

**H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO
ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ
ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1.1. Aktualizace zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno k 1. lednu 2016 v souladu s § 58 Stavebního zákona ve znění pozdějších předpisů, na základě stavu území a nad katastrální mapou platnou k 31. 10. 2015. Původní zastavěné území bylo vymezeno k 1. červenci 2014, nové zastavěné území tedy zobrazuje **rozvoj zástavby po 18 měsících** (mimo opravy chyb apod.).

Hranice zastavěného území je zobrazena ve Výkresu základního členění území (I/01) a v Hlavním výkresu (I/02.1) a pro informaci i v dalších výkresech. Vymezení zastavěného území je podrobně popsáno v kap. D 2.26. tohoto odůvodnění.

Celková výměra aktualizovaných zastavěných území činí 3 360,2 ha, což je zhruba 33 % celého řešeného území, které má výměru 10 333,4 ha.

Zastavěné území bylo nad rámec svého vymezení v dosud platném územní plánu rozšířeno o 50,2 ha a zmenšeno o cca 1,0 ha. **Celkem se tedy výměra zastavěného území zvýšila o zhruba 49 ha.** Významnou část tohoto zvýšení tvoří rozvoj obytné a podnikatelské zástavby (cca 35 ha).

Zastavěné území se skládá z mnoha samostatných částí (celkem 150 geometrických polygonů). Jeho jádrem je zástavba původního města Olomouce a přímo navazujících částí, která má výměru 2 827 ha, tj. tvoří 84 % celkové výměry zastavěného území města. Dalšími částmi jsou zastavěná území bývalých samostatných obcí nenavazujících přímo na jádrovou zástavbu (tj. zástavba Topolan, Nedvězí, Chomoutova, Týnečku, Droždína, Sv. Kopečka, Radíkova a Lošova) a dalších „odtržených“ částí zástavby (např. zahrádkářských a chatových osad, výrobních areálů, fortů, samot či zařízení technické infrastruktury).

1.2. Pokrytí zastavěného území v ÚP

Zastavěné území je v územním plánu zahrnuto do několika typů ploch podle významu (podle typu rozvoje, jaký je na daném území v územním plánu předpokládán).

Pozemky se stabilizovanou zástavbou odpovídající víceméně územním plánem uvažovanému cílovému stavu jsou zahrnuty do **ploch stabilizovaných v zastavěném území**. I v těchto plochách lze počítat s rozvojem formou zahušťování a zintenzivňování stávající zástavby (nástavby, přístavby či přestavby jednotlivých menších celků), ale jedná se spíše o jednotlivé případy rozmístěné na celém území města, které vyplývají z aktuálních záměrů svých majitelů a nelze s nimi počítat jako s významnou součástí rozvoje města (nemohou významně snižovat nároky na vymezení zastavitelných ploch nutných pro rozvoj města).

Rozsáhlejší pozemky, na kterých lze stávající zastavěné území doplnit další zástavbou (zejména pozemky s nevhodnou strukturou zástavby nebo s nevhodným způsobem využití) jsou za účelem intenzifikace využití v územním plánu vymezeny jako **plochy přestavby**. Jedná se buď o nahrazení stávající nevhodné zástavby nebo nahrazení nevhodné funkce jiným využitím (např. také pozemky brownfields), či o využití větších celků dosud nezastavěných pozemků v zástavbě. Rozvoj těchto ploch může snižovat nároky na rozvoj města mimo zastavěné území „na zelené louce“.

Územní plán vymezuje také **plochy rekultivace**, které mají sloužit pro rozšíření nezastavěného území na dnes nevhodně zastavěných územích.

Kvůli tomu, že v rámci Souboru změn č. I ÚP Olomouc bylo aktualizováno zastavěné území, ale ve vazbě na to nebylo upraveno vymezení zastavitelných ploch, dochází v některých místech k tomu, že součástí zastavěného území jsou i **zastavitelné plochy** (tedy plochy uvažované primárně pro zástavbu mimo zastavěné území). To vyplývá z toho, že část dříve vymezených zastavitelných ploch již byla využita (zastavěna) a je tedy nově součástí aktuálního zastavěného území. Úprava vymezení zastavitelných ploch ve vazbě na zastavěné území se předpokládá v další změně ÚP, která bude vycházet ze Zprávy o uplatňování územního plánu Olomouc.

2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

2.1. Obecná východiska

Území města Olomouce je součástí rozvojové oblasti národního významu Olomouc, která byla vymezena v Politice územního rozvoje ČR a upřesněna ve schválených ZÚR Olomouckého kraje. **Jedná se o území s preferovanou koncentrací antropogenních aktivit vytvářejících sídelní a ekonomický rozvoj území.**

Na základě nadřazených dokumentací (PÚR ČR a ZÚR OK), územně analytických podkladů a dalších dokumentů a podkladů budou v rámci řešení změny územního plánu vymezeny zastavitelné plochy takového rozsahu, aby odpovídaly reálným potřebám rozvoje města, s ohledem na znalost území a možnosti, které dává územní plán jakožto koncepční materiál.

Úkolem Územního plánu je zajistit městu Olomouci možnosti rozvoje kvalitních obytných částí s odpovídající veřejnou infrastrukturou (včetně možností rekreace) a zároveň podmínky pro rozvoj výrobních a komerčních aktivit zajišťujících zaměstnanost jeho obyvatel. Pro rozvoj města je významná i pozice Olomouce jako krajského města s významnou spádovou funkcí pro rozsáhlé okolní území.

2.2. Požadavky Souboru změn č. I.A.1

Součástí Souboru změn č. I.A.1 ÚP Olomouc není prověření nových zastavitelných ploch nad rámec zastavěného území a zastavitelných ploch nad rámec dosud platného ÚP Olomouc (2014).

Zadání souboru změn č. I požaduje prověření rozvoje zastavitelných ploch pro technickou infrastrukturu, pro veřejné vybavení a pro smíšené výrobní využití. Dílčí změny, v rámci nichž měly být tyto změny na nové zastavitelné plochy prověřeny, byly po společném jednání o návrhu Souboru změn č. I před veřejným projednáním vyjmuty (konkrétně se jedná o dílčí změny I/05, I/07, I/08) a budou dále projednávány zvlášť.

2.3. Východiska pro stanovení rozsahu rozvoje

Potřeba rozvoje města vychází z jeho umístění v systému osídlení, z jeho velikosti a významu a může být také ovlivněna úrovní a intenzitou aktuálního rozvoje území. Vzhledem k tomu, že Zadání souboru změn č. I požaduje prověření rozvoje zastavitelných ploch pro technickou infrastrukturu, pro veřejné vybavení a pro smíšené výrobní využití, budou zde popsány předpoklady pro rozvoj těchto funkcí.

Rozvoj technické infrastruktury

Za 18 měsíců (od vymezení původního zastavěného území) přibýly v Olomouci zastavěné pozemky technické infrastruktury o rozsahu 0,5 ha (zařízení na kanalizaci, Přichystalova).

Vzhledem k významu města ve struktuře osídlení (krajské město, významné pádové centrum) nelze stanovit žádné limity pro rozvoj technické infrastruktury pro zajištění jeho kvalitního fungování. Rozvoj technického vybavení by měl odpovídat rostoucím potřebám města na zajištění jednotlivých typů infrastruktury. Nové významnější prostorové nároky mohou vyplývat zejména ze zajištění podmínek pro odkanalizování města, pro likvidaci odpadů nebo pro zásobování elektřinou.

Rozvoj veřejného vybavení

V minulém období probíhal rozvoj veřejného vybavení zejména uvnitř zastavěného území, neboť tam pro něj byly vhodné podmínky v rámci existujících areálů (např. rozvoj nemocnice a lékařské fakulty UP při Hněvotínské ulici, přírodovědecké fakulty UP a dalších výzkumných institucí při ulici Šlechtitelů, fakulty tělesné kultury při třídě Míru, výstaviště Flora při Wolkerově ulici, BEA centra při třídě Kosmonautů, ZŠ a vzdělávacího centra pro slabozraké při Tomkové ulici, DPS při ulici Jižní, Muzea olomoucké pevnosti a Pevnosti poznání v areálu Korunní pevnůstky, aj.).

Pro rozvoj veřejného vybavení v krajském městě je složité stanovovat územní limity. Veřejné vybavení slouží pro zajištění kvalitních podmínek pro život obyvatel města a přilehlého okolí, pro které je Olomouc tradičním důležitým spádovým centrem. Funkce krajského města na sebe může vázat veřejné vybavení mnoha různých úrovní včetně vybavení nevyšších kategorií.

Rozvoj veřejného vybavení by měl odpovídat rostoucím potřebám města a zároveň jeho potenciálu pro využití různých typů veřejného vybavení. Konkrétní situování rozvojových ploch pro různé typy veřejného vybavení může přitom vycházet z jejich specifických potřeb – některé funkce (např. správu, školství) je vhodné umísťovat do centra města pro zajištění dobré dostupnosti, umístění jiných typů vybavení (např. výzkum) může být determinováno jejich specifickými potřebami (např. v případě výzkumných areálů pro výzkum rostlin apod. při ulici Šlechtitelů je významné umístění souvisejících zemědělských pozemků sloužících jejich potřebám).

Rozvoj smíšeného výrobního využití

Za 18 měsíců (od vymezení původního zastavěného území) přibily v Olomouci zastavěné pozemky podnikatelských areálů o rozsahu 16,5 ha (Technologický park, Dolní Novosadská, Týnecká, Libušina, aj.). Vzhledem k tomu, že tyto záměry byly realizovány v období postíženém ekonomickou krizí, která zbrzdila rozvoj jak bydlení tak ostatních funkcí, lze předpokládat, že budoucí rozvoj podnikatelských aktivit bude minimálně stejně intenzivní jako v posledních dvou letech, spíše však výraznější.

S ohledem na zajištění dobrých podmínek pro rozvoj podnikatelských aktivit může být uvažováno s vymezením zastavitelných ploch smíšených výrobních v obdobném rozsahu, jako jsou plochy zastavěné v posledních dvou letech (tj. zhruba 16 ha). Jejich situování by pak mohlo přednostně sledovat výše uvedené lokality, ve kterých aktuální rozvoj probíhá (pokud jsou zde vhodné pozemky, např. územní rezervy pro dané využití).