



MAGISTRÁT MĚSTA OLOMOUCE

ODBOR DOPRAVY A ÚZEMNÍHO ROZVOJE

úřad územního plánování

Hynaisova 34/10, 779 00 Olomouc

Spisový znak – 326.5, skartační znak/skart. lhůta – S/10

Č. j. SMOL/234840/2024/ODUR/UUP/Sob
Spisová značka: S-SMOL/143166/2024/ODUR
Uvádějte vždy v korespondenci

V Olomouci 03.06.2024

Oprávněná úřední osoba pro vyřízení: Ing. arch. Jiří Šobr, dveře č. 5.35

Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Oprávněná úřední osoba pro podepisování: Mgr. Anna Lajčiková, Ph.D.

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE

Žadatel GAVLAS, spol. s r.o., Politických vězňů 1272/21, Nové Město, 110 00 Praha 1, podal dne 10.4.2024 žádost o vydání územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití (zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace) dle § 21, odst. (1), písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a § 2 odst. (1) vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Magistrát města Olomouce jako **orgán územního plánování**, poskytuje dle § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 21 odst. (1), písm. a) stavebního zákona **územně plánovací informaci**, jako předběžnou informaci dle § 139 zákona č. 500/2004 (správní řád), ve znění pozdějších předpisů, k možnostem využití pozemku **parc. č. st. 632 v k.ú. Olomouc-město**, v tomto znění:

Z hlediska platného Územního plánu Olomouc, ve znění pozdějších změn, je pozemek parc. č. st. 632 v k.ú. Olomouc-město, součástí stabilizované plochy smíšené obytné 01/027S, s kompaktním rostlým městským typem struktury zástavby.

Dle koncepce polycentrického systému města je na ploše 01/027S vymezen překryvný prvek městského centrum, zahrnující zejména historické jádro vymezené městskou památkovou rezervací a rozvojovou oblast směrem k hlavnímu nádraží mezi zástavbou podél Masarykovy třídy a třídy Kosmonautů určené k rozvoji zástavby posilující centrální městský charakter území (zejména vícepodlažní kompaktní polyfunkční zástavby s komerčním parterem orientovaným do městských tříd) a ke kultivaci veřejných prostranství způsobem odpovídajícím významu centrální části města (nároky statické dopravy u novostaveb je nutné řešit přednostně v rámci objektů).

Ve stabilizovaných plochách v zastavěném území 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:

- 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 kompaktního rostlého městského typu (m) dostavby objektů v prolukách a v půdorysné stopě původních objektů;

V plochách smíšených obytných a v územích sousedících s těmito plochami se za kvalitu prostředí považuje zejména pohoda bydlení.

Ve struktuře kompaktního rostlého městského typu, která je považována za jednu z významných urbanistických hodnot, se jedná převážně o zachování objemu dochované historické zástavby. Na území historického jádra jsou změny prostorové struktury řízeny podmínkami regulačního plánu.

Proluka je v územním plánu definována jako „nezastavěné místo vzniklé vybouráním některé části v souvislém zastavění nebo ponecháním volné parcely (případně parcel) v zastavěné řadě, včetně nezastavěného nároží“.

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 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 600m² 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 obchod do 600 m² hrubé podlažní plochy, mimo prodejní stánky a autobazary;
- l) 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;
- m) 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;
- n) 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;
- o) stavby a zařízení fotovoltaických elektráren situovaných na střechách nebo fasádách objektů mimo území MPR Olomouc, OP MPR Olomouc a OP NKP;
- p) dočasné stavby úkrytů na nářadí 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 500m² hrubé podlažní plochy všech objektů záměru, přičemž je venkovní parkování vybaveno rastroem vzrostlé zeleně;
- e) pozemky staveb a zařízení pro obchod nad 2 500m² hrubé podlažní plochy určené pro vícepodlažní objekty s nezbytným parkováním situovaným minimálně ze 70 % v rámci objektu a s venkovním parkováním vybaveným rastroem vzrostlé zeleně, přičemž jejich zásobování bude vedeno pouze plochami dopravní infrastruktury;
- f) pozemky staveb a zařízení pro výrobu v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- g) pozemky staveb a zařízení pro skladování v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- h) pozemky zahradnických areálů v kapacitě úměrné potenciálu daného území a v souladu s jeho charakterem;
- i) pozemky čerpacích stanic pohonných hmot, pokud není jejich přípustnost vyloučena v ploše pro kterou byly zpřesněny podmínky využití v Příloze č.1 (Tabulka ploch);
- j) pozemky a stavby hromadných garáží pro vozidla skupiny 1 sloužící pro potřeby obyvatel a návštěvníků přilehlého území;
- k) dočasné stavby prodejních stánků;
- l) dočasné stavby a zařízení autobazarů;
- m) pozemky staveb a zařízení pro služby motoristům (např. pneuservisy, autoservisy, autopůjčovny) v kapacitě úměrné potenciálu území a v souladu s jeho charakterem;
- n) dočasné stavby a zařízení pro informace, reklamu a propagaci;
- o) dočasné stavby zařízení stavenišť na dobu nejdéle 2 roky;
- p) 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.

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.

Předmětný pozemek je součástí historického jádra města, které je prohlášeno městskou památkovou rezervací, a jeho zástavba a urbanistická struktura představuje prvořadou urbanistickou a architektonickou hodnotu. Zástavba je tvořena řadovými domy s komerčním parterem, s průčelím umístěným v uliční čáře. Střechy uličních křídel jsou převážně sedlové, nižší dvorní křídla jsou zastřešena různorodými typy střech.

Podmínky prostorového uspořádání ploch (maximální výška zástavby, zastavěnost, struktura zástavby a minimální podíl zeleně) a zpřesnění podmínek využití jsou obecně stanoveny v bodě 7.12. a určeny pro konkrétní plochy v Příloze č. 1 (Tabulka ploch). **Pro plochu 01/027S je stanovena maximální výška zástavby 17/21m a kompaktní rostlý městský typ struktury zástavby.**

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.

Maximální výšky stanovené ve Schématu výškové regulace a polycentrického systému (I/S1) a v Příloze č. 1 (Tabulka ploch) výrokové části ÚP se týkají pouze hlavních částí objektů navazujících na veřejná prostranství, na dvorní křídla a zástavbu vnitrobloků se nevztahují. Výšku dvorních křídel je možné zvětšovat jen na úroveň charakteristickou pro daný typ zástavby.

Pro určení maximální výšky zástavby dále platí, že při respektování požadavků na ochranu hodnot území, zajištění souladu s charakterem území a při prověření z hlediska dálkových pohledů, průhledů a zásahu do struktury zástavby:

- maximální výšku zástavby lze překročit při dostavbě proluk do výšky sousedních stávajících staveb;
- u dokončených staveb, které nejsou v souladu se stanovenou maximální výškou zástavby, jsou přípustné v částech překračujících stanovenou maximální výšku pouze stavební úpravy, přístavby balkónů, lodžii, výtahů apod., úpravy střešních konstrukcí v nezbytném rozsahu bez možnosti vytvoření nadzemního podlaží a realizace vikýřů nad maximálně 1/3 délky průčelí;
- maximální výšku zástavby nelze překročit technickým a technologickým zařízením objektu s výjimkou stožárů, antén, komínů apod.;

Struktura zástavby udává jednotlivé typy struktury zástavby, přičemž je možné stanovený typ upřesnit při jeho prověření regulačním plánem. Kompaktní rostlý městský typ: druh struktury zástavby vyskytující se zpravidla v historickém jádru města, případně v jeho bezprostředním okolí; vnitroblok takové zástavby je zpravidla velmi hustě zastavěn; vnější hrana zástavby bloku bezprostředně sousedí s veřejným prostranstvím; stavební čára je zpravidla kompaktní; funkční využití typu je většinou smíšené;

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.

Pozemek se nachází na území Městské památkové rezervace, pro kterou je pořízen Regulační plán MPR Olomouc.

Dle hlavního výkresu je hlavní hmota objektu vymezena jako pozemek bytového objektu s výškou 4- 4,5 podlaží, východní část podél Michalské ulice a při JV hranici pozemku je vymezena jako objekt s výškou 2-2,5 podlaží. Do Ztracené a Michalské ulice je na hranici pozemku vymezena stavební a uliční čára s nutností zachování.

Dle výkresu využití pozemků je dvůr mezi hlavní hmotou domu a dvorním křídlem vymezen jako pozemky uvnitř bloků kategorie „2“ – klidové plochy se zelení (klidová zázemí domů). Dvorek/světlík při JZ hranici je vymezen jako pozemek uvnitř bloků kategorie „3“ – ostatní dvorní pozemky.

V kapitole 4.3. RP jsou uvedeny Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků zastavěných a určených k zástavbě budovami, včetně je jejich prostorové uspořádání.

Podmínky funkčního využití pozemků zastavěných a určených k zástavbě budovami (zejména proluk určených k zástavbě ...) jsou stanoveny pro jednotlivé domy nebo pozemky podle jejich hlavní funkce. Hlavní funkce objektů je buď bytová nebo nebytová. Hlavní funkce zaujímá nad 50% podlahové plochy a je převažujícím využitím objektu. Nebytové objekty: S přihlédnutím k podpoře funkce bydlení v řešeném území MPR Olomouc je podmíněně přípustná změna nebytových objektů na bytové.

V regulačním plánu je **intenzita stavebního využití pozemků** vyjádřena vymezeným půdorysem zástavby, podlažností a celkovým objemem zástavby. Pro překročení limitu intenzity se stanovují tyto regulativy:

Přípustné: překročení limitu stávajících objemů dostavbou proluk.

Podmíněně přípustné: překročení limitu rozšířením dvorních traktů, není-li to v grafické části vyloučeno vyznačením stavební čáry při současném dodržení nepřekročitelné podlažnosti.

Regulační plán stanovuje pro **prostorové uspořádání pozemků** zastavěných a určených k zástavbě budovami, jako:

Přípustné úpravy:

- a) stavební úpravy objektů respektující zásady památkové péče a směřující k obnově a zhodnocování hodnotné stávající historické urbanistické struktury uvnitř řešeného území.

Podmíněně přípustné úpravy:

- a) výstavba nových budov na parcelách určených k zástavbě, případně pod úrovní terénu, rozšiřování a úpravy stávajících objektů na plochách určených k zastavění, tj. přístavby a nadstavby limitované závaznými výškovými hladinami viz hlavní výkres č.I/01.

Nepřípustné úpravy:

- a) likvidace dochovaných historických objektů a jejich charakteristických prvků vytvářejících genia loci historického prostředí MPR;
- b) znehodnocení vzhledu objektů a veřejných prostranství v MPR aplikací novodobých funkčně nesouvisejících, cizorodých nebo ryze utilitárních prvků.

V kapitole 4.4. RP jsou uvedeny Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků uvnitř bloků (vnitrobloky), pozemků veřejných prostranství a pozemků staveb pro dopravu, včetně je jejich prostorového uspořádání:

Přípustné úpravy:

- a) terénní úpravy, stavební úpravy a udržovací práce, které v souladu se zásadami památkové péče přispívají k uchování a dotváření specifického charakteru prostorů MPR Olomouc a nemění jejich uspořádání a vzhled;
- b) povrchové úpravy respektující dochované historické dlažby z přírodního kamene, případně i novodobé úpravy vycházející z historického kontextu a soudobé funkce, za použití historicky doložených klasických přírodních materiálů;
- c) umíst'ování kvalitně umělecky a řemeslně ztvárněných užitkových prvků mobiliáře, nekonkurujících charakteru prostorů ani architektonickému výrazu objektů v MPR Olomouc a podporujících jejich důstojnou prezentaci;
- d) menší letní restaurační „zahrádky“ sestávající ze skupin stolků se židlemi a slunečníky, případně dalšími vizuálně nerušivými prvky nevytvářejícími ve svém celku pohledové bariéry a konkurenční dominanty v historickém prostředí.

Podmíněně přípustné úpravy:

- a) dočasné opravy povrchů ploch užitím stávajícího, doplněním totožného nebo i jiného jednotného provizorního materiálu;
- b) umíst'ování nezbytně nutných utilitárních prvků mobiliáře (dopravní značky, veřejné osvětlení,

- reflektory, bezpečnostní kamery, anténní nosiče, paraboly, sirény...) na objektech, fasádách a nezastavěných plochách v celé MPR Olomouc - podmínkou je minimalizace jejich počtu a velikosti zaměřená k jejich vizuálnímu potlačení, kvalitní technické a výtvarné provedení;
- c) vytváření nových trvalých dominant městského parteru situováním uměleckých děl na veřejných prostranstvích;
 - d) situování rozlehlejších sezónních letních posezení na veřejných prostranstvích v souladu s koncepční dokumentací;
 - e) budování přístřešků zastávek MHD u komunikací na obvodu MPR včetně možné integrace dalších prvků mobiliáře (prodejní stánky...) v místech řešených koncepčními studiiemi ;
 - f) umísťování mobilních stánků a prodejních pultů k celoročnímu, sezónnímu nebo jednorázovému pouličnímu prodeji na pozemcích uvnitř bloků, pozemcích veřejných prostranství a pozemcích staveb pro dopravu;
 - g) dočasné umísťování propagace firem na lešení rekonstruovaných budov v MPR, kde plošný limit (0,6 m²) lze překročit - podmínkou je přímý vztah k firmě podílející se na obnově objektu a odstranění reklamy bezprostředně po ukončení stavby;
 - h) užití forem krátkodobé propagace, propagačních zařízení, objektů nebo pódii pro kulturní a společenské akce konané v prostoru MPR Olomouc - podmínkou je respektování koncepcí vyplývajících z případných schválených studií mobiliáře;
 - i) umísťování maloplošných (max.0,6 m²) mobilních propagačních a informačních zařízení na chodnicích a veřejných prostranstvích před objekty a na objektech - podmínkou je stanovení limitního počtu na objekt, každodenní odklizení;
 - j) umísťování trvalých informačních zařízení na budovách a na pozemcích veřejných prostranství a pozemcích staveb pro dopravu v MPR (městské informační systémy) - podmínkou je kvalitní design;
 - k) instalace atypických mobilních informačních zařízení, jejichž kultivované provedení není v rozporu s prostředím historického centra - podmínkou je kvalitní design.

Nepřípustné úpravy:

- a) nahodilá a nekoncepční výstavba trvalých i dočasných (sezónních) objektů a umísťování trvalých prodejních stánků na veřejných prostranstvích, v prolukách a dvorech uvnitř bloků;
- b) likvidace dochovaných stávajících hmotných a prostorových složek vytvářejících neopakovatelný charakter historického prostředí;
- c) neadekvátní nové terénní úpravy a nová modelace terénu v MPR Olomouc;
- d) používání novodobých materiálů s nevhodnou povrchovou strukturou či barevností místo původních dochovaných historických dlažeb, nahodilé a nekoncepční užití vzhledově nesourodých a historicky nedoložených přírodních materiálů;
- e) samoučelné a nefunkční vizuální zvýrazňování užitkových prvků mobiliáře na objektech, jejich fasádách a na pozemcích uvnitř bloků, pozemcích veřejných prostranství a pozemcích staveb pro dopravu v MPR Olomouc;
- f) umísťování nových vzdušných vedení a cizorodého funkčně nesouvisejícího mobiliáře na objektech a v celém prostoru MPR Olomouc;
- g) nahodilá a nekoncepční výstavba trvalých i dočasných (sezónních) objektů a umísťování trvalých prodejních stánků na veřejných prostranstvích, v prolukách a dvorech uvnitř bloků;
- h) umísťování velkoplošných reklam a reklamních zařízení (nad 0,6 m²);
- i) umísťování reklam splňujících uvedený plošný limit (do 0,6 m²), jež jsou bez vztahu ke konkrétním objektům a prostorům v MPR;
- j) záměrné kombinování velkoplošné reklamy s jinými užitkovými prvky mobiliáře včetně informačních systémů;
- k) neregulovaná, nekoncepční výstavba sezónních, celoplošně zastřešených pódiových restauračních zařízení doplněných servisními objekty, barovými pulty a masivním ohrazením včetně mobilní zeleně, vytvářejících nevhodně pohledově exponovaná dominantní uskupení, konkurující okolní architektuře a historickému mobiliáři.

V kapitole 4.5. RP jsou uvedeny Podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků uvnitř bloků - („vnitrobloky“):

Kategorie „2“ - klidové dvory se zelení (klidová zázemí domů):

Hlavní využití:

- a) hodnotné prostorné dvory uvnitř jednotlivých objektů nebo bloků, s hlavním využitím jako klidového zázemí domů v centru města.

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

- a) vegetační úpravy (zeleň vnitrobloků);
- b) cesty a odpočívadla;
- c) úpravy povrchů zpevněných ploch, charakterem odpovídající hlavnímu využití pozemků;
- d) drobná architektura a vhodný mobiliář;
- e) stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají hlavnímu využití pozemků a jejich funkci vhodně doplňují.

Podmíněně přípustné využití:

- a) sezónní letní posezení a venkovní prostory cukráren, denních kaváren a jiných drobných provozoven veřejného stravování;
- b) nerušící formy venkovního sezónního prodeje;
- c) odstavná stání (zcela výjimečně i garáže) pro menší počet osobních automobilů určená výhradně obyvatelům domu; je třeba řešit způsobem, minimalizujícím nešetrné zásahy, (umístovat přednostně pod úroveň terénu).

Kategorie „3“ - ostatní dvorní pozemky:

Hlavní užití:

- a) dvorní prostory, které zajišťují zejména osvětlení a odvětrání v okolních objektech;
- b) dvory, které zajišťují klidové zázemí domů v okolních objektech.

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

- a) vegetační úpravy a úpravy povrchů zpevněných ploch, které svým charakterem odpovídají využití pozemků;
- b) stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají hlavnímu využití pozemků a jejich funkci vhodně doplňují.
- c) drobná architektura a vhodný mobiliář (odpočívadla, lavičky, prvky dětských hřišť, osvětlení, pergoly, fontány ...).

Podmíněně přípustné využití:

- a) venkovní posezení cukráren, denních kaváren, drobných provozoven veřejného stravování;
- b) venkovní sezónní prodej nebo zcela výjimečně i rozšíření nebytových prostorů v hlavním objektu do dvorní části, kterou lze ve zvlášť odůvodněných případech zcela zastřešit a zahrnut do objemu okolních budov. Řešení musí být podmíněno návrhem nových úprav doplňujících na nové střešní konstrukci (terase) funkce zrušeného dvorku (denní osvětlení bytů ve vyšších podlažích, případně i klidové plochy se zelení atd. (nutno prověřit podrobnější dokumentaci);
- c) drobná hospodářská a podnikatelská činnost obyvatelů bloku (jejíž charakter není v rozporu se základní funkcí dvorního prostoru), provozovaná ve stávajících dvorních objektech (doplňkové objekty, sklady...), které mohou být v odůvodněných případech po prověření podrobnější dokumentací rekonstruovány (nikoliv však rozšiřovány na úkor dvorní plochy);
- d) garáže a parkovací plochy pro menší počty osobních automobilů výhradně pro obyvatele a návštěvníky domu (přednostně pod úrovní terénu případně ve stávajících suterénních prostorách).

V kapitole 6.2.2. jsou stanoveny následující zásady Pro ochranu architektonických hodnot a prostorové struktury zastavitelných ploch:

- Zachovat objekty zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek (v první řadě objekty zapsané v Seznamu světového kulturního dědictví UNESCO a Národní kulturní památky), jejich stavební,

architektonickou strukturu, historickou dispozici a konstrukce (klenby apod.) a jejich vzhled včetně forem architektonických prvků a článků a historické výzdoby sochařské, malířské a štukatérské, materiálů a barevnosti fasád. Nepřipustit znehodnocení hmotné podstaty a vzhledu objektů a veřejných prostranství v MPR aplikací novodobých funkčně nesouvisejících, cizorodých nebo ryze utilitárních prvků.

- Zachovat výškovou hladinu zástavby v MPR, tj. absolutní výšku hřebene střech, sklon a tvar střech památkově chráněných budov i ostatních objektů v MPR. Zachovat, postupně obnovovat a v kontextu historického prostředí průběžně dotvářet materiálovou strukturu a vzhled povrchů komunikací, veřejných prostranství včetně pozemků zeleně, pozemků vodních toků a ploch v MPR Olomouc.

Záměry na pozemku parc. č. st. 632 v k.ú. Olomouc-město je nutné řešit v souladu s výše uvedenými podmínkami využívání území.

Poskytnutá územně plánovací informace platí jeden rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán územního plánování žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů a schválení zprávy o uplatňování územního plánu.

Mgr. Anna Lajčiková, Ph.D.
vedoucí oddělení úřad územního plánování
Magistrátu města Olomouce

Příloha: Výřez koordinačního výkresu RP MPR Olomouc

Rozdělovník:

1. GAVLAS, spol. s r.o., Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1 (DS)
2. Spis

