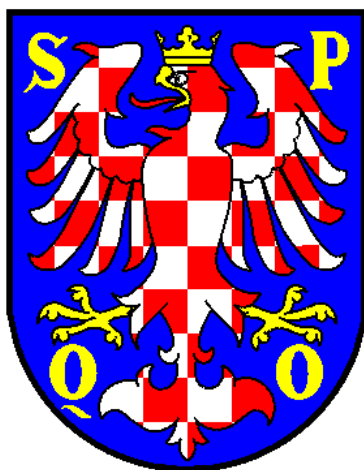


NÁVRH ZADÁNÍ SOUBORU ZMĚN č.I ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC



Zpracován ve smyslu § 47, odst. 1, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, a dle požadavků vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Magistrát města Olomouce
odbor koncepce a rozvoje

červen 2015

Soubor změn č.I Územního plánu Olomouc obsahuje tyto dílčí změny:

změny územního plánu pořizované z podnětu pořizovatele:

1. prověření dohod o parcelaci na celém území města
2. úprava podmínek využití ploch
3. zohlednění Koncepce vodního hospodářství města Olomouce v Územním plánu Olomouc
4. úprava trasy elektrického vedení 110 kV pro transformační stanici 110/22 kV Hněvotín
5. Slavonín, vymezení plochy pro elektrickou transformační stanici 110/22kV
6. Slavonín, prověření redukce plochy veřejného prostranství u pomníku v ulici Kyselovská
33. Vymezení tramvajové trati DH-07 jako veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu

změny územního plánu pořizované z podnětů fyzických a právnických osob:

7. Slavonín, Technologický park Olomouc–Hněvotín: prověření možnosti vymezit nezastavitelné plochy 30/007N a 30/008N včetně biokoridoru LBK 62 jako plochy veřejného vybavení
8. Nemilany jih: prověření možnosti vymezit nezastavitelnou plochu 27/117N jako plochu smíšenou výrobní
9. *návrh na pořízení změny byl ze strany navrhovatele stažen*
10. *návrh na pořízení změny nebyl schválen*
11. Hejčín, výrobní areál Mopos: prověření možnosti zúžit koridor územní rezervy UR-16
12. Hodolany, lokalita BEA: prověření možnosti zvýšit maximální výšku v ploše 02/037P z 13/17m na 19/23m
13. Nová Ulice, Multifunkční hala Olomouc: prověření lokálního překročení výškové hladiny 15/15m v ploše 05/039S
14. Povel, lokalita Pazderna: prověření lokálního překročení výškové hladiny 13/17m v pásu podél ulice Brněnské (Heyrovského)
15. Holice, lokalita Kaufland: prověření lokálního překročení výškové hladiny 15/15m v ploše 11/110Z
16. Olomouc–město, lokalita Wellnerova: prověření možností výškového zdůraznění nároží
17. Hodolany, areál teplárny: prověření úpravy specifické podmínky pro umístění technologických zařízení v ploše technické infrastruktury 03/001S při prověření jejich účinků v dálkových pohledech
18. *návrh na pořízení změny nebyl schválen*
19. Olomouc–město, lokalita Nová sladovna: prověření změny prostorové regulace (úpravy zastavěnosti a podílu zeleně)
20. *návrh na pořízení změny nebyl schválen*
21. Neředín, lokalita Einsteinova: prověření možnosti zrušit část veřejného prostranství 14/094P
22. území CHKO Litovelské Pomoraví: prověření možnosti výstavby zahrádkářských chat ve stabilizovaných plochách individuální rekreace
23. *návrh na pořízení změny nebyl schválen*
24. Hodolany, Rolsberk – prověření úpravy podmínek etapizace ET-25 za předpokladu prověření územní studií
25. *návrh na pořízení změny nebyl schválen*
26. *návrh na pořízení změny nebyl schválen*
27. Nová Ulice, lokalita Nádraží-město: prověření změny struktury zástavby ve stabilizované ploše smíšené obytné 04/026S

28. Olomouc-město: prověření možnosti zrušit zpřesnění podmínek využití „obrana a bezpečnost“, které „určuje využití plochy pouze pro pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu“
29. Holice, areál Přírodovědecké fakulty UP: prověření možnosti celkového přeřešení areálu „Centra vzdělání a vědy“ Přírodovědecké fakulty univerzity Palackého
30. Chválkovice, lokalita U mlýna: prověření možnosti vést veřejné prostranství mimo stávající objekt (p.č. 748)
31. Chválkovice, lokalita U mlýna: prověření změny prostorové regulace (úpravy zastavěnosti a podílu zeleně)
32. *návrh na pořízení změny nebyl schválen*

Pořízení souboru změn č.I Územního plánu Olomouc bylo schváleno zastupitelstvem města Olomouce dne 20.3.2015 (projednány dílčí změny č.1-27), dodatek souboru byl schválen dne 19.6.2015 (projednány dílčí změny č.28-33)

- I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ JEDNOTLIVÝCH DÍLČÍCH ZMĚN SOUBORU ZMĚN č.I ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC**
- II. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ DÍLČÍCH ZMĚN SOUBORU ZMĚN č.I ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC**
- a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území
 - b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,
 - c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,
 - d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,
 - e) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,
 - f) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Příloha: grafické znázornění lokalit s dílčími změnami

I. DŮVODY PRO POŘÍZENÍ JEDNOTLIVÝCH DÍLČÍCH ZMĚN SOUBORU č.I ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

1. prověření dohod o parcelaci na celém území města

V souladu se stavebním zákonem je využití některých ploch v Územním plánu Olomouc podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, jejímž obsahem je mimo jiné souhlas s rozdělením nákladů a prospěchů spojených s realizací výstavby v lokalitě. Dohoda o parcelaci má své nezastupitelné místo zejména v případech lokalit, kde bylo nutné vymezit veřejná prostranství na soukromých pozemcích a jejím smyslem je zajistit, aby se všichni vlastníci pozemků v dané ploše podíleli na újmě způsobené vymezením veřejného prostranství na soukromém pozemku. Vyhláška č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území v §7 odst. 2 stanoví, že „pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.“ To tedy znamená, že vymezení veřejných prostranství je obligatorní. Podmínka uzavřít dohodu o parcelaci byla územním plánem stanovena zejména v případech, kdy nebyly k dispozici žádné pozemky ve vlastnictví města a veřejná prostranství bylo nutné vymezit na soukromých pozemcích. Dalším případem je situace, kdy parcelace pozemků, využívaných původně k zemědělské produkci a uspořádaných k tomuto účelu, neumožňuje smysluplné uspořádání zástavby.

Vzhledem k tomu, že uzavření dohody o parcelaci mezi mnoha vlastníky může být v některých případech obtížné, je nezbytnost této podmínky prověřována pro jednotlivé lokality na celém území města.

2. úprava podmínek využití ploch

Po zkušenostech s uplatňováním územního plánu v praxi se ukazuje, že stanovené podmínky využití ploch nemusí vždy zahrnovat všechny možnosti přicházející v úvahu. Je žádoucí tyto možnosti rozšířit, případně upřesnit. Jedná se například o doplnění možnosti dostavby objektů podél veřejných prostranství v zástavbě se stabilizovanou kompaktní venkovskou strukturou, rozšíření možností využití pozemků podél městských tříd, apod.

V plochách, jejichž využití je podmíněno pořízením studie nebo vydáním regulačního plánu, není možné do této doby umísťovat stavby. V případě Územního plánu Olomouc jsou výjimkou stavby, které nemají na stav daného území žádný vliv, např. skleníky, přístřešky, bazény, apod. Tyto stavby jsou uvedeny v kap. 13.20., resp. 12.4., které však nezahrnují všechny možnosti přicházející v úvahu jako například přístavby stávajících objektů, stavby na pozemcích rodinných domů (garáže, dílny), apod. Pro tento typ podružných staveb bez vlivu na okolí, stejně jako pro změny stávajících staveb, je vzhledem k jejich dopadu na území podmínka vydání regulačního plánu příliš omezující.

Správa chráněné krajinné oblasti Litovelské Pomoraví předala pořizovateli (OKR) podnět ke změně územního plánu – stanovení limitu minimální plochy pozemku (např. 1ha), od které je možné podmíněně umístit objekt pro zemědělské hospodaření - s tímto odůvodněním: „Přetrvávajícím problémem v území mezi městem Olomouc a místní částí Chomoutov je výstavba objektů pro individuální rekreaci v nezastavěných plochách zemědělských. Poněvadž tento typ staveb je v těchto plochách dle územního plánu nepřipustný, je obvyklou praxí stavebníků provést změnu druhu pozemku na zahradu, účelově zaměnit novou zahradní chatku za objekt na uskladnění náradí a zdůvodnit oplocení jako nutnost ochrany majetku. Výsledkem je nekoordinované rozrůstání zahrádkářských osad na úkor zatím volné a esteticky hodnotnější nezastavěné krajiny.“ Z toho

důvodu je žádoucí řešit v územním plánu problematiku umísťování zemědělských staveb na území CHKO Litovelské Pomoraví. Vzhledem k tomu, že výše popsaná situace nastává při umísťování chat v nezastavěném území obecně, jsou změnou územního plánu prověřovány podmínky pro umísťování zemědělských staveb také pro území mimo CHKO LP, včetně zohlednění území v hodnotné krajině.

Vzhledem ke složitosti a délce procesu pořízení územního plánu se v některých kapitolách vyskytly chyby, které je nutné odstranit. Jedná se např. o chybějící prostorové regulativy (struktura zástavby) v některých plochách, odlišnost hranice plochy bydlení od hranic pozemků rodinných domů, apod.

3. zohlednění Koncepce vodního hospodářství města Olomouce v Územním plánu Olomouc

Odbor koncepce a rozvoje zajišťoval v letech 2012 až 2014 pořízení komplexního materiálu „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“ (KVH) týkajícího se odvodnění města, odkanalizování a zásobování města vodou včetně technicko-ekonomického vyhodnocení, kdy všechny tyto koncepční materiály spolu souvisí. Materiál byl projednán radou města Olomouce dne 10.3.2014 v RMO, kdy bylo odboru koncepce a rozvoje uloženo zpracování „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“ do nového Územního plánu Olomouc. Zohlednění KVH je žádoucí řešit i v souvislosti s požadavky na úpravu podílu zeleně ze strany žadatelů o změny územního plánu.

4. úprava trasy elektrického vedení 110 kV pro transformační stanici 110/22 kV Hněvotín

Pro zásobování odběratelů elektrické energie ve výrobních zónách Slavonín a Hněvotín a pro posílení stávající distribuční soustavy 22 kV je navržena nová elektrická transformační stanice 110/22 kV nazývaná „Hněvotín“ (TE-02). Územní rozhodnutí č. 32/2012 na stavbu elektrického vedení 110 kV pro transformační stanici 110/22 kV Hněvotín bylo v souladu s tehdy platným ÚPnSÚ Olomouc vydáno v roce 2012. Trasa tohoto vedení 110 kV ve schváleném novém Územním plánu Olomouc vychází z trasy převzaté z ÚAP 2010 od poskytovatele ČEZ Distribuce a od trasy dle ÚR se v několika úsecích odchyluje. Převzetím trasy VVN 110 kV dle vydaného ÚR dojde k odstranění nesouladu a bude prověřeno využití ploch dotčených úseky nové trasy.

5. Slavonín, vymezení plochy pro elektrickou transformační stanici 110/22 kV

Pro novou elektrickou stanici transformační 110/22 kV Slavonín je v k.ú. Slavonín vymezena plocha technické infrastruktury 28/084P, jejíž umístění bylo převzato dle plochy technické infrastruktury vymezené v ÚPnSÚ Olomouc. V průběhu projednávání nového územního plánu vyvstala potřeba výhledově vymezit plochu technické infrastruktury pro tuto transformační stanici ve větším odstupu od ploch bydlení. V rámci změny územního plánu by měla být prověřena možnost umístění nové transformační stanice 110/22 kV v jiné ploše.

6. Slavonín, prověření redukce plochy veřejného prostranství u pomníku v ulici Kyselovská

Pozemek p.č. 314 v k.ú. Slavonín ve vlastnictví SmOl je v současné době využíván jako veřejné prostranství, které navazuje na pietní prostor kolem pomníku padlým v 1. světové válce. V roce 2010 byla pořízena územní studie Slavonín Dykova, ve které byly pozemky p.č. 315, 314, 316/4 v k.ú. Slavonín vymezeny jako veřejné prostranství vytvářející rámec pomníku padlým a zajišťující

propojení mezi stabilizovanou zástavbou podél ulice Kyselovská a potenciálními rozvojovými plochami za Nemilankou. Územní plán Olomouc tuto koncepci převzal a vymezil dotčený pozemek jako veřejné prostranství, naplňující obecný požadavek na zajištění průchodnosti územím.

V roce 2009 byla k pozemkům p.č.314 a 316/1 v k.ú. Slavonín uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, jejíž platnost byla pro nesplnění podmínek ze strany kupujícího ukončena před vydáním Územního plánu Olomouc. Následně byla uzavřena nová smlouva, která je důvodem k pořízení změny územního plánu. Záměrem budoucího nabyvatele je výstavba rodinného domu.

7. Slavonín, Technologický park Olomouc–Hněvotín: prověření možnosti vymezit nezastavitelné plochy 30/007N a 30/008N včetně biokoridoru LBK 62 jako plochy veřejného vybavení

Změna je pořizována na žádost společnosti Technologický park. a.s., která zastupuje zájmy partnerů „Memoranda o spolupráci při realizaci projektu Národního biomedicínského a biotechnologického parku v Olomouci“ (NBBP). Memorandum podepsali na podzim roku 2012 zástupci statutárního města Olomouce, Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Univerzity Palackého v Olomouci, Fakultní nemocnice Olomouc, Klastru MedChemBio a Technologického parku a.s. Cílem projektu, pro jehož realizaci byla vybrána plocha o rozloze cca 30ha na hranici katastrů Slavonín a Hněvotín, je nabídnout domácím a zahraničním investorům připravené podnikatelské nemovitosti ve vlastnictví silného a stabilního regionálního developera (skupina společnosti GEMO OLOMOUC) a ve vazbě na funkční špičkovou vědeckou infrastrukturu vytvořit podmínky pro vznik a rozvoj start-up a spin-off společností z prostředí univerzitního výzkumu biomedicíny a biotechnologií.

Územní plán Olomouc v současné době realizaci parku neumožňuje, neboť předmětné pozemky jsou součástí nezastavěného území - stabilizovaných ploch zemědělských 30/007N a 30/008N, zčásti jsou dotčeny trasou lokálního biokoridoru LBK – 62 a zčásti koridorem technické infrastruktury TH-02 „teplovodní vedení významné“. Při projednání návrhu územního plánu uplatnila společnost Technologický park a.s. námitku, ve které požadovala zařadit pozemky do zastavitelných ploch, na kterých by bylo možné realizovat NBBP. Pořizovatel navrhl vyhovět námitce, s tím však nesouhlasilo Ministerstvo životního prostředí jako dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu. Pořizovatel předložil ministerstvu doplněné odůvodnění požadavku na umístění NBBP v plochách 30/007 a 30/008, jehož součástí bylo také prověření jiných potenciálně vhodných ploch na území města. Ministerstvo životního prostředí však s předloženým návrhem vypořádání námitky nesouhlasilo ani po doplnění odůvodnění a konstatovalo, že nebyla prokázána potřebnost vymezování dalších ploch smíšených výrobních, případně ploch veřejného vybavení nad rámec ploch již kladně projednaných v rámci předcházejících řízení, zvláště potom nezbytnost vymezování dalších ploch na zemědělské půdě I. třídy ochrany a na plochách představujících další rozšiřování zástavby do volné krajiny. S ohledem na předchozí vývoj uzavřel pořizovatel s dotčeným orgánem dohodu s tímto dovětkem: „Obě strany na svých stanoviscích dále trvají. Z časových důvodů, znamenajících prodlužování procesu pořizování územně plánovací dokumentace, však pořizovatel souhlasí s vypuštěním předmětných zastavitelných ploch.“ Změna územního plánu znovu usiluje o umožnění výstavby NBBP, který má vzniknout na území města Olomouce jako součást II. a III. etapy rozvoje Technologického parku Olomouc- Hněvotín.

8. Nemilany jih: prověření možnosti vymezit nezastavitelnou plochu 27/117N jako plochu smíšenou výrobní

Změna je pořizována na žádost vlastníků pozemků, jejichž záměrem je využít dané území k rozšíření ploch smíšených výrobních v návaznosti na přilehlý sjezd z dálnice a stávající areály Ahold, VGP a Autodoprava Hrubý. Převážná část pozemku je v současné době zařazena do plochy územní rezervy UR-29 vymezené na nezastavitelné ploše zemědělské 27/117N, která se nachází v záplavovém území, kde vymezení nových zastavitelných ploch je dle politiky územního rozvoje ČR

možné jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. V konceptu územního plánu i v návrhu předloženém ke společnému jednání s dotčenými orgány byla tato plocha zařazena do zastavitelných ploch s podmínkou etapizace (využití je možné až po vybudování protipovodňové ochrany), ministerstvo životního prostředí jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu však s tímto návrhem nesouhlasilo a po dohodě s ním byla zastavitelná plocha 27/117 nahrazena plochou územní rezervy UR-29 (územní rezerva pro plochu smíšenou výrobní při ulici Dolní Novosadské v k.ú. Nemilany). Změna územního plánu znovu usiluje o rozšíření ploch smíšených výrobních v daném území.

11. Hejčín, výrobní areál Mopos: prověření možnosti zúžit koridor územní rezervy UR-16

Změna je pořizována na žádost vlastníků pozemků, jejichž záměrem je rozšíření skladovacích kapacit (s předpokladem vytvoření 10 pracovních míst) a využití pozemku p.č.88/2 v k.ú. Hejčín pro další výstavbu. V současné době je na malé části areálu vymezen koridor územní rezervy ÚR-16 (územní rezerva pro plochu dopravní infrastruktury mezi ulicí Štolbovou a spojkou ulice Lazecké a komunikace mezi Hejčínem a Černovírem), a to pro doplnění základní komunikační sítě města.

Proti vedení koridoru uplatnili vlastníci při projednání návrhu územního plánu námitku, které nebylo vyhověno. V současné době se pořizuje územní studie, jejímž úkolem je prověřit a upřesnit trasu dopravního propojení. V závislosti na závěrech územní studie je možné změnou územního plánu koridor územní rezervy ÚR-16 zúžit.

12. Hodolany, lokalita BEA: prověření možnosti zvýšit maximální výšku v ploše 02/037P z 13/17m na 19/23m

Změna je pořizována na žádost společnosti Regionální centrum Olomouc, s.r.o., jejímž záměrem je dostavba areálu BEA doložená studií. Základní myšlenka dostavby areálu vychází z filozofie tří vrcholů (BEA centrum – Spirituálie – víceúčelový objekt), propojených trojicí veřejných prostorů. Víceúčelový objekt je tvořen dvěma hmotami – pětipodlažním deskovým křídlem podél ulice Kosmonautů a tříčtyřpodlažním křídlem obkružujícím objekt Spirituálie. Po ekonomickém zhodnocení studie dospěl vlastník k závěru, že zamýšlený objekt při ulici Vejdovského je zapotřebí řešit jako šestipodlažní s jedním podlažím ustupujícím, což odpovídá výškové regulaci 19/23m.

Výšková regulace území, stanovená územním plánem, vyplývá z dlouhodobé urbanistické koncepce, kdy v pásu podél třídy Kosmonautů byla vždy navrhována vyšší zástavba než v části přiléhající k řece. S ohledem na maximální výšku 19/23m stanovenou v navazujících plochách 02/093S, 02/092P, 02/041S je možné prověřit změnou územního plánu možnost zvýšení maximální výšky v ploše 02/037P na tuto hodnotu. Tato výška i dle navrhovatele postačuje k uskutečnění jeho záměru.

13. Nová Ulice, Multifunkční hala Olomouc: prověření lokálního překročení výškové hladiny 15/15m v ploše 05/039S

Změna je pořizována na žádost společnosti Hokejová hala Olomouc a.s., která má zájem na výstavbě multifunkční haly. Pro objekt existuje platné územní rozhodnutí, dle kterého má multifunkční hala tři hlavní hmoty: velká hala dosahuje výšky cca 19,5m, parkovací objekt je v nejvyšším místě vysoký cca 15m a malá hala dosahuje výšky 12,5m. Multifunkční hala je umístěna v ploše veřejného vybavení 05/039S, kde je územním plánem stanovena výšková hladina 15/15m. Tuto hladinu navrhovaný objekt velké haly umístěný podél ulice Hynaisovy přesahuje.

Vzhledem k tomu, že plochy veřejného vybavení 05/033S a 05/035S na protilehlé straně ulice Hynaisovy mají stanovenou maximální výšku 19/23m a dále zejména s ohledem na vydané územní rozhodnutí, kterému předcházelo urbanistické prověření studií, je žádoucí prověřit změnou územního plánu možnost překročení stanovené výškové hladiny 15/15m navrhovaným objektem velké haly umístěným při ulici Hynaisova. Na stávající stavby se maximální výška stanovená v územním plánu nevztahuje, u těchto objektů jsou přípustné stavební úpravy, při kterých se nezvětšuje stávající půdorysné a výškové ohraničení stavby v té její části, která překračuje stanovenou maximální výšku.

14. Povel, lokalita Pazderna: prověření lokálního překročení výškové hladiny 13/17m v pásu podél ulice Brněnské (Heyrovského)

Změna je pořizována na žádost společnosti Stafos-Real, s.r.o., jejímž záměrem je dokončení výstavby v lokalitě Povel „Pazderna“. Pro část obytných bloků (A3, B1, B2) s 6 a 7podlažními objekty je vydáno územní rozhodnutí, dva bloky (A1, A2) jsou ve výstavbě. Zbývající část území umožňuje zástavbu pouze čtyřpodlažní (13/17m). S ohledem na „ekonomii zástavby a dodržení současného režimu“ požaduje navrhovatel zvýšení limitu maximální výšky zástavby na 21/24m.

Pro lokalitu Pazderna stanovuje územní plán výškovou hladinu 13/17m, která je obecně koncipována pro stavby s maximálně čtyřmi nadzemními podlažími a podkrovím, případně ustoupeným patrem pod úhlem 45°. Tato výšková hladina je stanovena jednotně pro rozsáhlé území podél vnějšího dopravního okruhu v úseku ulice Velkomoravská – Pražská, které tvoří přechod mezi městskou a předměstskou (venkovskou) zástavbou. Vzhledem k charakteru a výšce zástavby po obou stranách ulice Brněnské (Heyrovského) je možné prověřit lokální překročení stanovené výškové hladiny v pásu podél této ulice. Zástavba zde dosahuje výšky 25m.

15. Holice, lokalita Kaufland: prověření lokálního překročení výškové hladiny 15/15m v ploše 11/110Z

Změna je pořizována na žádost společnosti Kaufland Česká republika, v.o.s., jejímž záměrem je rozšíření skladovacích kapacit. Pro stavbu „Rozšíření distribučního centra Kaufland v ul. Přerovská – Olomouc“ s výškou přesahující stanovenou hladinu 15/15m bylo stavebním úřadem vydáno územní rozhodnutí v červenci 2011, stavba byla povolena v srpnu 2013. Následně bylo rozhodnutím Krajského úřadu Olomouckého kraje ze dne 21.8.2014 územní rozhodnutí zrušeno a věc byla vrácena stavebnímu úřadu k novému projednání. Dne 30.9.2014 však nabyl účinnosti nový Územní plán Olomouc, se kterým je stavba z hlediska výšky v rozporu. V současné době tak nelze na základě původní dokumentace územní rozhodnutí vydat.

Vzhledem k charakteru a výšce zástavby v sousední ploše 11/109S je možné prověřit lokální překročení stanovené výškové hladiny v návaznosti na objekt distribučního centra Kaufland s výškou atiky 19m.

16. Olomouc–město, lokalita Wellnerova: prověření možnosti výškového zdůraznění nároží

Změna je pořizována na žádost společnosti Centrum Wellnerova, s.r.o., jejímž záměrem je výstavba polyfunkčního objektu v ploše smíšené obytné 05/087P, doložená studií. Navrhovaný polyfunkční objekt zdůrazňuje nároží ulice Wellnerovy a veřejného prostranství podél nové komunikace hranolovou hmotou o celkové výšce 16m, která přesahuje stanovenou maximální výšku 10/14m.

Tato výška reaguje na výšku zástavby v sousední ploše 05/025P se stanovenou maximální výškou 13/17m a v daném území je možné ji akceptovat.

Vzhledem k tomu, že stejný případ může nastat tam, kde spolu sousedí plochy s rozdílnou výškovou regulací, doporučil pořizovatel řešit možnost výškového zdůraznění nároží obecně pro obdobné případy, kdy spolu sousedí plochy s rozdílnou výškovou regulací. Současně doporučil prověřit i možnosti zdůraznění nároží v rámci jednotlivých ploch.

17. Hodolany, areál teplárny: prověření úpravy specifické podmínky pro umístění technologických zařízení v ploše technické infrastruktury 03/001S při prověření jejich účinků v dálkových pohledech

Změna je pořizována na žádost společnosti Veolia Energie ČR, a.s., jejímž záměrem je výstavba denitrifikační odsiřovací technologie odprášení spalin v ploše technické infrastruktury 03/001S, kde je stanovena maximální výška 19/23m, která je dále zpřesněna následovně: pro technologická zařízení o celkových maximálních půdorysných rozměrech 15 x 20m výška max. 30 m. (Stanovení prostorových parametrů vycházelo z údajů uvedených v námítce společnosti Dalkia Česká republika a.s., uplatněné při projednání návrhu územního plánu.) Vzhledem k tomu, že rozměry nové technologie nelze v současné době upřesnit, požaduje společnost úpravu specifické podmínky prostorové regulace spočívající v upuštění od plošného omezení nebo v jeho rozšíření.

Možnost nové výstavby o výšce 30 m byla na základě uplatněné námítky podrobně prověřena z hlediska účinků v dálkových pohledech, zejména z jižního klínu (MP-03) a od Křelova (MP-08), ve kterých se stávající objekty teplárny uplatňují v siluetě historického jádra. Z toho důvodu je nutné všechny další možnosti umístění technologického zařízení znovu prověřit z hlediska jejich účinků v dálkových pohledech.

19. Olomouc–město, lokalita Nová sladovna: prověření změny prostorové regulace (úpravy zastavěnosti a podílu zeleně)

Změna je pořizována na žádost společností Flora Development, a.s., a Nová Sladovna, a.s., jejichž záměrem je výstavba v lokalitě Nová Sladovna – v plochách 04/150P, 04/151P a 04/104P. Uvedené plochy jsou součástí území řešeného územní studií „Nová Sladovna, Olomouc“, která prověřila možnosti využití daného území, stanovila koncepci uspořádání veřejných prostranství a vymezila bloky zástavby ve smyslu stanovení stavebních čar a prostorového vymezení vnitrobloků. Studie jako nezávazný územně plánovací podklad prověřovala v podrobnějším detailu maximální zátěž území při zastavění objekty s parkovacími podnožemi, které pokrývaly celý rozsah zastavitelné plochy. Tuto zátěž však územní plán nepřipouští, neboť stanovuje určité procento zeleně na rostlém terénu pro všechny rozvojové plochy (zastavitelné plochy a plochy přestavby) na celém území města.

Vzhledem k tomu, že v případě některých stávajících bloků zástavby, které svou velikostí odpovídají daným plochám 04/150P (0,6ha) a 04/151P (0,41ha), dosahuje zastavěnosti hodnoty až 75% (například v případě obytných bloků na nároží třídy Svobody a ulice Havlíčkovy – plochy 04/069S (0,63ha) a 04/068S (0,37ha)), je vhodné prověřit možnost úpravy procenta zastavěnosti v daném území, a to ve vztahu k závěrům územní studie.

21. Neředín, lokalita Einsteinova: prověření možnosti zrušit část veřejného prostranství 14/094P

Změna je pořizována na žádost vlastníka pozemků, který nesouhlasí s vedením veřejného prostranství přes jeho pozemek. Veřejné prostranství je prodloužením slepé ulice Járy da Cimrmana a bylo vymezeno v souvislosti s převodem pozemků bývalého veřejně přístupného hřiště do soukromých rukou. Dříve rozsáhlé veřejné prostranství rekreačního charakteru tak bylo redukováno na koridor ulice.

V Územním plánu Olomouc navazuje vymezení veřejných prostranství na stávající síť ulic a přirozeným způsobem rozvíjí stabilizovanou prostorovou strukturu obytné lokality. Dle pořizovatele není navrhované zrušení části veřejného prostranství v souladu s charakterem území, s urbanistickou koncepcí územního plánu a s cíli a úkoly územního plánování. Zastupitelstvo města Olomouce rozhodlo o pořízení změny.

22. území CHKO Litovelské Pomoraví: prověření možnosti výstavby zahrádkářských chat ve stabilizovaných plochách individuální rekreace

Změna je pořizována na žádost vlastníků pozemků v zahrádkářské osadě na území CHKO Litovelské Pomoraví, kteří požadují vypuštění bodu 4.7.1.d) Územního plánu Olomouc: „ve stabilizovaných plochách individuální rekreace na území CHKO je přípustná pouze údržba stávajících staveb a zařízení“.

Vzhledem k tomu, že nové zahrádkářské osady na území CHKO Litovelské Pomoraví nejsou územním plánem vymezeny a ve všech případech se jedná o stabilizovaná území, kde případná dostavba několika zahradních chat (do 25m² zastavěné plochy objektu) nebude mít žádný vliv na krajinný ráz, je možné výstavbu nových objektů tohoto typu prověřit.

24. Hodolany, Rolsberk – prověření úpravy podmínek etapizace ET-25

Změna je pořizována na žádost společnosti DEVELOP Holding, a.s., jejímž záměrem je výstavba bytových domů v plochách, kde využití je podmíněno etapizací „ET-25: Realizace staveb o výšce přesahující úroveň 5/7m je možná až po realizaci komunikace od ulice Lipenské po úroveň ulice Pavlovky v plochách veřejných prostranství 10/100P a 10/150Z“. Smyslem etapizace stanovené v územním plánu je ochrana stávajícího obytného území před nepřiměřeným nárůstem dopravy. Podmínky etapizace je možné přehodnotit, toto je však nutné prověřit komplexně územní studií, s důrazem na ochranu stávající obytné lokality před nárůstem dopravy.

27. Nová Ulice, lokalita Nádraží-město: prověření změny struktury zástavby ve stabilizované ploše smíšené obytné 04/026S

Změna je pořizována na žádost vlastníků pozemků ve stabilizované ploše smíšené obytné 04/026S, jejímž záměrem je výstavba bytového domu. V uvedené ploše územní plán stanovil prostorovou strukturu zástavby jako solitérní typ, kde podmínky využití neumožňují výstavbu žádných dalších objektů. Z hlediska urbanistických souvislostí vytvářejí uvedené pozemky proluku v zástavbě podél ulice Na Vozovce, jejíž využití by bylo vhodné a efektivní. Předložený záměr umístění bytového domu svým hmotovým uspořádáním vychází z kompozice sousední funkcionalistické vily postavené v třicátých letech 20. století, která je kulturní památkou.

28. Olomouc-město: prověření možnosti zrušit zpřesnění podmínek využití „obrana a bezpečnost“, které „určuje využití plochy pouze pro pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu“

Změna je pořizována na žádost České republiky – Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, který požádal o zrušení této podmínky v plochách 01/071S a 01/085S. Územní plán zpřesňuje využití některých ploch pouze pro pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu, což omezuje nově plánované využití objektů a ploch pro civilní účely. Toto zpřesnění bylo v územním plánu uvedeno na výslovnou žádost ministerstva obrany, které ve svém stanovisku k návrhu požadovalo uvést tuto podmínku pro všechny jím uvedené perspektivní vojenské objekty a areály. V současné době již armáda uvedené plochy nepotřebuje a jedná o jejich využití s jinými složkami státu, územní plán však civilní využití neumožňuje. Vzhledem k obecnosti problematiky a dále s ohledem na připomínky členů komise pro architekturu a územní plánování, doporučil pořizovatel prověřit možnost zrušení zpřesnění podmínek „obrana a bezpečnost“ na celém území města.

29. Holice, areál Přírodovědecké fakulty UP: prověření možnosti celkového přerěšení areálu „Centra vzdělání a vědy“ Přírodovědecké fakulty univerzity Palackého

Změna je pořizována na žádost Univerzity Palackého v Olomouci, Výzkumného ústavu rostlinné výroby a Ústavu experimentální botaniky. Tyto instituce požadují v souvislosti s aktuálním záměrem dostavby areálu „Centra vzdělání a vědy“ zrušení veřejných prostranství 12/091S a 12/092P včetně liniové zeleně, zrušení pěšího průchodu, změnu výškové regulace a sjednocení klasifikace ploch. Vzhledem k množství požadavků je dle pořizovatele vhodné prověřit možnost celkového přerěšení dotčeného areálu.

30. Chválkovice, lokalita U mlýna: prověření možnosti vést veřejné prostranství mimo stávající objekt (p.č. 748)

Změna je pořizována na žádost společnosti Staving Olomouc, s.r.o. Pro dané území byla jako územně plánovací podklad pořízena v roce 2009 územní studie „Olomouc, Chválkovice – ulice Chválkovická“, aktualizovaná v roce 2010. Na základě této studie bylo v územním plánu vymezeno „městské subcentrum hlavní – Chválkovická (mezi ulicemi Luční a Na Luhu)“ a v rámci tohoto subcentra byl vymezen systém veřejných prostranství. V některých částech je veřejné prostranství 09/057P vedeno přes stávající objekty, které chce vlastník areálu zachovat. Rozsah veřejného prostranství je možné přehodnotit, toto je však nutné prověřit komplexně územní studií, s důrazem na požadavek přestavby území pro potřeby městského subcentra.

31. Chválkovice, lokalita U mlýna: prověření změny prostorové regulace (úpravy zastavěnosti a podílu zeleně)

Změna je pořizována na žádost společnosti Staving Olomouc, s.r.o. Pro dané území byla jako územně plánovací podklad pořízena v roce 2009 územní studie „Olomouc, Chválkovice – ulice Chválkovická“, aktualizovaná v roce 2010. Zatímco územní studie řešila zastavěnost některých ploch jako velmi intenzivní (plochy 09/060P, 09/072P), územní plán stanovuje pro plochy 09/060P, 09/172P, 09/059P, 09/062P jednotnou zastavěnost 15-40% a jednotný podíl zeleně 30%. Vzhledem k této skutečnosti je vhodné prověřit možnost úpravy procenta zastavěnosti v daném území a odlišit intenzitu zastavění v ploše městského subcentra od intenzity zastavění běžné městské zástavby.

33. Vymezení tramvajové trati DH-07 jako veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu

V Územním plánu Olomouc nebyla „DH-07: tramvajová trať v trase třída 17. listopadu (podél Mlýnského potoka) – Velkomoravská – Rooseveltova – Zikova – Schweitzerova (po ulici Jižní), včetně obratiště a křížení“ vymezena jako veřejně prospěšná stavba pro dopravní infrastrukturu, protože nebylo možné předvídat její skutečnou polohu. Následně byla pro úsek Rooseveltova – Schweitzerova (2. etapa DH-07) pořízena územní studie, která polohu trati ve veřejném prostoru ulice upřesnila. V současné době je tedy možné vymezit tramvajovou trať jako veřejně prospěšnou stavbu, pro niž lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s § 170 stavebního zákona.

II. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ DÍLČÍCH ZMĚN SOUBORU č.I ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC

a) požadavky na základní koncepci rozvoje území obce včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území

Při prověřování dílčích změn budou splněny požadavky uvedené v Územním plánu Olomouc v kap. „3. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot“. Další požadavky na urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci uspořádání krajiny jsou specifikovány takto:

1. prověření dohod o parcelaci na celém území města

Budou prověřeny všechny plochy, jejichž využití je podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, a to na celém území města. Ve vztahu k účelu jejich vymezení bude ve všech případech individuálně posouzena možnost smysluplného rozdělení ploch na více dohod s menším počtem vlastníků, případně nahrazení dohody o parcelaci jiným nástrojem územního plánování (regulačním plánem, územní studií, etapizací, apod.). Bude zohledněna skutečnost, že uvedené plochy je nutné řešit komplexně, v logických celcích a současně je nutné zajistit proporcionalitu zásahu do soukromého vlastnictví v případě vymezení veřejných prostranství na soukromých pozemcích.

2. úprava podmínek využití ploch

Budou upřesněny a rozšířeny podmínky využití vyplývající z urbanistické koncepce stanovené v kap. 4.4. Polycentrický systém města – jedná se o území městského centra, městských a příměstských subcenter a městských tříd.

Budou upřesněny a rozšířeny podmínky využití vyplývající z urbanistické koncepce stanovené v kap. 4.7. Koncepce zastavěného území – jedná se zejména o plochy stabilizované a plochy přestavby.

Budou upřesněny a rozšířeny podmínky využití vyplývající z urbanistické koncepce stanovené v kap. 4.8. Koncepce nezastavěného území, zejména budou stanoveny podmínky pro umístění zemědělských staveb v nezastavěném území obecně a v nezastavěném území v CHKO Litovelské Pomoraví a podmínky pro změny kultur.

V souvislosti s úpravami podmínek uvedenými výše budou případně upřesněny a rozšířeny podmínky v kap. 4.10. Koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit.

Budou upřesněny a rozšířeny podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití stanovené v kap. 7. 1. – 7.12., zejména podmínky pro chov domácích a hospodářských zvířat,

Budou upřesněny a rozšířeny podmínky využití ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie (viz kap. 12.4.) nebo pořízením regulačního plánu (viz kap. 13.20.).

Budou odstraněny formální chyby v textové i grafické části územního plánu. Zejména bude odstraněn nesoulad některých bodů kap. 4.10. Koncepce rozvoje lokalit s textovou a grafickou částí územního plánu (chybně uvedená čísla ploch, chybějící požadavky na rozvoj městských tříd, apod.), budou opraveny chybné údaje v tabulce ploch (stanovení prostorové regulace v plochách,

kteře nejsou určeny k zastavění – veřejných prostranstvích, nezastavitelných plochách, uvedení chybného čísla regulačního plánu v poznámce, apod.) budou odstraněny chybné údaje ve schématu výšek (chybné vyznačení městské třídy Lipenská až po křižení s východní tangentou, chybné stanovení výšky v nezastavitelných plochách), apod.

Budou upřesněny některé pojmy uvedené v odůvodnění územního plánu, zejména budou podrobněji definovány stavby pro zemědělství, rybářství a včelařství, stavby pro chov domácích a hospodářských zvířat, hromadné garáže, vozidla skupiny 1, 2 a 3. V souvislosti se stanovením velikosti pozemků rodinných domů (bod 3.4.12.) bude upřesněno území uvedené v územním plánu slovy „na hranici kompaktního sídla“.

3. zohlednění Koncepce vodního hospodářství města Olomouce v Územním plánu Olomouc

Bude zpracována „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“ do Územního plánu Olomouc.

Bude upřesněna koncepce zásobování vodou v souladu s částí „Generel zásobování vodou“ (dále jen GZV), která se zabývá koncepcí rozvoje zásobování vodou v zájmovém území. Řešení vychází z podrobného rozboru současného stavu systému zásobování vodou a na základě stanovení problematických míst z hlediska kvality vody, kapacitních problémů a technického stavu infrastruktury stanovuje celkovou koncepci rozvoje systému. Systém zásobování vodou byl posuzován na základě vybraných parametrů, jejichž hodnoty byly převážně zjišťovány výpočtem v simulačním modelu. GZV je řešen v zájmové oblasti vymezené katastrálním územím Statutárního města Olomouce včetně vazeb na okolní obce, které jsou simulovány jako uzlové odběry. GZV také respektuje výhledové připojení okolních obcí. Rozsah území určují také nové rozvojové lokality dle návrhu nového územního plánu. Zpracování respektuje místní specifika města a okolí, vychází z tč. projednávaného návrhu nového územního plánu a ze současné evropské a státní legislativy.

Bude upřesněna koncepce odkanalizování v souladu s částí „Generel kanalizace“, která představuje základní koncepční dokument v oblasti odkanalizování. Koncepce řeší dlouhodobé vodohospodářské vztahy povodí (města) od producentů odpadních vod přes jejich transport, čištění a vypouštění do recipientu. Dílo je vypracováno v souladu s obecně závaznými právními předpisy, technickými normami a požadavky orgánů státní správy, samosprávy a dotčených subjektů. Řešení respektuje platné legislativní nástroje, zejména pak zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a zákon č. 274/2001 Sb. o vodovodech a kanalizacích v platných zněních; směrnici Rady Evropy č. 91/271/EEC; nařízení vlády ČR č. 61/2003 Sb. v platném znění. V díle jsou zpracovány a dodrženy podmínky vyjadřujících se orgánů a organizací. Dokument rovněž respektuje doporučované technické standardy v akceptovatelném rozsahu (např. ČSN EN 752, ČSN 75 9010, TNV 75 9011 a další) a postupy Hospodaření s dešťovými vodami (dále jen HDV) tak, aby zohlednil požadavek vyváženého vztahu mezi technickými potřebami, ekologickými zásadami a ekonomickými možnostmi města. Generel kanalizace je řešen v zájmové oblasti vymezené hranicemi města včetně městských částí.

Bude upřesněna koncepce vodních toků v souladu s částí „Studie odtokových poměrů“ (dále jen SOP), která řeší celkovou vodohospodářskou koncepci problematiky odvodnění a koncepci nakládání s dešťovými vodami v daném povodí v návaznosti na povrchové vody, podzemní vody a provoz stokového systému z kvalitativního hlediska. Studie odtokových poměrů vychází z principů hospodaření s dešťovými vodami při respektování státní a evropské legislativy. Studie odtokových poměrů se zabývá celým katastrálním územím Statutárního města Olomouce včetně navazujících povodí IV. řádu. U hlavních toků (Morava, Bystřice, Oskava a Střední Morava) se nepředpokládalo jejich hydraulické řešení – došlo pouze k převzetí potřebných údajů z již provedených výpočtů. Nezastavěné území, které není určeno návrhem územního plánu k zastavění, bylo z hlediska problematiky srážkových vod řešeno pouze v lokalitách, které následně navazují a ovlivňují

zastavěnou část zájmového území. SOP byla řešena v souladu s principy udržitelného rozvoje města a při respektování státní a evropské legislativy. V rámci studie bylo provedeno komplexní posouzení současného stavu nakládání se srážkovými vodami včetně rizika záplav a systematické vyhodnocení potenciálu stávající zástavby z hlediska přiblížení srážko-odtokových poměrů přirozeným podmínkám. Součástí SOP je rovněž přesné vymezení podmínek odvodnění nové zástavby a určení optimálních variant za účelem efektivního vynakládání investičních prostředků.

4. úprava trasy elektrického vedení 110 kV pro transformační stanici 110/22 kV Hněvotín

Bude prověřena úprava trasy elektrického vedení 110 kV pro transformační stanici 110/22 kV Hněvotín dle vydaného územního rozhodnutí. Vedení 110 kV je v ZÚR OK uvedeno jako „koridor technické infrastruktury nadmístního významu“ a současně jako „veřejně prospěšná stavba nadmístního významu (vedení E4). V souvislosti s úpravou trasy bude prověřeno využití ploch dotčených úseky nové trasy.

5. Slavonín, vymezení plochy pro elektrickou transformační stanici 110/22 kV

Bude prověřeno nové vymezení plochy pro elektrickou transformační stanici 110/22 kV Slavonín, která je v ZÚR OK uvedena jako „významná plocha a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu“ a současně jako „veřejně prospěšná stavba nadmístního významu (rozvodna E3)“. Pro dané zařízení je v současné době vymezena v územním plánu plocha technické infrastruktury 28/084P. V souvislosti s tím bude upravena trasa vedení VVN 110kV, které je v ZÚR OK uvedeno jako „významná plocha a zařízení technické infrastruktury nadmístního významu“ a současně jako „veřejně prospěšná stavba nadmístního významu (vedení E05)

Pro řešení změny bude jako územně plánovací podklad využita územní studie Slavonín – Topolovka.

Při řešení změny bude v první řadě prokázáno splnění požadavku § 55 odst. (4) stavebního zákona – bude prokázáno, že pro daný účel není možné využít zastavitelné plochy v územním plánu již vymezené. Bude podrobně zdůvodněna potřeba vymezení nových zastavitelných ploch a nezbytnost záboru zemědělské půdy nejvyšší kvality (BPEJ – 1. tř. ochrany). Dále bude zohledněna skutečnost, že se jedná o záplavové území Q₁₀₀, kde vymezení nových zastavitelných ploch je dle Politiky územního rozvoje ČR možné jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. V ÚAP je záplavové území uvedeno jako problém k řešení v ÚPD.

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení urbanistické koncepce území zohledněn zejména požadavek na zachování kvality prostředí a pohody bydlení stávající obytné zástavby.

6. Slavonín, prověření redukce plochy veřejného prostranství u pomníku v ulici Kyselovská

Bude prověřena možnost redukce plochy veřejného prostranství u pomníku v ulici Kyselovská v souvislosti s uzavřenou smlouvou o budoucí kupní smlouvě k pozemkům p.č. 314 a 316/1 v k.ú. Slavonín.

Pro řešení změny budou využity územně plánovací podklady: územní studie Slavonín Dykova, studie Úpravy prostoru památníku na ulici Kyselovská.

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení urbanistické koncepce území zohledněna skutečnost, že se jedná o urbanisticky cennou historicky rostlou zástavbu, která je ukázkou typické ulicové zástavby dřívějšího Kyselova (ÚAP). Dále bude zohledněno, že uvedené pozemky navazují na pietní prostor kolem pomníku padlým v 1. světové válce a veřejné prostranství, vymezené v územním plánu, mělo vytvořit důstojný rámec tomuto pomníku a zajistit propojení mezi stabilizovanou zástavbou podél ulice Kyselovská a potenciálními rozvojovými plochami za Nemilankou. Bude zohledněno, že se jedná o záplavové území.

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude zohledněna dotčenost území vedením telekomunikační sítě.

7. Slavonín, Technologický park Olomouc–Hněvotín: prověření možnosti vymezit nezastavitelné plochy 30/007N a 30/008N včetně biokoridoru LBK 62 jako plochy veřejného vybavení

Bude prověřena možnost vymezit nezastavitelné plochy zemědělské 30/007N a 30/008N v lokalitě 30 (Technopark) jako plochy umožňující umístění Národního biomedicínského a biotechnologického parku v Olomouci“ (NBBP Olomouc) v souladu s memorandem uzavřeným mezi zástupci statutárního města Olomouce, Ministerstva průmyslu a obchodu ČR, Univerzity Palackého v Olomouci, Fakultní nemocnice Olomouc, Klastu MedChemBio a Technologického parku a.s. Park NBBP Olomouc má sloužit oblasti biomedicíny, biotechnologií a biomateriálů s cílem pomáhat rozvoji a inovacím v oblasti medicínální chemie, chemické biologie a diagnostiky, výměně informací, propagaci farmacie, medicínální chemie a chemické biologie.

Při řešení změny bude v první řadě prokázáno splnění požadavku § 55 odst. (4) stavebního zákona – bude prokázáno, že pro daný účel není možné využít zastavitelné plochy v územním plánu již vymezené. Bude podrobně zdůvodněna potřeba vymezení nových zastavitelných ploch a nezbytnost záboru zemědělské půdy nejvyšší kvality (BPEJ 1. tř. ochrany). V ÚAP je střet záměru obce s limity uveden jako problém k řešení v ÚPD: „Výhledová rozvojová plocha nadmístního významu na hranici Hněvotína a Olomouce (cca 100ha) leží na půdách nejvyšší třídy ochrany“.

Pro řešení změny budou využity územně plánovací podklady: Technologický park GEMO (Knesl – Kynčl, 2007), Územní studie lokalit rozvojových ploch pro podnikatelské aktivity v národní rozvojové oblasti RO1 Olomouc (Knesl – Kynčl, 2008, aktualizace 2012, ZÚR OK), Studie protierozních opatření na ZPF na území města Olomouce (Ing. Katarína Kalivodová a kol., 2010).

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení urbanistické koncepce území zohledněn zejména průběh biokoridoru LBK 62 a dále bude vzata v úvahu skutečnost, že se jedná o plochy na přechodu do volné krajiny. Při řešení prostorové regulace bude zohledněna návaznost na okolní stabilizované a zastavitelné plochy. S ohledem na charakter území budou stanoveny podmínky prostorové regulace, zejména maximální výška zástavby, typ prostorové struktury, zastavěnost a minimální podíl zeleně. Bude zohledněno území s pozitivně prokázaným výskytem archeologických nálezů v jihozápadní části plochy „Hněvotín – Za Válkovem“ (ÚAP) a území plochy nadmístního významu pro ochranu a exploataci ložisek nerostných surovin (ZÚR OK). Budou prověřeny návaznosti na územně plánovací dokumentaci obce Hněvotín, především návaznosti dopravní a technické infrastruktury.

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude prověřena reálnost napojení lokality na dopravní komunikace a veřejné inženýrské sítě. Bude řešeno dopravní napojení na nadřazenou dopravní síť bez zátěže obytných území, případná vnitřní komunikační síť bude řešena bez slepých dopravních závrtek, bude zajištěna pěší prostupnost území a přístup z řešeného území do volné krajiny. Bude zohledněna dotčenost území koridorem technické infrastruktury TH-02 „teplovodní vedení významné“ (veřejně prospěšná stavba pro technickou infrastrukturu, pro niž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit), stávajícím podzemním kabelem VN včetně ochranného pásma (ÚAP) a stávající telekomunikační sítí včetně ochranného pásma (ÚAP).

8. Nemilany jih: prověření možnosti vymezit nezastavitelnou plochu 27/117N jako plochu smíšenou výrobní

Bude prověřena možnost vymezit nezastavitelnou plochu 27/117N v lokalitě 27 (Nemilany a Nové Sady-jih) jako plochu smíšenou výrobní v souladu s vymezením územní rezervy „UR-29: územní rezerva pro plochu smíšenou výrobní při ulici Dolní Novosadské v k.ú. Nemilany“.

Při řešení změny bude v první řadě prokázáno splnění požadavku § 55 odst. (4) stavebního zákona – bude prokázáno, že pro daný účel není možné využít zastavitelné plochy v územním plánu již vymezené. Bude podrobně zdůvodněna potřeba vymezení nových zastavitelných ploch a nezbytnost záboru zemědělské půdy nejvyšší kvality (BPEJ – 1. tř. ochrany). Dále bude zohledněna skutečnost, že se jedná o záplavové území Q₁₀₀, kde vymezení nových zastavitelných ploch je dle Politiky územního rozvoje ČR možné jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. V ÚAP je záplavové území uvedeno jako problém k řešení v ÚPD.

Pro řešení změny bude jako územně plánovací podklad využita Územní studie území se zvýšeným potenciálem pro rekreaci a cestovní ruch RC5 Olomoucko-jih (Ing.arch. Přemysl Ženčák, 2008, ZÚR OK).

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení urbanistické koncepce území zohledněna zejména skutečnost, že se jedná o plochu na přechodu do volné krajiny, která navazuje na území „rekreačně přírodního prstence“ vymezené pro rekreaci městského významu. Tento rekreačně přírodní prstenec (druhý zelený polokruh) tvoří spojitý systém nezastavěného území spojující severní a jižní partii města a obcházející město ze západu. Jeho vymezení vychází z požadavku Politiky územního rozvoje (vymezit a chránit před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobily pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny - viz také Lipská charta) a z výše uvedené územní studie ZÚR OK (plocha veřejně přístupné krajinné zeleně se střední zátěží pro rekreaci – spojnice volné krajiny v nivě Moravy a rekreačních ploch mezi Nemilany a Slavonínem). Do rekreačně přírodního prstence zasahuje i část pozemku p.č. 803/7 v k.ú. Nemilany, jejíž zařazení do zastavitelných ploch není v souladu s koncepcí územního plánu. Při řešení změny bude dále zohledněna skutečnost, že dané území sousedí s „hodnotnou částí krajiny“, vymezenou v ekologicky a esteticky nejhodnotnějších plochách volné krajiny na území města. V tomto případě se jedná o součást jižního zeleného klínu navrhovaného především pro klidovou rekreaci v krajině. Při řešení prostorové regulace bude zohledněna návaznost na okolní stabilizované a zastavitelné plochy, mimo jiné i na plochy stabilizované zástavby Nemilan (27/033S, 27/034S,...). S ohledem na charakter území budou stanoveny podmínky prostorové regulace, zejména maximální výška zástavby, typ prostorové struktury, zastavěnost a minimální podíl zeleně.

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude prověřena reálnost napojení lokality na dopravní komunikace a veřejné inženýrské sítě. Bude řešeno dopravní napojení na nadřazenou dopravní síť bez zátěže obytných území, případná vnitřní komunikační síť bude řešena bez slepých dopravních závleků, bude zajištěna pěší prostupnost území a vstup z řešeného území do volné krajiny. Bude zohledněna dotčenost území koridorem technické infrastruktury TE-03 „elektrické vedení distribuční soustavy 110kV – napájecí dvojité vedení distribuční soustavy 110kV pro elektrickou stanici transformační 110/22kV Slavonín“ (veřejně prospěšná stavba pro technickou infrastrukturu, pro niž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit), který je uveden jako koridor nadmístního významu v ZÚR OK. Dále bude zohledněna dotčenost stávajícím vedením plynovodu VTL (ÚAP), který je uveden jako koridor nadmístního významu v ZÚR OK.

11. Hejčín, výrobní areál Mopos: prověření možnosti zúžit koridor územní rezervy UR-16

Bude prověřena možnost zúžit koridor územní rezervy „UR-16: územní rezerva pro plochu dopravní infrastruktury mezi ulicí Štolbovou a spojkou ulice Lazecké a komunikace mezi Hejčínem a Černovírem“, a to v úseku ulice Štolbova v prostoru mezi stabilizovanou plochou smíšenou výrobní 05/070S (areál Mopos) a obytným územím severozápadně od ní.

Pro řešení změny bude jako územně plánovací podklad využita územní studie „Prověření územní rezervy komunikačního propojení v severní části města Olomouce“. Dle této studie je v daném území řešena prostorová rezerva pro vozovku, smíšenou stezku, chodník a liniovou zeleň v šířce 17m.

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení urbanistické koncepce území zohledněna zejména návaznost na „městskou třídu“ Ladova – Dolní Hejčinská, zahrnující území určené pro rozvoj vícepodlažní městské zástavby a ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu městské třídy ve struktuře města. Bude zohledněna skutečnost, že se jedná o stabilizované území, které se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace Olomouc a v záplavovém území se středním stupněm rizika (ÚAP). Problematická návaznost areálu Mopos na obytné plochy je v ÚAP uvedena jako problém k řešení v ÚPD.

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude zohledněna skutečnost, že koridorem územní rezervy je vedena navrhovaná trasa dopravní stavby „DS-37R: územní rezerva pro základní komunikační síť města – propojení ulice Dolní Hejčinské a propojky ulice Řepčinské s ulicí Lazeckou“ a navrhovaná trasa koridoru cyklistické dopravy (veřejně prospěšná stavba pro dopravní infrastrukturu, pro niž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit).

12. Hodolany, lokalita BEA: prověření možnosti zvýšit maximální výšku v ploše 02/037P z 13/17m na 19/23m

Bude prověřena možnost zvýšit maximální výšku zástavby v ploše veřejného vybavení 02/037P v lokalitě 02 (Masarykova – rozšířené centrum) z 13/17m na 19/23m.

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení prostorové regulace zohledněna zejména skutečnost, že územní plán stanovuje výškovou regulaci zástavby z důvodu ochrany obrazu města, stanovení logických prostorových vazeb, ochrany panoramatu města na jedné straně a přechodu zástavby do volné krajiny na straně druhé. V případě daného území bude při řešení změny územního plánu zohledněna zejména návaznost na okolní stabilizované a zastavitelné plochy, přičemž bude zajištěno postupné klesání výšky zástavby směrem od třídy Kosmonautů k řece Moravě. Řešení bude vycházet z dlouhodobé koncepce území, kdy v pásu podél třídy Kosmonautů byla vždy navrhována vyšší zástavba než v části přiléhající k řece. Z toho důvodu byla v ploše přestavby 02/038P, která v území reprezentuje přechod mezi stabilizovanými plochami 02/029S (29/29m) a 02/052S (19/23m), stanovena maximální výška 25/29 m, což je výšková hladina obecně koncipovaná pro stavby s maximálně osmi nadzemními podlažními a podkrovím, případně ustoupeným patrem pod úhlem 45°. (Mimoto je v této ploše již realizovaná výšková stavba BEA o výšce 75m.) V případě plochy 02/029S se stanovenou maximální výškou 29/29m se jedná o stabilizované území panelového sídliště, jehož dostavba je územním plánem podmíněna vydáním regulačního plánu. Výše popsané dlouhodobé koncepci rozvoje území neodpovídá požadavek navrhovatele na zvýšení maximální výšky v ploše 02/037P na hodnotu 25/29m. S ohledem na maximální výšku 19/23m stanovenou v navazujících plochách 02/093S, 02/092P, 02/041S je možné prověřit změnou územního plánu možnost zvýšení maximální výšky v ploše 02/037P na tuto hodnotu. (Tato výška i dle navrhovatele postačuje k uskutečnění jeho záměru.) Ve vztahu ke změně limitu maximální výšky bude prověřena také maximální zastavěnost plochy a minimální podíl zeleně.

Při řešení změny bude zohledněna dotčenost území návrhem nadregionálního biokoridoru K136 ÚSES (ZÚR OK), přičemž v ÚAP je střet zájmů obce s limity uveden jako problém k řešení v ÚPD („Nadregionální a regionální biokoridory prochází těsnou zástavbou města Olomouce“). Bude zohledněna skutečnost, že dané území se nachází v záplavovém území (ÚAP).

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude zohledněna dotčenost území ochranným pásmem radioreléového spoje krajského ředitelství Policie ČR (ÚAP) a vedením radioreléové trasy mikrovlny T-Mobile (ÚAP).

13. Nová Ulice, Multifunkční hala Olomouc: prověření lokálního překročení výškové hladiny 15/15m v ploše 05/039S

Bude prověřena možnost lokálního překročení výškové hladiny 15/15m v ploše veřejného vybavení 05/039S v lokalitě 05 (Legionářská, Šibeník a Hejčín) s ohledem na vydané územní rozhodnutí pro Multifunkční halu Olomouc.

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení prostorové regulace zohledněna zejména skutečnost, že se jedná o území v ochranném pásmu městské památkové rezervace Olomouc, dále o významný veřejný prostor (ÚAP) sousedící s architektonicky cennými stavbami – historizující objekt UP v ulici Lolkova (ÚAP), historizující objekt Slovanského domu (ÚAP). Dále bude zohledněno, že územní plán stanovuje výškovou regulaci zástavby z důvodu ochrany obrazu města, stanovení logických prostorových vazeb, ochrany panoramatu města na jedné straně a přechodu zástavby do volné krajiny na straně druhé. Z toho důvodu bylo stanoveno 11 výškových hladin, kde maximální výška optimálně vyhoví stavbám, které lze dle regulativů v daném místě postavit s ohledem na obvyklou konstrukční výšku podlaží, a současně s ohledem na charakter lokality a výškovou hladinu stávající zástavby. V případě daného území zohledňuje stanovená výšková regulace plochy veřejného vybavení 05/039S (max. 15/15m) zejména návaznost na nižší vilovou zástavbu po obou stranách ulice Wellnerovy a zajišťuje přechod mezi touto zástavbou a vyšší zástavbou městského centra. Této koncepci rozvoje území neodpovídá požadavek navrhovatele na zvýšení maximální výšky v ploše 05/039S na hodnotu 19/23m. Avšak vzhledem k tomu, že pro plochy veřejného vybavení 05/033S a 05/035S na protilehlé straně ulice Hynaisovy je stanovena maximální výška 19/23m a dále zejména s ohledem na vydané územní rozhodnutí, kterému předcházelo urbanistické prověření studií, je možné prověřit změnou územního plánu lokální překročení stanovené výškové hladiny 15/15m navrhovaným objektem multifunkční haly umístěným při ulici Hynaisova. Stanovení podmínek pro lokální překročení výškové hladiny je možné řešit v rámci „zprávy o podmínkách využití“ v příloze č.1 (tabulce ploch).

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude zohledněna dotčenost území stávajícími radioreléovou trasou.

14. Povel, lokalita Pazderna: prověření lokálního překročení výškové hladiny 13/17m v pásu podél ulice Brněnské (Heyrovského)

Bude prověřena možnost lokálního překročení výškové hladiny 13/17m v plochách smíšených obytných 13/086Z, 13/085P a 13/084Z v lokalitě 13 (Povel, Slavonín-sever a Nové sady-sever), v pásu vymezeném jako městská třída „Havlíčková – Wolkerova – Brněnská.“

Lokalita Pazderna je součástí plochy, jejíž využití je podmíněno pořízením územní studie US-07 Povel–Pazderna. Tato studie, jejímž cílem je konkretizovat podmínky využití v širších souvislostech, včetně vymezení pozemků veřejného prostranství velikosti stanovené v územním plánu a stanovení podmínek pro ochranu veřejného zdraví před negativními účinky dopravy, se

v současné době pořizuje. Závěry uvedené územní studie budou při řešení změny územního plánu zohledněny.

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení prostorové regulace zohledněna zejména skutečnost, že územní plán stanovuje výškovou regulaci zástavby z důvodu ochrany obrazu města, stanovení logických prostorových vazeb, ochrany panoramatu města na jedné straně a přechodu zástavby do volné krajiny na straně druhé. Z toho důvodu bylo stanoveno 11 výškových hladin, kde maximální výška optimálně vyhoví stavbám, které lze dle regulativů v daném místě postavit s ohledem na obvyklou konstrukční výšku podlaží, a současně s ohledem na charakter lokality a výškovou hladinu stávající zástavby. V případě daného území bude při řešení prostorové regulace zohledněna zejména skutečnost, že lokalita Povel-Pazderna je územním plánem zahrnuta do širší urbanistické koncepce, a to především v souvislosti s vymezením nové obytné čtvrti Slavonín-sever a s určením těsně přiléhajícího území bývalého areálu OP Prostějov k přestavbě. Pro lokalitu Pazderna stanovuje územní plán výškovou hladinu 13/17m, která je obecně koncipována pro stavby s maximálně čtyřmi nadzemními podlažími a podkrovím, případně ustoupeným patrem pod úhlem 45°, a je řešena jednotně pro rozsáhlé území podél vnějšího dopravního okruhu v úseku ulice Velkomoravská – Pražská. Toto území tvoří přechod mezi městskou a předměstskou (venkovskou) zástavbou. Stanovené koncepci rozvoje území neodpovídá požadavek navrhovatele na zvýšení maximální výšky v plochách 13/078Z, 13/080Z, 13/086Z 13/082Z a 13/084Z na hodnotu 21/24m, navíc tuto výškovou hladinu územní plán neobsahuje. Avšak vzhledem k charakteru zástavby po obou stranách ulice Brněnské (Heyrovského), kde zástavba dosahuje výšky 25m, je možné prověřit lokální překročení stanovené výškové hladiny v pásu bezprostředně navazujícím na tuto ulici. Stanovení podmínek pro lokální překročení výškové hladiny je možné řešit v rámci „zpřesnění podmínek využití“ v příloze č.1 (tabulce ploch).

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude zohledněna dotčenost území stávající radioreléovou trasou a ochranným pásmem vysílače HZSOK (ÚAP).

15. Holice, lokalita Kaufland: prověření lokálního překročení výškové hladiny 15/15m v ploše 11/110Z

Bude prověřena možnost lokálního překročení výškové hladiny 15/15m v ploše smíšené výrobní 11/110Z v lokalitě 11 (Holic).

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení prostorové regulace zohledněna zejména skutečnost, že územní plán stanovuje výškovou regulaci zástavby z důvodu ochrany obrazu města, stanovení logických prostorových vazeb, ochrany panoramatu města na jedné straně a přechodu zástavby do volné krajiny na straně druhé. Z toho důvodu bylo stanoveno 11 výškových hladin, kde maximální výška optimálně vyhoví stavbám, které lze dle regulativů v daném místě postavit s ohledem na obvyklou konstrukční výšku podlaží, a současně s ohledem na charakter lokality a výškovou hladinu stávající zástavby. V případě daného území bude při řešení prostorové regulace zohledněna zejména skutečnost, že uvedená plocha je součástí rozsáhlého území podél budoucí „východní tangenty“, které je vymezeno pro rozvoj podnikatelských aktivit, zejména pro výrobu. Výšková regulace těchto ploch je v územním plánu řešena shodně v hladině max. 15/15m (výška římsy/výška hřebene), která je obecně koncipována zejména pro stavby pro výrobu či skladování a je stanovena jak s ohledem na konstrukční požadavky halových objektů, tak s ohledem na charakter území, které zde vytváří přechod sídla do volné krajiny. Limit maximální výšky 15/15m není překročen na celém území města v lokalitách, které vytvářejí přechod sídla do krajiny, a je stanoven pro všechny obdobné plochy smíšené výrobní. Této koncepci územního plánu neodpovídá požadavek navrhovatele na zvýšení maximální výšky v ploše 11/110Z na hodnotu „umožňující výstavbu objektu o maximální výšce stavby na výškové úrovni 238,3m n.n.“ (=výška cca 20m). Avšak vzhledem k charakteru a výšce zástavby v sousední ploše 11/109S je možné prověřit lokální překročení stanovené výškové hladiny v návaznosti na objekt distribučního centra Kaufland

s výškou atiky cca 19m, odpovídající výšce atiky uvedené v dokumentaci pro stavební povolení dostavby distribučního centra. Stanovení podmínek pro lokální překročení výškové hladiny je možné řešit v rámci „zpřesnění podmínek využití“ v příloze č.1 (tabulce ploch).

Při řešení změny bude zohledněna návaznost na koridor „malého vodního toku“ Přáslavická svodnice a s ním související koridor zeleně. (V ÚAP je střet zájmů obce s limity uveden jako problém k řešení v ÚPD: „Nekapacitní tok Přáslavické svodnice znemožňuje využití rozvojových ploch v Holici“).

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude zohledněna dotčenost území stávající radioreléovou trasou.

16. Olomouc–město, lokalita Wellnerova: prověření možnosti výškového zdůraznění nároží

Bude prověřena možnost výškového zdůraznění nároží obecně pro případy, kdy spolu sousedí plochy s rozdílnou výškovou regulací. Současně bude prověřena i možnost zdůraznění nároží v rámci jednotlivých ploch.

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení prostorové regulace zohledněna skutečnost, že územní plán připouští v určitých lokalitách, ve zvlášť odůvodněných případech, překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami omezeného objemu. Studie polyfunkčního objektu Wellnerova prokázala, že obdobně je možné řešit i zdůraznění nároží v územích, kde spolu sousedí plochy s rozdílnou výškovou regulací. Při stanovení obecných podmínek pro možnost výškového zdůraznění nároží je třeba zajistit soulad s charakterem území a zohlednit specifické širší souvislosti. Specifické podmínky je nutné řešit zejména pro území ochranného pásma městské památkové rezervace Olomouc. Obdobně jako v případě lokálních dominant v městských třídách a v městských a příměstských subcentrech je nutné možnost výškového zdůraznění nároží omezit plošně i výškově.

17. Hodolany, areál teplárny: prověření úpravy specifické podmínky pro umístění technologických zařízení v ploše technické infrastruktury 03/001S při prověření jejich účinků v dálkových pohledech

Bude prověřena možnost úpravy specifické podmínky pro umístění technologických zařízení v ploše technické infrastruktury 03/001S v lokalitě 03 (Kosmonautů-jih), kde je stanovena maximální výška 19/23m, zpřesněná specifickou podmínkou následovně: „pro technologická zařízení o celkových maximálních půdorysných rozměrech 15x20m výška max. 30m“.

Z hlediska ochrany hodnot bude zohledněna skutečnost, že objekt teplárny je krajinnou dominantou (ÚAP). Z toho důvodu je nutné prověřit možnost úpravy specifické podmínky pro umístění technologických zařízení především v dálkových pohledech na panorama města, zejména z jižního klínu (MP-03) a od Křelova (MP-08), ve kterých se stávající objekty teplárny uplatňují v siluetě historického jádra.

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude zohledněna skutečnost, že se jedná o území v ochranném pásmu vzletového a přiblížovacího prostoru letiště Neředín (ÚAP). Dále bude zohledněna dotčenost území stávající radioreléovou trasou (ÚAP).

19. Olomouc–město, lokalita Nová Sladovna: prověření změny prostorové regulace (úpravy zastavěnosti a podílu zeleně)

Bude prověřena změna prostorové regulace (úprava zastavěnosti a podílu zeleně) v plochách přestavby v lokalitě Nová Sladovna – v areálu bývalých sladoven a mrazíren při ulici Wolkerova v lokalitě 04 (Třída Svobody – úřednická čtvrť).

Pro řešení změny bude jako územně plánovací podklad využita Územní studie Olomouc – Nová Sladovna.

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení urbanistické koncepce území zohledněna zejména skutečnost, že vymezené plochy přestavby odpovídají svou velikostí stávajícím blokům zástavby, kde zastavěnost dosahuje hodnoty až 75% (například v případě obytných bloků na nároží třídy Svobody a ulice Havlíčkovy - ploch 04/069S (0,63ha) a 04/068S (0,37ha). V této souvislosti bude prověřena možnost úpravy procenta zastavěnosti v daném území, a to ve vztahu k závěrům územní studie.

Při řešení změny územního plánu bude dále zohledněna skutečnost, že zeleň je neodmyslitelnou součástí městského prostoru a tvoří jeden z jeho základních skladebních prvků, plnících celou řadu nezastupitelných funkcí - zejména funkci rekreační, estetickou a prostorotvornou, dále funkci regulace mikroklimatu, produkce kyslíku a hospodaření s dešťovými vodami. Stanovený minimální podíl zeleně na rostlém terénu 20 % odpovídá podílu zeleně např. i ve stávajících blocích, které svou velikostí odpovídají plochám v lokalitě Nová Sladovna (viz výše). Územní plán umožňuje v některých odůvodněných případech, např. na nárožních pozemcích blokové struktury nedodržet stanovený podíl zeleně při prověření územní studií nebo regulačním plánem, přitom je třeba prokázat, že průměrným podílem zeleně v ploše bude stanovený limit dodržen. V případě realizace parkovacích podnoží u objektů uspořádaných do bloku, jak je navrženo v územní studii, může být předepsaný podíl zeleně na terénu omezující podmínkou. Vzhledem k tomu, že takové řešení splňuje požadavky na ochranu veřejných prostranství před jejich extenzivním využitím pro parkování, je žádoucí, aby byla prověřena možnost nedodržet stanovený podíl zeleně na rostlém terénu ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech tohoto typu. Při prověření podmínek pro řešení zeleně je nutné se zabývat především způsobem hospodaření s dešťovými vodami v souladu s Koncepcí vodního hospodářství a zohledněním ostatních funkcí zeleně.

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude zohledněna skutečnost, že se jedná o území v ochranném pásmu vzletového a přiblížovacího prostoru letiště Neředín (ÚAP) a v ochranném pásmu železniční dopravy (ÚAP). Dále bude zohledněna dotčenost území stávající elektrickou sítí VN, teplovodní sítí včetně ochranného pásma, radioreléovou trasou a objektem trafostanice včetně ochranného pásma (ÚAP). Sousedící železniční trať je v ZÚR OK uvedena jako koridor nadmístního významu.

21. Neředín, lokalita Einsteinova: prověření možnosti zrušit část veřejného prostranství 14/094P

Bude prověřena možnost zrušení části veřejného prostranství 14/094P v lokalitě 14 (Tabulový vrch a Nová Ulice).

Pro danou lokalitu byla pořízena „Aktualizace územní studie rekreačních ploch na ulicích Okružní-Einsteinova v Olomouci Neředíně“, s územím souvisí také „Studie prostorového uspořádání, ulice Okružní“. Obě územní studie budou při řešení změny územního plánu zohledněny.

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení změny územního plánu zohledněna zejména skutečnost, že vymezení veřejných prostranství v Územním plánu Olomouc navazuje na stávající síť ulic a přirozeným způsobem rozvíjí stabilizovanou prostorovou strukturu obytné lokality, která je

charakterizována intenzivní nízkopodlažní zástavbou řadových a atriových domů umístěných podél veřejných prostranství ulic Járy da Cimmermana, Einsteinova, Růžová. Ty tvoří kostru území a vytvářejí vzájemně propojenou síť, umožňující průchodnost hustě zastavěným územím a zajišťující dopravní obsluhu. Řazení jednotlivých objektů vytváří rovnoběžně s ulicemi pomyslné linie uličních průčelí - stavební čáry, které jsou v případě ulice Járy da Cimmermana zároveň hranicí veřejných prostranství - uličními čarami. Uvedené urbanistické principy představují základní urbanistické hodnoty území, zároveň představují i prostorové charakteristiky stabilizovaného území ve smyslu požadavků územního plánu.

22. území CHKO Litovelské Pomoraví: prověření možnosti výstavby zahrádkářských chat ve stabilizovaných plochách individuální rekreace

Bude prověřena možnost výstavby zahrádkářských chat ve stabilizovaných plochách individuální rekreace na území CHKO Litovelské Pomoraví, omezená ustanovením bodu 4.7.1.d) Územního plánu Olomouc: „ve stabilizovaných plochách individuální rekreace na území CHKO je přípustná pouze údržba stávajících staveb a zařízení“.

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení změny vzata v úvahu zejména skutečnost, že na území CHKO Litovelské Pomoraví nejsou žádné nové zahrádkářské osady navrhovány a ve všech případech se jedná o stabilizovaná území, kde případná dostavba několika zahradních chat (do 25m² zastavěné plochy objektu) nebude mít žádný vliv na krajinný ráz a kde vyšší intenzita využití území nenaruší ekologickou stabilitu a hodnotu nivní krajiny. Ochrana zvláště chráněných území, lokalit soustavy NATURA 2000 a územních systémů ekologické stability patří dle politiky územního rozvoje ČR mezi republikové priority.

24. Hodolany, Rolsberk – prověření úpravy podmínek etapizace ET-25 za předpokladu prověření územní studií

Bude prověřena úprava podmínek etapizace ET-25 v lokalitě 10 (Hodolany a Rolsberk), které jsou v Územním plánu Olomouc stanoveny takto: „Realizace staveb o výšce přesahující úroveň 5/7m (výška římsy nebo okapní hrany výška hřebene střechy nebo ustupujícího podlaží pod úhlem 45°) je možná až po realizaci komunikace od ulice Lipenské po úroveň ulice Pavelkovy v plochách veřejných prostranství 10/100P a 10/150Z“.

Řešení změny bude prověřeno územní studií komplexně pro celé území – tak, aby ochrana stávající obytné zástavby před nárůstem dopravy byla zajištěna.

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení urbanistické koncepce území zohledněna zejména skutečnost, že smyslem stanovené etapizace je ochrana stávajícího obytného území před nepřiměřeným nárůstem dopravy.

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude zohledněno, že území se nachází v těsném sousedství dopravního koridoru nadmístního významu (ZÚR OK). Dále bude zohledněna dotčenost území ochranným pásmem průzkumného zařízení ČHMÚ, průzkumným vrtem ČHMÚ, elektrickým vedením VN, objektem trafostanice, telekomunikačním vedením, vedením užitkového vodovodu, vedením teplovodní sítě a radioreléovou trasou.

27. Nová Ulice, lokalita Nádraží-město: prověření změny struktury zástavby ve stabilizované ploše smíšené obytné 04/026S

Bude prověřena možnost změny struktury zástavby ve stabilizované ploše smíšené obytné 04/026S v lokalitě 04 (Třída Svobody – úřednická čtvrť) s cílem umožnit výstavbu na pozemcích p.č. 809/27 a 809/28 v k.ú. Nová Ulice. Soliterní struktura stanovená územním plánem výstavbu objektu neumožňuje.

Pro řešení změny územního plánu bude využita studie objektu předložená navrhovatelem.

Z hlediska ochrany hodnot budou při prověření změny struktury zástavby zohledněny zejména urbanistické souvislosti zástavby podél ulice Na Vozovce, kde uvedené pozemky vytvářejí proluku v zástavbě podél ulice Na Vozovce, jejíž využití by bylo vhodné a efektivní. Bude zohledněna skutečnost, že se jedná o území v ochranném pásmu městské památkové rezervace Olomouc. Bude zohledněno sousedství plochy s kulturní nemovitou památkou - funkcionalistickou vilou Briessových, s železniční tratí a s architektonicky hodnotnou historizující nádražní budovou (ÚAP). Podrobnější podmínky využití mohou být stanoveny v rámci „zpřesnění podmínek využití“ v příloze č.1 (tabulce ploch).

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude zohledněno, že se jedná o území v ochranném pásmu železniční dráhy. Dále bude zohledněna dotčenost území elektrickým vedením VN a radioreléovou trasou.

28. Olomouc-město: prověření možnosti zrušit zpřesnění podmínek využití „obrana a bezpečnost“, které „určuje využití plochy pouze pro pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu“

Bude prověřena možnost zrušit zpřesnění podmínek využití u ploch, jejichž využití je určeno pouze pro pozemky staveb a zařízení pro bezpečnost státu (v tabulce ploch je uvedeno zpřesnění „obrana a bezpečnost“) s cílem umožnit civilní využití objektů a ploch. Přestože Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových požádal o zrušení uvedené podmínky pouze pro plochy v historickém centru (01/071S a 01/085S), bude vzhledem k obecnosti problematiky prověřena možnost zrušení zpřesnění podmínek „obrana a bezpečnost“ na celém území města. Jedná se o plochy 01/071S, 01/085S, 01/086S, 01/087S, 02/043S, 05/003S, 05/084S, 06/020S, 06/025S, 09/022S, 09/144S, 09/149S, 16/027S.

29. Holice, areál Přírodovědecké fakulty UP: prověření možnosti celkového přeřešení areálu „Centra vzdělání a vědy Přírodovědecké fakulty univerzity Palackého

Bude prověřena možnost celkového přeřešení areálu „Centra vzdělání a vědy“ Přírodovědecké fakulty univerzity, mimo jiné možnost zrušení veřejných prostranství 12/091S a 12/092P včetně liniové zeleně, zrušení pěšího průchodu, sjednocení klasifikace ploch a možnost lokálního překročení výškové hladiny 11/11m v plochách areálu v lokalitě 12 (Nový Svět a Šlechtitelů) – v návaznosti na vydané územní rozhodnutí pro dostavbu Centra vědy a poznání.

Z hlediska ochrany hodnot bude při řešení prostorové regulace zohledněna zejména skutečnost, že územní plán stanovuje výškovou regulaci zástavby z důvodu ochrany obrazu města, stanovení logických prostorových vazeb, ochrany panoramatu města na jedné straně a přechodu zástavby do volné krajiny na straně druhé. Z toho důvodu bylo stanoveno 11 výškových hladin, kde maximální výška optimálně vyhoví stavbám, které lze dle regulativů v daném místě postavit s ohledem na obvyklou konstrukční výšku podlaží, a současně s ohledem na charakter lokality a výškovou hladinu

stávající zástavby. V případě daného území bude zohledněna zejména skutečnost, že uvedená plocha je součástí území, které vytváří přechod sídla do krajiny. Tato krajina je charakterizovaná jako hodnotná část krajiny a je zároveň součástí rekreačního prstence vymezeného územním plánem. Z toho důvodu je výšková hladina ploch v tomto území řešena shodně v hladině 11/11m. Této koncepci územního plánu neodpovídá požadavek navrhovatele na zvýšení maximální výšky v daném území na 29/29m. Vzhledem k vydanému územnímu rozhodnutí na dostavbu „Centra vědy a poznání“ je možné prověřit změnou územního plánu možnost lokálního překročení stanovené výškové hladiny a současně s tím prověřit možnost jiného řešení areálu dle požadavků navrhovatele. Dále bude zohledněno, že areál „Centra vzdělání a vědy“ sousedí na jihu s rekreační oblastí Holický les a že se jedná o území, kde nejsou vyloučeny archeologické nálezy (ÚAP).

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude zohledněno, že se jedná o území zasahující do ochranného pásma železniční dráhy. Dále bude zohledněna dotčenost území elektrickým vedením VN, jednotnou stokou kanalizační sítě, sítí centrálního zásobování teplem a radioreléovou trasou (ÚAP). Bude zohledněna stávající meteorologická stanice ČHMÚ (ÚAP).

30. Chválkovice, lokalita U mlýna: prověření možnosti vést veřejné prostranství mimo stávající objekt (p.č. 748)

Bude prověřena možnost úpravy plochy veřejného prostranství 09/057P s cílem zachovat objekt na pozemku p.č.748 v k.ú. Chválkovice.

Pro dané území byla jako územně plánovací podklad pořízena v roce 2009 územní studie „Olomouc, Chválkovice – ulice Chválkovická“, aktualizovaná v roce 2010. Řešení změny územního plánu bude prověřeno aktualizací této územní studie, a to komplexně pro celé území mezi ulicemi Luční a na Luhu. Přitom bude zohledněna potřeba veřejných prostranství v plochách smíšených obytných, s důrazem na požadavek přestavby území pro potřeby městského subcentra. Celkový rozsah veřejných prostranství nebude redukován.

Z hlediska ochrany hodnot bude zohledněno, že se jedná o území v „ochranném pásmu kolem kulturních památek areálu chrámu Navštívení Panny Marie na Sv. Kopečku a areálu bývalého premonstrátského kláštera Hradisko“ a dále o území, kde nejsou vyloučeny archeologické nálezy (ÚAP).

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude zohledněno, že se jedná o území zasahující do ochranného pásma průzkumného zařízení ČHMÚ (ÚAP) a ochranného pásma prameniště Černovír (ÚAP). Bude zohledněna dotčenost území radioreléovou trasou (ÚAP).

31. Chválkovice, lokalita U mlýna: prověření změny prostorové regulace (úpravy zastavěnosti a podílu zeleně)

Bude prověřena možnost změny prostorové regulace (zastavěnosti a podílu zeleně) v lokalitě bývalého mlýna ve Chválkovicích, přitom bude odlišena intenzita zastavění ve vymezené ploše městského subcentra od intenzity zastavění běžné městské zástavby.

Pro dané území byla jako územně plánovací podklad pořízena v roce 2009 územní studie „Olomouc, Chválkovice – ulice Chválkovická“, aktualizovaná v roce 2010. Zatímco územní studie řešila zastavěnost některých ploch jako velmi intenzivní (plochy 09/060P, 09/072P), územní plán stanovuje pro plochy 09/060P, 09/172P, 09/059P, 09/062P jednotnou zastavěnost 15-40% a jednotný podíl zeleně 30%. Vzhledem k této skutečnosti je vhodné prověřit možnost úpravy procenta zastavěnosti v daném území a odlišit intenzitu zastavění v ploše městského subcentra od

intenzity zastavění běžné městské zástavby. Řešení změny územního plánu bude prověřeno aktualizací uvedené územní studie, a to komplexně pro celé území mezi ulicemi Luční a na Luhu.

Z hlediska ochrany hodnot bude zohledněno, že se jedná o území v „ochranném pásmu kolem kulturních památek areálu chrámu Navštívení Panny Marie na Sv. Kopečku a areálu bývalého premonstrátského kláštera Hradisko“ a dále o území, kde nejsou vyloučeny archeologické nálezy (ÚAP).

Z hlediska koncepce veřejné infrastruktury bude zohledněno, že se jedná o území zasahující do ochranného pásma průzkumného zařízení ČHMÚ (ÚAP) a ochranného pásma prameniště Černovír (ÚAP). Bude zohledněna dotčenost území radiorelévovou trasou (ÚAP).

33. Vymezení tramvajové trati DH-07 jako veřejně prospěšné stavby pro dopravní infrastrukturu

Do územního plánu bude zapracována stavba tramvajové trati DH-07 „tramvajová trať v trase třída 17. listopadu (podél Mlýnského potoka) – Velkomoravská – Rooseveltova – Zikova – Schweitzerova (po ulici Jižní), včetně obratiště a křížení“ jako veřejně prospěšná stavba pro dopravní infrastrukturu.

Pro řešení změny budou využity územně plánovací podklady: dokumentace pro územní rozhodnutí pro II. etapu trati, územní studie pro III. etapu trati.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv není prověřováno žádnou dílčí změnou Souboru změn č.I územního plánu Olomouc.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Změnou č. 33 bude prověřeno vymezení veřejně prospěšné stavby tramvajové trati DH-07. Další případné vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací bude prověřeno dílčími změnami „č. 3 zohlednění Koncepce vodního hospodářství města Olomouce v Územním plánu Olomouc“, „č.7 Slavonín, Technologický park Olomouc–Hněvotín: prověření možnosti vymezení nezastavitelné plochy 30/007N a 30/008N včetně biokoridoru LBK 62 jako plochy občanského vybavení“ a „č.8 Nemilany jih: prověření možnosti vymezení nezastavitelnou plochu 27/117N jako plochu smíšenou výrobní.“ Úprava veřejně prospěšných staveb navržených v Územním plánu Olomouc bude prověřena dílčími změnami „č. 4 úprava trasy elektrického vedení 110 kV pro transformační stanici 110/22 kV Hněvotín“ a „č. 5 Slavonín, vymezení plochy pro elektrickou transformační stanici 110/22 kV“.

d) požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci,

Možnosti vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci budou prověřeny v rámci dílčích změn „č.1 prověření dohod o parcelaci na celém území města“, „č.7 Slavonín, Technologický park Olomouc–Hněvotín: prověření možnosti vymezení nezastavitelné plochy 30/007N a 30/008N včetně biokoridoru LBK 62 jako plochy veřejného vybavení“, „č.8 Nemilany jih: prověření možnosti vymezení nezastavitelnou plochu 27/117N jako plochu smíšenou výrobní“, případně dalších.

e) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

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

Odůvodnění změny územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část. Textová část bude odpovídat rozsahu uvedenému v příloze č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a dále bude obsahovat náležitosti vyplývající ze správního řádu a z § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Odůvodněny budou jen měněné části územního plánu – s uvedením podkladů pro jeho vydání. Součástí odůvodnění bude srovnávací text, kde bude uveden celý text původní výrokové části s vyznačením změn textu.

Grafická část odůvodnění bude obsahovat vybrané výkresy Územního plánu Olomouc znázorňující měněné jevy. Měněné jevy se zobrazí barevně do černobílé kopie příslušného výkresu v daném měřítku. Koordinační výkres a výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu lze zpracovat jako výřez řešeného území, pokud zůstane jednoznačně patrné, které části vydaného výkresu se výřez týká. Grafická část může být doplněna schématy.

f) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá u žádné z dílčích změn souboru č.I Územního plánu Olomouc.