

Magistrát města Olomouce, odbor dopravy a územního rozvoje, jako orgán příslušný podle § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů poskytl požadované informace ve sdělení sp. zn. S-SMOL/201098/2022/ODUR ze dne 22. 7. 2022, a to následovně.

Pozemek p. č. 556/6, k. ú. Svatý Kopeček je dle Územního plánu Olomouc součástí zastavitelné plochy smíšené obytné 21/079Z s max. výškou zástavby 7/10 m, blokovým typem struktury zástavby, zastavěností 10-35 % a min. podílem zeleně 40 % a částečně součástí zastavitelné plochy veřejných prostranství 21/044Z.

Část pozemku zasahuje do ochranného pásma lesa.

Není uvedeno, k jakému účelu budou sloužit zbývající rozdělené pozemky, není ani naznačen způsob jejich rozdělení. Lze však předpokládat dělení pozemků za účelem výstavby rodinných domů včetně vymezení pozemku pro veřejné prostranství (přístupovou komunikaci). Pozemek je součástí zastavitelných ploch, výstavba na nich je tak v současnosti možná, a to při splnění následujících podmínek.

V požadavcích na rozvoj lokality 21 (Svatý Kopeček) je uveden požadavek rozvíjet rezidenční charakter lokality formou nízkopodlažní obytné zástavby s důrazem na harmonický přechod do krajiny mj. v ploše 21/079Z a požadavek rozvíjet veřejné prostranství mj. na ploše 21/044Z.

Plochy zastavitelné se vymezují vně současně zastavěného území, zejména pro bydlení, rekreaci a občanského vybavení a pro zajištění hospodářských podmínek sídla. Ve struktuře blokového typu zástavby (b) se objekty s hlavní funkcí umísťují bezprostředně podél veřejných prostranství, které zajišťují jejich dopravní obsluhu a jsou řešena v šířkách odpovídajících jejich funkci. Upozorňujeme, že v daném území je uliční síť vymezena územním plánem, a to ve formě zastavitelné plochy veřejných prostranství 21/044Z. Jeden z budoucích uličních koridorů je vymezen i podél jihozápadní hranice předmětného pozemku parc. č. 556/6, nicméně na sousedním pozemku parc. č. 556/4. Dané veřejné prostranství je prověřováno návrhem změny č. X Územního plánu Olomouc, který bude v nejbližších dnech zveřejněn na úřední desce a webu města. K navrhovanému řešení je možné v této fázi podávat připomínky.

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 umísťovat pozemky, stavby a zařízení uvedené jako hlavní nebo přípustné, případně jako podmíněně přípustné, u kterých bylo prokázáno splnění stanovených podmínek.

Plochy smíšené obytné (B)

Hlavní využití není stanoveno.

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 odstavných 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 náradí do 5 m² zastavěné plochy objektu řešené v souladu s charakterem území na oplocených pozemcích využívaných jako zahrady.

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.

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.

Plochy veřejných prostranství (P)

Hlavní využití:

- a) pozemky veřejných prostranství, zejména náměstí, ulice, chodníky, neoplocená hřiště, veřejná zeleň a další veřejně přístupné prostory bez omezení.

Přípustné využití, které souvisí s převažujícím hlavním využitím nebo je s ním slučitelné:

- a) pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury pro pěší, cyklistickou, hromadnou a silniční dopravu;
- b) pozemky vodních toků a ploch;
- c) pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření;
- d) pozemky dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu;
- e) tunely, podzemní chodby, podchody a další formy podzemních staveb při zachování hlavního využití plochy;
- f) pozemky související dopravní a technické a infrastruktury;
- g) pozemky a stavby podzemních garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby uživatelů souvisejícího území mimo území MPR Olomouc a pozemky NKP;
- h) drobná doprovodná a sakrální architektura (např. kapličky, boží muka, turistické přístřešky, altánky, odpočívadla a plastiky);
- i) mosty, lávky a další formy přemostění při zachování hlavního využití plochy.

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, je v souladu s charakterem veřejného prostranství, neomezí průchodnost územím, 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) odstavné a parkovací plochy pro vozidla skupin 1, 2 a 3;
- b) dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci;
- c) pozemky oplocených hřišť;
- d) pozemky, stavby a zařízení na zbytkové části plochy veřejného prostranství v souladu s podmínkami využití bezprostředně sousedící plochy s rozdílným způsobem využití za podmínky, že byla regulačním plánem nebo územní studií upřesněna poloha pozemků veřejných prostranství, pro které byla plocha navržena;
- e) pozemky tržišť;
- f) pozemky stávajících předzahrádek rodinných a bytových domů;
- g) dočasné stavby zařízení staveniště na dobu nejdéle 2 roky.

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, stavby a zařízení, které omezí obsluhu a propustnost 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 s výjimkou bodů 7.6.3. c) a 7.6.3. f).

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“. Navržené řešení odvádění dešťových vod musí být řešeno v souladu s touto studií nebo v případě přípustné odchylky tuto zdůvodnit s tím, že navrhované řešení je z hlediska cílů a úkolů územního plánování a veřejných zájmů vhodnější nebo alespoň rovnocenné.

Záměry na pozemku parc. č. 556/6 v k.ú. Svatý Kopeček je nutné řešit v souladu s výše uvedenými podmínkami využívání území.

Pozemky p. č. 1319/1-7, k. ú. Droždín, jsou dle Územního plánu Olomouc součástí plochy stabilizované v nezastavěném území zemědělské 20/028N a jsou součástí hodnotné části krajiny.

V plochách stabilizovaných v nezastavěném území se stávající využití pozemků nemění, přičemž za změny se nepovažují změny využití zachovávající nebo zlepšující kvalitu prostředí a jednotlivé stavby uvedené v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území umístěné v souladu s charakterem území a řešené v souladu s požadavky na ochranu hodnot území.

Plochy zemědělské (N)

Hlavní využití:

- a) neoplocené pozemky zemědělského půdního fondu (pole, zahrady, vinice, chmelnice, sady, školky dřevin);
- b) pozemky s trvalou vegetací bez primárního hospodářského významu, zejména aleje podél komunikací, rozptýlená zeleň, meze, remízy, ÚSES apod.

Přípustné využití, které souvisí s převažujícím hlavním využitím nebo je s ním slučitelné:

- a) pozemky protierozních, protipovodňových a retenčních opatření;
- b) drobná doprovodná a sakrální architektura (např. kapličky, boží muka, turistické přístřešky, altánky, odpočívadla a plastiky);
- c) pozemky nemotorové dopravní a technické infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu;
- d) 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.

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, nemá negativní vliv na krajinný ráz, neohroží 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 krajinné zeleně;
- b) pozemky vodních toků a ploch přírodního charakteru do 2 000 m²;
- c) pozemky staveb pro zemědělství včetně včelařství a rybářství, které svým účelem a kapacitou odpovídají charakteru a výměře místně souvisejících zemědělských pozemků a jsou technologicky přímo vázány na dané stanoviště;
- d) pozemky staveb a zařízení, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména cyklistické stezky, in-line stezky, turistické trasy, běžecké trasy, jezdecké trasy;
- e) pozemky, stavby a zařízení pro chov zvířat k jiným než hospodářským účelům (např. chov koní);
- f) pozemky dopravní a technické infrastruktury související s hlavním nebo přípustným využitím dané plochy nebo na ni navazujících ploch;
- g) dočasné stavby zařízení stavenišť na dobu nejdéle 2 roky.

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 a pozemky pro těžbu nerostů.
- 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 krajiny, na území CHKO Litovelské Pomoraví trvalé oplocení pozemků;
- e) stavby pro zemědělství na pozemcích menších než 10 ha vyjma staveb pro včelařství a rybářství.

Záměry na pozemcích p. č. 1319/1-7, k. ú. Droždín, je nutné řešit v souladu s výše uvedenými podmínkami využívání území.

Pozemek p. č. 195, k. ú. Radíkov u Olomouce, je dle Územního plánu Olomouc součástí plochy stabilizované v nezastavěném území zemědělské 22/040N a je součástí hodnotné části krajiny.

Část pozemku je současně dotčena koridorem pro protierozní opatření PE-88, vymezeným jako veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V požadavcích na rozvoj lokality 22 (Radíkov) je uveden mj. požadavek na realizaci protierozního opatření PE-88.

Koridor pro protierozní opatření vymezuje dostatečný prostor pro pozemky navrhovaných biotechnických protierozních opatření (např. zasakovacích travnatých pásů, protierozních mezí, záchytných průlehů). Stávající využití pozemků v prostoru protierozních opatření nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil využití pro dané opatření.

Ostatní podmínky využití pozemku jsou stejné jako u pozemků p. č. 1319/1-7, k. ú. Droždín (viz výše).

Záměry na pozemku p. č. 195, k. ú. Radíkov u Olomouce, je nutné řešit v souladu s výše uvedenými podmínkami využívání území.