

VEŘEJNÁ VYHLÁŠKA

Oznámení o vydání Územního plánu Bystrovany opatřením obecné povahy č. 1/2021

Obec Bystrovany v souladu s ustanovením § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "správní řád") a ve smyslu § 20 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") **oznamuje, že**

Zastupitelstvo obce Bystrovany na svém zasedání dne 26.4.2021

jako příslušný správní orgán ve smyslu ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, za použití §43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 a následujících správního řádu a ust. § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti,

vydalo Územní plán Bystrovany opatřením obecné povahy č. 1/2021.

V souladu s ust. § 173 odst. 1 správního řádu **nabývá toto opatření obecné povahy účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.** Opatření obecné povahy se týká všech vlastníků pozemků a staveb v území řešeném Územním plánem Bystrovany.

Do opatření obecné povahy - Územní plán Bystrovany může každý nahlédnout na Obecním úřadě Bystrovany, Šrámkova 115/9, 779 00 Bystrovany.

Údaje o Územním plánu Bystrovany jsou rovněž zveřejněny způsobem umožňujícím dálkový přístup – na elektronické úřední desce obce www.bystrovany.cz

Radek Sklenář
starosta obce

Vyvěšeno: 27.4.2021

Ve stejném termínu vyvěšeno i elektronicky.

Sejmuto: 13.5.2021

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

Námitka č. 1 – fyzické osoby

Obsah námitky:

Naše plocha Recyklačního závodu by měla být navíc v územním plánu (určení ploch): TO (plocha technické infrastruktury – plocha pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady). Prosím tedy přepracovat.

Rozhodnutí:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V Územním plánu obce Bystrovany byla lokalita součástí plochy pro podnikání (P). Prioritním účelem je budování podnikatelského zázemí obce. Určené pro drobné podnikání s ekologicky čistou výrobou, pro výrobní služby, řemesla, menší skladovací plochy, výzkum, administrativa atd. Součástí ploch je veřejná příp. vyhrazená zeleň. Parkování vozidel uživatelů musí být zajištěno na pozemcích provozovatelů, nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích. Plochy, které mohou podléhat zákonu O posuzování vlivů na životní prostředí /EIA/.

Přípustné využití: sklady a pomocné provozy drob. charakteru, podniková administrativa, pohotovostní byty, související vybavenost, nepřipustné využití: rekreace, hromadné bydlení, zemědělská živočišná výroba jako hlavní náplň.

V Územním plánu Bystrovany je areál součástí ploch výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD) Hlavní využití: pozemky, stavby a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu.

Přípustné využití: pozemky pro sběrný dvůr a komunitní kompostárnu, pozemky veřejných prostranství a zeleně, pozemky sídelní zeleně. Podmíněně přípustné využití: · pozemky, stavby a zařízení pro administrativu, stravování, ubytování a obchodní služby ve vazbě na hlavní využití, pozemky a stavby související dopravní a technické infrastruktury, pozemky a stavby souvisejícího skladování, byty zaměstnanců, správců a majitelů zařízení v rámci staveb hlavního využití. Nepřípustné využití: · pozemky, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání: výšková hladina staveb max. do 1 NP + podkroví, do výšky max. 9m nad terén, minimální koeficient vzrostlé zeleně je 0,3 – vztaženo k pozemku s řešenou stavbou či jednotlivého výrobního areálu.

Územní plán Bystrovany tedy nenavrhuje odlišné využití daného pozemku.

Plocha areálu byla určena pro drobné podnikání s ekologicky čistou výrobou. V Územním plánu Bystrovany je rovněž součástí ploch výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba.

Možnost využití se tedy oproti původnímu územnímu plánu zásadně nemění.

Prosíme upravit naši plochu bývalého vojenského areálu, který je nyní užíván hlavně pro komerční účely (skladování, parkovací plochy) a malé zemědělství. Rádi bychom upravili plochu podobně jako P9 SX v Bystrovanech, tak ať můžeme využít až do 80% pro komerční účely a 20% zeleně nebo až do 30% plochu pro bydlení (ubytování zaměstnanců, agropenzion atd.). Tato změna bude sloužit pro budoucí revitalizaci tohoto brownfieldu a případné zvýšení turismu v obci.

Rozhodnutí:

Námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

V Územním plánu Bystrovany je areál součástí ploch výroby a skladování (VD) – drobná a řemeslná výroba Hlavní využití: pozemky, stavby a zařízení pro drobnou a řemeslnou výrobu

Přípustné využití: pozemky pro sběrný dvůr a komunitní kompostárnu • pozemky veřejných prostranství a zeleně pozemky sídelní zeleně. Podmíněně přípustné využití: pozemky, stavby a zařízení pro administrativu, stravování, ubytování a obchodní služby ve vazbě na hlavní využití, pozemky a stavby související dopravní a technické infrastruktury, pozemky a stavby souvisejícího skladování, byty zaměstnanců, správců a majitelů zařízení v rámci staveb hlavního využití. Nepřípustné využití: pozemky, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním,

přípustným a podmíněně přípustným využitím. Podmínky prostorového uspořádání: výšková hladina staveb max. do 1 NP + podkroví, do výšky max. 9m nad terén, minimální koeficient vzrostlé zeleně je 0,3 – vztaženo k pozemku s řešenou stavbou či jednotlivého výrobního areálu. Areál lze tedy při splnění výše uvedených podmínek využít pro komerční účely, podmíněně pro ubytování ve vazbě na hlavní využití, pro byty zaměstnanců, správců a majitelů zařízení v rámci staveb hlavního využití.

Minimální koeficient vzrostlé zeleně je stanoven 0,3 – vztaženo k pozemku s řešenou stavbou či jednotlivého výrobního areálu.

Námítka č. 2 – fyzické osoby

Obsah námítky:

My níže podepsaní, jako spoluvlastníci dotčených pozemků:

p. č. 467/3, 467/6 v k. ú. obce Bystrovany vedených na LV č. 478

Nikola Černá bytem Hněvotín 517, 783 47, nar. 24. 5. 1978

Martin Černý bytem Hněvotín 517, 783 47, nar. 31. 3. 1974 vznášíme námítku proti návrhu opatření obecné povahy - dále jen územní plán

Odůvodnění:

Z návrhu nového územního plánu obce Bystrovany mj. vyplývá, že nové vznikající lokality Z2, Z3, Z4 plochy bydlení - venkovské na jižním okraji zastavěného území obce, jsou obsluhovány veřejným prostranstvím Z29, jehož součástí bude komunikace. Toto plánované veřejné prostranství nám prakticky půlí dotčené pozemky.

V důsledku by došlo ke značnému znehodnocení pozemků, které jsme v dobré víře nakoupili, abychom zde mohli v budoucnu realizovat stavbu rodinného domu. Již v současné době se o pozemky pečlivě staráme a využíváme k rekreaci. Plánovaným rozdělením by navíc došlo ke vzniku parcely o velikosti cca 600m², což by neodpovídalo ani dnes standartně vkládaným limitům do ÚPD pro výstavbu ve smyslu velikosti stavebního pozemku v obcích, a to podmínka velikosti 800 — 2000m². Žádáme proto, aby byla situace přepracována a komunikace posunuta na jižní hranici dotčených pozemků. Určitě nenamítáme obecně nic proti rozvoji obce pro bydlení v této lokalitě a zhodnocení mnoha dalších pozemků přeměnou na stavební parcely, nicméně nemůžeme souhlasit se znehodnocením našeho vlastního pozemku, pro záměr, kvůli kterému jsme tyto pozemky nakoupili. A nemáme ani v budoucnu zájem tyto pozemky, byť částečně, prodávat.

Rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V Územním plánu obce Bystrovany byla jižní část pozemku p.č. 467/3 a celý pozemek p.č. 467/6 k.ú. Bystrovany součástí plochy užitkové zeleně, nebyly tedy určeny k zástavbě rodinných domů.

U pozemků navržených v celé své hloubce jako plochy bydlení docházelo k urbanisticky nevhodné zástavbě v druhé řadě tzv. výstavbě domu za domem. Z důvodu dodržení původní struktury kompaktní uliční zástavby, jako jedné z urbanistických hodnot, je tedy novým územním plánem stanovena podmínka nezastavitelnosti zadních traktů zahrad ve stávající zástavbě, které nepřiléhají k veřejnému prostranství. Navržené veřejné prostranství je tedy vedeno po hranici původní stabilizované plochy Br tak, aby byla umožněna zástavba zahrad v souladu s požadovaným charakterem území, tj. jako kompaktní uliční zástavba. Územní plán pak navrhuje, vzhledem k ekonomičnosti využití technické a dopravní infrastruktury, nově i zástavbu druhé strany navrženého veřejného prostranství.

Návrhem veřejného prostranství, lze tedy, na rozdíl od původního Územního plánu obce Bystrovany, pozemky využít jako plochy pro bydlení.

Prostorové podmínky územního plánu neobsahují max. ani min. velikost pozemku rodinného domu.

Námítka č. 3 – fyzická osoba

Obsah námítky:

V současné době probíhá projednávání nového územního plánu obce Bystrovany. Jsem majitelem nemovitostí v obci Bystrovany (příloha č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7). V návrhu územního plánu Bystrovany, území pod označením P7, SV jsou objekty postaveny v roce 1936 a byly vždy třípatrové s podkrovím.

V současné době je velice problematická až nemožná úprava stávajících objektů tak, aby mohly v dnešní době lépe sloužit svému účelu.

Dávám tímto podnět k úpravě regulativu o možnost u stávajících objektů výstavbu 3. patra s podkrovím. Výška hřebene 12350 mm.

Děkuji za kladné vyřízení.

Rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V Územním plánu obce Bystrovany byly uvedené pozemky součástí plochy individuálního bydlení v rodinných domech (Br), kde hlavní funkcí území je bydlení v nízkopodlažní zástavbě. Charakter vestaveb, přístaveb ve stávající zástavbě musí být přizpůsoben měřítkem a charakterem původní, kvalitní zástavbě. Při dostavbě dodržovat původní uliční čáru. Výška zástavby bude dodržena v úrovni 1-2 podlaží a podkroví.

V Územním plánu Bystrovany jsou pozemky součástí přestavbové plochy P7 v zastavěném území, s rozdílným způsobem využití SV – plocha smíšená obytná venkovská s možností situování zařízení občanské vybavenosti. Podmínky prostorového uspořádání: výšková hladina staveb max. 2 NP + podkroví, dodržet objemovou strukturu a převládající charakter stávající zástavby v lokalitě, maximální koeficient zastavění dle přípustného využití je 0,5, zástavba musí respektovat principy urbanistické koncepce v tomto případě zejména: Navržené účelné využití přestavbových ploch v rámci zastavěného území obce, a to s ohledem na stávající funkční a prostorovou strukturu okolní zástavby, je podporována intenzifikace zastavěného území s využitím proluk s případnou přestavbou stavebně i funkčně nevyhovujících staveb, u přestavby, dostavby proluk a při nové zástavbě v plochách BV a SV a SX bude respektována urbanistická struktura zástavby dle typu „C“ - území s plošnou zástavbou izolovanými domy: samostatně stojící RD, případně dvojdomky se zahradou, bez sjednocené stavební čáry a bez vazby na historickou strukturu sídla. Zahrada obklopuje dům ze všech stran, jednotlivé pozemky na sebe navazují.

Objemová struktura obce Bystrovany má většinou charakter dvoupodlažní zástavby, kterou převyšují pouze ojedinělé dominanty charakteru veřejné vybavenosti. Zásada dodržení objemové i funkční struktury se promítá do urbanistické koncepce.

Prostorová regulace je stanovena s ohledem na ochranu charakteru stávajícího zastavěného území i usměrnění zástavby v přestavbových i rozvojových lokalitách.

Námítka č. 4 – fyzické osoby

Obsah námítky:

K předloženému návrhu územního plánu Bystrovany jako většinoví vlastníci nemovitosti č.p. 116 (par.č. 59) k.ú. Bystrovany předkládáme následující námítky:

1/ Předložený návrh na zvýšení výškové hladiny staveb max. do 2 NP + podkroví byl evidentně motivován vlastníkem nemovitostí č.p. 112/2, (p.č. 55, k.ú. Bystrovany) který od okamžiku jejich zakoupení v r. cca 2012, tuto stavbu bez stavebního povolení či jiného souhlasu správního orgánu soustavně stavebně mění, tj. provedl černou stavbu "nástavba 2. patra + nové střechy. Po celou dobu jsou jeho stavební aktivity klasifikovány jako černá stavba stavebním úřadem MMOL., který mu uložil i pokutu a nařídil odstranění stavby a odmítl jeho různé žádosti o legalizaci černých staveb. Do dnešního dne stavební úřad MMOL., ani nadřízený krajský úřad města Olomouce nedosáhly toho, aby tento stavebník respektoval stavební zákon a související právní předpisy.

2/ Současná černá stavba stavebníka p. Conearica zásadním způsobem ohrožuje naše nemovitosti.

Zvýšení původní ho objektu o patro a novou střechu zcela zastínilo náš dům č.p. 116, načerno zřízená střecha stále zasahuje do půdorysu našeho objektu, současný stav vážným způsobem porušuje protipožární a bezpečnostní předpisy.

3/ Předložený územní plán Bystrovany zakomponoval evidentně především snahu stavebníka Conearica o legalizaci jeho černých staveb. Je evidentní, že zpracovatel návrhu „Územní plán Bystrovany“ a zřejmě i jeho předkladatelé byli motivováni či zainteresováni výše jmenovaným soukromým podnikatelem, který od prvního dne příchodu do obce Bystrovany soustavně a vytrvale porušuje zákony ČR a ignoruje správní orgán I. stupně —stavební úřad MMOL.

Pokud by došlo ke schválení tohoto návrhu územního plánu Bystrovany, došlo by evidentně k tomu, že by se jmenovaný soukromý podnikatel nám, vlastníkům sousedící nemovitosti, vysmál a dál si dělal, co se mu líbí.

Očekáváme, že k našim zásadním námitkám bude vděčně a objektivně přihlédnuto, a že se s nimi předkladatel vypořádá po seznámení se spisem uvedeným na stavebním úřadě MMOL.

Rozhodnutí:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V Územním plánu obce Bystrovany byly uvedené pozemky součástí plochy individuálního bydlení v rodinných domech (Br), kde hlavní funkcí území je bydlení v nízkopodlažní zástavbě. Charakter vestaveb, přístaveb ve stávající zástavbě musí být přizpůsoben měřítkem a charakterem původní, kvalitní zástavbě. Při dostavbě dodržovat původní uliční čáru. Výška zástavby bude dodržena v úrovni 1-2 podlaží a podkroví.

V Územním plánu Bystrovany jsou pozemky součástí přestavbové plochy P7 v zastavěném území, s rozdílným způsobem využití SV – plocha smíšená obytná venkovská s možností situování zařízení občanské vybavenosti. Podmínky prostorového uspořádání: výšková hladina staveb max. 2 NP + podkroví, dodržet objemovou strukturu a převládající charakter stávající zástavby v lokalitě, maximální koeficient zastavění dle přípustného využití je 0,5, zástavba musí respektovat principy urbanistické koncepce v tomto případě zejména: Navržené účelné využití přestavbových ploch v rámci zastavěného území obce, a to s ohledem na stávající funkční a prostorovou strukturu okolní zástavby, je podporována intenzifikace zastavěného území s využitím proluk s případnou přestavbou stavebně i funkčně nevyhovujících staveb, u přestavby, dostavby proluk a při nové zástavbě v plochách BV a SV a SX bude respektována urbanistická struktura zástavby dle typu „C“ - území s plošnou zástavbou izolovanými domy: samostatně stojící RD, případně dvojdomky se zahradou, bez sjednocené stavební čáry a bez vazby na historickou strukturu sídla. Zahrada obklopuje dům ze všech stran, jednotlivé pozemky na sebe navazují.

Objemová struktura obce Bystrovany má většinou charakter dvoupodlažní zástavby, kterou převyšují pouze ojedinělé dominanty charakteru veřejné vybavenosti. Zásada dodržení objemové i funkční struktury se promítá do urbanistické koncepce.

Prostorová regulace je stanovena s ohledem na ochranu charakteru stávajícího zastavěného území i usměrnění zástavby v přestavbových i rozvojových lokalitách. Povolení či legalizace jednotlivých staveb je věcí samostatného řízení stavebního úřadu, ne předmětem řešení územního plánu.

Námitka č. 5 – fyzická osoba

Obsah námitky:

V souladu s veřejnou vyhláškou ze dne 22.10.2019 vydanou Magistrátem města Olomouce, Odborem dopravy a územního rozvoje ze dne 22.10.2019, sp. zn. S-SMOL/056335/2016/OKR, upozorňujeme jako vlastník pozemků v dotčené lokalitě (a také jako oprávněný investor) na nesoulad ve výkresové části návrhu nového územního plánu Bystrovany. V jižní části katastrálního území Bystrovany je vymezena plocha ZO (K14) —v blízkosti pravomocně umístěného stavebního záměru BIA SERVICE Park Olomouc-Bystrovany (v ploše Z18, VN). Tato plocha ZO (K14) je správně označena jako ochranná zeleň, avšak barevně (dle legendy) je použita barva plochy ZV (plocha veřejných prostranství). Žádáme o nápravu ve všech výkresech nového územního plánu.

Rozhodnutí:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Grafická část územního plánu je opravena.

Námítka č. 6 – fyzické osoby

Obsah námítky:

Nesouhlasíme se zahrnutím pozemku parc. č. 593/36 do nezastavitelného území v ploše NSzpo, jakož i s trasováním veřejného prostranství PV přes pozemky v našem výlučném vlastnictví dle LV č. 471, k. ú. Bystrovany, obec Bystrovany, bez toho, aby náš pozemek parc. č. 593/36 byl zahrnut do zastavitelných ploch smíšených obytných venkovských „SV“.

Odůvodnění námítky žadatelem:

Stávající uzavřený areál na souboru pozemků dle LV č. 471 je jako celek dlouhodobě provozně využíván již po desetiletí, a to včetně pozemku parc. č. 593/36, který slouží jako manipulační a skladová plocha stavebního materiálu pod společným oplocením a je provozně propojen se zbývajících pozemky se stávajícími provozními objekty a plochami pro odstavení stavební techniky. Provozní rozdělení stávajícího areálu veřejným prostranstvím znemožní jeho dosavadní užívání jako celku, což je v rozporu s našim zájmem a s čímž nesouhlasíme. V současné době je areál (kromě pozemku parc. 593/36) součástí zastavitelného území v rozvojové ploše pro bydlení „SV“- plochy smíšené obytné venkovské. V případě budoucí zástavby rodinnými domy je pro tuto rozvojovou plochu napojení na stávající veřejnou technickou a dopravní infrastrukturu již zajištěno z ulice Kubelíkova. Dopravní propojení ulic Makarenkova/Lipová na silnici směrem na Bukovany (severně podél katastru Bystrovan) navržené návrhem nového územního plánu Bystrovany a vedené přes pozemky dle LV č. 471 v našem vlastnictví představuje bezdůvodné znehodnocení našeho majetku, neboť nedůvodně zvýší tranzit přes naše nemovitosti a tím i dopravní zátěž a zatížení hlukem z dopravy v území. Jeho realizace není v tuto chvíli v našem zájmu ani v zájmu obce Bystrovany, neboť vynaložení nemalých finančních prostředků, které by si vybudování takového veřejného prostranství vyžádalo, nelze považovat za účelné ani odůvodněné pro veřejný zájem. S navrženou koncepcí jsme ochotni souhlasit pouze v případě, že zastavitelné území bude rozšířeno i na plochu pozemku parc. č. 593/36 s využitím dle regulativu ploch bydlení SV. V takovém případě jsme ochotni odpovídající část veřejného prostranství přes náš areál vybudovat na vlastní náklady jako součást případné zástavby rodinnými domy, a to pro její dopravní obsluhu. Dojde tím zároveň k logickému zarovnání východní hranice zastavitelného území jižně a severně od stávající železniční trati. Pro retenci dešťových vod je dostatek prostoru na pozemcích sloužících jako orná půda východně od našeho areálu. Využití pozemku parc. č. 593/36 pro retenci dešťových vod je nedůvodné a v rozporu s jeho stávajícím i budoucím využitím. Pro retenci dešťových vod v areálu a dané oblasti slouží již stávající retenční zařízení dostatečného objemu.

Rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V Územním plánu obce Bystrovany byl předmětný pozemek p.č. 593/36 k.ú. Bystrovany součástí nezastavěného území plochy intenzivně obdělávané půdy s omezením (Po) -plochy s omezením pro zemědělskou výrobu. Zóna se zemědělsky využívanou půdou s určitým omezením, vyplývajícím z blízkosti existence zastavěného území - přírodní krajinná zóna a lesy. Zóna, která slouží pro zachování a obnovu přírodních a krajinných hodnot území, převažuje přírodní charakter území. Jsou do ní zahrnuty prvky ÚSES, významné krajinné prvky, liniové i plošné interakční prvky, ochranná a doprovodná zeleň cest a toků v krajině, remízky, mokřady apod. Přípustné je rekreační využití, pokud nepoškozuje přírodní hodnoty území, výstavba liniových staveb pro technickou infrastrukturu, cyklistické a pěší stezky. Nepřípustná je výsadba nevhodných dřevin, poškozování půdního povrchu, měnění kultury pozemků směrem k nižší ekologické stabilitě, výstavba (kromě liniových staveb). Plochy krajinné zeleně chráněné jiným limitem využití území (ÚSES) podléhají rovněž regulačním podmínkám příslušného limitu.

Přípustná byla tedy pouze výstavba liniových staveb pro technickou infrastrukturu, cyklistické a pěší stezky nikoliv manipulační a skladové plochy stavebního materiálu. Pozemek byl dotčen návrhem komunikace D15 a plochou ochranné zeleně Z28.

Zastavitelná plocha areálu byla vymezena jako plocha přestavby- plochy individuálního bydlení, rodinné domy (Br).

V Územním plánu Bystrovany je p.č. 593/36 k.ú. Bystrovany součástí plochy změn K20 smíšených nezastavěného území NSzpo zahrnující plochy zemědělské, plochy zeleně přírodního charakteru a plochy protipovodňové ochrany, ve které je umožněno mimo zemědělskou produkci a krajinářská opatření vybudovat protipovodňovou ochranu vůči bleskovým povodním. Problematiku je nutné řešit v podrobnější dokumentaci.

Pozemek je tedy součástí ploch ohrožených bleskovou povodní s nutností návrhu protipovodňových opatření.

Územní plán Bystrovany tedy nenavrhuje odlišné využití daného pozemku. Plochu stávajícího areálu navrhuje jako plochu přestavby P8 tedy s obdobným funkčním využitím – plochy smíšené obytné venkovské SV a rovněž navrhuje novou trasu místní komunikace - dopravní napojení východní části na komunikaci III/4438.

Návrh využití se tedy oproti původnímu územnímu plánu zásadně nemění.

Návrh nových zastavitelných ploch pro bydlení musí být v územním plánu proveden na základě demografického vývoje tj. vzhledem k počtu obyvatel, obecným demografickým trendům a nejnovějšímu demografickému vývoji obce a dlouhodobé hodnotě přirozeného přírůstku obyvatel obce. Navrhovaný požadavek na rozsah vymezení ploch pro bydlení, v časovém horizontu reálné platnosti územního plánu, nesmí být nepřiměřeně nadhodnocený. Zdůvodnění navrhovaných zastavitelných ploch musí obsahovat údaje a argumenty které by přesvědčivě zdůvodňovaly navržené řešení ve vztahu k ochraně ZPF a prokazovaly jeho nezbytnost pro potřeby obce.

Návrh Územního plánu Bystrovany byl kladně projednán s dotčeným orgánem ochrany ZPF, tj. Krajským úřadem Olomouckého kraje, odborem životního prostředí a zemědělství. Další navyšování zastavitelných ploch bez prokázání jejich potřeby by bylo v rozporu s § 4 a 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF.

Námítka č. 7 – fyzická osoba

Obsah námítky:

RNDr. Tomáš Kojecský CSc. bytem Žilinská 540/29, Nová Ulice, Olomouc 779 00, nar. 18. 5. 1946, jako vlastník dotčeného pozemku p. č. 467/2 v k. ú. Bystrovany, zapsaném v LV 595, vznáším tímto námítku proti návrhu opatření obecné povahy - dále jen územní plán

Odůvodnění:

V návrhu územního plánu, který byl veřejně projednáván dne 9. 12. 2019, vyplývá, že by přes značnou část mého pozemku měla být vedena komunikace. S tímto zásadně nesouhlasím, neboť by tím došlo ke značnému znehodnocení pozemku jako budoucí parcely. Také se obávám, že by budoucí výměra po odejmutí části pro komunikaci, byla pro zastavění nedostatečná a nesplňovala by požadavky na klidné rodinné bydlení.

Navrhuji proto přeložit část této komunikace jižněji tak, aby kopírovala hranice mého pozemku.

Rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V původním Územním plánu obce Bystrovany byl pozemek p.č. 467/2 k.ú. Bystrovany součástí plochy zeleně, nebyl tedy určen k zástavbě rodinných domů.

U pozemků navržených v celé své hloubce jako plochy bydlení docházelo k urbanisticky nevhodné zástavbě v druhé řadě tzv. výstavbě domu za domem.

Z důvodu dodržení původní struktury kompaktní uliční zástavby, jako jedné z urbanistických hodnot, je tedy novým územním plánem stanovena podmínka nezastavitelnosti zadních traktů zahrad ve stávající zástavbě, které nepřiléhají k veřejnému prostranství. Navržené veřejné prostranství je tedy vedeno po hranici původní stabilizované plochy Br tak, aby byla umožněna zástavba zahrad v souladu s požadovaným charakterem území, tj. jako kompaktní uliční

zástavba. Územní plán pak navrhuje, vzhledem k ekonomičnosti využití technické a dopravní infrastruktury nově i zástavbu druhé strany navrženého veřejného prostranství. Návrhem veřejného prostranství lze tedy, na rozdíl od původního Územního plánu obce Bystrovany, pozemky využít jako plochy pro bydlení. Prostorové podmínky územní plán neobsahují max. ani min. velikost pozemku rodinného domu.

Námítka č. 8 – Právnická osoba: Společnost SCIARRA s.r.o. (zast. František Koudelka)

Obsah námítky:

Společnost SCIARRA s.r.o., IČ: 293 Nádražní 291/35, PSČ: 751 17, v Ostravě, oddíl C, vložka 45579,89 372, Horní Moštěnice, vedené u Krajského soudu jednatelkou a 100% vlastníkem společnosti: Františkem Koudelkou dat. nar. 12. února 1934, Přerov - Přerov I - Město, Dvořákova 2427/25, PSČ 750 02, Jako výlučný vlastník následujících pozemků: Pozemky parc. č. 360; 361; 362/1; 362/2; 362/3; 362/4; 362/5; 362/6; 362/7; 362/9; 369/1; 369/2; 369/3; 369/4; 369/5; 369/6; 369/7; 369/8; 379/4; 379/5; 531/9; 531/10; 586/1; 593/6; 600; 601/1, které se nacházejí v KÚ Bystrovany a které jsou přímo dotčeny návrhem územního plánu, který byl předestřen na veřejném projednání dne 04.12.2019 v Bystrovanech a proti němuž směřuje níže uvedená námítka vlastníka dotčených pozemků.

Na daném území jsme jako vlastníci citovaného území připraveni vytvořit sídelní útvar doplněný službami přímo vycházejícími z potřeb jak území, tak i okolních struktur vilové čtvrti na ni navazujících či doporučených přímo obcí Bystrovany a respektující její zájmy.

Touto cestou žádáme obec Bystrovany, aby naši námítku vzala zároveň jako nový nejvhodnější návrh využití území bývalého areálu Horizont takto:

První díl námítky:

V území, které je označeno pro individuální výstavbu BV tento prvek rozšířit o možnost výstavby Bytové o výšce stavby max přízemí a tři nadzemní podlaží, (dojde k celkovému zastínění věží, skladů a návozu spol. Presbeton) v daném území, kdy právě tento prvek zcela detailně odstíní zbývající část obce v této lokalitě od parcel spol. Presbetonu a našeho pana souseda - obojí je průmysl.

Pokud přistoupí obec na náš návrh obsažený v této části naší námítky, bude tato oblast o to více odstíněna od negativních vlivů přechodu mezi průmyslovou částí obce a samotným sídelním útvarem. I přes skutečnost, že toho času již máme zažádáno o vydání stavebního povolení na domky, jsme připraveni záměr dle dohody ihned pozměnit.

Další díl námítky k územnímu plánu:

Pokud se naši společnost podaří s obcí vyjednat v územním plánu to, že bude třeba vytvořit hluko-prachový val, je třeba uvést, že tak bude činěno, aby došlo k cílenému odstínění aktivit společnosti spol. Presbeton. Proto za naši společnost navrhujeme, aby výstavba hluko-prachového valu v nové zóně navržené veřejné zeleně, která - (její označení nejsme schopni uvést pro fakt, že nám jako zpracovateli námitek není dostupný návrh územního plánu jak je tento uveden ve veřejné vyhlášce ze dne 22.10.2019), byla zanesena do nového ÚP, jako budoucí stavba, kdy budoucí hlukový val bude z jedné strany tedy ke spol. Presbetonu osázen zelení a protihlukovými dřevinami a na druhé straně bude tento protihlukový val využit jako zářadová stěna - platforma pro cílenou výstavbu objektu, max výšce přízemí a tři nadzemní podlaží (dojde tak k celkovému zastínění věží, skladů a návozu Presbeton).

Stavba bude vhodná pro služební byty, ateliéry s tím, že v dolní části - tedy přízemí by naše společnost poskytla obci několik zvýhodněných bytů pro její seniory, či matky s dětmi - na počtu bude třeba se dohodnout. (všichni bydlící si budou vědomi, že v sousedství je spol. Presbeton, ale stejně jsou obtěžováni i ti, kteří bydlí u nádraží, či u tramvajových kolejí).

Další díl námítky k územnímu plánu:

Zónu SX, která je uvedena na ostatní ploše celého bývalého areálu Horizont je třeba v obsahu rozšířit o možnosti krom individuálního bydlení i o možnost výstavby bytových domů a staveb o max výšce přízemí a tři nadzemní podlaží, (dojde k celkovému zastínění věží, skladů a návozu Presbeton).

Obci tedy sdělujeme, že místech současné restaurace a správní budovy by vyrostl objekt max přízemí a tři nadzemní podlaží (dojde k celkovému zastínění věží, skladů a návozu spol. Presbeton).

Bude to objekt charakteru bytovka či bytovka pro důchodce s potřebou alternativní pomoci - domov důchodců, nebo domov se soustředěnou péčí.

Objekt, který navrhujeme, tak vytvoří druhý přirozený dělicí prvek mezi zcela komfortním dílem bývalých pozemků Horizont a dílem, který by mohl být částečně obtěžován spol. Presbetonem. Další díl námítky k územnímu plánu:

Důležité je pak striktní rozšíření zóny XS o možnosti krom individuálního bydlení i o možnost výstavby bytových domů a staveb o max výšce přízemí a tři nadzemní podlaží, neboť tento prvek by byl využit ještě jednou, a to v přední části celého bývalého areálu Horizont v místech stávajících rotund (došlo, by tak cíleně odstínění negativních vlivů způsobovaných v daném území činností společnosti SMĚTAL.

Jako společnost uvádíme, že by zde bylo možno postavit objekt alzheimer centra, které by se stalo zázemím pro cca 120 našich spoluobčanů postižených různými stádii této nemoci. Došlo by tak k využití dílu zahrad a dílu pro parkování.

Pro tento případ však bude nutné zónu XS rozšířit i o občanskou vybavenost vyššího stupně zahrnující i sanatoria a domovy důchodců.

Obec by tak získala ve svém centru i lékařské zázemí a specialisty což by jistě občanům velmi vyhovovalo.

Ortopedie, psychiatrie obvodní lékař, fyzioterapie, kožní, interna, atd...

Další díl námítky k územnímu plánu:

Celý díl zbývajících díl bývalého areálu Horizontu na dílech parcel mezi oblastí studny a koncem parkoviště Rotund, by se pak stal jednoznačným prostorem pro vilovou výstavbu, či řadovky a velmi cíleně by tak zachoval a bezesporu pozvedl hodnoty pozemků stávajících sousedů Horizontu.

Shrnutí - Zásadní nesouhlas a námítku vyslovujeme:

Striktní žádosti o odstranění povinnosti pro území bývalého areálu Horizont vytvořit **studii využití území.**

Rozšířením navrhované zóny XS o přípustné využití k výstavbě bytových domů a staveb o max výšce přízemí a tři nadzemní podlaží.

Rozšířením navrhované zóny XS o přípustné využití i o občanskou vybavenost vyššího stupně zahrnující i sanatoria a domovy důchodců a lékařská pracoviště.

Rozšířením navrhované zóny VB o přípustné využití k výstavbě bytových domů a staveb o max výšce přízemí a tři nadzemní podlaží.

Úplné zrušení povinnosti ochranné zeleně na pozemcích Horizont s tím, že povinnost chránit před spadem bude cíleně přenesena na původce spadu, hluku a světelného smogu.

Rozšířením navrhované zóny XS o přípustné využití k výstavbě hluko - prachového valu, jehož jedna ze stěn, a to přilehlá k Horizontu bude využita jako stěna bytového domu - tedy a stavby o max výšce přízemí a tři nadzemní podlaží - Stavba bude vhodná pro služební byty, ateliéry s tím, že v do části -tedy přízemí by naše společnost poskytla obci několik zvýhodněných bytů pro její seniory, či matky s dětmi - na počtu bude třeba se dohodnout. (všichni bydlící si budou vědomi, že v sousedství je Presbeton, ale stejně jsou obtěžováni i ti, kteří bydlí u nádraží, či u tramvajových kolejí).

Závěrem jen sdělujeme, že se jako vlastník bývalého areálu Horizont již naposledy snažíme připravit podřídit své obchodní záměry zájmu, jak rozvoje obce, tak i zájmům svých sousedů, kdy upřímně zájmy společnosti spol. Presbeton jsou zájmy, které vlastník společnosti Horizont ne zcela dobře chápe.

Jako odůvodnění svého prohlášení vlastník Horizontu uvádí, že se v posledních měsících rozhodl na vlastní náklad odstínit dvě stěny areálu Presbeton - tedy byl připraven učinit to, co by v civilizovaném světě musel učinit Presbeton sám.

Jak to dopadlo je i pro úředníky Krajského úřadu nepochopitelné.

Došlo k tomu, že jediný, kdo tuto stavbu pracho - hlukového valu zmařil byl Presbeton sám.

Pro fakt zmatečnosti celého postupu podloženého vyhláškou č.j.: SMOL/278646/2019/ODUR/UUP/Sch, si dovoluujeme sdělit, že naše námítky jsme nebyli schopni přesněji identifikovat pro skutečnost, že na dostupné ip.adrese nebyl námi napadený návrh územního plánu řádně vyvěšen, pro tento fakt, žádáme zastupitelstvo obce, abychom mohli své námítky přednést přímo před jejich projednáváním zastupitelstvu, a za tímto účelem Žádáme o pozvání našeho zástupce na toto projednávání, a to Mgr. Michal Koudelka - tel: 775622040, nebo emailem: m.koudelka@email.cz

*Ad) odstranění povinnosti pro území bývalého areálu Horizont vytvořit **studii využití území**.*

Rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V Územním plánu obce Bystrovany byl areál součástí plochy pro podnikání (P) a **ploch zeleně ochranné a doprovodné (ZO)**. Prioritním účelem plochy bylo budování podnikatelského zázemí obce, určené pro drobné podnikání s ekologicky čistou výrobou, výrobní služby, řemesla, menší skladovací plochy, výzkum, administrativa atd. Součástí ploch je veřejná příp. vyhrazená zeleň. Mohlo se jednat o plochy, které podléhají zákonu o posouzení vlivů na životní prostředí (EIA). Přípustné byly kromě jiného jen pohotovostní byty. **Hromadné bydlení bylo funkcí nepřipustnou.**

Územním plánem Bystrovany je bývalý areál Horizont, z důvodu jeho situování v území (blízkost průmyslových areálů a stávajícího obytného území), navržen jako plocha **přestavby P9** s rozdílnými podmínkami využití SX – plocha smíšená obytná - specifická a plochy zeleně ochranné a izolační (ZO). Pro plochu smíšenou obytnou - specifickou jsou vzhledem k její poloze v bezprostředním sousedství průmyslového areálu i obytného území a vzhledem k jejímu rozsahu navrženy specifické podmínky pro její účelnou přestavbu.

Hlavním využitím ploch SX jsou pozemky a stavby rodinných domů - max. 50% (ze 100%), pozemky a stavby občanského vybavení - max. 80 % (ze 100%). Přípustné využití: pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu - vzdělání a výchovu, vědu a výzkum, zdravotní služby, kulturu, tělovýchovu a sport, pozemky, stavby a zařízení pro administrativu, výstavnictví, maloobchod, stravování, služby, pozemky veřejných prostranství, pozemky staveb související dopravní a technické infrastruktury. Podmíněně přípustné využití: pozemky polyfunkčních staveb a zařízení nesnižující kvalitu prostředí souvisejícího území, pozemky a stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a služby bez negativního vlivu na okolní zástavbu, pozemky, stavby a zařízení zahradnictví bez negativního vlivu na okolní zástavbu. Nepřípustné využití: pozemky, stavby a zařízení nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím. Podmínky prostorového uspořádání: výšková hladina staveb max. 2 NP + podkroví, dodržet objemovou strukturu a převládající charakter stávající zástavby v lokalitě, maximální koeficient zastavění dle přípustného využití je 0,3 vztaheno k pozemku rodinného domu, 0,5 vztaheno k pozemku občanského vybavení a drobné výroby, výjimka z podmínek prostorového uspořádání (například pro lokální dominanty) je možná pouze na základě územní studie, která prokáže, že jejich realizací nedojde k narušení charakteru sídla, jeho architektonických a urbanistických hodnot. V rámci společného jednání o návrhu Územního plánu Bystrovany byla plocha přestavby **P9** - k.ú. Bystrovany, dotčeným orgánem na úseku ochrany veřejného zdraví, tj. Krajskou hygienickou stanicí Olomouckého kraje vyhodnocena jako lokalita podmíněně přípustná pro bydlení. Přípustnost bude posouzena v rámci následného řízení dle stavebního zákona průkazem hygienických limitů hluku z provozu výrobního areálu firmy PRESBETON a z provozu případných zdrojů hluku umístěných v rámci plochy přestavby P9 (SX plocha smíšená obytná specifická), v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor stavby (§ 2 odst. 2, 3 a 4, § 82 odst. 2 písm. j) zákona č. 258/2000 Sb.).

Jde tedy o zásadní změnu využití převážné části území, a to z plochy, které mohou podléhat zákonu o posouzení vlivů na životní prostředí (EIA), kde bylo **hromadné bydlení funkcí nepřipustnou** na plochu smíšenou obytnou specifickou, kde hlavním využitím jsou pozemky a stavby rodinných domů.

Z výše uvedených důvodů je pro lokalitu stanovena podmínka zpracování územní studie, která vymezí jednotlivé funkce v optimální poloze vůči okolní zástavbě, tj. průmyslovým areálům nebo bytové zástavbě, a to v souladu se stanovenými podmínkami pro plochy s rozdílným využitím území.

Územní studie musí řešit urbanistické a dopravní vazby na okolní území. Navrhnout funkční členění v rámci smíšené plochy specifické, a to v souladu s podmínkami stanovenými v územním plánu; navrhnout parcelaci včetně dopravní a technické infrastruktury pro zajištění obsluhy zástavby. Situování bydlení řešit s ohledem na sousedství stávajícího výrobního areálu s předpokládaným negativním vlivem zasahujícím bezprostředně navazující území; podmínkou dotčeného orgánu na posouzení v rámci následného řízení dle SZ průkazem hygienických limitů

hluku z provozu okolních výrobních areálů na plochách VD, VT a VL a z provozu případných zdrojů hluku umístěných v rámci plochy P9, v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor. Vymezit plochy sídelní zeleně v souladu s podmínkami stanovenými územním plánem; v rámci plochy smíšené vymezit veřejné prostranství pro komunitní účely a to v min. rozsahu 1600 m²; určit prostorovou regulaci zástavby v souladu s charakterem území – typ „C“. Jednotlivé stavby a vyšší zeleň řešit s ohledem na respektování navrženého koridoru pohledové osy mariánských kostelů Svatý Kopeček – Dub nad Moravou. Stanovit stavební (uliční čáru), orientaci hřebene střech, orientaci vstupů a vjezdů na jednotlivé pozemky, výškovou regulaci; vymezit prostor pro umístění kontejnerů pro tříděný sběrný odpad.

Ad.) Rozšířením navrhované zóny XS o přípustné využití k výstavbě bytových domů

Rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha XS se v lokalitě nenavrhuje je zřejmě myšleno SX plocha smíšená obytná – specifická. Objemová struktura obce Bystrovany má převažující charakter dvoupodlažní zástavby, kterou převyšují pouze ojedinělé dominanty charakteru veřejné vybavenosti. Zásada dodržení objemové i funkční struktury se promítá do celkové urbanistické koncepce stanové novým územním plánem.

Prostorová regulace je stanovena s ohledem na ochranu charakteru stávajícího zastavěného území i usměrnění zástavby v přestavbových i rozvojových lokalitách.

Podmínky prostorového uspořádání stanoví výškovou hladinu staveb max. 2 NP + podkroví, dodržet objemovou strukturu a převládající charakter stávající zástavby v lokalitě, maximální koeficient zastavění dle přípustného využití je 0,3 vztaženo k pozemku rodinného domu, 05 vztaženo k pozemku občanského vybavení a drobné výroby, výjimka z podmínek prostorového uspořádání (například pro lokální dominanty) je možná pouze na základě územní studie, která prověří, že jejich realizací nedojde k narušení charakteru sídla, jeho architektonických a urbanistických hodnot.

Jak již bylo uvedeno pro lokalitu je stanovena podmínka zpracování územní studie.

Ad.) Rozšířením navrhované zóny XS o přípustné využití i o občanskou vybavenost vyššího stupně.

Rozhodnutí:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha XS se v lokalitě nenavrhuje je zřejmě myšleno SX plocha smíšená obytná – specifická, kde hlavní využití jsou pozemky a stavby rodinných domů - max. 50% (ze 100%) pozemky a stavby občanského vybavení - max. 80 % (ze 100%). Přípustným využitím jsou pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu - vzdělání a výchovu, vědu a výzkum, zdravotní služby, kulturu, tělovýchovu a sport

Územní plán Bystrovany tedy navrhuje v ploše smíšené obytné – specifické jako přípustné využití pozemky, stavby a zařízení pro veřejnou infrastrukturu - zdravotní služby.

Ad.) Rozšířením navrhované zóny VB o přípustné využití k výstavbě bytových domů.

Rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha VB se v lokalitě nenavrhuje je zřejmě myšleno BV plochy bydlení – venkovské.

V Územním plánu obce Bystrovany byla uvedená část plochy součástí stabilizované plochy bydlení v rodinných domech (Br), kde výška zástavby byla stanovena v úrovni 1-2 podlaží.

V Územním plánu Bystrovany je plocha rovněž součástí stabilizované plochy bydlení - venkovské (BV), kde podmínky prostorového uspořádání stanoví výškovou hladinu staveb max. do 2 NP + podkroví a podmínku zohlednění objemové struktury a převažujícího charakteru stávající zástavby v sousedství.

Využití plochy se tak novým územním plánem nemění.

Objemová struktura obce Bystrovany má převažující charakter dvoupodlažní zástavby, kterou převyšují pouze ojedinělé dominanty charakteru veřejné vybavenosti. Zásada dodržení objemové i funkční struktury se promítá do celkové urbanistické koncepce stanové novým územním plánem.

Prostorová regulace je stanovena s ohledem na ochranu charakteru stávajícího zastavěného území i usměrnění zástavby v přestavbových i rozvojových lokalitách.

Na žádost vlastníka bylo na danou plochu vydáno vyjádření orgánu územního plánování na stavbu rodinných domů.

Ad.) Úplné zrušení povinnosti ochranné zeleně.

Rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jak již bylo uvedeno v Územním plánu obce Bystrovany byl areál součástí plochy pro podnikání (P) a **ploch zeleně ochranné a doprovodné (ZO)**. Prioritním účelem plochy bylo budování podnikatelského zázemí obce, určené pro drobné podnikání s ekologicky čistou výrobou, výrobní služby, řemesla, menší skladovací plochy, výzkum, administrativa atd. Součástí ploch je veřejná příp. vyhrazená zeleň. Mohlo se jednat o plochy, které podléhají zákonu o posouzení vlivů na životní prostředí (EIA). Přípustné byly kromě jiného jen pohotovostní byty. **Hromadné bydlení bylo funkcí nepřipustnou.**

V Územním plánu Bystrovany je areál navržen jako plocha **přestavby** P9 s rozdílnými podmínkami využití – plocha smíšená obytná – specifická SX a plochy zeleně ochranné a izolační (ZO). Hlavním využitím ploch SX jsou pozemky a stavby rodinných domů - max. 50% (ze 100%) pozemky a stavby občanského vybavení - max. 80 % (ze 100%)

V rámci společného jednání o Návrhu Územního plánu Bystrovany byla plocha přestavby P9-k. ú. Bystrovany, dotčeným orgánem na úseku ochrany veřejného zdraví tj. Krajskou hygienickou stanicí Olomouckého kraje vyhodnocena jako lokalita podmíněně přípustná pro bydlení.

Jde tedy o zásadní změnu využití převážné části území z plochy, které mohly podléhat zákonu o posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) a kde bylo **hromadné bydlení funkcí nepřipustnou** na plochu smíšenou obytnou specifickou, kde hlavním využitím jsou pozemky a stavby rodinných domů a to při splnění podmínky dotčeného orgánu na posouzení v rámci následného řízení dle SZ průkazem hygienických limitů hluku z provozu okolních výrobních areálů na plochách VD, VT a VL a provozu případných zdrojů hluku umístěných v rámci plochy P9, v denní a noční době, pro chráněný venkovní prostor;

V případě ploch zeleně ochranné se její rozloha ve srovnání s Územním plánem obce Bystrovany podstatně nemění, dochází pouze k jejímu posunutí až na východní hranici areálu. Naopak, ve srovnání se skutečným stávajícím stavem zeleně areálu, je dle leteckých snímků, plocha této stávající zeleně v Územním plánu Bystrovany redukována více než z poloviny.

Ad.) Rozšířením navrhované zóny XS o přípustné využití k výstavbě hluko - prachového valu, jehož jedna ze stěn, a to přilehlá k Horizontu bude využita jako stěna bytového domu.

Rozhodnutí:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Jak již bylo uvedeno výše objemová struktura obce Bystrovany má převažující charakter dvoupodlažní zástavby, kterou převyšují pouze ojedinělé dominanty charakteru veřejné

vybavenosti. Zásada dodržení objemové i funkční struktury se promítá do celkové urbanistické koncepce stanové novým územním plánem.

Prostorová regulace je stanovena s ohledem na ochranu charakteru stávajícího zastavěného území i usměrnění zástavby v přestavbových i rozvojových lokalitách.

Podmínky prostorového uspořádání stanoví výškovou hladinu staveb max. 2 NP + podkroví, dodržet objemovou strukturu a převládající charakter stávající zástavby v lokalitě, maximální koeficient zastavění dle přípustného využití je 0,3 vztaženo k pozemku rodinného domu, 0,5 vztaženo k pozemku občanského vybavení a drobné výroby, výjimka z podmínek prostorového uspořádání (například pro lokální dominanty) je možná pouze na základě územní studie, která prokáže, že jejich realizací nedojde k narušení charakteru sídla, jeho architektonických a urbanistických hodnot.

Pro lokalitu je územním plánem stanovena podmínka zpracování územní studie.

Potřeba případného valu a konkrétní charakter další možné zástavby areálu bude tedy předmětem řešení územní studie a navazujících řízení dle stavebního zákona.

Konkrétní stavba valu je předmětem samostatného řízení vedeného stavebním úřadem.

Územní plán Bystrovany byl od 4.11.2019 do 16.12.2019 zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách Statutárního města Olomouce a tak, jak bylo uvedeno ve veřejné vyhlášce byl rovněž fyzicky k nahlédnutí na Magistrátu města Olomouce, odboru dopravy a územního rozvoje a na Obecním úřadu Bystrovany. Ve výše citované vyhlášce byl rovněž uveden kontakt na pořizovatele pro případné dotazy. Při samotném veřejném jednání byl územní plán vystaven v místě jednání. Součástí veřejného jednání byl v souladu se stavebním zákonem rovněž odborný výklad projektanta a obsáhlá diskuse o návrhu územního plánu, včetně dotazů zástupce vlastníka Společnost SCIARRA s.r.o.

V souladu se Zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) § 93 odst. 3 je zasedání zastupitelstva obce veřejné, dle odst. (1) obecní úřad informuje o místě, době a navrženém programu připravovaného zasedání zastupitelstva obce. Informaci vyvěsí na úřední desce obecního úřadu alespoň 7 dní před zasedáním zastupitelstva obce; kromě toho může informaci uveřejnit způsobem v místě obvyklým.