MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE
ODBOR STAVEBNÍ
oddělení stavebního úřadu I
Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Č.j.: SMOL/017628/2026/OS/SUI/Vych
Spisová značka: S-SMOL/003943/2026/OS
Číslo záměru:
Číslo řízení:
Uvádějte vždy v korespondenci.

Spisový znak – 2.4; skart. znak/skart. lhůta - A/5
V Olomouci dne 20.01.2026

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. arch., Vychodilová Alena, Ph.D.
Telefon: 588 488 176
E-mail: alena.vychodilova@olomouc.eu
Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Ing. Bc. Marcela Buiglová, vedoucí oddělení stavebního úřadu I
Elektronická podatelna: podatelna@olomouc.eu

PŘEDBĚŽNÁ INFORMACE

Magistrát města Olomouce, odbor stavební, oddělení stavebního úřadu I (dále jen „stavební úřad“), jako stavební úřad věcně a místně příslušný podle ust. § 30 odst. 1 písm. f) a odst. 3 písm. a) a § 34a odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ust. § 3 vyhlášky č. 130/2024 Sb., o stanovení obecních stavebních úřadů, ve znění pozdějších předpisů a § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), ve smyslu ust. § 174 odst. 1 stavebního zákona vydává následující předběžnou informaci.

Žadatel:
[redacted]

Datum podání žádosti:
05.12.2025

Plánovaný záměr:
Zážitková kontaktní zahrada se zvířaty (dále jen „záměr“) na pozemcích parc. č. 809/46 (ostatní plocha), parc. č. 831/17 (zahrada) v katastrálním území Nová Ulice, parc. č. 343/1 (ostatní plocha) v katastrálním území Hejčín, obec Olomouc

Bližší popis záměru:
Zahrada bude sloužit k popularizaci přírody a vzdělávacím aktivitám zejména mezi dětmi a rodinami. Na zahradě bychom zbudovali výběhy, klece, voliéry a další příbytky pro různá zvířata, případně jezírko nebo malý mokřad, a také malé zázemí s občerstvením a sociálním zařízením pro hosty. Zázemí s občerstvením a sociálním zařízením může být i dočasné, venkovní nebo formou stánku. Pokud by tomu prostory vyhovovaly, zřídili bychom i vnitřní část s terárii a akvárii.

Předložené podklady pro vydání předběžné informace:
K žádosti byly připojeny tyto podklady: příloha dle části A k bodu C.2.4 – popis záměru

Předběžná informace:
1) podle ust. **§ 174 odst. 1 písm. a)** stavebního zákona *(o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace):*
viz ad 1)

2) podle ust. **§ 174 odst. 1 písm. b)** stavebního zákona *(nezbytnost povolení záměru a jeho kolaudace):*
viz ad 2)

3) podle ust. **§ 174 odst. 1 písm. c)** stavebního zákona *(o tom, podle jakých hledisek bude posuzovat žádost o vydání rozhodnutí o povolení záměru a za jakých předpokladů lze žádosti vyhovět):*

viz ad 3)

4) podle ust. **§ 174 odst. 1 písm. d)** stavebního zákona *(o dotčených orgánech ve vztahu k záměru):*
viz ad 4)

Ad 1) Hledisko územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace

Platná politika územního rozvoje ČR nestanovuje žádné jiné priority, které nejsou zohledněny územně plánovací dokumentací nižšího stupně, včetně Územního plánu Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

Platné zásady územního rozvoje Olomouckého kraje nestanovují žádné jiné požadavky, které nejsou zohledněny Územním plánem Olomouc, a které by mohly mít vliv na posouzení uvedeného záměru.

Pro území dotčené navrhovaným záměrem bylo vydáno opatření obecné povahy č. 1/2014 Územní plán Olomouc, ve znění pozdějších změn, veřejně dostupný na www.olomouc.eu.

Pozemky nejsou součástí lokality, pro kterou byl zpracován regulační plán

Pozemek parc.č. 809/46 je součástí lokality, pro kterou byla zpracována územní studie ÚS-Lokalita Na Trati.

Podmínky využívání území

Pozemek parc.č. 809/46 v k.ú. Nová ulice je součástí přestavbové plochy smíšené obytné 05/085P se solitérním typem struktury zástavby, zastavěností 15-45%, minimálním podílem zeleně 30% a maximální výškou 10/14m. Platí pro ni ÚS Lokalita Na Trati.
Východní část pozemku zasahuje do stabilizované plochy dopravní infrastruktury 05/021S.

V požadavcích na **rozvoj lokality 05** (Legionářská, Šibeník, Hejčín) je mj. stanoveno rozvíjet podél železniční trati zejména občanské vybavení; zachovat pěší propojení přes dnešní koridor železniční trati č. 275 mezi ulicemi Na Trati a Václavkovou; chránit a rozvíjet blokovou strukturu zástavby a obytnou funkci území mezi železniční tratí č. 275 a ulicí Na Šibeníku a v okolí ulice Wellnerovy.

Plochy přestavby (00/000P), tj. plochy pro změnu využití v zastavěném území, se vymezují pro zajištění recyklace současně zastavěného území z důvodu špatné struktury zástavby nebo špatného využití a zároveň pro ochranu území nezastavěného před dalším neodůvodněným zastavěním. Plochy přestavby jsou zobrazeny ve výkrese I/01.
Podmínky využití:
a) nelze-li vyloučit staré zátěže, je zapotřebí přednostně vyhotovit ekologický audit, pokud již nebyl vyhotoven;

Pozemek parc.č. 831/17 v k.ú. Nová Ulice je součástí stabilizované plochy smíšené obytné 05/051S s blokovým typem struktury zástavby a maximální výškou 10/14m.
Pozemek se nachází v ochranném pásmu Městské památkové rezervace.

Ve stabilizovaných plochách v zastavěném území vyjma ploch rekreace se stávající zastavěnost a funkční využití v zásadě nemění, přičemž za změny se při respektování požadavků na ochranu hodnot území a při zajištění souladu s charakterem území nepovažují mj.
▪ změny funkce zachovávající nebo zlepšující kvalitu prostředí;
▪ stavby související technické a dopravní infrastruktury, stavby podzemních objektů;
▪ stavby doplňující hlavní funkci na pozemcích staveb pro bydlení;
▪ přístavby objektů;
▪ nástavby nejvýše o 1 podlaží nad převažující výšku okolní zástavby, které nepřekračují maximální výšku stanovenou ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1);
▪ ve struktuře blokového typu (b) urbanisticky odůvodněné dostavby objektů v prolukách a bezprostředně podél veřejných prostranství, která zajišťují jejich dopravní obsluhu a jsou řešena v šířkách odpovídajících jejich funkci, to vše směřující k dotvoření blokové struktury se zachováním rekreačního charakteru vnitrobloků;

Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití
V celém území lze v souladu s charakterem území, s požadavky na ochranu a rozvoj hodnot a v souladu s harmonickým měřítkem a vztahy v krajině realizovat terénní úpravy a umisťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek:

Plochy smíšené obytné (B) –bod 7.1.
7.1.1 Hlavní využití není stanoveno.

7.1.2 Přípustné využití
a) pozemky rodinných domů v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
b) pozemky bytových domů, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
c) pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je 20–50 % hrubé podlažní plochy objektu určeno pro trvalé bydlení, maximálně 600 m² hrubé podlažní plochy je určeno pro obchod a minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání je situováno v rámci objektu, v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
d) pozemky vodních toků a ploch;
e) pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření;
f) pozemky dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu;
g) pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
h) pozemky veřejných prostranství;
i) pozemky s trvalou vegetací bez primárního hospodářského významu, zejména zahrady, vnitrobloky se vzrostlou zelení, aleje podél komunikací, rozptýlená zeleň, meze, remízy, ÚSES apod.;
j) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
k) pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
l) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 600 m² hrubé podlažní plochy, mimo prodejní stánky a autobazary;
m) pozemky staveb a zařízení pro nerušivé služby a stravování sloužící potřebám území nebo v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
n) pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavených stání situováno v rámci objektu;
o) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení celoměstského a nadměstského významu v městském centru a podél městských tříd řešené v souladu s charakterem území, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání situováno v rámci objektu;
p) pozemky staveb a zařízení pro zemědělství v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
q) pozemky staveb a zařízení pro sběr a třídění komunálního odpadu v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
r) stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných na střechách nebo fasádách objektů mimo území MPR Olomouc, OP MPR Olomouc a OP NKP;
s) dočasné stavby úkrytů na nářadí do 5 m2 zastavěné plochy objektu řešené v souladu s charakterem území na oplocených pozemcích využívaných jako zahrady.

7.1.3 Podmíněně přípustné využití, přičemž pozemky, stavby či zařízení uvedené níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení, včetně zajištění nároků statické dopravy, je v souladu s požadavky na ochranu hodnot území (viz body 3.3. a 4.10.) a na pohodu bydlení, nemá negativní vliv na krajinný ráz, na veřejné zdraví z hlediska ovlivnění hlukových poměrů (včetně negativního vlivu vibrací) a kvality ovzduší a jejich řešení a provoz nesníží kvalitu obytného prostředí souvisejícího území, neohrozí jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území zejména v dané ploše:
a) pozemky bytových domů s venkovním parkováním vybaveným vzrostlou zelení v lokalitách se zajištěnou ochranou před hlukem;
b) pozemky polyfunkčních domů s bydlením, ve kterých je podíl podlahové plochy určené k trvalému bydlení menší než 20 %, a polyfunkčních domů bez bydlení;

c) pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum a ubytování bez nároku situování potřebných parkovacích a odstavných stání v rámci objektu;
d) pozemky staveb a zařízení pro obchod do 2 500 m² hrubé podlažní plochy všech objektů záměru, přičemž je venkovní parkování vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;
e) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m² hrubé podlažní plochy určené pro vícepodlažní objekty s nezbytným parkováním situovaným minimálně ze 70 % v rámci objektu a s venkovním parkováním vybaveným rastrem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury;
f) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500 m² hrubé podlažní plochy pouze v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch), určené pro vícepodlažní objekty s venkovním parkováním vybaveným rastrem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury;
g) pozemky staveb a zařízení pro výrobu v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
h) pozemky staveb a zařízení pro skladování v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
i) pozemky zahradnických areálů v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
j) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, pokud není jejich přípustnost vyloučena v ploše, pro kterou byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
k) pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby obyvatel a návštěvníků přilehlého území;
l) dočasné stavby prodejních stánků;
m) dočasné stavby a zařízení autobazarů;
n) pozemky staveb a zařízení pro služby motoristům (např. pneuservisy, autoservisy, autopůjčovny) v kapacitě úměrné potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;
o) dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci;
p) dočasné stavby zařízení staveniště na dobu nejdéle 2 roky;
q) pozemky staveb a zařízení pro domácí chov zvířat v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem, bez nepřiměřeného negativního dopadu na sousední pozemky.

7.1.4 Nepřípustné využití:
a) pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek;
b) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s charakterem území stanoveným v bodě 4.10., zejména pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování v kapacitě neúměrné potenciálu daného území;
c) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch stanovenými v bodě 7.12. a Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
d) oplocení pozemků, které významně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko území.

V plochách smíšených obytných a v územích sousedících s těmito plochami se za kvalitu prostředí považuje zejména **pohoda bydlení**. Pohoda bydlení je souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydleni. Je dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku, čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.

Soulad s charakterem území znamená, že záměr je třeba posuzovat s ohledem na stávající charakteristiky území, zejména jeho urbanistickou strukturu, objemové a architektonické řešení staveb, způsob užívání staveb a charakter veřejných prostranství.

Podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně) jsou obecně stanoveny v bodě 7.12. a případně určeny pro konkrétní plochy v Příloze č. 1 (Tabulka ploch).

Maximální výška zástavby udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: "maximální výška římsy, okapní hrany nebo atiky /maximální výška hřebene střechy nebo atiky ustupujícího podlaží po úhlem

45°", to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby nebo v případě ztížených terénních podmínek (viz příklad D obr. D.167 odůvodnění Územního plánu) v nejnižším místě původního terénu při obvodu stavby orientovanému k nejbližšímu veřejnému prostranství. Maximální výšku zástavby nelze překročit technickým a technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů apod.

Struktura zástavby solitérní typ je druh zástavby charakterizovaný výraznou solitérní stavbou (případně stavbami) zasazenou do veřejného prostranství; ve výjimečných případech může zabírat plochu celého bloku a je tak definována ze všech stran ulicemi;
Struktura zástavby blokový typ je druh zástavby vymezený zpravidla stavebními čarami; v případě, že blok není ze všech stran vymezen stavebními čarami, stanoví se další pomocné čáry tak, aby bylo možno nade vší pochybnost stanovit plochu bloku; vnější hrana zástavby vymezuje veřejné prostranství (s možností předzahrádek), vnitřní hrana zpravidla soukromý nebo polosoukromý prostor uvnitř bloku;

Zastavěnost % udává poměr zastavěné části pozemku, jeho části nebo souboru několika pozemků dotčeného stavebním záměrem k jeho celkové rozloze vyjádřené v procentech, přičemž zastavěnou částí se míní součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (do tohoto poměru se nezapočítávají zpevněné povrchy, podzemní garáže apod.).

Minimální podíl zeleně % udává nejmenší možný poměr výměry zeleně k celkové výměře stavebního záměru vyjádřený v procentech, přičemž zelení se rozumí plochy porostlé vegetací (zejména vzrostlé stromy, keře a travnaté plochy) plnící funkci estetickou, hygienickou, rekreační a krajinotvornou. Podíl zeleně je ve zvlášť odůvodněných případech možné uspokojit na střešní konstrukci podzemních, případně přízemních objektů nebo na veřejných prostranstvích bezprostředně souvisejících se stavebním záměrem.

Územní studie Lokalita Na Trati
Evidovaná územní studie navrhuje možnost výstavby v ochranném pásmu dráhy a snižuje výškovou hladinu staveb na 7/10m. Návrhem vzniká prostor pro celkem 8 rodinných domů ve třech blocích. Předmětný pozemek je součástí bloku C. Stavební čára je stanovena 5m od uliční čáry. Severně od bloku C je vytvořen prostor pro pěší přechod přes trať s veřejnou zelení do ulice Kašparova.

Upozornění: pozemky parc.č. 809/46 a 831/17 v k.ú. Nová Ulice jsou dotčeny změnou ÚP č. X/2, podmínky využití se mohou v dohledné době změnit. Pro bližší informace kontaktujte Odbor územního plánování.

Pozemek parc.č. 343/1 v k.ú. Hejčín je součástí dvou ploch: plochy přestavby veřejného vybavení 16/034P s blokovým typem struktury zástavby, maximální výškou 13/17m, zastavěností do 55% a minimálním podílem zeleně 20%. Dále je součástí plochy přestavby veřejných prostranství 16/154P.

V požadavcích na **rozvoj lokality 16** (Pražská a Řepčín) je mj. stanoveno rozvíjet pro potřeby veřejného vybavení nebo tělovýchovy a sportu plochy **16/034P**, 16/053Z, 16/131P a16/153P.

Plochy přestavby (00/000P), tj. plochy pro změnu využití v zastavěném území, se vymezují pro zajištění recyklace současně zastavěného území z důvodu špatné struktury zástavby nebo špatného využití a zároveň pro ochranu území nezastavěného před dalším neodůvodněným zastavěním. Plochy přestavby jsou zobrazeny ve výkrese I/01.
Podmínky využití:
a) nelze-li vyloučit staré zátěže, je zapotřebí přednostně vyhotovit ekologický audit, pokud již nebyl vyhotoven;
b) ve struktuře blokového typu (b) zástavby se objekty s hlavní funkcí umisťují bezprostředně podél veřejných prostranství, která zajišťují jejich dopravní obsluhu a jsou řešena v šířkách odpovídajících jejich funkci.

Pozemek je v rámci **polycentrického systému města** dotčen podmínkami pro městské třídy - Erenburgova – Tomkova – Ladova – Dolní Hejčínská – Na Střelnici. **Městské třídy** zahrnují území určené k rozvoji zástavby posilující městský charakter území (zejména kompaktní vícepodlažní polyfunkční zástavby s komerčním parterem orientovaným do městské třídy) a ke kultivaci veřejných

prostranství způsobem odpovídajícím významu městské třídy ve struktuře města (nároky statické dopravy u novostaveb je nutné řešit přednostně v rámci objektů);

Plochy veřejného vybavení (O) – bod 7.5

7.5.1 Hlavní využití:
a) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání u novostaveb situováno v rámci objektu.

7.5.2 Přípustné využití, které souvisí s převažujícím hlavním využitím nebo je s ním slučitelné:
a) pozemky vodních toků a ploch;
b) pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření;
c) pozemky dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu;
d) pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
e) pozemky veřejných prostranství;
f) pozemky s trvalou vegetací bez primárního hospodářského významu, zejména aleje podél komunikací, rozptýlená zeleň, meze, remízy, ÚSES apod.;
g) byty správců budov či areálů;
h) stavby a zařízení pro obchod, stravování a nerušivé služby o výměře maximálně 600 m² hrubé podlažní plochy integrované do objektu s hlavním využitím;
i) pozemky staveb a zařízení kempů a veřejných tábořišť v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
j) pozemky staveb a zařízení specifické rekreace s převládajícím přírodním charakterem (např. ZOO, golfová hřiště, jezdecké areály včetně jízdáren) v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
k) pozemky staveb a zařízení pro obranu a bezpečnost státu v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
l) pozemky staveb a zařízení pro veřejná pohřebiště v plochách, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
m) pozemky staveb a zařízení pro vědu a výzkum, pro které byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č. 1 (Tabulka ploch);
n) stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných na střechách nebo fasádách objektů;
o) dočasné stavby úkrytů na nářadí do 5 m2 zastavěné plochy objektu řešené v souladu s charakterem území na oplocených pozemcích využívaných jako zahrady, vyjma území CHKO Litovelské Pomoraví.

7.5.3 Podmíněně přípustné využití, přičemž pozemky, stavby či zařízení uvedené níže lze do území umístit za podmínky prokázání, že jejich řešení a provoz, včetně zajištění nároků statické dopravy, neohrozí plnohodnotné hlavní využití plochy, nemá negativní vliv na krajinný ráz, neohrozí hodnoty daného území (viz body 3.3. a 4.10.), kvalitu prostředí souvisejícího území a jeho hodnoty a nepřiměřeně nezvýší dopravní zátěž v obytném území:
a) pozemky staveb a zařízení pro administrativu, vědu a výzkum, nerušivé služby, stravování a ubytování související s hlavním využitím v souladu s jeho charakterem, ve kterých je minimálně 50 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání u novostaveb situováno v rámci objektu a venkovní parkování je vybaveno rastrem vzrostlé zeleně;
b) pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby návštěvníků a obyvatel souvisejícího území;
c) pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení bez nároku situování potřebných parkovacích a odstavných stání v rámci objektu;
d) dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci;
e) dočasné stavby zařízení staveniště na dobu nejdéle 2 roky.

7.5.4 Nepřípustné využití:
a) pozemky, stavby a zařízení neuvedené jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití, u kterých nebylo prokázáno splnění stanovených podmínek;
b) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s charakterem území stanoveným v bodě 4.10., zejména pozemky staveb pro bydlení.
c) pozemky staveb a zařízení, které nejsou v souladu s podmínkami prostorového uspořádání ploch stanovenými v bodě 7.12. a Příloze č. 1 (Tabulka ploch);

d) oplocení pozemků, které významně omezí průchodnost územím a naruší harmonické měřítko území.

Soulad s charakterem území znamená, že záměr je třeba posuzovat s ohledem na stávající charakteristiky území, zejména jeho urbanistickou strukturu, objemové a architektonické řešení staveb, způsob užívání staveb a charakter veřejných prostranství.

Podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně) jsou obecně stanoveny v bodě 7.12. a případně určeny pro konkrétní plochy v Příloze č. 1 (Tabulka ploch).

Maximální výška zástavby udává hodnotu maximální výšky stavby ve tvaru: "maximální výška římsy, okapní hrany nebo atiky /maximální výška hřebene střechy nebo atiky ustupujícího podlaží po úhlem 45°", to vše měřené od úrovně veřejného prostranství, k němuž je orientované průčelí stavby nebo v případě ztížených terénních podmínek (viz příklad D obr. D.167 odůvodnění Územního plánu) v nejnižším místě původního terénu při obvodu stavby orientovanému k nejbližšímu veřejnému prostranství. Maximální výšku zástavby nelze překročit technickým a technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů apod.
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 půdorysné plochy obrysu nadzemních podlaží, nejvýše však nad plochou 200 m²;

Struktura zástavby blokový typ je druh zástavby vymezený zpravidla stavebními čarami; v případě, že blok není ze všech stran vymezen stavebními čarami, stanoví se další pomocné čáry tak, aby bylo možno nade vší pochybnost stanovit plochu bloku; vnější hrana zástavby vymezuje veřejné prostranství (s možností předzahrádek), vnitřní hrana zpravidla soukromý nebo polosoukromý prostor uvnitř bloku;

Zastavěnost do 55% udává poměr zastavěné části pozemku, jeho části nebo souboru několika pozemků dotčeného stavebním záměrem k jeho celkové rozloze vyjádřené v procentech, přičemž zastavěnou částí se míní součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb (do tohoto poměru se nezapočítávají zpevněné povrchy, podzemní garáže apod.).

Minimální podíl zeleně 20% udává nejmenší možný poměr výměry zeleně k celkové výměře stavebního záměru vyjádřený v procentech, přičemž zelení se rozumí plochy porostlé vegetací (zejména vzrostlé stromy, keře a travnaté plochy) plnící funkci estetickou, hygienickou, rekreační a krajinotvornou. Podíl zeleně je ve zvlášť odůvodněných případech možné uspokojit na střešní konstrukci podzemních, případně přízemních objektů nebo na veřejných prostranstvích bezprostředně souvisejících se stavebním záměrem.

Upozornění: pozemek parc.č. 343/1 v k.ú. Hejčín je dotčen změnou ÚP č. X/2, podmínky využití se mohou v dohledné době změnit. Pro bližší informace kontaktujte Odbor územního plánování.

V rámci **koncepce odkanalizování požaduje územní plán** pro zajištění podmínek odkanalizování území zajistit podmínky pro zneškodňování a odvod dešťových vod především v zastavěném území a v zastavitelných plochách; Srážkové vody u konkrétních záměrů v území je třeba posuzovat jednotlivě v souladu s problematikou hospodaření s dešťovými vodami; dešťové vody v první řadě na základě hydrogeologických podmínek vsakovat, dále zadržovat a využívat a jejich regulovaný odtok kanalizací omezit na nezbytně nutné minimum. Návrh odvádění dešťových vod v souladu s platnou legislativou (Vyhl. č. 501/2006 Sb., §20 odst. (5), Vyhl. 268/2009 Sb., §6 odst. (4), ČSN 759010, TNV75 9011) je součástí **územní studie** „Koncepce vodního hospodářství města Olomouce“.

Záměry na pozemcích parc. č. 809/46, parc. č. 831/17 v katastrálním území Nová Ulice, parc. č. 343/1 v katastrálním území Hejčín, **je nutné řešit v souladu s výše uvedenými podmínkami využívání území.**

Sdělení nad rámec předběžné informace dle ust. § 174 odst. 1 písm. a) stavebního zákona

Předložený záměr se týká 3 pozemků s rozdílným způsobem využití, jejichž podmínky jsou uvedeny výše. Popis záměru je uveden v tolika variantách, že nelze s určitostí říci, na kterém pozemku lze záměr realizovat, zvláště když se některých z nich týká aktuálně projednávaná změna územního plánu.
K připojeným dotazům sdělujeme:
Změna druhu pozemku vyplývá z konkrétního návrhu – nutno řešit s katastrem nemovitostí.
Vynětí ze ZPF dle konkrétního návrhu řeší odbor životního prostředí.
Nezbytnost souhlasu vlastníků sousedních nemovitostí se odvíjí od konkrétního záměru a míry vlivu záměru na sousední pozemky dle jejich způsobu využití.
Provoz občerstvení, zázemí personálu apod. je nutno projednat s Krajskou hygienickou stanicí.
Provoz zvířat, nakládání s biologickým odpadem je nutno projednat a Krajskou veterinární správou, Odborem životního prostředí MMOL a Krajskou hygienickou stanicí.
Ke stavbám v ochranném pásmu Městské památkové rezervace se vyjadřuje Odbor památkové péče.

Ad 2) Hledisko povolení záměru a kolaudace dle stavebního zákona

Stavební záměr je dle zadaných informací neurčitý, nelze tedy jednoznačně říci, zda se bude jednat o stavbu drobnou, jednoduchou nebo ostatní, zda bude nutné povolení a kolaudace. Stavební řízení se bude odvíjet od konkrétního druhu a umístění stavby, specifikací provozu a požadavků na sítě dopravní a technické infrastruktury.

Ad 3) Hledisko posuzování podmínek záměru dle stavebního zákona

V souladu s ust. § 193 stavebního zákona bude záměr posuzován z hlediska:

- souladu s územně plánovací dokumentací, územní studií, územními opatřeními a vymezením zastavěného území,
- splnění podmínek stavebního zákona č. 283/2021 Sb. a jeho prováděcích předpisů, zvláště vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu,
- souladu s požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy, tedy stanovisek a vyjádření dotčených orgánů státní správy,
- souladu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, tedy stanovisek a vyjádření vlastníků dopravní a technické infrastruktury,
- souladu s ochranou práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení,

Ad 4) Dotčené orgány dle zvláštních právních předpisů

Ve vztahu k posuzovanému záměru jsou dotčenými orgány obecně:

- Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, IČO: 71009248, Wolkerova 74/6, Nová Ulice, 779 00 Olomouc 9
- Magistrát města Olomouce, IČO: 00299308, odbor památkové péče, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9
- Magistrát města Olomouce, IČO: 00299308, Odbor životního prostředí, Hynaisova 34/10, Olomouc, 779 00 Olomouc 9 (JES)
- Krajská veterinární správa, **IČO:** 00018562, tř. Míru 563/101, Olomouc – Neředín, 779 00

Dále se doporučuje konzultovat záměr a případně požádat o vyjádření níže uvedenou instituci a účastníka řízení:

- Statutární město Olomouc, IČO: 00299308, Odbor kancelář architekta města, Palackého 14, Olomouc, 779 00 Olomouc 9

Poučení:

Předběžná informace má charakter opatření dle části čtvrté správního řádu a nelze proti ní podat odvolání. Předběžná informace automaticky nezakládá právo na povolení záměru. Předběžná informace přestává

platit, dostala-li se do rozporu s právním předpisem, který nabyl účinnosti po jejím vydání, nebo došlo-li ke změně okolností rozhodných pro její obsah. Předběžná informace je od počátku neplatná, pokud byla vydána na základě údajů nepravdivých, neúplných, zkreslených nebo žadatelem zatajených.

Ing. Bc. Marcela Buiglová
vedoucí oddělení stavebního úřadu I

Rozdělovník:
Doručuje se:
žadatel
1. [redacted]

Na vědomí:
spis

Správní poplatek ve výši 800 Kč uhrazen dne 20.1.2026