

ZADÁNÍ AKTUALIZACE ÚZEMNÍ STUDIE „Park na Dlouhé, Lazce“

Zpracoval: odbor dopravy a územního rozvoje, září 2020

1. Důvod a cíl aktualizace územní studie

Řešené území bylo pro účely veřejného parku dlouhodobě vymezeno v několika územních plánech, poprvé v roce 1930. V roce 2006 odbor koncepce a rozvoje pořídil prověřovací studii „Parku na Dlouhé ulici“, kterou zpracovala firma Zahrada s.r.o. Olomouc a Stavoprojekt Olomouc v květnu v r. 2006 a tato studie byla vložena do evidence územně plánovací činnosti.

Vzhledem k tomu, že od pořízení územní studie uplynulo čtrnáct let a v současné době je kladen důraz na nové trendy včetně nových přístupů (s větším využitím přírodních prvků a modrozelené infrastruktury), útvary hlavního architekta dal podnět k aktualizaci pořízené územní studie.

Aktualizace územní studie má za úkol komplexně zhodnotit celé území, které je specifikováno dle níže vypsanych pozemků a navrhnout varianty řešení pro plochu zatravněného pole a konkretizovat umístění ploch porostů zeleně, cestní sítě, ploch pro volnočasové aktivity (hřiště apod.), zpřístupnění hladiny Mlýnského potoka promodelováním strmého levého břehu a vytvoření podmínek pro bohatší pobřežní ekotop i kontakt s florou a faunou potoka, případně prověření možnosti vytvoření nového průtočného koryta jako vodního prvku k rekreačním účelům pro obyvatele Olomouce.

2. Vymezení řešeného území a podmínky vyplývající z územního plánu

Územní studie bude aktualizována ve stejném územním rozsahu jako současně zaevidovaná územní studie „Parku na Dlouhé ulici“ z r. 2006. Studie bude řešit plochy parkové zeleně na obou březích Mlýnského potoka na pozemcích parc. č. 95/2, 95/5, 95/7, 95/8, 95/9, 95/10, 98/2, 67/1, 70/2, 70/1, 74/1, 77/2 a 77/3, 246/1, 95/6 (chodník) vše v k.ú. Lazce.

Podrobněji ve variantách bude řešeno území na pozemku parc.č. 95/2 v k.ú. Lazce (nyní orná půda) jako podklad pro investiční záměr a další stupně dokumentace.

Podle platného územního plánu Olomouc je řešené území součástí těchto ploch:

- zastavitelná plocha veřejné rekreace: 06/014 Z
- přestavbová plocha veřejné rekreace: 06/015 P
- přestavbová plocha veřejné rekreace: 06/003 P
- plochy vodní a vodohospodářské stabilizované v zastavěném území 06/008S
- stabilizovaná plocha veřejného prostranství: 06/002S

Hlavním využitím ploch veřejné rekreace jsou pozemky veřejných prostranství, zejména pozemky veřejné zeleně a parků.

Systém sídelní zeleně se stanovuje pro zajištění kvalitní zeleně v zastavitelných plochách a v zastavěném území, včetně ploch přestaveb, vymezením překryvných prvků zeleně parků. Specifikace podmínek využití ploch překryvnými prvky systému sídelní zeleně jsou stanoveny tyto:

Zeleň parková: je určena k ochraně a rozvoji veřejné přístupných parkově upravených ploch pro zajištění zázemí každodenní rekreace s vysokým podílem zeleně, veškeré způsoby využití ploch musí probíhat v souladu se zájmem kultivace veřejného prostranství ve prospěch zeleně a rekreačního zázemí obyvatel.

Hlavním využitím ploch vodních a vodohospodářských jsou pozemky vodních toků a ploch přírodního charakteru. Přípustným využitím jsou pozemky s trvalou vegetací bez primárního

pozemku; menší část průčelí hlavní stavby a průčelí vedlejších staveb mohou vůči stavební čáře ustupovat.

Stavební hranice: linie určující maximální rozsah (hloubku) zástavby, zpravidla směrem do vnitrobloku pro zachování jeho klidového charakteru; zástavba nemusí dosahovat až k této linii, nesmí ji ovšem překročit.

3.2. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Ze základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot Územního plánu Olomouc, z koncepce rozvoje lokalit a ochrany a rozvoje hodnot lokalit vyplývají zejména tyto požadavky na ochranu a rozvoj hodnot:

- chránit a rozvíjet prostupnost území
- chránit a rozvíjet pohledově dominantní prvky zástavby historického jádra (veduta), církevního komplexu na Svatém Kopečku a areálu Kláštera Hradisko
- chránit a rozvíjet stromořadí v obraze města a krajiny zajištěním dostatečného profilu uličního prostoru v plochách a koridorech dopravní infrastruktury a veřejných prostranstvích.

3.3. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- navrhnout úpravu plochy parku ve více variantách pro území řešené jako podklad investičního záměru
 1. varianta - zpřístupnění hladiny Mlýnského potoka respektující přírodní ráz území
 2. varianta - prověřit možnost vytvoření nového vodního prvku respektujícího celkový ráz území s navazující modelací terénu včetně zajištění průtočnosti tohoto vodního prvku s důrazem na čistotu vody a navrhnout případné přemostění tohoto vodního prvku
- dořešit širší územní vztahy a návaznost na ul. Dlouhá z hlediska napojení pěších a cyklo tras a z hlediska provozu na dopravní komunikaci vedoucí podél řešeného území
- návrh etapizace realizace parku z pohledu majetkoprávních vztahů
- navrhnout skladbu dřevin a bylin respektující přírodní ráz území a biotop Mlýnského potoka (respektovat biokoridor Mlýnského potoka v rámci Územního systému ekologické stability)
- posoudit současný stav zeleně a zvážit zachování stávajících dřevin,
- navrhnout prostupnost územím tj. vytvoření cestní sítě (pěší trasy a cyklostezka) respektující přírodní ráz území a navrhnout cyklistický koridor tak, aby nebyl v kolizi s pěšími trasami a byl odkloněn od klidové zóny parku
- navrhnout přemostění toku Mlýnského potoka v trasách cestní sítě tak, aby byla zajištěna prostupnost území a návaznost na okolní části
- přírodní tendence – směřovat úpravy vodního toku a přilehlé nivy k přírodnímu charakteru území z hlediska tendence zadržování vody v době vyššího výskytu srážek a v době sucha k akumulaci vody v prostoru parku
- navrhnout herní prvky a naučné tabule (pro děti) a zvážit uplatnění venkovní posilovací prvky i pro dospělé respektující celkovou koncepci parku
- navrhnout rozmístění laviček a odpadkových košů
- prověřit možnost vytvoření určitého prostoru, kde by se mohli konat akce pro místní obyvatele
- zakreslit stávající vedení všech inženýrských sítí
- v případě potřeby provést geodetické zaměření území (výškopis a polohopis) s ohledem na možné vybudování vodního prvku a následné terénní modelace pro území řešené v podrobnosti investičního záměru
- zakreslit hranici záplavového území (Q100) z důvodu protipovodňové ochrany území.

3.4. Zásady vyplývající ze stávající studie (r. 2006)

- studie řeší plochu jako místo, které má významnou polohu jako přímé propojení prstence parků kolem městského historického jádra s rekreační krajinou, tato unikátní kontinuita musí být zachována a v budoucnosti dále rozvíjena jako mimořádná urbanistická hodnota města. Dílčí etapa výstavby parku Lazce – Dlouhá je součástí této koncepce
- kompoziční a rekreační páteří je koridor podél Mlýnského potoka
- zapojení Mlýnského potoka do celkové koncepce parku a zpřístupnění hladiny Mlýnského potoka
- hlavní komunikační tahy jdou napříč parkem a sledují pěší spojení sídliště Lazce s centrem města.
- v parku přírodního rázu budou dominovat domácí dřeviny a byliny.

4. Rozsah a forma dokumentace

Zpracování studie se předpokládá autorizovaným architektem ve spolupráci s příslušnými specialisty.

Členění dokumentace bude provedeno v souladu s platnou legislativou a bude obsahovat zejména:

Textovou část:

- popis současného stavu
- popis koncepce území a kompozice parku
- návrh etapizace realizace z hlediska majetkových vztahů
- etapizace studie (1. návrh konceptu do konce r. 2020, 2. dotační tituly – vyhodnocení variant)
- doporučený sortiment rostlin s ohledem na přírodní charakter území a celkovou koncepci řešení parku
- návrh plošného zastoupení dřevinných vegetačních prvků, návrh dřevin pro využití v parkových úpravách (doporučený sortiment kosterních dřevin pro parky pro dané ekologické podmínky v nezastavěném území, sortiment rostlin části systému zeleně navazující na ÚSES)
- odůvodnění navržených řešení
- odhad investičních nákladů u variant řešení a vyhodnocení variant z pohledu předpokládaných dotačních titulů
- vyhodnocení variant řešení z hlediska předpokládaných celkových investičních nákladů
- harmonogram přípravy z hlediska majetkoprávního vypořádání (pozemky zahrádek na pravém břehu p.č. 70/1, p.č. 70/2 a p.č. 67/1 v k.ú. Lazce, pozemek zahrádek na levém břehu 98/2 v k.ú. Lazce a pozemek Univerzity Palackého p.č. 95/5 a p.č. 95/7 v k.ú. Lazce)
- dokladová část

Grafickou část

- výkres širších územních vztahů s navazujícím územím ulice Dlouhá (M 1 : 1000 – 1 :500)
- stávající stav území, majetkoprávní vztahy v řešeném území
- zákres sítí technické infrastruktury
- návrh koncepce pro celé řešené území územního studie
- návrh řešení území parku ve variantách řešené jako podklad pro investiční záměr
- podélný profil a příčné profily toku Mlýnského potoka v místě úpravy břehu (doporuč. M 1: 100)
- detail zpřístupnění břehu Mlýnského potoka

- detail přemostění Mlýnského potoka
- detail vodního prvku, navazující modelace terénu
- v případě potřeby geodetické zaměření území

Textová i grafická část mohou být po dohodě se zadavatelem a pořizovatelem upřesněny na pracovním jednání.

V průběhu zpracování bude územní studie projednána se zadavatelem, pořizovatelem, příslušnými dotčenými orgány a dle potřeby se správci sítí.

Studie bude odevzdána v tištěné podobě v 3 vyhotoveních a jedenkrát v digitální podobě s grafickou částí ve formátu *.dgn (nebo *.dwg) a *.pdf a textovou částí ve formátu *.docx a *.pdf .

5. Podklady

Pro zpracování územní studie jsou k dispozici následující podklady:

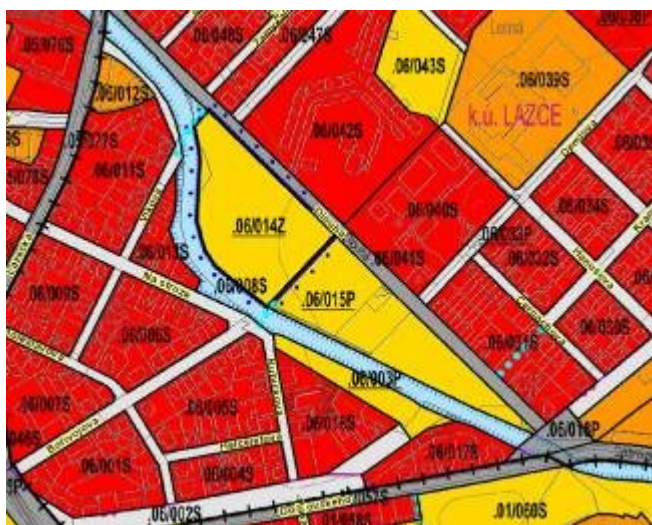
- Územní plán Olomouc (dálkový přístup):
<http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/novy-uzemni-plan>
- Územně analytické podklady (dálkový přístup):
<http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/uzemne-analyticke-podklady>
- Katastrální mapa v digitální podobě
- evidovaná územní studie „Parku na Dlouhé ulici“, kterou zpracovala firma Zahrada s.r.o. Olomouc v květnu v r.2006 (dálkový přístup):
<https://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/uzemni-studie>
- Koncepce vodního hospodářství města Olomouce, zpracovatel DHI a.s., 2012-2014 (dálkový přístup):
<http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/pro-projektanty/kvh>
- studie „Hospodaření se srážkovými vodami – cesta k Modrozelené infrastruktuře“ (dálková přístup):
<http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/pro-projektanty/modrozelena-infrastruktura>

Přílohy:

Příloha č. 1: Územní plán Olomouc - výřezy (hlavní výkres, koncepce uspořádání krajiny a veřejné zeleně, koncepce dopravní infrastruktury); Cyklogenerel – výřez včetně legendy

Příloha č. 2: Park na ulici Dlouhá veřejná diskuse, 18. června 2020 - ZÁPIS

Územní plán Olomouc (hlavní výkres)



Podle územního plánu města Olomouce je Mlýnský potok vymezen jako lokální biokoridor LB 22 v rámci územního systému ekologické stability.

Územní plán Olomouc (koncept uspořádání krajiny a veřejné zeleně)



Přes řešené území je navržena trasa koridoru cyklistické dopravy (podle územního plánu města Olomouce) a cyklogenerel města Olomouce – aktualizace mapového podkladu cyklogenerelu.

Územní plán Olomouc (koncept dopravní infrastruktury)

Park na ulici Dlouhá veřejná diskuse, 18. června 2020

ZÁPIS

1. Otázky k návrhu

? Jak bylo jednáno s Univerzitou Palackého o využití oblasti současné výukové zahrady?

Jak bude tato část zakomponována?

- Zabýváme se v této fázi pouze územím ve vlastnictví města; zde je nejreálnější záměr dále rozvíjet. Město bude spolupracovat s Univerzitou, ale není to součástí první etapy. Univerzita je pro město partnerem, město vítá úvahy univerzity o zpřístupnění zahrady, určitě jsou připraveni jednat.

? Jak bude řešeno parkování v lokalitě? Zvláště v pracovní dny jsou uličky plné zaparkovaných aut?

- Park není vytvářen pro příjíždějící návštěvníky, tzn. nepředpokládá se, že by návštěvníci parku měli přijíždět autem a zvyšovat nároky na parkování v oblasti. Parkovací politika města je v tuto chvíli ve fázi zpracování analytické části. Obecným problémem je nadbytek aut – pro řešení statické dopravy na sídlištích vznikly regulační plány a v mnoha částech města probíhají diskuse, zda upřednostnit zezeň, nebo parkování.

? Jsou plánované úpravy na pravém břehu projednány s vlastníky příslušných pozemků? Zahrady přiléhají až k toku!

- Jsme na samém začátku těchto úvah, jedná se o dlouhodobý proces, který bude samozřejmě podléhat všem podmínkám územního a stavebního řízení, včetně projednání s dotčenými vlastníky.

? Bude nějak nahrazena plocha zahrádek? Poskytne město příležitost získat zahrádku i nově (např. pro rodiny s malými dětmi)?

- Narážíme na názorový střet majitelů zahrádek a širší veřejnosti – má území užívat pouze úzká skupina majitelů zahrádek, nebo všichni obyvatelé místa? Tato situace byla řešena v rámci projektu vybudování nové zahrádkářské kolonie v lokalitě Andělská - zde všichni zahrádkáři dotčení rušením zahrádek v rámci IV. etapy protipovodňové ochrany města dostali možnost mít novou zahrádku. Pokud dojde k zásahům do zahrádek ve vlastnictví města (rušení soukromých zahrad není cílem vůbec) uvažujeme o zakládání nových zahrádek. Zájem o zahrádky je v Olomouci enormní. Bavíme se o investicích desítek mil. Kč a i z tohoto důvodu je záměrem je skládat park jako mozaiku – postupně. Debata není o tom, jestli zahrádky budou zrušeny za rok, nebo deset let. Nebojte se radikálního přístupu ze strany města. Nejedná se o investice strategického charakteru, kde se lze odvolat na vyšší společenský zájem, zájmem města je postupovat v synergii. Park bude budován po částech. Součástí projektu bude i biologický průzkum, cílem je zachovat stávající hodnoty území.

? Je brána v potaz dopravní situace v lokalitě?

Ulice Dlouhá je velmi frekventovaná. Jak zabezpečit bezpečnost dětí přicházejících ze sídliště Lazce? Jak zabránit aby chodili mimo vyznačené přechody?

- Dopravní situace nebude záměrem vůbec dotčena. Je faktem, že atraktivní místo bude lákat děti. V tuto chvíli existují dva stávající přechody (dvě příčné osy), ty jsou v projektu respektovány. Existuje možnost vybudovat v meziprostoru mezi dvěma přechody bariéry (zábradlí, plus nízké keře, které opticky zakryjí). Zřejmě bude takto řešeno – cílem je

omezit možnost vstupu mimo vytyčené cesty (přechody). Cílem města je do budoucna zklidnit dopravu ve městě (omezování rychlosti atd.).

? Je tento záměr využití vody bezpečný? Při vyšším stavu vody hrozí zaplavování parku!

- Bude zachována stávající niveleta pole – z pohledu protipovodňové ochrany se nic nezmění. V nově vyhloubeném korytě bude hladina stoupat a klesat stejně jako v Mlýnském náhonu.

? Jak by bylo vyřešeno sociální zázemí (záchodky) pokud by v místě bylo občerstvení? Pokud budou v prostoru umístěny stánky s občerstvením, jak bude zajištěn pořádek kolem nich?

- Tento druh parku nevyžaduje žádné občerstvení a obdobnou infrastrukturu! Může se vložit pouze letní stánek, který umožní dát si kávu nebo limonádu – takový prvek může území ještě zhodnotit a oživit. Nehrozí žádná výstavba.

? Jak bude pracováno s problémovými skupinami (bezdomovci, narkomani)? Máme negativní zkušenost z ul. Dobrovského. Existují lokality, kde lavičky trvale obsazují bezdomovci a prakticky brání využití komukoliv jinému.

- Město Olomouc má ca 600 lidí bez domova. Bezdomovci nikdy z města úplně nezmizí – v demokratických podmínkách to není reálné. Riziko, že bezdomovci budou i v novém parku tu je. Město se snaží řešit vyhláškou – na veřejné zeleni je zakázáno tábořit, stanovat apod. Nová vyhláška potom doplňuje zákaz bivakování (tzn. přespávání). Běžný život lidí bezdomovce z lokalit vytlačuje – čím více je lokalita využívána, tím méně je pro bezdomovce atraktivní.
Jistým řešením by bylo zvýšit počet laviček – tím se docílí toho, že prostor se zobytní.

? Jak proběhne snižování břehů a zpřístupňování toku s ohledem na zachování vzrostlých stromů? Nelze je zlikvidovat!

- Kácení stromů není záměrem. Jednou z možností je vytvoření nového přítoku a odtoku – cílem je udělat novou strouhu navíc napříč volnou plochou. Tím se vyhneme kácení stávajícího břehového porostu.

? Jak bude probíhat jednání ohledně zachování zahrádek?

První etapa se zahrádek nedotkne.

? Jak bude řešena situace, kdy nebude voda a vodní tok vyschne?

- Úroveň hladiny je třeba předem prověřit (nicméně v tuto chvíli vodní tok funguje). Řešení by muselo být koncipováno tak, aby vypadalo dobře i bez vody. Náпустné objekty by mohli pomoci doplňovat hladinu; technické řešení musí každopádně vyřešit to, aby např. nikde nezůstávala hnilá voda.

? V jakém rozsahu proběhne kácení vzrostlých stromů!

- Nadbytečné kácení v Olomouci nehrozí, toto si pohlídá nejen město, ale i další spolky.

? Na ul. Dobrovského, v místech, kde je plánovaná cyklostezka, byl postaven most, který nelze bezpečně přejít – jak bude řešen průchod lidí?

- Je v jednání

? Kolik to bude stát?

- Velmi nahrubo zhruba 10 mil. Kč, může být i dvojnásobek. Záleží na vodním prvku, vybavenosti, hřištích... Je možný i opačný postup, kdy se návrh přizpůsobí plánovanému rozpočtu (oseká se, etapizuje apod.).

? Je hladina vodního toku stabilní? Když neprší, je potok skoro vyschlý, naopak nyní zcela zaplněný. Není dobrý nápad pracovat s vodním tokem.

- Jedná se o ideu pracující s náпустným náhonem, tzn. hladinu lze poměrně dost regulovat. Obecně nesmrdí voda, ale obnažené bahnité břehy.

2. Pozitiva návrhu, hodnoty území

- Oceňujeme celkový koncept – přírodní ráz parku
- Dokončení zeleného prstence kolem centra
- Oceňujeme veřejnou diskuzi o parku
- Zpřístupnění vodního toku.
- Využití vody v lokalitě
- Oceňujeme záměr města nezastavět území, nechat ho pro rekreační účely

3. Problémy a rizika návrhu

- Návrh je zastaralý, vznikl už v roce 2006
- Zpřístupnění druhé strany břehu není možné, stromy drží břeh, hrozí devastace parku při rozlití vody.
- Je třeba od počátku řešit celý prostor, včetně výukové zahrady a zahrádek na obou stranách toku – znát dlouhodobou vizi i dílčí změny
- Je třeba přemýšlet o dopravní obslužnosti. Na Lazcích vzniklo několik institucí, které zvyšují tlak na parkovací místa.
- Pozor - Mlýnský potok není čirý potůček jak na ilustračních fotografiích, zvláště v létě je aktuální problematika hmyzu atd.
- I při vybudování cyklostezky se cyklisté nebudou moci bezpečně dostat z ul. Dobrovského – připravuje se nějaké dopravní řešení? Je to záměrem města?

4. Návrhy na úpravy a doplnění projektu

- Relaxace na dece
- Parčík pro děti
- Využití pro větší děti - možnost využít skateboard, kolo apod.
- Zasaďme si svůj strom a zapojme školku.
- Odpadkové koše
- Zájem se zapojit do tvorby podoby parku (grafik + malířka)
- Bylo by vhodné více zapojit děti, třeba formou malování návrhů apod.
- Zapojit veřejnosti formou sponzoringu (např. adopce stromů). Snaha urychlit realizaci.
- Pamatovat na stín v rámci dětského koutku
- Využít zkušeností s komunitním plánováním projektu spolku Naše Řepčínsko (Nadace Via)

5. Důležité komentáře předkladatele a zpracovatele projektu

(Magistrát města Olomouce/Ing. Radek Pavlačka, Zahrada Olomouc, s.r.o.)

- Záměr je rozvíjen dlouhodobě, v tuto chvíli jsme ve fázi nastartování diskuse, projekt není dopracován, teprve vznikne i na základě připomínek z veřejné diskuze.
- Veškeré úpravy koryta toku nesmí v žádném případě změnit odtokové poměry území! Pro průtok velkých vod je zamýšleno hlavní koryto Moravy, kde dochází v tuto chvíli k protipovodňovým úpravám. Mlýnský potok není určen k odvodu povodňových vod.
- Co se týče přímo dotčené lokality - celá lokalita zůstane jako zelená plocha a nebude zastavována. Snahou města je zachovat maximálně přírodní charakter se zachováním stávajících stromů, minimalizovat zpevněné plochy.

Zapsala: Ing. Miroslava Florianová

Moderoval a editoval zápis: Mgr. Martin Nawrath