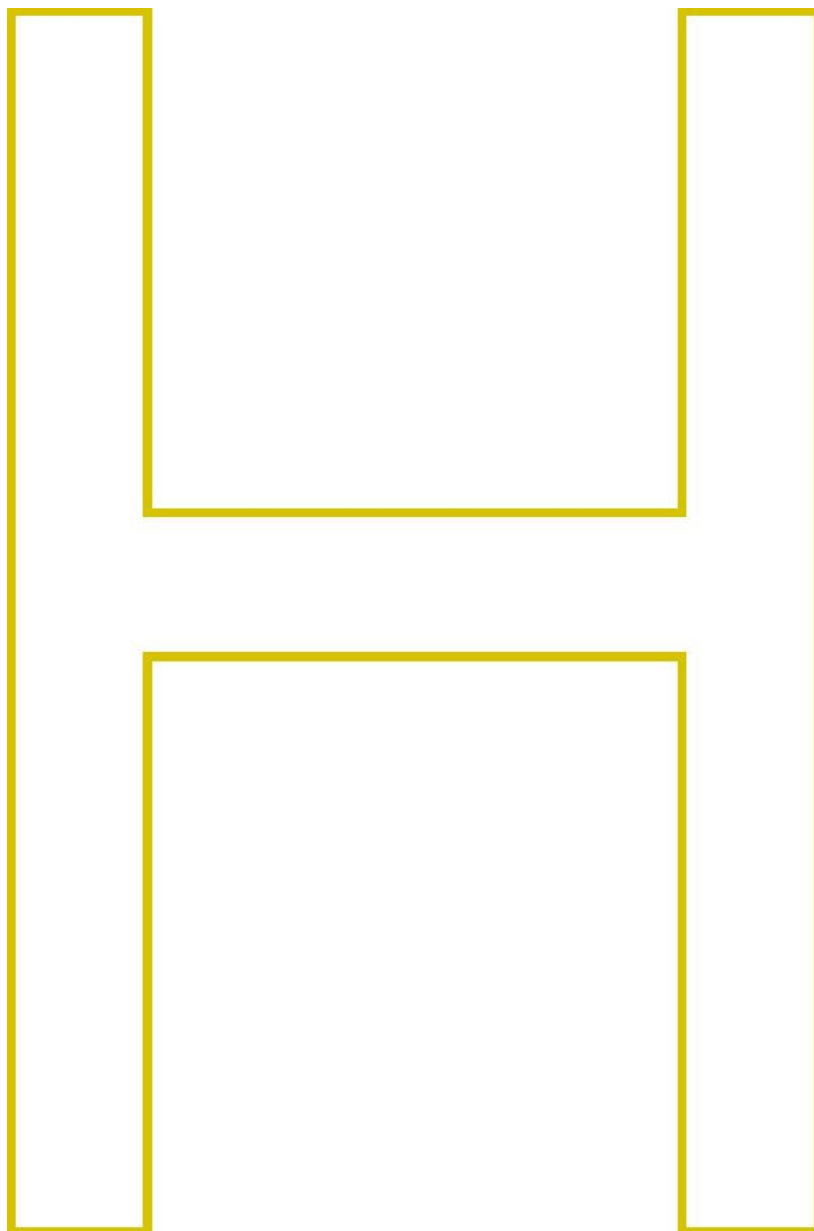


# H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH



## 1. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území města je z velké části zastavěno účelně, na místech s prostorově či funkčně nekvalitní zástavbou jsou v platném ÚP Olomouc vymezeny plochy přestaveb, které slouží pro vytvoření podmínek zejména pro šetrné využívání území, pro zamezení plýtvání prostředků na veřejnou infrastrukturu a pro ochranu zemědělského půdního fondu. Jedná se zejména o nezastavěné a nedostatečně využitě pozemky v současně zastavěném území města – nezastavěné plochy stavebních pozemků, stavební proluky a plochy získané zbořením přežilých budov a zařízení – brownfields.

V rámci souboru změn č. X ÚP Olomouc (dále také „změna č. X“) proběhla aktualizace zastavěného území dle stávajícího stavu území. **Do zastavěného území bylo doplněno celkem 129,4 ha pozemků**, které splňují požadavky dané v § 58 stavebního zákona, tj. především zastavěné stavební pozemky se souvisejícími pozemky, pozemky veřejných prostranství, ze kterých je území obsluhováno, a další pozemky (také nezastavěné), které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. Naopak z dosavadního zastavěného území bylo zrušeno celkem 20,5 ha pozemků, které již nespĺňují požadavky uvedeného § 58. Celkově se tedy zastavěné území rozšířilo o 108,9 ha.

Návazně proběhlo přehodnocení stabilizovaných a rozvojových ploch dle stávajícího stavu území – ve vymezení nových stabilizovaných ploch byla zohledněna nová zástavba na dosud rozvojových plochách (přestavby, zastavitelných) – viz dále.

## 2. VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Součástí V. změny byla rovněž aktualizace zastavěného území dle současného stavu území, která se zároveň promítla i do vymezení stabilizovaných ploch, tj. byla zohledněna nová zástavba a jiné cílové využití na dosud rozvojových plochách.

**V rámci souboru změn č. X bylo stabilizováno celkem 383,94 ha dosavadních rozvojových ploch** (tedy, jinak řečeno, bylo zrušeno 383,94 ha dosavadních rozvojových ploch).

V rámci souboru změn č. X bylo

a) do ploch stabilizovaných v zastavěném území přesunuto celkem:

- 146,33 ha dosavadních zastavitelných ploch;
- 132,91 ha dosavadních ploch přestavby;
- 5,72 ha dosavadních ploch změn v krajině.
- 0,88 ha dosavadních ploch rekultivace;

b) do ploch stabilizovaných v nezastavěném území přesunuto celkem:

- 54,79 ha dosavadních ploch změn v krajině;
- 15,22 ha dosavadních ploch rekultivací;
- 24,19 ha dosavadních ploch zastavitelných (zrušený rozvoj);
- 0,88 ha dosavadních ploch přestavby (zrušený rozvoj).

Z uvedeného rozsahu dosavadních rozvojových ploch bylo podle typu funkčního využití v rámci souboru změn č. X nově stabilizováno:

- 108,27 ha jako plochy smíšené obytné (B) – z toho 53,17 ha na dosavadních pl. zastavitelných;
- 69,74 ha jako plochy smíšené výrobní (V) – z toho 63,89 ha na dosavadních pl. zastavitelných;
- 46,53 ha jako plochy veřejné rekreace (R);
- 6,95 ha jako plochy individuální rekreace (Z)
- 28,02 ha jako plochy veřejného vybavení (O);
- 32,81 ha jako plochy veřejných prostranství (P);
- 21,60 ha jako plochy dopravní infrastruktury (D);
- 2,16 ha jako plochy technické infrastruktury (T);
- 18,06 ha jako plochy vodní a vodohospodářské (W).

Počet obyvatel v Olomouci v posledních letech stagnuje kolem hodnoty 100 000 (2017: 100 494; 2019: 100 663; 2021: 99 496) a nelze předpokládat jeho výraznější nárůst. Potřebu nových ploch je tudíž nutné odvíjet od kvalitativních kritérií, zejména snižování obložnosti bytů (tj. počet osob na jeden byt) nebo zvyšování obytné plochy bytu na jednu osobu. Dle dostupných statistických dat a srovnání v rámci EU (Statistika bydlení v Evropské unii, Housing Statistics in EU) lze předpokládat, že dojde k postupné změně struktury a kvality bytového fondu; pokud použijeme pro srovnání průměr z rakouských a německých dat, ze dvou zemí nám kulturně i geograficky nejblížeších, zjistíme, že můžeme důvodně očekávat nárůst potřeby ploch určených pro smíšené obytné prostředí oproti stávajícímu stavu při nezměněném počtu obyvatel.

Olomouc je jednou z atraktivních lokalit pro bydlení v ČR, a to díky dobré dopravní dostupnosti (dálnice D35, D46, silnice I/55), širokému spádovému území střední Hané, kvalitní občanské vybavenosti (včetně vysokého školství), množství pracovních příležitostí a kvalitní infrastruktuře. Podobně je město atraktivní i pro rozvoj podnikatelských aktivit.

Tento trend je vhodné podporovat, tj. dále vytvářet podmínky pro rozvoj bydlení, podnikatelských aktivit a zlepšování infrastruktury města (tj. především pro občanské vybavení, sport a rekreaci), to vše přiměřeně k potenciálu města a jeho významu v systému osídlení.

S ohledem na dosavadní výše uvedený rozvoj, kdy v uplynulém období od vydání ÚP Olomouc došlo k využití významné části vymezených rozvojových ploch (zastavitelných i přestavbových), a také na trvalý rozvojový potenciál města, lze uvažovat s vymezením nových zastavitelných ploch nad rámec dosud platného ÚP, které by doplnily rozsah rozvojových ploch a zajistily dobré podmínky pro rozvoj města v dalším období. Mělo by jít jak o plochy určené pro bydlení, tak o plochy pro podnikatelské aktivity a pro městskou infrastrukturu. Vymezeny by měly být ideálně v souladu s koncepcí dosud platného ÚP, ideálně na dosavadních plochách územních rezerv, kde již bylo s tímto využitím dříve počítáno (případně v území, kde by mohlo dojít k zintenzivnění dosavadní zástavby daného typu).

Rozsah nových rozvojových ploch by se měl odvíjet od výše uvedených hodnot výměry nově stabilizované zástavby na dosavadních rozvojových plochách.

**Pro plochy smíšené obytné, které tvoří největší část území města, lze tedy uvažovat s novými rozvojovými plochami o rozsahu až 110 ha, z toho zastavitelné plochy by měly tvořit maximálně 50 ha. Ostatní typy ploch budou navrženy v rozsahu, který odpovídá především potřebám města týkajících se rozvoje veřejné infrastruktury a pracovních příležitostí.**

