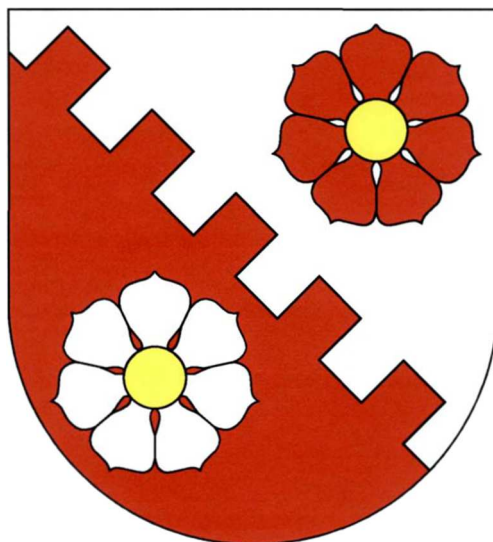




OBEC KVĚTNICE – OBYTNÉ NÁMĚSTÍ

POSOUZENÍ DEVELOPERSKÉHO ZÁMĚRU „THE PLAZA RESIDENTIAL“

Developer: Alcaca Partners s.r.o.

Obec Květnice
K Dobročovicům 35
250 84 Květnice

Ing. Arch. et Ing. Evžen ENTNER
U reálky 1076/4, 779 00 Olomouc
IČ: 03285341

V Olomouci 8.2.2023

OBSAHOVÝ LIST

1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE	1
Údaje o objednateli:.....	1
a) Obchodní firma, název, IČ, adresa sídla (právnícká osoba).....	1
Údaje o zpracovateli:.....	1
b) Obchodní firma, název, IČ, adresa sídla (právnícká osoba).....	1
c) Jméno a příjmení hlavního projektanta	1
2) zadání	1
3) PODKLADY	1
4) POSOUZENÍ ZÁMĚRU S ÚZEMNÍM PLÁNEM.....	1
4.1 HLAVNÍ ZÁSADY A CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT	3
4.2 Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot.....	5
4.3 Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot.....	5
4.4 koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	5
4.5 NÁVRH koncepce USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	5
4.6 NÁVRH systému úses.....	6
4.7 PROSTUPNOST KRAJINY	6
4.8 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ	6
4.9 NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP1	6
4.9.1 Vymezení řešeného území.....	6
4.9.2 Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití.....	6
4.9.3 Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.....	7
4.9.4 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	7
4.9.5 Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	7
4.9.6 Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření	7
5) ZÁVĚR	8

PŘÍLOHY

1) IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Údaje o objednateli:

a) Obchodní firma, název, IČ, adresa sídla (právnícká osoba)

Obec Květnice

K Dobročovicům 35

250 84 Květnice

Email: podatelna@kvetnice.eu

Údaje o zpracovateli:

b) Obchodní firma, název, IČ, adresa sídla (právnícká osoba)

Ing. Arch. Ing. Evžen ENTNER

U reálky 1076/4, 779 00 Olomouc

Email: EvzenEntner@seznam.cz

IČ: 032855341

c) Jméno a příjmení hlavního projektanta

Autorizace: Ing. Arch. Pavel Vrba, ČKAIT 01540

2) ZADÁNÍ

Předmětem díla je vypracování posouzení a vyhodnocení zadavatelem předložené studie z pohledu shody s ÚP a limitů využití území s přihlédnutím k širším vztahům na území katastru obce Květnice

Požadované základní členění a rozsah dokumentu:

- Zadání
- Podklady
- Detailní stanovisko z pohledu shody studie s ÚP a zadáním RP1, a to jednotlivě ke všem ustanovením, včetně posouzení ploch občanské vybavenosti, služeb a ploch pro sport a rekreaci.

Ta ustanovení ÚP a zadání RP1, která nejdou jednoznačně kvantifikovatelná musí být opatřena vedle stanoviska o souladu s ÚP také detailním odborným odůvodňujícím komentářem. To se týká především regulativům vymezeným v bodech 3 a 4 zadání RP1.

- Souhrn a závěr

3) PODKLADY

Podklady poskytnuté objednatelem:

- Studie developerského projektu v centru obce Květnice ve formátu PDF přístupná na webu obce: <https://www.kvetnice.eu/developerske-projekty/nove-centrum-obce/>. Pouze grafická část bez textových příloh.

Podklady ostatní:

- Územní plán obce vč. změn
- Katastrální mapa
- Prohlídka in situ , dálkové pohledy
- Referendum 09/2022

4) POSOUZENÍ ZÁMĚRU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

Posuzovaný záměr se nachází na funkčních plochách P02/SK, P03/SK což jsou dle vyhl. Č. 501/2006 Sb. a metodiky MINIS „PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – komerční, na kterých je třeba **zajistit ochranu přírodních, kulturních**

a civilizačních hodnot v řešeném území. Další stanoví regulační plán. Podrobnější specifikace ve formě Regulačního plánu není k dispozici.

Pro území smíšená obytná (SK) P02 a P03 se dle ÚP kap. d.3) občanské vybavení stanovuje minimální podíl 10 % čistých podlažních ploch pro využití funkce občanské vybavenosti bez rozlišení.

Definice:

Plochy přestavby (P), tj. plochy pro změnu využití v zastavěném území, které 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. Jako plochy přestavby jsou vymezeny převážně problematicky využívané plochy bývalých areálů, které ztratily charakter jednotného areálového konceptu. Dále jsou jako **plochy přestavby vymezeny také rozsáhlejší skupiny nezastavěných pozemků, které jsou součástí zastavěného území v plochách smíšených obytných.**

SK SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční

(subtyp §4 vyhlášky 501/2006 Sb.)

(1) Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

- ☐ plochy smíšené obytné - pro bydlení a občanskou vybavenost.

Přípustné využití:

- ☐ pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- ☐ pozemky veřejných prostranství vč. sídelní zeleně.

Nepřípustné využití:

(podskupiny druhů staveb vyjmuté z druhů staveb uvedených v přípustném využití)

- ☐ stavby a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení a nejsou slučitelné s bydlením, například pozemky pro výrobu a skladování, rušivé provozy.

Podmíněně přípustné využití za podmínky, že nesnižují kvalitu obytného prostředí:

- ☐ nejsou vymezeny.

Podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajiny. rázu:

- ☐ maximálně 3 nadzemní podlaží;
- ☐ míra využití území (podmínky plošného uspořádání území):
 - min. index zeleně 0,3.

Návrh zadání regulačního plánu RP1 dále upřesňuje požadavky na ochranu přírodní, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území nebo při jeho okraji, kterými jsou:

- stavební objekty bývalého statku;
- urbanisticky hodnotný prostor v těžišti sídla;
- plochy zeleně s kvalitní vzrostlou zelení;
- Mlýnský rybník – významný krajinný prvek, součást ÚSES;
- cenná kulturní krajina;
- silnice III/01212

Regulační plán pro ochranu a rozvoj výše uvedených hodnot potvrdí v návrhu jedinečnost tohoto prostoru, který je tvořen unikátními stavbami v přímém kontaktu s vodní plochou Mlýnského rybníka.

Regulační plán jasně vymezí veřejný prostor, který bude tvořit západní břeh Mlýnského potoka, silnice III/01212 s odstraněním kolizních míst a východní část bývalého statku. Tento prostor bude kompozičně provázán s celým areálem bývalého statku, s přilehlými obslužnými komunikacemi a plochou přestavby P03.

Urbanistická dispozice přestavbové plochy P02 zachová historickou stopu současného areálu bývalého statku.

Na východní polovině pozemku parc.č. 574/2 k.ú. Květnice, přiléhající k silnici III. třídy, bude zachována vzrostlá zeleň.

Úvod:

Předložená studie se zabývá lokalitou zahrnující plochy P02 a P03 a dále ZV a ZS v katastru obce Květnice. Je zde navržen koncept lokality, který je kvalitní, nicméně pro úplné posouzení chybí zejména tabulkové hodnoty naplnění objektů a z nich plynoucí podmínky (např. bilance klidové dopravy). Soulad s ÚP nemůže z objektivních důvodů v plném rozsahu posoudit nikdo jiný než oprávněná osoba v rámci procesu pořizování, protože jen ta má k dispozici všechny relevantní údaje, vyjádření dotčených orgánů státní správy a účastníků následných řízení.

Komentář:

Dle legendy ploch lze konstatovat soulad s ÚP převahou ploch pro bydlení a přípustnými retailovými plochami v 1.NP. Součástí poskytnutého projektu není bližší specifikace podlahové plochy, předpokládá se, že požadavek na území s 20 % na plochu P03 (resp. 10% plochy P02) na občanskou vybavenost **bude splněn**. Trvalá udržitelnost tohoto požadavku i v následném provozu bude vyžadovat aktivní přístup samosprávy obce.

Podlažnost je zatím v souladu s ÚP, výšková regulace zástavby odpovídá stávajícímu stavu v lokalitě.

Dopravní řešení navržené předkládanou studií obsahuje zřehlednění dopravy v řešené lokalitě odklonem komunikace III/01212 z prostorově nedostatečné části na břehu rybníka, čímž dojde jak ke zklidnění samotné dopravy a zvýšení bezpečnosti, vyřešení dopravní obslužnosti pro řešenou plochu P02, P03 a napojení pěší dopravy (s případným zapojením cyklopruhu) z ulice Na Ladech.

Vzhledem vytvoření většího počtu bytových jednotek vzniká výrazná potřeba na vytvoření parkovacích stání, a to jak pro rezidenty (parkovací stání a odstavná stání), tak pro výše uvedenou občanskou vybavenost. **Bilanci klidové dopravy nelze v této fázi posoudit.**

Minimální požadovaný index zeleně nelze ze studie ověřit. Součástí studie jsou kromě ploch SK i oblasti definované jako ZV- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ veřejná zeleň a ZS-ZELEŇ soukromá a vyhrazená, kterou rámcově studie respektuje. Alejové stromořadí podél obvodu části P03, částečně P02 rámuje celou lokalitu.

V dalším stupni je také nutno provést koncepci odkanalizování lokality souladu s příslušnými ČSN. Dešťové vody musí být vsakovány na pozemku investora.

4.1 HLAVNÍ ZÁSADY A CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

Koncepce ochrany a rozvoje hodnot bude v RP zajištěna pomocí:

- Zachování historické stopy současného areálu bývalého statku - z předložené studie lze dovodit, že investor plánuje výstavbu, která bude na půdorysu stávajícího členění původního hospodářského dvora v celém jeho tvaru, tedy bez rozlišení významných a méně významných, až nevýznamných, budov. Korektně je třeba konstatovat, že takto lze výše uvedený požadavek ÚP vyložit, i když jeho naplnění by mělo být tvořeno více faktory. Nové půdorysné uspořádání budov je oproti stávajícímu výrazně rozšířené, v souladu s platným ÚP je zvýšena i podlažnost, a tedy současně také výška budov.

- Začlenění stávající vily do navrhované blokové zástavby - objekt nazývaný Krýsova vila přímo zmiňuje ÚP jako konkrétní objekt historické hodnoty. Vila, ač nemá stanovený žádný stupeň památkové ochrany, je nepochybně jedním z mála architektonicky zajímavých objektů v obci. A to i přes vysokou míru cizorodých zásahů a stavebních úprav. V případě, že investor ve svém záměru deklaruje ochotu a připravenost k rekonstrukci tohoto objektu, bylo by dle našeho názoru vhodné toto realizovat způsobem, který z vily udělá vizuální dominantu celého prostoru. Pro tento fakt hovoří i její podlažnost a výška, který převyšuje stávající objekty statku a patrně bude i mírně převyšovat objekty navržené.
- Vytvoření centrální „návsi“ doplněné o mobiliář a vzrostlou zeleň - obec Květnice již jednu, řekněme historickou náves má, byť v současné době funkci centra obce příliš neplní. Statek nikdy nebyl centrem obce, naopak byl jejím naprostým okrajem. Masivní výstavba s jejími nejhoršími důsledky změnila obec Květnice natolik, že projekt Alcalá lze právem nazvat novodobým centrem obce. Toto hovoří i pro výstavbu objektů, které svým objemem a řešením taková centra tvoří. Co lze pochválit je uzavření centrálního prostoru budovou na jejím jižním okraji, původní verze navázání centrálního prostoru na rodinné domy nám nepřipadá vhodná (viz návrh zveřejněný na stránkách obce 7.12.2022).
- Odklon komunikace III/01212 od rybníka a její doplnění o chodníky pro pěší dopravu – navržené řešení považujeme za vhodné. Mnoho obcí má centra průjezdná, což pomáhá k naplnění jejich komerční funkce. Za velmi důležité považujeme vyřešení návštěvnických a krátkodobých parkovacích míst, v této podrobnosti je studie neuvádí.
- Alejové výsadby podél komunikace a pěších tras - toto považujeme za naprosto klíčové v oddělení zástavby stávajících RD od projektu Alcalá. Zde doporučujeme velmi významně tento prvek diskutovat a samozřejmě jej zahrnout do RP.
- Navázání centrální komunikace na Mlýnský rybník – průhledy, pěší propojení průhledy, pěší propojení. Dle informace na stránkách obce bylo vyžadováno maximální oddálení objektů projektu Alcalá od Mlýnského rybníka tak, aby zde vznikla pěší cesta „v zeleni“. Ze studie není zřejmé, zda je tento stav již konečný, nicméně tento požadavek se nám jeví jako další z klíčových. Zcela ideální by bylo zachovat vizuální propojení tří historických míst v Květnici, tzn vily, mlýna a místa kde stála tvrz. S rybníkem v centru tohoto trojúhelníku by se jednalo o faktickou stopu minulosti. Za zbytečně velkorysý považujeme pěší „rondel“ (myšleno kruh) od rybníka přes projekt Alcalá k stávajícím rodinným domům na západě. Zřejmě má plnit nějakou funkci „kolonády“ po nábřeží rybníka, ale dle našeho názoru ubírá místo zeleným plochám (územním plánu ZV, ZS) a do celé koncepce lokality jak stávající, tak i nové nezapadá, navíc je diskutabilní jeho využití v navržených proporcích.
- Vizuální ráz objektů z tradičních materiálů - pokud je vůle investora o tomto jednat, máme zde opět velmi podstatnou možnost promítnout do nové výstavby historickou reminiscenci. Nicméně zde máme jistou poznámku, kterou je potřeba zmínit na začátku. Výše uvedeným rozhodně nemyslíme provést centrální prostor jako tradiční středočeskou vesnici. K té měla Květnice hodně daleko již v minulosti, našli jsme pouze 4 domy, které by bylo možno takto nazvat, a i na nich se podepsaly mnohé úpravy. Dnes je Květnice naprosto plnohodnotným příměstským bydlením, se všemi jeho plasy i mínusy. A nová výstavba

by toto patrně měla trochu odlehčit použitím tradičnějších materiálů jako je kámen (ne pískovec), dřevo, ale i například jemné omítky velmi přírodních odstínů.

- Vhodné rozdělení prostoru na část veřejnou a soukromou – tento druh výstavby sebou nese mnohá rizika, která se investor snaží minimalizovat. Snížený zájem o byty směrem do veřejného prostoru řeší různými zdmi, trelážemi, vysokým oplocením. Zájemem obce by měl být pravý opak tohoto. Nízké plůtky, zamezující vcházení tam kam to není vhodné, byty odčlenit spíše navrhovanými předsazenými parterly, tak aby se komerce situovala do nich a před ně a vizuál k bytovým prostorům byl přirozeně oddělen. Navrhované parterly bychom doporučovali provést tak aby nepůsobily jako součást domů a nezvětšovaly opticky jejich objem, ale naopak na ně přirozeně navazovaly.

Koncepčně splněno, některé části nutno dopracovat.

4.2 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE CIVILIZAČNÍCH HODNOT

Stávající nevyhovující dopravní infrastruktura se „šikanou u rybníka“ je v přeložené studii nahrazena přímou linií, která zajistí vyšší bezpečnost dopravy, odstranění kolizních míst a možnost doplnění pěších a případně cyklistických tras. Podél rybníka je uvažován pás zeleně využitelný pro pěší dopravu a relaxaci, který podstatným způsobem zlepší centrální veřejný prostor v centru obce.

Studie počítá se zachováním/rekonstrukcí Krýslovy vily, a tedy ochranou tohoto objektu jako architektonicky cenného objektu v novém centru obce.

4.3 KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE KULTURNÍCH HODNOT

Koncepce ochrany a rozvoje kulturních hodnot vychází zejména ze zachování krajinného rázu, urbanisticky hodnotných lokalit a vazeb a zachování kulturních památek, případně jiného kulturního dědictví. Zájmová lokalita ani objekty nejsou nijak památkově chráněné, původní obec prošla překotným rozvojem, takže daná část je jedno z mála míst, kde se dá na něco navazovat. Cílem by mělo být zachování rázu hlavního objektu a případně vily, které jsou přirozenou „dominantou“ řešených území. I když toto nelze na investorovi nějak striktně vyžadovat.

4.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Obě posuzované lokality jsou v ploše (SK) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční a lze konstatovat soulad s ÚP.

Součástí poskytnutého projektu není bližší specifikace podlahové plochy, předpokládá se, že požadavek na území s 20 % na plochu P03 (resp. 10% plochy P02) na občanskou vybavenost **bude splněn**. Trvalá udržitelnost tohoto požadavku i v následném provozu bude vyžadovat aktivní přístup samosprávy obce.

4.5 NÁVRH KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Neposuzuje se, projekt nezasahuje do koncepce uspořádání krajiny. Nachází se v intravilánu obce.

4.6 NÁVRH SYSTÉMU ÚSES

Projekt přiléhá k Mlýnskému rybníku, nicméně nebude mít podstatný vliv na samotnou vodní plochu. Dojde je kultivaci západního břehu vymístěním stávající komunikace a nahrazením pásem vzrostlé zeleně a pěších tras včetně potřebného mobiliáře.

4.7 PROSTUPNOST KRAJINY

Projekt řeší přeložku silnice z břehu rybníka do víceméně přímé linie, což přispívá k průchodnosti celé lokality. Počítá také s vybudováním pěších cest, navazujících na stávající komunikace. Dojde tak k integraci nové lokality do stávajícího těžiště sídla.

4.8 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Vzhledem k výškovému uspořádání v lokalitě se nepředpokládají nějaká protierozní opatření nebo požadavky.

4.9 NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP1

4.9.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území pro řešení regulačním plánem je vymezeno prostorem mezi ulicemi Koniklecová, K Sibřině, Na Ladech a Řeřichová a je zobrazeno ve Výkrese základního členění. Předpokládá se, že další vazby budou zasahovat i do přilehlých lokalit.

4.9.2 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán musí obsahovat plochy:

- Bydlení;
- Veřejných prostranství;
- Veřejné občanské vybavenosti;
- Sídlní zeleně;
- Dopravní a technické infrastruktury.

Dále může regulační plán vymezovat plochy:

- Komerční občanské vybavenosti;
- Pro sport a tělovýchovu

Předaná dokumentace neobsahuje podrobný návrh členění funkčních ploch. Z výkresové části je patrné koncepční rozdělení na plochy pro bydlení, komerční (retail) a občanské vybavenosti, veřejných prostranství, plochy zeleně a dopravní infrastruktury. Studie neobsahuje plochy pro sport a tělovýchovu, které jsou v takto navrženém konceptu dle našeho názoru velmi obtížně realizovatelné až nevhodné.

Plochy pro občanskou vybavenost by měly obsahovat jak klasické komerční prostory, tak i prostory pro veřejné služby. Zde by měla obec definovat potřeby pro tyto veřejné prostory.

4.9.3 POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Prostorové uspořádání lokality je asi nepodstatnější část záměru. Požadavky byly rámcově definovány referendem v 09/2022 a jeho dopad je potřeba zanést do RP. Jedná se hlavně o:

- Rozdělení regulativů pro jednotlivé plochy – P02 jako poloveřejná část s centrálním prostorem a P03 jako rezidenční.
- Zachování historické stopy současného areálu bývalého statku respektující stávající uspořádání objektů.
- Střešní krajina – tato podmínka je v této lokalitě výrazně ovlivněna okolní výstavbou RD v 90. letech, a tedy zde nemá moc oporu. Za vhodné lze ale považovat dodržení sedlových střech, skládaná krytina, lokální vikýře v kombinaci se střešními okny.
- Rozčlenění jednotlivých objektů např. společným prvkem (např. zvýrazněný parter) a dále preferovat spíš barevné členění (např. v různých odstínech jedné barvy). Ve stávající studii bude obtížně řešitelné parkování kolem objektů nebo pod objektem.
- Vymezení veřejného a soukromého prostoru formou živých plotů, zídek. U soukromých domů pak oplocením s průhledností.

4.9.4 POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

RP musí zajistit ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot v řešeném území, které jsou:

- Stavební objekty bývalého statku – respektování půdorysné členění a orientace jednotlivých částí, v maximální míře zachování stopy statku a vily.
- Propojení stávající zástavby na západní straně řešené lokality (ul. Koniklecová) s ulicí Na Ladech, kultivace východní části ulice Koniklecová.
- Urbanisticky hodnotný prostor v těžišti díla – nahrazen / doplněn vytvořenou návší.
- Plochy zeleně – respektovat minimální plochy zeleně dle ÚP (plochy ZV a ZS), vytvoření zeleného pásu s klidovou zónou podél Mlýnského rybníka, alejová výsadba podél komunikací a po obvodu řešeného území. Živé ploty jako rozčlenění vnitřních prostorů mezi veřejnou a soukromou částí (bytové domy).
- Mlýnský rybník – kultivace západního břehu, vytvoření klidové zóny, průhledy a interakce mezi rybníkem a návší.

4.9.5 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- Přeložka silnice III/O1212 –úprava, která je dominantní pro danou lokalitu ve smyslu zklidnění dopravy a zkvalitnění prostupnosti
- Vyřešit dostatečné parkování na povrchu, zejména pro plochy s funkcí občanské vybavenosti.
- Vyřešit zejména odkanalizování oblasti s důrazem na hospodaření a likvidaci dešťových vod, která může být z hlediska blízkosti rybníka a tím i zvýšené hladiny podzemní vody problematická

4.9.6 POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- Vyřešit místa pro shromažďování a recyklaci odpadu zejména v oblasti P02 (oblasti návsi / veřejného prostoru).

5) **ZÁVĚR**

Posuzovaná studie je kvalitní podklad pro další diskuzi nad záměrem investora. Posuzované parametry jsou podle našeho názoru ve shodě s platným ÚP. Investor mnohé parametry navrhuje nad rámec podmínek ÚP, který je navíc na mnoha místech vnitřně rozporný a nekonkrétní.

Obecně platí, že investor musí samozřejmě respektovat ÚP, avšak k případnému výkladu jeho nekonkrétně definovaných částí je oprávněna pouze oprávněná osoba, tedy v tomto případě pořizovatel regulačního plánu. Nejasný výklad ÚP bohužel nelze přičítat k tíži investora, který je soukromým vlastníkem pozemků se všemi právy a povinnostmi, které každému takovému vlastníku náleží.

Pro další posouzení je nutno vycházet z podrobnější dokumentace (RP), zejména vypracovat tabulky ploch a z nich vycházející bilanci klidové dopravy.

Samospráva obce by měla stanovit svoje podmínky (priority) zejména k veřejnému prostranství jak uvnitř lokality, tak podél Mlýnského rybníka.

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat soulad s ÚP a doporučit záměr k dalšímu rozpracování.

V Olomouci dne 8.2.2023

Vypracoval: Ing. Arch. et. Ing. Evžen Entner