

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

ve smyslu ust. § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona,
ve znění pozdějších předpisů

Obec:	Olomouc
Zpracovatel zprávy:	Magistrát města Olomouce Odbor územního plánování Ing. arch. Jiří Šobr
Zpracování zprávy:	10.2026

OBSAH ZPRÁVY

ÚVOD

- A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
- B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ
- C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ
- D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI
- E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU
- F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE.

ÚVOD

Územní plán Olomouc byl vydán Zastupitelstvem města Olomouce dne 15. 9. 2014 a nabyl účinnosti 29. 9. 2014. Úplné znění ÚP Olomouc se zpracovanými změnami I.A.1.(nabytí účinnosti 27. 6. 2017) I.A.2, 1.B (nabytí účinnosti 28. 9. 2017), III. (nabytí účinnosti 29.3.2018), IV., V. (obě nabytí účinnosti 3. 10. 2018), VI., VII, VIII.(nabyly účinnosti 12. 12. 2019), IX (nabyla účinnosti 24. 12. 2020), XII (nabyla účinnosti 20. 4. 2022), XIII (nabyla účinnosti 29. 9. 2022), X/1 (nabyla účinnosti 28. 6. 2024), X/2A (nabyla účinnosti 16. 7. 2026).

Zpráva o uplatňování Územního plánu Olomouc (dále také „ZOU“) je zpracována dle požadavku uvedeném v ustanovení § 106 a 107 stavebního zákona. Dle ustanovení § 106 stavebního zákona pořizovatel nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace.

Územní plán Olomouc nabyl účinnosti 29. 9. 2014. Na základě výše uvedených požadavků Zastupitelstvo města Olomouce na svém zasedání dne 17. 6. 2019 schválilo Zprávu o uplatňování Územního plánu Olomouc včetně upravených pokynů pro zpracování návrhu změny územního plánu (Zadání souboru změn č. X ÚP Olomouc).

Tento soubor změn byl vydán 8. 6. 2026. Uplatňování územně plánovací dokumentace, potřeba pořízení změn i podněty na změny byly tedy průběžně vyhodnocovány v rámci pořizovaného souboru změn.

Toto vyhodnocení a další požadavky na obsah zprávy o uplatňování za uplynulé období jsou shrnuty v tomto návrhu zprávy o uplatňování.

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

A.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktuálně vymezeno Územním plánem Olomouc po vydání Změny č. X/2A ÚP Olomouc, a to k datu 1. 2. 2025.

A.2. Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje území obce je postupně naplňována.

Základní koncepce rozvoje města je nově zobrazena ve dvou schématech, z nichž jedno vyjadřuje koncepci rozvoje zástavby (Schéma urbánní koncepce), druhé koncepci rozvoje krajiny (Schéma krajinné koncepce). První schéma vyjadřuje intenzitu rozvoje zástavby kompaktního města a příměstských sídel a v návaznosti na to i polycentrický systém města. Druhé schéma vyjadřuje koncepci městotvorného využití vodních toků a systému zeleně.

Schéma výškové regulace a polycentrické systému, které zobrazovalo maximální výšky, polycentrický systém a důležité pohledy, bylo nahrazeno Schématem důležitých pohledů a pohledově dominantních prvků. Maximální výšky jsou nadále přehledně uvedeny v Příloze č. 1 (Tabulka ploch), a jejich grafické zobrazení je tudíž nadbytečné. Polycentrický systém je nově zobrazen ve Schématu urbánní koncepce a detailněji pak v Hlavním výkrese.

A.3. Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce stanovená územním plánem je naplňována. Jednotlivé stávající i navrhované plochy jsou využívány v souladu s územním plánem. Ve sledovaném období došlo k aktualizaci koncepce polycentrického systému, konkrétně ke změně vymezení některých městských tříd. Nově byly jako městské třídy vymezeny ulice Lazecká, a část ulice Polská a Schweitzerova, naopak bylo zrušeno vymezení některých ulic s převažující dopravní funkcí jako městských tříd, nově byly vymezeny jako dopravně významné ulice (Pražská, Foerstrova, Velkomoravská, Tovární, Lipenská, Okružní, Hraniční, Erenburgova, Týnecká, Brněnská).

A.3.1. Využití zastavitelných ploch na celém území města

Ve sledovaném období bylo zastavěno a převedeno do ploch stabilizovaných celkem 52 ploch o výměře cca 102 ha, z toho:

- 40 ploch smíšených obytných o výměře cca 47 ha. K dispozici bylo cca 277 ha zastavitelných ploch smíšených obytných, tyto plochy byly tedy ve sledovaném období využity z cca 17 %.
- 6 ploch smíšených výrobních o výměře cca 48,6 ha. K dispozici bylo (po odečtení ploch podmíněných etapizací) cca 86 ha zastavitelných ploch smíšených výrobních, tyto plochy byly tedy v posuzovaném období využity z cca 55 %.
- 3 plochy veřejného vybavení o výměře cca 3,2 ha. K dispozici bylo cca 12,3 ha zastavitelných ploch veřejného vybavení, tyto plochy byly tedy v posuzovaném období využity z cca 26 %.
- 2 plochy veřejné rekreace o výměře cca 1,2 ha. K dispozici bylo cca 31,1 ha zastavitelných ploch veřejné rekreace, tyto plochy byly tedy v posuzovaném období využity z cca 4 %.
- 1 plocha technické infrastruktury 1,43 ha.

Ve sledovaném období byly využity zejména zastavitelné plochy smíšené výrobní a smíšené obytné, a to přibližně ve stejném plošném rozsahu.

A.3.2. Využití ploch přestavby na celém území města

Ve sledovaném období bylo nově využito a stabilizováno celkem 49 přestavbových ploch, o celkové výměře cca 68,5 ha, z toho:

- 37 ploch smíšených obytných o celkové výměře cca 45 ha,

- 10 ploch veřejného vybavení o celkové výměře cca 18,4 ha,
- 1 plocha výrobní o výměře 4,13 ha

Z uvedeného vyplývá, že ve sledovaném období se rozvoj města (zejména co se ploch smíšených obytných týče) přibližně stejnou měrou odehrával jak v plochách zastavitelných, tak plochách přestavbových.

A.4. Koncepce veřejné infrastruktury

A.4.1. Koncepce dopravní infrastruktury

Koncepce pěší dopravy: Upravily se, doplnily se nebo zrušily trasy pěších propojení; rušená propojení byla nahrazena podrobnějším řešením ploch veřejných prostranství. Bez náhrady se zrušila ta propojení, která nemají pro prostupnost území zásadní význam a jejichž realizace nebyla s ohledem na vlastnické vztahy v daném území reálná:

- propojení mezi ulicí Hrachoviska a břehem Moravy v Chomoutově
- propojení mezi ulicemi Profesora Fuky a Jana Zrzavého
- propojení přes železniční trať v prodloužení ulice Pod Lipami
- propojení mezi Selským náměstím a Švestkovou ulicí
- propojení mezi Vídeňskou ulicí a Smetanovými sady v prodloužení Remešovy ulice.

Doplnily se tyto trasy pěších propojení:

- podél bastionu v areálu Sokola na tř. 17. listopadu
- podél JV strany baseballového areálu na Lazecké ulici
- mezi Jeronýmovou ulicí a nábřežím Moravy

Koncepce cyklistické dopravy: Upravily se zejména trasy cyklistických komunikací ve vazbě na nové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, byly doplněny některé nové trasy dle cyklogenerelu.

Koncepce veřejné hromadné dopravy: Byla přemístěna plocha pro novou vozovnu HD (prvek DH01), a to od Holické ulice k třídě Míru (do sousedství letiště). Byly zrušeny některé tramvajové trati (DH02, DH05, DH06, DH08, DH09, DH10 a DH11) z důvodu nerealizovatelnosti, často byly navrženy do lokalit, kde je s ohledem na hustotu a charakter osídlení jejich rozvoj ekonomicky neodůvodnitelný. Byl zrušen přestupná uzel DH-15.

Koncepce železniční dopravy: Byla zrušena územní rezerva pro železnici DZ01R, železniční trať Olomouc – Uničov (– Šumperk) byla rekonstruována a elektrifikována, územní rezerva DZ01R pro její dílčí přeložku se tedy již nejevila jako nutná a reálná. Byl vložen návrh přestavby železničních tratí DZ06, DZ07 v souladu se ZÚR OK.

Koncepce silniční dopravy: Došlo k dílčím úpravám tras komunikací. Dosavadní územní rezervy pro severní propoj a navazující komunikace DS37R, DS39R, DS40R, DS43R byly na základě prověření a zpřesnění územní studií změněny na návrhové prvky DS37, DS39, DS40 a DS43.

Koncepce statické dopravy: Byly doplněny objekty nebo plochy statické dopravy DK21 (u FLORY), DK22 (Lipenská), DK23 (ulice Jižní), byl vypuštěn navržený objekt nebo plocha statické dopravy DK15 (SOKOL). Ve vazbě na změnu legislativy byla stanovena procentuální korekce pro výpočet potřeby parkovacích stání.

Koncepce letecké dopravy zůstala beze změny, koncepce vodní dopravy byla ve vazbě na zrušený koridor územní rezervy pro vodní kanál D-O-L zrušena.

A.4.2. Koncepce technické infrastruktury

Koncepce zásobování vodou: Koncepce je naplňována, došlo k formálním úpravám. Byly stabilizovány již realizované trasy, upraveny některé navržené trasy vodovodů.

Koncepce odkanalizování: koncepce je naplňována, došlo k formálním úpravám. Byly stabilizovány již realizované trasy, upraveny některé navržené trasy kanalizace TK11, bylo upraveno ustanovení o odpadních vodách.

Koncepce odpadového hospodářství: byly zrušeny navržené sběrné dvory TO03, TO04, TO05, TO07 (bylo vyhodnoceno, že nejsou v koncepci potřebné), zařízení odpadového hospodářství při ulici Dolní Novosadské se nahrazuje sběrným dvorem.

Koncepce zásobování elektrickou energií: Koncepce je naplňována, došlo převážně k formálním úpravám. Byly stabilizovány již realizované trasy vedení, upraveny případně zrušeny některé navržené trasy.

Koncepce zásobování plynem: Koncepce je naplňována. Byly doplněny a zpřesněny stabilizované trasy plynovodů. V souvislosti se změnou uspořádání ploch byla navržena přeložka regulační stanice VTL Loudova TP05, zkrácení VTL plynovodu a navazující návrh přeložky STL plynovodů TP06. Byly zrušeny prvky TP03 a TP04 (středotlaké plynovody) od třídy Míru do Topolan a podél letiště; a část prvku TP01 (středotlaký plynovod) v ulici Týnecké s ohledem na vyjádření správce plynovodní sítě (GasNet), který s těmito záměry nepočítá, a jejich realizace ani není s ohledem na uspořádání plynovodní sítě reálná.

Koncepce zásobování teplem: Koncepce je naplňována, došlo převážně k formálním úpravám. Byly stabilizovány již realizované trasy teplovodů.

Koncepce elektronických komunikací: Koncepce je naplňována, došlo převážně k formálním úpravám. Byly doplněny stabilizované trasy elektronických komunikací.

A.5. Koncepce uspořádání krajiny

Územní systém ekologické stability: Celková koncepce ÚSES se nemění, jedná se pouze o lokální úpravy jednotlivých součástí (posun, zpřesnění hranice) bez vlivu na celkové řešení. Prvky ÚSES byly v souladu s požadavkem standardu rozčleněny na stav a návrh. Bylo upraveno vymezení prvků ÚSES RBC.270, NRBK.136/8, LBC.6, LBC.9, LBC.23, LBC.27, LBC.43, LBC.46, LBK.16, LBK.17, LBK.21, LBK.22, LBK.23, LBK.24, LBK.39, LBK.52, LBK.56, LBK.62. Nově byly vymezeny prvky ÚSES LBK.64 a LBK.65.

Koncepce veřejné rekreace v krajině, koncepce zemědělské krajiny, koncepce lesů, koncepce prostupnosti krajiny, koncepce dobývání nerostů je naplňována. Došlo pouze k dílčím úpravám ploch s rozdílným způsobem využití.

Koncepce vodních toků: byl vypuštěn návrh Přeložky Přáslavické svodnice, koncepce nadále počítá s úpravou stávajícího toku svodnice a snižováním odtoku dešťových vod ze zástavby vhodnými opatřeními.

Koncepce protipovodňové ochrany: Celková koncepce je naplňována, došlo ke stabilizaci již realizovaných částí PPO, byl upraven návrh opatření PP05, PP11, PP20 v návaznosti na zpřesnění vymezené ploch s rozdílným způsobem využití.

Koncepce protierozní ochrany: Koncepce se nemění, její naplňování je komplikováno zejména majetkoprávními vztahy v území. Byla rozšířena definice prvku „ochranné zatravnění“ tak, aby dané záměry mohly zahrnovat více různých způsobů řešení protierozní ochrany (třeba i na menší části vymezeného území).

Koncepce hodnotných částí krajiny: Vymezení hodnotných částí krajiny bylo celkově přeřešeno. Nově tato území zahrnují zejména zelené klíny, směřující z krajiny do města podél toku Moravy a Bystřice, rekreačně přírodní prstenec obepínající zástavbu na západě města (včetně Neředínského a Slavonínského horizontu) a lesní komplex na Sv. Kopečku a jeho okolí. Naopak nově nezahrnuje území západně od dálnice D35. Dále bylo zpřesněno původně vágní vymezení hranic hodnotných částí krajiny.

A.6. Podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

Podmínky využití ploch byly aktualizovány na základě zkušenosti s jejich uplatňováním. Pro zjednodušení byly stanoveny obecné podmínky přípustnosti pro celé území města. V podmínkách plochy využití ploch smíšených obytných byly nově rozlišeny pozemky bytových domů a tzv.

malobytovek do 6 BJ. Do nepřipustné využití bylo přidáno ustanovení, které nepřipouští umístování bytových domů velkého měřítka v bývalých samostatných vesnicích na okraji Olomouce. Upraveny byly podmínky využití ploch zemědělských všeobecných, hlavní využití je zúženo pouze na pole, trvalý travní porost, vinice a chmelnice. Přípustné využití bylo doplněno o tzv. oplocenky, které slouží k místní produkci zemědělských plodin, přičemž je omezena jejich dočasnost. V souvislosti s tím bylo sjednoceno užití výrazů „prostupnost“ a „průchodnost“ v celém územním plánu. Jako nepřipustné byly nově stanoveny stavby pro zemědělství (vyjma staveb pro včelařství a rybářství) v hodnotné části krajiny. V plochách zemědělských a lesních bylo výslovně vyloučeno umístování staveb a zařízení pro OZE a BESS. Byly upraveny podmínky umístování staveb a zařízení pro reklamu, ve vazbě na koncepci polycentrického systému.

Byly sjednoceny a upraveny podmínky využití stabilizovaných i rozvojových ploch individuální rekreace. Nově se limit nevztahuje pouze na velikost jednotlivé rekreační chaty, ale na celkový součet zastavěných ploch všech budov na pozemku, přičemž je diferencován podle výměry stavebního pozemku.

Byla upravena charakteristika podmínek prostorového uspořádání, zejména byly upřesněny podmínky pro stabilizované plochy. Výškový limit stanovený přesnou hodnotou v metrech byl na základě skutečností s uplatňováním této regulace ve stabilizovaných plochách nahrazen stanovením nutnosti dodržet převažující výšku zástavby. Standardní výškové hladiny zástavby vyjádřené v metrech byly zvýšeny o 1 m, kvůli případům zástavby s obchodním parterem, vyššími světlými výškami, nebo ve ztížených terénních podmínkách.

Vymezení typů struktur zástavby pro návrhové plochy bylo nahrazeno dvěma typy – tzv. blokovým a vilovým charakterem zástavby (Bn, Vn), které zajišťují nejdůležitější vztah mezi zástavbou a veřejným prostranstvím, tj. uspořádanost staveb z pohledu veřejného prostranství. Byla upravena definice procentuálního způsobu určení minimálního podílu zeleně.

Byly vymezeny části území s prvky regulačních plánů a stanoveny podmínky prvků regulačního plánu.

A.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Územní plán Olomouc vymezuje 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. V rámci Souboru změn č. X/2A byly provedeny pouze formální úpravy.

A.8. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Územní plán Olomouc nestanovuje žádná kompenzační opatření.

A.9. Členění území podle převažujícího charakteru na lokality

Územní plán Olomouc obsahuje členění území na lokality. V rámci Souboru změn č. X/2A byly provedeny pouze formální úpravy – označení lokalit v souladu s jednotným standardem.

A.10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán Olomouc vymezuje plochy a koridory územních rezerv, vymezení bylo aktualizováno.

Bylo upraveno vymezení územních rezerv R.11, R.23, R.34, R.37, R.41.

Bylo zrušeno vymezení územních rezerv UR-02, UR-03, UR-04, UR-05, UR-06, UR-07, UR-08, UR-09, UR-10, UR-16, UR-17, UR-19, UR-20, UR-21, UR-22, UR-26, UR-27, UR-28, UR-29, UR-30, UR-31, UR-33, UR-35, UR-36, UR-38, UR-40, UR-42, UR-43, UR-44, UR-45, UR-46, UR-47, UR-50, UR-51, UR-52, UR-53, UR-54, UR-55, UR-56, UR-57, UR-58, UR-59, UR-60, UR61, UR-62, UR-63, UR-64. Důvodem bylo buď jejich nahrazení návrhovými plochami, nebo naopak neprokázání potřeby

jejich překlopení do návrhových ploch, ani jejich další ponechání v podobě územních rezerv – to se týká zejména územních rezerv pro plochy smíšené obytné.

Nově se vymezily územní rezervy R.66 až R.71 a R.73, po zrušených zastavitelných plochách pro zajištění jejich budoucího prověřovaného záměru.

A.11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

Územní plán Olomouc takové plochy a koridory neobsahoval, v rámci souboru změn č. X/2A byly nově vymezeny 4 plochy podmíněné uzavřením plánovací smlouvy: PS.01: Mojžírova, PS.02: Jarmily Glazarové, PS.03: Schweitzerova, PS.04: Balcárkova – Hněvotínská.

A.12. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní plán Olomouc vymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno zpracováním územní studie.

Z 68 požadovaných územních studií ke stanovení podrobnějšího využití ploch a struktury zástavby bylo již dříve pořizeno 28 územních studií, ve sledovaném období bylo pořizeno 9 územních studií:

- US-11: Cihelna Nová Ulice
- US-38 Zlatý důl
- US-56 Fort Šibeniční vrch
- US-87 Sokol, třída 17. listopadu
- US-107 Chomoutovské jezero
- US-110 Holice – Městský dvůr
- US-130 Slavonín – Za Kostelem
- US-162 VOP Velkomoravská
- US-169 Wellnerova - Kašparova

Z 15 požadovaných studií ke stanovení podrobnějšího využití ploch a koridorů ve prospěch liniových dopravních staveb byla pořizena 1 studie – US-44 Lipenská.

Plochy pro zpracování územní studie, které byly zpracovány a jsou zaevidované, byly vypuštěny; vypuštěny byly dále plochy, kde zpracování územní studie již není s ohledem na úpravu řešení ÚP nebo z jiného důvodu potřebné. Upravilo se vymezení některých ploch, případně byly zpřesněny pro jejich zpracování.

Nově se vymezily plochy pro zpracování územní studie US.136B, US.137, US.138, US.139, US.141, US.142, US.143, US.144, US.145, US.146, US.147, US.148, US.149, US.150, US.151, US.152, US.153, US.155, US.157, US.158, US.159, US.160, US.161, US.164, US.165, US.167, US.168, US.170, US.171, US.172, US.173, US.174, US.175, US.176, US.177.

A.13. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Územní plán Olomouc vymezuje plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu.

Z 18 požadovaných bylo již dříve vydáno 5 regulačních plánů:

- RP-08 Kosmonautů
- RP-10 Sídliště Na Vozovce – Dvořákova
- RP-13 Sídliště Lazce
- RP-17 Sídliště Povel
- RP-21 Sídliště Brněnská

Ve sledovaném období bylo vydáno dalších 6 regulačních plánů

- RP-16 Sídliště Nové Sady, Trnkova
- RP-19 Sídliště Nové Sady, Werichova
- RP-20 Sídliště Nové Sady, Fischerova
- RP-22 Sídliště Neředín - Nová ulice
- RP-23 Sídliště Norská
- RP-24 Pražská-východ

Podmínky pořízení regulačních plánů RP-11 a RP-15 byly v rámci změny ÚP č. X/1, vydané dne 10. 6. 2024, nahrazeny podmínkami pořízení územních studií.

V rámci Souboru změn X/2A byly zrušeny všechny plochy podmíněné vydáním regulačního plánu. Nově je v daných plochách místo regulačního plánu vyžadováno zpracování územních studie, případně zde již byl zpracován podrobnější podklad, který je pro rozvoj území a řešení ÚP dostatečný (např. RP-14 Roslberk a RP-26 Za Andělskou, kde byly pořízeny územní studie, jejichž řešení bylo překlopeno do ÚP v podobě prvků regulačního plánu).

A.14. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické nebo urbanistické soutěže

Územní plán Olomouc vymezil plochy 01/015P a 04/081P jako plochy podmíněné pořízením územní studie vzešlé z architektonické soutěže. Tyto plochy byly v souladu s aktuální legislativou vymezeny jako plocha, ve které je rozhodování v území podmíněno realizací architektonické soutěže AU.01.

A.15. Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Územní plán Olomouc takové stavby ani celky nevymezuje.

A.16. Stanovení pořadí provádění změn v území

Územní plán Olomouc stanovuje pořadí provádění změn v území (etapizaci).

Byly upraveny podmínky etapizace ET.01, ET.02, ET.03, ET.07, ET.08, ET.09, ET.10, ET.12, ET.13, ET.14, ET.15, ET.19, ET.22, ET.24, ET.25.

Byly zrušeny podmínky etapizace ET-17, ET-21, ET-23, ET-26, které s ohledem na nové řešení ÚP postrádaly smysl.

Nově byly stanoveny podmínky etapizace ET.29, ET.30, ET.31, ET.32, ET.33, ET.34, ET.35, ET.36A, ET.36B, ET.36C, ET.37, ET.38, především z důvodu zajištění kvalitního napojení a obsluhy návrhových ploch na strukturu města a z důvodu ochrany zástavby před povodněmi.

A.17. Stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu u části území obce, pro které územní plán obsahuje prvek regulačního plánu.

Požadavky nejsou Územním plánem Olomouc stanoveny.

A.18. Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v tomto zákoně nebo v jiných právních předpisech

Územní plán Olomouc definuje výrazy, které jsou používány v územním plánu, avšak nejsou obsaženy ve stavebním zákoně či v jeho prováděcích předpisech. V rámci jeho uplatňování vyvstala potřeba některé pojmy zpřesnit či upravit definici, některé nové pojmy byly doplněny v souvislosti s úpravou podmínek ÚP.

B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

V hodnoceném období byly provedeny dvě aktualizace Územně analytických podkladů ORP Olomouc (ÚAP), a to V. úplná aktualizace ÚAP 2020 a VI. úplná aktualizace ÚAP 2024. Z uvedených aktualizací nevyplynuly žádné problémy k řešení v Územním plánu Olomouc.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

C.1. Soulad s Politikou územního rozvoje České republiky

Politika územního rozvoje České republiky byla schválena Vládou ČR usnesením č. 929 dne 20.7.2009. Aktualizace č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a změny č. 9 a 8 ve znění závazném od 1. 10. 2025.

V rámci Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje ČR, schválené 7. 2. 2024, byly vypuštěny články 180 a 198, které se zabývaly prověřením účelnosti a reálnosti průplavního spojení D-O-L a zajištěním územní ochrany pro tento koridor. Vypuštění územní rezervy pro tento koridor z ÚP Olomouc bylo předmětem Souboru změn č. X/2A ÚP Olomouc.

Územní plán Olomouc respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území rozvojových oblastí stanovené PÚR ČR: Území obce Olomouc je součástí Specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Území obce Olomouc je součástí Specifické oblasti SOB10, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a specifické oblasti SOB11, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

C.2. Soulad se Zásadami územního rozvoje Olomouckého kraje

Zásady územního rozvoje Olomouckého kraje byly vydané Zastupitelstvem Olomouckého kraje formou opatření obecné povahy usnesením UZ/21/32/2008 dne 22. 2. 2008, Aktualizace č. 1 nabyla účinnosti dne 14. 7. 2011, Aktualizace č. 2b nabyla účinnosti dne 19. 5. 2017, Aktualizace č. 3 nabyla účinnosti dne 19. 3. 2019, Aktualizace č. 2a nabyla účinnosti dne 15. 11. 2019, Aktualizace č. 4 nabyla účinnosti dne 27. 2. 2022, Aktualizace č. 5 nabyla účinnosti dne 22. 10. 2022, Změny č.7 s účinností od 31. 12. 2025 a Změny č. 8 s účinností od 17. 7. 2026.

Ve vztahu k RKC Olomoucko – východ (vymezenému i na části území města Olomouce: Svatý Kopeček) a RKC Olomoucko – jih (vymezenému i na části území města Olomouce: Holice, Nemilany, Nové Sady, Slavonín) Územní plán Olomouc zohledňuje rekreační funkci území jako jedné z civilizačních hodnot a při rozvoji městské struktury preferuje koordinovaný rozvoj infrastruktury cestovního ruchu a „měkké“ formy rekreace (pěší a cyklo, návaznost atraktivních míst) před extenzivními a plošně náročnými zásahy, aby nedocházelo k narušení krajinných a přírodních hodnot, které jsou v RKC prioritní (čl. 5.45–5.46).

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

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

Územní plán Olomouc upravuje plochy a koridory veřejně prospěšných staveb DS18, DS24, DS25, DS26, DS32, DS80, DS82, TV5, TV6, TV7, TE2, TE3, TE8, TE9, TE10 a TE20.

D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Během sledovaného období nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Ve sledovaném období proběhlo na základě schválené předchozí zprávy o uplatňování pořízení Souboru změn č. X/2A ÚP Olomouc. V průběhu pořizování byly do návrhu průběžně zapracovávány zkušenosti s uplatňováním Územního plánu Olomouc, oprávněné požadavky vlastníků pozemků a nemovitostí, statutárního města a komisí městských částí, i změny legislativních podmínek vyplývajících z nového stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb), jeho prováděcích vyhlášek a dalších souvisejících zákonů. Vzhledem k uvedenému ve sledovaném období nevyplývala potřeba pořízení další změny územního plánu, mimo pořizovaného Souboru změn č. X/2A.

F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

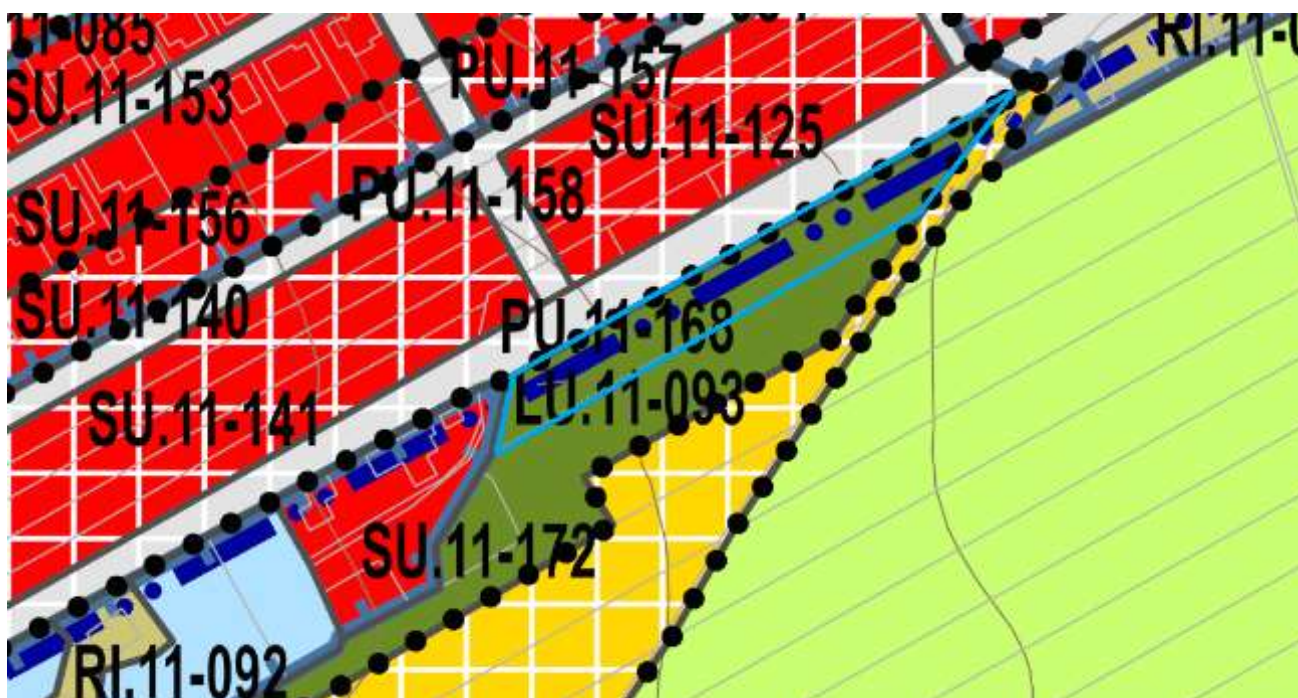
Ve sledovaném období obdrželo město následující podněty na změny ÚP, které nebylo možné prověřit v rámci Souboru změn č. X/2 ÚP Olomouc:

F.1. Podnět fyzické osoby, změna pozemku p.č. 658 k.ú. Holice u Olomouce na plochu smíšenou obytnou

Navrhovatelka žádá o rozšíření zastavitelného území o pozemek parc.č. 658 k.ú. Holice u Olomouce a zahrnutí tohoto pozemku do ploch smíšených obytných, pro výstavbu rodinného domu.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Olomouc je pozemek p.č. 658 k.ú. Holice u Olomouce součástí plochy stabilizované v nezastavěném území – plochy lesní všeobecné, tvořené cca 40 m širokým pásem lesa.





Dle §108, odst. (4) zákona č. 283/2021 Sb., lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Jak je uvedeno výše, v obci Olomouc je většina návrhových ploch smíšených obytných doposud nevyužita, potřeba vymezení nové plochy tedy není prokázána.

Navrhovaná změna je nicméně minimálního rozsahu, a jedná se o lesní pozemky, které v koncepci uspořádání krajiny nehrají žádnou významnou roli. Pozemky sousedí z jižní strany s veřejným prostranstvím, podél kterého jsou ze severní strany vymezeny 3 návrhové plochy smíšené obytné – jedná se tedy o budoucí hranici sídla a krajiny. Ze západní strany sousedí se stabilizovanou plochou smíšenou obytnou, která je vymezena na místě, kde část původně lesních pozemků již byla historicky zastavěna, z východní strany na pozemek navazuje plocha individuální rekreace. Změnou by tedy došlo ke zcelení urbanistické struktury a sjednocení budoucí uliční fronty i z jižní strany, a dále k hospodárnému využití dopravní a technické infrastruktury. Harmonický přechod sídla a krajiny lze nástroji územního plánování zajistit.

Z hlediska úřadu územního plánování tedy je možné změnu prověřit, za podmínky zajištění harmonického přechodu do krajiny.

F.2. Podnět fyzických osob, změna pozemku parc.č. 168 k.ú. Týneček na plochu smíšenou obytnou
Navrhovatelé žádají o vymezení pozemku parc.č. 168 k.ú. Týneček jako zastavitelné plochy umožňující bydlení, s plošným a výškovým uspořádáním shodným jako u okolních pozemků.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Olomouc je pozemek parc.č. 168 k.ú. Týneček součástí plochy stabilizované v nezastavěném území – plochy zemědělské všeobecné.



Dle §108, odst. (4) zákona č. 283/2021 Sb., lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Jak je uvedeno výše, v obci Olomouc je většina návrhových ploch smíšených obytných doposud nevyužita, potřeba vymezení nové plochy tedy není prokázána.

Navrhovaná změna je nicméně minimálního rozsahu, a v předchozím územním plánu mezi lety 1999 - 2014 byl pozemek již vymezen jako návrhová plocha bydlení. Pozemek sousedí se Šternberskou ulicí, na jejíž protější straně je ve stejné poloze vymezena návrhová plocha smíšená obytná. Z východní strany je pozemek lemován historickou cestou, která dále jižním směrem tvoří logickou hranici zástavby. Změnou by tedy došlo k logickému dotvoření urbanistické struktury SV části Týnečka, včetně hospodárného využití dopravní a technické infrastruktury. Současně by byl lépe naplněn jeden z bodů základní koncepce ÚP - stabilizovat solitérní příměstská sídla definováním jejich půdorysně pevných hranic zástavby (v daném případě zmíněné historické cesty) a rozvíjet jejich začlenění do krajiny.

Šternberská ulice je nicméně v současnosti extrémně dopravně zatížena, což komplikuje její využití jako plnohodnotného uličního prostoru, zpřístupňujícího pozemky RD, s odpovídajícím uličním profilem včetně prostoru pro pěší.

Z hlediska úřadu územního plánování tedy je možné změnu prověřit, s podmínkou etapizace realizací části Východní tangenty, která odvede podstatnou část dopravní zátěže ze Šternberské ulice.

F.3. Podnět fyzické osoby, změna pozemku parc.č. 883/5 k.ú. Nemilany na plochu smíšenou obytnou.

Navrhovatel žádá o vymezení pozemku parc.č. 883/5 k.ú. Nemilany jako zastavitelné plochy bydlení pro výstavbu rodinného domu.

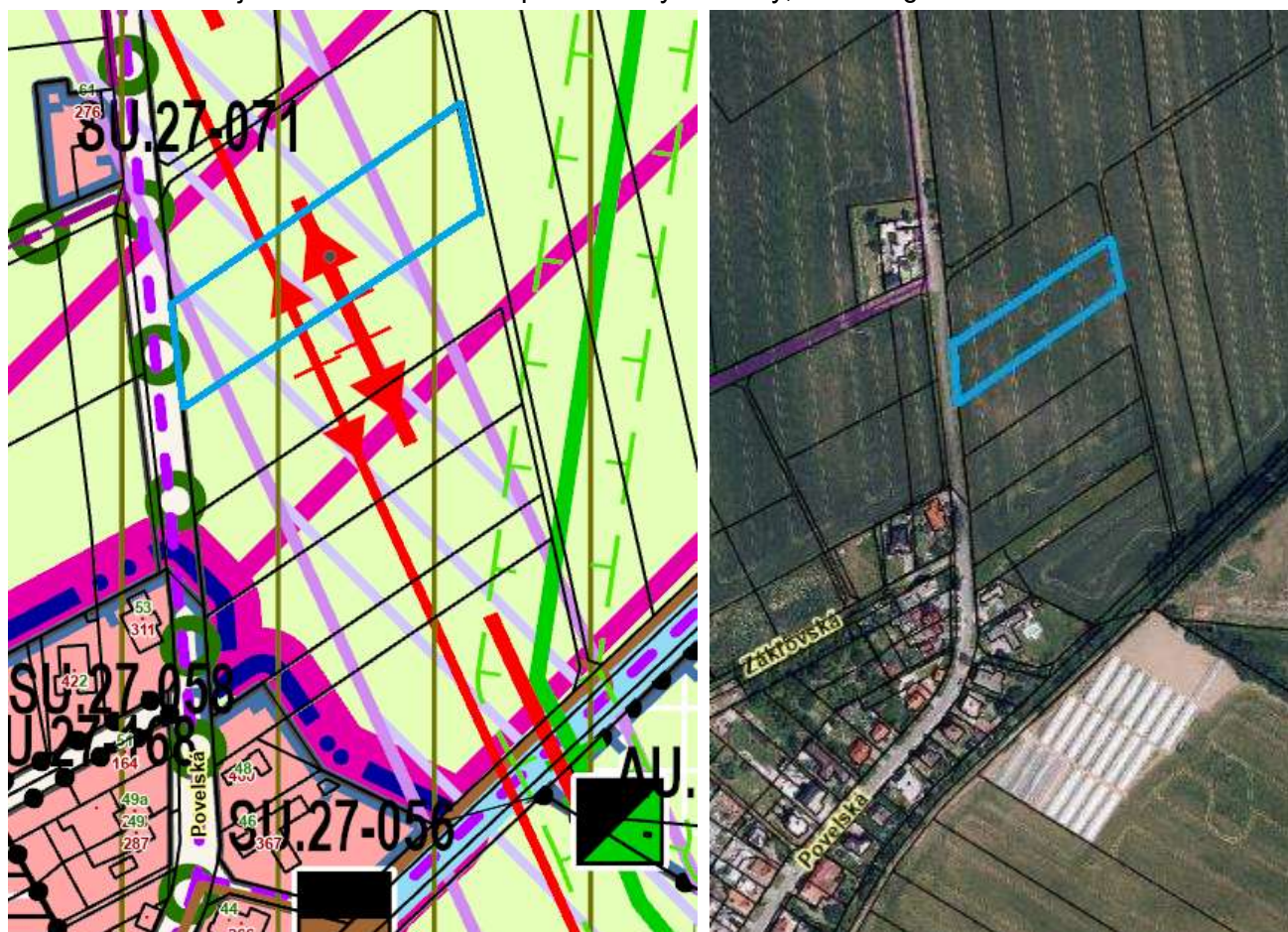
Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Olomouc je pozemek parc.č. 883/5 k.ú. Nemilany součástí plochy stabilizované v nezastavěném území – plochy zemědělské všeobecné. Pozemek se nachází ve stanoveném záplavovém území Q5 a na zemědělské půdě I. třídy ochrany.

Dle §108, odst. (4) zákona č. 283/2021 Sb., lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Jak je uvedeno výše, v obci Olomouc je většina návrhových ploch smíšených obytných doposud nevyužita (jen v samotném k.ú. Nemilany je k dispozici cca 11,5 ha návrhových ploch smíšených obytných, z toho cca 5 ha ploch zastavitelných), potřeba vymezení nové plochy tedy není prokázána.

Pozemek se nachází ve stanoveném záplavovém území Q5. Uplatní se tedy odst. 26 Politiky územního rozvoje: *“Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.”* Pro vymezení zastavitelné plochy v daném místě neexistuje žádný objektivní důvod, město Olomouc má dostatečnou množnost vymezovat případné nové zastavitelné plochy mimo záplavová území.

Současně se zde jedná o zemědělskou půdu I. třídy ochrany, kde dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992



Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vymezení zastavitelné plochy je možné pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Rozvoj bydlení sice je veřejným zájmem, ale v daném území nepřevažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF, krajiny, a veřejným zájmem na předcházení živelným katastrofám (minimalizování škod na životech, zdraví, majetku a životním prostředí).

Pozemek se nachází ve volné krajině, od stávající obytné zástavby rodinných domů je vzdálen cca 70 m. Z hlediska rozvoje sídelní struktury Olomouce zde výstavba není nijak urbanisticky odůvodněná, záměr není v souladu se základní koncepcí rozvoje sídla – vytvořit kompaktní město soustředěním rozvoje směrem dovnitř, a stabilizovat solitérní příměstská sídla definováním jejich půdorysně pevných hranic.

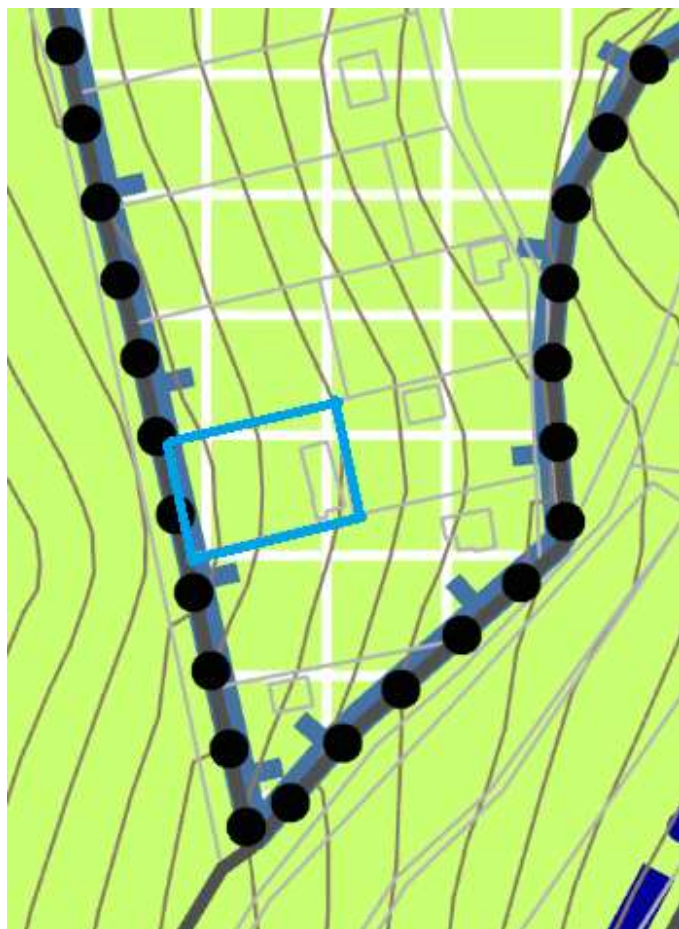
Pozemek se navíc nachází v hodnotné části krajiny, která se vymezuje pro zajištění ochrany krajinného rázu. Vymezení nové zastavitelné plochy smíšené obytné v nezastavěné krajině tedy dále není v souladu s koncepcí uspořádání krajiny.

Využitelnost značné části pozemku je navíc omezena koridorem napájecího vedení 110 kV pro transformační stanici 110/22 kV Slavonín (TE20 dle ZÚR OK), dále nadzemním vedením vysokého napětí 1kV a 35kV včetně ochranného pásma a návrhovým koridorem technické infrastruktury pro velmi vysoké napětí. Překryvný prvek TE03: elektrické vedení distribuční soustavy 110 kV – napájecí dvojité vedení distribuční soustavy 110 kV pro elektrickou stanici transformační 110/22 kV „Slavonín“ (dle ZÚR OK záměr E05), umístěné v koridoru CNZ.E05, je současně vymezen jako veřejně prospěšná stavba pro technickou infrastrukturu VT.E05, pro niž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Vymezení nové zastavitelné plochy v dané lokalitě není v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce, s PUR, a se stavebním zákonem, úřad územního plánování navrženou změnu nedoporučuje.

F.4. Podnět fyzické osoby, změna pozemků parc.č. 1485 a 1486 k.ú. Droždín na plochu smíšenou obytnou nebo plochu individuální rekreace.

Navrhovatel žádá o vymezení pozemků parc.č. 1485 a 1486 k.ú. Droždín jako plochy smíšené obytné nebo plochy individuální rekreace tak, aby byla možná stavební úprava existujících nemovitostí.



Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Olomouc jsou pozemky parc.č. 1485 a 1486 k.ú. Droždín součástí plochy transformační plochy T.2106 v zastavěném území – plochy zemědělské všeobecné.

Jedná se o pozemek chaty v území pod sv. Kopečkem, které je součástí ochranného pásma areálu chrámu Navštívení Panny Marie na sv. Kopečku a areálu bývalého premonstrátského kláštera Hradisko. Konkrétně se jedná o regulační pásmo 1/II, jehož podmínky neumožňují rozšiřování a umísťování nových pozemních objektů a staveb, s výjimkou úkrytů na nářadí, a to pouze v zahradách bez chat. Jakákoliv změna podmínek využití plochy, umožňující výstavbu nových staveb nebo přístavby staveb stávajících tedy není v souladu s podmínkami tohoto ochranného pásma. Údržba stávajících staveb není platným územním plánem nijak omezena.

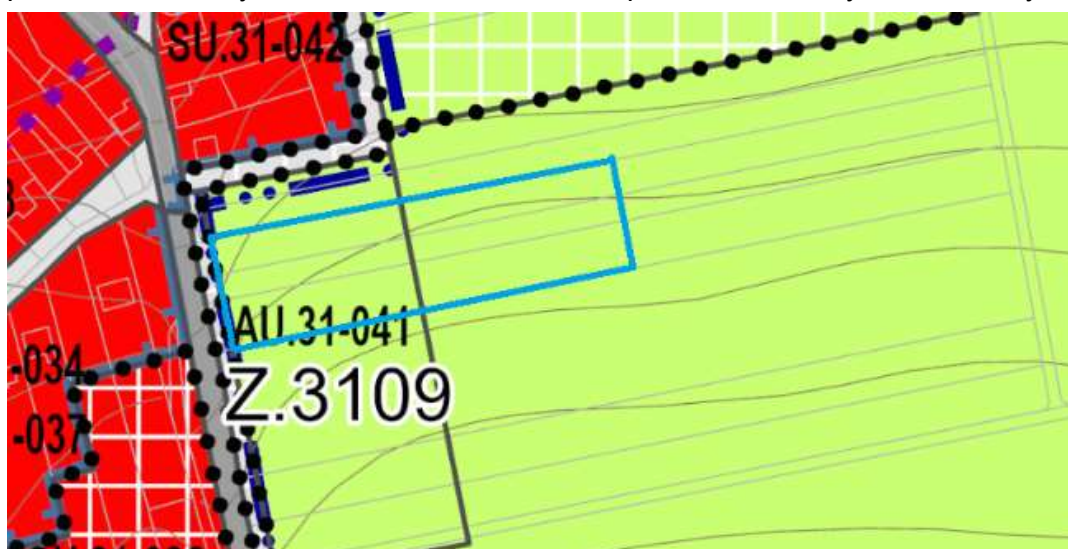
Úřad územního plánování navrženou změnu nedoporučuje.

F.5. Podnět fyzické osoby, změna pozemků parc.č. 346/2, 346/3, 346/4 k.ú. Topolany na plochu smíšenou obytnou.

Navrhovatel žádá o vymezení části pozemků parc.č. 346/2, 346/3, 346/4 k.ú. Topolany jako zastavitelné plochy smíšené obytné.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Olomouc jsou pozemky parc.č. 346/2, 346/3, 346/4 k.ú. Topolany součástí ploch stabilizovaných v nezastavěném území – ploch zemědělských všeobecných.



Dle §108, odst. (4) zákona č. 283/2021 Sb., lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Jak je uvedeno výše, v obci Olomouc je většina návrhových ploch smíšených obytných doposud nevyužita (jen v samotném k.ú. Topolany je k dispozici cca 6,5 ha návrhových ploch smíšených obytných), potřeba vymezení nové plochy tedy není prokázána.

Současně se zde jedná o zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany, kde dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vymezení zastavitelné plochy je možné pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Záměr předpokládá výrazné rozšíření zástavby směrem do volné krajiny, a to bez urbanistické vazby na okolní plochy. Není tak v souladu se základní koncepcí rozvoje sídla – stabilizovat solitérní příměstská sídla definováním jejich půdorysně pevných hranic.

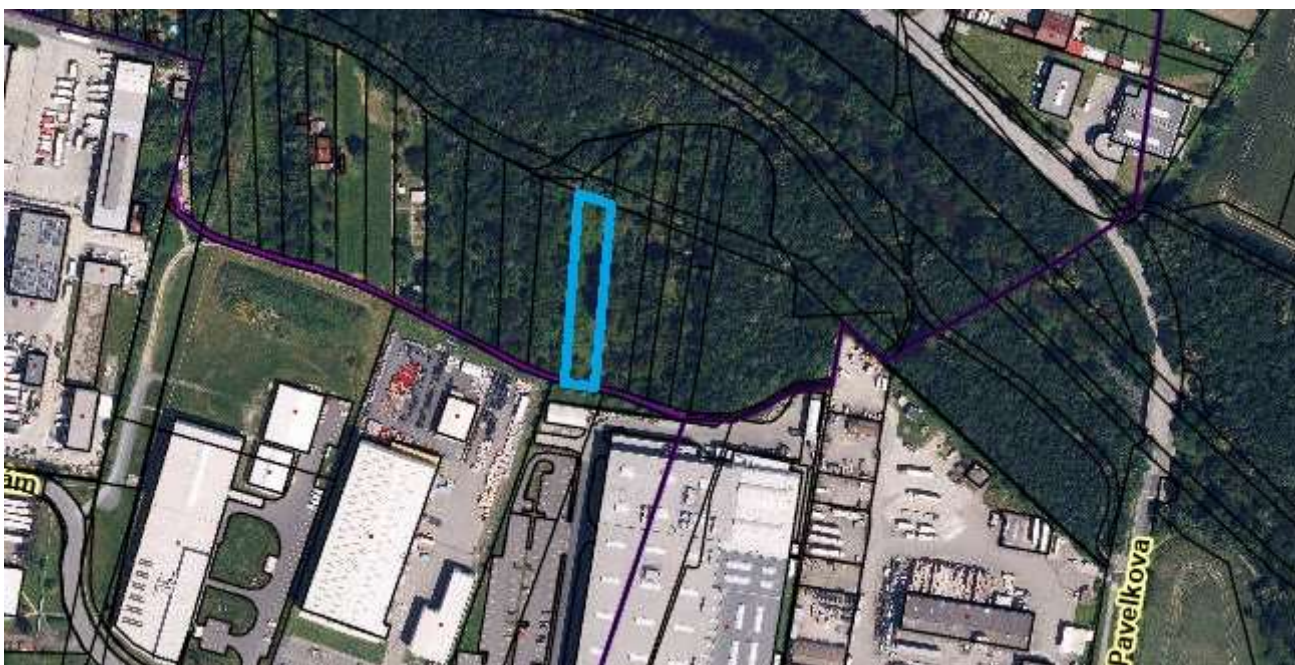
Úřad územního plánování proto navrženou změnu nedoporučuje. Z hlediska rozvoje sídla se nicméně jedná o území, kde je v případě budoucí potřeby vymezení nových zastavitelných ploch vhodné výstavbu prověřit - vymezení zastavitelné plochy i na východní straně komunikace by umožnilo hospodárné využití dopravní a (budoucí) technické infrastruktury, a současně by došlo k jasnému vymezení uličního prostoru i pevné a logické hranice sídla a krajiny. Z pohledu pořizovatele lze tedy doporučit prověření vymezení územní rezervy pro plochu smíšenou obytnou, a to maximálně v rozsahu současné plochy zemědělské AU.31-041.

F.6. Podnět fyzické osoby, změna pozemku parc.č. 824 k.ú. Chválkovice na plochu smíšenou obytnou.

Navrhovatelka žádá o změnu využití pozemku parc.č. 824 k.ú. Chválkovice jako zastavitelné plochy smíšené obytné pro výstavbu RD.

Stanovisko pořizovatele: V platném Územním plánu Olomouc je pozemek parc.č. 824 k.ú. Chválkovice součástí plochy stabilizované v zastavěném území – plochy rekreace individuální RI.10-077. Severní část plochy se nachází v ochranném pásmu lesa. Z jižní strany na plochu navazují stabilizované výrobní areály.





Napojení plochy je řešeno plochou veřejného prostranství PU.10-074 podél toku Bystřice, navazující na západní straně na Bystrovanskou/Lermontovovu ulici, a na východní straně končící na hranici správního území města. V ÚP sousední obce Bystrovany navazuje plocha lesní, s překryvným prvkem ÚSES – regionálním biokoridorem RBK 1435. Plocha veřejného prostranství, obsluhující plochu RI.10-077 tak představuje cca 900 m dlouhý slepý dopravní závlek. V případě změny funkce plochy individuální rekreace na plochu smíšenou obytnou by nebylo možné akceptovat obslužnost plochy bydlení slepým závlekiem, bylo by nutno zajistit komunikační propojení i východním směrem až na Pavelkovu ulici (v k.ú. Bystrovany), v délce cca 150 m. Platný ÚP Bystrovany však takovéto komunikační propojení napříč lesní plochou a biokoridorem neumožňuje. Změně ÚP Olomouc by tak musela nejprve předcházet změna ÚP Bystrovany, která by vymezila veřejné prostranství navazující na veřejné prostranství v ÚP Olomouc.

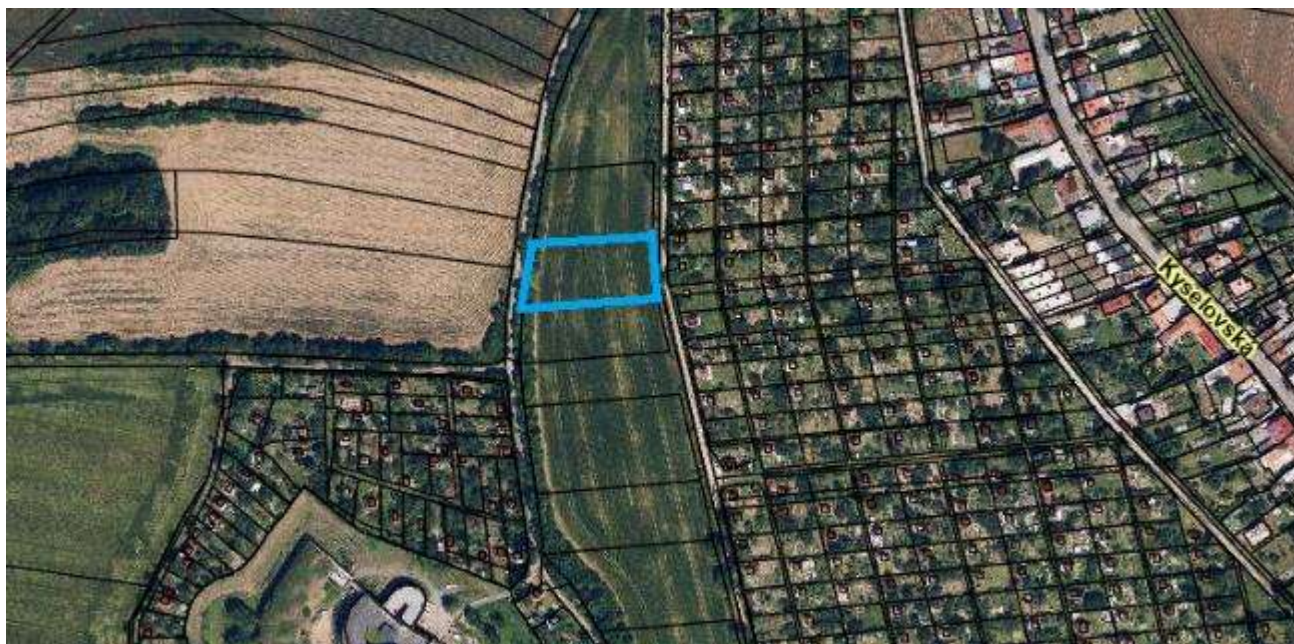
Úřad územního plánování proto navrženou změnu nedoporučuje.

F.7. Podnět fyzické osoby, změna pozemků parc.č. 878/10 a 1243/4 k.ú. Slavonín na plochu smíšenou obytnou.

Navrhovatelka žádá o změnu využití pozemků parc.č. 878/10 a 1243/4 k.ú. Slavonín pro výstavbu rodinných domů.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Olomouc jsou pozemky parc.č. 878/10 a 1243/4 k.ú. Slavonín součástí ploch stabilizovaných v nezastavěném území – ploch zemědělských všeobecných. Pozemek parc.č. 878/10 se nachází mezi dvěma plochami zahrádkářských osad v blízkosti fortu č. XI, pozemek parc.č. 1243/4 se nachází za železniční tratí na Prostějov, severně od Cihlářské ulice.





Dle §108, odst. (4) zákona č. 283/2021 Sb., lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Jak je uvedeno výše, v obci Olomouc je většina návrhových ploch smíšených obytných doposud nevyužita (jen v samotné lokalitě L.28 (Slavonín) je k dispozici cca 15 ha zastavitelných ploch smíšených obytných), potřeba vymezení nových ploch tedy není prokázána.

Současně se zde jedná o zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany, kde dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vymezení zastavitelné plochy je možné pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pozemek parc.č. 1243/4 se nadto nachází v záplavovém území Q 5. Uplatní se tedy odst. 26 Politiky územního rozvoje: "Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech." Pro vymezení zastavitelné plochy v daném místě neexistuje žádný objektivní důvod, město Olomouc má dostatečnou množství vymezovat případné nové zastavitelné plochy mimo záplavová území.

Oba pozemky se nacházejí ve volné krajině, vymezené navíc jako hodnotná část krajiny, pro ochranu krajinného rázu. Z hlediska rozvoje sídelní struktury Olomouce zde výstavba není nijak urbanisticky odůvodněná, záměr není v souladu se základní koncepcí rozvoje sídla – vytvořit kompaktní město

soustředěním rozvoje směrem dovnitř, a stabilizovat solitérní příměstská sídla definováním jejich půdorysně pevných hranic, ani s koncepcí uspořádání krajiny. Navíc pozemky nemají žádnou vazbu na stávající dopravní ani technickou infrastrukturu.

Úřad územního plánování proto navrženou změnu nedoporučuje.

F.8. Podnět fyzické osoby, změna podmínek využití pozemků v k.ú. Olomouc – město z důvodu ochrany pohody a kvality bydlení ve stávajících domech.

Navrhovatelka žádá o změnu podmínek využití (prostorová regulace, přípustné funkce, dopravní zatížení apod.) ploch SU.04-167 a SU.04-107 v okolí Varšavského náměstí a ulice U pivovaru, s cílem zachování kvality bydlení ve stávající zástavbě rodinných a bytových domů.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se zejména o pozemek parc.č. 1424/2 k.ú. Olomouc – město a pozemky navazující, které jsou v platném Územním plánu Olomouc součástí plochy stabilizované v zastavěném území – plochy smíšené obytné se stávajícím sídlištním typem zástavby. Na pozemku se nachází stavba pro výrobu a skladování.



Podmínky platného ÚP ve stabilizované ploše se stávajícím sídlištním typem zástavby umožňují pouze nadzemní nebo podzemní parkovací objekty, a solitérní nízkopodlažní (tj. s maximálně třemi NP) stavby a zařízení občanského vybavení.

Podmínky ÚP nemohou omezit vlastnické právo majitele objektu na pozemku parc.č. 1424/2 natolik, aby stávající stavbu nemohl nahradit stavbou novou. Je nicméně vhodné prověřit stanovený typ struktury zástavby, neboť stávající zástavba odpovídá spíše struktuře blokové než sídlištní, a současně je zde možné prověřit podmínky využití a prostorového uspořádání tak, aby více odpovídaly bezprostřednímu sousedství obytné zástavby, tvořené i RD – například vymezení plochy jako plochy s přípustnými pouze malobytovými domy, doplnění prvků regulačního plánu, apod.. Tím by do značné míry byla již samotným územním plánem zajištěna větší ochrana kvality bydlení ve stávající zástavbě.
Úřad územního plánování proto navrženou změnu doporučuje.

F.9. Podnět fyzické osoby, změna pozemku parc.č. 709/5 v k.ú. Chomoutov na plochu smíšenou obytnou.

Navrhovatel žádá o změnu využití části pozemku 709/5 v k.ú. Chomoutov pro výstavbu rodinného domu.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Olomouc je pozemek parc.č. 709/5 k.ú. Chomoutov součástí plochy stabilizované v nezastavěném území – plochy zemědělské všeobecné. Na severozápadní části pozemku, kde navrhovatel předpokládá vymezené nové zastavitelné plochy, je vymezena územní rezerva R.15 pro plochu vodní a vodohospodářskou v k.ú. Chomoutov (pro protipovodňové opatření).



Pozemek nachází v záplavovém území Q 20. Uplatní se tedy odst. 26 Politiky územního rozvoje: *“Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.”* Celé k.ú. Chomoutov se nachází ve vymezeném záplavovém území, vymezit zde nové plochy mimo záplavové území tedy není možné – z tohoto důvodu by bylo možné vymezení nové plochy v záplavovém území považovat za zvlášť odůvodněné. Dle §108, odst. (4) zákona č. 283/2021 Sb., lze však další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Jak je uvedeno výše, v obci Olomouc je většina návrhových ploch smíšených obytných doposud nevyužita, přímo v k.ú. Chomoutov jsou vymezeny dosud nevyužité zastavitelné plochy smíšené obytné o výměře cca 2 ha. Potřeba vymezení nové plochy tedy není prokázána. Všechny vymezené zastavitelné plochy jsou navíc vzhledem k poloze v záplavovém území podmíněny etapizací ET.08 - umisťování budov je možné až po vybudování průlehu (PP02) a protipovodňových opatření (PP03, PP04). V k.ú. Chomoutov byly v rámci Souboru změn č. X/2A naopak 2 vymezené zastavitelné plochy vypuštěny, a to mimo jiné právě z důvodu polohy v záplavovém území. Vymezit novou plochu na jiných pozemcích se stejnými limity by tak navíc popíralo princip rovného přístupu.

Záměr navrhovatele navíc předpokládá posun koridoru územní rezervy R.15 JV směrem – tj. revizi průběhu celého úseku hráze (navržené logicky po stávajícím obvodu zástavby), pro což však neexistují žádné podklady. Změna by popřela samotný smysl vymezené územní rezervy – ochranu koridoru před takovými zásahy, které by mohly ztížit nebo znemožnit prověřované budoucí využití (vedení PPO - hráze).

Současně se zde jedná o zemědělskou půdu I. třídy ochrany, kde dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vymezení zastavitelné plochy je možné pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Pozemek se nachází na hranici volné krajiny, vymezené navíc jako hodnotná část krajiny, pro ochranu krajinného rázu. Z hlediska rozvoje sídelní struktury Olomouce zde výstavba není nijak urbanisticky odůvodněná, záměr není v souladu se základní koncepcí rozvoje sídla – vytvořit kompaktní město soustředěním rozvoje směrem dovnitř, a stabilizovat solitérní příměstská sídla definováním jejich půdorysně pevných hranic, ani s koncepcí uspořádání krajiny.

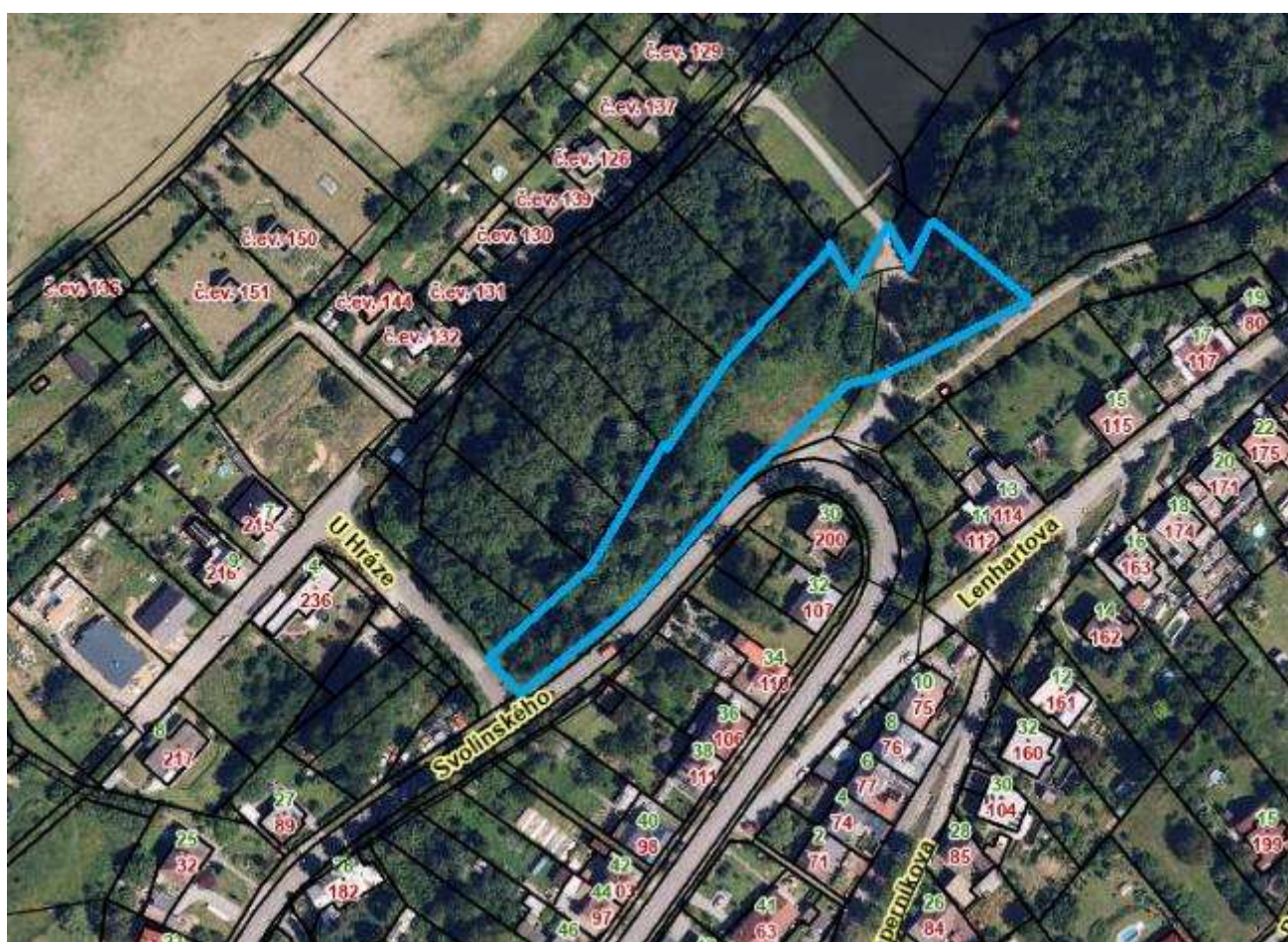
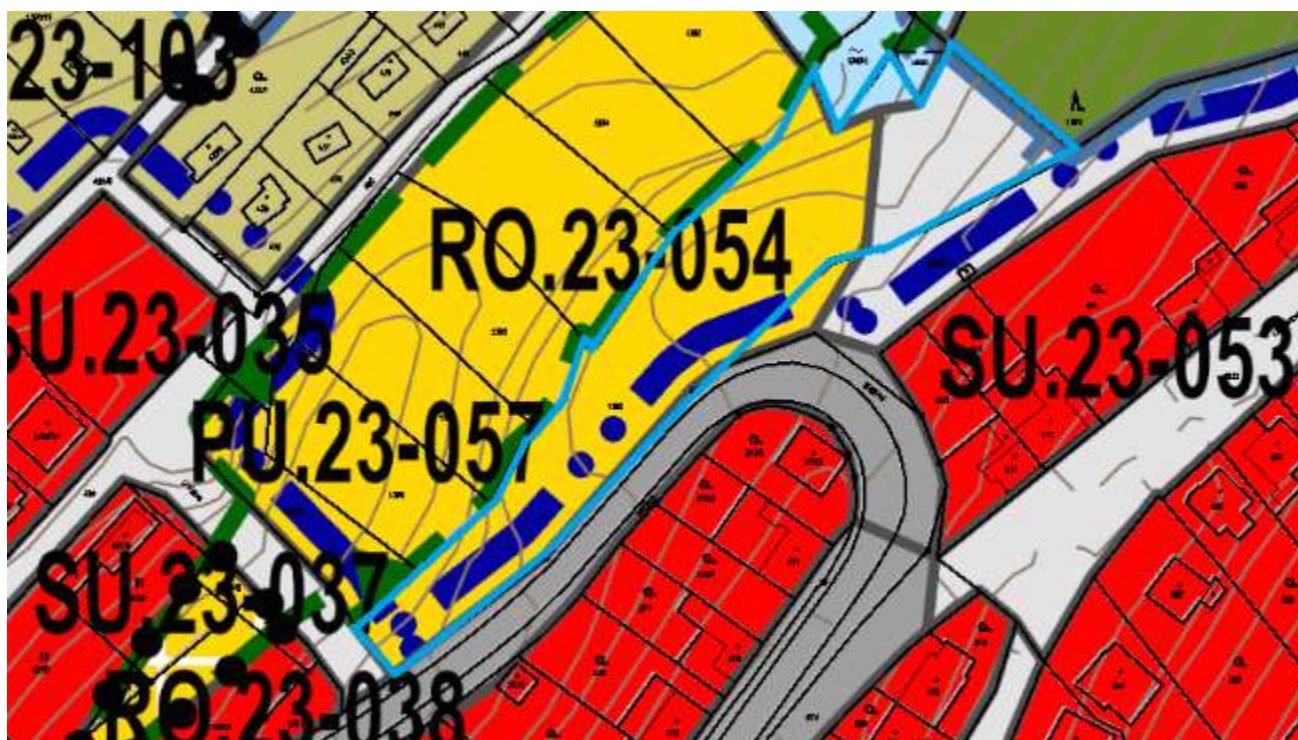
Úřad územního plánování proto navrženou změnu nedoporučuje.

F.10. Podnět fyzické osoby, změna části pozemku parc.č. 1362 v k.ú. Lošov na plochu smíšenou obytnou.

Navrhovatel žádá o změnu využití části pozemku 1362 v k.ú. Lošov pro výstavbu rodinného domu.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Olomouc je pozemek parc.č. 1362 k.ú. Lošov součástí ploch stabilizovaných v zastavěném území – plochy rekreace na oddechových plochách (parku), plochy veřejných prostranství, a plochy vodní a vodohospodářské. Reálně se jedná o stabilizované porosty mezi Svolinského ulicí a Lošovským potokem, podél kterého je na sousedních pozemcích vymezen prvek ÚSES – lokální biokoridor LBK.39, a přístupovou cestu k hrázi vodní nádrže a dále do chatové osady (tato část pozemku je součástí ploch veřejných prostranství a vodní a vodohospodářské). Pozemek se součástí hodnotné části krajiny, a v územních plánech od roku 1985 je kontinuálně vymezen jako plocha zeleně. V severní část pozemku, ve stopě stávající komunikace, je vymezen koridor cyklistické dopravy.



Dle §108, odst. (4) zákona č. 283/2021 Sb., lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Jak je uvedeno výše, v obci Olomouc je většina návrhových ploch smíšených obytných doposud nevyužita, přímo v k.ú. Lošov jsou vymezeny

zastavitelné plochy smíšené obytné o celkové výměře cca 4,8 ha. Potřeba vymezení nové plochy tedy není prokázána.

Přestože pozemek přiléhá ke Svolinského ulici, nejednalo by se v případě vymezení nové zastavitelné plochy smíšené obytné o přirozený rozvoj stávající urbanistické struktury. Svolinského ulice nemá v daném úseku charakter uličního prostoru – jedná se o komunikaci, lemovanou z jedné strany výše zmíněnou zelení na přechodu do krajiny, z druhé strany zadními částmi zahrad rodinných domů. Případný nový RD by tak tvořil solitér, nijak nenavazující na stávající zástavbu. Zároveň by pozemek RD přerušil v současnosti souvislý pás zeleně lemující břeh potoka.

Vymezení nové zastavitelné plochy na úkor stávající krajinné zeleně není v souladu se základní koncepcí ochrany a rozvoje hodnot ÚP (konkrétně s požadavky chránit nivy vodních toků před zástavbou a rozvíjet vhodné využití jejich přírodního a rekreačního potenciálu, chránit rozsah stávajících lesních porostů a rozvíjet je jako přírodně rekreační zázemí sídla, chránit a rozvíjet vymezený územní systém ekologické stability, včetně návaznosti na okolní území, a chránit krajinný ráz stabilizovaných ploch nezastavěného území, zejména v hodnotných částech krajiny), ani se základní koncepcí rozvoje (konkrétně s požadavkem stabilizovat solitérní příměstská sídla definováním jejich půdorysně pevných hranic zástavby a rozvíjet jejich začlenění do krajiny).

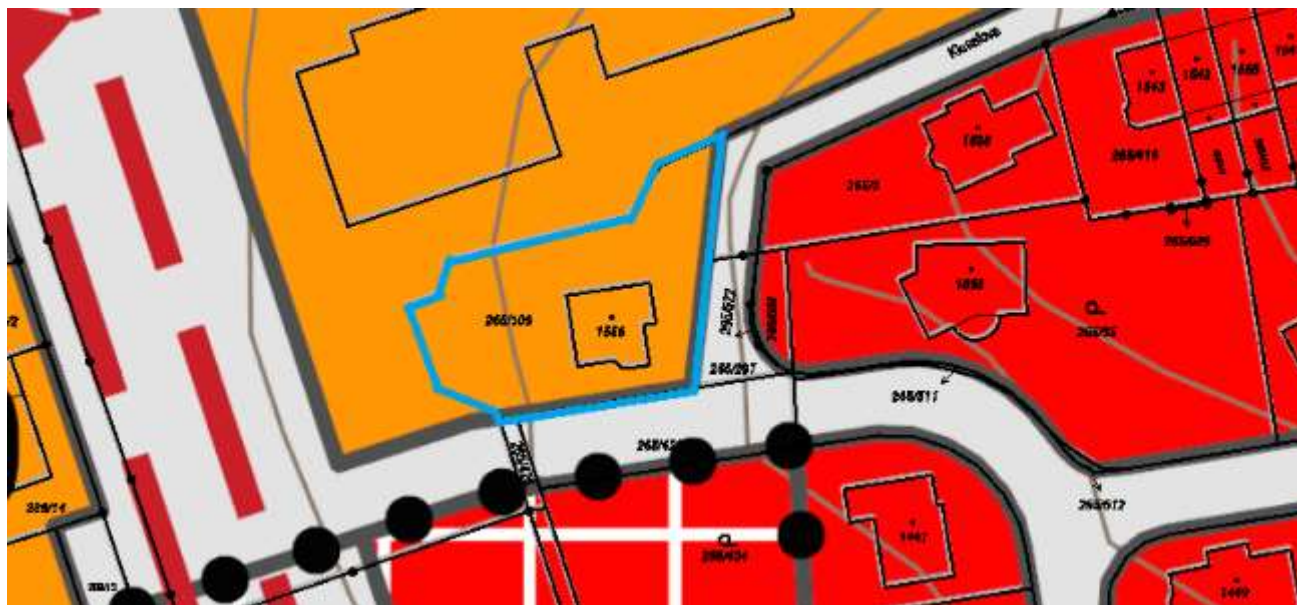
Úřad územního plánování proto navrženou změnu nedoporučuje.

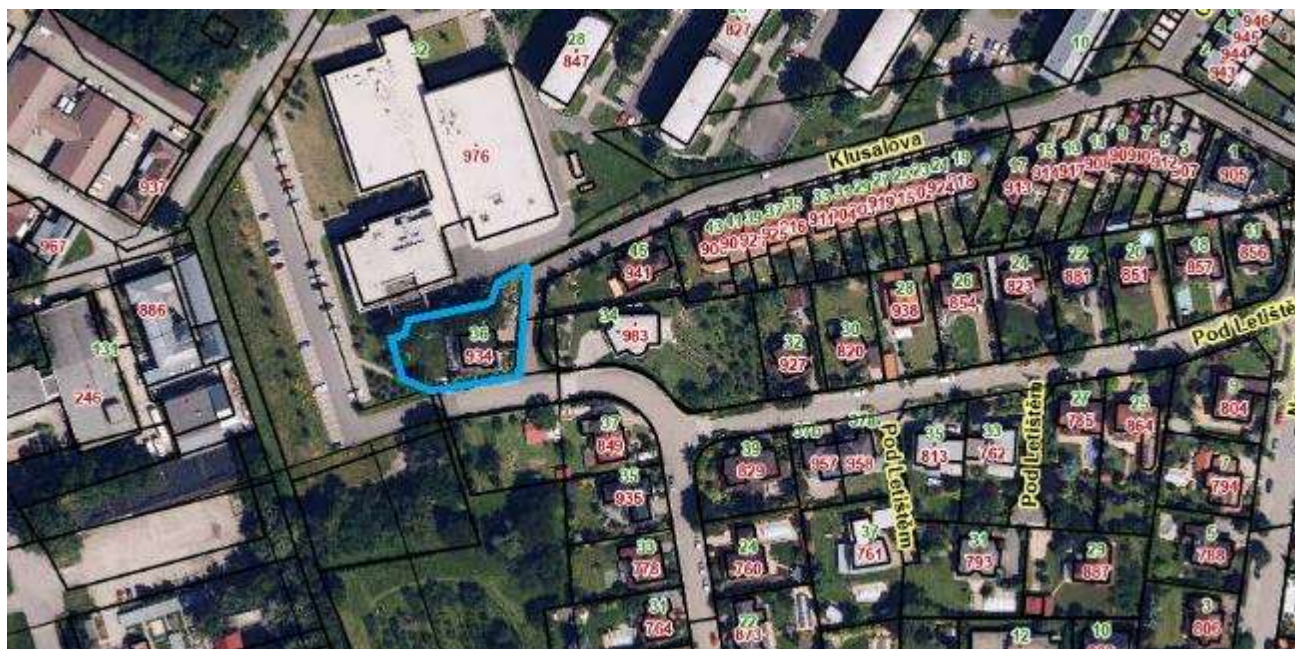
F.11. Podnět fyzické osoby, změna pozemků parc.č. 265/106 a 1556 v k.ú. Neředín na plochu smíšenou obytnou.

Navrhovatelka žádá o změnu využití pozemků parc.č. 265/106 a 1556 na plochu smíšenou obytnou, v souladu s jejich stabilizovaným využitím.

Stanovisko pořizovatele:

Pozemky parc.č. 265/106 a 1556 v k.ú. Neředín jsou pozemkem stávajícího RD Pod Letištěm 36, v platném Územním plánu Olomouc jsou součástí plochy stabilizované v zastavěném území – plochy občanského vybavení veřejného OV.15-010, tvořené areálem Univerzity Palackého při ulici U letiště.





Současné zařazení pozemků do plochy občanského vybavení veřejného neodpovídá jejich skutečnému využití, podmínky využití ploch občanského vybavení veřejného navíc omezují možnosti využití pozemků k bydlení. Jedná se tedy o chybu/nepřesnost ÚP, navržená změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Úřad územního plánování proto navrženou změnu doporučuje.

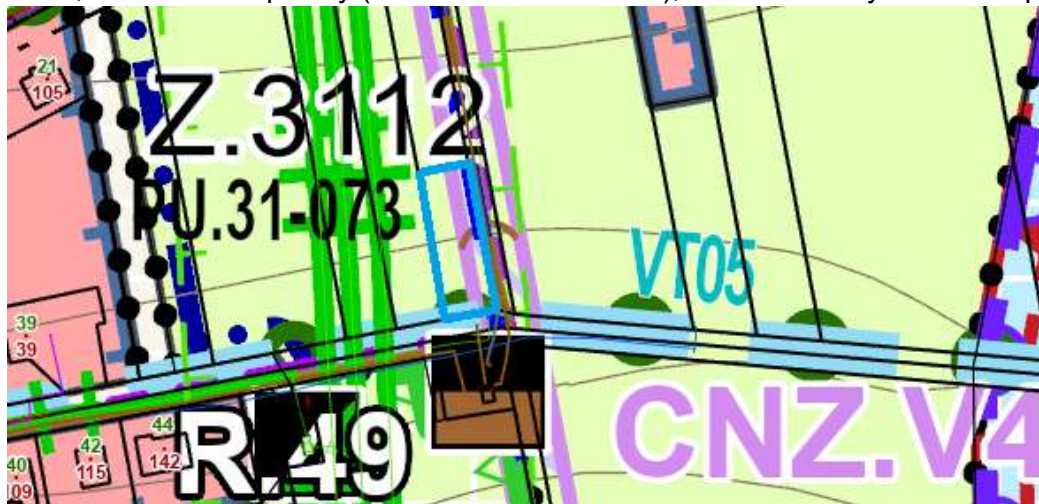
F.12. Podnět fyzické osoby, změna pozemku parc.č. 357/4 v k.ú. Topolany na plochu smíšenou obytnou.

Navrhovatel žádá o změnu využití pozemku parc.č. 357/4 v k.ú. Topolany na plochu smíšenou obytnou pro výstavbu RD.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Olomouc je pozemek parc.č. 357/4 v k.ú. Topolany součástí plochy stabilizované v nezastavěném území – plochy zemědělské všeobecné, na konci ulice U Parčíku.

Jedná se o součást několika pozemků zahrad a sadu ve volné krajině, oddělené od zástavby Topolan cca 90 m širokým pásem polí, kudy probíhá bezpečnostní a ochranné pásmo tří souběžných tras VTL plynovodu. Pozemek je dále dotčen koridorem CNZ.V4 (vymezeným jako VPS pro technickou infrastrukturu) pro hlavní vodovodní řád TV11 - vodovod Pomoraví mezi Topolany a vodojemem Stráž, část v k.ú. Topolany (dle ZÚR OK záměr V4), a koridorem cyklistické dopravy.





Dle §108, odst. (4) zákona č. 283/2021 Sb., lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Jak je uvedeno výše, v obci Olomouc je většina návrhových ploch smíšených obytných doposud nevyužita (jen v samotném k.ú. Topolany je k dispozici cca 6,5 ha návrhových ploch smíšených obytných), potřeba vymezení nové plochy tedy není prokázána.

Současně se zde jedná o zemědělskou půdu I. třídy ochrany, kde dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vymezení zastavitelné plochy je možné pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Pozemek se nachází ve volné krajině, od stávající zástavby je oddělen výše zmíněným nezastavěným koridorem VTL plynovodů, který ani do budoucna neumožní rozvoj zástavby Topolan tímto směrem. Z hlediska rozvoje sídelní struktury Olomouce zde tedy výstavba není nijak urbanisticky odůvodněná, jednalo by se o izolovanou lokalitu v krajině, bez vazby na stávající zástavbu. Záměr tak není v souladu se základní koncepcí rozvoje sídla – vytvořit kompaktní město soustředěním rozvoje směrem dovnitř, a stabilizovat solitérní příměstská sídla definováním jejich půdorysně pevných hranic. Vymezení nové plochy by zde rovněž bylo v rozporu s prioritou 3.2.3. ZÚR Olomouckého kraje - plochy bydlení vymezovat s ohledem na posílení sociální soudržnosti obyvatel území, zejména zamezovat územní segregaci obyvatel.

Úřad územního plánování proto navrženou změnu nedoporučuje.

F.13. Podnět fyzické osoby, změna pozemku parc.č. 975/3 v k.ú. Lošov na plochu smíšenou obytnou.

Navrhovatel žádá o změnu využití pozemku parc.č. 975/3 v k.ú. Lošov na plochu smíšenou obytnou pro výstavbu RD.

Stanovisko pořizovatele:

V platném Územním plánu Olomouc je pozemek parc.č. 975/3 v k.ú. Lošov součástí plochy stabilizované v nezastavěném území – plochy zemědělské všeobecné, západně od Ořechové ulice. Pozemek je součástí hodnotné části krajiny.



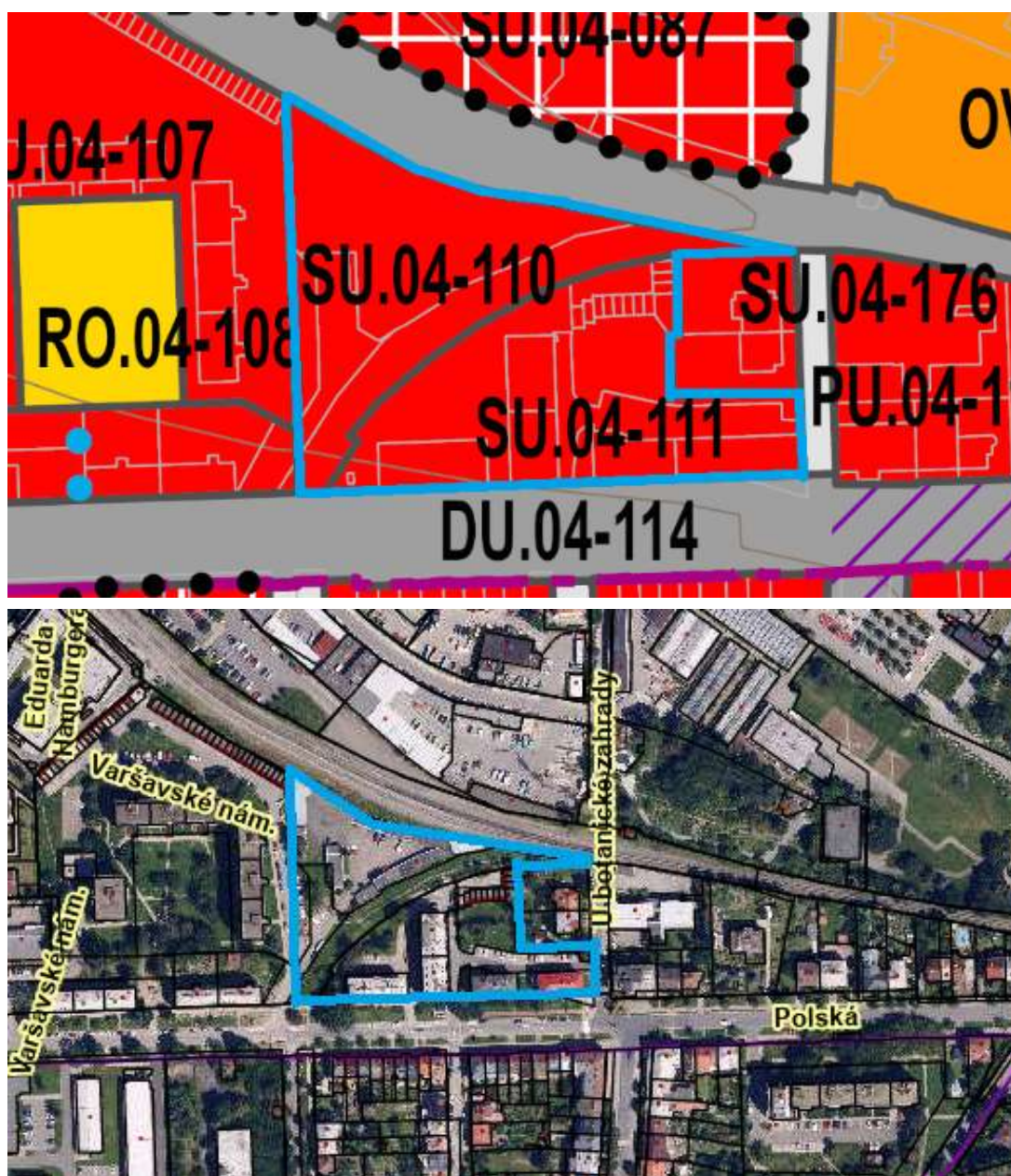
Ořechová ulice je bývalou záhumní cestou, podle které je na místě bývalých stodol v zahradách umístěno několik RD. Další 2 domy se nacházejí na západní straně ulice, na původních zemědělských pozemcích. Vymezené nové zastavitelné plochy dle podnětu, v rozsahu jediného pozemku bez návaznosti na stávající zastavěné pozemky, není urbanisticky nijak odůvodněné. Navazující zemědělská plocha je navíc pro ochranu krajinného rázu vymezena jako hodnotná část krajiny. Pokud by se zde mělo prověřovat vymezené nové zastavitelné plochy, tak v celém rozsahu západní strany Ořechové ulice, čímž by došlo k jasnému definování půdorysně pevné hranice sídla a krajiny, v souladu s koncepcí ÚP.

Dle §108, odst. (4) zákona č. 283/2021 Sb., lze další zastavitelné plochy vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Jak je uvedeno výše, v obci Olomouc je většina návrhových ploch smíšených obytných doposud nevyužita přímo v k.ú. Lošov jsou vymezeny zastavitelné plochy smíšené obytné o celkové výměře cca 4,8 ha. Potřeba vymezení nové plochy tedy není prokázána – tím spíše by nebyla prokázána potřeba nových ploch v celém rozsahu západní strany Ořechové ulice. Současně se zde jedná o zemědělskou půdu I. třídy ochrany, kde dle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, vymezení zastavitelné plochy je možné pouze v případě, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Úřad územního plánování proto navrženou změnu nedoporučuje.

F.14. Podnět právnické osoby, změna stabilizovaných ploch SU.4-110 a SU.04-111 na plochy transformační

Navrhovatel žádá o změnu stabilizovaných ploch SU.4-110 a SU.04-111 severně od Polské ulice na transformační, s cílem umožnit záměr výstavby 3 bytových domů.



Stanovisko pořizovatele:

Jedná se plochy stabilizované v zastavěném území – plochy smíšené obytné. Pro plochu SU.04-110 je stanoven stávající blokový typ zástavby, pro plochu SU.04-111 je stanoven stávající sídlištní typ zástavby. Podmínky platného ÚP ve stabilizované ploše se stávajícím sídlištním typem zástavby umožňují pouze nadzemní nebo podzemní parkovací objekty, a solitérní nízkopodlažní (tj. s maximálně třemi NP) stavby a zařízení občanského vybavení, podmínky stávajícího blokového typu umožňují pouze zástavbu proluk.

Záměr výstavby bytových domů byl prověřen studií, ze které mimo jiné vyplynulo, že stávající vymezení ploch jako stabilizovaných s uvedenými typy struktury zástavby neodpovídá reálnému stavu v území. Je tedy žádoucí prověřit podmínky využití ploch, stejně jako jejich přesný rozsah. Současně lze konstatovat, že navržený záměr dostavby 3 domů je plně v souladu se základní koncepcí rozvoje města - vytvořit kompaktní město soustředěním rozvoje směrem dovnitř města prostřednictvím využití proluk a tzv. brownfields, aniž by apriori kolidoval s požadavkem na ochranu stabilizovaných ploch, ochranu pohody bydlení a ochranu hodnotné struktury zástavby.

Úřad územního plánování proto navrženou změnu doporučuje.

F.15. Podnět samosprávy (odbor KAM) - prověření zapracování návrhu protipovodňových opatření v k.ú. Chomoutov

Navrhovatel žádá o prověření zapracování výstupů studie „Olomouc – Chomoutov studie variantních návrhů protipovodňové ochrany realizovatelných v krátkodobém horizontu“ (11/2026) do územního plánu, včetně vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření součících pro snižování nebezpečí v území.

Stanovisko pořizovatele:

Protipovodňová opatření jsou plně v souladu s veřejným zájmem na ochranu života, zdraví osob a majetku. Uvedení návrhu PPO a veřejně prospěšných staveb do souladu s aktuálními podklady je zcela v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Úřad územního plánování proto navrženou změnu doporučuje.

F.16. Podnět samosprávy (odbor KAM) - prověření procentuální korekce parkovacích stání a prověření možnosti úpravy požadavků na stání pro jízdní kola

Navrhovatel žádá o prověření možnosti stanovení procentuálních korekcí základního počtu parkovacích stání pro všechny skupiny a účely staveb uvedené v příloze č. 1 k vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, a to na celém území města s možností rozdílného stanovení korekcí pro jednotlivé části města a účely staveb. Součástí prověření bude také posouzení možnosti stanovení minimálního požadovaného a nejvyššího přípustného počtu stání, zejména s ohledem na charakter zástavby, dostupnost veřejné dopravy a cíle městské dopravní a parkovací politiky.

Navrhovatel dále žádá o prověření možnosti odchýlného stanovení počtu parkovacích míst pro jízdní kola podle přílohy č. 2 k uvedené vyhlášce, s přihlédnutím k účelu staveb a místním podmínkám.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o systémovou koncepční změnu, zohledňující velikost území města a jeho význam, a z nich vyplývající odlišné podmínky v různých jeho částech.

Úřad územního plánování proto navrženou změnu doporučuje.

F.17. Podnět samosprávy (odbor KAM) – prověření zapracování studie „Zkapacitnění Přáslavické svodnice“ včetně navržených poldrů

Navrhovatel žádá o prověření možnosti zapracování výstupů studie „Studie zkapacitnění Přáslavické svodnice“ (GAVA s.r.o., 2026) do návrhu územního plánu, včetně vymezení ploch pro navržené poldry a jejich zařazení mezi veřejně prospěšné stavby a opatření. Zpracovatel studie doporučuje na základě odůvodnění uvedeného v závěru studie vymezit v územním plánu plochy pro realizaci varianty č. 3, zahrnující výstavbu poldru 1 a poldru 2.

Stanovisko pořizovatele:

Protipovodňová opatření jsou plně v souladu s veřejným zájmem na ochranu života, zdraví osob a majetku. Návrh nových PPO a veřejně prospěšných staveb dle aktuálních podkladů je zcela v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Úřad územního plánování proto navrženou změnu doporučuje.

F.18. Podnět samosprávy (odbor KAM) – prověření stanovení pořadí změn (etapizace) výstavby ve vazbě na vybudování veřejné infrastruktury a vymezení ploch pro uzavření plánovací smlouvy

Navrhovatel žádá o prověření zapracování stanovení pořadí změn (etapizace) výstavby budov v plochách zastavitelných a transformačních ve vazbě na vybudování příslušné části veřejné infrastruktury (zejména se jedná o technickou a dopravní infrastrukturu a veřejná prostranství). Dále navrhovatel žádá o prověření vymezení ploch pro uzavření plánovací smlouvy, zejména ve vazbě na potřebu vybudování příslušné části veřejné infrastruktury.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o systémovou koncepční změnu, jejímž cílem má být stanovení a zajištění jasných podmínek pro realizaci nové výstavby včetně nutné veřejné infrastruktury, s ohledem na kapacity infrastruktury stávající. To je zcela v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Úřad územního plánování proto navrženou změnu doporučuje.

F.19. Podnět samosprávy (odbor KAM) – prověření vedení inženýrských sítí

Navrhovatel žádá o prověření koncepce technické infrastruktury, konkrétně správnosti zakreslených tras navržených i stávajících vedení – zejména se jedná o tyto případy:

- Navržené vedení vodovodu se v některých úsecích liší od řešení navrženého v územní studii US-108 Okružní.
- Propojení vodovodní sítě mezi ul. Pražská a vodovodem u Globusu lze na základě přepočtu Koncepce vodního hospodářství města Olomouce (KVH) z roku 2025 vypustit.
- Je třeba prověřit a vymezit koridor pro navrhovanou trasu přeložky vodovodního řadu 2xDN500 z ulice Zirmova do ulice Jana Zrzavého.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o systémovou koncepční změnu, jejímž cílem má být úprava koncepce technické infrastruktury na základě aktuálních podkladů a reálného stavu v území. To je zcela v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Úřad územního plánování proto navrženou změnu doporučuje.

F.20. Podnět samosprávy (odbor KAM) – prověření nutnosti napojení na technickou infrastrukturu

Navrhovatel žádá o prověření podmínek pro napojení na veřejnou technickou infrastrukturu v rámci koncepce odkanalizování a zásobování vodou, zejména o prověření podmínky zajistit zásobování vodou a odkanalizování formou veřejných řadů.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o systémovou koncepční změnu, související s požadavkem v bodě F.18. Cílem má být především zlepšení podmínek pro realizaci jednotlivých drobných záměrů, pro které není ekonomicky reálné budování veřejné technické infrastruktury.

Úřad územního plánování proto navrženou změnu doporučuje.

F.21. Podnět samosprávy (odbor KAM) – prověření doplnění definice pojmů

Navrhovatel žádá o prověření doplnění definic pojmů „stavby pro včelařství a „stavby pro rybářství“. Tyto pojmy nejsou v legislativě definovány, územní plán s nimi operuje v podmínkách využití ploch.

Stanovisko pořizovatele:

Jedná se o systémovou změnu, jejímž cílem je jednoznačnost používaných pojmů.

Úřad územního plánování proto navrženou změnu doporučuje.

F.22. Podnět samosprávy (odbor KAM) – prověření doplnění veřejně prospěšných staveb

Navrhovatel žádá o prověření doplnění výčtu veřejně prospěšných staveb, zejména vymezení části pozemku parc.č. 812/31 v k.ú. Slavonín jako VPS pro dopravní infrastrukturu – propojení ulic Topolová a Jižní.

Stanovisko pořizovatele:

Základním smyslem vymezování VPS je vytvoření předpokladů pro realizaci veřejné infrastruktury, klíčové pro rozvoj a fungování města. V daném případě se jedná o nezbytné dopravní propojení, zajišťující prostupnost územím.

Úřad územního plánování proto navrženou změnu doporučuje.

Prověření možnosti vymezení dalších veřejně prospěšných staveb nad rámec již vymezených, zejména plochy PU.28-092 jako VPS pro dopravní infrastrukturu.

G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE (ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE OLOMOUCKÉHO KRAJE) NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Z vyhodnocení uplatňování Územního plánu Olomouc ve sledovaném období nevyplynuly žádné podněty na aktualizaci Zásad územního rozvoje Olomouckého kraje nebo Politiky územního rozvoje České republiky.
