží v důsledku změny regulačního plánu nejsou ani s ohledem na deklarované cíle změny RP důvodné, nejsou pro dosažení těchto cílů nezbytné a nejsou tak proporcionálním zásahem do vlastnického práva majitelů dotčených pozemků a objektů.

Deklarované cíle samy o sobě mohou být zajímavé a snad i přínosné, nemohou však být pro-
sazovány bez dalšího na úkor soukromých vlastníků. Jakkoliv regulační plán (a tedy ani jeho

změna) neznamená zbavení vlastnického práva, má bezprostřední a přímý vliv na obsah tohoto ústavně garantovaného práva (čl. 11 Listiny základních práva svobod). Především bezprostředně zasahuje tržní hodnotu nemovitosti, s ohledem na znemožnění budoucích oprav a úprav zasahuje též právo užívací.

Potřebuje-li město Olomouc pro své cíle pozemky a stavby jiných osob, má s nimi otevřeně, korektně a včas jednat, a to jak v procesu přípravy územně plánovací dokumentace, tak v rovině vlastnické. Nikoliv, jak se stalo v procesu přijímání této změny, jen zcela formálně a způsobem co nejvíce znesnadňujícím reálnou participaci (způsoby (ne)zveřejňování dokumentů, načasování veřejného projednání a lhůty pro podávání připomínek na počátek letního prázdninového období včetně státních svátků, ...), Případná pozdější jednání (počítá-li se s nimi vůbec) budou změnou územně plánovací regulace podstatně ovlivněna a jejich výsledek fakticky předurčen.

Konkrétně:

Změna využití pozemku bloku garáží a jejich demolice či jiné vynucené odstranění především není potřebné, natož nezbytné z hlediska deklarovaného obecného cíle změny regulačního plánu, jakéhosi "vyčištění", kultivace a zklidnění území sídliště Norská. Blok garáží při jižní straně ulice Rumunská nijak nenarušuje celistvost, přehlednost, funkčnost ani další "kvality" či vlastnosti veřejného prostoru sídliště Norská. Leží zcela na jeho okraji při stávající pozemní komunikaci, která dosud tvoří jeho hranici. To se podstatně nezmění ani po účelovém rozšíření území dotčeného regulačním plánem o plochu mezi ulicemi Rumunská a Pražská, a to i s ohledem na její plánované využití.

Změna využití pozemku bloku garáží a jejich demolice či jiné vynucené odstranění nejsou potřebné, natož nezbytné, ani pro záměr umístění objektu parkování A6 v prostoru mezi ulicemi Pražskou a Rumunskou. Objekt A6 má vzniknout na jiné, prostorově oddělené ploše; garáže mimo tuto plochu mu nijak nebrání. Navíc se (podle informace údajně sdělené na veřejném projednání) jedná o dlouhodobý výhled, zatímco dopady do vlastnického práva majitelů garáží a jejich právní jistoty jsou bezprostřední. O rovnocennou náhradu se tak nejedná ani vlastnický, ani funkčně, ani časově.

Požadované zachování dosavadní regulace území bloku garáží včetně obslužných komunikací nejsou ani překážkou zajištění souladu regulačního plánu s územním plánem města Olomouce a další nadřazené územně plánovací dokumentace, jakož i cílů a úkolů územního plánování. Územní plán města Olomouce v platném znění připouští existenci těchto staveb v dotčené ploše (SU. 16-105), Ani nadřazené územně plánovací dokumentace s ohledem na své měřítko a obecnost žádnou takovou věcnou změnu nevyžadují.

Změna regulačního plánu přiznaně zhoršuje parkovací bilanci v dotčeném území. O to překvapivěji se tyto změny dějí na úkor vlastnického práva osob, které (na rozdíl od ostatních obyvatel) vynaložily úsilí a značné finanční prostředky pro řešení problému parkování svých vozidel na své náklady, a nikoliv na úkor veřejných prostranství. Stávající garáže naopak přispívají k řešení tzv. dopravy v klidu, které je nepochybně rovněž veřejným zájmem v území. Změna využití plochy bloku garáží plochou zeleně není odůvodnitelná ani nedostatkem vegetace (zeleně), té je v místě objektivně dostatek.

Shrnutí:

Deklarované cíle změny regulačního plánu jsou dosažitelné i při zachování stávajících funkčních garáží, včetně bloku garáží při jižní straně ulice Rumunská, jehož součástí je pozemek s garážemi v mém vlastnictví. Vyhověním mému požadavku zachování dosavadní regulace území bloku garáží včetně obslužných komunikací, jak jsou uvedeny v platném regulačním plánu RP-23 Sídlíště Norská, nedojde k žádnému významnému ohrožení naplnění

těchto cílů ani zamýšlené urbanistické koncepce lokality. Oproti návrhu změny pak bude respektován zákonný a ústavní požadavek nezbytnosti a přiměřenosti zásahů veřejné moci do vlastnických práv.

Obsah připomínky včetně odůvodnění je obsahově shodný s připomínkou č. 85.

Připomínka je zohledněna částečně.

Odůvodnění:

Do výroku byla doplněna etapizace/podmínka podmiňující bourání garáží mimo plochu SU.16-222 dle ÚP nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě.

Každá územně plánovací dokumentace představuje určitý zásah do vlastnického práva majitelů pozemků a staveb v řešeném území, když v něm stanovuje podmínky využití a prostorového uspořádání. Ústavní soud tento zásah považuje za legitimní a nutný pro fungování společnosti, pokud splňuje stanovené limity. V souladu s §38, odst. 1, zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, je cílem územního plánování mimo jiné soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho funkčního a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Vymezení stávajících řadových garáží jako staveb určených k demolici společně s návrhem nového objektu občanského vybavení se stanovenou minimální kapacitou parkovacích stání A6 sleduje veřejný zájem na zachování a rozvíjení kvality vystavěného prostředí a jeho hodnot.

Předmětem Změny č. I regulačního plánu RP-23 je v souladu se stavebním zákonem rozvoj hodnoty urbanistického celku sídliště Norská, které představuje první poválečnou sídlištní zástavbu s hodnotnými veřejnými prostranstvími a parkově upravenými prostranstvími mezi obytnými domy. Hlavní hodnotou sídliště je jeho urbanistická kompozice představující přechod od intenzivní městské zástavby strukturou nízkopodlažních bytových domů otevírající se do krajiny, jakkoli dnes již zastavěné. Jednotlivé bloky řadových garáží byly do této jasné struktury vloženy dodatečně (viz odůvodnění připomínky č. 1) a vzhledem k jejich konstrukci a provedení se nejednalo o zamýšlenou integrální součást sídliště. Stavby jsou bez základů, jednoduché konstrukce a bez detailů odpovídajících provedení vlastních bytových domů (např. zaoblené balkony s typickým zábradlím, vlasy nad vchody,...). Nejen vlivem doby vzniku také nesplňují současné požadavky např. na způsob nakládání s dešťovými vodami a jejich vlastní existence je problematická. Řadové garáže představují svými vysokými nároky na zastavěné a zpevněné plochy extenzivní a nevhodný způsob využití území. Proto platný ÚP Olomouc realizaci nových řadových garáží v plochách smíšených obytných nepřipouští (ani na místě garáže zaniklé, např. po požáru) a stávající řadové garáže jsou nahlíženy jako stavby, jež nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Jejich možné stavební úpravy jsou zásadně omezené (viz. dále). Cílem Změny č. I je vytvoření možnosti pro očištění struktury od dostaveb, které jdou proti jejím hodnotám, při současném řešení narůstajícího tlaku na parkovací stání ze strany obyvatel lokality, návrhem nového objektu A6 nahrazujícího kapacitu stávajících řadových garáží včetně deficitu 30 stání, který vyplývá z platného RP. Navrhovaný objekt A6 představuje koncepční řešení v souladu s požadavky na hospodárné využití území, nakládání s dešťovými vodami atd., který svým objemem dotvoří urbanistický koncept sídliště (regulacemi stanovený maximální objem stavby vychází ze stávajících bloků bytových domů sídliště) a současně odcloní dopravně vytíženou ulici Pražskou od rezidenčních ploch (včetně tramvajové trati, se kterou ÚP počítá

pro obsluhu rozvojových území Pražská – východ). Ačkoli demolice konkrétní garáže podatele není pro případnou realizaci objektu A6 nezbytná, v rámci rozvoje hodnot struktury a prostanství sídliště se jedná o uplatnění jednotné koncepce. Tzn. ke stejnému typu staveb se přistupuje stejným způsobem. Postupné očištění struktury od dodatečných dostaveb bez definované urbanistické a architektonické hodnoty, která by opravňovala jejich zachování jakožto cenné součásti sídliště a obstála tak v porovnání proporcionality zásahu, má za cíl zvýšení kvality prostředí a pohody bydlení (např. vyloučení možnosti využívání prostorů bezdomovci nebo jiným problémovým způsobem). Pro dosažení cíle změny je žádoucí postupné odstranění všech stávajících řadových garáží v lokalitě.

Změna č. I zařazení řadových garáží jako staveb určených k demolici ani vlastní navrhovaný objekt A6 nevymezuje jako veřejně prospěšné stavby, pro které by bylo možné práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Existence vlastnictví ke garážím tedy není dotčena a způsob nakládání s nimi závisí stále pouze na vůli samotného vlastníka. Stávající užívání objektu po dobu jeho životnosti není vyloučeno. Předmětem návrhu je řešení parkovacích kapacit. Z tohoto důvodu je uvažováno s možností využívání stávajícího řešení tzv. „na dožití“ při zajištění jasně formulovaného záměru umožňujícího postupnou transformaci území do cílového stavu v souladu s minimalizací zásahu do soukromého vlastnictví. Minimalizace zásahu do vlastnických práv je zajištěna právě možností stavby dále užívat při současné prevenci jejich přestaveb a změn užívání, které by současný stav fixovaly na další řadu let bez přínosu ke kvalitě bydlení a veřejného prostoru. Případné stanovování náhrady za změny v území je např. řešeno z hlediska zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, v §133 a násl., přičemž se nejedná o jedinou možnost. Současně toto není předmětem vlastní územně plánovací dokumentace. Do dokumentace vložená podmínka bourání garáží (v případě garáže uvedené podatelem) nezhoršením celkové bilance parkovacích stání v lokalitě mimo jiné znamená zachování této garáže prakticky do doby případné realizace objektu A6 a tedy i možnost jednání o náhradě v objektu A6 a její formě. Jakou formou a zda takové jednání proběhne je závislé mimo jiné i na vůli vlastníka garáže a jeho prioritách v době těchto jednání, které nelze v tuto chvíli předjímat (tedy co představuje pro konkrétního vlastníka právní jistota a rovnocennost náhrady, které se mohou v průběhu času měnit). Stanovování, srovnávání či odhadování tržní hodnoty nebo její změny u pozemků či nemovitostí obecně není předmětem územně plánovací dokumentace.

Postup pořizování Změny č. I probíhal v souladu s požadavky dle zákona 283/2021 Sb., stavební zákon, a v souladu se zákonem 500/2004 Sb., správní řád. Případné další zapojení veřejnosti je mimo kompetence vymezené pořizovateli.

Z hlediska využití dle Územního plánu Olomouc ve znění Změny č. X/2A vydané zastupitelstvem města Olomouce dne 8. 6. 2026 jsou řadové garáže uvedeny v plochách smíšených obytných všeobecných pouze jako podmíněně přípustný způsob využití: *dočasně přípustné stávající jednotlivé nebo řadové garáže na dobu 6 let – v plochách označených v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) jako „garáž“*. Žádná z ploch řešených RP-23 včetně rozšíření v rámci Změny č. I zpřesnění podmínek využití „garáž“ dle platného ÚP nemá, tedy ani plocha SU.16-105. Stávající řadové garáže jsou tedy v celém území RP objekty, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Je proto se třeba řídit čl. 80, odst. 6 ÚP Olomouc:

„U dokončených staveb, které nejsou v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití, při zachování stávajícího využití, jsou přípustné stavební úpravy, přístavby nezbytně nutné pro zajištění provozu staveb (venkovní výtahy, rampy a schodiště, zádveří, kryté vstupy, balkony, lodžie) a nástavby v částech nesouvisejících přímo s veřejným prostranstvím

nepřekračující stanovenou max. výšku a nemající zásadní vliv na změnu v území, to vše po prokázání, že řešení záměru, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s charakterem území, se základní koncepcí ochrany a rozvoje hodnot města (část dva, oddíl II.) a koncepcí rozvoje lokalit (část dva, oddíl III.), nemá negativní vliv na pohodu bydlení, na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a jeho řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území.“. Vypuštění hlavního využití „stávající řadové garáže“ proto bylo v rámci uvedení do souladu s nadřazenou UPD (platným ÚP Olomouc), z hlediska jednoznačné srozumitelnosti žádoucí. Stavbu nových řadových garáží ani v místě případně zaniklých ÚP Olomouc neumožňuje.

Navrhovaný objekt A6 bilanci parkovacích stání v lokalitě zlepšuje. Výše uvedené snížení počtu odstavných stání o cca 30 se vztahuje k rozdílu mezi počtem stání v době projednávání RP v roce 2019 a po realizaci opatření dle platného znění RP (tedy před Změnou č. I). Vlastní Změna č. I RP-23 vůči platnému RP tento rozdíl saturuje a celkový počet stání v rozšířeném území zvyšuje. V celé rozšířené lokalitě vůči platnému RP a stávajícímu stavu ulice Rumunská návrh změny ruší celkem 133 stání (109 garáží + 6 kolmých stání ve spojnici Norská – Generála Píky + cca 18 stávajících podélných stání v ulici Rumunská) a navrhuje celkem 182 stání (min. 150 v objektu A6 + 3 kolmá stání u komunikace spojnky Norská – Generála Píky + 29 podélných stání v ulici Rumunská). Oproti platnému RP tedy Změnou č. I dochází k potenciálnímu navýšení parkovací kapacity o cca 50 stání, přičemž kapacita objektu A6 je stanovena jako minimální a může být tedy navržena vyšší.

Tvrzení ohledně řešení problému parkování svých vozidel na své náklady, a nikoliv na úkor veřejných prostranství, pomíjí množství veřejných prostranství, které jsou pro obsluhu každé soukromé řadové garáže potřeba (viz balance v odůvodnění připomínky č.1) a jejich možnost využívání mimo omezený okruh vlastníků garáží je touto účelovostí znehodnocena. V konkrétním případě garáže parc. č. 749 se jedná např. o dlážděný sjezd vedoucí přes chodník a travnatý pás podél ulice Rumunská a zpevněnou plochu před samotnou garáží, tedy celkově více než dvojnásobek plochy zastavěné garáží.

Pozemky stávajících garáží jsou pak zařazeny k logicky navazujícímu funkčnímu využití. V případě garáží v ploše SU.16-105 při ulici Rumunská tedy k pozemkům obytné zeleně, čímž mimo jiné dojde k lepšímu zpřístupnění plochy z ulice Rumunská a tedy její využitelnosti k širšímu spektru aktivit obyvatel sídliště. Primárním kritériem pro zařazení do funkční plochy tedy není celkové množství zeleně v lokalitě, nýbrž poloha pozemku vůči stávajícím zachovávaným plochám. Svojí koncepcí řadové garáže nemohou přispívat ke kvalitě veřejného prostranství. Jedná se o z podstaty přízemní utilitární stavby tvořené vlastními obvodovými stěnami a řadou garážových vrat. Navazující prostor je pak tvořen zpevněnými příjezdy a sjezdy, což je v rozporu s požadavky na kvalitní veřejná prostranství (viz např. územní studie Konceptce veřejných prostranství ve městě Olomouci, která je mimo jiné také jedním z podkladů pro rozhodování).

To nic nemění na tom, že zeleň je jednou z nejdůležitějších složek ovlivňujících kvalitu životního prostředí a bydlení, a jakékoliv zvýšení zastoupení zeleně v území (zde navíc zcela v souladu s původní urbanistickou koncepcí sídliště, kdy na místě garáží byla původně zeleň) je zcela v souladu s požadavky na adaptaci měnícímu se klimatu a s principy modrozelené infrastruktury.

Územně plánovací dokumentace, tedy i regulační plán včetně Změny č. I, usiluje o dosažení souladu veřejných a soukromých zájmů pro racionální a vyvážený rozvoj území.

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

Posouzení souladu Změny č. I Regulačního plánu s jednotným standardem je prokázáno přiloženým protokolem kontroly z validačního nástroje.

Protokol pro předaný balíček: DRP_500496_23_Z1

Zadané parametry pro kontrolu

Požadovaný typ kontroly: Úplná
Zadaný druh dokumentu: Regulační plán (DRP)
Zadaný způsob projednání: Změna
Zadaná etapa pořizování: Vydání

Údaje zjištěné z dokumentu

Druh dokumentu: Regulační plán (DRP)
Pořadové číslo změny: 1
Pořadové číslo RP: 23
Způsob projednání: Změna
Etapa pořizování: Vydání
Kód obce: 500496
Formát vstupních údajů: GIS

Sumarizace kontrol

Výsledek kontrol: Bez chyb, s varováními
Výsledek importu: Bez importu do NGÚP
Začátek: 26.08.2026 12:22:05
Konec: 26.08.2026 12:24:19

Detaily kontrol

• Kontrola struktury a názvů souborů

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1041	Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1042	Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.
Informace	1043	Kontrola přítomnosti nepovinných souborů proběhla bez chyb a varování.
Informace	1044	Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.
Informace	1045	Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.
Informace	1046	Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.

• Kontrola metadat

file:///C:/ArcGIS-projekty/Olomouc_RP-23_Norska_z1_V/KONTROLA/DRP_50049... 26.08.2026

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	1077	Kontrola vůči RÚIAN byla úspěšná.
Informace	1070	Umístění a název metadatového souboru je v souladu s Vyhláškou.
Informace	1071	Metadatový soubor je v souladu s XSD schématem.
Informace	1072	Aplikační kontrola hodnot metadatových atributů proběhla bez chyb.
Informace	1073	Kontrola přítomnosti vektorových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1074	Kontrola přítomnosti textových souborů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1075	Kontrola přítomnosti výkresů a rastrů podle metadat proběhla bez chyb.
Informace	1076	Kontrola definice osazení rastrů proběhla bez chyb.

• Kontrola vektorových údajů

Souhrn částečných kontrol:

A - Kontrola přítomnosti standardních atributů:	Bez chyb, s varováními
B - Kontrola povolených hodnot standardních atributů:	Bez chyb
C - Kontrola souřadnicového systému:	Bez chyb
D - Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami:	Bez chyb
E - Kontrola topologie a čistoty dat:	Bez chyb
F - Kontrola nestandardních vrstev:	Bez chyb

Počet objektů ve vrstvách:

reseneuzemi_p: 1

Vrstva	Kategorie	Kontrola	Kód	Zpráva
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_leng vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut layer vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut id_lokal vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1102	Atribut shape_area vrstvy reseneuzemi_p není definován v platné vyhlášce.
reseneuzemi_p	Varování	A	1105	Nepovinný atribut id_local vrstvy reseneuzemi_p není přítomný.
reseneuzemi_p	Informace	A	1150	Atribut obec_kod vrstvy reseneuzemi_p je v souladu s platnou vyhláškou.
reseneuzemi_p	Informace	B	1260	Povolené hodnoty atributu id_local vrstvy reseneuzemi_p jsou validní.
reseneuzemi_p	Informace	B	1264	Hodnota atributu obec_kod vrstvy reseneuzemi_p odpovídá kódu obce ze zdrojového adresáře.
reseneuzemi_p	Informace	C	1350	Souřadnicový systém vrstvy reseneuzemi_p je správný.
reseneuzemi_p	Informace	D	1450	Vrstva reseneuzemi_p se nachází v území obce dle registru RÚIAN.
reseneuzemi_p	Informace	D	1451	Objekty ve vrstvě reseneuzemi_p se nepřekrývají.
reseneuzemi_p	Informace	E	1550	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie s "null" hodnotou.
reseneuzemi_p	Informace	E	1551	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy geometrie, které sami sebe kříží.
reseneuzemi_p	Informace	E	1553	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje záznamy s dírami uvnitř polygonů.
reseneuzemi_p	Informace	E	1555	Vrstva reseneuzemi_p neobsahuje duplicitní záznamy.

• Kontrola textů a výkresů

file:///C:/ArcGIS-projekty/Olomouc_RP-23_Norska_z1_V/KONTROLA/DRP_500496_23_Z1 26.08.2026

Kategorie	Kód	Zpráva
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'TEXTY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2004	Všechny PDF soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, jsou ve standardu PDF/A.
Informace	2009	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadované DPI i bitovou hloubku.
Informace	2012	Všechny rastrové soubory v adresáři 'VYKRESY', definované v metadatech, splňují požadavek na osazení na území obce (kód obce '500496').

Identifikátor zpracování: cef208df-a9eb-e078-ff19-36b6f243ef02

file:///C:/ArcGIS-projekty/Olomouc_RP-23_Norska_z1_V/KONTROLA/DRP_50049... 26.08.2026

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

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