

Zastupitelstvo Statutární město Olomouc
Horní náměstí č.p. 583/1
779 11 Olomouc

V Olomouci dne 5.8.2026

PODNĚT NA POŘÍZENÍ SOUBORU ZMĚN ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

podle § 109 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
z vlastního podnětu.

I. Podatel podnětu

Statutární město Olomouc
Horní náměstí č.p. 583/1
779 11 Olomouc

zastoupené: **Ing. arch. Tomáš Pejpek**, náměstek primátorky statutárního města
Olomouce,

tel: 585513446

email: tomas.pejpek@olomouc.eu

II. Předmět změny územního plánu včetně uvedení a vymezení v katastrální mapě dotčených pozemků

Předmětem souboru změn je:

1) Ochrana stabilních obytných území (Malobytové domy)

V celém správním území města **prověřit další lokality** (plochy s rozdílným způsobem využití nebo jejich části) nevhodné pro pozemky bytových domů s výjimkou malobytových domů, a to za účelem ochrany charakteru a životního prostředí specifických částí území. Toto prověření naváže na stávající lokality L.18, L.19, L.20, L.21, L.22, L.23, L.27, L.29 a L.31, kde je již nepřípustné využití pro pozemky bytových domů stanoveno. **Současně prověřit definici malobytového domu** dle čl. 148 odst. 1 písm. l) výrokové části tak, aby nová definice omezovala celkový počet všech jednotek v objektu (bytových i nebytových) na maximálně 6 a aby funkce trvalého bydlení byla v objektu majoritní.

2) Rozvoj a zefektivnění výrobních ploch (Plochy HU)

Ve výrokové části čl. 82 **prověřit** účelnost omezujících limitů (zejména prostorového uspořádání a intenzity využití ploch) **s cílem** maximalizovat potenciál ploch HU (smíšené výrobní všeobecné) pro jejich efektivní rozvoj a budoucí využití. Současně z tohoto hlediska prověřit každou konkrétní plochu HU ve správním území města s ohledem na její lokální specifika. Přesněji:

- **Prověřit intenzity využití ploch a prostorové regulace** (procento zastavění, výškové limity, struktura zástavby) s cílem umožnit co nejvyšší intenzitu využití, a to i v rámci transformace starých průmyslových areálů (brownfieldů) na nové, efektivní

využití. Dle potřeby provést revizi střetů s jinými cíly a zájmy stanovenými v územním plánu (např. požadavky na ochranu hodnot území, zajištění souladu s charakterem území) a potřebu jejich uplatnění ověřit a vyhodnotit v jednotlivých případech z pohledu priorit udržitelného rozvoje (např. střet výšky průmyslové zástavby s dálkovými pohledy a průhledy apod.).

- **Prověřit etapizace** s cílem zrušit podmíněnosti tam, kde je to možné (např. kde nemají bezprostřední vztah k rozvoji území, ochraně jeho hodnot a koncepci územního plánu). Konkrétně prověřit opodstatněnost podmíněnosti zastavitelnosti ploch realizací východní tangenty.
- **Prověřit možnost úpravy podmínek pro zrušení omezení hrubé podlažní plochy (HPP)** na 10 000 m² pro stavby a zařízení pro skladování. V současné době se haly staví nejen jako jednoúčelové, ale také jako univerzální bez rozlišení účelu na výrobu nebo skladování. Stávající omezení HPP na 10 000 m² vede k neefektivnímu využívání omezeného množství ucelených velkých ploch.
- **Prověřit požadavky na harmonické měřítko** průmyslové zástavby ve vztahu k okolní zástavbě.
- **Prověřit střety ploch HU** s plochami přestavby a plochami zastavitelnými SU s cílem co nejvíce tyto střety v území eliminovat. Dle konkrétních prostorových možností navrhnout na rozhraní ploch HU a SU izolační a ochrannou zeleň.
- **V souvislosti s úpravami pro zvýšení intenzity využití území navrhnout** do podmínek prostorového uspořádání přiměřená kompenzační opatření (např. prvky modro-zelené infrastruktury, retence, zelené střechy) pro eliminaci účinků vysoké intenzity zastavění z pohledu zdravého životního prostředí.
- **Prověřit přípustnost a podmínky** pro umístování bateriových úložišť a pro umístování staveb a činností, které generují zóny havarijního plánování.

3) Transformace ploch navazujících na historické návsi

Prověřit podmínky využití ploch, vymezení ploch stabilizovaných a ploch transformačních, prostorovou regulaci a další podmínky v plochách zástavby na pozemcích bývalých areálů přiléhajících k vesnickým návším ve správním území města. Zejména:

- **Prověřit možnosti transformace** bývalých zemědělských areálů na současné ekonomicky udržitelné a efektivní využití, prioritně pro plochy SU (smíšené obytné všeobecné).
- **Při návrhu intenzity využití transformačních ploch** zajistit kvalitní dopravní napojení, řešení technické infrastruktury a veřejného vybavení s důrazem na eliminaci nevhodného zatížení navazujícího území negativními vlivy.
- **Podél návsi** bude k udržení jejich charakteru prověřen potřebný rozsah stabilizovaných ploch historické zástavby. Budou respektovány a chráněny prostorové formy historické zástavby přiléhající k návsi a bude respektován kvalitní veřejný prostor návsi. Zbývající části pozemků statků budou vymezeny jako plochy transformační, na nichž bude prověřena prostorová regulace s cílem nestanovovat podmínky konkrétní struktury zástavby.

4) Struktura a urbanistické uspořádání zástavby

V transformačních plochách **prověřit** prostorové uspořádání tak, aby územní plán umožnil rozmanitější prostorové formy zástavby. Přesněji:

- **Provéřit možnost zrušení podmínky blokové struktury** zástavby pro jednotlivé transformační a zastavitelné plochy. Přitom zejména vyhodnotit urbanistickou a územně-ekonomickou opodstatněnost požadavku, aby se stavby umísťovaly podél veřejných prostranství.
- **Provéřit možnost zrušení nebo omezení** platnosti analogických podmínek v systému územního plánu předepisujících tradiční blokovou strukturu v transformačních plochách (např. u překryvného prvku „městská třída“ apod.).
- **Při úpravách v územním plánu zohlednit požadavek** na stanovování rozhraní ploch veřejných prostranství a ploch soukromých v podrobnějších územně-plánovacích podkladech a dokumentacích, popřípadě v prvcích regulačního plánu.

III. Důvody pro pořízení změny

Ad1) Cílem změny je zajistit stabilitu hodnot životního prostředí a ochranu charakteru zástavby v územích s převahou rodinných domů a vilové zástavby a současně zpřesnit obsahový význam definice **malobytový dům** tak, aby bylo zamezeno skrytému navyšování kapacitních dopadů na dotčená území. Stávající definice omezuje pouze počet bytových jednotek, což v praxi umožňuje doplňování staveb o nebytové jednotky (ateliéry, ubytovací kapacity) a generuje riziko vzniku objemově předimenzovaných staveb. Zpřesnění definice zamezí skrytému navyšování kapacitní zátěže (zejména nároků na dopravu v klidu a technickou infrastrukturu) a ochrání urbanistickou strukturu specifických částí města před nevhodnou spekulativní výstavbou.

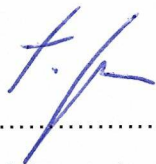
Ad 2) Potřeba prověření navrhovaných úprav vyplývá z deficitu volných podnikatelských ploch na území města Olomouce při současné striktní legislativní ochraně ZPF znemožňující extenzivní rozvoj města do krajiny. Za této situace představují stávající regulativy a etapizace v plochách HU výraznou bariéru. Navrhované prověření změn směřuje k efektivnějšímu využití již transformovaných či vymezených ploch (intenzifikace území), což je klíčovým předpokladem pro udržení hospodářské konkurenceschopnosti města a zajištění stability pracovních míst i životní úrovně obyvatel.

Ad 3) Cílem změny je reakce na potřebu efektivně transformovat plochy bývalých historických statků s původně převážně zemědělským využitím, které však tuto funkci ztratily, na nové, funkční a ekonomicky udržitelné využití při zachování charakteristických urbanistických hodnot samotných návsi.

Ad 4) Současný územní plán schematicky plošně preferuje tradiční blokové uspořádání zástavby. Současný vývoj evropských měst naproti tomu zahrnuje široké spektrum struktur zástavby, které jsou odůvodněné urbanistickou koncepcí, územní ekonomikou, funkčními požadavky či požadavky na pestrost a kvalitu prostředí. Cílem je provést revizi urbanistické koncepce a principy tradiční blokové struktury uplatnit na transformačních plochách jen ve zcela odůvodněných případech konkrétních ploch, u ostatních ploch prověřit uvolnění podmínek regulace urbanistické struktury. Prověření požadavků na urbanistickou strukturu se netýká rozdělení ploch soukromých a veřejných, to bude systematicky řešeno v podrobnějších navazujících dokumentacích.

Příloha k podnětu:

1) Návrh zadání změny územního plánu



.....
podpis navrhovatele