



Ministerstvo kultury



Maltézské náměstí 471/1
118 11 Praha 1

Telefon: 257 085 111
Fax: 224 318 155
E-mail: epodatelna@mkr.cz

Magistrát města Olomouc
Odbor dopravy a územního rozvoje
Hynaisova 34/10
779 00 Olomouc

Váš dopis značky
SMOL/202923/2020/ODUR/UUP/Sob

Naše značka
MK 62112/2020 OPP

Vyřizuje / linka
Ing. arch. Jurčíková/416

V Praze dne
13. 10. 2020

Stanovisko k návrhu změny č. II ÚP Olomouc

Ministerstvo kultury obdrželo Vaše oznámení č. j. SMOL/202923/2020/ODUR/UUP/Sob ze dne 20. 8. 2020 o konání společného jednání o návrhu změny č. II Územního plánu Olomouc.

Pořizovatel: Magistrát města Olomouce, odbor koncepce a rozvoje,
Ing. Marek Černý,
Hynaisova 10 (kancelář 4/440), 779 00 Olomouc

Zpracovatel: Arch.DESING, s.r.o., Sochorova 23, 616 00 Brno, 410 - atelier 1,
Ing. arch. Pavel Šemora,

Datum zpracování: březen 2020

V dané věci byla prostudována dokumentace k návrhu Změny č. II ÚP Olomouc dostupná na webových stránkách města Olomouc: <http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/novy-uzemni-plan/zmena-2-up>.

Řešeným územím je plocha vymezená ÚP Olomouc pod označením 03/056P, přičemž věcná stránka řešení Změny č. II dopracovává výrokovou část zrušenou rozsudkem Krajského soudu v Ostravě.

Ochrana řešeného území z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů – legislativní rámec:

V rámci řešeného území se nachází:

- Ochranné pásmo MPR (OP MPR) Olomouc, stanovené Rozhodnutím MNV v Olomouci o vyhlášení ochranného pásma městské památkové rezervace v Olomouci čj. 1097/87/Tsř ze dne 27. 7. 1987; vedené v Ústředním seznamu KP ČR pod číslem rejstř. 3338.

- Řešené území je nutno chápat též jako **území s archeologickými nálezy** ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Změna č. 2, resp. vymezení řešeného území vychází z rozsudku Krajského soudu v Ostravě (č. j. 79 A 6/2014 – 193), kterým byla zrušena část ÚP Olomouc, vydaného Zastupitelstvem města Olomouc dne 15. 9. 2014 jako opatření obecné povahy č. 1/2014. Zrušena byla maximální výška zástavby 19/23 a zpřesnění podmínek využití označení jako specifická výška 2 (02) (tj. pro administrativní objekty s technologickým zařízením objektu je možná maximální výška 20/27m), v ploše označené 03/056P v rozsahu pozemků parc. č. st. 1304/30, parc. č. 114/2, 114/4, 114/5, 114/6, 114/7, 114/18, 114/21, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 575, 616, vše v k. ú. Olomouc-město, dnem 31. 12. 2015. Řešeným územím je plocha vymezená ÚP Olomouc pod označením 03/056P, přičemž věcná stránka řešení Změny č. 2 dopracovává výrokovou část zrušenou rozsudkem Krajského soudu v Ostravě. Současně se změnou č. II. do kapitoly 4.4.5. Městské třídy vpisuje nová trasa „ul. Wittgensteinova – Babíčková. Posuzovaná dokumentace je již druhou dokumentací Změny č. 2, kdy tato dokumentace je předložena ve variantním řešení a vyhodnocuje 3 varianty. Návrh Změny č. II byl již zpracovaný a projednaný k 24. 5. 2019 kolektivem autorů zastoupený Ing. Eduardem Žaludou (ČKA 4077) a Ing. arch. Davidem Marešem (ČKA 3073) a následně byl předložen Zastupitelstvu města Olomouce k jeho vydání. Zastupitelstvo však k jednání o vydání schválení nepřistoupilo a tak tento závěrečný krok neučinilo. Usnesením ze dne 17. 6. 2019 Zastupitelstvo města Olomouce ukládá úřadu územního plánování upravit návrh Změny č. II ÚP Olomouc a přezkoumat možnost nastavení výškového limitu ve variantách prověřující výškové regulace v předmětné ploše 03/056P. Pro zpracování byl vybrán jiný projektant a dne 2. 12. 2019 se stal zhotovitelem Amec Foster Wheeler s.r.o., Křenová 58, 602 00 Brno. Zodpovědná autorizovaná osoba za zpracování díla je Ing. arch. Pavel Šemora.

Po posouzení z hledisek státní památkové péče Ministerstvo kultury, jako dotčený orgán zmocněný ustanovením § 26 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě Vaší výzvy, uplatňuje k návrhu změny č. II Územního plánu Olomouc následující požadavky.

PŘIPOMÍNKY MK ke zpracování Změny č. II k návrhu ÚP Olomouc:

Ad TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. II ÚZEMNÍHO PLÁNU OLOMOUC - VÝROK

Ad. Str.1 měněné části

Cit: 1. V textové části výroku se v kapitole 4.4.5. Městské třídy doplňuje nová odrážka ve znění: Wittgensteinova - Babíčková;

2. V textové části výroku se v kapitole 7.12.2. části a) Maximální výška zástavby se za slovem "podlaží" mění slovo "po" za slovo "pod".

3. V textové části výroku se v kapitole 7.12.2. části e) Zpřesnění podmínek využití k položce Specifická výška 2 doplňuje odrážka ve znění:

(03): výška staveb, v kontextu s jejich hmotami, může být upravena dle požadavků památkové péče tak, aby nebyl negativně ovlivněn celkový výraz i charakter MPR a jejího okolí;

4. V Příloze č. 1 výrokové části (Tabulka ploch) se v části Lokalita 03 – Kosmonautů-jih navrhuje tři varianty výškové regulace pro plochu 03/056P.

Varianta 1 vychází z původního řešení územního plánu a umožňuje blokovou zástavbu výšky až 19 m (cca 6 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky až 23 m (cca 7 NP). Specifická výška 2 (02) umožňuje pro administrativní objekty výšku až 20 m (cca 6 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky včetně technologických zařízení až 27 m (cca

7 NP). Současně platí, že v ulici Wittgensteinova, která je zařazena do hlavních městských tříd, je možno nároží zvýšit o 1/5 výšky nad max. 200 m² plochy. To by umožňovalo výšku části stavby na nároží zvětšit o 3,8 m (4,6 m ustupující podlaží) na 22,8 m (27,6 m ustupující podlaží), tedy o 1 nadzemní podlaží.

Variantu 2 navrhuje zvýšení výškové úrovně bloku o 3 m oproti původnímu řešení územního plánu. To umožňuje blokovou zástavbu výšky až 22 m (cca 7 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky až 26 m (cca 8 NP). Nově definovaná specifická výška 2 (03) umožňuje na základě požadavků památkové péče korigovat celkovou výšku staveb, s přihlédnutím k jejich hmotám. Současně platí, že v ulici Wittgensteinova, která je zařazena do hlavních městských tříd, je možno nároží zvýšit o 1/5 výšky nad max. 200 m² plochy. To by umožňovalo výšku části stavby na nároží zvětšit o 4,4 m (5,2 m ustupující podlaží) na 26,4 m (31,2 m ustupující podlaží), tedy o 1 až 2 nadzemní podlaží.

Variantu 3 navrhuje zvýšení výškové úrovně bloku o 5 m oproti původnímu řešení územního plánu.

To umožňuje blokovou zástavbu výšky až 24 m (cca 7 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou

výšky až 28 m (cca 9 NP). Nově definovaná specifická výška 2 (03) umožňuje na základě požadavků

památkové péče korigovat celkovou výšku staveb, s přihlédnutím k jejich hmotám. Současně platí, že v ulici Wittgensteinova, která je zařazena do hlavních městských tříd, je možno nároží zvýšit o 1/5 výšky nad max. 200 m² plochy. To by umožňovalo výšku části stavby na nároží zvětšit o 5 m (5,6 m ustupující podlaží) na 29 m (33,6 m ustupující podlaží), tedy o 2 nadzemní podlaží. “

Výrok:

Ad bod 3) MK **nesouhlasí s výše uvedenou úpravou podmínek a v bodě č. 3** v území ve vazbě na charakter lokality požadujeme doplnění textu v regulativu specifická výška 2 (02). Považujeme z hlediska zachování kulturně historických hodnot, pro které je OP nastaveno, za nezbytné zachovávat maximální výšku, respektující stávající hladinu zástavby (19/23 m). Požadujeme text upravit v tomto znění:

„(03): výška staveb, v kontextu s jejich hmotami, může být upravena snížena dle požadavků památkové péče tak, aby nebyl negativně ovlivněn celkový výraz i charakter MPR a jejího okolí;“

Ad bod 4) MK **souhlasí pouze s variantou č. 1 a požaduje zachovat pouze jedinou výšku**, respektující stávající hladinu zástavby (19/23 m) bez specifické výšky a zvyšování nároží v městských třídách. Tomu odpovídá v Příloze č. 1 výrokové části (Tabulka ploch) v části Lokalita 03 – Kosmonautů-jih textová část varianty 1, která umožňuje pouze blokovou zástavbu výšky až 19 m (cca 6 NP) s ustupujícími podlažími nebo střechou výšky až 23 m (cca 7 NP), bez specifické výšky 2(03) a nárožních zvýšení.

Odůvodnění:

Zájmová plocha 03/056P je situována v ochranném pásmu MPR Olomouc. Účelem ochranného pásma je zajistit zvýšenou ochranu širšího území okolo městské památkové rezervace před nepříznivými vlivy a zásahy. Jedná se zejména o usměrňování stavebně technické činnosti, která by mohla nepříznivě ovlivnit celkový výraz a charakter MPR a jejího okolí. Současně upozorňujeme, že i prohlášením historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci má být – dle Výnosu Ministerstva kultury ČSR ze dne 21. 12. 1987 č.j.

16.417/87-VI/1 o prohlášení historických jader měst Kutné Hory, Českého Krumlova, Jindřichova Hradce, Slavonic, Tábora, Žatce, Hradce Králové, Jičína, Josefova, Litomyšle, Pardubic, Znojma, Nového Jičína, Olomouce, obce Kuks s přilehlým komplexem bývalého hospitálu a souborem plastik v Betlémě, souboru technických památek Stará huť v Josefském údolí u Olomoučan a archeologických lokalit Libodřický mohylník, Slavníkovská Libice, Třísov, Tašovice, Bílina, České Lhotice, Staré Zámky u Líšně a Břeclav - Pohansko za památkové rezervace – zabezpečena zvýšená ochrana tomuto historicky nejvýznamnějšímu a nejlépe dochovanému urbanistickému souboru na Moravě. Tento urbanistický soubor, který ve své bohaté mimořádně hodnotné prostorové skladbě zahrnuje vynikající soubory monumentální architektury, opevnění, měšťanských domů i plastik dokládajících jeho tisíciletý stavební vývoj od raného středověku až po vysoce hodnotná díla architektury 20. století. Součástí památkových hodnot MPR Olomouc je tedy i zástavba vzniklá na samotném okraji historického jádra města budovaná po zrušení městského opevnění, a to v době během závěru 19. a první poloviny 20. století, souvisle přecházející i za hranice památkové rezervace. Tato zástavba vykazuje určité cenné architektonicko-urbanistické charakteristiky, které lze popsat pojmy půdorysná struktura sídla či jeho části, parcelace, půdorysná skladba zástavby, hmotová skladba zástavby, dominanty a kompoziční vztahy prostorů. K připomínce k bodu č. 3 doplňujeme, že zástavba na okraji městské památkové rezervace a v ochranném pásmu městské památkové rezervace vykazuje vzájemné architektonicko-urbanistické souvislosti. Jinými slovy zástavba v ochranném pásmu v základních rysech vychází ze struktury a podoby zástavby okrajové části historického jádra města (městské památkové rezervace) a tvoří přirozený přechod k chráněnému statku městské památkové rezervace.

Mezi základní hodnoty MPR Olomouc, které jsou předmětem památkové ochrany, patří historickým vývojem dosažené a v současné době ustálené panorama (jedinečný obraz a silueta historické zástavby jádra města; tato skutečnost byla potvrzena ve Výnosu Ministerstva kultury ČSR ze dne 21. 12. 1987 č.j. 16.417/87-VI/1, jímž došlo k prohlášení historického jádra města Olomouce za památkovou rezervaci; viz § 4 odst. 1 písm. a) a písm. b), kde se jako předmět památkové péče uvádí hmotová a prostorová skladba zástavby a dále hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech). Výraz a charakter památkové rezervace je tedy dán mimo jiné jejím panoramatem. Spojení pojmů výraz a charakter přítomně nelze zúžit na pouhý obraz daný historickým půdorysem, hmotovou a prostorovou skladbou zástavby a hlavními městskými dominantami, ale je nutné jej rozšířit i o význam, hierarchii hodnot, které tato zástavba vyjadřuje a s sebou niterně a neoddělitelně nese. Jiné hodnoty (charakter) jsou spojeny s drobnou měšťanskou zástavbou, jiné s městskými paláci a jiné například s církevními stavbami atp. Dominantami, které se na charakteru památkové rezervace určujícím způsobem podílí, jsou přitom významné duchovní a komunální stavby, tj. hmoty kostelů a radnice s jejich věžemi, kupolemi, vysokými střechami atp., vyjadřující právě hierarchii hodnot dle jejich konkrétních významů v dějinách města. Po významové stránce se pak jedná také o zcela jiné, duchovní a municipální stavby nekomerčního charakteru. Pokud by na zájmové ploše 03/056P měla být situována nová dominanta či dominanty, nejednalo by se o jedinou dominantu. Další velmi blízkou dominantou je vila na síle a vznik nové dominanty v blízkém okolí umožňuje stávající ÚP Olomouc („podél městských tříd je přípustné ve zvlášť odůvodněných případech, v urbanisticky významné poloze /např. na nárožích a na stavbách veřejného vybavení/, překročení maximální výšky zástavby lokálními dominantami do výšky o 1/5 vyšší než je maximální výška okolní zástavby stanovená v Příloze č. 1 /Tabulka ploch/ maximálně nad 1/5 půdorysu objektu“). Pokud by na daném území a v jeho blízkém okolí byla umožněna realizace další dominanty dle platného ÚP Olomouc a dle předložené Změny č. II, vzniklo by tak na poměrně malém území větší množství dominant, což by ve svém důsledku setřelo význam (smysl) prvku

dominanty jako takové, jelikož by se stala v daném území běžným prvkem a ztratila tak svou dominantní funkci. Nová výstavba v dané lokalitě by tak vytvářela představu o převažující dvojí kontrastní hmotové skladbě místní zástavby, vymykající se z charakteru, vizuálních, významových a architektonicko-urbanistických vztahů zástavby nejen v rámci širšího okolí MPR, ale také ve vztazích mezi územím MPR a OP MPR.

K bodu č. 4 uvádíme:

Změna ověřuje u plochy 03/056P tři výškové hladiny zástavby (19/23 m, 22/26 m, 24/28 m) a dominanty se specifickou výškou 02(03) bez přesného výškového omezení a možnost zvýraznění nároží o 1,5 výšky nad max. v max. zastavěné ploše 200 m² pro danou plochu (var. č. 1 - 3,8 m, var. č. 2 - 4,4 m, var. č. 3 - 5 m). Zvolené varianty vychází z požadavku na rozvoj území. Autory jsou jednotlivě posuzovány ve vztahu „*Při popisu uplatnění hmot posuzovaného bloku zástavby jsou použity tzv. plány pohledu, které vyjadřují hloubku pohledu (perspektivy):*

- *Popředí (první plán), vše co vnímáme tzv. na první pohled v popředí pohledu, rozlišujeme detail.*
- *Střední plán (druhý plán), obvykle dotváří vnímanou kulisu popředí, kterou jsme v časovém odstupu schopni rozlišit a vnímat, rozlišujeme celky, hmoty, dominanty a podobně.*
- *Pozadí (třetí plán), se nachází za předchozími plány a dotváří jejich kulisu. Zde nejsme schopni zachytit podrobnosti ani s větším časovým odstupem, protože dochází k výraznému slití obrazu. Vnímáme tedy zastavěné území, pole, lesy, vodní plochy. Nicméně je možno i v tomto plánu zachytit dominanty v území, v našem případě především katedrálu Sv. Václava, objekt RCO, objekt VŠ Olomouc, bloky bytových domů, klášter Hradisko apod.“*

V příloze F. 2 komplexního zdůvodnění přijatého řešení změny na předložených možných podobách dálkových pohledů na dané území s variantami vymezených maximální i specifickou výškou, není jakékoliv navýšení zástavby nad výšku stávající hladiny zástavby 19/23 m podle našeho názoru v souladu s účelem institutu ochranného pásma ve smyslu ustanovení § 17 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění, kterým je ochrana kulturní památky, národní kulturní památky, památkové rezervace a jejich prostředí a účel ochranného pásma je zde tak přímo vázán k předmětu ochrany - chráněnému statku. Právní vymezení MPR Olomouc, dané Výnosem Ministerstva kultury ze dne 21. prosince 1987, výslovně jmenuje jako předmět ochrany prostorovou a hmotovou skladbu a hlavní městské dominanty v dálkových i blízkých pohledech. Připuštěním vyšší zástavby blokového charakteru jsou ohroženy urbanistické vztahy, kdy právě pro zabezpečení i těchto hodnot MPR Olomouc, pro které bylo historické jádro Olomouce prohlášeno územím plošné památkové ochrany hodnoty, se ochranné pásmo památkové rezervace stanovuje. Změnou navržené vyšší objekty by dle doložení v grafické příloze textové části odůvodnění Změny č. II v bodě č. 4 konkurovaly hlavním městským dominantám při pohledu na historické jádro a uplatňovaly se i při pohledech z města. Tím by mezi zájmovou plochou a chráněným statkem i jeho ochranným pásmem vznikly zcela zřetelné, statek poškozující disproporce. Současně upozorňujeme, že největší disproporce se projevuje v těch dálkových pohledech, ze kterých se posuzovaná plocha nejvíce uplatňuje ve vztahu ke vnímání zástavby centra města. Jedná se o následující stanoviště (pohledy č. 8 - Sv. Mořic, panoramatický pohled na město a jeho okolí z věže kostela sv. Mořice, č. 12 – u Rybářských stavů, č. 13 – Velkomoravská a č. 15 – Wittgensteinova). Hmotová skladba zástavby zásadním způsobem podmiňuje charakter prostorů sídla a je pro jeho vnímání rozhodující. Pokud hmotová skladba (měřítko) nové zástavby vybočí z hmotové skladby převážné části okolní zástavby, pak takového

vybočení s sebou nese nutný zásah do vizuálních a významových vztahů mezi nově vzniklou zástavbou a zástavbou užšího nebo širšího okolí. Jestliže se poté půdorysnou skladbou jedná o rozsáhlejší novou zástavbu, například celý domovní blok, pak je nutné takovouto nově vzniklou stavební strukturu (vybočující ze svého okolí) hodnotit z pohledu zájmů státní památkové péče jako negativní. Nejedná se přitom výhradně o území památkové rezervace či zóny, ale také o území, které s takto chráněným celkem bezprostředně souvisí a je vymezeno tzv. ochranným pásmem. Tento případ podle našeho názoru by nastal i v zájmové ploše 03/056P, pokud zde nebude akceptována maximální výška zástavby 19/23 m, dle navrhované Změny č. 2II. Tato výška je závazná i pro ostatní okolní bloky 03/052P a 03/061P, umístěné v ochranném pásmu MPR. Již povolená zástavba v bloku 03/052P, která je v současné době realizovaná, jednoznačně poukazuje na svou převýšenost vůči dochovanému panoramatu města i okolní historické zástavbě. Proto jakákoliv vyšší bloková zástavba dochované viditelné dominanty MPR ještě více překryje a zcela ve vnímání panoramatu svou jednotnou blokovou zástavbou a výškou zcela nepatřičně bude přivádět rušit vnímání chráněného statku pozornost a, dominantní postavení přirozeného panoramatu MPR bude zcela potlačeno.

Závěrem uvádíme, že po prostudování podkladů a na základě analýzy území MK došlo k závěru, že nevznikly žádné nové skutečnosti, které by ospravedlňovaly změnu stanoviska Ministerstva kultury k možnostem zástavby ve vazbě na úpravu a možné navyšování výškové hladiny nerespektující již projednanou a dohodnutou hladinu zástavby (19/23 m bez dominantních prvků) respektující podmínky ochrany v řešeném území OP MPR Olomouc. Ministerstvo kultury dále trvá na svém původním stanovisku a poskytnutém odůvodnění pro předchozí výše uváděnou zpracovávanou a Zastupitelstvem města Olomouce neodsouhlasenou dokumentaci Návrhu Změny č. II projednanou k 24. 5. 2019 od kolektivu autorů zastoupený Ing. Eduardem Žaludou (ČKA 4077) a Ing. arch. Davidem Marešem (ČKA 3073). (stanoviska č. j. MK 74267/2015 OPP ze dne 7. 12. 2015, MK 26885/2016 OPP ze dne 13. 4. 2016 a MK 11108/2018 OPP ze dne 9. 2. 2018).

Z hlediska kulturních hodnot v řešeném území nemá Ministerstvo kultury k návrhu změny č. II Územního plánu Olomouc další zásadní připomínky a požadavky.

Ing. Michaela Exnarová
vedoucí oddělení regenerace kulturních
památek a památkově chráněných území
v odboru památkové péče Ministerstva kultury