

MĚSTO POLIČKA



Změna č. 5 Územního plánu s prvky regulačního plánu Polička

ODŮVODNĚNÍ

Návrh pro opakované veřejné projednání

květen 2025

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

OZNAČENÍ SPRÁVNÍHO ORGÁNU, KTERÝ ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU VYDAL

Zastupitelstvo města Poličky

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

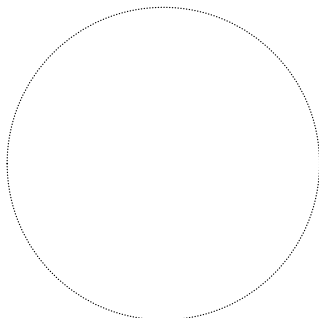
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE

Ing. Monika Veselá

referent úseku ÚPR

Městský úřad Polička, Palackého nám. 160, 572 01 Polička

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA A PODPIS OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE



.....

ZADAVATEL:**Město Polička**Palackého nám. 160
572 01 Polička**POŘIZOVATEL:****Městský úřad Polička**Odbor územního plánování, rozvoje a životního prostředí
Palackého nám. 160
572 01 Polička

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE:

Ing. Monika Veselá
referent úseku ÚPR**ZPRACOVATEL:****Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.**Šípkova 849
533 41 Lázně Bohdaneč**AUTORSKÝ KOLEKTIV:**Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.
autorizovaný architekt ČKA (A1) 03 432
zodpovědný projektant

Ing. Ondřej Maroušek

číslo paré:

Legenda:rušené části po prvním veřejném projednání : ~~přeškrtnuto, červeně~~vložené části po prvním veřejném projednání: podtrženo, modře

OBSAH

POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	5
NÁLEŽITOSTI DLE § 53 ZÁKONA Č. 183/2006 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON).....	5
a) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ PODLE ODS. 4 § 53 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	7
a.a) SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	7
a.b) SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	26
a.c) SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	26
a.d) SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	27
b) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	27
c) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	40
d) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	40
e) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.....	40
e.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	40
e.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT ...	4041
e.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVĚNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	4141
e.3.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY	4141
e.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	55
e.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN.....	59
e.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU.....	64

e.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	66
e.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	67
e.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ	68
e.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	68
e.11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	68
e.12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	68
e.13. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH	68
e.14. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY	69
e.15. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	70
f) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	70
NÁLEŽITOSTI DLE PŘÍLOHY Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB., O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A O ZPŮSOBU EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	72
a) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	72
b) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM	72
c) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	83
d) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	83
e) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	87
e.1) POUŽITÁ METODIKA	87
e.2) INVESTICE DO PŮDY	87
e.3) USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY	88
e.4) OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY	88
e.5) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	88
e.6) ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ZÁBORU ZPF	90
e.7) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	99
f) SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN	101
ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ	101

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	101
Grafická část odůvodnění Změny č. 5 Územního plánu s prvky regulačního plánu Polička	106

POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení Změny č. 5 ÚP Polička rozhodlo z vlastního podnětu Zastupitelstvo města Poličky na svém zasedání dne 20. 4. 2023 usnesením č. 11. Veřejnosti byla dána možnost k uplatnění opodstatněných podnětů ke změně ÚP. Následně byl zpracován a projednán návrh Zprávy o uplatňování ÚP Polička za období 7/2019 – 7/2023 s obsahem Změny č. 5 ÚP Polička, ve kterém byly zapracovány uplatněné podněty veřejnosti, požadavky ze strany města a pořizovatele a také požadavky vzešlé z projednání návrhu zprávy. Zprávu o uplatňování včetně obsahu změny a zkráceného postupu pořízení schválilo Zastupitelstvo města Poličky dne 19. 10. 2023 usnesením č. 4. Ze stanoviska orgánu ochrany přírody (dále jen „NATURA“), uplatněného v rámci projednání návrhu zprávy vyplynulo, že předložená koncepce nemůže mít významný vliv na vymezené ptačí oblasti ani na evropsky významné lokality. Ze stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „SEA“) vyplynulo, že pro zpracování návrhu změny ÚP není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Během času vyvstaly další 2 požadavky k doplnění obsahu změny, schválené Radou města Poličky dne 5. 2. 2024 usnesením č. 36. Pořizovatel k těmto novým požadavkům obstaral příslušná stanoviska NATURA a SEA, ze kterých vyplynulo, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti a že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Zároveň byl uplatněn ještě jeden požadavek ze strany veřejnosti, se kterým byla současně doložena stanoviska NATURA a SEA – i z těchto stanovisek vyplynulo, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti a že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí. Všechny 3 požadavky byly předloženy na jednání zastupitelstva dne 25. 4. 2025, kde zastupitelstvo usnesením č. 7.2.a a 7.2.b schválilo doplnění obsahu změny č. 5 ÚP Polička o předmětné požadavky. Na tomtéž jednání zastupitelstva bylo usnesením č. 7.1 schváleno, že změna č. 5 ÚP Polička bude obsahovat prvky regulačního plánu.

Pořizovatelem změny č. 5 ÚP Polička je Městský úřad Polička, odbor územního plánování, rozvoje a životního prostředí. Určeným zastupitelem na celé volební období je pan Ing. Martin Kozáček. Za zhotovitele byl vybrán pan Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D., Šípkova 849, 533 41 Lázně Bohdaneč, autorizovaný architekt.

Změna je pořizována zkráceným postupem, nekonalo se tedy společné jednání. Řízení o návrhu opatření obecné povahy bylo zahájeno oznámením veřejného projednání, které bylo dne 27. 6. 2024 rozesláno jednotlivě dotčeným orgánům, oprávněným investorům, sousedním obcím a obci samotné. Téhož dne byla na úřední a elektronické úřední desce MěÚ Polička vyvěšena veřejná vyhláška s oznámením o konání veřejného projednání. Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí na odboru územního plánování a rozvoje Městského úřadu Polička. Dokumentace návrhu změny byla rovněž přístupná na webových stránkách pořizovatele.

Dne 1. 7. 2024 nabyl plné účinnosti nový stavební zákon, tedy zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Protože bylo veřejné projednání návrhu změny ÚP zahájeno (oznámeno) před 30. 6. 2024, dokončí se pořizování změny ÚP dle přechodného ustanovení § 323 odst. 9 nového stavebního zákona podle dosavadních právních předpisů.

Změna č. 5 zavádí do ÚP Polička prvky regulačního plánu, a to pro plochy rekreace a zahrádkaření a dále pro území Městské památkové zóny Polička (MPZ Polička). V současnosti je pro území MPZ Polička zpracován regulační plán, který je účinný již od října 2010. Uplatňováním tohoto regulačního plánu bylo zjištěno, že rozhodování podle něho je často komplikované; je velmi podrobný a v některých formulacích

již neaktuální; také byl v některých případech zaznamenán odchylný názor státní památkové péče, než udává regulační plán. Vzhledem k těmto skutečnostem bylo zastupitelstvem města rozhodnuto o zahájení procesu zrušení Regulačního plánu MPZ Polička – současně se prvky regulačního plánu implementují do územního plánu. Proces zrušení Regulačního plánu MPZ probíhá souběžně s procesem pořízení změny č. 5 ÚP Polička.

Veřejné projednání se konalo dne 4. 9. 2024 v malém sále Tylova domu v Poličce. Lhůta pro uplatnění stanovisek, námitek a připomínek byla do sedmi dnů ode dne konání veřejného projednání, tedy do 11. 9. 2024. V uvedené lhůtě bylo uplatněno 9 stanovisek dotčených orgánů, 3 námítky a 3 připomínky (resp. bylo uplatněno 11 připomínek, ale 9 z nich bylo věcně shodných). Po uvedené lhůtě zaslal pořizovatel nadřízenému orgánu žádost o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona společně s kopiemi všech uplatněných podání. Krajský úřad Pardubického kraje, odbor rozvoje, oddělení územního plánování ve svém stanovisku neshledal závažné nedostatky z hlediska vyhodnocení souladu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, v platném znění a z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil pořizovatel výsledky veřejného projednání, ze kterých vyplynula podstatná úprava návrhu změny. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek a zaslal jej jednotlivě dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu, aby k němu uplatnily stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení; pokud stanovisko neuplatní v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Z uplatněných stanovisek nevyplynula potřeba úpravy návrhu rozhodnutí a vyhodnocení. Pořizovatel následně předložil návrh k rozhodnutí o námitkách zastupitelstvu a na vědomí vyhodnocení připomínek. Zastupitelstvo města Poličky rozhodlo na svém zasedání dne 27. 2. 2025 usnesením č. 6a o námitkách tak, jak vyplynulo z přílohy důvodové zprávy a usnesením č. 6b vzalo na vědomí vyhodnocení připomínek dle přílohy důvodové zprávy.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval pokyny pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání návrhu Změny č. 5 ÚP Polička a zaslal je zhotoviteli.

Před opakovaným veřejným projednáním pořizovatel znovu neobstarával příslušná stanoviska SEA a NATURA k měněným věcem – požadované úpravy nejsou takového rázu, který by měl vliv na příslušné předměty ochrany; požadavky v podstatě nejsou nad rámec původních požadavků z obsahu změny a doplnění obsahu; nevymezují se nové zastavitelné plochy.

Bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

NÁLEŽITOSTI DLE § 53 ZÁKONA Č. 183/2006 SB., O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON)

a) VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ PODLE Odst. 4 § 53 STAVEBNÍHO ZÁKONA

a.a) SOULAD ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNÍM ROZVOJOVÝM PLÁNEM A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

a. a. a. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY (PÚR ČR)

Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 ve znění Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015, Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019, Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019, Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020, Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. 6. 2021, Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023, Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024, je závazná od 1. 3. 2024 a Aktualizace č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. ledna 2025, je závazná od 1. března 2025.

Podle platného znění PÚR ČR pro řešené území (správní území obce Políčka) platí:

- republikové priority územního plánování,
- priority vyplývající z polohy ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.
- [SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření](#)
- [SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie](#)

Schváleným obsahem změny č. 5 ÚP je především zapracování požadavků jak ze strany města, tak požadavky nashromážděné na základě výzvy občanům k podávání podnětů na změnu. Obsahem jsou také podněty ze strany pořizovatele, zjištěné uplatňováním územního plánu. Veškerý obsah změny č. 5 vychází ze zprávy o uplatňování územního plánu Políčka za období 7/2019–7/2023 a z návrhu doplnění obsahu změny č. 5 ÚP Políčka

Konkrétně jsou úpravy provedené ve změně č. 5 ÚP popsány níže v kapitole e), nebo v kapitole b).

Úplné znění územního plánu Políčka po změně č. 4 nabyt účinnosti 14. 3. 2024, dokumentace ÚP v tomto znění je proto v souladu se všemi aktualizacemi PÚR kromě aktualizace č. 7, která nabyla účinnosti 1. 3. 2024. Z této poslední aktualizace PÚR neplynou pro území obce Políčka žádné konkrétní požadavky.

Změna č. 5 ÚP nemění principy a koncepce tohoto územního plánu. Jednotlivé koncepce (urbanistická, veřejné infrastruktury, technické infrastruktury, uspořádání krajiny, a další) jsou dále naplňovány vymezováním rozvojových ploch, které udržují koncepční rámec nastavený územním plánem. Všechny

jednotlivé plochy, které jsou měněny, rušeny či nově vymezovány, jsou podrobně popsány a odůvodněny v níže uvedených kapitolách e.3.1.

Soulad s aktualizacemi PÚR (Akt. č. 7 PÚR) je proveden v rozsahu změny č. 5 ÚP.

Vyhodnocení souladu změny č. 5 Územního plánu s prvky regulačního Plánu (dále jen „Změna ÚP“) s republikovými prioritami územního plánování:

Kap. 2.2 REPUBLIKOVÉ PRIORITY

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivita. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Provedenými úpravami v dokumentaci ÚP dochází k vymezení území s prvky regulačního plánu U.1, pro ochranu Městské památkové zóny. Současně byly stanoveny jednotlivé prvky regulace za účelem ochrany hodnot území, včetně urbanistického a architektonického dědictví. Současně bylo vymezeno území s prvky regulačního plánu U.2 pro ochranu území v rámci ploch rekreace a zahrádkaření. Přehled území a prvků RP je součástí kapitoly 6.20. PODMÍNKY VYUŽITÍ PRO ÚZEMÍ S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU. Použité prvky regulace jsou odůvodněny ve Změně ÚP v odůvodnění kap. d).

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Změnou ÚP je zohledňována ochrana kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Zastavitelné plochy jsou přednostně umísťovány mimo organizaci ZPF. Dále jsou využívány pozemky v rámci zastavěného území obce (plochy brownfields apod.). V případě nutnosti jsou vymezeny záborů v rámci pozemků organizace ZPF, ale na půdách nižší produkční kvality. Blíže je vyhodnocení záborů popsáno v kapitole e) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY K PLNĚNÍ FUNKCE LESA tohoto odůvodnění.
- Dále je podporována ekologická funkce krajiny zejména prostřednictvím ploch změn v krajině (K.147a,K.147b,K.147c,K.147d). Uvedené plochy přispívají ke zlepšení vodního režimu v lokalitě Šibeniční vrh – Liboháj u Poličky. Změnou ÚP je stabilizován významný prvek v krajině, který se nachází na západním okraji sídla Polička (viz výkresová část). Dále pro zachování ekologických funkcí krajiny, zejména s ohledem na její retenční schopnost, je v sídle Střítež stabilizována plocha pro využití MU.z a následně vypouštěna z dokumentace ÚP zastavitelná plocha Z.20 (odůvodněno v kap. e.5).

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Změnou ÚP nemůže s ohledem na provedené úpravy v žádném případě dojít k nárůstu segregace nebo jiným negativním vlivům na sociální sféru v obci. Záměr, pro který je změna ÚP navrhována, naopak podporuje sociální soudržnost, kvalitu života lidí po fyzické a mentální stránce a přispívá k ozdravení společnosti obecně a to v regionálním měřítku.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Změnou ÚP nedochází ke změnám koncepce ÚP, která je nadále uvažována jako adekvátní velikosti, významu a poloze obce.
- Změnou ÚP byla sledována veškerá tato hlediska a byla upřednostňována řešení, která zohledňují všechny aspekty území (ekonomické, ekologické, sociální atd.) a byl kladen důraz vyhýbat se jednostranným přístupům, které by mohly negativně ovlivnit celkové hodnoty a stav území.
- Změna ÚP je vyvolána doloženou veřejnou potřebou ze strany soukromých i státních organizací a občanských spolků a sdružení. Změna je tedy vyvolána požadavky uživatelů území a občanů a žadatel změny je organizátorem naplnění těchto požadavků, které nijak nenarušují hodnoty území.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Současným ÚP jsou tyto priority naplňovány a Změna č. 5 ÚP uvedené též respektuje. Změna č. 5 ÚP v žádném směru nemění základní principy koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Změna č. 5 ÚP respektuje nastavenými principy základní koncepce rozvoje. Jsou prováděny dílčí úpravy v těchto koncepcích prostřednictvím rozvojových ploch a jejich podmínek regulace. Při návrhu byly zvažovány důležité faktory, jako je ekonomika, životní prostředí, společenské potřeby, a jak se tyto faktory navzájem ovlivňují. Veškeré změny byly posuzovány komplexně, a jsou zajišťovány nejen aktuální potřeby, ale také jsou předvíhány budoucí požadavky. Současně je zajištěno propojení a spolupráce různých částí území. Je kladen důraz na to, aby byly zajištěny všechny relevantní sektory (např. doprava, bydlení, průmysl) a pracovaly společně na dosažení harmonického rozvoje.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Změna ÚP Políčka vytváří podmínky pro rozšíření pracovních příležitostí. V rámci změny jsou navrženy plochy (Z.26a, Z.26b), které navazují na stávající plochy průmyslové zóny v severní

části sídla Polička. Dále je transformována plocha jižně od sídla Polička (P.27, Z.191a, Z.191b). Zařízení podnikatelských aktivit (malé provozovny) se podmíněně připouští v rámci ploch smíšených obytných. Rozvoj těchto ploch přispívá ke vzniku nových pracovních příležitostí.

18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- V rámci obce je podporován vyvážený polycentrický rozvoj, kdy v ÚP jsou umožněny adekvátní podmínky rozvoje v rámci všech sídel. Změna ÚP je i nadále v souladu s těmito principy rozvoje. Posílení vazeb mezi nimi je naplňováno prostřednictvím cyklostezek a pěších stezek, které propojují městské a venkovské oblasti, usnadňují pohyb lidí a podporují ekologickou dopravu.
- Změnou ÚP jsou stanoveny podmínky pro vytváření a ochranu zelených ploch a rekreačních oblastí, které mohou sloužit jako přirozené spojnice mezi městem a venkovem a podporují rekreační aktivity a turismus.
- Plánování ekologických koridorů a ochranných pásů, které spojují přírodní a krajinné prvky mezi městskými a venkovskými oblastmi. ÚP tyto koridory navrhuje a stabilizuje prostřednictvím příslušných ploch, zejména pak prostřednictvím ÚSES. Změna ÚP i nadále tyto podmínky respektuje a částečně rozvíjí.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Změna ÚP řeší několik ploch brownfields. Dochází ke změně plochy P.27 zemědělské a lesnické výroby ve prospěch plochy technické infrastruktury (viz kap. e.3.1). Dále ke změně plochy P.28 ve prospěch plochy smíšené obytné všeobecné (viz kap. e.3.1). Tato plocha je opatřena podmínkou územní studie. Současně jsou Změnou ÚP transformovány plochy drážní dopravy ve prospěch výroby (Z.26a, Z.26b). Jedná se o plochy s nevyužitým potenciálem v rámci zastavěného území obce, které nejsou aktuálně plně využívány. Tyto úpravy přispívají k efektivnímu využívání zastavěného území a zajišťují ochranu nezastavěných oblastí, zejména zemědělské a lesní půdy. Zároveň podporují zachování veřejné zeleně a minimalizují její fragmentaci.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci

územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Změnou ÚP je zohledňována ochrana kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Zastavitelné plochy jsou přednostně umisťovány mimo organizaci ZPF. Dále jsou využívány pozemky v rámci zastavěného území obce (plochy brownfields apod.). V případě nutnosti jsou vymezeny zábory v rámci pozemků organizace ZPF, ale na půdách nižší produkční kvality. Blíže je vyhodnocení těchto záborů popsáno v příslušné kapitole e) tohoto odůvodnění.
- Dále jsou konkrétně vymezeny čtyři nové plochy změn v krajině. Jedná se o rozšíření ploch pro opatření ke zlepšení vodního režimu v lokalitě Šibeniční vrch – Liboháj u Políčky (K.147a, K.147b, K.147c, K.147d). Jde o podporu mokřadního lesa, za účelem zadržení vody v krajině a vytvoření lepších podmínek pro biodiverzitu v místech, kde bylo území uměle odvodněno povrchovými melioracemi – rýhami a narovnáním potoka.
- Pro vytváření územních podmínek pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny jsou změnou ÚP vymezovány plochy na severu K.113 a K.114 pro prvky ÚSES. Dále jsou pro uvedené funkce krajiny vymezeny plochy s přírodní prioritou (MU.p) na západě sídla Políčky v oblasti bývalého lomu. Tyto plochy jsou určeny k maximálnímu zachování přírodního prvku. Bývalý lom je cenným přírodním prvkem a představuje první a jedinou zeleň tímto směrem od města. Navíc zde byl potvrzen výskyt ohrožených druhů živočichů, což podtrhuje význam této lokality.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umisťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Podmínky pro prostupnost území jsou odpovídajícím způsobem řešeny v rámci platného znění ÚP. Změnou ÚP nejsou navrhovány rozsáhlé rozvojové plochy, které by vzhledem k podstatě záměru mohly potenciálně vytvořit bariéru v pohybu územím. Vyjma plochy Z.89B, jakožto zpřesnění plochy pro obchvat města. V rámci této plochy jsou stanoveny specifické podmínky, které zajišťují dostatečnou prostupnost tímto záměrem do okolní krajiny.
- Další rozsáhlejší rozvojovou plochou je lokalita Horní Předměstí (P.28, Z.191). Prostupnost v této lokalitě bude zajištěna a dostatečně ochráněna vymezenou územní studií.
- Změnou územního plánu je drobně upravena poloha lokálních biokoridorů na severu území (LBK.9 a LBK.14). Tato úprava stále zohledňuje integraci systému územního systému ekologické stability (ÚSES) mezi obcemi Políčka a Sebranice.
- Pro prostupnost krajinou pro člověka je ve změně pracováno s cyklostezkami. Realizované záměry jsou v ÚP stabilizovány. Současně je upravována poloha plochy Z.101, tak aby mohla být uvedena cyklostezka v této lokalitě vystavena a zajistila integrace příslušného systému. Zároveň je změnou ÚP stanovena podmínka, která zajišťuje a ochraňuje dostatečnou prostupnost v plochách výroby na severu území (konkrétně v ploše Z.81).

(21) *Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Územní plán tyto priority naplňuje. Změna ÚP uvedené respektuje. Změna územního plánu představuje úpravu, která z podstaty věci nemůže řešit všechny podmínky dané priority a nemůže je plně naplňovat, avšak příslušná změna ÚP s těmito podmínkami není v žádném rozporu.
- Změna v tomto smyslu upravuje polohu změn v krajině K.113 a K.114 v rámci územního systému ekologické stability (ÚSES). U těchto prvků je kladen důraz na to, aby byla zachována jejich integrita v rámci obcí. Uvedené úpravy podporují nenáročné formy krátkodobé rekreace, vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

(22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Změna ÚP vymezuje část ÚP s prvky RP, který zajistí dostatečnou ochranu rozvoje a zachování hodnot turisticky významné lokality jakou je Městská památková zóna Polička.
- Změna č. 5 ÚP Polička opravuje dle zadání nesoulad vymezení stávajících cyklostezek dle katastru nemovitostí a současně byla změnou ÚP zpřesněna trasa cyklostezky, respektive zastavitelné plochy Z.101. Jsou tak vytvářeny podmínky pro vznik komplexního systému cyklostezek. Změna územního plánu představuje úpravu, která z podstaty věci nemůže řešit všechny podmínky dané priority a nemůže je plně naplňovat, avšak příslušná změna s těmito podmínkami není v žádném rozporu.

(23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Územní plán naplňuje tyto priority. Změnou ÚP je uvedené respektováno. Současně na podporu uvedeného změna ÚP stanovuje příslušné podmínky do ploch s rozdílným způsobem využití

(RZV) a do dotčených rozvojových ploch, které jsou těmito limity ohroženy. Konkrétně je uvedeno u příslušných ploch v kapitolách e.3.1. a e.6.

- Dále viz. komentář priorita (24).

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Veškeré navrhované plochy jsou v blízkosti napojení na komunikaci, a tudíž jsou adekvátně dopravně obslужeny. Současně změna ÚP navrhuje dopravní koridory, které mají zajistit adekvátní dopravní vstupy do rozvojové lokality Horní Předměstí (P.28 a Z.191).
- Změna ÚP vytváří podmínky pro záměr přeložky silnice I/34 a tím vytváří podmínky s ohledem na zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi.
- Změna ÚP vytváří územní podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy a to zejména pro dopravu cyklistickou.
- Změna územního plánu představuje úpravu, která z podstaty věci nemůže řešit všechny podmínky dané priority a nemůže je plně naplňovat, avšak příslušná změna s těmito podmínkami není v žádném rozporu. Změnou ÚP není koncepce veřejné dopravy měněna.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Změnou územního plánu nejsou vytvářeny podmínky pro záměry, které by mohly mít zásadní negativní dopad na kvalitu ovzduší nebo jinak zhoršovat hygienu životního prostředí. Naopak, změna územního plánu stanovuje podmínky, které zajišťují ochranu obytných oblastí před negativními vlivy z výrobních ploch a dopravní infrastruktury. Výrobní plochy jsou opatřeny specifickou podmínkou, která zajišťuje, že hluk z provozů nesmí ovlivňovat sousedící obytné oblasti.
- Změnou ÚP vzniká transformační plocha P.28, která mění výrobní plochu (částečný brownfield) na plochu pro bydlení. Uvedeným je odstraňováno nevhodné uspořádání ploch v území obce a jsou vytvářeny podmínky pro minimalizaci negativních vlivů výrobní činnosti na bydlení. Záměr vzniká v návaznosti na stávající plochy pro bydlení (smíšené obytné). Plocha záměru je obklopena příslušnou požadovanou funkcí bydlení. Z tohoto důvodu se nepředpokládají kolize funkcí v předmětné lokalitě. Naopak z tohoto pohledu by měl záměr mít pozitivní vliv na lokalitu, neboť dojde v této části města k ucelení lokality pro bydlení a veřejnou zeleň.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a

minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu. V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha. Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Změnou ÚP byly vymezeny nové veřejně prospěšné stavby (VPS) za účelem protipovodňového opatření na povodí Bílého potoka. VPS byly vymezeny na základě uvedené projektové dokumentace. Změnou ÚP byla konkrétně rozšířena VPS s označením VK.3. Současně byl vyobrazen jev ÚAP – A0D2A – Kategorie území podle map povodňového ohrožení. Tento jev bude následně zobrazen v úplném znění ÚP po změně č. 5 v Koordinačním výkresu. Dále byla změnou ÚP upravována plocha Z.109, která zajišťuje podmínky ochrany území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy). Z hlediska prevence ochrany obyvatelstva a majetku před riziky záplav je také stabilizována plocha pro smíšené nezastavěné území (MU.z) v sídle Střítež, čímž je rušena zastavitelná plocha Z.20 (detailní odůvodnění viz kap. e.5.).
- Dále Změnou ÚP jsou vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (sucho) prostřednictvím zapracování požadavků Adaptační strategie města Polička na změnu klimatu (konkrétně zapracované požadavky a jejich odůvodnění viz kap. e.5). Dále jsou konkrétně vymezeny čtyři nové plochy změn v krajině. Jedná se o rozšíření ploch pro opatření ke zlepšení vodního režimu v lokalitě Šibeniční vrch – Liboháj u Poličky (K.147a, K.147b, K.147c, K.147d). Jde o podporu mokřadního lesa, za účelem zadržení vody v krajině a vytvoření lepších podmínek pro biodiverzitu v místech, kde bylo území uměle odvodněno povrchovými melioracemi – rýhami a narovnáním potoka.
- Zároveň změna ÚP vytváří podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod nově stanoveným koeficientem zeleně (KZ), který má zajistit dostatečný podíl nezepevněných ploch na pozemku. Uvedené je zejména aplikováno v plochách pro rekreaci a zahrádkaření.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Nově vymezené zastavitelné plochy podle změny ÚP nezasahují do záplavových území. Změna ÚP zároveň stanovuje podmínky pro realizaci protipovodňových opatření, čímž se snižuje potencionální riziko vzniku povodňových škod.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční

dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Změna územního plánu vytváří podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury prostřednictvím vymezených územních studií. Tyto studie podrobně analyzují rozvoj lokalit ve vztahu k veřejné infrastruktuře, čímž podporují její účelné využívání v rámci sídelní struktury.
- Změna ÚP stabilizuje plochy pro cyklostezky, které zlepšují a zkvalitňují dopravní dostupnost a propojení obcí. Změna územního plánu aktualizuje ochranná pásma dopravních staveb, zejména ochranná pásma letiště, čímž je zajištěna ochrana letiště respektive místní letecké dopravy před nežádoucími zásahy.
- Změna územního plánu představuje úpravu, která z podstaty věci nemůže řešit všechny podmínky dané priority a nemůže je plně naplňovat, avšak příslušná změna s těmito podmínkami není v žádném rozporu.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Pro zajištění kvality života obyvatel jsou změnou územního plánu zohledněny dlouhodobé potřeby rozvoje území a požadavky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Zejména se jedná o stabilizaci a úpravu cyklostezek, vymezení koridorů pro veřejnou infrastrukturu (silnice, chodníky jako přístupy k rozvojovým lokalitám) a ochranu veřejných prostranství prostřednictvím územních studií a oblastí s prvky regulačního plánu. Rozvojové plochy jsou vymežovány s ohledem na dlouhodobou potřebu obyvatel a s návazností na odpovídající veřejnou infrastrukturu.
- Pro ochranu kvality městských prostor jsou v územním plánu vymezeny části s prvky regulačního plánu a nové plochy územních studií, které tyto požadavky prověří ve větším detailu, než umožňuje samotný územní plán. Uvedené územní studie (US.4, US.5, US.6) zajistí vymezení a ochranu kvalitních městských prostor a veřejné infrastruktury v dotčených rozvojových lokalitách. Tyto dokumenty budou vznikat ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a za účasti veřejnosti, čímž bude zajištěna jejich relevantnost a efektivita.

29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Změnou ÚP byla provedena aktualizace systému cyklostezek v rámci obce Polička na podkladu katastru nemovitostí. Realizované cyklostezky byly změnou ÚP stabilizovány. Současně byla provedena úprava jedné trasy v rámci zastavitelné plochy Z.101. Uvedená opatření a úpravy podporují udržitelnou mobilitu, zlepšují prostupnost krajiny a propojují různé druhy dopravy.

Cyklostezky jsou efektivně napojeny na okolní území, což přispívá k lepší dostupnosti rekreačních oblastí a zvyšuje bezpečnost cyklistů.

- Dále změnou ÚP byly vymezovány dopravní koridory (pro silnice a chodníky), které vytváří podmínky k dostupnosti rozvojových území a vytváří účinný dopravní systém.
- Změnou ÚP byla provedena úprava ploch drážních (DD) ve smyslu ploch přestavby na výrobu všeobecnou (VU), uvedené nikterak nenaruší koncepci a systém železniční dopravy.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- V rámci změny ÚP byl uveden požadavek na rozšíření plochy stávající čistírny odpadních vod (ČOV) Polička (Z.106). Důvodem je budoucí možný rozvoj ČOV pro kalové hospodářství, posílení biologické části. Tím se minimalizuje negativní dopad na životní prostředí a zlepšuje kvalita života obyvatel. V rámci ochrany vodních zdrojů je u navržené rozvojové plochy Z.187 stanovena podmínka, která ochrání místní vodní zdroje.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Komentář projektanta změny a vyhodnocení souladu:

- Změnou ÚP jsou v předmětné ploše DD – doprava drážní upravovány podmínky pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Je zde přidán regulativ, který umožňuje stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů. Současně je změnou ÚP umožněno za určitých podmínek umisťovat FVS v rámci Městské památkové zóny Polička.

Vyhodnocení souladu změny č. 5 ÚP Polička priority vyplývající z polohy ve specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

(75b) SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem

(...)

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

- V platném územním plánu je problematika vodního režimu v krajině i nakládání s vodami v rámci zastavěného území řešena adekvátně k podmínkám v území, nastavení koncepce se v tomto ohledu nejvíce žádným způsobem v rozporu s výše uvedenými požadavky PÚR.
- Změnou ÚP je podpořena koncepce nakládání s vodami na území obce. Nově vymezené zastavitelné plochy budou respektovat stávající koncepci.

Vyhodnocení souladu Územního plánu Políčka včetně změny č. 5 s prioritami vyplývajícími z polohy ve specifické oblasti SOB10.

(75c) SOB10 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

(...)

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

d) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády),

e) obce prostřednictvím nástrojů územního plánování prověří území z hlediska možnosti umístění fotovoltaiky v plochách a koridorech dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování,

f) zamezit či významně omezit využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku, s výjimkou agrovoltaiky

- Nadřazená dokumentace kraje (ZÚR Pk) nevymezuje v řešeném území ÚP Políčka žádné konkrétní záměry pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, a to ani ve formě ploch určených pro fotovoltaiku. Předmětná změna ÚP tuto problematiku zásadním způsobem neřeší, nicméně není s ní v rozporu a její realizaci nijak nebrání. Touto změnou ÚP je pouze regulováno umístění obnovitelných zdrojů energie (OZE), konkrétně fotovoltaických systémů, v rámci městské památkové zóny a dále je umožňováno v plochách DD – doprava drážní, v rámci přípustného využití, možnost umístění „staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů“ (více viz výrok).

Doporučuje se přednostně využívat střechy a fasády. V návaznosti na budoucí aktualizace ZÚR, které budou zpřesňovat vymezení ploch pro fotovoltaiku v rámci krajiny, a následně v dalších změnách ÚP, doporučujeme důkladně prověřit možnosti umístění fotovoltaiky na zemědělských plochách (ideálně mimo zábor zemědělského půdního fondu – ZPF), a to s ohledem na městskou památkovou zónu a ochranu kulturních hodnot v řešeném území. Využívání kvalitních orných půd jako ploch pro fotovoltaiku by mělo být omezeno, případně zcela vyloučeno – s výjimkou agrovoltaiky.

Zároveň platí, že vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracováním podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Vyhodnocení souladu Územního plánu Políčka včetně změny č. 5 s prioritami vyplývajícími z polohy ve specifické oblasti SOB11.

(75d) SOB11 Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

(...)

Úkoly pro územní plánování:

V rámci navazující územně plánovací činnosti Ministerstva pro místní rozvoj, kraje a v rámci koordinace územně plánovací činnosti obcí, za podmínky platnosti příslušné právní úpravy:

a) Ministerstvo pro místní rozvoj prostřednictvím nástrojů územního plánování pro urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s celostátním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

b) kraje, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s nadmístním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

c) obce, je-li to účelné, prostřednictvím nástrojů územního plánování s využitím podkladů Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí vymezí plochy nebo koridory s lokálním významem pro oblasti pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie,

d) přednostně využívat části krajiny s vysokou technogenní zátěží (zejména podél dopravní infrastruktury a při průmyslových zónách),

e) prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie navzájem a ve vztahu k jednotlivým sídlům tak, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

- Předmětná změna územního plánu Polička představuje dílčí aktualizaci územně plánovací dokumentace na základě požadavků dle Zprávy o uplatňování ÚP (více viz kap. e). Změna ÚP neřeší problematiku vymezování nových ploch pro rozvoj obnovitelných zdrojů energie, zejména z hlediska větrné energetiky, přičemž tento přístup je plně v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR Pk) totiž v řešeném území města Polička nevymezují žádné konkrétní plochy nebo koridory pro rozvoj větrné energetiky nebo jiných zařízení OZE s lokálním významem. Neexistuje tedy žádný nadřazený záměr, který by měl být touto změnou ÚP rozpracován nebo přejat.

Z urbanistického hlediska lze rovněž uvést, že v řešeném území města Polička se nachází velké množství sídel, městská památková zóna a další kulturní hodnoty, které je nutné chránit. Je tedy nezbytné prověřit dostatečné vzdálenosti ploch a koridorů určených pro využití větrné energie jak mezi sebou, tak ve vztahu k jednotlivým sídlům, aby nedocházelo k neúměrné zátěži dotčeného území.

ÚP Polička nevymezuje žádné konkrétní záměry pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů, a to ani ve formě ploch určených pro výrobu energie z větrné energie. Změnou ÚP je umožňováno v plochách DD – doprava drážní, v rámci přípustného využití, možnost umístění „staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů“ (více viz výrok).

Předmětná změna ÚP tuto problematiku dále zásadním způsobem neřeší, nicméně není s ní v rozporu a její realizaci nijak nebrání. To znamená, že jejich výstavba není výslovně zakázána, ale je nutné ji posuzovat individuálně podle obecně platných předpisů a dalších aspektů ÚP (např. krajinný ráz, dopad na památky apod.).

Zároveň platí, že vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracováním podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

S ohledem na výše uvedené je posouzeno, že Změna č. 5 Územního plánu Polička je v souladu s PÚR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, ~~a~~ 7 a 9.

a.a.b) NADŘAZENÁ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Územní rozvojový plán

Dosud nebyl zpracován.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR PK)

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje byly vydány dne 29.4.2010 a nabýly účinnosti dne 15.5.2010. Dne 6. 3. 2012 usnesením čj. 9 Ao 7/2011 – 489 rozhodl Nejvyšší správní soud v rozšířeném senátu, že zásady územního rozvoje nabývají v souladu s § 173 odst. 1 ve spojení s § 25 odst. 3 správního řádu z roku 2004 účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, kterou oznamuje opatření obecné povahy, na úřední desce správního orgánu, který toto opatření obecné povahy vydal. Aktualizace č. 1 ZÚR Pardubického kraje byla vydána dne 17.9.2014 a nabyla účinnosti dne 7.10.2014. Zastupitelstvo Pardubického kraje, jako příslušný orgán ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 písmene a) stavebního zákona,

za použití ustanovení § 42c stavebního zákona, vydalo dne 18. 6. 2019 usnesením č. Z/364/19 Aktualizaci č. 2 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje. Aktualizace č. 2 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje nabyla účinnosti dne 5. 7. 2019. Zastupitelstvo Pardubického kraje, jako příslušný orgán ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 písmene a) stavebního zákona, za použití ustanovení § 36 odst. 4 stavebního zákona, vydalo dne 25. 8. 2020 usnesením č. Z/511/20 Aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje. Aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje nabyla účinnosti dne 12. 9. 2020. [Zastupitelstvo Pardubického kraje, jako příslušný orgán ve smyslu ustanovení § 7 odst. 2 písmene a\) stavebního zákona, za použití ustanovení § 36 odst. 4 stavebního zákona, vydalo dne 25. 6. 2024 usnesením č. Z/400/24 Aktualizaci č. 4 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje. Aktualizace č. 4 Zásad územního rozvoje Pardubického kraje nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024.](#)

Úplné znění Zásad územního rozvoje Pardubického kraje po 1., 2. a 3. aktualizaci je závazné od 12.9. 2020.

Dokumentace změny Územního plánu Polička byla posouzena z hlediska souladu se ZÚR Pardubického kraje, rovněž tak všechny změny dokumentace ÚP. Poslední změna ÚP Polička (č. 4) nabyla účinnosti 14. 3. 2024, dokumentace ÚP v tomto znění je proto v souladu se všemi aktualizacemi ZÚR. [Po prvním veřejném projednání předmětné změny č. 5 ÚP nabyla účinnosti Aktualizace č. 4 ZÚR Pk. Dokumentace ÚP, včetně její změny č. 5, byla proto posouzena z hlediska této aktualizace.](#)

Změnou ÚP dochází k zapracování požadavků jak ze strany města, tak požadavky nashromážděné na základě výzvy občanům k podávání podnětů na změnu. Obsahem jsou také podněty ze strany pořizovatele, zjištěné uplatňováním územního plánu. Veškerý obsah změny č. 5 vychází ze zprávy o uplatňování územního plánu Polička za období 7/2019–7/2023 a z návrhu doplnění obsahu změny č. 5 ÚP Polička.

K jednotlivým skutečnostem řešeným v ZÚR se uvádí následující:

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

z nichž zásadní je:

(02a) pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území kraje založeného na objektivním a komplexním posuzování potřeb a podmínek a následné koordinaci záměrů dle prostorových, odvětvových a časových hledisek.

(06) vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje, přitom se soustředit zejména na podmínky stanovené v odst. a) – k)

(07) vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje, přitom se soustředit zejména na podmínky stanovené v odst. a) – i)

Všechny zmiňované priority územního plánování dle aktualizovaných ZÚR Pardubického kraje jsou v souladu s platným územním plánem města Polička. Změna č. 5 ÚP Polička nemění principy koncepce územního plánu.

Rozvojové oblasti a osy

V rámci ZÚR Pardubického kraje bylo upřesněno vymezení rozvojových oblastí a os. Území obce Polička není zahrnuto do žádné rozvojové oblasti ani osy mezinárodního a republikového významu.

~~Území obce je zařazeno do specifické oblasti krajského významu SOBk 2 Jižní Poličsko.~~ ZÚR Pardubického kraje zařazují území obce Polička do rozvojové osy krajského významu OSk 6 Svitavy – Polička, pro kterou jsou v čl. (47) stanoveny následující zásady pro usměrňování územního rozvoje:

- a) posilovat obslužné funkce Poličky
- b) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území
- c) dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability

v čl. (48) jsou stanoveny následující úkoly pro územní plánování v rozvojové ose OSk 6:

- a) posílit využívání regionálního železničního spojení Polička – Svitavy
- b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy veřejnou infrastrukturou, limity rozvoje území a ochranu krajiny
- c) respektovat požadavky na ochranu přírodních a kulturních hodnot stanovených v odst. (115) až (118)

Zásady a úkoly stanovené pro rozvojovou osu OSk 6 ~~a rozvojovou oblast SOBk 2 Jižní Poličsko~~ aktualizovanými ZÚR Pardubického kraje jsou v ÚP Polička respektovány a změna č. 5 ÚP Polička respektuje tyto zásady a úkoly.

Specifické oblasti mezinárodního a republikového významu

ZÚR zpřesňují na území Pardubického kraje vymezení specifické oblasti republikového významu SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem (dle PÚR ČR)

ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) vytvářet územní podmínky pro vznik nových, resp. obnovu zaniklých útvarů povrchových vod určených k soustředění vod;

- Tento požadavek již řeší stávající územní plán a změna č. 5 jej plně respektuje.

b) plošně rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky fragmentovat vymezením ploch změn v krajině s převládající přírodní funkcí pro zvýšení členitosti krajiny, biodiverzity, retence a protierozní ochrany (biopásy, průlehy, vsakovací travní pruhy, meze, stromořadí apod.); předmětné plochy změn v krajině koordinovat se skladebnými částmi územního systému ekologické stability;

- Územní plán tento požadavek již zohledňuje – větší bloky zemědělské půdy jsou fragmentovány prostřednictvím ploch přírodních, jako jsou MU.p, MU.z, LU v rámci ÚSES. Změna č. 5 uvedené respektuje a v omezeném rozsahu s tímto principem dále pracuje, zejména v severní části řešeného území. Zde, na základě doporučení dokumentu Adaptační strategie (...), dochází k úpravě trasování ÚSES směrem k jižní části komunikace, s cílem zajištění lepšího zastínění asfaltového povrchu.

c) vymezit plochy či koridory pro obnovu historicky zaniklých cest v krajině včetně doprovodné zeleně;

- Územní plán významně pracuje s prostupností krajiny – celé řešené území je navrženo jako prostupné, zejména prostřednictvím navržených a stávajících cyklostezek. Tyto komunikace zajišťují nejen dopravní propojení, ale v rámci konkrétních projektů jsou doplněny také doprovodnou zelení. ÚP zajišťuje podmínky pro naplňování příslušného požadavku.

d) vytvářet územní podmínky pro renaturaci vodních toků, revitalizaci vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu;

- Požadavek je zajištěn v rámci platného územního plánu a změna č. 5 jej dále respektuje a rozvíjí. Konkrétně jsou vymezeny čtyři nové plochy v krajině. Jedná se o rozšíření ploch pro opatření ke zlepšení vodního režimu v lokalitě Šibeniční vrch – Liboháj u Poličky (K.147a, K.147b, K.147c, K.147d). Jde o podporu mokřadního lesa, za účelem zadržení vody v krajině a vytvoření lepších

podmínek pro biodiverzitu v místech, kde bylo území uměle odvodněno povrchovými melioracemi – rýhami a narovnáním potoka.

e) při stanovení koncepce uspořádání krajiny využít jako neopominutelný podklad výsledky pozemkových úprav, pokud byly v územním obvodu obce, příp. jeho části, zpracovány;

- Bylo prověřeno a zohledněno v rámci předmětné změny ÚP.

f) při stanovení podmínek prostorového uspořádání území u ploch s rozdílným způsobem využití s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování vytvářet územní podmínky pro vsakování srážkových vod;

- Změna č. 5 zavádí koeficient zeleně (KZ), který stanovuje minimální plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy stavebního pozemku nebo z celkové plochy s rozdílným způsobem využití; tato část pozemku bude využita výhradně pro vegetační pokryv a přednostně zahrnuje vzrostlou zeleň (více viz výrok). Tento prvek podporuje vsakování dešťových vod a přímo naplňuje požadavek na hospodaření se srážkovými vodami – konkrétně např. v plochách rekreace.

g) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací, a s ohledem na místní podmínky pro budování nových, zejména povrchových zdrojů vody.

- Požadavek je již řešen platným územním plánem, změna č. 5 jej plně respektuje.

Dále Změnou ÚP byl na základě Zprávy zohledněn dokument Adaptační strategie na změnu klimatu pro město Polička z roku 2022 zpracované firmou EKOTOXA s.r.o. Jedná se o velmi komplexní a podrobný dokument, který má vazbu na strategický a územní plán města, jakožto nástroje pro plánování budoucího rozvoje města Poličky. Strategie navrhovala několik úprav územního plánu. Více viz kapitola níže e.5.

Plochy a koridory

Na území města Polička jsou vymezeny dle aktualizovaných ZÚR Pardubického kraje tři koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu. Koridor pro dopravní infrastrukturu nadmístního významu pro umístění stavby D33 – přeložka silnice I/34 a koridory pro elektroenergetiku pro umístění stavby E07 – nadzemní vedení 2 x 110 kV TR Svitavy – Polička, vč. TR 110/35 kV Polička a pro umístění stavby E10 – nadzemní vedení 2 x 110 kV TR Hlinsko – TR Polička. Aktualizace č. 4 ZÚR zrušuje uvedený koridor pro umístění stavby E10 (tento koridor byl změnou č. 5 ÚP vypuštěn z dokumentace ÚP – viz níže).

Uvedené koridory jsou v ÚP Polička zpřesněny a vymezeny (Pozn. nadzemní vedení el. energie 2 x 110 kV TR Hlinsko – Polička je již zrealizováno a je v provozu; část Svitavy – Polička je již také zrealizována). Změna č.5 ÚP vypouští vymezené koridory (dle ÚP – CNU.1, CNU.2) pro uvedené stavby z dokumentace územního plánu.

Změna ÚP Polička upravuje vymezení koridoru pro VPS přeložky silnice I/34 v minimálně širší budoucího ochranného pásma silnice I. třídy dle § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu silnice I. třídy) – viz. grafická část Změny ÚP. Ostatní koridory jsou změnou č. 5 ÚP Polička respektovány.

Nadregionální a regionální prvky ÚSES

Dle výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření ZÚR Pardubického kraje dále prochází řešeným územím nadregionální biokoridor K83 vymezený jako VPO U10 a regionální biokoridor 882 Lubná –

Vysoký les vymezený jako VPO U49, dále pak řešeným územím prochází regionální biokoridor 884A Vysoký les – V bucích, nachází se v něm regionální biocentrum 1742 Jelen a do severovýchodního cípu řešeného území zasahuje regionální biocentrum 9012 V bucích.

V územním plánu Polička jsou uvedené nadregionální a regionální prvky ÚSES zpřesněny a respektovány; využití území navržené v ÚP Polička je ve vztahu k nadregionálnímu a regionálním prvkům ÚSES v souladu se zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, které jsou stanoveny v čl. (112). Změna č. 5 územního plánu Polička nemění vymezení těchto prvků ÚSES.

Zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami

ZÚR Pk stanovuje v čl. (108) pod písmenem b), zásadu, že v záplavových územích lze vymezovat zastavitelné plochy a umísťovat veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Tento požadavek je v územním plánu respektován a změna č. 5 zásadu nikterak nenarušuje.

ZÚR Pk taktéž požaduje zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam. V řešeném území se jedná především o přírodní hodnoty území kraje, kterými jsou:

e) vodohospodářsky významné území – CHOPAV Východočeská křída

g) významné krajinné prvky – lesy, vodní toky a plochy

h) skladebné části ÚSES

Zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území stanovené v čl. (116) jsou v ÚP Polička respektovány a změna č. 5 ÚP je nikterak nenarušuje.

Limity využití území

Veškeré stávající dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu jsou respektovány. Stejně tak jsou v rámci změny č. 5 ÚP Polička respektovány i další limity využití území.

Krajinné typy

V řešeném území ÚP Polička se nacházejí tyto krajinné typy (dle odstavce č. 121):

Krajina lesní

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) lesní hospodaření směřovat k diferencované a přirozené skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením, zejména velkoplošnou holosečí a výsadbou jehličnatých monokultur;

b) zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytné míře při zohlednění hodnot území s tím, že zastavitelné plochy budou vymezovány na úkor ploch lesa pouze ve výjimečných a zvláště odůvodněných případech;

c) zbor PUPFL připouštět pouze ve výjimečných, nezbytných a zvláště odůvodněných případech;

d) eliminovat riziko narušení kompaktního lesního horizontu umístěním nevhodných staveb zejména vertikálních a liniových.

- Uvedené požadavky jsou Územním plánem respektovány. Změna č. 5 nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) a tyto plochy jsou plně zachovány. Změna ÚP vymezuje pouze čtyři plochy na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Konkrétně se jedná o plochy změn v krajině K.147a, K.147b, K.147c, K.147d. V plochách změn v krajině dochází ke změně využití z LU - lesní

všeobecné na NU – přírodní všeobecné. Jedná se o plochy sloužící k zajištění podmínek pro převažující ekologickou funkci území. Změnou ÚP zvolila uvedenou funkci, protože plně odpovídá charakteru záměru dle studie „Návrh opatření ke zlepšení vodního režimu v lokalitě Šibeniční vrch – Liboháj u Poličky“. Územní plán ani jeho změna ÚP nestanovují žádné podmínky, které by mohly vést k výraznému narušení kompaktního lesního horizontu, zejména v souvislosti s umisťováním nevhodných vertikálních nebo liniových staveb. Více viz příslušné kapitoly dokumentace.

Krajina lesozemědělská

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) lesní hospodaření směřovat k diferencovanější a přirozenější skladbě lesů a eliminovat tak rizika poškození krajiny nesprávným lesním hospodařením;
- b) zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat pouze v nezbytné míře při zohlednění hodnot území s tím, že zastavitelné plochy budou vymezovány na úkor ploch lesa pouze ve výjimečných a zvlášť odůvodněných případech;
- c) zábor PUPFL připouštět pouze ve výjimečných, nezbytných a zvlášť odůvodněných případech;
- d) chránit a rozvíjet harmonický vztah sídel a zemědělské krajiny, zejména udržovat vyvážený podíl zahrad a trvalých travních porostů a zastavěných a intenzivně využívaných ploch;
- e) rekreační ubytovací zařízení s vyšší kapacitou lůžek připouštět pouze na základě vyhodnocení únosnosti krajiny.

- Viz předchozí typ krajiny a dále Změna ÚP uvedené požadavky respektuje, zejména stanovuje podíl zeleně v plochách rekreace, které často tvoří přechod mezi intravilánem sídla a volnou krajinou. Tím je zajištěno dostatečné množství zeleně v těchto plochách. Na rozvojové ploše v rámci transformace bývalého zemědělského areálu (brownfied) byla vymezena územní studie US.4, která má za cíl zajistit podmínky pro dostatečný podíl zeleně, jak veřejné, tak soukromé.

Zároveň byly vymezeny čtyři nové plochy v krajině – K.147a, K.147b, K.147c, K.147d. Jedná se o rozšíření ploch určených k opatřením na zlepšení vodního režimu v lokalitě Šibeniční vrch – Liboháj u Poličky. Cílem je podpora mokřadního lesa, zadržování vody v krajině a zlepšení podmínek pro biodiverzitu v území, které bylo dříve uměle odvodněno povrchovými melioracemi – rýhami a narovnáním potoka (detailně odůvodněno v kap. e.7).

Krajina zemědělská

ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) dbát na ochranu a hospodárné využívání zemědělského půdního fondu;
- b) zastavitelné plochy mimo zastavěná území obcí navrhovat v nezbytně nutné míře při zohlednění krajinných hodnot území;
- c) zvyšovat pestrost krajiny zejména obnovou a doplňováním doprovodné zeleně podél komunikací a rozptýlené zeleně (solitéry, remízky apod.);
- d) zvyšovat prostupnost krajiny obnovou cestní sítě.

- Změnou ÚP jsou uvedené požadavky respektovány. Nové zastavitelné plochy jsou vymezovány v rámci sídla, převážně v zastavěném území – např. jako plochy přestavby. Změnou ÚP je vymezena rozsáhlejší plocha na ZPF, zejména v souvislosti s plochou Z.89B, jejíž rozsah je upravován a uváděn do souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR.

Dále rozsáhlejší plocha určená pro transformaci bývalého areálu zemědělského družstva (brownfield) je z velké části navržena na plochách ostatních (mimo organizaci ZPF) nebo na půdách s nižší třídou ochrany. Ad požadavky c) a d) - tyto požadavky Územní plán již naplňuje a změna ÚP je plně respektuje a dále rozvíjí. Naopak, některé zastavitelné plochy jsou změnou ÚP rušeny – konkrétně například plocha Z.20 a části ploch Z.78 a Z.77. Podrobné informace k tomuto opatření jsou uvedeny v příslušných kapitolách odůvodnění.

Krajina sídelní

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) zabezpečit v území a v návazných územích dostatečné plochy pro krátkodobou rekreaci obyvatel měst;

b) chránit a rozšiřovat plochy veřejné a doprovodné zeleně.

- Územní plán již ve vazbě na zastavěné území sídel zajišťuje dostatečné plochy pro krátkodobou rekreaci obyvatel. Uvedené plochy jsou kvalitně propojeny prostřednictvím systému cyklostezek – jak stávajících, tak nově vymezených. Dále ÚP vymezuje plochy v návaznosti na sídlo Polička určené pro zahrádkářské osady, které rovněž naplňují požadavky na zajištění rekreační funkce. Změna ÚP tyto zásady respektuje a dále rozvíjí. V rámci navržených ploch Z.191 a P.28 je rovněž stanovena podmínka pořízení územní studie, jejímž úkolem je vytvořit podmínky pro funkční a kvalitní využití území zejména s ohledem na plochy veřejné zeleně.

Území s předpokládanou vyšší mírou urbanizace

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) řešit proporcionálně požadavky na rozvoj sídel zahrnutých do rozvojových oblastí a os a požadavky na ochranu krajiny stanovené pro jednotlivé krajinné typy vymezené v území rozvojových oblastí a os;

b) ve vazbě na centra osídlení popř. další sídla zahrnutá do rozvojových oblastí a os soustřeďovat aktivity republikového a krajského významu a tím přispívat k zachování charakteru a k ochraně krajinných hodnot v ostatních oblastech;

c) v návaznosti na rozvoj sídel rozvíjet plochy a linie krajinné zeleně zajišťující podmínky pro rekreaci a prostupnost krajiny a zvyšující pestrost krajiny, při tom dbát na architektonickou úroveň řešení.

- Územní plán i jeho změna respektují požadavky stanovené rozvojovou osou a rozvojovou oblastí, stejně tak jako požadavky vyplývající z jednotlivých krajinných typů. V návaznosti na rozvoj sídel jsou rozvíjeny plochy a linie krajinné zeleně, které zajišťují podmínky pro rekreaci, prostupnost krajiny a zároveň přispívají ke zvýšení její pestrosti. Změna ÚP zároveň vymezuje území s prvky regulačního plánu, v nichž je kladen důraz na ochranu hodnot území a architektonickou kvalitu řešení.

Město Polička (včetně integrovaných obcí Modřec, Lezník, Střítež) náleží do krajiny **03 Litomyšlsko – Poličsko a do krajiny 12 Hornosvratecká vrchovina**. Článek (137o) stanovuje společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajin. Zmiňované cílové kvality krajin nejsou změnou č. 5 ÚP nikterak ovlivněny.

Žádné jiné skutečnosti řešené v ZÚR Pardubického kraje s řešeným územím obce Polička nesouvisí. S ohledem na výše uvedené je posouzeno, že Změna č. 5 ÚP Polička je v souladu se ZÚR Pardubického kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, ~~a 3~~ a 4.

a.b) SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Udržitelný rozvoj území spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Platný územní plán ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

Změna č. 5 územního plánu rovněž splňuje výše uvedené požadavky. Touto změnou jsou do územního plánu přidávány rozvojové plochy a jejich specifické podmínky, stejně jako podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití (RZV), dále jsou vymezovány veřejně prospěšné stavby (VPS), územní studie a území s prvky regulačního plánu. Veškeré uvedené udržuje koncepční rámec stanovený stávajícím územním plánem. Všechny jednotlivé plochy, které jsou měněny, rušeny nebo nově vymezovány, jsou podrobně popsány a zdůvodněny v kapitole e.3.1. Odůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití je podrobně rozpracováno v kapitole e.6. Odůvodnění částí územního plánu s prvky regulačního plánu je uvedeno v kapitole d).

a.c) SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Změna č. 5 ÚP Polička byla zpracována v souladu s požadavky na zpracování územně plánovací dokumentace – územního plánu, resp. jeho změny, dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění platném k 31.12.2023, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platném k 31.12.2023, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění platném k 31.12.2023, v návaznosti na zvláštní ustanovení ~~§ 334a odst. 1 a 2 § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.~~

Podle zvláštního ustanovení ~~§ 323 odst. 9 zákona § 334a odst. 1 a 2 zákona~~ č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, ~~platí, že se přechodným obdobím rozumí období od 1.1.2024 do 30.6.2024. Ve věcech týkajících se územního plánování se v přechodném období postupuje podle dosavadních právních předpisů. bylo-li přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 283/2021 Sb. zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.~~ Dosavadními právními předpisy se rozumí zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a jeho prováděcí předpisy, ve znění účinném k 31.12.2023. Pro účely přechodných ustanovení k územnímu plánování (§§ 316 až 328 nového stavebního zákona) se za den nabytí účinnosti nového stavebního zákona považuje 1.7.2024.

Změna územního plánu je pořizována tzv. zkráceným postupem, definovaným v ust. § 55a a 55b stavebního zákona, tedy na základě obsahu změny ÚP, který schválilo zastupitelstvo města Polička, viz

kap. b) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM.

Specificky touto změnou ÚP je dokumentace územního plánu měněna na základě požadavků Zprávy o uplatňování Územního plánu Polička za období 7/2019 – 7/2023 (dále jen „Zpráva“). Jednotlivé požadavky viz Zpráva, nebo níže v tomto odůvodnění - kap. b). V rámci uvedené kapitoly je zhodnoceno, jak byly jednotlivé požadavky zapracovány do ÚP.

a.d) SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

1. Stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci veřejného projednání:

1.1. Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích, územní pracoviště Svitavy, stanovisko zn. KHSPA 16701/2024/HOK-Sy ze dne 8. 7. 2024 (vedeno pod č. j. MP/23740/2024 ze dne 9. 7. 2024) ve znění:

„Krajská hygienická stanice Pardubického kraje se sídlem v Pardubicích (dále jen „KHS“) jako místně a věcně příslušný úřad podle § 82 odst. 1 a 2 písm. i) ve spojení s § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně veřejného zdraví“) a § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), posoudila návrh změny č. 5 územního plánu Polička pro veřejné jednání.

Po zhodnocení souladu předloženého návrhu územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává KHS v souladu s § 54 odst. 1 stavebního zákona toto stanovisko:

*S návrhem změny č. 5 územního plánu Polička **souhlasí**.*

Odůvodnění:

Návrh změny č. 5 Územního plánu Polička (ÚP) byl pořízen na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce. Zastavěné území je aktualizováno k 31.01.2024. Správní území města Polička je tvořeno katastrálními územími Polička, Lezník, Střítež u Poličky a Modřec. Rozloha řešeného území je 33,12 km² s počtem obyvatel 8 910 ke dni 1. 1. 2023.

Řešené plochy v návrhu změny č. 5 ÚP Polička

Zastavitelné lokality:

- vymezeny nové zastavitelné plochy – Z.186 (plochy bydlení všeobecného), Z.101b (plocha navržena pro cyklostezku), plocha Z.185 (plocha BU – navržena pro výstavbu rodinných domů), plocha Z.187 (funkční využití DS.1 – plocha navržena pro výstavbu skupiny garáží), plocha Z.188, Z.189 a Z.191 (funkční využití SU – plocha pro výstavbu rodinných domů), plochy Z.190a a Z.190b (funkční využití TU – plocha pro technickou infrastrukturu všeobecnou)*
- zrušena zastavitelná plocha Z.15 s funkčním využitím OK – občanské vybavení komerční, plocha Z.18 s funkčním využitím SU - plochy smíšené obytní všeobecné, plocha Z.20 s funkčním využitím SU - plochy smíšené obytní všeobecné, plochy Z.59 a Z.60 s funkčním využitím PU – veřejné prostranství, cyklostezka, plocha Z.72 s funkčním využitím ZO – izolační zeleň, plochy Z.99 a Z.100 s funkčním využitím DS.2 – plochy navržené pro cyklostezku,*
- u plochy Z.2 a Z.173 s funkčním využitím BU – Bydlení všeobecné byly upřesněny specifické podmínky pro povolení umístění staveb pro bydlení, a to: v dalším stupni*

projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb

Přestavbové plochy:

- nově vymezeny plochy přestavby P.16 – P.28
- zrušena plocha P.12 - plochy smíšené obytné všeobecné

Dále byly upřesněny či změněny podmínky pro funkční využití ploch.

Upozornění

Přednostně je třeba umísťovat plochy pro obytnou zástavbu tak, aby stávající i budoucí zdroje hluku nebyly důvodem překračování hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech staveb i vnitřních prostorech těchto staveb.

Návrh ÚP byl posouzen z hlediska možných zdravotních rizik pro obyvatelstvo dle zákona o ochraně veřejného zdraví a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.“

Vyhodnocení stanoviska: Vzato na vědomí. Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky k úpravě návrhu změny ÚP.

1.2. Krajský úřad Pardubického kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství, oddělení silničního hospodářství, stanovisko č. j. KUPA-14692/2024-2 ze dne 10. 7. 2024 (vedeno pod č. j. MP/23990/2024 ze dne 11. 7. 2024) ve znění:

„Krajský úřad Pardubického kraje, odbor dopravy a silničního hospodářství dle § 40, odst. 3 písmena f, zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu změny č. 5 územního plánu Polička, vydává stanovisko dle § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“), aplikovatelného na základě ust. § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Řešeným územím města Polička prochází silnice č. I/34, II/353, II/360, II/362 a II/363 a dále III/3621, III/3628 a III/3629 dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Z hlediska řešení silnic II. a III. třídy vydáváme kladné stanovisko.

U ploch změn určených k bydlení přiléhajících k silnicím II. a III. třídy je třeba podmínit jejich využití hlukovou studií. U všech ploch změn minimalizovat nové dopravní napojení na silnice II a III třídy. Plochy změn přednostně dopravně napojovat na místní komunikace. U nového dopravního napojení těchto ploch zajistit řádné rozhledové poměry.

Odůvodnění:

Krajský úřad Pardubického kraje, ODSH obdržel dne 28. června 2024 oznámení o zahájení řízení o OOP Změna č. 5 územního plánu Polička. Řešeným územím prochází silnice II a III. třídy. Jsou zde pouze stávající plochy DS určené k silniční dopravě. Územní rezerva je zde pro obchvat města silnice I. třídy.

Dotčený orgán při vydání stanoviska vycházel ze zákona o pozemních komunikacích, stavebního zákona 283/2021 a 183/2006 Sb., z Návrhu změny č. 5 územního plánu Polička, z Mapového portálu ŘSD ČR (www.suspk.cz/silnicni-sit) a Zásad pro územní rozvoj Pardubického kraje.

Dotčený orgán neshledal rozpor mezi změnou územního plánu a jím chráněnými zájmy.“

Vyhodnocení stanoviska:

- ohledně hlukové studie – touto procesní podmínkou nelze podmiňovat vymezení zastavitelných ploch; u všech typů ploch bydlení (SC, BU, SU) je však návrhem změny č. 5 ÚP Polička doplňováno na základě požadavku jiného dotčeného orgánu podmíněně přípustné využití, kdy je povolení umístění staveb pro bydlení v blízkosti silnic I. a II. třídy, ploch výroby a skladování, ploch smíšených výrobních a ploch technické infrastruktury podmíněno předložením hlukového posouzení – doplnit, že toto platí i pro silnice III. třídy
- ohledně dalších požadavků - požadavky jsou nad podrobnost ÚP; směřují až do navazujících řízení.

Poznámka zpracovatele: Po veřejném projednání bylo požadované doplněno do podmínek příslušných ploch pro bydlení (viz výrok, případně srovnávací text).

1.3. Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy III, stanovisko č. j. MZP/2024/230/1276-Hd ze dne 17. 7. 2024 (vedeno pod č. j. MP/24727/2024 ze dne 17. 7. 2024) ve znění:

„K návrhu změny č. 5 územního plánu Polička Ministerstvo životního prostředí podle ustanovení § 15 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, uvádí, že ve svodném území města Polička nejsou evidována výhradní ložiska nerostných surovin a nebylo zde stanoveno chráněné ložiskové území.“

Vyhodnocení stanoviska: Vzato na vědomí. Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky k úpravě návrhu změny ÚP.

1.4. Ministerstvo průmyslu a obchodu, stanovisko zn. MPO 59889/2024 ze dne 27. 6. 2024 (vedeno pod č. j. MP/24895/2024 ze dne 18. 7. 2024) ve znění:

„ZÁVAZNÁ ČÁST

Ministerstvo průmyslu a obchodu z hlediska působnosti ve věci ochrany a využívání nerostného bohatství na základě § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s § 52 odst. 3 a § 55b odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, vydává k návrhu Změny č. 5 územního plánu Polička následující stanovisko: S návrhem změny č. 5 ÚP Polička souhlasíme za podmínky doplnění kolonky ložiska nevyhrazeného nerostu do legendy Koordinačního výkresu.

ODŮVODNĚNÍ

Na správním území města Poličky se nevyskytují žádné dobývací prostory, výhradní ložiska nerostů, schválené prognózní zdroje vyhrazených nerostů ani chráněná ložisková území. Pouze západně od sídla Modřec bylo vymezeno ložisko nevyhrazeného nerostu – cementářských korekčních sialitických surovin č. 3260800 Modřec, které je ovšem dle § 7 horního zákona součástí pozemku, a do jihovýchodní části správního území města zasahují plochy ostatních prognózních zdrojů sklářských a slévarenských písků č. 9061200 Jedlová a jílu č. 9060500 Stašov, které však nejsou limity využití území. Nicméně výše uvedené ložisko ani prognózní zdroje stejně nejsou návrhem Změny č. 5 ÚP nijak dotčeny. Upozorňujeme pouze na to, že ačkoli ložisko Modřec je v Koordinačním výkresu zakresleno, v legendě příslušná kolonka chybí – požadujeme doplnit.“

Vyhodnocení stanoviska: Doplnit legendu koordinačního výkresu. Jinak ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky k úpravě návrhu změny ÚP.

Pozn.: V koordinačním výkresu je dle aktuálních ÚAP kromě ložiska nevyhrazeného nerostu Modřec zakresleno také ložisko nevyhrazeného nerostu s názvem U 3055800 Polička.

Poznámka zpracovatele: V legendě Koordinačního výkresu předmětné změny ÚP jsou zobrazovány pouze jevy, které byly změnou ÚP aktualizovány a jejichž aktualizace byla výhradně požadována dle Zprávy o uplatňování ÚP. Tudíž jsou zde pro přehlednost nestandardně nově zobrazeny i jevy dle ÚAP. Uvedené jevy (dle ÚAP) se však vždy zobrazují výhradně v Koordinačním výkresu úplného znění ÚP na základě aktuálních dat ÚAP. V předmětném výkresu změny ÚP je tento jev zobrazen pouze jako podklad dle Koordinačního výkresu ÚP po změně č. 4 (legenda je součástí původního výkresu). Veškeré požadované jevy budou zobrazeny tedy v úplném znění ÚP Polička po změně č. 5 na základě aktuálních dat ÚAP. Výkresy pro opakované veřejné projednání předmětné změny ÚP obsahují výhradně ty jevy, které jsou v dokumentaci po VP nově vymezovány, upravovány či rušeny; legenda bude zahrnovat pouze tyto upravované prvky.

1.5. Obvodní báňský úřad pro území krajů Královéhradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina, stanovisko zn.SBS 30815/2024/OBÚ-09/1 ze dne 26. 7. 2024 (vedeno pod č. j. MP/25596/2024 ze dne 26. 7. 2024) ve znění:

„Obvodní báňský úřad pro území krajů Královéhradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina obdržel prostřednictvím datové schránky dne 27. 6. 2024 Vaše oznámení č. j. MP/21723/2024/OÚPRaŽP/VeM veřejného projednání

„Návrhu Změny č. 5 Územního plánu Polička“.

Zdejší úřad sděluje, že v evidenci dobývacích prostorů a jejich změn, vedené na základě ustanovení § 29 odst. 5 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů, neeviduje v řešeném území žádný dobývací prostor.

Zdejší úřad trvá na respektování podmínek a omezení pro výstavbu a způsob jejího provádění, které na základě vyhlášek ČBÚ č. 99/1995 Sb., ve znění pozdějších předpisů a č. 102/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vyplývají ze skutečnosti, že do části katastrálního území obce Polička řešeného v předmětné dokumentaci zasahují bezpečnostní pásma organizací nakládajících s výbušninami v areálu Poličské strojírny a.s.

Zdejší úřad mimo to připomíná, že nestanovuje bezpečnostní vzdálenosti (resp. rozmístění bezpečnostních pásem) od objektů nebo skladů, v nichž se nakládá s výbušninami, podle požadavků výše uvedených vyhlášek, ani není poskytovatelem těchto údajů.

Obvodní báňský úřad pro území krajů Královéhradeckého, Pardubického, Libereckého a Vysočina proto dále požaduje, aby v jednotlivých bezpečnostních pásmech nebyly povolovány stavby a zařízení, jejichž charakter, stavební provedení apod., nebude odpovídat povolenému stupni jejich poškození.“

Vyhodnocení stanoviska: Vzato na vědomí. Bezpečnostní pásma Poličských strojíren jsou zakreslena dle ÚAP a jsou územním plánem respektována. Požadavek, aby v jednotlivých bezpečnostních pásmech nebyly povolovány stavby a zařízení, jejichž charakter, stavební provedení apod., nebude odpovídat povolenému stupni jejich poškození je již v textové části platného ÚP Polička uveden, a to v kap. 2. 2. 2 Ochrana zdravých životních podmínek a životního prostředí.

1.6. Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, stanovisko č. j. KUPA-14248/2024-2 ze dne 31. 7. 2024 (vedeno pod č. j. MP/26049/2024 ze dne 31. 7. 2024) ve znění: „Stanovisko dotčených orgánů ve smyslu ust. § 52 a 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Pardubického kraje k akci: „Veřejné projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Polička“ pořizované zkráceným postupem.

Orgán ochrany ovzduší

Vzhledem k příliš obecné úrovni podrobností předložené koncepce a s ohledem na skutečnost, že nejsou do území umísťovány konkrétní zdroje znečišťování ovzduší, neuplatňuje orgán ochrany ovzduší krajského úřadu Pardubického kraje dle § 11 odst. 2 písm. a) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a souvisejících předpisů, v platném znění, k výše uvedené akci žádné další požadavky nad rámec požadavků vyplývajících ze Zásad územního rozvoje Pardubického kraje a územně analytických podkladů.

Orgán ochrany přírody

Krajský úřad Pardubického kraje, orgán ochrany přírody a krajiny (dále též „OOP“), v souladu s ustanovením § 77a odst. 4 písm. z) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále též „zákon“), uplatňuje k předloženému návrhu změny č. 5 územního plánu Polička (dále též „návrh“) (ve fázi pro veřejné projednání) následující stanovisko:

Předmětem koncepce je návrh změny územního plánu Polička s navrženými změnami využití ploch. Předloženou koncepcí změny územního plánu je dle názoru OOP možné považovat za záměr lokální, omezený vždy na zájmové plochy.

Z hlediska zájmů OOP svěřených zákonem, tj. územní systém ekologické stability (všech úrovní), významné krajinné prvky, přírodní parky, přírodní rezervace a přírodní památky, evropsky významné lokality, ptačí oblasti, památné stromy a zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, nejsou k předloženému návrhu žádné připomínky.

Odůvodnění stanoviska orgánu ochrany přírody:

Předloženým návrhem je řešen správní území města Polička.

Podklady pro vydání stanoviska byly:

- Předložený návrh včetně textových a mapových příloh.
- Ústřední seznam ochrany přírody (zejména podrobné informace o evropsky významných lokalitách, ptačích oblastech, zvláště chráněných územích apod.).
- Nálezová databáze ochrany přírody (garant Agentura ochrany přírody a krajiny ČR).
- Územně analytické podklady a Zásady územního rozvoje Pardubického kraje.

Do změnou č. 5 řešeného území nezasahují prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) regionální ani nadregionální úrovně, ale byly upraveny a v návaznosti na struktury ÚSES sousedních obcí (Sebranice).

V řešeném území se nenachází žádné zvláště chráněné území (přírodní památka, přírodní rezervace) ani žádná lokalita soustavy Natura 2000 (evropsky významná lokalita, ptačí oblast). OOP nemá ze zájmového území informace o výskytu zvláště chráněných druhů a ani v Nálezové databázi ochrany přírody nejsou evidovány z tohoto území záznamy o zvláště chráněných druzích, u kterých by mohlo dojít realizací záměrů, jež předložený návrh v území připouští ke škodlivému zásahu do jejich přirozeného vývoje nebo k poškození či ke zničení jejich stanovišť.

OOP posoudil předložený návrh, jeho cíle, vymezení ploch s rozdílným využitím a dospěl k závěru, že tento koncepční materiál nebude mít negativní vliv na výše uvedené zájmy ochrany přírody, a proto neuplatnil k předloženému návrhu žádné připomínky.

Toto stanovisko se vztahuje pouze k území, kde je OOP místně příslušným orgánem ochrany přírody, tj. území Pardubického kraje, vyjma území chráněných krajinných oblastí, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a ochranných pásem těchto zvláště chráněných území, a dále vyjma pozemků určených pro obranu státu.

Toto stanovisko je uplatněno výhradně k předloženému obsahu územně plánovací dokumentace. Jakákoliv zásadní doplnění či změny je nutné vnímat jako důvody, pro které je nutné opětovně předložit dokumentaci OOP k vydání nového stanoviska.

OOP upozorňuje na to, že toto stanovisko není uplatněno k případným konkrétním záměrům, které by mohly být v budoucnu realizovány na základě předkládaného návrhu (změny) územního plánu.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu

Krajský úřad Pardubického kraje, jako věcně a místně příslušný orgán státní správy ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen OZPF) dle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o OZPF, ve znění pozdějších změn (dále jen „zákon“), posoudil předloženou žádost a dle ustanovení § 5 odst. 2 zákona vydává

SOUHLAS

k uvedené věci "Změna č. 5 územního plánu Polička", s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na OZPF ve smyslu vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění OZPF, v platném znění.

Předložené vyhodnocení důsledků na OZPF vyžaduje 24,474 ha, z toho:

- ✓ Lokalita: P.28, Z.186, Z.191, Z.25, Z.188, Z.189, P.22, P.23 a P.24 - rozloha 4,721 ha. Využití je možné pro bydlení.
- ✓ Lokalita: P.21 a Z.172 - rozloha 4,661 ha. Využití je možné pro rekreaci.
- ✓ Lokalita: P.27, Z.106, Z.190a a Z.190b - rozloha 0,410 ha. Využití je možné pro technickou infrastrukturu.
- ✓ Lokalita: Z.109 - rozloha 2,168 ha. Využití je možné pro vodohospodářské záměry.
- ✓ Lokalita: Z.187 a Z.89B - rozloha 8,683 ha. Využití je možné pro dopravu.
- ✓ Lokalita: K.113 a K.114 - rozloha 3,831 ha. Využití je možné pro smíšené nezastavěné území.

ODŮVODNĚNÍ

Pořizovatel územně plánovací dokumentace je dle § 5 odst. 1 zákona povinen řídit se zásadami plošné ochrany zemědělského půdního fondu, které jsou uvedeny v § 4 zákona. Dále je v platnosti Společný metodický výklad uveřejněný ve Věstníku MŽP (32. ročník, září 2022, částka 6, č. j.: MZP/2022/050/467).

Lokalita Z.89B leží z většiny na půdě v III. a IV. třídě ochrany, pouze 0,076 ha zasahuje na II. třídu ochrany. V tomto případě byla shledána převaha veřejného zájmu, neboť se jedná o rozšíření stávajícího koridoru pro přeložku silnice I/34 na základě požadavku Ministerstva dopravy ČR.

Všechny ostatní uvedené lokality se celé nachází na půdách III., IV. a V. třídy ochrany a jejich zábor nebude v rozporu se zájmy ochrany zemědělského půdního fondu. Navazují na zastavěné území, změnou jejich využití také nedojde k narušení sítě zemědělských komunikací či ztížení obhospodařování zemědělského půdního fondu.

Na základě posouzení předložených podkladů došel orgán OZPF k závěru, že zařazením výše odsouhlasených navrhovaných lokalit do územního plánu obce nedochází ke střetům se zájmy OZPF stanovenými zákonem.

Na souhlas udělovaný podle ustanovení § 5 odst. 2 zákona se nevztahují ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, a neřeší se jím žádné majetkoprávní ani užívatelské vztahy k pozemkům.

Orgán státní správy lesů

Podle ustanovení § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nemáme jako orgán státní správy lesů Krajského úřadu Pardubického kraje k veřejnému projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Polička pořizované zkráceným postupem zásadní připomínky.

Vyplývá z něj, že v řešeném území je plánován koridor CNU.16, který prochází přes pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

V této souvislosti upozorňujeme na skutečnost, že v rámci základních principů stanovených lesním zákonem je každému stanovena povinnost počínat si tak, aby nedocházelo k poškozování nebo ohrožování lesů. Z tohoto důvodu požadujeme v dalších stupních realizace záměru, pokud bude docházet k přímému dotčení (záboru) PUPFL a záměru kácení dřevin, zpracovat přehledný návrh případných záborů PUPFL a zároveň tyto návrhy záborů PUPFL minimalizovat, požadavky na zábor PUPFL patřičně odůvodnit a především dbát na zachování lesního prostředí.

Doporučujeme navržení a zdůvodnění takových řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější. Provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení a navrhnout alternativní řešení. Posouzení podle § 14 odst. 1 lesního zákona přísluší orgánu státní správy lesů, kterým je odbor životního prostředí Městského úřadu Polička.

Vodoprávní úřad

Z hlediska zájmů chráněných podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nejsou k veřejnému projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Polička námitky ani připomínky.“

Vyhodnocení stanoviska

- orgánu OZPF: vzato na vědomí. Orgán OZPF vydal souhlas s vyhodnocením důsledků navrhovaného řešení na OZPF.
- orgánu SSL: vzato na vědomí. Upozornění orgánu SSL směřuje do navazujících řízení. Koridor CNU.16 je koridorem pro vymezení cyklostezky. Tento koridor zde byl vymezen kvůli složitosti terénu a značnému převýšení, což znemožňuje přesné vymezení polohy cyklostezky v podrobnosti územního plánu. Přesná poloha cyklostezky bude prověřena a upřesněna v následujících stupních dokumentace.
- ostatních orgánů: Vzato na vědomí. Ze stanovisek nevyplývají žádné požadavky k úpravě návrhu změny ÚP.

1.7. Sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, stanovisko č. j. MO 672702/2024-1322 ze dne 23. 8. 2024 (vedeno pod č. j. MP/28490/2024 ze dne 23. 8. 2024) ve znění:

„Ministerstvo obrany, sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, podle § 4 odst. 2 písm. a) a § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve znění účinném do 31. 12. 2023, ve smyslu ustanovení § 317 odst. 2 a § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový stavební zákon“), jako věcně a místně příslušný ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 - Zabezpečení výkonu působnosti MO ve věcech územního plánování a stavebního řádu, v platném znění, vydává

souhlasné stanovisko

k předložené územně plánovací dokumentaci.

Odůvodnění:

Ministerstvo obrany provedlo po obdržení oznámení pořizovatele územně plánovací dokumentace (dále jen „ÚPD“) vyhodnocení výše uvedeného návrhu z pozice dotčeného orgánu. Dotčený orgán neshledal rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy MO na zajišťování obrany a bezpečnosti státu a nemá k řešení ÚPD připomínky. V posuzované ÚPD jsou respektovány a zapracovány zájmy Ministerstva obrany v souladu s uplatněnými požadavky MO.“

Vyhodnocení stanoviska: Vzato na vědomí. Ze stanoviska nevyplývají žádné požadavky k úpravě návrhu změny ÚP.

- 1.8. Krajský úřad Pardubického kraje, odbor kultury, sportu a cestovního ruchu, stanovisko č. j. KUPA-14839/2024-4 ze dne 4. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/29883/2024 ze dne 6. 9. 2024) ve znění: „Krajský úřad Pardubického kraje, odbor kultury, sportu a cestovního ruchu, ve shora uvedené věci jako příslušný dotčený správní orgán státní památkové péče pro území obce Polička v souladu s § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, sděluje následující stanovisko ke změně č. 5 územního plánu Polička (dále ÚP).

Ad. Textová část

Ad. 6.20.1. Část územního plánu s prvky regulačního plánu U.1 – Městská památková zóna (MPZ)

Ad. Střešní krytiny:

Požadujeme z první odrážky textu odstranit následující: „plastový šindel a plastová břidlice“.

Odůvodnění: Z pohledu památkové péče se nejedná o tradiční materiály. Jde o novodobé průmyslově vyráběné materiály, které svým vzhledem a strukturou pouze imitují (vizuálně napodobují) tradiční materiály. Pro památkovou péči není podstatná pouze vizuální stránka, ale také její autenticita. A to jak materiálová, tak i autenticita stáří. Tu lze docílit především užíváním tradičních postupů a materiálů. Jmenované krytiny jsou tak naprosto nevhodné na památkově chráněné objekty či architektonicky hodnotné stavby a v rámci památkově chráněných území se povolují zcela výjimečně.

Ad. Architektonické řešení:

Požadujeme doplnit první odrážku v následujícím znění: „... přiměřenými prostředky kvalitní soudobé architektury“.

Odůvodnění: Vzhledem k existujícím kulturně historickým hodnotám památkové zóny města Poličky je žádoucí je udržovat, dále vhodně a adekvátně doplňovat a rozvíjet. Z pohledu památkové péče je „soudobá architektura“ široký pojem, zahrnující v sobě běžnou stavební produkci (např. typové projekty, montované a prefabrikované konstrukce), nehodící se do památkově chráněného prostředí památkové zóny. Proto je žádoucí upřednostňovat v tomto urbanisticky, architektonicky, historicky a památkově hodnotném prostředí pouze výběrovou a kvalitní architektonickou tvorbu.

Ad. Otvory a výplně otvorů, výkladce:

Požadujeme nahradit text z páté odrážky o podmíněně přípustném použití plastových výplní za text: „použití plastových výplní je možné, pouze pokud nejsou viditelné z veřejně přístupných prostranství a míst s přístupem veřejnosti (věž kostela sv. Jakuba Většího, městské hrady apod.)“.

Odůvodnění: Podle současného stavu poznání kulturně historických hodnot formulovaného zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči a metodikami NPÚ je osazování plastových okenních konstrukcí na objektech v městských památkových zónách zcela nevhodné. Plast je v historických centrech cizorodý materiál a okenní konstrukce jsou velmi důležitý detail, který se významně podílí na historicky přesvědčivé podobě staveb a charakteru prostředí. Okna jako stavební prvky jsou důležitou součástí vzhledu fasády a spolupodílí se na celkovém výrazu objektu i celého prostředí městské památkové zóny. Soudobé materiálové alternativy (především plast) mohou být srovnatelné funkčně, ale z hlediska památkové péče je užití tradičního materiálu nutné, aby byly uchovány památkové hodnoty tohoto památkově chráněného území. Z hlediska památkové péče má užití tradičního materiálu hodnotu samo o sobě a je v principu nenahraditelné. Pro zachování kulturně historických kvalit předmětného území je třeba respektovat po léta utvářené a zachovávané detaily řešení jednotlivých stavebních konstrukcí.

Doporučení: V textu ÚP se často vyskytuje spojení „úřad památkové péče“. Takové označení nemá žádnou oporu v naší legislativě, proto požadujeme jeho nahrazení pojmem „orgán státní památkové péče“, tak jak ho stanovuje zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Při vypracování tohoto stanoviska vycházel odbor kultury, sportu a cestovního ruchu, oddělení kultury a památkové péče z následujících podkladů:

- Vyjádření Národního památkového ústavu, územního odborného pracoviště v Pardubicích, č. j. NPU-361/65427/2024/Bil ze dne 01.08.2024.
- Vyhláška o prohlášení památkových zón ve vybraných městech Východočeského kraje ze dne 17.10.1990.“

Vyhodnocení stanoviska:

- Ad. Střešní krytiny – požadované pojmy z kap. Střešní krytiny vypustit, resp. upravit znění první odrážky následovně: přípustné jsou tradiční materiály, skladba a barvy střešních krytin – přírodní břidlice, pálené střešní krytiny (např. bobrovky), falcovaný hladký plech, tradiční na koso kladená šablonová krytina (nejlépe antracitové barvy) tradičního formátu a skladby a materiály obdobného charakteru, které udrží tradiční historický charakter prostředí a dochované střešní krajiny
- Ad. Architektonické řešení – respektovat a doplnit požadovaný text dle stanoviska dotčeného orgánu
- Ad. Otvory a výplně otvorů, výkladce – respektovat a upravit požadovaný text dle stanoviska dotčeného orgánu
- pojem „úřad památkové péče“ v textové části nahradit pojmem „orgán státní památkové péče“

Poznámka zpracovatele: Po veřejném projednání v příslušné kapitole výroku 6.20.1 – U.1 (MPZ) byly revidovány předmětné texty na základě výše uvedených požadavků.(viz výrok, případně srovnávací text).

1.9. Městský úřad Polička, Odbor územního plánování, rozvoje a životního prostředí - oddělení životního prostředí, stanovisko č. j. MP/29914/2024/OÚPraŽP/BV ze dne 6. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/29963/2024 ze dne 9. 9. 2024) ve znění:

„Dne 27.6.2024 obdržel Městský úřad Polička, odbor územního plánování, rozvoje a životního prostředí, oddělení životního prostředí, Palackého nám. 160, Polička-Město, 57201 Polička od Městského úřadu Polička, odboru územního plánování, rozvoje a životního prostředí, úseku územního plánování a rozvoje, Palackého nám. 160, Polička-Město, 57201 Polička oznámení zahájení řízení o výše uvedeném návrhu.

Městský úřad Polička, odbor územního plánování, rozvoje a životního prostředí, oddělení životního prostředí, posuzuje předmětný návrh změny č. 5 územního plánu Polička z následujících hledisek:

- Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:
K předmětnému návrhu změny č. 5 územního plánu Polička:

Vodoprávní úřad má k návrhu zprávy následující připomínky:

Vodoprávní úřad nedoporučuje rozšiřovat plochu pro umístění garáží u sídliště Hegerova (Z.187). V blízkosti se nachází jímací území pitné vody včetně stanovaných ochranných pásem vodních zdrojů (vrty V-7, V-8 a další vrty a studny). Ačkoliv je plocha vně ochranného pásma, není zde umístění garáží pro automobily vhodné. Existují rizika spojená zejména s únikem ropných látek a ohrožení kvality podzemních vod.

Případná stavba v této lokalitě bude striktně posouzena osobou s odbornou způsobilostí v oboru hydrogeologie (společnost Vodní zdroje Chrudim, s.r.o., U Vodárny 137, 537 01 Chrudim, jakožto garant kvality podzemní vody ve zmíněném jímacím území).

- Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech:
K předmětnému návrhu změny č. 5 územního plánu Polička nejsou žádné připomínky.
- Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění:
K předmětnému návrhu změny č. 5 územního plánu Polička nejsou žádné připomínky.
- Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů, (zákon o ochraně ovzduší), ve znění pozdějších předpisů:
K předmětnému návrhu změny č. 5 územního plánu Polička nejsou žádné připomínky.
- Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:
K předmětnému návrhu změny č. 5 územního plánu Polička je z hlediska uvedeného zákona příslušný pro vydání stanoviska orgán ochrany zemědělského půdního fondu Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení ochrany přírody, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice.
- Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů v platném znění (dále jen lesní zákon)
K předmětnému návrhu změny č. 5 územního plánu Polička je z hlediska uvedeného zákona příslušný pro vydání stanoviska orgán státní správy lesů Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, Komenského náměstí 125, Pardubice-Staré Město, 53002 Pardubice.

- Z hlediska zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti
K předmětnému návrhu změny č. 5 územního plánu Polička nejsou žádné připomínky.

Vyhodnocení stanoviska:

- z hlediska vodoprávního úřadu: žadatel o změnu funkčního využití předmětného pozemku ve prospěch plochy garáží vzal svůj požadavek zpět – navrhovaná plocha Z.187 tak bude z dalšího projednání vypuštěna a bude ponecháno původní využití, tedy plocha zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP)
- z ostatních hledisek: Vzato na vědomí. Ze stanovisek nevyplývají žádné požadavky k úpravě návrhu změny ÚP.

Poznámka zpracovatele: Po veřejném projednání byla příslušná plocha Z.187 vypuštěna z návrhu Změny ÚP. Na této ploše ponechány původní podmínky dle platného ÚP – tzn.: plocha zeleně – parky a parkově upravené plochy (ZP). Více viz výrok, srovnávací text, případně grafická část.

2. Stanovisko krajského úřadu:

Krajský úřad Pardubického kraje, odbor rozvoje - oddělení územního plánování, uplatnil stanovisko č. j. KUPA-14760/2024-3 ze dne 16. 10. 2024 (vedeno pod č. j. MP/34061/2024 ze dne 16. 10. 2024) ve znění:

„Krajský úřad Pardubického kraje, odbor rozvoje, oddělení územního plánování (dále jen „krajský úřad“) obdržel dle ust. § 55b odst. 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“), aplikovatelného na základě ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, žádost o vydání stanoviska k návrhu Změny č. 5 územního plánu Polička (dále jen „změna územního plánu“).

Krajský úřad jako nadřízený orgán posoudil návrh změny územního plánu dle § 55b odst. 4 stavebního zákona a neshledal závažné nedostatky z hlediska vyhodnocení souladu změny územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR, v platném znění, se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, v platném znění a z hlediska koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy.

Odůvodnění

Změna územního plánu je dle § 55a stavebního zákona pořizována zkráceným postupem. Krajský úřad obdržel dne 27. 6. 2024 oznámení o zahájení řízení o návrhu změny územního plánu. Veřejné projednání návrhu změny územního plánu se konalo dne 4. 9. 2024. V souladu s § 55b odst. 4 stavebního zákona obdržel krajský úřad dne 17. 9. 2024 žádost o vydání stanoviska a kopie stanovisek, připomínek a námitek, které byly k návrhu změny územního plánu uplatněny. Dle předložených podkladů sousední obce neuplatnily při projednání připomínky. Krajský úřad vydává stanovisko k dokumentaci návrhu Změny č. 5 územního plánu Polička (06/2024).

V návrhu změny územního plánu nebyly shledány nedostatky z hlediska zajištění souladu s Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 7, závazném od 1. 3. 2024 pro pořizování a vydávání územních plánů (dále jen „PÚR ČR“). Předložený návrh změny územního plánu svým návrhem koncepce a způsobem využití ploch respektuje priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanovené v kapitole 2 PÚR ČR. Návrh změny územního plánu svým návrhem koncepce respektuje podmínky a úkoly pro územní plánování stanovené v čl. 67, 68 a 75b PÚR ČR pro specifickou oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Řešené území obce není dotčeno vymezením nových koridorů a ploch dopravní či technické infrastruktury, které by svým významem přesahovaly

území jednoho kraje. V odůvodnění návrhu změny územního plánu je soulad s politikou územního rozvoje vyhodnocen.

Upozorňujeme, že v návrhu změny územního plánu není uvedeno platné znění zásad územního rozvoje. Zásady územního rozvoje Pardubického kraje, ve znění Aktualizace č. 4, jsou závazné od 18. 7. 2024 pro pořizování a vydávání územních plánů (dále jen „ZÚR Pk“). V návrhu změny územního plánu nebyly shledány závažné nedostatky z hlediska zajištění souladu se ZÚR Pk.

Předložený návrh změny územního plánu respektuje svým návrhem koncepce a způsobem využití ploch následující zásady a úkoly vyplývající ze ZÚR Pk:

- priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou stanoveny v kapitole 1 ZÚR Pk,
- zásady pro usměrňování územního rozvoje a úkoly pro územní plánování, které jsou stanoveny pro rozvojovou osu krajského významu OSk 6 Polička – Svitavy v čl. 47 a 48 ZÚR Pk,
- zásady pro usměrňování územního rozvoje a úkoly pro územní plánování pro významné nižší centrum stanovené pro centra osídlení v kapitole 2.5.3 ZÚR Pk,
- zásady pro usměrňování územního rozvoje stanovené čl. 108 písm. b) ZÚR Pk,
- zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami regionálního významu, které jsou stanoveny v kapitole 5 ZÚR Pk,
- úkoly pro udržení či dosažení cílových kvalit krajiny 03 Litomyšlsko – Poličsko a 12 Hornosvratecká vrchovina, které jsou stanoveny v kapitole 6 ZÚR Pk.

V předloženém návrhu změny územního plánu chybí vyhodnocení, zda návrh respektuje svým návrhem koncepce a způsobem využití ploch následující zásady a úkoly vyplývající ze ZÚR Pk:

- zásady pro plánování změn v území stanovené v řešeném území pro krajinné typy krajina lesní dle čl. 127, lesozemědělská dle čl. 131, zemědělská dle čl. 133, sídelní dle čl. 135 a území s předpokládanou vyšší mírou urbanizace dle čl. 137 ZÚR Pk,
- úkoly pro územní plánování, které jsou stanoveny pro specifickou oblast republikového významu SOB 9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem, v čl. 69b ZÚR Pk.

Předložený návrh změny územního plánu respektuje ve své koncepci a v rámci navrženého způsobu využití ploch následující plochy a koridory:

- koridor silniční dopravy nadmístního významu pro umístění veřejně prospěšné stavby D33 přeložka silnice I/34 Polička se všemi souvisejícími stavbami dle podmínek stanovených v čl. 72a, 72b, 72c a 82 ZÚR Pk a v souladu s čl. 140 a 142 ZÚR Pk,
- skladebné části územního systému ekologické stability nadregionálního biokoridoru K 83 K82 – K127 a jeho ochranné zóny, regionálních biokoridorů RK 882 Lubná – Vysoký les a RK 884A Vysoký les – V bucích a regionálních biocenter 1742 Jelen a 9012 V bucích dle čl. 110 až 113 ZÚR Pk. Prvky U10 a U49 jsou v územním plánu respektovány a jejich vymezení bylo zpřesněno s ohledem na podmínky v území. Pro zajištění funkčnosti byla v územním plánu jako veřejně prospěšné opatření vymezena pouze neexistující část nadregionálního biokoridoru K 83.

V odůvodnění návrhu změny územního plánu je soulad se zásadami územního rozvoje hodnocen. Z hlediska širších vztahů je návrh změny územního plánu koordinován s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí.

Předložený návrh změny nevymezuje záležitosti nadmístního významu dle § 43 odst. 1 stavebního zákona, které by nebyly řešeny v zásadách územního rozvoje.

V rámci metodické činnosti, která vyplývá pro krajský úřad z ustanovení § 67 odst. 1 písm. c) zákona č. 129/2000 Sb. o krajích, ve znění pozdějších předpisů, upozorňujeme na níže uvedené nedostatky návrhu změny územního plánu a doporučujeme tyto nedostatky napravit.

Upozorňujeme, že v návrhu změny územního plánu je uvedena aplikovatelnost stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na základě ust. § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Toto ustanovení bylo aplikovatelné během přechodného období do 30. 6. 2024. Doporučujeme doplnit aplikovatelnost stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů na základě ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Upozorňujeme, že v odůvodnění návrhu změny územního plánu není z důvodu dřívějšího vypracování dokumentace návrhu změny územního plánu uvedeno platné znění Zásad územního rozvoje Pardubického kraje. Požadujeme doplnit posouzení souladu návrhu změny územního plánu se ZÚR Pk, ve znění Aktualizace č. 4, která nabyla účinnosti dne 18. 7. 2024.

Upozorňujeme, že v odůvodnění územního plánu chybí vyhodnocení souladu návrhu změny územního plánu se zásadami pro plánování změn v území a rozhodování o nich pro krajinné typy stanovené v kapitole 6 ZÚR Pk. Požadujeme doplnění tohoto odůvodnění.

Upozorňujeme, že město Polička není součástí specifické oblasti krajského významu SOBk 2 Jižní Poličsko, jak uvádí návrh změny územního plánu. Doporučujeme tuto informaci odstranit.

Upozorňujeme, že koridor pro cyklostezku CNU.16 a koridory pro místní komunikace CNU.17, CNU.18 a CNU.19 jsou v návrhu změny územního plánu umístěny a popsány v kapitole 4.2.1. Koridory pro technickou infrastrukturu, i když se jedná o koridory dopravní infrastruktury. Doporučujeme přemístění do kapitoly 4.1. Koncepce dopravní infrastruktury.“

Vyhodnocení stanoviska:

Vzato na vědomí. Upravit návrh změny ÚP dle metodického doporučení; v textové části odůvodnění doplnit vyhodnocení souladu s úkoly pro územní plánování pro specifickou oblast republikového významu SOB 9 dle čl. 69 ZÚR Pk, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem; dále do odůvodnění doplnit vyhodnocení s aktuálním zněním PÚR ČR (od 1. 3. 2025 je závazná změna č. 9 PÚR ČR).

Poznámka zpracovatele: Veškeré výše uvedené nedostatky, na které bylo upozorněno, byly z návrhu změny ÚP odstraněny. Na všech příslušných místech byly doplněny odkazy na požadované právní předpisy. Byla také vyhodnocena dokumentace ÚP, včetně předmětné změny ÚP, v souladu s aktualizací č. 4 ZÚR Pk, a doplněno vyhodnocení souladu se zásadami pro plánování změn v území a rozhodování o nich pro krajinné typy podle kapitoly 6 ZÚR Pk. Z výčtu Rozvojových oblastí a os byla odstraněna SOBk2 (viz kapitola výše a.a)).

Dále bylo napraveno chybné zařazení koridorů pro dopravní infrastrukturu – ty byly nově přesunuty do samostatné podkapitoly v rámci kapitoly 4.1 (podrobnosti viz níže v příslušných kapitolách odůvodnění). Samotné řešení je uvedeno ve výroku, případně ve srovnávacím textu.

b) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

K obsahu změny č. 5 ÚP bylo vydáno Stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení ochrany přírody zn. 69730/2023/OŽPZ/ ze dne 16. 08. 2023, ze kterého vyplývá, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti, a dále Stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení integrované prevence č. j. KrÚ 70135/2023 ze dne 29. 09. 2023, ze kterého vyplývá, že k návrhu změny č. 5 ÚP Políčka není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

K doplnění obsahu změny č. 5 ÚP bylo vydáno Stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení ochrany přírody zn. KUPA-4229/2024-2 ze dne 15. 02. 2024, ze kterého vyplývá, že předložená koncepce nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany ani celistvost žádné evropsky významné lokality ani žádné ptačí oblasti, a dále Stanovisko Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, oddělení integrované prevence č. j. KUPA-3942/2024-2 ze dne 19. 02. 2024, ze kterého vyplývá, že k návrhu změny č. 5 ÚP Políčka není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

c) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Stanovisko se nevydává, protože nebylo zpracováno posouzení vlivů změny územního plánu na životní prostředí.

d) SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Sdělení není obsaženo, viz kap. c).

e) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

e.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení hranice zastavěného území města Políčka bylo změnou č. 5 územního plánu aktualizováno k 31. 01. 2024. Doplněny do zastavěného území byly všechny pozemky vedené v katastrální mapě s druhem využití „zastavěná plocha a nádvoří“, pozemky spadající do funkčních celků s nimi, a pozemky obklopené zastavěným územím. Vymezení zastavěného území odpovídá poslední platné metodice vydané ÚÚR (MMR) v září 2013, která byla vzhledem ke svojí neaktuálnosti použita přiměřeně k platným právním předpisům (zejména § 58 stavebního zákona). Aktualizace vymezení je patrná z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního.

e.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 5 územního plánu v žádném směru nemění základní principy koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Změna č. 5 respektuje nastavené principy základní koncepce rozvoje.

e.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVĚNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENE

Urbanistická koncepce ani kompozice nejsou měněny. Požadavky této koncepce jsou dále naplňovány vymezením zastavitelných ploch a ploch přestavby, které udržují koncepční rámec nastavený územním plánem (ÚP). Všechny jednotlivé plochy, které jsou měněny, rušeny či nově vymezeny, jsou podrobně popsány a odůvodněny v níže uvedených kapitolách e.3.1. Odůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití je specifikováno v kapitole e.6.

e.3.1 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY

Nově změnou ÚP byla na začátek kapitoly uvedena poznámka: „*Poznámka: vedle dále uvedených podmínek je nutné respektovat podmínky jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití v kap. 6.*“. Uvedená poznámka má upozornit uživatele ÚP na provázanost regulativů v rámci různých kapitol ÚP a zajistit tím jednoznačnost při jeho používání.

Dále byly na základě Zprávy o uplatňování územního plánu Polička za období 7/2019 – 7/2023 (dále jen „Zprávy“) upraveny některé podmínky stávajících rozvojových ploch, případně přidány nové podmínky. Dále na základě Zprávy byly vymezeny nové zastavitelné plochy a plochy přestavby. Veškeré úpravy jsou uvedené ve výrokové části změny ÚP, případně přehledně znázorněny v příloze č. 1 – srovnávací text. Odůvodnění těchto úprav je uvedeno v tabulce níže.

Vymezené plochy, které zasahují do organizace ZPF, jsou detailně odůvodněny v příslušné kapitole e.5) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND.

Změnou č. 5 upravené zastavitelné plochy:

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
Z.1	Polička	SC	Změnou ÚP byla k této ploše stanovena nová podmínka: „ <i>respektovat regulativy dle území s prvky regulačního plánu U.1 (viz. kap. 6.20. Podmínky využití pro území s prvky regulačního plánu)</i> “, protože je v rozsahu území městské památkové zóny vymezeno nově území s prvky RP. Uvedené nahrazuje stávající regulační plán, který bude následně po vydání této změny zrušen. Odůvodnění regulačních prvků v rámci plochy U.1 viz kap. d)
Z.2	Polička	BU	Změnou ÚP byla k této ploše stanovena nová podmínka: „ <i>v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech</i> “ a to na základě požadavku dotčeného orgánu Správy železnic, státní organizace. Uvedená plocha se nachází v ochranném pásmu dráhy. Podmínka dotčeného orgánu byla prověřena a byla zanesena do dokumentace ÚP. Podmínka přispěje k ochraně veřejného zdraví obyvatel. Po veřejném projednání bylo pouze formálně upraveno znění druhého bodu podmínek v příslušné ploše, a to z důvodu, že předmětná studie, která je vymezena na této rozvojové ploše, je již zpracována a zanesena do evidence územně plánovací činnosti (ÚPČ).
Z.6	Polička	BU	Po veřejném projednání bylo pouze formálně upraveno znění druhého bodu podmínek v příslušné ploše, a to z důvodu, že předmětná studie, která je vymezena na této rozvojové ploše, je již zpracována a zanesena do evidence územně plánovací činnosti (ÚPČ).

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
Z.14	Políčka	SU	Byla zrušena podmínka realizace sídelní zeleně Z.72 pro odclonění výrobního areálu, protože plocha Z.72 byla zrušena a to z důvodu změny urbanistické koncepce v lokalitě Horní Předměstí. Uvedená lokalita bude transformována na obytné plochy, čímž vznikne kompaktní oblast určená pro bydlení. Celou lokalitu detailně prověří vymezená územní studie (více viz kap. e.12).
Z.15	Políčka	OK	Plocha již byla využita stavebním záměrem (aktuálně obchodní zařízení Lidl). Z tohoto důvodu se zastavitelná plocha z ÚP vypouští. Předmětné území vyznačeno jako stabilizované a zařazeno do zastavěného území obce (viz výkresová část).
Z.16	Políčka	SU	Změnou byly k uvedené ploše nově stanoveny následující podmínky: - využití plochy je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy - plocha bude prověřena územní studií - respektovat navržený koridor pro komunikaci CNU.18 Odůvodnění prvních dvou uvedených podmínek viz příslušná kap. e.12. Respektování koridoru v této ploše je z důvodu zajištění dostatečných kapacit pro veřejnou dopravní infrastrukturu. Při rozvoji této lokality je zásadní klást důraz na zkapacitnění právě těchto infrastruktur. V současné době se zde nachází úzká místní komunikace, kterou je v budoucnu potřeba rozšířit a vybudovat zde chodníky a případnou doprovodnou zeleň. Právě z těchto důvodů je zde vymezen koridor CNU.18. Polohové vymezení viz výkresová část.
Z.17	Políčka	SU	Změnou byly k uvedené ploše nově stanoveny následující podmínky: - využití plochy je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy - plocha bude prověřena územní studií Odůvodnění uvedených podmínek viz příslušná kap. e.11, e.12.
Z.18	Políčka	SU	Plocha již byla využita stavebním záměrem (stavbou rodinného domu). Z tohoto důvodu se zastavitelná plocha z ÚP vypouští. Předmětné území vyznačeno jako stabilizované a zařazeno do zastavěného území obce (viz výkresová část).
Z.20	Střítež	SU	Plocha byla změnou ÚP zrušena. Plocha byla důkladně prověřena na základě Zprávy, ve které bylo požadováno prověřit zpracování návrhů vzešlých ze zpracované Adaptační strategie města Políčka na změnu klimatu (dále jen „Strategie“). Jedním z požadavků Strategie bylo předmětnou plochu Z.20 vypustit a zachovat stávající přírodní hodnotnou louku z důvodu podpory vlhkostních lučních společenstev a zejména z důvodu zachování retenční schopnosti území. Detailní odůvodnění viz výše kap. e.5.1.
Z.25	Lezník	SU	Uvedená plocha byla mírně rozšířena o 28 m ² v rámci parcely č. 297/27 z důvodu aktualizace katastrálního podkladu a uvedení územního plánu do souladu s tímto podkladem. Tímto vzniká kompaktní, ucelená plocha SU, vymezena po hranicích KN.
Z.26	Modřec	SU	Změnou ÚP bylo pouze formálně upraveno znění druhého bodu podmínek v příslušné ploše, a to z důvodu, že předmětná studie označená US.3, která je vymezena na této rozvojové ploše, je již zpracována a zanesena do evidence územně plánovací činnosti (ÚPČ).
Z.33	Políčka	RZ	Změnou ÚP byla k uvedené ploše nově stanovena tato podmínka využití: „respektovat regulativy dle území s prvky regulačního plánu U.2 (viz. kap. 6.20. Podmínky využití pro území s prvky regulačního plánu)“. Uvedené je stanoveno v návaznosti na změnu legislativy, konkrétně na nový stavební zákon č. 283/2021, s odkazem na § 171. Nastavená regulace má zajistit dostatečnou ochranu hodnot v lokalitě ve smyslu environmentální ochrany a estetiky. Regulací plotů a použitých materiálů objektů dosáhneme jednotnější a ucelenější architektonické podoby lokality, čímž se zlepší vizuální stránka místa. Tento přístup napomáhá k vytvoření esteticky příjemného a harmonického prostředí, které zvyšuje atraktivitu oblasti pro obyvatele i návštěvníky. Prvky regulace viz výroková část změny ÚP.
Z.36	Políčka	SU	Změnou ÚP byla k uvedené ploše nově stanovena tato podmínka využití: „využití plochy je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy“. Odůvodnění uvedené podmínek viz příslušná kap. e.11.

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
Z.42	Polička	OS	Změnou ÚP byla k uvedené ploše nově stanovena tato podmínka využití: <i>Min. koeficient zeleně (KZ): 0,7.</i> Tato podmínka je vymezena na základě Adaptační strategie na změnu klimatu pro město Polička. Uvedené je stanoveno s odkazem na předmětnou Strategii, ale především za účelem zachování dostatečné nezastavěné plochy v budoucím areálu pro ochranu nivy toku a jejích funkcí – retence, akumulace a infiltrace povrchového odtoku, a ovlivnění mikroklimatu.
Z.45	Polička	RI	Změnou ÚP byla k uvedené ploše nově stanovena tato podmínka využití: • respektovat regulativy dle území s prvky regulačního plánu U.2 (viz. kap. 6.20. Podmínky využití pro území s prvky regulačního plánu) • <u>plocha bude prověřena územní studií</u> • výšková regulace zástavby – max. 6 m zastavěná plocha max. 55 m² Uvedené je upraveno v návaznosti na změnu legislativy, konkrétně na nový stavební zákon č. 283/2021, s odkazem na § 171. Zvýšení maximální výšky zástavby má za cíl zajistit efektivnější využití pozemku, přičemž je stanovena maximální výška stavby na 6 metrů. Tímto způsobem bude stále zachována stavební hmota odpovídající charakteru rekreačního objektu a nebude významně narušena výšková hladina lokality (Podlažnost je nedostatečný údaj a nic nechrání, protože je možné v rámci norem podlaží udělat o jakékoliv výšce. V ÚP jde o výškovou hladinu a je nepodstatné, jestli lidé obestavěný prostor využívají). <u>Odůvodnění potřeby zpracování územní studie pro rozvojovou lokalitu Z.45 a související plochy:</u> <u>Celková rozvojová lokalita na severu má celkový rozsah přibližně 7,7 ha a zahrnuje více rozvojových ploch – konkrétně se jedná o plochu P.21, která je určena k transformaci z RZ na RI, dále o plochu Z.45 vymezenou pro funkci RI, a především o rozsáhlou novou zastavitelnou plochu Z.172. Tato nově navržená část se nachází na tzv. „zelené louce“, kde dosud není stanovena žádná detailní koncepce zástavby, parcelace ani technické či dopravní infrastruktury.</u> <u>Po veřejném projednání byla plocha prověřena v rámci území s prvky regulačního plánu U.2, a to na základě požadavku pořizovatele dle bodu 1.9 Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Následně byly přehodnoceny všechny dotčené plochy. U severní části území, kde se nachází výše uvedené rozvojové plochy, bylo přistoupeno ke změně řešení. Bylo vyhodnoceno, že regulace prostřednictvím prvků regulačního plánu by v tomto případě byla nedostatečná, zejména z hlediska potřeby koordinace základní infrastruktury a celkové urbanistické koncepce této rekreační lokality.</u> <u>Z tohoto důvodu byla vymezena potřeba zpracování územní studie, která by zejména měla: navrhnout základní kostru dopravní a technické infrastruktury a napojení na stávající infrastruktury, určit principy parcelace, a tím nastavit smysluplný, funkční a dlouhodobě udržitelný rozvoj celé lokality.</u> <u>Zpracování územní studie umožní ochránit území před nekoordinovaným rozvojem a zároveň podpoří komunikaci mezi jednotlivými vlastníky. Studie také zajistí základní formu regulace, která přispěje ke kvalitnímu urbanistickému řešení této části obce.</u> Dále nastavená regulace má zajistit dostatečnou ochranu hodnot v lokalitě ve smyslu environmentální ochrany a estetiky. Regulací plotů a použitých materiálů objektů dosáhneme jednotnější a ucelenější architektonické podoby lokality, čímž se zlepší vizuální stránka místa. Tento přístup napomáhá k vytvoření esteticky příjemného a harmonického prostředí, které zvyšuje atraktivitu oblasti pro obyvatele i návštěvníky. Prvky regulace viz výroková část změny ÚP.
Z.51	Polička	PU	Změnou ÚP byla u uvedené plochy odstraněna podmínka prověření územní studií. V uvedené ploše již tato podmínka není potřebná. Současně byla drobně upravena poloha této plochy na základě podkladu KN a skutečného stavu v území. Část plochy zasahující do zahrádkářské kolonie byla zrušena a následně byla plocha rozšířena zhruba o 2,5 m severním směrem na pozemky města, tak aby zde mohlo být v budoucnu rozšířeno veřejné prostranství respektive přístupová dopravní komunikace.

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
Z.59	Polička	PU	Plocha již byla využita stavebním záměrem (stavbou cyklostezky). Z tohoto důvodu se zastavitelná plocha z ÚP vypouští. Předmětné území cyklostezky vyznačeno jako stabilizovaná plocha (viz výkresová část). Dle grafické části se jedná o plochu DS.2, což odpovídá skutečné povaze využití.
Z.60	Polička	PU	Plocha již byla využita stavebním záměrem (stavbou cyklostezky). Z tohoto důvodu se zastavitelná plocha z ÚP vypouští. Předmětné území cyklostezky vyznačeno jako stabilizovaná plocha (viz výkresová část). Dle grafické části se jedná o plochu DS.2, což odpovídá skutečné povaze využití.
Z.71	Polička	ZO	Změnou ÚP byla jen nepatrně upravena podmínka, do které byla začleněna plocha Z.186. Uvedená podmínka tak zní: „ <i>plocha je navržena pro izolační zeleň - odclonění lokality Z.2 a Z.186 (bydlení) od výrobního areálu</i> “. Tato úprava byla provedena z důvodu vymezení nové rozvojové plochy Z.186 v návaznosti na předmětnou plochu. Polohové vymezení naleznete ve výkresové části.
Z.72	Polička	ZO	Změnou ÚP byla tato plocha zrušena. Uvedená plocha byla v územním plánu vymezena jako ochranná a izolační, jejímž cílem bylo chránit obytné plochy v dané lokalitě před nepříznivými vlivy zemědělské výroby a souvisejících procesů. Jelikož aktuálně vzniká přestavba celé této lokality na plochy pro bydlení, není již takováto plocha potřebná. Lokalitu podrobně analyzovala urbanistická studie. Na jejím základě byla stanovena podmínka vypracování územní studie. Tato studie stanoví koncepci zeleně a zajistí dostatečné množství veřejné zeleně v této rozvojové oblasti.
Z.77	Polička	HU	Změnou ÚP po veřejném projednání byla přehodnocena výšková regulace v této rozvojové ploše. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání (dále jen „Pokyny“). Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP. V ploše Z.77 a Z.78 bylo přistoupeno ke specifickému řešení s ohledem na jejich polohu při západním vstupu do města, podél ulice Starohradská. Ačkoli je možné tyto plochy z hlediska celkové koncepce rozvoje města zařadit do pásu severní průmyslové zóny, byl zde zvolen odlišný přístup reflektující charakter vstupního prostoru do sídla Polička. Na základě požadavku uvedeného ve Zprávě, bod 2.12, kde se konstatuje: „Vzhledem k poptávce a faktu, že stávající výrobní areály jsou v mnoha případech vyšší, umožnit umístit i vyšší nové stavby než 6 m bez ohledu na použitou technologii,“ a Pokynů byly plochy Z.77 a Z.78 detailně prověřeny a byla zde upravena maximální výšková hladina navrhované zástavby. Výsledkem kompromisního řešení je stanovení maximální výškové hladiny objektů na 8 metrů. Tato úprava odpovídá charakteru a výškovému standardu stávajících objektů v navazujícím území a zároveň umožňuje efektivnější využití zastavitelných ploch díky větší prostorové kapacitě nových staveb. Lepší podmínky pro výrobu mohou přitáhnout investory a vytvořit nová pracovní místa. Zvýšení výšky umožní efektivnější využití prostoru, čímž je možné například do budoucna předejít dalším záborům ZPF a zároveň získat větší flexibilitu pro budoucí využití. Navíc to může vést k lepší funkčnosti a umožnit zavedení modernějších technologií. Zároveň je v území zajištěna vizuální ochrana prostřednictvím navrženého pásu ochranné zeleně v ploše Z.77 podél komunikace a zachováním stávající vzrostlé zeleně, která výrazně odclouje plochu Z.78 při vstupu do města. Současně je možné doplnit doprovodnou zeleň podél nově navrhované komunikace v rámci plochy Z.92. Z hlediska konfigurace terénu dochází v dané lokalitě k přirozenému poklesu terénu směrem k severu, do údolí vodního toku. Terén zde klesá o přibližně 15 m, což dále zmírňuje vizuální dopad případné zástavby. S ohledem na celkovou urbanistickou koncepci a zejména na rezervu R.10 se v tomto místě nejedná o konečnou rozvojovou hranici města směrem do volné krajiny. Z výše uvedených důvodů byla upravena výšková hladina zástavby v plochách Z.77 a Z.78

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
Z.78	Polička	HU	Změnou ÚP po veřejném projednání byla přehodnocena výšková regulace v této rozvojové ploše. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP. Detailnější odůvodnění viz výše plocha Z.77.
Z.81	Polička	HU	Změnou ÚP byla přidána nová podmínka, která zajišťuje prostupnost plochy z jihu na sever směrem do volné krajiny. Detailní odůvodnění je uvedeno níže v kapitole e.5, kde je vysvětleno, jak byly zpracovány jednotlivé požadavky dle Adaptační strategie města Polička na změnu klimatu. Změnou ÚP po veřejném projednání byla přehodnocena výšková regulace v této rozvojové ploše. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP. Na základě této revize byla vymezena oblast (prostřednictvím plochy U.3), kde je možné zvolit vyšší výškovou hladinu, a to tak, aby nedošlo k výraznému narušení výškové hladiny stávající zástavby, siluety města a jeho hodnot. V příslušných plochách byla navržena výšková hladina 13 m, která vychází ze stávající urbanistické koncepce. Zvolená výška 13 m zároveň odpovídá běžné stavební praxi těchto objektů, kdy stavební moduly obvykle vycházejí na 12,5 m a zajišťují potřebný disponibilní prostor. Uvedené výrobní plochy rovněž přispívají k rozvoji ekonomického pilíře města, a proto byly podmínky v ploše upraveny tak, aby byly zachovány zásady udržitelného rozvoje území. Celkový rozsah této lokality je patrný ve výkresu č. 1 – Základní členění území, nebo č. 4 - Koordinační výkres.
Z.83a	Polička	HU	Změnou ÚP byla v uvedené ploše zrušena podmínka respektovat navržený koridor označený CNU.1, protože předmětný koridor byl již využit pro daný stavební záměr. Tím pádem byl koridor CNU.1 touto změnou ÚP z dokumentace vypuštěn. Změnou ÚP po veřejném projednání byla přehodnocena výšková regulace v této rozvojové ploše. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP. Detailnější odůvodnění viz výše plocha Z.81, nebo kap. d).
Z.83b	Polička	HU	Změnou ÚP byla zrušena v uvedené ploše podmínka respektovat navržené koridory označené CNU.1 a CNU.2, protože předmětné koridory byly již využity pro daný stavební záměr a tím pádem byly koridory CNU.1 a CNU.2 touto změnou ÚP z dokumentace vypuštěny. Poloha rušených koridorů je zobrazena ve výkresové části změny ÚP. Změnou ÚP po veřejném projednání byla přehodnocena výšková regulace v této rozvojové ploše. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP. Detailnější odůvodnění viz výše plocha Z.81, nebo kap. d).

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
Z.89B	Polička	DS	Změnou ÚP byla zrušena v uvedené ploše podmínka respektovat navržený koridor označený CNU.1, protože předmětný koridor byl již využit pro daný stavební záměr a tím pádem byl koridor CNU.1 touto změnou ÚP z dokumentace vypuštěn. Současně byla uvedená plocha rozšířena severním směrem (viz výkresová část). Rozšíření koridoru vzniká na základě požadavku Ministerstva dopravy ČR, kdy uvedený dotčený orgán žádá: „ <i>Požadujeme vymezit koridor pro veřejně prospěšnou stavbu přeložky silnice I/34 v souladu s koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu č. D33 vymezeným v ZÚR Pk. Koridor požadujeme vymezit minimálně v šíři budoucího ochranného pásma silnice I. třídy dle § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu silnice I. třídy)</i> “ – více viz Zpráva o uplatňování ÚP Polička. Dle Ministerstva doprava a Ředitelství silnic a dálnic s. p. pro stavbu přeložky silnice I/34 nebyla dosud zpracována žádná podrobnější dokumentace. Změna ÚP tedy dává platný ÚP do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací konkrétně se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje v platném znění. Rozvojová plocha byla tedy rozšířena severním směrem, tak aby byly splněny požadavky dotčeného orgánu a byl naplněn soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací.
Z.90	Polička	DS.2	Plocha již byla využita stavebním záměrem (stavbou cyklostezky). Z tohoto důvodu se zastavitelná plocha z ÚP vypouští. Předmětné území cyklostezky vyznačeno jako stabilizovaná plocha (viz výkresová část).
Z.100	Polička	DS.2	Plocha již byla využita stavebním záměrem (stavbou cyklostezky). Z tohoto důvodu se zastavitelná plocha z ÚP vypouští. Předmětné území cyklostezky vyznačeno jako stabilizovaná plocha (viz výkresová část).
Z.101	Polička, Modřec	DS.2	Plocha byla změnou ÚP rozdělena na dvě samostatné zastavitelné plochy Z.101a, Z.101b, protože byla přeřazena trasa zastavitelné plochy pro cyklostezku. Úprava této plochy je pouze drobná. V části Z.101a byla trasa upravena, protože původní trasa vedla přes stávající vodní plochu. Druhá část, Z.101b, byla zachována ve svém původním vymezení. Tyto dvě plochy jsou následně propojeny navrženým koridorem označeným CNU.16. Tento koridor byl zde zvolen/vymezen kvůli složitosti terénu a značnému převýšení, což znemožňuje přesné vymezení polohy cyklostezky v podrobnosti územního plánu. Přesná poloha cyklostezky bude prověřena a upřesněna v následujících stupních dokumentace. Podoba jednotlivých ploch Z.101a, a Z.101b viz výrok změny ÚP, nebo příloha č. 1 – srovnávací text.
Z.106	Polička	TU	Plocha byla rozšířena západním směrem na p.p.č. 3044/1, 3044/2 o 1990m ² (viz výkresová část). Důvodem je budoucí možný rozvoj ČOV (kalové hospodářství, posílení biologické části).
Z.109	Polička	WU	Plocha byla upravena a posunuta severním směrem (o rozloze 21683 m ²) na základě rozšíření plochy pro koridor přeložky I/34 dle ZÚR Pardubického kraje (viz výkresová část). Uvedeným se částečně změnilo vymezení plochy pro záměr suchého poldru, který byl vymezen na základě "Studie proveditelnosti protipovodňových opatření pro povodí Bílého potoka" z roku 2007 vyhotovené společností Agropojekce Litomyšl s.r.o.
Z.152	Polička	HU	Změnou ÚP po veřejném projednání byla přehodnocena výšková regulace v této rozvojové ploše. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP. Detailnější odůvodnění viz výše plocha Z.81, nebo kap. d).
Z.153	Polička	HU	Změnou ÚP po veřejném projednání byla přehodnocena výšková regulace v této rozvojové ploše. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP. Detailnější odůvodnění viz výše plocha Z.81, nebo kap. d).

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
Z.159	Polička	SU	Změnou ÚP byla k uvedené ploše stanovena podmínka: respektovat navržený koridor pro komunikaci CNU.17. Uvedená podmínka byla zde stanovena z důvodu potřeby zajistit adekvátní dopravní napojení k transformační rozvojové ploše P.28 a Z.191. Uvedené dopravní napojení bylo prověřeno urbanistickou studií, která podrobně analyzovala danou lokalitu Horního Předměstí. Koridor pro veřejnou dopravní infrastrukturu zasahuje do předmětné plochy pouze minimálně, a to v její západní okrajové části. Polohové zobrazení je uvedeno ve výkresové části změny územního plánu. Podrobné řešení předmětné křižovatky bude zpřesněno v navazujících stupních dokumentace.
Z.167	Polička	DS	Plocha již byla využita stavebním záměrem (stavbou cyklostezky). Z tohoto důvodu se zastavitelná plocha z ÚP vypouští. Předmětné území cyklostezky vyznačeno jako stabilizovaná plocha DS.2 (viz výkresová část).
Z.168	Polička	HU	Změnou ÚP byla zrušena v uvedené ploše podmínka respektovat navržený koridor označený CNU.2, protože předmětný koridor byl již využit pro daný stavební záměr a tím pádem byl koridor CNU.2 touto změnou ÚP z dokumentace vypuštěn. <u>Dále změnou ÚP po veřejném projednání byla přehodnocena výšková regulace v této rozvojové ploše. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP. Detailnější odůvodnění viz výše plocha Z.81, nebo kap. d).</u>
Z.170	Polička	DS	Plocha již byla využita stavebním záměrem (stavbou cyklostezky). Z tohoto důvodu se zastavitelná plocha z ÚP vypouští. Předmětné území cyklostezky vyznačeno jako stabilizovaná plocha pro DS.2 (viz výkresová část).
Z.171	Polička	DS.2	Plocha již byla využita stavebním záměrem (stavbou cyklostezky). Z tohoto důvodu se zastavitelná plocha z ÚP vypouští. Předmětné území cyklostezky vyznačeno jako stabilizovaná plocha pro DS.2 (viz výkresová část).

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
Z.172	Polička	RI	Změnou ÚP je upravena regulace plochy. respektovat regulativy dle území s prvky regulačního plánu U.2 (viz. kap. 6.20. Podmínky využití pro území s prvky regulačního plánu) <u>plocha bude prověřena územní studií</u> - výšková regulace zástavby – max. 6 m zastavěná plocha max. 55 m² Uvedené je upraveno v návaznosti na změnu legislativy, konkrétně na nový stavební zákon č. 283/2021, s odkazem na § 171. Dále zvýšení maximální výšky zástavby má za cíl zajistit efektivnější využití pozemku, přičemž je stanovena maximální výška stavby na 6 metrů. Tímto způsobem bude stále zachována stavební hmota odpovídající charakteru rekreačního objektu a nebude významně narušena výšková hladina lokality (Podlažnost je nedostačený údaj a nic nechrání, protože je možné v rámci norem podlaží udělat o jakékoliv výšce. V ÚP jde o výškovou hladinu a je nepodstatné, jestli lidé obestavěný prostor využívají). Dále nastavená regulace má zajistit dostatečnou ochranu hodnot v lokalitě ve smyslu environmentální ochrany a estetiky. Regulací plotů a použitých materiálů objektů dosáhneme jednotnější a ucelenější architektonické podoby lokality, čímž se zlepší vizuální stránka místa. Tento přístup napomáhá k vytvoření esteticky příjemného a harmonického prostředí, které zvyšuje atraktivitu oblasti pro obyvatele i návštěvníky. Současně byla tato plocha rozšířena východním směrem o 1,463 ha. Uvedená plocha se nachází mezi průmyslovou zónou a plánovaným severním obchvatem přeložky silnice I/34. Z tohoto pohledu je daná plocha vhodná pro navrhovanou funkci rekreace – RI. Vymezená plocha Z.172 navazuje na zastavěné území a vytváří kompaktní a ucelený celek a tím je zajištěna efektivní využitelnost území a minimalizace fragmentace krajiny, což je v souladu s principy udržitelného územního plánování. Polohové vymezení viz výkresová část. <u>Odůvodnění potřeby zpracování územní studie pro rozvojovou lokalitu Z.172 a související plochy:</u> <u>Celková rozvojová lokalita na severu má celkový rozsah přibližně 7,7 ha a zahrnuje více rozvojových ploch – konkrétně se jedná o plochu P.21, která je určena k transformaci z RZ na RI, dále o plochu Z.45 vymezenou pro funkci RI, a především o rozsáhlou novou zastavitelnou plochu Z.172. Tato nově navržená část se nachází na tzv. „zelené louce“, kde dosud není stanovena žádná detailní koncepce zástavby, parcelace ani technické či dopravní infrastruktury.</u> <u>Po veřejném projednání byla plocha prověřena v rámci území s prvky regulačního plánu U.2, a to na základě požadavku pořizovatele dle bodu 1.9 Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Následně byly přehodnoceny všechny dotčené plochy. U severní části území, kde se nachází výše uvedené rozvojové plochy, bylo přistoupeno ke změně řešení. Bylo vyhodnoceno, že regulace prostřednictvím prvků regulačního plánu by v tomto případě byla nedostatečná, zejména z hlediska potřeby koordinace základní infrastruktury a celkové urbanistické koncepce této rekreační lokality.</u> <u>Z tohoto důvodu byla vymezena potřeba zpracování územní studie, která by zejména měla: navrhnout základní kostru dopravní a technické infrastruktury a napojení na stávající infrastrukturu, určit principy parcelace, a tím nastavit smysluplný, funkční a dlouhodobě udržitelný rozvoj celé lokality.</u> <u>Zpracování územní studie umožní ochránit území před nekoordinovaným rozvojem a zároveň podpoří komunikaci mezi jednotlivými vlastníky. Studie také zajistí základní formu regulace, která přispěje ke kvalitnímu urbanistickému řešení této části obce.</u>
Z.173	Polička	BU	Změnou ÚP byla k této ploše stanovena nová podmínka: „v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech“ a to na základě požadavku dotčeného orgánu Správy železnic, státní organizace. Plocha se nachází v ochranném pásmu dráhy. Podmínka dotčeného orgánu byla prověřena a byla zanesena do dokumentace ÚP. Podmínka přispěje k ochraně veřejného zdraví obyvatel.

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
Z.179	Políčka	DS.1	Změnou ÚP byla zrušena v uvedené ploše podmínka respektovat navržený koridor označený CNU.2, protože předmětný koridor byl již využit pro daný stavební záměr a tím pádem byl koridor CNU.2 touto změnou ÚP z dokumentace vypuštěn.
Z.182	Políčka	RI	Změnou ÚP je v uvedené ploše respektive v celé rekreační lokalitě stanovena podmínka: „ <i>zastavěná plocha stavby rodinné rekreace - v lokalitě rybářské osady Pod Kopcem – max. 20% velikosti pozemku s tím, že max. je 120 m².</i> “ Zvýšena horní hranice výměry zastavěné plochy s ohledem na stávající stavební objekty v lokalitě, kdy je zde průměrná hodnota velikosti objektu okolo 110 m ² . Zvolená výměra odpovídá charakteru této lokality. Zvýšení maximální výšky zástavby má za cíl zajistit efektivnější využití pozemku, přičemž je stanovena maximální výška stavby na 26 metrů. (Podlažnost je nedostatečný údaj a nic nechrání, protože je možné v rámci norem podlaží udělat o jakékoliv výšce. V ÚP jde o výškovou hladinu a je nepodstatné, jestli lidé obestavěný prostor využívají). Tímto způsobem bude stále zachována stavební hmota odpovídající charakteru rekreačního objektu <u>a současně je v souladu s charakterem stávajícího území</u> . Regulační prvky v rámci plochy U.2 jsou odůvodněny níže v kap. d). Jejich výčet viz výroková část.
Z.185	Políčka	RZ	Změnou ÚP je upravena regulace plochy. • respektovat regulativy dle území s prvky regulačního plánu U.2 (viz. kap. 6.20. Podmínky využití pro území s prvky regulačního plánu). Regulační prvky stanovené v rámci plochy U.2 jsou odůvodněny níže v kap. d). Jejich výčet viz výroková část.

Změnou č. 5 nově navržené zastavitelné plochy:

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
Z.186	Políčka	BU	Změna je žádána z důvodu možného umístění rodinného domu (vzhledem k rozloze pozemku by bylo možné umístění i více RD). Plocha zeleně Z.71 byla vymezena pro odclonění lokality Z.2 pro bydlení od výrobního areálu. Odebráním zmíněného pozemku z plochy zeleně zůstane i tak dostatečně široký navržený pás v šířce cca 30 – 50 m. Pozemek se dle BPEJ nachází v III. a IV. třídě ochrany, tedy v průměrných produkčních půdách, využitelných v územním plánování a v podprůměrných produkčních půdách s omezenou ochranou. Plocha Z.186 (BU) o rozloze 3566 m² vymezena na p.p.č. 727/6 a části 726 v místě stávající plochy Z.71 dle platného ÚP (viz výkresová část). Plocha navazuje na vymezené veřejné prostranství a je koncipovaná tak, aby doplnila a dotvořila budoucí uliční prostor po obou stranách a efektivně využila navrženou infrastrukturu v tomto území. Předmětná plocha navazuje na stávající zastavěné území obce Políčka. Současně jsou pro danou plochu stanoveny podmínky využití (viz výroková část). K ploše respektive k celé nové rozvojové lokalitě musí být vybudovány adekvátní přístupové dopravní podmínky. Plocha je opatřena podmínkou vypracování územní studie, protože platný územní plán pro tuto lokalitu stanovil tuto povinnost, vzhledem k tomu, že se jedná o rozsáhlou rozvojovou oblast na severu sídla Políčka, která byla určena k systematickému a komplexnímu řešení. Změna ÚP tuto koncepci nadále respektuje. Prověření lokality Z.186 území studií je považováno za důležité, protože se jedná o vstup do navazující lokality a je potřeba vyřešit uložení sítí a dostatečné provedení komunikací. Nelze ponechat na libovůli žadatele, jak přesvědčí např. stavební úřad, tím že mu stačí „nějaký příjezd“. Výšková regulace zástavby vychází z nastavené urbanistické koncepce územního plánu.

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
Z.187	Polička	DS.1	Jedná se o plochu o rozloze 1001 m² pro umístění garáží na p.p.č. 1131/10. Plocha funkčně navazuje na již stávající plochu dopravy v klidu (garáže). Navýší se tak počet garáží pro sídliště Hegerova. Pozemek se nachází v zastavěném území, je součástí ZPF IV. třídy ochrany, tedy podprůměrné produkční půdy s omezenou ochranou. Pro ochranu hydrogeologických podmínek v lokalitě byla k ploše přidána příslušná podmínka (viz výroková část). Hydrogeologické posouzení pomáhá identifikovat a chránit podzemní a povrchové vodní zdroje v dané oblasti, což je klíčové pro udržitelné hospodaření s vodou. <u>! Po veřejném projednání byla příslušná plocha vypuštěna z návrhu Změny č. 5 ÚP (viz textová a grafická část). Uvedené bylo provedeno na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Konkrétně dne 4. 12. 2024 podal navrhovatel zpětvzetí svého požadavku – více viz příslušné Vyhodnocení stanovisek, námitek a připomínek z veřejného projednání a Pokyny pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání.</u>
Z.188	Lezník	SU	Jedná se o vymezení rozvojové plochy o rozloze 2139 m² na p.p.č. 168/1, 168/2, 707, 204/1, 711 pro výstavbu rodinného domu v obci Lezník. Většinová část rozvojové plochy je vymezena na plochách mimo organizaci ZPF, na druhu pozemku ostatní plocha. Jen minimální část je vymezena na pozemku spadající do ZPF, z důvodu kompaktnosti plochy určené pro bydlení - BU. Na p.p.č. 711 je zajištěna dostatečná prostupnost územím. Současně jsou v ploše stanoveny koncepční a legislativní podmínky pro využití. Výšková regulace odpovídá charakteru lokality a je v souladu s urbanistickou koncepcí ÚP.
Z.189	Modřec	SU	Jedná se o vymezení rozvojové plochy o rozloze 679 m² na p.p.č. 658/38, 53/6, 53/5, 53/3, 53/8, 53,1, 58/2, 53/9, 71 pro bydlení v obci Modřec. Současně jsou v ploše stanoveny koncepční a legislativní podmínky pro využití. Výšková regulace odpovídá charakteru lokality a je v souladu s urbanistickou koncepcí ÚP.
Z.190a	Polička	TU	Jedná se o plochu o rozloze 325 m² na p. p. č.: 4157/2, 4166/2, 4184/4, 4203/3 v návaznosti na zastavěné území obce. Konkrétně se jedná o drobné rozšíření stávajícího opuštěného areálu (brownfieldu), který se nachází na samotě v jižní části katastru Polička. V rámci celého areálu je nový investiční záměr na depozitní plochu stavebních výrobků, inertních materiálů a odpadů s možností recyklace inertních odpadů. Celková přestavba areálu je řešena v rámci rozvojových ploch Z.190a, Z.190b a P.27. Současně jsou v ploše stanoveny koncepční a legislativní podmínky pro využití. Významnou podmínkou je respektovat cyklotrasu, respektive účelovou komunikaci, která se nachází v blízkosti této plochy. Výšková regulace zástavby vychází z urbanistické koncepce ÚP.
Z.190b	Polička	TU	Jedná se o plochu o rozloze 1244 m² na p. p. č.: 4136/3, 4157/3, 1437, a příslušných částech 6175, 4130/1, 4135/2, 4159/1, 4166/3, 4184/2, 4203/4, 4229 (viz výkresová část) v návaznosti na zastavěné území obce. Konkrétně se jedná o drobné rozšíření stávajícího opuštěného areálu (brownfieldu), který se nachází na samotě v jižní části katastru Polička. V rámci celého areálu je nový investiční záměr na depozitní plochu stavebních výrobků, inertních materiálů a odpadů s možností recyklace inertních odpadů. Celková přestavba areálu je řešena v rámci rozvojových ploch Z.190a, Z.190b a P.27. Současně jsou v ploše stanoveny koncepční a legislativní podmínky pro využití. Výšková regulace zástavby vychází z urbanistické koncepce ÚP.

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
Z.191	Polička	SU	Jedná se o záměr v místní části Horní Předměstí ve východní části města Polička v návaznosti na bývalý zemědělský areál (viz výkresová část). Areál je aktuálně z většinové části opuštěný a neslouží již svému účelu. Jedná se o plochu brownfield. Předmětné území bylo detailně prověřeno urbanistickou studií. Tato studie stanovila urbanistickou koncepci území a zejména prověřila dopravní systém v lokalitě. Z uvedeného prověření vyplynul požadavek na doplnění okrajových ploch, aby plocha byla kompaktní a území mohlo být efektivně a systematicky využito zejména s ohledem na funkčnost dopravního systému (nové dopravní vstupy do území) a technické infrastruktury. Záměr je vymezen v návaznosti na stávající zastavěné území Poličky. V ploše je stanovena podmínka zpracování územní studie. Předmětná plocha Z.191 má rozlohu 2,65 ha. Vzhledem k tomu, že se jedná o rozsáhlé plochy (Z.191 a P.28), jejichž řešení může mít významný vliv na veřejnou infrastrukturu, je účelné využít tento územně plánovací institut a zpodrobnit koncepci stanovenou ÚP, ještě před návaznými stupni dokumentace (dokumentace povolení záměru). Současně územní studie pomůže lokalitu ochránit před nevhodnými záměry. Záměr vzniká v návaznosti na stávající plochy pro bydlení (smíšené obytné). Plocha záměru je tak obklopena příslušnou požadovanou funkcí bydlení. Z tohoto důvodu se nepředpokládají kolize funkcí v předmětné lokalitě. Naopak z tohoto pohledu by měl záměr mít pozitivní vliv na lokalitu, neboť dojde v této části města k ucelení lokality pro bydlení a veřejnou zeleň. Současně jsou v ploše stanoveny koncepční a legislativní podmínky pro využití. Výšková regulace odpovídá charakteru lokality a je v souladu s urbanistickou koncepcí ÚP. Je zde kladen důraz na to, aby výšková hladina zástavby v této ploše klesala směrem do volné krajiny.

Změnou č. 5 upravené plochy přestavby:

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
P.8	Polička	HU	Dále změnou ÚP po veřejném projednání byla přehodnocena výšková regulace v této rozvojové ploše. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP. Detailnější odůvodnění viz výše plocha Z.81, nebo kap. d).
P.11	Polička	HU	Změnou ÚP po veřejném projednání byla přehodnocena výšková regulace v této rozvojové ploše. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání (více viz také kapitola na konci tohoto dokumentu „Vyhodnocení připomínek“). Na základě výše uvedeného byla plocha prověřena a příslušné části plochy P.11, nacházející se na parcelách č. 5530/15 a 1101/3, byly vymezeny jako plochy přestavby P.20 (podmínky této plochy jsou uvedeny v tabulce níže nebo ve výrokové části). Prostorové vyjádření uvedeného je současně zobrazeno v rámci výkresové části – výkres č. 1 „Základní členění území“. Současně, pro lepší zobrazení rozsahu uvedené plochy P.20, je použit Detail č. 1. Tento detail byl zvolen, protože se jedná o rozsahově malé pozemky, které jsou v měřítku ÚP velmi obtížně zobrazitelné. Z toho důvodu byla zvolena forma detailu v měřítku 1 : 1 000, kde je situace přehledně a jednoznačně čitelná.
P.12	Polička	SU	Plocha již byla využita požadovaným stavebním záměrem. Z tohoto důvodu se zastavitelná plocha z ÚP vypouští. Předmětné území plochy P.12 vyznačeno jako stabilizovaná plocha (viz výkresová část).

Změnou č. 5 nově navržené plochy přestavby:

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
P.16	Polička	SC	Změnou ÚP je vymezena plocha přestavby o rozloze 275m ² na p.č.: 48 z plochy veřejného prostranství na plochu smíšenou obytnou centrální. Dle platného regulačního plánu je pozemek určen pro bydlení. Změna ÚP tedy tento rozpor napravuje. V minulosti zde dům stál (což dokládá i způsob využití pozemku dle KN jako zbořeniště) a majitelé by rádi v budoucnu realizovali stavbu s využitím pro bydlení a obchodní prostory – uzavřela by se tak uměle vzniklá proluka na rohu ulic Šaffova a Otakarova. Pozemek leží v zastavěném území mimo organizaci ZPF. Současně jsou v ploše stanoveny koncepční a legislativní podmínky pro využití. Prvky regulace v rámci plochy U.1 jsou uvedeny ve výrokové části a jejich odůvodnění viz kap. d). Výšková regulace zástavby vychází z charakteru území a urbanistické koncepce ÚP.
P.17	Polička	SC	Změnou ÚP je vymezena plocha přestavby o rozloze 176m ² na p.č.: 844/1, 149/7, 844/3, 149/8, z plochy veřejného prostranství na plochu smíšenou obytnou centrální. Dle platného regulačního plánu je pozemek určen pro bydlení. Změna ÚP tedy tento rozpor napravuje. Dva pozemky jsou dle KN zbořeniště, dva ostatní plochou. Umístěním objektu by došlo k propojení uličních front v ulici Eimova a Fortna. Pozemky nejsou součástí ZPF. Pozemek leží v zastavěném území mimo organizaci ZPF. Současně jsou v ploše stanoveny koncepční a legislativní podmínky pro využití. Prvky regulace v rámci plochy U.1 jsou uvedeny ve výrokové části a jejich odůvodnění viz kap. d). Výšková regulace zástavby vychází z charakteru území a urbanistické koncepce ÚP.
P.18	Polička	SC	Změnou ÚP je vymezena plocha přestavby o rozloze 201m ² na p.č.: 4119/5. Plocha přestavby primárně pro zpevněné plochy a parkoviště před bytovým domem č. p. 379. Část zmíněného pozemku dle geometrického plánu budou vlastníci bytového domu odkupovat od města. Plocha přestavby byla vymezena na podkladu uvedeného geometrického plánu. Zbytek výše uvedené parcely č.: 4119/5 zůstane vymezen jako veřejné prostranství. V ploše jsou stanoveny podmínky pro využití pro případ rozšiřování stávající zástavby, tak aby nové záměry respektovaly urbanistickou koncepci a zejména výškovou hladinu zástavby. Pozemek není součástí ZPF.
P.19	Polička	SU	Změnou ÚP je vymezena plocha přestavby o rozloze 458m ² na p.č.: 686. Důvod záměru je oplocení pozemku – ochrana stromků a úrody před zvěří. Budoucí využití jako zahrada a vysazení větrolamu. Pozemek je ve vlastnictví žadatelů, již několik let není využíván jako komunikace, neumožňuje vjezd zemědělské techniky, ani osobního vozu. V ploše jsou stanoveny podmínky pro využití pro případ rozšiřování stávající zástavby, tak aby nové záměry respektovaly urbanistickou koncepci a zejména výškovou hladinu zástavby. Pozemek není součástí ZPF.
P.20	Polička	HU	Změnou ÚP je vymezena plocha přestavby o rozloze 30m ² na p.č. 5905/9. Přestavba plochy veřejného prostranství na plochu smíšenou výrobní. Důvodem změny ÚP je <u>zejména</u> stavba přístřešku pro vykládku obilí u budovy mlýnu, z důvodu zamezení šíření hluku a prašnosti do okolí; v současnosti se zde nachází zpevněná plocha a příjezdová komunikace k budově mlýnu; vlastník pozemku odkoupil předmětný pozemek právě za účelem zrealizování záměru. Zbývající veřejné prostranství je dostatečně široké. <u>! Po veřejném projednání, na základě vyhodnocení připomínek k návrhu změny ÚP a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání (viz kapitola „Vyhodnocení připomínek“ na konci tohoto dokumentu), bylo prověřeno příslušné dotčené území a přehodnocena stanovená výšková hladina v rámci plochy P.11. V návaznosti na to byla vymezena plocha přestavby P.20 na pozemcích parc. č. 5530/15 a 1101/3 v k. ú. Polička. Vymezení této plochy zejména zajišťuje splnění požadovaných podmínek maximální výškové hladiny 11 m (podmínky plochy viz výroková část). Okolní zástavba v daném území se pohybuje přibližně v rozmezí 9–10 m. Na základě připomínek a požadavků dotčených osob bylo zvoleno kompromisní řešení prostřednictvím vymezení plochy P.20, Tato plocha po veřejném projednání zahrnuje tři parcely (viz výše) a proto si řešení vyžádalo drobnou úpravu výškové hladiny stanovené v této ploše (viz výroková část nebo srovnávací text). Výše uvedenou úpravou se maximální výšková hladina zástavby v dané části území (viz uvedené parcely) snižuje z původně stanovených 20 m na 11 m, čímž se výrazně redukuje původně navržená výšková hladina zástavby v souladu s měřítkem okolní zástavby. Prostorové vyjádření uvedeného je současně zobrazeno v rámci výkresové části – výkres č. 1 „Základní členění území“. Současně, pro lepší zobrazení rozsahu uvedené plochy je použit Detail č. 1. Tento detail byl zvolen, protože se jedná o rozsahově malé pozemky, které jsou v měřítku ÚP velmi obtížně zobrazitelné. Z toho důvodu byla zvolena forma detailu v měřítku 1 : 1 000, kde je situace přehledně a jednoznačně čitelná.</u>

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
P.21	Polička	RI	Změnou ÚP je vymezena plocha přestavby o rozloze 32538m². Přestavba plochy zahrádkářské osady na plochu rekreace individuální. Důvodem je změna maximální zastavěnosti pozemku stavbou z 25 m² na 55 m² a tím umožnění stejných podmínek pro výstavbu nebo rozšíření rekreačních objektů jako v sousední kolonii zahrádek „Višňovka II“, kde jsou pozemky srovnatelných výměr. Současně jsou v ploše stanoveny koncepční a legislativní podmínky pro využití. Podmínky upraveny v návaznosti na změnu legislativy, konkrétně na nový stavební zákon č. 283/2021, s odkazem na § 171. Zvýšení maximální výšky má za cíl zajistit efektivnější využití pozemku, přičemž je stanovena maximální výška stavby na 6 metrů. Tímto způsobem bude stále zachována stavební hmota odpovídající charakteru rekreačního objektu a nebude významně narušena výšková hladina lokality (Podlažnost je nedostačený údaj a nic nechrání, protože je možné v rámci norem podlaží udělat o jakékoliv výšce. V ÚP jde o výškovou hladinu a je nepodstatné, jestli lidé obestavěný prostor využívají). Dále nastavená regulace má zajistit dostatečnou ochranu hodnot v lokalitě ve smyslu environmentální ochrany a estetiky. Regulací plotů a použitých materiálů objektů dosáhneme jednotnější a ucelenější architektonické podoby lokality, čímž se zlepší vizuální stránka místa. Tento přístup napomáhá k vytvoření esteticky příjemného a harmonického prostředí, které zvyšuje atraktivitu oblasti pro obyvatele i návštěvníky. Konkrétní výčet regulačních prvků je uveden ve výrokové části změny ÚP, nebo přehledně v příloze č. 1 – srovnávací text. <u>Odůvodnění potřeby zpracování územní studie pro rozvojovou lokalitu P.21 a související plochy:</u> <u>Celková rozvojová lokalita na severu má rozsah přibližně 7,7 ha a zahrnuje více rozvojových ploch – konkrétně se jedná o plochu P.21, určenou k transformaci z RZ na RI, dále o plochu Z.45 vymezenou pro funkci RI, a především o rozsáhlou nově navrženou zastavitelnou plochu Z.172.</u> <u>Po veřejném projednání byla plocha prověřena v rámci území s prvky regulačního plánu U.2, a to na základě požadavku pořizovatele dle bodu 1.9 Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Následně byly přehodnoceny všechny dotčené plochy. V severní části území, kde se uvedené rozvojové plochy nachází, bylo přistoupeno ke změně řešení. Bylo vyhodnoceno, že regulace prostřednictvím prvků regulačního plánu je v tomto případě nedostatečná – zejména z pohledu potřeby koordinace základní infrastruktury a nastavení celkové urbanistické koncepce této rekreační lokality.</u> <u>Zpracování územní studie umožní ochránit území před nekoordinovaným rozvojem a současně podpořit komunikaci mezi jednotlivými vlastníky. Studie zajistí také základní formu regulace, která přispěje ke kvalitnímu urbanistickému řešení této části města.</u> <u>Je důvodné a koncepčně opodstatněné řešit tuto lokalitu jako jeden celek – tak, aby výsledné řešení bylo komplexní a kontinuální. V ploše P.21 to nemusí znamenat zásadní změny, jelikož zde již existuje základní urbanistická koncepce a je zde stanovena základní kostra infrastruktur i vstupů do území. Je však nezbytné přistupovat k celé lokalitě komplexně, protože se jedná o rozsáhlou rozvojovou plochu – jak transformační, tak nově zastavitelnou. Je třeba ji proto prověřit v detailnějším a komplexnějším měřítku, než jaké umožňuje samotný územní plán.</u> <u>Z těchto důvodů byla pro tuto lokalitu vymezena územní studie US.7 (prostorové vymezení viz výkres č. 1 - ZČÚ).</u>
P.22	Střítež u Poličky	SU	Změnou ÚP je vymezena plocha přestavby o rozloze 141m² na p.č.: 444/15. Přestavba plochy veřejného prostranství na bydlení. Plocha je vymezena v navazujícím využití a ucelena do jednoho funkčního celku v rámci stávající usedlosti pro bydlení (st.p.č. 32), přičemž byla zohledněna i vlastnická práva. Důvodem je v podstatě narovnání skutečného stavu, kdy pozemek parc. č. 444/15 žadatelé odkoupili od města (jedná se o pozemek přiléhající k zahradě a zemědělské stavbě ve vlastnictví žadatelů). V ploše jsou stanoveny podmínky pro využití pro případ rozšiřování stávající zástavby, tak aby nové záměry respektovaly urbanistickou koncepci a zejména výškovou hladinu zástavby.

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
P.23	Střítež u Poličky	SU	Změnou ÚP je vymezena plocha přestavby o rozloze 343m ² na p.č.: 444/20. Jedná se o plochu uvnitř zastavěného území obce. Konkrétně se jedná o plochu přestavby z PU veřejná prostranství všeobecná na smíšené obytné všeobecné - SU, která se nachází v centru obce Střítež u Poličky. Plocha je vymezena v navazujícím využití a ucelena do jednoho funkčního celku v rámci stávající usedlosti pro bydlení (st.p.č. 33/1), přičemž byla zohledněna i vlastnická práva (došlo k narovnání majetkových vztahů s městem). V ploše jsou stanoveny podmínky pro využití pro případ rozšiřování stávající zástavby, tak aby nové záměry respektovaly urbanistickou koncepci a zejména výškovou hladinu zástavby.
P.24	Střítež u Poličky	SU	Změnou ÚP je vymezena plochy přestavby o rozloze 705m ² na p.č.: 84/1, 444/22, 444/21. Jedná se o plochu uvnitř zastavěného území obce. Konkrétně se jedná o plochu přestavby z PU veřejná prostranství všeobecná na smíšené obytné všeobecné - SU, která se nachází v centru obce Střítež u Poličky. Plocha je vymezena v navazujícím využití a ucelena do jednoho funkčního celku v rámci stávající usedlosti pro bydlení (st.p.č. 32), přičemž byla zohledněna i vlastnická práva. V ploše jsou stanoveny podmínky pro využití, které platí v případě rozšiřování stávající zástavby, aby nové záměry respektovaly urbanistickou koncepci, zejména výškovou hladinu zástavby, a zároveň zohledňovaly sakrální stavbu na sousedním pozemku.
P.25	Polička	OV	Změnou ÚP je vymezena plocha přestavby o rozloze 144m ² na p.č.: 453/1 a drobné části 2160/2. Stávající objekt slouží pro parkování hasičského vozu, je plánována změna užívání na občanskou vybavenost. Plocha zároveň navazuje na plochu občanské vybavenosti. V ploše jsou stanoveny podmínky pro využití, které platí v případě rozšiřování stávající zástavby, aby nové záměry respektovaly urbanistickou koncepci, zejména výškovou hladinu zástavby.
P.26a	Polička	HU	Změnou ÚP je vymezena plocha přestavby o rozloze 14663m ² na p.č.: 6277/10,6277/11,6277/20,6277/9,1500,4245. Plocha drážní dopravy je vymezena i přes pozemky v soukromém vlastnictví, nevyužívané pro drážní dopravu; nabízí se spíše rozvoj navazující výrobní plochy. Z uvedeného důvodu byla částečně neuchopená plocha vymezena pro využití plochy smíšené výrobní všeobecné – HU, s návazností na okolní plochy se stejným využitím. V ploše jsou stanoveny podmínky pro využití, které platí v případě rozšiřování stávající zástavby, aby nové záměry respektovaly legislativní požadavky a urbanistickou koncepci, zejména s důrazem na výškovou hladinu zástavby. <u>Dále změnou ÚP po veřejném projednání byla přehodnocena výšková regulace v této rozvojové ploše. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP. Detailnější odůvodnění viz výše plocha Z.81.</u>
P.26b	Polička	HU	Změnou územního plánu (ÚP) byla vymezena plocha přestavby o rozloze 6435 m ² na parcele č. 6277/16. Tuto plochu, aktuálně nevyužitý a neuchopený prostor, lze klasifikovat jako brownfield v blízkosti železnice v návaznosti na centrum města Poličky. Vzhledem k její poloze a sousedství s průmyslovou zónou má potenciál pro využití jako plocha smíšené výrobní všeobecné – HU. Aktuální využití této plochy jako drážní již neodpovídá jejímu potenciálu ani charakteru okolí. Tento nesoulad podporuje její přeměnu na výrobní plochu, která je v souladu s koncepcí územního plánu a návazností na okolní plochy s obdobným využitím. V ploše jsou stanoveny podmínky pro využití, aby nové záměry respektovaly legislativní požadavky a urbanistickou koncepci, zejména s důrazem na výškovou hladinu zástavby. <u>Dále změnou ÚP po veřejném projednání byla přehodnocena výšková regulace v této rozvojové ploše. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP. Detailnější odůvodnění viz výše plocha Z.81.</u>

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
P.27	Polička	TU	Jedná se o plochu uvnitř zastavěného území obce. Konkrétně se jedná o plochu přestavby z VZ - výroba zemědělská a lesnická na technická infrastruktura všeobecná - TU, která se nachází na samotě v jižní části katastru Polička. Současně se jedná o nevyužívanou plochu tedy o plochu brownfield. Je zde nový investiční záměr na depozitní plochu stavebních výrobků, inertních materiálů a odpadů s možností recyklace inertních odpadů. Pro tento záměr jsou vymezeny plochy P.27, Z.190a, Z.190b. V ploše jsou stanoveny podmínky pro využití, které platí v případě rozšiřování stávající zástavby, aby nové záměry respektovaly legislativní požadavky a urbanistickou koncepci, zejména s důrazem na výškovou hladinu zástavby.
P.28	Polička	SU	Uvedená plocha P.28 je vymezována na základě požadavku č. 2.17 Zprávy. Plocha o rozloze 49176 m² vzniká v návaznosti na stávající plochy pro bydlení (smíšené obytné). Plocha záměru je tak obklopena příslušnou požadovanou funkcí bydlení. Z tohoto důvodu se nepředpokládají kolize funkcí v předmětné lokalitě. Naopak z tohoto pohledu by měl záměr mít pozitivní vliv na lokalitu, neboť dojde v této části města k ucelení lokality pro bydlení, veřejnou zeleň a případně lokální občanské vybavení. Aktuálně se jedná o bývalý zemědělský areál. Transformace a využití brownfieldů, jako je například navržená plocha P.28, podporuje udržitelný rozvoj obce a je v souladu cíli a úkoly územního plánování. Stanovené podmínky umožní revitalizaci nevyužívaných a chátrajících ploch a jejich přeměnu na funkční a atraktivní prostory pro občany. S ohledem na veřejné zdraví se zde nepředpokládá významný dopad. Jedná se o bývalý zemědělský areál pro rostlinnou výrobu (sklady krmiva). Tudíž se zde nenachází pozůstalé významné zdravotní či hygienické zátěže. Z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vlivu na krajinný ráz je plocha ochráněna podmínkou zpracování územní studie (viz kap.e.12 a výkres Základního členění území). Již před zahájením zpracování Změny ÚP byla předmětná plocha brownfield detailně prověřena urbanistickou studií. Uvedená studie stanovila urbanistickou koncepci území a zejména prověřila dopravní systém v lokalitě. Z uvedeného prověření vyplynul požadavek na doplnění okrajových ploch (Z.191), aby plocha byla kompaktní a hlavně mohlo být území efektivně a systematicky využito zejména s ohledem na funkčnost dopravního systému (nové adekvátní dopravní vstupy do území - viz navržené koridory CNU. 17, CNU. 18 a CNU.19) a technické infrastruktury. V ploše jsou stanoveny podmínky pro využití, aby nové stavební záměry respektovaly legislativní požadavky a urbanistickou koncepci, zejména s důrazem na dopravní infrastrukturu (vymezené koridory) a výškovou hladinu zástavby. Výšková regulace odpovídá charakteru lokality a je v souladu s urbanistickou koncepcí ÚP. Plocha bude detailně prověřena vymezenou územní studií US.4 (územní rozsah viz Výkres Základního členění území). Vzhledem k tomu, že se jedná o rozsáhlé plochy (Z.191 a P.28), jejichž řešení může mít významný vliv na veřejnou infrastrukturu, je účelné využít tento územně plánovací institut a zpodrobnit koncepci stanovenou ÚP, ještě před návaznými stupni dokumentace (dokumentace povolení záměru). Současně územní studie pomůže lokalitu ochránit před nevhodnými záměry.

e.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

e.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Změnou ÚP nebyla zásadně měněna koncepce dopravní infrastruktury. Pouze bylo provedeno několik drobných úprav v rámci jednotlivých ploch – viz text níže. Změnou byla zejména upravena trasa přeložky silnice I/34 na základě Zprávy a konkrétního požadavku dotčeného orgánu Ministerstva dopravy. Detailní odůvodnění této úpravy je uvedeno výše v kapitole e.3.1, pod konkrétní plochou Z.89B.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Koncepce železniční dopravy není měněna. Pouze jsou vymezovány dvě plochy přestavby, které mění plochy pro dopravu drážní (DD) na plochy výrobní (HU). Detailní odůvodnění těchto konkrétních změn je uvedeno v textu výše kap. e.3.1, pod konkrétní plochou Z.26a, Z.26b. Jejich polohové vymezení viz výkresová část. Dále změnou ÚP na základě Zprávy a konkrétního požadavku Českých drah, a. s. byla stanovena podmínka k plochám s rozdílným způsobem využití – doprava drážní (DD), která umožňuje v těchto plochách umisťovat stavby a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Koncepce silniční dopravy není měněna. Pouze bylo provedeno několik drobných úprav v rámci jednotlivých rozvojových ploch. Byla provedena úprava zastavitelné plochy Z.89B (DS) dále bylo několik cyklostezek převedeno do stavu na základě podkladu katastru nemovitostí k datu 31. 1. 2024. Změnou ÚP byly zrealizované stavby převedeny do stavu, jako stabilizované v příslušné ploše RZV.

Změnou ÚP byly příslušné rozvojové plochy a plochy VPS spojené s předmětným záměrem z ÚP vypuštěny. Výčet vypouštěných VPS viz textová (výrok, srovnávací text) a výkresová část změny ÚP. Současně změnou byla provedena úprava trasy cyklostezky respektive zastavitelné plochy Z.101. Uvedená plochy byla úpravou rozdělena na dvě části Z.101a a Z.101b. Detailní odůvodnění jednotlivých změn uvedeno výše v kap. e.3.1.

NEMOTOROVÁ DOPRAVA

Změnou ÚP nebyla koncepce této dopravy změněna. Pouze bylo provedeno několik drobných úprav v rámci jednotlivých rozvojových ploch – viz kapitoly výše. Detailní odůvodnění jednotlivých změn uvedeno výše v kap. e.3.1.

VEŘEJNÁ DOPRAVA

Změnou ÚP nebyla koncepce veřejné dopravy změněna.

LETECKÁ DOPRAVA

Změnou ÚP jsou na základě Zprávy aktualizovány ochranná pásma veřejného vnitrostátního letiště Polička. Ochranná pásma jsou aktualizována dle aktuálních územně analytických podkladů. Ochranná pásma jsou zobrazeny pro přehlednost v koordinačním výkresu změny. Následně budou zobrazeny v úplném znění ÚP Polička po změně č. 5. Uvedená ochranná pásma jsou již součástí ÚZ ÚP Polička po změně č. 4.

VODNÍ DOPRAVA

Změnou ÚP nebyla koncepce vodní dopravy změněna.

STATICKÁ DOPRAVA

Změnou ÚP nebyla tato koncepce změněna. Byla pouze vymezena jedna drobná plocha (Z.187) pro rozšíření skupiny řadových garáží v sídlišti Hegerova. Detailní odůvodnění je uvedeno výše v kap. e.3.1. [Po veřejném projednání byla uvedená plocha Z.187 vypuštěna z návrhu Změny č. 5 ÚP. Detailnější odůvodnění je uvedeno v kap. e. 3.1.. nebo kap. Vyhodnocení připomínek.](#)

OCHRANNÁ PÁSMA

Veškerá ochranná pásma budou zobrazena a aktualizována v koordinačním výkresu ÚP po Zm. č. 5. Ochranná pásma budou zobrazena a aktualizována dle aktuálních dat územně analytických podkladů (ÚAP).

HLUK Z DOPRAVY

Na základě Zprávy dle požadavku Krajské hygienické stanice (KHS) jsou stanovovány v ÚP nové podmínky v souvislosti s hlukem z dopravy. Konkrétně byly tyto podmínky stanoveny k příslušným zastavitelným plochám Z.2, Z.173, které jsou potencionálně tímto hlukem dotčeny. Konkrétní znění podmínky je uvedeno ve výrokové části a její odůvodnění je uvedeno výše v kap. e.3.1. Dále byly stanoveny podmínky k jednotlivým plochám s rozdílným způsobem využití pro bydlení (SC, BU, SU,) a pro plochy výrobní (HU, VU, VZ, TU). Konkrétně byla zanesena podmínka do Podmíněně přípustného využití těchto ploch. Konkrétní znění těchto podmínek je uvedeno ve výrokové části, nebo v příloze č. 1 – srovnávací text.

Na základě vyhodnocení stanoviska Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru dopravy a silničního hospodářství, oddělení silničního hospodářství, bylo po veřejném projednání upraveno znění podmínky u ploch bydlení (SC, BU, SU) následovně:

„Povolení umístění staveb pro bydlení v blízkosti silnic I., II. a III. třídy, ploch výroby a skladování, ploch smíšených výrobních a ploch technické infrastruktury je podmíněno předložením hlukového posouzení. Posouzení zhodnotí hlukové zatížení uvažovaných ploch pro bydlení v souladu s hygienickými limity stanovenými v platných právních předpisech o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.“

KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU

Po veřejném projednání byla doplněna nová podkapitola 4.1.12. Uvedené bylo provedeno na základě doporučení nadřízeného orgánu, konkrétně v rámci stanoviska Krajského úřadu Pardubického kraje, odboru rozvoje – oddělení územního plánování. Bylo zde správně zdůrazněno, že příslušné koridory slouží pro dopravní stavby, a tudíž by měly být zařazeny pod příslušnou kapitolu výroku Dopravní infrastruktury.

Z tohoto důvodu byla vymezena nová podkapitola, ve které jsou uvedeny příslušné koridory (viz výrokový text či srovnávací text). V návaznosti na to byly tyto koridory zrušeny v kapitole Koncepce technické infrastruktury. Jedná se tak pouze o formální úpravu textové části.

Odůvodnění uvedených koridorů:

Byly vymezeny čtyři nové koridory označené CNU.16, CNU.17, CNU.18, CNU.19. Vymezení koridoru CNU.16 je odůvodněno výše v kap. e.3.1 u zastavitelné plochy Z.101.

CNU.18 - Respektování koridoru v této ploše je z důvodu zajištění dostatečných kapacit pro veřejnou dopravní infrastrukturu. Při rozvoji této lokality je zásadní klást důraz na zkapacitnění právě těchto infrastruktur. V současné době se zde nachází úzká místní komunikace, kterou je v budoucnu potřeba rozšířit a vybudovat zde chodníky a případnou doprovodnou zeleň, právě z těchto důvodů je zde vymezen koridor CNU.18. Polohové vymezení viz výkresová část.

CNU.17 a CNU.19 - Uvedené koridory zde byly vymezeny z důvodu potřeby zajistit adekvátní dopravní napojení k transformační rozvojové ploše v rámci P.28 a Z.191. Uvedené dopravní napojení bylo prověřeno urbanistickou studií, která podrobně analyzovala danou lokalitu Horního Předměstí.

e.4.2 Koncepce technické infrastruktury

Změnou ÚP není uvedená koncepce měněna. Pouze bylo provedeno několik konkrétních úprav rozvojových ploch a koridorů (viz text níže a výroková a výkresová část).

KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

Na základě specifického požadavku Zprávy došlo ke změně územního plánu (ÚP), která zahrnovala vypuštění dvou koridorů pro vedení velmi vysokého napětí (VVN) označených jako CNU.1 a CNU.2. Tyto koridory byly odstraněny z důvodu, že stavby příslušných vedení již byly realizovány.

~~Dále byly vymezeny čtyři nové koridory označené CNU.16, CNU.17, CNU.18, CNU.19. Vymezení koridoru CNU.16 je odůvodněno výše v kap. e.3.1 u zastavitelné plochy Z.101.~~

~~CNU.18 – Respektování koridoru v této ploše je z důvodu zajištění dostatečných kapacit pro veřejnou dopravní infrastrukturu. Při rozvoji této lokality je zásadní klást důraz na zkapacitnění právě těchto infrastruktur. V současné době se zde nachází úzká místní komunikace, kterou je v budoucnu potřeba rozšířit a vybudovat zde chodníky a případnou doprovodnou zeleň, právě z těchto důvodů je zde vymezen koridor CNU.18. Polohové vymezení viz výkresová část.~~

~~CNU.17 a CNU.19 – Uvedené koridory zde byly vymezeny z důvodu potřeby zajistit adekvátní dopravní napojení k transformační rozvojové ploše v rámci P.28 a Z.191. Uvedené dopravní napojení bylo prověřeno urbanistickou studií, která podrobně analyzovala danou lokalitu Horního Předměstí.~~

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Koncepce vodního hospodářství není změnou ÚP měněna. Pouze se změnou ÚP řeší drobná plocha související s touto problematikou. Konkrétně jde o rozšíření zastavitelné plochy Z.106 (TU). Jedná se o rozšíření stávající zastavitelné plochy pro zkapacitnění ČOV. Detailní odůvodnění je uvedeno v kap. e.3.1.

ENERGETIKA

Koncepce energetiky není změnou ÚP měněna. Změnou ÚP na základě konkrétního požadavku Zprávy byly vypuštěny dva koridory pro vedení velmi vysokého napětí (VVN) s označením CNU.1 a CNU.2, jelikož stavby těchto vedení byly již zrealizovány.

TELEKOMINIKACE, RADIOKOMUNIKACE

Koncepce není změnou ÚP měněna. Do výrokové části jsou přidávány na základě požadavku dotčeného orgánu Ministerstva obrany nové podmínky, konkrétně do kapitoly 6.19. Tyto podmínky určují, že veškerou nadzemní a podzemní výstavbu v ochranném pásmu radiolokačního zařízení a území elektronické komunikace lze provádět pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Veškerá ochranná pásma dle aktuálních dat územně analytických podkladů budou zobrazena v koordinačním výkresu úplného znění ÚP Políčka po změně č. 5.

OCHRANNÁ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO

Veškerá ochranná pásma budou zobrazena a aktualizována v koordinačním výkresu ÚP po Zm. č. 5. Ochranná pásma budou zobrazena a aktualizována dle aktuálních dat územně analytických podkladů (ÚAP).

e.4.3. Koncepce nakládání s odpady

Koncepce není změnou ÚP měněna.

e.4.4. Koncepce rozvoje občanského vybavení

Změnou ÚP není uvedena koncepce rozvoje občanského vybavení měněna. Změnou ÚP vznikají pouze drobné úpravy zastavitelných ploch. Jednou z nich je vypouštění zastavitelné plochy Z.15 pro obchodní zařízení, plocha byla již využita. Dále je vymezována plocha přestavby P.25 (OV). Detailní odůvodnění těchto ploch naleznete výše v kap. e.3.1. Po veřejném projednání byla na základě Pokynů pro úpravu dokumentace pro opakované veřejné projednání vymezována plocha OK na úkor plochy HU. V návaznosti na vyhodnocení připomínky byla provedena změna v souladu se skutečným stavem – plocha smíšená výrobní všeobecná (HU) na pozemcích parc. č. 6687 a 5993/5 v k. ú. Polička byla přeměněna na plochu občanského vybavení komerčního (OK). V minulosti se na těchto pozemcích nacházely výrobní budovy, které byly následně zdemolovány, a v současnosti zde stojí obchodní centrum. Tato úprava představuje narovnání územního plánu se skutečným stavem, nejde tedy o žádný nový záměr. Současně došlo v rámci záměru ke změně v KN předmětná plocha OK je vymezována na pozemcích p. č.: 1968/4, 2105/1, 5995/4, 5991/1, 1968/17, 1968/16, 4269, 4270, 4271, 6687/1, 6687/2, 6687/3, 6687/4, 6687/5, 6687/6, 6687/7, 6687/8, 6687/9 k. ú. Polička. Prostorové vyjádření naleznete ve výkresu č. 2 – Hlavní výkres.

e.4.5. Koncepce rozvoje veřejných prostranství

Změnou ÚP není uvedena koncepce veřejných prostranství měněna. Změnou ÚP vznikají pouze drobné úpravy ploch veřejných prostranství. Změnou územního plánu byly vymezovány drobné plochy, převážně určené pro bydlení, na úkor ploch veřejných prostranství (PU). Konkrétně v sídle Stráž u Poličky (plochy P.22, P.23, P.24) a v sídle Lezník (Z.188), dále v sídle Polička se upravuje poloha plochy Z.51 a zastavují se proluky v centrální části města (P.16, P.17). Současně je zmenšována plocha veřejného prostranství plochou P.18. Detailní odůvodnění těchto ploch je uvedeno výše v kap. e.3.1.

e.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

e.5.1 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změnu v jejich využití

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, OCHRANNA KRAJINNÉHO RÁZU

Předmětnou změnou ÚP není tato koncepce měněna. Dochází pouze k drobným úpravám v rámci jednotlivých ploch. Tyto úpravy jsou uvedeny a odůvodněny níže v příslušných kapitolách.

Změnou ÚP byl na základě Zprávy zohledněn dokument Adaptační strategie na změnu klimatu pro město Polička z roku 2022 zpracované firmou EKOTOXA s.r.o. (dále jen „Strategie“). Jedná se o velmi komplexní a podrobný dokument, který má vazbu na strategický a územní plán města, jakožto nástroje pro plánování budoucího rozvoje města Poličky. Strategie navrhovala několik úprav územního plánu.

Souhrn doporučení dle Strategie pro úpravu územního plánu (ÚP Polička – úplné znění po vydání Změny č. 3) v rámci další chystané změny ÚP:

- *Mokřad v bývalém rybníku v k. ú. Lezník je v rámci ÚP veden jako návrhová plocha vodní a vodohospodářská pod označením Z111 (plocha pro obnovu vodní nádrže) → doporučujeme zachovat stávající potenciálně hodnotná mokřadní společenstva z důvodu podpory mokřadních druhů a z důvodu zachování retenční kapacity plochy (napuštěná vodní nádrž zmenší retenční prostor plochy)*

Požadavek Strategie byl řádně prověřen. Celá mokřadní plocha je aktuálně ve vlastnictví města. Plocha má zůstat ve svém současném stavu, avšak z dlouhodobého hlediska je požadováno umožnit případnou výstavbu rybníka, a proto je ponechána jako rozvojová plocha Z.111 (WU).

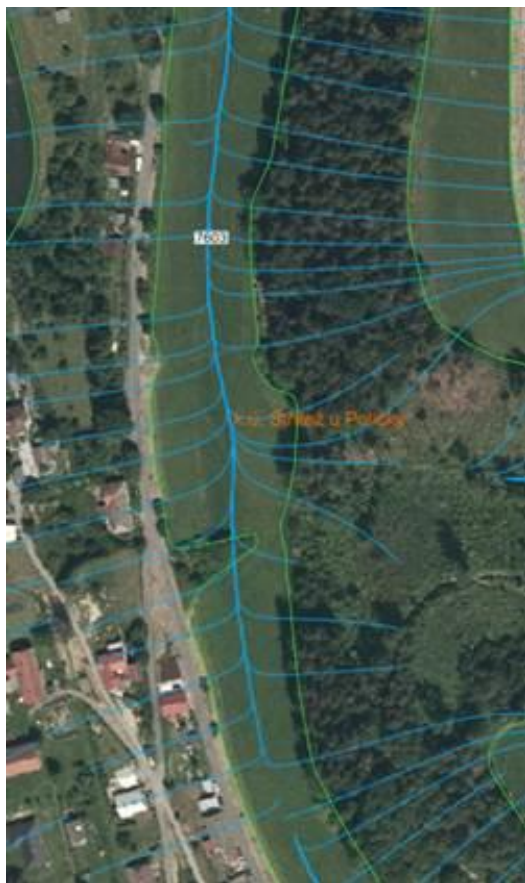
- *Tůň v bývalém hliníku v západní části města je v rámci ÚP součástí návrhových ploch smíšených výrobních pod označením Z77 a Z78 a návrhové plochy silniční dopravy pod označením Z92 (napojení ze silnice I/34 s propojením do stávající komunikace v ul. P. Jilemnického) → navrhujeme zachovat alespoň část plochy hliníku jako zeleň z důvodu podpory biodiverzity v území (zachování tůň, péče o stěny hliníku pro podporu druhů hmyzu, ptáků)*

Požadavek Strategie byl prověřen a konzultován s orgánem ochrany přírody. V předmětných plochách Z.77 a Z.78 současně není žádný konkrétní záměr na výstavbu. Vzhledem k tomu, že tento bývalý lom představuje cenný přírodní prvek, je to jediná zeleň v daném směru od města a navíc zde byl potvrzen výskyt ohrožených druhů živočichů, byla v této oblasti vymezena plocha smíšeného nezastavěného území s přírodní prioritou, označená jako MU.p. V rámci této plochy je snaha o co největší zachování uvedeného přírodního prvku. Současně, v návaznosti na uvedené, byla upravena podoba ploch Z.77 a Z.73, přičemž část plochy Z.73 byla zrušena a připojena k ploše Z.77. Navržená ochranná zeleň vůči ploše pro bydlení Z.8 zůstává i nadále v dostatečné šíři. Koncepce dopravy zde nebyla změněna. Polohové vymezení je zobrazeno ve výkresové části.

- *Zalučňená údolnice pod obcí Střítež je v rámci ÚP součástí návrhové plochy smíšené obytné pod označením Z20 (pro výstavbu rodinných domů) → navrhujeme lokalitu vypustit a zachovat stávající přírodně hodnotnou louku z důvodu podpory vlhkomilných lučních společenstev a z důvodu zachování retenční schopnosti území*

Změnou byla zrušena plocha Z.20. Plocha byla důkladně prověřena na základě Zprávy, ve které bylo požadováno prověřit zpracování návrhů vzešlých ze zpracované Adaptační strategie města Polička na změnu klimatu, která byla zpracována firmou EKOTOXA s.r.o v roce 2022 (dále jen „Strategie“). Jedná se o velmi komplexní a podrobný dokument, který má vazbu na strategický a územní plán města, jakožto nástroje pro plánování budoucího rozvoje města Poličky. Strategie navrhovala několik úprav územního plánu. Jedním z konkrétních požadavků Strategie bylo předmětnou plochu Z.20 vypustit a zachovat stávající přírodní hodnotnou louku z důvodu podpory vlhkomilných lučních společenstev a z důvodu zachování retenční schopnosti území (celé znění požadavku viz dokument uvedené Strategie kap. 2.3.2 na straně 20 implementační části). Změnou byla tato plocha také důkladně posouzena a konzultována s příslušnými úřady.

Vodoprávní úřad uvádí, že Stříteží neprochází vodní tok, ale tato údolnice prakticky plní funkci "koryta" toku (v období dešťů, tání) a zadržování vody v krajině. Povodňový plán města uvádí „V části Střítež se nachází objekty, které jsou ohroženy zejména přívalovou povodní, kdy dochází ke splavování ornice z polí nad obcí.“ Z LPIS je patrné, že se v předmětné lokalitě nachází výrazná odtoková linie. Pokud dojde k zástavbě lokality navýší se počet ohrožených objektů.



Obr. č. 1 - snímek předmětné lokality z LPIS



Obr. č. 2 a 3 – z povodně ve Stříteži (již po kulminaci) v roce 2014

Z pohledu vodoprávního úřadu a predikovaného výskytu extrémních povodňových není tato lokalita vhodná k zastavění.

Současně do předmětné plochy Z.20 z jedné strany zasahuje a omezuje výstavbu OP lesa a z druhé strany od komunikace je vymezena VPS pro kanalizaci (viz koordinační výkres ÚP po Zm. č. 4).

S ohledem na skutečnost, že plocha byla v dokumentaci vymezena od března 2012, tedy před více než 12 lety, a aktuálně neexistuje žádný konkrétní záměr jejího využití, je plocha v územním plánu zrušena. Významným faktorem je i její důležitá role v retenci vody v této lokalitě. Navíc je tato plocha omezena ochranným pásmem lesa a stavbou veřejně prospěšné stavby (VPS). Toto rozhodnutí je přijato v zájmu ochrany veřejného zdraví, majetku a životního prostředí.

Současně platný územní plán nadále vymezuje odpovídající množství rozvojových ploch pro rozvoj bydlení v rámci obce Střítež.

- *Niva Jánského potoka po levém břehu u koupaliště je v rámci ÚP součástí návrhové plochy sportu pod označením Z42 (pro výstavbu sportovního areálu) → navrhujeme zde nastavit maximální plochu zástavby z důvodu zajištění alespoň části nezastavěné plochy pro zachování nivy toku a jejích funkcí (retence, akumulace a infiltrace povrchového odtoku, ovlivnění mikroklimatu)*

Požadavek Strategie důkladně prověřen. Uvedené bylo vypořádáno a stanoveno koeficientem zeleně - Min. koeficient zeleně (KZ): 0,7. Definice příslušného koeficientu zeleně (KZ) je uvedena

ve výrokové části v nové kapitole 13. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH.

- *Ke zvážení (nutná koordinace s územním plánem obce Sebranice): přesun v současnosti chybějících v ÚP vymezených LBK 9 a LBK 11 po druhé straně účelové komunikace z důvodu zachování pohledového horizontu na krajinu v Sebranicích a většího zastínění komunikace*

Požadavek Strategie důkladně prověřen. V severní části území byla provedena úprava Územního systému ekologické stability (ÚSES). Konkrétně byla provedena úprava biokoridorů s označením LBK.9 a LBK.11 v rámci ploch změn v krajině K.113 a K.114, které dále navazují na biokoridory v ÚP Sebranice. Změna trasy biokoridorů tento fakt plně zohlednila. Bylo plně zachováno napojení těchto biokoridorů v rámci uvedené sousední obce tak, aby byla zajištěna jejich funkčnost a migrační integrita. Úprava byla provedena dle Metodiky vymezování ÚSES vydanou Ministerstvem životního prostředí (2017). Polohové vymezení je zobrazeno ve výkresové části – Hlavní výkres.

- *Zachovat prostupnost krajiny mezi plochami výroby v severozápadní části města – v návrhové ploše Z81 pro plochu výroby vymezit místní/účelovou komunikaci*

Požadavek Strategie důkladně prověřen. Požadavek byl vypořádán stanovením specifické podmínky pro příslušnou plochu. Na úrovni územního plánu není vhodné vymezovat konkrétní polohu komunikace, protože takové vymezení by mohlo následně znemožnit realizaci konkrétního stavebního záměru výroby. Konkrétní řešení prověří navazující stupně projektových dokumentací.

VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ

Konkrétně jsou vymezeny čtyři nové plochy v krajině. Jedná se o rozšíření ploch pro opatření ke zlepšení vodního režimu v lokalitě Šibeniční vrch – Liboháj u Poličky (K.147a, K.147b, K.147c, K.147d). Jde o podporu mokřadního lesa, za účelem zadržení vody v krajině a vytvoření lepších podmínek pro biodiverzitu v místech, kde bylo území uměle odvodněno povrchovými melioracemi – rýhami a narovnáním potoka. K faktickému záboru pozemků lesa však v tomto případě nedochází (detailně odůvodněno v kap. e.7).

Podkladem je studie „Návrh opatření ke zlepšení vodního režimu v lokalitě Šibeniční vrch – Liboháj u Poličky“, zpracované Mgr. Jaromírem Mašterou, která vznikla na základě studie „Architektonicko – krajinářská studie parku Liboháj“ zpracované Ing. Markétou Sprinzlovou, PhD. Dílčí část těchto opatření je zpracována v „Dokumentaci pro ohlášení stavby – Zlepšení vodního režimu v Liboháji“ zpracované Ing. Vítkem Pučálkem.

Dále byla přidána pouze do textové části ÚP plocha K.115. Jedná se o formální opravu, kdy je textová část ÚP dávána do souladu s výkresovou.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

V severní části území byla provedena úprava Územního systému ekologické stability (ÚSES). Zde byla provedena úprava biokoridorů s označením LBK.9 a LBK.11 v rámci ploch změn v krajině K.113 a K.114, které dále navazují na biokoridory v ÚP Sebranice. Změna trasy biokoridorů tento fakt plně zohlednila. Bylo plně zachováno napojení těchto biokoridorů v rámci uvedené sousední obce tak, aby byla zajištěna

jejich funkčnost a migrační integrita. Polohové vymezení viz výkresová část. Dále odůvodněno výše v této kapitole.

PROSTUPNOST KRAJINY

Změna ÚP stabilizuje několik stávajících cyklostezek a upravuje jednu konkrétní trasu (viz kap. 3.1. a výkresová část). Tyto cyklostezky významně zlepšují prostupnost krajiny, podporují rekreační aktivity a udržitelnou mobilitu. Stabilizace cyklostezek zajišťuje jejich dlouhodobou udržitelnost a integraci do krajinného rázu, zatímco úpravy specifické trasy zvyšují její bezpečnost, komfort a propojenost s dalšími částmi sítě. Tím územní plán přispívá k lepšímu využití krajiny a kvalitě života obyvatel.

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Beze změny.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI

Tato koncepce není změnou ÚP měněna. Vzniká pouze úprava již stávajících vymezených prvků.

Plocha Z.109, určená pro suchý poldr, byla upravena a posunuta severním směrem na základě rozšíření plochy pro koridor přeložky silnice I/34 dle Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (viz výkresová část). Tímto došlo k částečné změně vymezení plochy pro suchý poldr, který byl původně definován na základě "Studie proveditelnosti protipovodňových opatření pro povodí Bílého potoka" z roku 2007, vypracované společností Agropojekce Litomyšl s.r.o.

Na základě územního rozhodnutí „Protipovodňová opatření pro povodí Bílého potoka – Polička, I. etapa (Bílý potok a přítoky)“ byla v územním plánu (ÚP) rozšířena veřejně prospěšná stavba (VPS) za účelem protipovodňového opatření na povodí Bílého potoka. Změnou ÚP došlo k rozšíření konkrétní VPS označené jako VK.3. Tato úprava byla vypracována na základě uvedené projektové dokumentace. Ve výše zmíněném územním rozhodnutí jsou vymezena protipovodňová opatření na Bílém potoce - některá jsou již v ÚP zapracována, ale některá chybí. Konkrétně se doplňuje objekt SO09 od ulice Hegerova směrem k Dřevozávodu Pražan.

Polohové vymezení je zobrazeno ve výkresu č. 3 – VPS.

REKREACE

Byly upraveny podmínky těchto ploch. Odůvodnění těchto podmínek je uvedeno v kapitole e.6. Podrobný výčet podmínek je zobrazen ve výrokové části, nebo srovnávacím textu. Současně na všech plochách rekreace byly vymezeny části ÚP s prvky regulačního plánu (viz kap. d). [Výjimku tvoří rozvojové plochy P.21, Z.45 a Z.172, které byly po veřejném projednání, na základě Pokynů pro úpravu dokumentace pro opakované veřejné projednání \(bod 1.9\), revidovány v návaznosti na komplexní prověření všech ploch rekreace v řešeném území územního plánu. V místě uvedených rozvojových ploch byla nově vymezena územní studie US.7, a to namísto původně navrženého území s prvky regulačního plánu U.2. Detailní odůvodnění této změny je uvedeno v příslušné kapitole e.3.1 v tabulce u jednotlivých ploch.](#)

[Prostorové vyjádření úpravy je přehledně znázorněno ve výkresu č. 1 – ZČU, kde je zobrazena plocha U.2, jejíž vymezení se ruší a je nahrazeno nově vymezenou územní studií US.7.](#)

Změnou ÚP vzniká největší úprava rekreačních ploch v severní lokalitě. Zde byla vymezena plocha přestavby P.21 (RI) a zároveň zde byla rozšířena zastavitelná plocha s označením Z.172 (RI). Detailní odůvodnění naleznete výše v kap. e.3.1.

e.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Přidána poznámka: „*Poznámka: vedle dále uvedených podmínek je nutné respektovat podmínky využití stanovené pro Území s prvky regulačního plánu – viz kap. 6.20.*“, která má upozornit uživatele ÚP a zajistit jednoznačnost při jeho používání. Odůvodnění a detailní popis prvků regulačního plánu je uveden v kapitole d). Přehledný výčet těchto prvků je uveden ve výrokové části ÚP, nebo ve srovnávacím textu.

Změnou nedochází k přidání žádných nových ploch s rozdílným způsobem využití (RZV). Pouze se upravují podmínky v rámci stávajících ploch RZV, jak je uvedeno ve výroku.

U ploch pro bydlení byly stanoveny podmínky, které vyžadují hlukové posouzení pro povolení staveb v blízkosti silnic a průmyslových ploch, aby bylo zajištěno dodržení hygienických limitů a ochrana zdraví obyvatel. Detailní odůvodnění těchto podmínek je uvedeno v kap. výše e.4.1 pod nadpisem HLUK Z DOPRAVY.

Dále změnou ÚP na základě požadavku Zprávy byly prověřeny plochy rekreace a zahrádkaření. U uvedených ploch byla zpřesněna regulace. Plochy rekreace mají tři způsoby/kategorie regulace podle charakteru jednotlivých ploch. RI - rekreace individuální lokalita Pod Kopcem, čistě ostatní plochy RI - rekreace individuální a plochy RZ – zahrádkářské osady.

Specifickou regulaci má lokalita Pod Kopcem, přičemž tato regulace vychází z aktuálního stavu území.

V lokalitě Pod Kopcem byla zvýšena horní hranice výměry zastavěné plochy s ohledem na stávající stavební objekty v lokalitě, kdy je zde průměrná hodnota velikosti objektu okolo 110 m². Zvolená max. výměra 120 m² tak odpovídá charakteru této lokality. Zvýšení maximální výšky zástavby má za cíl zajistit efektivnější využití pozemku, přičemž je stanovena maximální výška stavby na ~~7~~⁶ metrů. Podlažnost je nedostačený údaj a nic nechrání, protože je možné v rámci norem podlaží udělat o jaké kolik výšce. V ÚP jde o výškovou hladinu a je nepodstatné, jestli lidé obestavěný prostor využívají. Jednotné střechy a stanovený rozsah sklonu střech jsou zaváděny za účelem vytvoření uceleného a harmonického charakteru zástavby. Tento přístup přispívá k vizuální soudržnosti oblasti, zvyšuje estetickou hodnotu prostředí a podporuje kulturní a historickou kontinuitu. Jednotné stavební prvky také napomáhají k lepší integraci nových staveb do stávající zástavby, čímž se minimalizují vizuální a funkční nesoulady. Uvedené stanoveno s ohledem na již stávající objekty a to zejména pro zachování rázu území tak, aby nová výstavba nebyla v rozporu s již existující zástavbou a přirozeně zapadla do okolního prostředí.

U ostatních ploch rekreace individuální jsou drobně upraveny stávající podmínky regulace. Jedná se obecně o úpravu regulace velikosti objektů a dále je určen podíl zeleně na pozemku, prostřednictvím koeficientu zeleně (KZ). Uvedené je upraveno v návaznosti na změnu legislativy, konkrétně na nový stavební zákonem č. 283/2021, s odkazem na § 171. Zvýšení maximální výšky zástavby má za cíl zajistit efektivnější využití pozemku, přičemž je stanovena maximální výška stavby na 6 metrů. Tímto způsobem bude stále zachována stavební hmota odpovídající charakteru rekreačního objektu a nebude významně narušena výšková hladina lokality. Dostatečný podíl zeleně na pozemku přispívá k zachování nezastavěných ploch, které jsou klíčové pro retenci, akumulaci a infiltraci povrchových vod, a zároveň pozitivně ovlivňuje mikroklima.

U zahrádkářských osad je stanovena hodnota podílu zeleně na pozemku prostřednictvím koeficientu zeleně (KZ). Odůvodnění tohoto koeficientu viz text výše. Dále tyto plochy také spadají do části ÚP s prvky regulačního plánu U.2.

Konkrétní podmínky těchto ploch jsou podrobně uvedeny ve výrokové části ÚP, nebo srovnávacím textu. Následně plochy spadají do části územního plánu s prvky regulačního plánu označeného U.2, které jsou uvedeny a odůvodněny v kap. d).

Dále na základě požadavku Zprávy byly detailně prověřeny podmínky výškové regulace pro veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ). Byla stanovena jasná výšková regulace, která umožňuje efektivní technologické využití objektů. Tato regulace zároveň zajišťuje ochranu siluety a výškové hladiny města, s důrazem na městskou památkovou zónu a ochranu kulturních památek. Cílem je dosáhnout rovnováhy mezi moderními technologickými požadavky a estetickými hodnotami historického prostředí, čímž se podporuje udržitelný rozvoj města a jeho kulturní identita.

Po veřejném projednání byla revidována výšková regulace příslušných ploch HU, VU a VZ. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP.

Při této revizi byl kladen větší důraz na to, aby případné objekty nepůsobily rušivě vůči svému okolí, zejména z pohledu výškové hladiny – např. v případě ploch obklopených zástavbou rodinných domů. Zároveň bylo cílem předejít narušení výškové hladiny stávající zástavby, siluety města a jeho hodnot.

Z tohoto důvodu bylo vymezeno území severní průmyslové zóny, kde je prostřednictvím plochy U.3 umožněna výška zástavby maximálně 13 m.

V příslušných plochách byla výšková hladina 13 m navržena s ohledem na stávající urbanistickou koncepci. Tato výška zároveň odpovídá běžné stavební praxi pro daný typ objektů, kdy stavební moduly obvykle dosahují výšky cca 12,5 m a zajišťují potřebný disponibilní prostor.

Uvedené výrobní plochy přispívají k rozvoji ekonomického pilíře města, a proto byly podmínky v ploše upraveny tak, aby byly zachovány zásady udržitelného rozvoje území.

Celkový rozsah této lokality je patrný ve výkresu č. 1 – Základní členění území, případně ve výkresu č. 4 – Koordinační výkres.

V ostatních plochách HU, VU a VZ, které nejsou vymezeny v rámci plochy U.3, zůstává výšková regulace zástavby zachována tak, jak je aktuálně stanovena v platném ÚP Políčka po změně č. 4.

Dále u těchto ploch (HU, VU, VZ a TU) byla přidána podmínka na základě Zprávy a požadavku Krajské hygienické stanice, která stanovuje, že hluk z provozů nesmí ovlivňovat přilehlé plochy bydlení, a to v souladu s platnými právními předpisy o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Do kapitoly "6.19. Stanovení prostorového uspořádání zástavby" byly na základě požadavku Ministerstva obrany přidány dvě nové podmínky. Podmínky jsou uvedeny ve výrokové části, nebo v příloze č. 1 - srovnávacím textu. Dále jsou tyto podmínky rozvedeny níže v kap. e.14.

Nově byla vymezena kapitola "6.20 Podmínky využití pro území s prvky regulačního plánu". Územní rozsah je zobrazen v grafické části ve výkresu č. 1 (Základní členění území) a konkrétně označen jako plocha "Část územního plánu s prvky regulačního plánu". V rámci této kapitoly jsou vymezeny ~~dvě~~ tři části územního plánu s prvky regulačního plánu. První část se týká městské památkové zóny (MPZ), ~~a~~ druhá část zahrnuje oblasti rekreace a zahrádek, a třetí část zpřesňuje regulaci v plochách výroby. Odůvodnění těchto podmínek je uvedeno níže v kapitole d).

e.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změnou ÚP byl tento institut důkladně prověřen. Úpravy této části byly činěny na základě vyhodnocení obsaženého ve Zprávě o uplatňování ÚP, a dále z provedení jednotlivých staveb v průběhu procesu zpracování změny ÚP.

Dopravní infrastruktura:

Vypuštěné - záměr byl zrealizován:

VD.3 – cyklostezka

VD.4 – cyklostezka

VD.10 – cyklostezka

VD.11 – cyklostezka

VD.12 – cyklostezka

VD.26 – cyklostezka

VD.27 – cyklostezka

Stavební záměry jsou již zrealizovány, proto pozbývá účelu dále vymezovat v ÚP tyto uvedené plochy VPS.

Vymezené:

Úprava trasy - VD.5 – cyklostezka

Úprava této plochy VPS je pouze minimální. Část vymezené VPS s označením VD.5 byla zrušena, protože původní trasa vedla přes stávající vodní plochu. Tato část byla následně vymezena mimo uvedenou vodní plochu, přičemž její trasování bylo koordinováno s přílehlými úseky trasy VD.5. Cyklostezky jsou součástí veřejné infrastruktury považovány v souladu s písm. a, odst. 1, § 170 stavebního zákona za důvodný účel k navržení institutu vyvlastnění.

Úprava trasy - VD.19 - komunikace, chodník

Byla upravena poloha této VPS na základě podkladu KN a skutečného stavu v území. Část plochy zasahující do zahrádkářské kolonie byla zrušena a následně byla plocha VPS rozšířena zhruba o 2,5 m severním směrem na pozemky města, tak aby zde mohlo být v budoucnu rozšířeno veřejné prostranství respektive přístupová dopravní komunikace. Komunikace jsou součástí veřejné infrastruktury považovány v souladu s písm. a, odst. 1, § 170 stavebního zákona za důvodný účel k navržení institutu vyvlastnění.

VD.46 - komunikace, chodník

VD.47 - komunikace, chodník

VD.48 - komunikace, chodník

VD.38 - přeložka silnice I/34

Uvedené vymezené veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny pro veřejnou infrastrukturu, konkrétně pro pozemní komunikace (silnice, chodník). Komunikace jsou součástí veřejné infrastruktury považovány v souladu s písm. a, odst. 1, § 170 stavebního zákona za důvodný účel k navržení institutu vyvlastnění, v tomto případě jde o zajištění nových dopravních přístupů do rozvojové lokality a současně s tím související technické infrastruktury.

Přeložka silnice I/34 je změnou dávána do souladu s nadřazenou dokumentací Pardubického kraje (ZÚR PK). Detailní odůvodnění této úpravy je uvedeno v kap. e.3.1 u plochy Z. 89B.

Technická infrastruktura:

Vypuštěné - Záměr byl zrealizován:

VT.8 – koridor pro nadzemní vedení VVN Hlinsko - Polička

VT.9 - koridor pro nadzemní vedení VVN Polička - Svitavy

Stavební záměry jsou již zrealizovány, proto pozbývá účelu dále vymezovat v ÚP tyto uvedené plochy VPS.

Úprava polohy - VT.5 – hráz poldru

Úprava vymezení VPS s označením VT.5 je z důvodu zpřesnění plochy pro přeložku silnice I/34 - viz text výše. Plocha VT.5 je vymezena v souladu s písm. a, odst. 1, § 170 stavebního zákona za důvodný účel k navržení institutu vyvlastnění, v tomto případě jde o zajištění protipovodňového opatření, které zajistí ochranu zdraví a majetku.

Rozšíření plochy - VT.2 – rozšíření čistírny odpadních vod

Plocha VPS byla rozšířena/vymezena západním směrem. Důvodem je budoucí možný rozvoj ČOV (kalové hospodářství, posílení biologické části). Plocha VT.2 je vymezena v souladu s písm. a, odst. 1, § 170 stavebního zákona za důvodný účel k navržení institutu vyvlastnění, v tomto případě jde o veřejnou technickou infrastrukturu, konkrétně o rozšíření čistírny odpadních vod (ČOV), která je rozšiřována ve veřejném zájmu pro zajištění ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí.

Úprava polohy - VT.28 – inženýrské sítě

Byla upravena poloha této VPS na základě podkladu KN a skutečného stavu v území. Část plochy zasahující do zahrádkářské kolonie byla zrušena a následně byla plocha VPS rozšířena zhruba o 2,5 m severním směrem na pozemky města, tak aby zde mohlo být v budoucnu rozšířeno veřejné prostranství respektive přístupová dopravní komunikace. V rámci této komunikace budou uloženy předmětné inženýrské sítě. Veřejná technická infrastruktura (VT.28 - inženýrské sítě) je součástí veřejné infrastruktury považována v souladu s písm. a, odst. 1, § 170 stavebního zákona za důvodný účel k navržení institutu vyvlastnění.

Protipovodňová opatření:

VK.3 - protipovodňová opatření pro povodí Bílého potoka

Jedná se o úpravu VPS s označením VK.3. Tato úprava byla vypracována na základě projektové dokumentace: „Protipovodňová opatření pro povodí Bílého potoka - Polička, I. etapa (Bílý potok a přítoky), aktualizace 2012“ zpracované firmou Šindlar s.r.o. Ve výše zmíněném územním rozhodnutí jsou vymezena protipovodňová opatření na Bílém potoce - některá jsou již v ÚP zapracována, ale některá chybí. Konkrétně se doplňuje objekt SO09 od ulice Hegerova směrem k Dřevozávodu Pražan.

Plocha VK.3 a její úpravy jsou vymezeny v souladu s písm. a, odst. 1, § 170 stavebního zákona za důvodný účel k navržení institutu vyvlastnění, v tomto případě jde o zajištění protipovodňového opatření, které zajistí ochranu zdraví a majetku.

e.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Beze změny.

e.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Beze změny.

e.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Beze změny.

e.11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Změnou ÚP byly zrušeny tři plochy, ve kterých byla stanovena podmínka vymezení dohody o parcelaci. Jedná se o plochy označené: DO.1a, DO.1b a DO.2. Územní vymezení těchto rušených ploch je zobrazeno ve výkresu Změny ÚP - Základní členění území (ZČÚ).

V návaznosti na změnu v legislativě (stavební zákon) není účelné zachovat v ÚP takové plochy, neboť dohoda o parcelaci nebude v zákoně dále definována.

Současně změna ÚP v této kapitole výroku stanovila podmínky pro plánovací smlouvy, které částečně nahrazují právě uvedenou dohodu o parcelaci. Plánovací smlouvy budou zpracovány při vstupu prvního investora do vymezených území a nejpozději však do 31. 12. 2031. Více viz výroková část změny ÚP. Případně příloha č. 1 ÚP – srovnávací text.

e.12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Změna ÚP vymezuje nově tři plochy (US.4, US.5, US.6), které stanovuje prověřit pomocí územní studie. Detailnější informace jsou uvedeny ve výrokové části změny ÚP. Územní rozsah těchto územních studií je zobrazen ve výkresové části Změny ÚP a to konkrétně ve výkresu Základního členění území (ZČÚ).

Vzhledem k tomu, že se jedná o rozsáhlé plochy, jejichž řešení může mít významný vliv na veřejnou infrastrukturu, je účelné využít tento územně plánovací institut a zpodrobnit koncepci stanovenou ÚP, ještě před návaznými stupni dokumentace (dokumentace povolení záměru). Územní studie, může být důležitou přílohou plánovací smlouvy, plánovací smlouva neumožňuje tak podrobně prověřit koncepci území, jako to umožňuje právě územní studie.

Dále byla posunuta lhůta pro zpracování územních studií v souladu s platnou právní legislativou.

Po veřejném projednání bylo ve výrokové části textu pouze formálně upraveno znění v rámci studie US.3, jelikož tato studie je již zpracována a zanesena do evidence ÚPČ. Její vymezení ve výkresech je i nadále ponecháno pro zajištění přehlednosti a jednoznačné identifikace v území. Cílem je, aby každý vlastník či stavebník, který do daného území vstupuje, měl z Územního plánu zřejmou informaci o existenci územní studie a věděl, že je třeba se jí řídit. Vzhledem k tomu, že území je dosud nezastavěné, je zachování grafického vyjádření studie důležité i z hlediska koordinace budoucího rozvoje.

Současně, po veřejném projednání, byla nově vymezena plocha US.7 na úkor území s prvky regulačního plánu U.2 v severní rekreační lokalitě K Lezníku. Detailnější odůvodnění tohoto kroku je uvedeno vždy u příslušných rozvojových ploch, kterých se změna týká; podrobnosti naleznete v kapitole výše – e.3.1.

e.13. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

Změnou ÚP byla nově přidána do dokumentace ÚP kapitola definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech.

Konkrétně byl přidán pojem: Koeficient zeleně (KZ). Jeho přesná definice je uvedena v textové části výroku změny ÚP.

Uvedená kapitola a příslušný pojem byly vloženy do územního plánu (ÚP) z důvodu nutnosti implementace tohoto nástroje do plánovacího procesu. Tento nástroj je konkrétně zaměřen na zajištění dostatečné a jednoznačné regulace v oblasti využití a ochrany zelených ploch. Zavedení koeficientu zeleně má za cíl zabezpečit ekologickou stabilitu a kvalitu životního prostředí zejména s ohledem na retenci, akumulaci a infiltraci povrchového odtoku, ovlivnění mikroklimatu v plánované oblasti.

e.14. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení (v území vymezeném v koordinačním výkresu – č. 4)

V tomto území lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu včetně výsadby do vzdálenosti 5km od stanoviště radaru jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Ochranné pásmo radiolokačního zařízení (zbylá část správního území města Polička)

V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (v území vymezeném v koordinačním výkresu – č. 4 pod označením „OP telekomunikací“ s popisem v mapě)

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 0-50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. Ve zbylé části koridoru RR směrů lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena.

Trasa mikrovlnného spoje (Fresnelova zóna) ze stanoviště Suchý Vrch – Pohledecká Skála (v území vymezeném v koordinačním výkresu – č. 4 pod označením „OP telekomunikací“ s popisem v mapě)

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena nebo vyloučena.

Koridor podzemních sítí - zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce (v území vymezeném v koordinačním výkresu – č. 4 pod označením „OP telekomunikací“ s popisem v mapě)

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit veškerou výstavbu včetně zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena.

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy

- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

e.15. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Změny č. 5 Územního plánu Polička obsahuje 2219 listů (stran) formátu A4, grafická část obsahuje 3 výkresy.

Textová část odůvodnění Změny č. 5 Územního plánu Polička obsahuje 11374 listů (stran) formátu A4, grafická část obsahuje 2 výkresy.

f) VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Dle informací ze Zprávy o uplatňování Územního plánu Polička za období 7/2019 – 7/2023 (dále jen „Zprávy“) zastavitelné plochy bydlení vymezené platným ÚP Polička nejsou v současnosti zcela využity, téměř ze 100% je využita pouze původní zastavitelná plocha lokality Bezručova (původně vymezena jako plochy Z7 a Z166 – změnou č. 3 ÚP byla převedena do zastavěného území).

Dále se nyní připravuje technická a dopravní infrastruktura pro I. etapu lokality Jih I., kde se městu podařilo vykoupit pozemky. Ostatní plochy nebo jejich části nejsou zatím využity převážně z důvodu majetkových vztahů, kdy jsou zablokovány nemožností dalších výkupů pozemků ze strany města z důvodu nesouhlasu vlastníků pozemků s prodejem či jejich neúměrnými nároky na finanční, případně jiné majetkoprávní vypořádání (směna apod.) – např. lokalita Mánesova (Z3), pro kterou je vypracován i regulační plán.

Zpráva o uplatňování ÚP nepožadovala změnou územního plánu vymezovat další významné zastavitelné plochy bydlení na úkor zemědělské půdy. Změna však dává k prověření plochu bývalého areálu zemědělského družstva (brownfield) ve prospěch pro bydlení.

Změnou ÚP jsou vymezovány na podkladu Zprávy o uplatňování ÚP Polička (dále jen „Zprávy“) drobné proluky pro bydlení v rámci zastavěného území sídla Polička, zejména jsou tyto proluky doplňovány v centrální části sídla Polička. Dále jsou pro bydlení doplňovány drobné plochy v rámci zastavěného území sídel Lezník, Střítež, Modřec. Například se vymezují drobné plochy pro vznik jednoho rodinného domu. Dále je dle Zprávy vymezena plocha pro bydlení o rozloze 0,357 ha v na okraji sídla Polička. Plocha vymezena v místě stávající plochy Z.71 dle platného ÚP (viz výkresová část). Plocha navazuje na vymezené veřejné prostranství a je koncipovaná tak, aby doplnila a dotvořila budoucí uliční prostor po obou stranách a efektivně využila navrženou infrastrukturu v tomto území. Předmětná plocha navazuje na stávající zastavěné území obce Polička. Největší plochou určenou pro bydlení v rámci předmětné změny ÚP je transformace bývalého areálu zemědělského družstva, která byla již zmíněna výše. Tento areál již neplní svou původní funkci a jeho plocha je z velké části opuštěná a chátrající, což jej klasifikuje jako brownfield.

Uvedená plocha P.28 vzniká v návaznosti na stávající plochy pro bydlení (smíšené obytné). Plocha záměru je tak obklopena příslušnou požadovanou funkcí bydlení. Z tohoto důvodu se nepředpokládají kolize funkcí v předmětné lokalitě. Naopak z tohoto pohledu by měl záměr mít pozitivní vliv na lokalitu, neboť dojde v této části města k ucelení lokality pro bydlení, veřejnou zeleň a případné lokální občanské vybavení. Transformace a využití brownfields, jako je například plocha P.28, podporuje udržitelný rozvoj obce. Stanovené podmínky umožní revitalizaci nevyužívaných a chátrajících ploch a jejich přeměnu na funkční a atraktivní prostory pro občany. S ohledem na veřejné zdraví se zde nepředpokládá významný dopad. Jedná se o bývalý zemědělský areál pro rostlinnou výrobu (sklady krmiva). Tudíž se zde nenachází pozůstalé významné zdravotní či hygienické zátěže. Z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vlivu na krajinný ráz je plocha ochráněna podmínkou zpracování územní studie (viz výkresová část). Již před zahájením zpracování Změny ÚP byla předmětná plocha brownfield detailně prověřena urbanistickou studií. Uvedená studie stanovila urbanistickou koncepci území a zejména prověřila dopravní systém v lokalitě. Z uvedeného prověření vyplynul požadavek na doplnění okrajových ploch (Z.191), aby plocha byla kompaktní a území mohlo být efektivně a systematicky využito zejména s ohledem na funkčnost dopravního systému (nové adekvátní dopravní vstupy do území) a technické infrastruktury. Je třeba zdůraznit, že změnou ÚP je rušen zábor uvedené plochy Z.20 (SU) v rozsahu 2,041 ha (viz výkresová část), takže nový návrh Z.191 (SU) je tímto kompenzován.

Dále změnou ÚP dle zprávy byla v severní části sídla Polička rozšířena stávající zastavitelná plocha označená Z.172 pro individuální rekreaci. Uvedená plocha se nachází mezi průmyslovou a plánovaným severním obchvatem přeložky silnice I/34. Z tohoto pohledu je daná plocha vhodná pro navrhovanou funkci rekreace – RI. Vymezená plocha Z.172 navazuje na zastavěné území a vytváří kompaktní a ucelený celek a tím je zajištěna efektivní využitelnost území a minimalizace fragmentace krajiny, což je v souladu s principy udržitelného územního plánování. Průzkumy ukazují, že většina stávajících rekreačních ploch je již využita, což zdůrazňuje potřebu rozšíření. Drobné rezervy jsou v rekreační ploše na jihu katastrálního území Poličky a dále v rámci zastavitelné plochy Z.33. Rozšíření plochy Z.172 reaguje na tento nedostatek a zajišťuje dostatečnou kapacitu pro rostoucí poptávku po rekreačních aktivitách.

Dále bylo změnou ÚP vymezeno několik drobných ploch pro technickou infrastrukturu v rámci zastavěného území, jakožto transformace ploch brownfield (vymezení drobných ploch pro technickou infrastrukturu představuje efektivní způsob transformace brownfieldů). Tímto krokem se revitalizují nevyužívané a často chátrající oblasti, což přispívá k celkové estetické i funkční kvalitě zastavěného území. Dále byla například vymezena plocha pro rozšíření ČOV (důvodem je budoucí možný rozvoj ČOV pro kalové hospodářství, posílení biologické části). Tímto se minimalizuje negativní dopad na životní prostředí a zlepšuje kvalita života obyvatel.

Zároveň je Změnou ÚP vymezena rozsáhlá zastavitelná plocha pro dopravní infrastrukturu, čímž se územní plán uvádí do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací Pardubického kraje (ZÚR PK) – detailní odůvodnění naleznete v kap.e.3.1.

Závěrem lze říci, že změnou ÚP nevznikají nové rozsáhlé lokality zastavitelných ploch, vyjma transformace bývalého zemědělského areálu, jakožto plochy brownfield a zastavitelné plochy pro obchvat pro přeložku silnice I/34. Rozvojová plocha pro bydlení je však kompenzována rušenou zastavitelnou plochou pro bydlení Z.20.

Současně změnou ÚP bylo prověřeno zastavěné území v celém rozsahu území obce Polička. Hranice zastavěného území byla aktualizována k datu 31. 1. 2024 (detailní odůvodnění naleznete v kap.e.1). Současně byly prověřeny veškeré rozvojové plochy. Plochy, které již byly využity, byly na základě podkladů Zprávy a podkladů z katastru nemovitostí změnou územního plánu převedeny do stabilizovaného stavu jako příslušné plochy RZV (viz výkresová část). Předmětné rozvojové plochy byly následně změnou ÚP zrušeny.

NÁLEŽITOSTI DLE PŘÍLOHY Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB., O ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADECH, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI A O ZPŮSOBU EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

a) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změnou územního plánu byly vypuštěny některé zastavitelné plochy původně určené pro cyklostezky, protože tyto cyklostezky již byly realizovány (detailněji je uvedeno v kap. e.3.1). Tato úprava reflektuje aktuální stav a potřeby obce a přispívá k přesnějšimu a aktuálnějšímu územnímu plánu. Konkrétně byla zrealizována cyklostezka označená jako Z.167 (DS.2), která je napojena na okolní území obce Kamenec u Poličky. Je tedy potřeba, aby sousední obec také uvedla svou územně plánovací dokumentaci do souladu s aktuálním stavem v návaznosti na úplné znění ÚP Polička po této změně.

Územní plán byl dále uveden do souladu se ZÚR PK z hlediska přeložky silnice I/34 - severního obchvatu města. Uvedené bylo provedeno na základě požadavku dotčeného orgánu Ministerstva dopravy. Celkově se jedná o záměr s přesahem přes hranice obce Polička. Uvedená změna rozvojové plochy Z.89B však nijak neovlivňuje okolní obce (viz výkresová část změny ÚP).

V severní části území byla provedena úprava Územního systému ekologické stability (ÚSES) v souladu s Adaptační strategií na klimatické změny města Polička. Byla zde provedena úprava biokoridorů s označením LBK.9 a LBK.11 v rámci ploch změn v krajině K.113 a K.114, které dále navazují na biokoridory v ÚP Sebranice. Změna trasy biokoridorů tento fakt plně zohlednila. Bylo plně zachováno napojení těchto biokoridorů v rámci uvedené sousední obce tak, aby byla zajištěna jejich funkčnost a migrační integrita.

Dále předmětnou změnou ÚP byly odstraněny koridory pro vedení velmi vysokého napětí (VVn) s označením CNU.1 a CNU.2, jelikož stavby těchto vedení byly již zrealizovány. Tato úprava zohledňuje aktuální stav infrastruktury a přispívá k přesnějšimu územnímu plánování. Je potřeba, aby sousední obce, také uvedly svou územně plánovací dokumentaci do souladu s aktuálním stavem v návaznosti na úplné znění ÚP Polička po této změně.

Změnou ÚP byly do výrokové části platného územního plánu Polička zaneseny podmínky pro ochranu staveb ve správě Ministerstva obrany. Dále jsou tyto podmínky uvedeny v odůvodnění ÚP (kap. e.14) a zobrazeny ve výkrese č. 4 – Koordinační výkres.

Závěrem lze konstatovat, že je potřeba zajistit, aby byly provedené úpravy a aktualizace reflektovány i v okolních územních plánech. To zajistí jednotný a koordinovaný rozvoj celého regionu a předcházení případným nesouladům mezi jednotlivými územními plány.

b) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

Změna č. 5 ÚP s prvky regulačního plánu Polička je řešena v rozsahu pokynů pro zpracování změny ÚP, uvedených ve Zprávě o uplatňování ÚP Polička za období 7/2019 – 7/2023, která představuje zadání

změny ÚP (více viz uvedený dokument). Zpráva o uplatňování Územního plánu Polička byla schválena Zastupitelstvem města Polička v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 a dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, usnesením č. 4 ze dne 19. 10. 2023.

Vyhodnocení je provedeno ve struktuře jednotlivých požadavků. Číslování jednotlivých požadavků odpovídá struktuře kapitoly g) zprávy.

Popis vyhodnocení požadavků: Pod každým jednotlivým požadavkem uvedeným dle Zprávy o uplatňování ÚP Polička je zpracována odpověď, která vysvětluje, jak byl tento požadavek vypořádán v rámci zpracování změny územního plánu. Vždy je uvedeno, zda byl požadavek splněn či nikoliv, a následně je podrobně odůvodněno, jak byl požadavek zpracován nebo proč nebyl zpracován. Detailnější odůvodnění požadavků je uvedeno výše v textu v příslušných kapitolách odůvodnění změny ÚP. Zejména v kap. e) a převážně v části kap. e.3.1.

Je třeba upozornit, že při kontrole zpracování jednotlivých požadavků je vždy nutné spolupracovat s výkresovou částí změny ÚP. Pro jasnou přehlednost a orientaci v textu je každá odpověď uvedena *modře, zeleně a v kurzívě*.

Zastupitelstvo města Poličky schválilo na svém zasedání dne 20. 4. 2023 pořízení změny č. 5 ÚP Polička. Změna č. 5 ÚP Polička bude pořízena zkráceným postupem podle § 55a stavebního zákona v tomto rozsahu:

OBSAH ZMĚNY

Změnou č. 5 ÚP s prvky RP Polička byly řešeny následující požadavky:

1. Požadavky ze strany veřejnosti:

1.1. změna stabilizované plochy veřejného prostranství na pozemku st. p. č. 48 v k. ú. Polička ve prospěch plochy smíšené obytné

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětné parcele plocha s využitím SC – smíšené obytné centrální jako plocha přestavby s označením P.16.

1.2. změna využití plochy veřejného prostranství pozemků st. p. č. 844/1, 844/3 a parc. č. 149/7 a 149/8 v k. ú. Polička ve prospěch plochy umožňující umístění víceúčelového objektu

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětných parcelách plocha s využitím SC – smíšené obytné centrální jako plocha přestavby s označením P.17.

1.3. změna využití plochy veřejného prostranství na části pozemku parc. č. 4119/5 v k. ú. Polička přiléhající k pozemku parc. č. 4119/4 ve prospěch plochy bydlení

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na části předmětné parcely plocha s využitím SU – smíšené obytné všeobecné jako plocha přestavby s označením P.18. Vymezeno na základě geometrického plánu.

1.4. změna využití plochy zeleně na pozemku parc. č. 727/6 v k. ú. Polička ve prospěch plochy pro bydlení. V návaznosti s tím řešit také část pozemku parc. č. 726 situované v ploše zeleně při respektování 6-ti metrového manipulačního pásma vodního toku

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětných parcelách plocha s využitím BU – bydlení všeobecné jako plocha zastavitelná s označením Z.186. Stanovena podmínka respektovat podmínky ochrany přístupu k vodotečím. Plocha Z.186 vymezena v návaznosti na navrženou plochu PU – veřejná prostranství všeobecná.

1.5. změna využití plochy zeleně na pozemku parc. č. 1131/10 v k. ú. Polička ve prospěch plochy pro možné umístění skupiny garáží. Využití plochy bude podmíněno hydrogeologickým posouzením.

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětné parcele plocha s využitím DS.1 – doprava silniční - doprava v klidu jako zastavitelná plocha s označením Z.187. Do podmínek využití příslušné plochy bylo uvedeno: Využití plochy bude podmíněno hydrogeologickým posouzením.

! Po veřejném projednání byla uvedená plocha Z.187 vypuštěna z návrhu Změny č. 5 ÚP. Detailnější odůvodnění je uvedeno v kap. e. 3.1., nebo kap. Vyhodnocení připomínek.

1.6. změna využití plochy veřejného prostranství na pozemku parc. č. 686 v k. ú. Lezník ve prospěch plochy pro bydlení

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětné parcele plocha s využitím SU – smíšené obytné všeobecné jako plocha přestavby s označením P.19.

1.7. u pozemku parc. č. 4420 v k. ú. Polička v rybářské osadě Pod Kopcem, v ploše rodinné rekreace (nyní plocha Z 181) vypustit dvě podmínky dalšího využití území plochy Z181 v kap. 3.3.1., a to „nepřípustná je jakákoliv výstavba s výjimkou staveb podle §79 stavebního zákona“ a „využití plochy pro rekreaci je podmíněno trvalým odnětím PUPFL“

Požadavek prověřen.

Plocha byla již v rámci Změny č. 4 ÚP zařazena mezi využití, tudíž veškeré podmínky pro uvedenou plochu byly odstraněny.

1.8. rozšíření přírodní plochy na pozemcích parc. č. 3812/2, 3809/2, 3806/3, 3806/4 a 3774 v k. ú. Polička dle studie „Návrh opatření ke zlepšení vodního režimu v lokalitě Šibeniční vrch – Liboháj u Poličky“

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětných parcelách plocha s využitím NU – přírodní všeobecné jako plochy změn v krajině s označením K.147a, K.147b, K.147c, K.147d.

1.9. v textové části v plochách rodinné rekreace změna velikosti zastavěné plochy stavby rodinné rekreace v lokalitě rybářské osady Pod Kopcem na „max. 20 % velikosti pozemku“ a zároveň omezení horní hranice výměry zastavěné plochy staveb

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP je v uvedené lokalitě stanovena podmínka: „zastavěná plocha stavby rodinné rekreace - v lokalitě rybářské osady Pod Kopcem – max. 20% velikosti pozemku s tím, že max. je 120 m²“. Zvýšena horní hranice výměry zastavěné plochy s ohledem na stávající stavební objekty v lokalitě, kdy je zde průměrná hodnota velikosti objektu okolo 110 m². V návaznosti na uvedené upravena v tomto smyslu i podmínka v ploše Z.182, která se v dané lokalitě nachází.

1.10. změna zastavitelné plochy rekreace – zahrádkářské osady Z185 na pozemku parc. č. 4782/3 v k. ú. Polička na plochu rodinné rekreace a s tím spojená úprava textové části (dalších podmínek využití území v kap. 3.3.1 u plochy Z185)

Požadavku nevyhověno.

Změnou č. 5 Územního plánu byla prověřena možnost změny využití rozvojové plochy Z.185. S ohledem na historické využití této lokality jako zahrádkářské kolonie, kde se nacházejí převážně drobné stavby o velikosti 15-25m², není vhodné zasahovat do této koncepce a narušovat ji tím, že by byla tato parcela vymezena pro jiný typ využití (např. RI, BU). To by znamenalo, že by v příslušné ploše následně mohly vznikat objekty o rozloze více než dvojnásobné (55m²) a s větší výškovou dimenzí. Současně takovému využití neodpovídají kapacity související infrastruktura v lokalitě. Celkově by příslušná změna využití konkrétně uvedených parcel nebyla v souladu s celkovým koncepčním rámcem této rozsáhlé lokality, a mohlo by to významně narušit celkový charakter tohoto místa. Z těchto výše popsanych důvodů není vhodné umístit v tomto prostoru stavby většího rozsahu, a tím zásadně ovlivnit charakter lokality, proto nebylo požadavku vyhověno.

! Po veřejném projednání byl napraven zjištěný nesoulad mezi textovou a grafickou částí ÚP. V grafické části změny ÚP byla formálně provedena oprava a k příslušné ploše byl správně přiřazen index RZ (viz výkres č. 2). Více je uvedeno v kap. „Rozhodnutí o námitkách včetně samotného odůvodnění“.

1.11. změna části stabilizované plochy veřejného prostranství na pozemku parc. č. 5905/9 v k. ú. Polička na plochu smíšenou výrobní

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětné parcele plocha s využitím HU – smíšené výrobní všeobecné jako plocha přestavby s označením P.20.

1.12. změna pozemků parc. č. 168/1, 168/2 v k. ú. Lezník a na ně navazujících částí pozemků parc. č. 707, 204/1 v k. ú. Lezník z plochy zeleně ve prospěch plochy bydlení, a dále navazující části pozemku parc. č. 711 v k. ú. Lezník z plochy veřejného prostranství ve prospěch plochy bydlení

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětných parcelách č. 168/1, 168/2 v k. ú. Lezník a na navazujících částech zbylých uvedených parcel plocha s využitím SU - smíšené obytné všeobecné jako zastavitelná plocha Z.188. Ponechán pruh o šíři 4 m ve vlastnictví města pro prostupnost v území ve formě veřejné prostranství (PU). Viz grafická část Změny ÚP.

1.13. změna plochy rekreace zahrádkářské osady „Višňovka I“ v severní části k. ú. Polička, pod koridorem přeložky silnice I/34, na rekreaci rodinnou

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byla vymezena předmětná lokalita plochy rekreace zahrádkářské osady pod koridorem přeložky silnice I/34 na RI – rekreaci individuální jako plocha přestavby P.21.

1.14. změna využití pozemků parc. č. 444/15 a 444/20 v k. ú. Střítež u Poličky, vedených v ploše veřejného prostranství, ve prospěch plochy bydlení;

- prověření možnosti změny využití pozemků parc. č. 444/21 a 444/22 v k. ú. Střítež u Poličky vedených v ploše veřejného prostranství a pozemku parc. č. 84/1 v k. ú. Střítež u Poličky, vedeného v ploše veřejného občanského vybavení, ve prospěch plochy bydlení vzhledem k faktu, že může být omezen

budoucí rozvoj veřejné občanské vybavenosti v obci a vzhledem k těsnému sousedství kaple sv. Václava a její dostupnosti

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP bylo vymezeno na předmětných parcelách využití SU - smíšené obytné všeobecné jako plochy přestavby P.22 a P.23, viz grafická část Změny ÚP. Dále byla na uvedených parcelách p.č.: 444/21, 444/22 a 84/1 vymezena plocha přestavby P.24 pro využití SU – smíšené obytné všeobecné s podmínkou respektování sakrální stavby – viz textová a grafická část. Kaple byla změnou ÚP zahrnuta do plochy veřejného prostranství (PU).

1.15. změna využití plochy zeleně na pozemcích parc. č. 53/1, 53/3, 53/5, 53/6, 53/7, 53/8, 58/2, 53/9 a 658/38 v k. ú. Modřec ve prospěch plochy pro bydlení; respektovat 6-ti metrové manipulační pásmo vodního toku

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP bylo vymezeno na předmětných parcelách využití SU - smíšené obytné všeobecné jako zastavitelná plocha Z.189, viz grafická část Změny ÚP. Do plochy byla zahrnuta i parcela č. 70, z důvodu kompaktnosti plochy pro bydlení. Stanovena podmínka respektování ochrany přístupu k vodotečím.

2. Požadavky ze strany města a pořizovatele:

2.1. zrealizované veřejně prospěšné převést do stavu (např. el. vedení Hlinsko – Polička; cyklostezky)

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP byly zrealizované stavby převedeny do stavu. Změnou ÚP byly tedy příslušné rozvojové plochy a plochy VPS spojené s předmětným záměrem v ÚP vypuštěny. V případě plošných záměrů bylo využití plochy (RZV) převedeno do stavu. Výčet vypouštěných VPS viz textová (výrok, srovnávací text) a grafická část změny ÚP.

2.2. prověřit vymezení stávajících cyklostezek dle katastru nemovitostí (v některých místech se liší trasa v ÚP od stavu dle KN)

Požadavek prověřen a splněn.

V rámci změny územního plánu byly cyklostezky vymezeny podle údajů z katastru nemovitostí. Případné nesoulady mezi daty a skutečným stavem byly následně opraveny v grafické části územního plánu.

2.3. prověřit vymezení navržené cyklostezky – plochy Z101, případně upravit její trasu

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP byla zpřesněna trasa cyklostezky, respektive zastavitelné plochy Z.101. Změnou ÚP byla plocha rozdělena na Z.101a, Z.101b. Zároveň byla vymezena plocha překryvného koridoru v místě záměru cyklostezky (viz výkresová část). Předmětný koridor byl v uvedeném místě vymezen z důvodu komplikovaného svažitého terénu, který znemožňuje na úrovni územního plánu vymežit konkrétní trasu vedení cyklostezky. Trasa cyklostezky bude zpřesněna v navazujících stupních projektové dokumentace.

2.4. do textové části doplnit plochu změny v krajině K115

Požadavek splněn.

Plocha změn v krajině doplněna na příslušná místa v textové části ÚP.

2.5. prověřit navrženou veřejně prospěšnou stavbu VT20 vzhledem k záměru STL plynovodu dle ÚAP ORP Políčka

Požadavek prověřen.

Změnou ÚP byl požadavek prověřen. Z důvodu technického řešení plynovodu a s ohledem na normové požadavky bylo ponecháno původní vymezení VT20 beze změny.

2.6. prověřit třídy ochrany ZPF v lokalitě Z26 pro bydlení v k. ú. Modřec

Požadavek prověřen.

Změnou ÚP jsou aktualizovány hodnoty BPEJ k datu 01. 03. 2024. Viz grafická příloha Změny ÚP – Koordinační výkres. Uvedená plocha leží na půdách III. a IV. třídy ochrany.

2.7. uvedení ÚP do souladu se skutečností

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP byl prověřen soulad se skutečností, zejména vyplývající s katastru nemovitostí a prodeje pozemků města.

2.8. doplnit chybějící protipovodňová opatření dle územního rozhodnutí „Protipovodňová opatření pro povodí Bílého potoka – Políčka, I. etapa (Bílý potok a přítoky)“ jako veřejně prospěšné stavby

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byly vymezeny nové veřejně prospěšné stavby (VPS) za účelem protipovodňového opatření na povodí Bílého potoka. VPS byly vymezeny na základě výše uvedené projektové dokumentace. Změnou ÚP byla konkrétně rozšířena VPS s označením VK.3. Viz výkres č. 3 – VPS.

2.9. aktualizovat hranici zastavěného území

Požadavek splněn.

Hranice zastavěného území obce byla aktualizována v rámci změny územního plánu na základě údajů z katastru nemovitostí k datu 31. ledna 2024. Více odůvodnění kap. e.1.

2.10. změna plochy smíšené obytné na pozemku st. p. č. 453/1 v k. ú. Políčka ve prospěch plochy občanského vybavení

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětné parcele plocha s využitím OV – občanské vybavení všeobecné jako plocha přestavby s označením P.25. Plocha vymezena dle hranic ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) ve smyslu zobrazení měněných částí na předmětné parcele ve prospěch využití pro OV.

2.11. prověřit rozsah stávající plochy drážní dopravy a případně změna plochy pozemků parc. č. 6277/9, 6277/10, 6277/11, 6277/20, a st. p. č. 1500 v k. ú. Políčka ve prospěch plochy výroby

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětných parcelách plocha s využitím HU – smíšené výrobní všeobecné jako plocha přestavby s označením P.26a. Do uvedené plochy také zahrnuta p.p.č. 4245.

2.12. navýšit výškovou regulaci v průmyslových plochách

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP byla navýšena výšková regulace v předmětných plochách. Současně byla u předmětných ploch zrušena podmínka: „vyšší stavby jsou podmíněně přípustné za podmínky prokázání potřeby z důvodu použité technologie (např. umístění jeřábových drah) a pokud nedojde k narušení výškové linie okolních staveb“.

! Po veřejném projednání bylo uvedené znovu detailně přehodnoceno na základě Pokynů a vyhodnocení připomínek (viz příslušná kapitola níže). Na tomto základě byla zachována původní koncepce maximální výškové hladiny v plochách výroby dle platného územního plánu. Zároveň bylo vymezeno území, kde je prostřednictvím plochy U.3 umožněna vyšší výšková hladina – max. 13 m. Jedná se o území severní průmyslové zóny. Podrobněji viz kapitoly e.3.1 a d.

2.13. změnit plochu zemědělské a lesnické výroby na pozemcích (či jejich částech) st. p. č. 1436/1, 1436/2, 1436/3, 1436/5, parc. č. 4136/2, 4157/2, 4166/2, 4184/4 a 4203/3 ve prospěch plochy technické infrastruktury (pro umístění kompostárny). Zároveň s tím prověřit možnost změny navazujících pozemků či jejich částí v plochách smíšených nezastavěného území – zemědělských a plochách lesních ve prospěch plochy technické infrastruktury

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětných parcelách plocha s využitím TU – technická infrastruktura všeobecná jako plocha přestavby s označením P.27. Dále uvedená plocha rozšířena severním a jižním směrem ke stávající komunikaci - DS.2 pro stejné využití TU jako zastavitelná plocha Z.190a a Z.190b.

2.14. rozšířit plochu pro obecní ČOV na pozemky parc. č. 3044/1 a 3044/2 v k. ú. Polička

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětných parcelách plocha s využitím TU – technická infrastruktura všeobecná jako zastavitelná plocha s označením Z.106. Jedná se o rozšíření stávající zastavitelné plochy.

2.15. prověřit zapracování návrhů vzešlých ze zpracované Adaptační strategie města Polička na změnu klimatu

Požadavek prověřen a částečně splněn.

Změna detailně prověřila stanovené požadavky návrhu úprav územního plánu dle Adaptační strategie města Polička na změnu klimatu (dále jen „Adaptační strategie“). Přesně se jednalo o šest konkrétních bodů (prověřit plochy Z.111, zeleň v rámci plochy Z.77 a Z.78, Z.20, Z.42, ÚSES biokoridor – LBK.9 a LBK.11, a plochu Z.81). Detailní znění požadavku viz příslušný dokument Adaptační strategie str. č. 20 implementační části. Konkrétní vypořádání příslušného požadavku je podrobně popsáno v příslušných kapitolách odůvodnění (kap. e.5) a zobrazeno v grafické části změny územního plánu.

2.16. rozšířit plochu rodinné rekreace v severní části města, pod koridorem obchvatu silnice I/34, až na úroveň východní hranice areálu KOH – I – NOOR holding a. s., a to tak, že nebude omezen koridor pro VPS přeložky silnice I/34.

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byla vymezena v předmětné lokalitě plocha s využitím RI – individuální rekreace jako zastavitelná plocha s označením Z.172. Jedná se o rozšíření stávající zastavitelné plochy.

2.17. změna stávajících stabilizovaných ploch zemědělské výroby ve východní části Města Poličky (po pravé straně od komunikace I/34 směr Polička – Pomezí) ve prospěch plochy pro bydlení v rodinných i bytových domech, s možností umístění občanského vybavení. Do změny zahrnout také přilehlou plochu zeleně a návrhovou plochu zeleně Z72 a dále plochu dopravní infrastruktury, která prochází bývalým zemědělským areálem. Z důvodu ucelenosti lokality přidat také části zemědělských pozemků parc. č. 5641/1, 6118/2, 5643/2 a 5642/1 ohraničené z jižní strany protažením hranice zastavěného území.

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP byla vymezena v předmětné lokalitě plocha s využitím SU - smíšené obytné všeobecné jako plocha přestavby P.28 a zastavitelná plocha s označením Z.191. Odůvodnění vymezených ploch je podrobněji popsáno v příslušných kapitolách odůvodnění. Polohové vymezení je znázorněno v grafické části Změny ÚP. Současně byla v lokalitě stanovena podmínka zpracování územní studie – polohové vymezení viz grafická část. Podmínky územní studie podrobně popsány v příslušné kapitole výrokové části ÚP. Odůvodnění stanovené podmínky je podrobněji popsáno v kap. výše e.12.

3. Požadavky vzešlé z projednání návrhu zprávy:

3.1. aktualizovat textovou i grafickou část dle relevantních požadavků Ministerstva obrany uplatněných ve vyjádření č. j. MO 596625/2023-1322 ze dne 9. 8. 2023 (které je součástí zprávy v kap. Výsledky projednání s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností)

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP byly doplněny předmětné požadavky do příslušné kapitoly ÚP – 6.19. STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY. Následně jsou požadavky detailně uvedeny v kapitole odůvodnění Zvláštní zájmy Ministerstva obrany (e.14) a dále v grafické části Změny ÚP, konkrétně ve výkresu č. 4 - Koordináční výkres.

3.2. v nově vymezených rozvojových či přestavbových lokalitách v ochranném pásmu dráhy zařadit objekty a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, do funkčního využití podmínečně přípustného.

Podmínka bude znít, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb a venkovních prostorech

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP byla požadovaná podmínka doplněna k dvěma dotčeným plochám Z.2 a Z.173.

3.3. plochy pro bydlení, které budou navrženy v blízkosti silnice I. třídy, II. třídy nebo v blízkosti ploch výroby a skladování, ploch smíšených výrobních a ploch technické infrastruktury, zařadit do podmíněně přípustného využití.

„Povolení umístění staveb pro bydlení bude podmíněno předložením hlukového posouzení z provozu na silnici nebo z provozu ploch pro výrobu a skladování, ploch smíšených výrobních a ploch technické infrastruktury, které vyhodnotí hlukové zatížení uvažovaných ploch pro bydlení ve vztahu k hygienickým limitům hluku, stanovených v NV č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, v průběhu povolení řízení“

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byla přidána u ploch pro bydlení podmínka do podmíněně přípustného využití. Znění přidané podmínky viz textová část výroku Změny ÚP.

3.4. v plochách pro výrobu a zemědělství a pro technickou infrastrukturu, které budou navrženy v blízkosti ploch pro bydlení, specifikovat regulativy pro nové funkční využití plochy z hlediska hluku z činnosti na těchto plochách, kdy hluk z umístěných provozů nesmí ovlivňovat navazující plochy bydlení ve smyslu ustanovení § 30 zákona č. 258/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů a nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů..

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP byla přidána specifická podmínka k uvedeným plochám RZV – viz textová část výroku Změny ÚP.

3.5. v ploše drážní dopravy doplnit či upravit funkčních regulativy za účelem umožnění staveb a zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů

Požadavek splněn.

Změnou ÚP v předmětné ploše DD – doprava drážní v přípustném využití plochy přidán požadovaný regulativ. Přesné změny regulativu viz výrok Změny ÚP.

3.6. změna funkčního využití pozemku parc. č. 6277/16 v k. ú. Polička z funkce dopravní na funkci výrobní

Požadavek splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětné parce plocha s využitím HU – smíšené výrobní všeobecná jako plocha přestavby s označením P.26b.

3.7. zpracovat rozsah území s významnými povodňovými riziky podle Plánu pro zvládání povodňových rizik

Požadavek prověřen a splněn.

V koordinačním výkresu změny ÚP je vyobrazen jev ÚAP - A052A - Kategorie území podle map povodňového ohrožení. Tento jev bude následně zobrazen v úplném znění ÚP po změně č. 5 v koordinačním výkresu.

3.8. upravit vymezení koridoru pro VPS přeložky silnice I/34 v souladu s koridorem pro VPS č. D33 vymezeným v ZÚR Pk, a to minimálně v šíři budoucího ochranného pásma silnice I. třídy dle § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu silnice I. třídy)

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP bylo upraveno ve výše uvedeném smyslu vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby (VPS) a současně s tím spojenou zastavitelnou plochu Z.89B pro přeložku silnice I/34 – polohové vymezení viz grafická část Změny ÚP.

3.9. aktualizovat ochranná pásma veřejného vnitrostátního letiště Polička dle aktuálních ÚAP

Požadavek splněn.

Změnou ÚP zaktualizována veškerá ochranná pásma veřejného vnitrostátního letiště Polička dle aktuálních územně analytických podkladů (ÚAP). Polohové vymezení zobrazeno ve výkresové části změny ÚP, konkrétně výkres č. 4 - Koordinační výkres. Následně veškeré jevy ÚP budou zobrazeny v Koordinačním výkrese úplného znění po změně č. 5.

3.10. koordinovat návrh změny s probíhajícími komplexními pozemkovými úpravami v k. ú. Modřec

Požadavek byl prověřen a nebylo mu vyhověno.

Změnou ÚP nelze tomuto požadavku vyhovět, jelikož výše uvedené komplexní pozemkové úpravy (KPÚ) jsou stále ve fázi zpracování.

3.11. prověřit stanovenou výškovou regulaci v ploše přestavby P11 (pozemky st. p. č. 1101/2, 1101/3 a parc. č. 5530/15 v k.ú. Polička)

Požadavek prověřen.

Změnou ÚP byla prověřena výšková regulace na předmětných parcelách. Na prvních dvou uvedených parcelách byla ponechána stávající regulace, protože dle průzkumů je na těchto parcelách již vystavěn záměr.

Výšková regulace byla ponechána na původní hodnotě max. 20 m, jelikož současná stavba o výšce cca 20 m má již stavební povolení a je zrealizována. Při změně regulativu na nižší hodnotu bychom již současný záměr neovlivnili. V příští změně ÚP, jakmile bude uvedený stavební záměr zkolaudován, bude plocha vymezena jako stabilizovaná (P.11 bude vypuštěna z ÚP). Ve stabilizovaném území platí pro předmětnou plochu HU podmínky - max. výšková hladina zástavby 13 m. To znamená, že v budoucnu, v případě jiného stavebního záměru na těchto parcelách v rámci plochy HU, bude povolena max. výška stavby 13 m. Pokud bude záměr určen pro jiné využití, bude muset být provedena změna ÚP, která individuálně stanoví výškovou regulaci pro novou plochu přestavby.

Další uvedená parcela byla vymezena individuálně, protože se jedná o přestavbu z veřejného prostranství na výrobu (HU). U této parcely je stanovena výšková regulace v hodnotě max. 10 m v rámci plochy přestavby označené P.20. Po využití této plochy přestavby bude u této plochy stejný závěr, jako je popsáno výše v rámci plochy P.11.

! Po veřejném projednání byla přehodnocena výšková regulace v této rozvojové ploše P.11. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání (více viz také kapitola na konci tohoto dokumentu „Vyhodnocení připomínek“, nebo kap. e.3.1.).

Na základě výše uvedeného byla plocha prověřena a prostřednictvím plochy přestavby P.20 zde byla stanovena maximální výšková hladina 11 m. Plocha P.20 byla nově vymezena po prvním veřejném projednání na parcelách č. 1101/3 a 5530/15 v k. ú. Polička. Souhrnně je tato plocha vymezena na parcelách č. 5905/9, 1101/3 a 5530/15 v k. ú. Polička. Podrobnosti viz kapitola e.3.1, výroková a výkresová část.

3.12. změna pozemku parc. č. 6169/13 a části pozemku parc. č. 6168/2 ve prospěch plochy rodinné rekreace; - rozšíření plochy rodinné rekreace i na zbývající část pozemku parc. č. 4808/4 a 4796/1 (vše v k. ú. Polička)

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP byla vymezena na předmětných parcelách č. 6169/13 a části pozemku parc. č. 6168/2 plocha s využitím RI – rekreace individuální. Na dále uvedených zbývajících částech parcel vymezeno totožné využití – RI.

Využívání předmětných parcel již aktuálně odpovídá vymezenému stavu pro rekreaci individuální (RI). Z uvedeného důvodu byla tedy předmětná plocha vymezena změnou ÚP jako stabilizovaná a připojena ke stávajícím stabilizovaným plochám rekreace (RI). Plocha byla vymezena dle skutečného stavu v území a tak, aby byla zachována prostupnost území v podobě plochy veřejného prostranství (PU). Polohové vymezení zobrazeno v grafické příloze Změny ÚP.

Doplnění obsahu Změny č.5 ÚP Políčka

Zastupitelstvo města Políčky schválilo na svém zasedání dne 25. 4. 2024 doplnění obsahu změny č. 5 o následující požadavky.

1) u požadavku č. 2.17. prověřit současně možnost dopravního napojení jižním směrem a rozšíření lokality pro výstavbu jižním směrem. Zároveň prověřit zmenšení záboru zemědělské půdy v jiných lokalitách

Požadavek prověřen a splněn.

Podrobněji viz požadavek výše č. 2.17 a dále v příslušných částech tohoto odůvodnění.

2) prověřit možnost zakomponování prvků regulačního plánu

Požadavek prověřen a splněn.

Změnou ÚP bylo vymezeno několik území s prvky regulačního plánu (viz text výrokové části a grafické části změny ÚP). Konkrétně bylo vymezeno území s prvky RP s označením U.1 pro ochranu území Městské památkové zóny. Dále bylo vymezeno území s prvky regulačního plánu U.2 pro ochranu území v rámci ploch rekreace a zahrádkářství. Přehled území a prvků RP je součástí kapitoly 6.20. PODMÍNKY VYUŽITÍ PRO ÚZEMÍ S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU. Použité prvky regulace jsou následně odůvodněny ve Změně ÚP v odůvodnění kap. d).

3) změna využití pozemku parc. č. 3896/12 v k. ú. Políčka umožňující rodinnou rekreaci s bydlením

Požadavek byl prověřen a nebylo mu vyhověno.

Změnou č. 5 Územního plánu byla prověřena možnost změny využití uvedené parcely. S ohledem na historické využití této lokality jako zahrádkářské kolonie, kde se nacházejí převážně drobné objekty o velikosti 15-25m², není vhodné zasahovat do této koncepce a narušovat ji tím, že by byla uvedená parcela vymezena pro jiný typ využití. To by znamenalo, že by v příslušné ploše následně mohly vznikat objekty o rozloze více než dvojnásobné (55 m²) a s větší výškovou dimenzí. Současně takovému využití neodpovídají kapacity související infrastruktura v lokalitě. Celkově by příslušná změna využití konkrétně uvedených parcel nebyla v souladu s celkovým koncepčním rámcem této rozsáhlé lokality, a mohlo by to významně narušit celkový charakter tohoto místa. Z těchto výše popsanych důvodů není vhodné umístit v tomto prostoru stavby většího rozsahu, a tím zásadně ovlivnit charakter lokality, proto nebylo požadavku vyhověno. Současně předmětná parcela podléhá ochraně zemědělského půdního fondu (ZPF). Z těchto důvodů není vhodné umístit v tomto prostoru stavby většího rozsahu, a proto nebylo požadavku vyhověno. V prověření tohoto požadavku bylo postupováno stejně, jako tomu bylo u požadavku č. 1.10, viz text výše.

Úpravy nad rámec obsahu dle zprávy:

1) zvýšena hranice max. zastavitelnosti v plochách rekreace individuální (RI) – z původních 50m² na 55m² s odkazem na nový stavební zákon.

c) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁŠADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Ve změně ÚP se záležitosti tohoto druhu neřeší.

d) VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změnou ÚP byly do územního plánu implementovány území s prvky regulačního plánu (viz kap. 6.20. textu výrokové části Změny ÚP). Územní rozsah je vymezen v grafické části – výkrese č. 1 (Základní členění území).

Změnou ÚP byly konkrétně vymezeny:

- Část územního plánu s prvky regulačního plánu U.1 – Městská památková zóna (MPZ)

Část ÚP s prvky regulačního plánu zahrnuje území městské památkové zóny Polička (*Vyhlášena vyhláškou Vč KNV o prohlášení památkových zón ve vybraných městech a obcích Východočeského kraje ze dne 17.10.1990 s účinností od 1.11.1990*).

Uvedené území U.1 bylo vymezeno v souladu s hranicemi městské památkové zóny na základě aktuálních dat územně analytických podkladů (ÚAP).

Vymezení vyplývá z následujícího požadavku dle zprávy: „Implementování prvků regulačního plánu do územního plánu je v dnešní době již běžná praxe. Na území města máme 2 regulační plány - Regulační plán Městské památkové zóny Polička (dále jen „RP MPZ“) a Regulační plán lokality Mánesova (dále jen „RP Mánesova“).

Oba RP jsou charakterově rozdílné – RP Mánesova řeší parcelaci a vzhled nových staveb na tzv. zelené louce, RP MPZ je naopak vypracován pro stabilizované, zastavěné území a má za úkol regulovat spíše stavební úpravy, případně změnu účelu využití stávajících staveb v historickém jádru města s ohledem na památkovou ochranu lokality.

RP MPZ byl schválen již v říjnu 2010. Protože doba jde dopředu, lze konstatovat, že tento RP je „již překonaný“. Po zkušenostech s požadavky na výstavbu v MPZ a uplatňováním regulačního plánu bylo v mnoha částech území zjištěno, že rozhodování podle něho je v mnoha situacích komplikované a nevyhovující. RP je též dost podrobný a v některých svých formulacích již neaktuální. Ke všem jednotlivým záměrům v MPZ se vyjadřuje také orgán státní památkové péče ve spolupráci s NPÚ – v některých případech byl zaznamenán odchylný názor památkové péče, než udává regulační plán. RP MPZ je závazný pro rozhodování orgánu územního plánování. Vzhledem k výše uvedenému proto navrhuje změnou č. 5 začlenění některých regulací z RP přímo do územního plánu, a to ve spolupráci s NPÚ. Současně bude zahájen proces zrušení RP MPZ Polička. Již dříve se také interně diskutovala změna RP MPZ, což by představovalo obdobně časově náročný proces jako pořízení změny ÚP. Toto řešení a zakomponování v jeden dokument se jeví jako lepší. Změna RP byla diskutována např. kvůli současnému trendu výroby energie pomocí FV panelů - RP MPZ celoplošně zakazuje umístění slunečních kolektorů na střechy, kdežto dle dostupných metodik NPÚ lze v památkově chráněných územích najít i místa, kde toto lze. Dalším bodem je např. dle RP MPZ nutnost řešení odstavných a parkovacích stání u novostaveb jako součást stavby, nebo jako neoddělitelná část stavby a umístění na pozemku stavby, což je v centru města téměř vyloučené.“

Odůvodnění stanovených prvků regulace:

Prvky regulace v části územního plánu s prvky regulačního plánu s označením U.1 jsou z velké části převzaty ze stávajícího regulačního plánu pro tuto lokalitu. Na základě výše uvedeného textu Zprávy je požadováno zrušení stávajícího regulačního plánu MPZ Políčka. V souladu s tím je vymezována část územního plánu s prvky regulačního plánu, přičemž regulace v tomto území do značné míry vychází z původního regulačního plánu. Podmínky regulace byly při jejich zanesení do územního plánu revidovány a aktualizovány. Navíc byly nově stanoveny některé podmínky, zejména ve vztahu k novým technologiím, jako jsou obnovitelné zdroje energie, například fotovoltaické systémy (FVS). Jednotlivé prvky regulace jsou uvedeny v textu výrokové části změny ÚP, nebo přehledně v příloze č. 1 - srovnávací text.

Předmětná regulace zajišťuje ochranu a zachování kulturních, urbanistických, architektonických, přírodních a environmentálních hodnot v městské památkové zóně Políčka, a tím přispívá k udržení jedinečné identity a kvality prostředí tohoto historicky cenného území. Těmito opatřeními je chráněn unikátní charakter a atmosféra města, zajišťující zachování jeho kulturní a historické identity pro budoucí generace. Uvedené regulace chrání genius loci města zejména prostřednictvím následujících opatření v oblasti urbanistické kompozice:

- **Respektování urbanistické kompozice historického jádra města:**
Regulace zajišťuje ochranu historických cest, významných pohledových dominant jako je kostel sv. Jakuba, barokní radnice, kostel sv. Michala, městské hradby, prostory obou náměstí a městský park s vodní osou (Synský rybník). Tím se uchovává vizuální a kulturní identita města.
- **Zachování původní parcelace a půdorysné stopy; Ochrana nezastavěných historických vnitrobloků:**
Dodržování původní parcelace a struktury sídla respektuje historický vývoj a zajišťuje kontinuitu urbanistického uspořádání. To přispívá k zachování autentického charakteru městského prostředí a jeho historické hodnoty. Respektování dochovaných nezastavěných historických vnitrobloků zajišťuje zachování původního urbanistického konceptu města. Tyto nezastavěné prostory, často sloužící jako dvory, zahrady nebo veřejné plochy, mají historický význam jako součást původního městského uspořádání. Jejich ochrana umožňuje zachovat autentickou strukturu a charakter historického jádra, což přispívá k uchování kulturního dědictví a historické identity města.
- **Ochrana panoramatu a charakteristické siluety města:**
Regulace hmotového uspořádání, měřítka a proporčních vztahů, charakteru a materiálové skladby střešní krajiny chrání unikátní vizuální identitu města. Tím se podporuje estetická harmonie a turistická atraktivita.
- **Korespondence nové výstavby s historickou strukturou:**
Požadavek, aby nové stavby korespondovaly s historickou hmotovou strukturou a parcelací, zajišťuje, že novostavby neruší historické dominanty a panoramata.
Takový přístup je klíčový pro ochranu a zachování kulturního dědictví, protože umožňuje novým stavbám harmonicky se začlenit do historického prostředí, aniž by narušovaly jeho estetickou a historickou hodnotu. Tento způsob regulace přispívá k zachování historické autenticity a původního charakteru města, což je důležité nejen pro ochranu kulturních památek, ale také pro posílení identity a kulturní paměti místa.
- **Respektování dochovaného uličního prostoru:**
Udržování původního průběhu uličního prostoru bez rušivých zásahů je zásadní pro ochranu historické integrity města. Dochované uliční uspořádání reflektuje historický urbanistický vývoj a kulturní dědictví města, zachovává autentické rozvržení komunikací a veřejných prostranství.

Dále je nastavenými regulačními prvky chráněna:

- **Vizualní integrita**
Regulace týkající se výšky zástavby, střešních krytin, oken a dveří zajišťují, že nové stavby nebo rekonstrukce nebudou vizuálně narušovat celkový obraz města. Tím se zabraňuje vzniku nevhodných moderních prvků, které by mohly být v rozporu s historickým charakterem města.
- **Historické detaily a řemeslná práce**
Ochrana původních stavebních materiálů a technik, jako jsou tradiční střešní krytiny, např.: dřevěná vrata a okna, pomáhá uchovat řemeslné dědictví a autentický vzhled historických budov.
- **Estetická hodnota veřejných prostor**
Omezení týkající se reklamy a mobiliáře zajišťují, že veřejné prostory zůstanou esteticky příjemné a historicky věrné, což přispívá k celkové atmosféře města.

Uvedené prvky regulace jsou vymezeny také s účelem ochránit následující hodnoty:

- Kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty
- Architektonicky cenné stavby a jejich okolí
- Významné pomníky a sochy
- Významná (prozatím nechráněná) domovní vrata a dveře
- Místa významných událostí, jako je věž kostela sv. Jakuba, kde se narodil Bohuslav Martinů
- Prostory se zachovalou původní urbanistickou strukturou – celé řešené území
- Vodní osa v území, která působí jako městotvorný prvek – Synský rybník
- Stavební dominanty, které umocňují a komponují prostor sídla, případně se uplatňují při dálkových pohledech
- Hlavní komunikační osy výškových dominant
- Objekty přispívající k identitě území, včetně jejich okolí – drobné sakrální stavby, památníky, pomníky a sochy

Předmětnými regulacemi ve spolupráci s příslušným orgánem státní památkové péče a stavebním úřadem se zajišťuje, že město Polička si udrží svou jedinečnou atmosféru a kulturní dědictví, což přispívá k celkové kvalitě života a atraktivitě tohoto historického města pro současné i budoucí generace.

[V souvislosti s výše uvedeným dále naleznete doplňující informace v rámci stanoviska Krajského úřadu Pardubického kraje, odbor kultury, sportu a cestovního ruchu, viz kap a.d.\) bod 1.8.](#)

- **Část územního plánu s prvky regulačního plánu U.2 – Rekreace a zahrádkaření**

Část ÚP s prvky regulačního plánu zahrnuje veškeré plochy RI – rekreace individuální a plochy RZ – zahrádkářské osady. Vymezení vyplývá z následujícího požadavku dle zprávy: „*Jako vhodné se dále jeví vymezení prvků regulačního plánu v plochách rekreace a zahrádkaření, z důvodu nástupu účinnosti nového stavebního zákona č. 283/2021 (dále jen „NSZ“). Pak by stavební úřad s odkazem na § 171 NSZ nepovoloval drobné stavby dle Přílohy č. 1 NSZ a změny využití území v těchto plochách s prvky RP – stavebníkům by tak odpadla povinnost zpracování projektové dokumentace a řízení na stavebním úřadě.*“.

Jednotlivé prvky regulace viz text výrokové části změny ÚP.

Odůvodnění stanovených prvků regulace:

Nastavená regulace má zajistit dostatečnou ochranu hodnot v lokalitě ve smyslu estetiky. Regulací plotů a použitých materiálů objektů dosáhneme jednotnější a ucelenější architektonické podoby lokality, čímž se zlepší vizuální stránka místa. Tento přístup napomáhá k vytvoření esteticky příjemného a harmonického prostředí, které zvyšuje atraktivitu oblasti pro obyvatele i návštěvníky.

Barevnost objektů: vyloučeny jsou výrazné a ostré barvy

Uvedené znamená: Výrazné barvy jsou často vnímány jako barvy s vysokou sytostí, které jsou velmi živé a poutají pozornost. Příklady: jasně červená, neonově zelená, zářivě oranžová, elektrická modrá. Ostré barvy mohou být chápány jako barvy s vysokým kontrastem nebo velmi syté barvy, které mají agresivní nebo rušivý vizuální efekt. Příklady: fluorescenční barvy, neonové odstíny apod.

Zajišťuje estetickou soudržnost prostředí tím, že omezuje používání barev, které by mohly působit rušivě. Harmonické barevné schéma přispívá k příjemnému a konzistentnímu vzhledu oblasti. Omezením používání výrazných a ostrých barev se předchází vzniku vizuálního chaosu, který by mohl vzniknout nekontrolovaným používáním křiklavých barev na fasádách budov. Ochrana architektonické kvality prostřednictvím regulace barev zajišťuje, že nové stavby a rekonstrukce budou vizuálně korespondovat s okolím a přispějí k celkové estetické hodnotě území. Uvedená regulace podporuje vizuální integraci budov do krajiny, čímž se minimalizuje vizuální narušení přírodního prostředí. To pomáhá zachovat přirozený a esteticky příjemný vzhled oblasti.

Oplocení: Omezení výšky oplocení na 1,8 metru nad upraveným terénem, s maximální podezdívkou 0,2 metru, zajišťuje, že ploty nepřesahují lidskou výšku a neblokují výhledy, což přispívá k pocitu otevřenosti a prostoru. Průhledné ploty s minimálně 50% podílem průhledných ploch sousedících s veřejnými prostranstvími zajišťují vizuální propojení mezi soukromými a veřejnými prostory, což zlepšuje bezpečnost a estetiku.

- Část územního plánu s prvky regulačního plánu U.3 – Výrobní plochy

Původní požadavek, uvedený ve Zprávě o uplatňování ÚP, byl zařazen ve 2. bloku požadavků, tedy mezi požadavky ze strany města a pořizovatele. Vycházel z poptávky investorů v oblasti průmyslových objektů po možnosti realizace staveb s vyšší výškovou hladinou. Reagoval také na skutečnost, že v obecných regulativech pro průmyslové plochy, obsažených v platném ÚP, je výška výrobních a skladovacích objektů stanovena pouze na 6 m po atiku či římsu, resp. 10 m pro výšku hřebene šikmých střech.

Vzhledem k této poptávce a skutečnosti, že stávající výrobní areály jsou v mnoha případech vyšší, byl vznesen požadavek na umožnění výstavby vyšších objektů než 6 m, bez ohledu na použitou technologii.

Po veřejném projednání byla revidována výšková regulace příslušných ploch HU, VU a VZ. Uvedené bylo provedeno zejména na základě vyhodnocení příslušné připomínky k návrhu změny ÚP pro veřejné projednání a dále na základě Pokynů pro upravení dokumentace pro opakované veřejné projednání. Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP.

Při této revizi byl kladen větší důraz na to, aby případné objekty nepůsobily rušivě vůči svému okolí, zejména z pohledu výškové hladiny – např. v případě ploch obklopených zástavbou rodinných domů. Zároveň bylo cílem předejít narušení výškové hladiny stávající zástavby, siluety města a jeho hodnot.

Z tohoto důvodu bylo vymezeno území severní průmyslové zóny, kde je prostřednictvím plochy U.3 umožněna výška zástavby maximálně 13 m.

V příslušných plochách byla výšková hladina 13 m navržena s ohledem na stávající urbanistickou koncepci. Tato výška zároveň odpovídá běžné stavební praxi pro daný typ objektů, kdy stavební moduly obvykle dosahují výšky cca 12,5 m a zajišťují potřebný disponibilní prostor.

Uvedené výrobní plochy přispívají k rozvoji ekonomického pilíře města, a proto byly podmínky v ploše nastaveny tak, aby byly v souladu se zásadami udržitelného rozvoje území.

Celkový rozsah této lokality je patrný ve výkresu č. 1 – Základní členění území, případně ve výkresu č. 4 – Koordinační výkres.

e) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

e.1) POUŽITÁ METODIKA

Pro vyhodnocení předpokládaných důsledků změny územního plánu na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou dodrženy tyto právní podklady:

- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů, dále v této kapitole jen „Zákon“;
- vyhláška č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, dále v této kapitole jen „Vyhláška“;
- metodický pokyn Ministerstva životního prostředí OOLP/1067/96 ze dne 1.10.1996, k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu;
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon).

Vyhodnocení důsledků koncepce na ZPF a PUPFL:

- samostatná grafická příloha – výkres předpokládaných záborů půdního fondu (č. 5), obsahově vycházející z odst. 3 § 3 vyhlášky;
- tabulkový přehled záborů zemědělského půdního fondu, obsahově vycházející z tab. 2 v příloze Vyhlášky;
- údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením;
- zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 Zákona.

Vyhodnocení důsledků koncepce na PUPFL tvoří:

- grafické vyjádření vztahu návrhu územního plánu s pozemky určenými pro plnění funkcí lesa a jejich ochranným pásmem, obsažené ve výkrese předpokládaných záborů půdního fondu (č. 5);
- výpočet záboru lesních pozemků pro jednotlivé rozvojové plochy a koridory;
- odůvodnění případného záboru PUPFL nebo zásahu do jejich ochranného pásma.

e.2) INVESTICE DO PŮDY

Plochy investic do půdy se v řešeném území podle dostupných podkladů vyskytují. Vyobrazeny jsou ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu (č. 5).

e.3) USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Uspořádání ZPF je změnou č. 5 dotčeno, viz odůvodnění dále v této kapitole.

Pozemkové úpravy jsou zahájeny a neukončeny v katastrálních územích Lezník a Modřec. Jiná opatření z KPÚ nejsou v úpravě konkrétně zahrnuta.

e.4) OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY

Změnou ÚP byla provedena drobná úprava trasy lokálních biokoridorů (na podkladu metodiky vymezování ÚSES) na severu řešeného území. Konkrétně se jedná o trasy označené LBK.11 a LBK.13 (viz grafická část změny ÚP – Hlavní výkres). Jejich trasa byla přemístěna na jižní okraj přilehlé komunikace. Uvedené úpravy provedeny na základě dokumentu Adaptační strategie města Polička na změnu klimatu (viz. kap. e.5). Dále byly vymezeny čtyři plochy změn v krajině označené K.147a, K.147b, K.147c, K.147d dle studie „Návrh opatření ke zlepšení vodního režimu v lokalitě Šibeniční vrch – Liboháj u Poličky“. Opatření k zajištění ekologické stability jsou zachovány v současné podobě z platného znění ÚP.

e.5) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Vyhodnocení záboru podléhají všechny nově navrhované rozvojové plochy a koridory, které se nachází na zemědělském půdním fondu a byly vymezeny v rámci změny č.5 ÚP – viz. příložená tabulka níže.

V následující tabulce je podle přílohy Vyhlášky (tab. č. 2) uvedena výměra ploch záboru podle tříd ochrany na pozemcích s druhem využití „orná půda“, „trvalý travní porost“ nebo „zahrada“, tj. pozemků spadajících do ZPF (těch, kterých se zábor týká). Dále jsou uvedeny souhrnné výměry pro jednotlivé plochy záboru, výměry ploch celkem podle jejich navrženého využití, odhad výměry záboru, na které bude po ukončení nezemědělské činnosti provedena rekultivace zpět na zemědělskou půdu, včetně souhrnu těchto výměr podle typu navrženého využití a souhrnu těchto výměr bez ohledu na typ navrženého využití (sloupec „Rekultivace“), informaci o existenci závlah, odvodnění a staveb k ochraně pozemku před erozí činností vody (sloupec „Eroze“). Sloupec „ÚPD“ obsahuje informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch.

Tabulka záborů zemědělského půdního fondu v návrhu změny územního plánu

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Rekultivace	Závlahy	Odvodnění	Eroze	ÚPD
			I.	II.	III.	IV.	V.					
k. ú. Polička												
P.21	RI – rekreaci individuální	3,198	0,00 0	0,00 0	2,727	0,471	0,000	0,00 0	ne	ne	ne	ne
P.27	TU – technická infrastruktura všeobecná	0,057	0,00 0	0,00 0	0,000	0,057	0,000	0,00 0	ne	ne	ne	ne
P.28	SU - smíšené obytné všeobecné	2,306	0,00 0	0,00 0	2,306	0,000	0,000	0,00 0	ne	an o	ne	ne
Z.106	TU – technická infrastruktura všeobecná	0,199	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,199	0,00 0	ne	an o	ne	ne

Z.109	WU - vodní a vodohospodářské všeobecné	2,168	0,00 0	0,00 0	1,766	0,402	0,000	0,00 0	ne	ano	ne	ne
Z.172	RI – individuální rekreace	1,463	0,00 0	0,00 0	1,350	0,113	0,000	0,00 0	ne	ne	ne	ne
Z.186	BU – bydlení všeobecné	0,357	0,00 0	0,00 0	0,320	0,037	0,000	0,00 0	ne	ne	ne	ne
Z.187	DS.1 – doprava silniční – doprava v klidu	0,100	0,00 0	0,00 0	0,000	0,100	0,000	0,00 0	ne	ne	ne	ne
Z.190a	TU – technická infrastruktura všeobecná	0,033	0,00 0	0,00 0	0,000	0,033	0,000	0,00 0	ne	ne	ne	ne
Z.190b	TU – technická infrastruktura všeobecná	0,121	0,00 0	0,00 0	0,108	0,012	0,001	0,00 0	ne	ne	ne	ne
Z.191	SU - smíšené obytné všeobecné	1,867	0,00 0	0,00 0	1,867	0,000	0,000	0,00 0	ne	ano	ne	ne
Z.89B	DS - doprava silniční	8,583	0,00 0	0,07 6	5,824	2,683	0,000	0,00 0	ne	ano	ne	ne
k. ú. Lezník												
Z.25	SU - smíšené obytné všeobecné	0,003	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,003	0,00 0	ne	ne	ne	ne
Z.188	SU - smíšené obytné všeobecné	0,005	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,005	0,00 0	ne	ne	ne	ne
K.113	MU - smíšené nezastavěného území všeobecné	2,776	0,00 0	0,00 0	2,776	0,000	0,000	0,00 0	ne	ano	ne	ne
K.114	MU - smíšené nezastavěného území všeobecné	1,055	0,00 0	0,00 0	1,055	0,000	0,000	0,00 0	ne	ano	ne	ne
k. ú. Modřec												
Z.189	SU - smíšené obytné všeobecné	0,064	0,00 0	0,00 0	0,064	0,000	0,000	0,00 0	ne	ne	ne	ne
k. ú. Střítež u Políčky												
P.22	SU - smíšené obytné všeobecné	0,014	0,00 0	0,00 0	0,012	0,000	0,002	0,00 0	ne	ne	ne	ne
P.23	SU - smíšené obytné všeobecné	0,034	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	0,034	0,00 0	ne	ne	ne	ne
P.24	SU - smíšené obytné všeobecné	0,071	0,00 0	0,00 0	0,001	0,000	0,070	0,00 0	ne	ne	ne	ne
Σ	bydlení	4,720	0,00 0	0,00 0	4,569	0,037	0,114					
Σ	rekreace	4,661	0,00 0	0,00 0	4,077	0,584	0,000					
Σ	tech. infrastruktura	0,410	0,00 0	0,00 0	0,108	0,101	0,200					
Σ	doprava	8,683 8,583	0,00 0	0,07 6	5,824	2,783 2,683	0,000					

Σ	vodohospodářské	2,168	0,00 0	0,00 0	1,766	0,402	0,000		
Σ	smíšené nezastavěné území	3,831	0,00 0	0,00 0	3,831	0,000	0,000		
ZÁBOR ZPF CELKEM		24,473 24,373	0,00 0	0,07 6	20,17 6	3,907 3,807	0,314		

*Plocha již není zahrnuta do celkového záboru ZPF

Rušený zábor ZPF z předchozí platné ÚPD obce													
Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Rekultivace	Závlahy	Odvodnění	Eroze	ÚPD	
			I.	II.	III.	IV.	V.						
k. ú. Střítež u Poličky													
Z.20	SU - smíšené obytné všeobecné	2,041	0,00 0	0,00 0	0,000	0,000	2,041	0,00 0	ne	ne	ne	ne	
k. ú. Polička													
Z.77	HU - smíšená výrobní všeobecná	0,227	0,00 0	0,00 0	0,227	0,000	0,000	0,00 0	ne	an o	ne	ne	
Z.78	HU - smíšená výrobní všeobecná	0,426	0,00 0	0,00 0	0,426	0,000	0,000	0,00 0	ne	an o	ne	ne	
k. ú. Lezník													
K.113	MU - smíšené nezastavěné území všeobecné	1,738	0,00 0	0,00 0	1,738	0,000	0,000	0,00 0	ne	an o	ne	ne	
K.114	MU - smíšené nezastavěné území všeobecné	1,016	0,00 0	0,00 0	1,016	0,000	0,000	0,00 0	ne	an o	ne	ne	
RUŠENÝ ZÁBOR ZPF CELKEM		5,448	0,00 0	0,00 0	3,407	0,000	2,041	0,000					

e.6) ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ZÁBORU ZPF

K záboru je navrženo celkem ~~24,473~~**24,373** ha území se stanovenou bonitou, které druhem pozemků spadá do ZPF, z toho spadá 0,07 ha do II. třídy ochrany, 20,17 ha do III. třídy ochrany a ~~3,807~~**3,907** ha do IV. třídy ochrany a 0,31 ha do V. třídy ochrany. Odůvodnění jednotlivých ploch je uvedeno v přehledu níže.

Odůvodnění záborů ZPF v jednotlivých plochách

Označení lokality	Odůvodnění záboru ZPF
P.21	Zábor ZPF v ploše pro RI - rekreaci individuální. Jedná se o plochu uvnitř zastavěného území obce. Konkrétně se jedná o plochu přestavby zahrádkářské osady - RZ na

K. ú. Polička p. p. č. Parcely č. 1210/5, 1210/6, 1210/7, 1210/8, 1210/9, 1210/40 a parcely č. 1347/1 až 1347/73 (mimo chybějící čísla 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12).	rekreaci individuální - RI, která se nachází na severu sídla Polička mezi průmyslovou zónou a záměrem přeložky silnice I/34. Jedná se o plochu v zastavěném území sídla Polička, takže z hlediska zásad plošné ochrany ZPF je její vymezení preferováno před vymezením ploch vně zastavěného území. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany. Je považováno za nezbytné, protože v sídle Polička se nenachází žádná plocha mimo organizaci zemědělského půdního fondu (ZPF), která by splňovala příslušná kritéria pro toto využití. Návrh plochy nemá s ohledem na polohu v rámci zastavěného území sídla významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Plocha je vymezena na půdách III. a IV. třídy ochrany. Výměra záboru je 3,198 ha, což je ve vztahu k účelu plochy a charakteristice lokality přiměřený rozsah.
P.22 k. ú. Střítež u Poličky p. p. č. Parcely č. 444/15	Zábor ZPF v ploše pro SU – smíšené obytné všeobecné. Jedná se o plochu uvnitř zastavěného území obce. Konkrétně se jedná o plochu přestavby z PU - veřejná prostranství všeobecná na smíšené obytné všeobecné - SU, která se nachází v centru obce Střítež u Poličky. Plocha je vymezena v navazujícím využití a ucelena do jednoho funkčního celku v rámci stávající usedlosti pro bydlení (st.p.č. 32), přičemž byla zohledněna i vlastnická práva. Jedná se o plochu v zastavěném území sídla Střítež u Poličky, takže z hlediska zásad plošné ochrany ZPF je její vymezení preferováno před vymezením ploch vně zastavěného území. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany. Návrh plochy nemá s ohledem na její výměru a polohu v rámci zastavěného území sídla významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Plocha je vymezena na půdách III. a V. třídy ochrany. Výměra záboru je 0,014 ha, jedná se tedy o malý zábor v rámci zastavěného území. Ve vztahu k účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.
P.23 k. ú. Střítež u Poličky p. p. č. Parcely č. 444/20	Zábor ZPF v ploše pro SU – smíšené obytné všeobecné. Jedná se o plochu uvnitř zastavěného území obce. Konkrétně se jedná o plochu přestavby z PU - veřejná prostranství všeobecná na smíšené obytné všeobecné - SU, která se nachází v centru obce Střítež u Poličky. Plocha je vymezena v navazujícím využití a ucelena do jednoho funkčního celku v rámci stávající usedlosti pro bydlení (st.p.č. 33/1), přičemž byla zohledněna i vlastnická práva. Jedná se o plochu v zastavěném území sídla Střítež u Poličky, takže z hlediska zásad plošné ochrany ZPF je její vymezení preferováno před vymezením ploch vně zastavěného území. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany. Návrh plochy nemá s ohledem na její výměru a polohu v rámci zastavěného území sídla významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena.

	Plocha je vymezena na půdách V. třídy ochrany . Výměra záboru je 0,034 ha, jedná se tedy o malý zábor v rámci zastavěného území. Ve vztahu k účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.
P.24 k. ú. Střítež u Poličky p. p. č. Parcely č. 84/1, 444/21	Zábor ZPF v ploše pro SU – smíšené obytné všeobecné. Jedná se o plochu uvnitř zastavěného území obce. Konkrétně se jedná o plochu přestavby z PU - veřejná prostranství všeobecná na smíšené obytné všeobecné - SU, která se nachází v centru obce Střítež u Poličky. Plocha je vymezena v navazujícím využití a ucelena do jednoho funkčního celku v rámci stávající usedlosti pro bydlení (st.p.č. 32), přičemž byla zohledněna i vlastnická práva. Jedná se o plochu v zastavěném území sídla Střítež u Poličky, takže z hlediska zásad plošné ochrany ZPF je její vymezení preferováno před vymezením ploch vně zastavěného území. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany. Návrh plochy nemá s ohledem na její výměru a polohu v rámci zastavěného území sídla významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Plocha je vymezena na půdách III. a V. třídy ochrany. Výměra záboru je 0,071 ha, jedná se tedy o malý zábor v rámci zastavěného území. Ve vztahu k účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.
P.27 k. ú. Polička p. p. č. Parcely č. 4184/4,4166/2, 4157/2,4136/2, 4203/3	Zábor ZPF v ploše pro TU – technická infrastruktura všeobecná. Jedná se o plochu uvnitř zastavěného území obce. Konkrétně se jedná o plochu přestavby z VZ - výroba zemědělská a lesnická na technickou infrastrukturu všeobecnou - TU, která se nachází na samotě v jižní části katastru Polička. Současně se jedná o nevyužívanou plochu tedy o plochu brownfield. Je zde nový investiční záměr na depozitní plochu stavebních výrobků, inertních materiálů a odpadů s možností recyklace inertních odpadů. Jedná se o plochu v zastavěném území sídla Polička, takže z hlediska zásad plošné ochrany ZPF je její vymezení preferováno před vymezením ploch vně zastavěného území. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany. Návrh plochy nemá s ohledem na její výměru a polohu v rámci zastavěného území sídla významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Plocha je vymezena na půdách IV. třídy ochrany. Výměra záboru je 0,057 ha, jedná se o plošně malý zábor v rámci zastavěného území. Ve vztahu k účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.
P.28 k. ú. Polička p. p. č. Parcely č. 5680/7,5679/1, 5680/8,5664/1, 5641/1,5655/2, 5680/5,5644/2, 5645/2,5655/3, 5663/1,5713, 5714/2,5706/1, 5714/1	Zábor ZPF v ploše pro SU – smíšená obytná všeobecná. Jedná se o plochu uvnitř zastavěného území obce. Konkrétně se jedná o plochu přestavby z VZ – výroba zemědělská a lesnická, DS- doprava silniční. ZZ – zeleň zahrady a sady na smíšené obytné všeobecné – SU. Plocha se nachází v místní části Horní Předměstí na východním okraji sídla Polička. Předmětem požadavku je transformace bývalého areálu zemědělské výroby na plochy smíšené obytné. Plocha P.28 se nachází v zastavěném území obce Polička. Větší část plochy se nachází na pozemcích mimo organizaci ZPF, tedy na pozemcích druhu: ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří (viz výkresová část).

Plocha byla prověřena urbanistickou studií, která stanovila urbanistickou koncepci území a zejména prověřila dopravní systém v lokalitě. Záměr vzniká v návaznosti na stávající plochy pro bydlení (smíšené obytné). Plocha záměru je tak obklopena příslušnou požadovanou funkcí bydlení. Z tohoto důvodu se nepředpokládají kolize funkcí v předmětné lokalitě. Naopak z tohoto pohledu by měl záměr mít pozitivní vliv na lokalitu, neboť dojde v této části města k ucelení lokality pro bydlení a veřejnou zeleň.

Jedná se o plochu v zastavěném území sídla Polička, takže z hlediska zásad plošné ochrany ZPF je její vymezení preferováno před vymezením ploch vně zastavěného území. Návrh plochy nemá s ohledem na jeho polohu významný vliv na organizaci ZPF. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany – jedná se o průměrně produkční půdy - III. třídy ochrany.

Návrh plochy nemá s ohledem na polohu v rámci zastavěného území sídla významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry. Na uvedené ploše je vymezena územní studie, která zajistí prostupnost v rámci této plochy P.28 tak, aby byly obslouženy zemědělské pozemky na jihu v návaznosti na předmětnou plochu. Síť zemědělských účelových komunikací není touto plochou jinak dotčena. Současně územní studie zajistí dostatečnou ochranu území před nevhodnými stavebními záměry.

Plocha je vymezena **na půdách III. třídy ochrany**. Výměra záboru je 2,306 ha. Ve vztahu k poloze a účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.

Z.106

k. ú. Polička
p. p. č. Parcely č.
3044/1 a 3044/2

Zábor ZPF v ploše pro TU – technická infrastruktura všeobecná. Jedná se o plochu vymezenou v návaznosti na zastavěné území města Polička. Konkrétně se jedná o rozšíření plochy pro čistírnu odpadních vod města Polička (dále jen ČOV). Plocha je vymezena ve veřejném zájmu z hlediska ochrany životního prostředí a ochrany veřejného zdraví. V případě využití bude mít pozitivní vliv především na environmentální a sociální pilíř udržitelného rozvoje území. Plocha zajišťuje podmínky pro veřejnou technickou infrastrukturu.

Zábor je považován za nezbytný, protože se jedná o specifický záměr, který je vázán na přesné polohové vymezení již stávající technické infrastruktury ČOV Polička. Nelze tak vymezit v rámci zastavěného území ani na pozemcích v nezastavěném území mimo organizaci ZPF. Návrh plochy nemá s ohledem na jeho výměru a polohu významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena.

Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany – jedná se o půdy pro zemědělství postradatelné s nízkým stupněm ochrany - V. třídy.

Plocha je vymezena **na půdách V. třídy ochrany**. Výměra záboru je 0,199 ha. Ve vztahu k poloze a účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.

Z.109

k. ú. Polička
p. p. č. Parcely č.
765, 790/2
875/2, 743/4,
741/4, 900/2,
879/1842/2,
858/3, 819/5,
763/2, 842/1,

Zábor ZPF v ploše pro WU – vodní a vodohospodářské všeobecné. Jedná se o zábor, který vznikl na základě rozšíření plochy pro koridor přeložky I/34 dle ZÚR Pardubického kraje (viz výkresová část). Uvedeným se částečně změnilo vymezení plochy pro záměr suchého poldru, který byl vymezen na základě "Studie proveditelnosti protipovodňových opatření pro povodí Bílého potoka" z roku 2007 vyhotovené společností Agropojekce Litomyšl s.r.o. Plocha je vymezena ve veřejném zájmu z hlediska ochrany majetku a veřejného zdraví.

781/2,812/1, 867/3,826/2 823/3,6043/5, 6047/4,6044/5, 818/1,761/5, 903/2,691/11, 660/3,691/3, 691/2,715, 677/1,691/7, 698,742/1, 721,	Zábor je považován za nezbytný, protože se jedná o specifický záměr, který je vázán na přesné polohové vymezení. Nelze tak vymezit v rámci zastavěného území ani na pozemcích v nezastavěném území mimo organizaci ZPF. Návrh plochy nemá s ohledem na jeho výměru a polohu významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany. Plocha je vymezena na půdách III. a IV. třídy ochrany. Výměra záboru je 2,168 ha. Ve vztahu k poloze a účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.
Z.172 k. ú. Polička p. p. č. Parcely č. 1158/2,1113/1, 1156/3,1113/2, 1101,1161/4, 1165,1153/2, 1155/3,1109/2, 1133,1148, 1147/2,1137/1, 1138/1,6036/12	Zábor ZPF v ploše pro RI - rekreaci individuální. Jedná se o rozšíření stávající rozvojové plochy Z.172 vymezené v platném ÚP. Plocha se nachází na severu sídla Polička mezi průmyslovou zónou a záměrem přeložky silnice I/34. Záměr je vymezen v návaznosti na zastavěné území sídla Polička. Zábor je považován za nezbytný, protože v rámci zastavěného území sídla nejsou rezervy pro návrh plochy tohoto druhu. V nezastavěném území mimo organizaci ZPF rovněž nejsou vhodné pozemky pro tento záměr, které by zároveň splňovaly všechny další zásady plošné ochrany ZPF. Návrh plochy nemá s ohledem na jeho výměru a polohu významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany. Plocha je vymezena na půdách III. a IV. třídy ochrany. Výměra záboru je 1,463 ha. Ve vztahu k poloze a účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.
Z.186 k. ú. Polička p. p. č. Parcely č. 726, 727/6	Zábor ZPF v ploše pro BU – bydlení všeobecné. Jedná se o vymezení rozvojové plochy na severovýchodním okraji sídla Polička. Plocha vymezena v místě stávající plochy Z.71 dle platného ÚP (viz výkresová část). Plocha navazuje na vymezené veřejné prostranství a je koncipovaná tak, aby doplnila a dotvořila budoucí uliční prostor po obou stranách a efektivně využila navrženou infrastrukturu v tomto území. Předmětná plocha navazuje na stávající zastavěné území obce Polička. V platném územním plánu byl zábor v uvedeném místě vyhodnocen pro využití ZO – zeleň ochranná a izolační. Změnou ÚP je nyní vyhodnocen pro využití BU. Pás ochranné zeleně bude v dostatečné míře dodržen. Návrh plochy nemá s ohledem na jeho výměru a polohu významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany. Plocha je vymezena na půdách III. třídy ochrany. Výměra záboru je 0,357 ha. Ve vztahu k poloze a účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.
Z.187 (po VP vypuštěna) k. ú. Polička p. p. č. Parcely č. 1131/10	Zábor ZPF v ploše pro DS.1 – doprava silniční – doprava v klidu. Jedná se o plochu pro umístění garáží. Plocha funkčně navazuje na již stávající plochu dopravy v klidu (garáže). Navýší se tak počet garáží pro sídliště Hegerova. Pozemek se nachází v zastavěném území obce Polička. Pro ochranu hydrogeologických podmínek v lokalitě byla k ploše přidána příslušná podmínka (viz výroková část). Hydrogeologické posouzení pomáhá identifikovat a chránit podzemní a povrchové vodní zdroje v dané oblasti, což je klíčové pro udržitelné hospodaření s vodou. Jedná se o plochu v zastavěném území sídla Polička, takže z hlediska zásad plošné ochrany ZPF je její vymezení preferováno před vymezením ploch vně zastavěného

	území. Návrh plochy nemá s ohledem na jeho výměru a polohu významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany. Plocha je vymezena na půdách IV. třídy ochrany. Výměra záboru je 0,100 ha. Ve vztahu k poloze a účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah. <u>! Uvedená plocha Z.187 byla po veřejném projednání vypuštěna z návrhu Změny č. 5 ÚP. Více informací viz kap. e.3.1., nebo kapitola Vyhodnocení připomínek. Ponechán původní způsob využití dle platného ÚP – tj.: ZP.</u>
Z.190a k. ú. Políčka p. p. č. Parcely č. 4157/2, 4166/2, 4184/4, 4203/3	Zábor ZPF v ploše pro TU – technická infrastruktura všeobecná. Jedná se o plochu v návaznosti na zastavěné území obce. Konkrétně se jedná o drobné rozšíření stávajícího opuštěného areálu, který se nachází na samotě v jižní části katastru Políčka. Je zde nový investiční záměr na depozitní plochu stavebních výrobků, inertních materiálů a odpadů s možností recyklace inertních odpadů. Zábor je považován za nezbytný, protože v rámci zastavěného území sídla nejsou rezervy pro návrh plochy tohoto druhu a uvedený zábor se váže ke konkrétnímu záměru sousední plochy přestavby P.27. Návrh plochy nemá s ohledem na její výměru a polohu v návaznosti na zastavěné území významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Současně je v ploše zanesena podmínka: respektovat průběh cyklotrasy respektive účelové komunikace. Současně se jedná o půdy produkčně podprůměrné z hlediska kritéria třídy ochrany. Plocha je vymezena na půdách IV. třídy ochrany. Výměra záboru je 0,033 ha. Ve vztahu k účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.
Z.190b k. ú. Políčka p. p. č. Parcely č. 4229,4166/3, 4184/2,4157/3 4136/3,4135/2, 4130/1,4159/1, 6175,4203/4,	Zábor ZPF v ploše pro TU – technická infrastruktura všeobecná. Jedná se o plochu v návaznosti na zastavěné území obce. Konkrétně se jedná o drobné rozšíření stávajícího opuštěného areálu, který se nachází na samotě v jižní části katastru Políčka. Je zde nový investiční záměr na depozitní plochu stavebních výrobků, inertních materiálů a odpadů s možností recyklace inertních odpadů. Zábor je považován za nezbytný, protože v rámci zastavěného území sídla nejsou rezervy pro návrh plochy tohoto druhu a uvedený zábor se váže ke konkrétnímu záměru sousední plochy přestavby P.27. Návrh plochy nemá s ohledem na její výměru a polohu v návaznosti na zastavěné území významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Současně se jedná o půdy produkčně podprůměrné z hlediska kritéria třídy ochrany. Plocha je vymezena na půdách III., IV. V. třídy ochrany. Výměra záboru je 0,121 ha. Ve vztahu k účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.
Z.191 k. ú. Políčka p. p. č. Parcely č. 5680/3,5679/1, 5680/1,5642/2, 5641/1,5655/2, 5642/1,5644/2, 5680/2,5643/2, 5645/2,5663/1,	Zábor ZPF v ploše pro SU – smíšená obytná všeobecná. Jedná se o záměr v místní části Horní Předměstí ve východní části města Políčka v návaznosti na bývalý zemědělský areál. Areál je aktuálně z většinové části opuštěný a neslouží již svému účelu. Jedná se o plochu brownfield. Předmětné území bylo detailně prověřeno urbanistickou studií. Tato studie stanovila urbanistickou koncepci území a zejména prověřila dopravní systém v lokalitě. Z uvedeného prověření vyplynul požadavek na doplnění okrajových ploch, aby plocha byla kompaktní a území mohlo být efektivně

6118/2,5664/1	a systematicky využito zejména s ohledem na funkčnost dopravního systému (nové dopravní vstupy do území) a technické infrastruktury.
	Zábor je považován za nezbytný, protože bez těchto ploch by nebylo možné adekvátně dopravně napojit lokalitu P.28 (transformační plocha bývalého zemědělského areálu).
	Záměr je vymezen v návaznosti na stávající zastavěné území Poličky. Návrh plochy nemá s ohledem na její výměru a zejména polohu v návaznosti na zastavěné území významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry. Síť zemědělských účelových komunikací je dotčena v jižním okraji plochy.
	Na uvedené ploše je vymezena územní studie, která zajistí prostupnost v rámci této plochy Z.191 tak, aby byly obslouženy zemědělské pozemky na jihu v návaznosti na předmětnou plochu. Síť zemědělských účelových komunikací jinak není touto plochou dotčena. Současně územní studie zajistí dostatečnou ochranu území před nevhodnými stavebními záměry.
	Záměr vzniká v návaznosti na stávající plochy pro bydlení (smíšené obytné). Plocha záměru je tak obklopena příslušnou požadovanou funkcí bydlení. Z tohoto důvodu se nepředpokládají kolize funkcí v předmětné lokalitě. Naopak z tohoto pohledu by měl záměr mít pozitivní vliv na lokalitu, neboť dojde v této části města k ucelení lokality pro bydlení, veřejnou zeleň a případnou lokální občanskou vybavenost.
	Změnou ÚP je rušen zábor uvedené plochy Z.20 (SU) v rozsahu 2,041 ha (viz výkresová část), takže <u>nový návrh Z.191 (SU) je tímto kompenzován.</u>
	Současně se jedná převážně o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany. Plocha je vymezena na půdách III. třídy ochrany . Výměra záboru je 1,867 ha. Ve vztahu k účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.
Z.89B k. ú. Polička	Zábor ZPF v ploše pro DS – doprava silniční. Jedná se o rozšíření stávajícího koridoru přeložky silnice I/34 – trasa je navržena severním obchvatem mimo zastavěné území města. Zábor respektive rozšíření koridoru vzniká na základě požadavku Ministerstva dopravy ČR, kdy uvedený dotčený orgán žádá: „ <i>Požadujeme vymezit koridor pro veřejně prospěšnou stavbu přeložky silnice I/34 v souladu s koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu č. D33 vymezeným v ZÚR Pk. Koridor požadujeme vymezit minimálně v šíři budoucího ochranného pásma silnice I. třídy dle § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu silnice I. třídy)</i> “ – více viz Zpráva o uplatňování ÚP Polička. Změna č. 5 ÚP tedy dává platný ÚP do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací konkrétně se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje v platném znění. Rozvojová plocha byla tedy rozšířena severním směrem, tak aby byly splněny požadavky dotčeného orgánu a byl naplněn soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací (viz výkresová část).
	Zábor je považován za nezbytný, protože se jedná o specifický záměr, který je vázán na přesné polohové vymezení, současně jak již bylo uvedeno výše, jedná se o záměr požadovaný nadřazenou ÚPD a jedná se též o záměr, který je uplatňován ve veřejném zájmu. Záměr nelze vymezit v rámci zastavěného území ani na pozemcích v nezastavěném území mimo organizaci ZPF. Územní plán stanovuje u této rozvojové plochy konkrétní podmínky využití, které mají za cíl zajistit ochranu

	prostupnosti, zachování sítě zemědělských komunikací a ochranu hydrologických a odtokových poměrů. Současně se jedná převážně o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany. Plocha je vymezena na půdách II. a III. a IV. třídy ochrany. Výměra záboru je 8,583 ha. Zábor půdy II. třídy ochrany 0,076 ha. Ve vztahu k účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.
Z.25 k. ú. Lezník p. p. č. Parcely č. 297/27	Zábor ZPF v ploše pro SU – smíšené obytné. Jedná se o plochu v rámci zastavěného území obce Lezník. Zábor vzniká z důvodu aktualizace podkladu KN a dání ÚP do souladu s tímto podkladem. Tímto vzniká kompaktní, ucelená plocha SU, vymezena po hranicích KN. Jedná se o plochu v zastavěném území sídla Lezník, takže z hlediska zásad plošné ochrany ZPF je její vymezení preferováno před vymezením ploch vně zastavěného území. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany – jedná se o půdy pro zemědělství postradatelné s nízkým stupněm ochrany - V. třídy. Návrh plochy nemá s ohledem na jeho výměru a polohu významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany. Plocha je vymezena na půdách V. třídy ochrany. Výměra záboru je 0,003 ha. Ve vztahu k účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.
Z.188 k. ú. Lezník p. p. č. Parcely č. 168/2	Zábor ZPF v ploše pro SU – smíšené obytné. Jedná se o vymezení rozvojové plochy pro výstavbu rodinného domu v obci Lezník. Většinová část rozvojové plochy je vymezena na plochách mimo organizaci ZPF, na druhu pozemku ostatní plocha. Jen minimální část je vymezena na pozemku spadající do ZPF, z důvodu kompaktnosti plochy určené pro bydlení - SU. Jedná se o plochu v zastavěném území sídla Lezník, takže z hlediska zásad plošné ochrany ZPF je její vymezení preferováno před vymezením ploch vně zastavěného území. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany – jedná se o půdy pro zemědělství postradatelné s nízkým stupněm ochrany - V. třídy. Návrh plochy nemá s ohledem na jeho výměru a polohu významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Plocha je vymezena na půdách V. třídy ochrany. Výměra záboru je 0,005 ha. Ve vztahu k účelu a poloze plochy se jedná o přiměřený rozsah.
K.113 k. ú. Lezník p. p. č. Parcely č. 404/40, 404/41, 404/42, 512/27, 512/28, 512/32, 512/55, 405/3	Zábor ZPF v ploše pro MU - smíšené nezastavěné území všeobecné. Jedná se o vymezení plochy změn v krajině, která má sloužit pro větev lokálního biokoridoru. Tento požadavek vznikl z dokumentu Adaptační strategie na změnu klimatu pro město Políčka z roku 2022 zpracované firmou EKOTOXA s.r.o. Tento zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) je vymezen z důvodu veřejného zájmu, konkrétně s pozitivním dopadem na životní prostředí, aby byly zajištěny příhodné podmínky pro místní faunu. Zábor je považován za nezbytný, protože se jedná o specifický záměr, který je vázán na přesné polohové vymezení. Pás zeleně sloužící pro biokoridor je umístěn

	v návaznosti na liniovou stavbu účelové komunikace. Návrh plochy tak nemá s ohledem na jeho výměru a polohu významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry jsou tímto pozitivně podpořeny, síť zemědělských účelových komunikací není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Změnou ÚP je rušen zábor uvedené plochy K.113 a přemístěn na opačnou stranu účelové komunikace (viz výkresová část), takže nový návrh K.113 je tímto částečně kompenzován. (konkrétní důvody této změny trasy biokoridoru jsou podrobněji uvedeny v dokumentaci Adaptační strategie ...) Plocha je vymezena na půdách III. třídy ochrany. Výměra záboru je 2,776 ha. Ve vztahu k účelu a poloze plochy se jedná o přiměřený rozsah.
K.114 k. ú. Lezník p. p. č. Parcely č. 402,442/36, 442/38,442/40, 442/41, 442/42,	Zábor ZPF v ploše pro MU - smíšené nezastavěné území všeobecné. Jedná se o vymezení plochy změn v krajině, která má sloužit pro větev lokálního biokoridoru. Tento požadavek vznikl z dokumentu Adaptační strategie na změnu klimatu pro město Políčka z roku 2022 zpracované firmou EKOTOXA s.r.o.. Tento zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) je vymezen z důvodu veřejného zájmu, konkrétně s pozitivním dopadem na životní prostředí, aby byly zajištěny příhodné podmínky pro místní faunu. Zábor je považován za nezbytný, protože se jedná o specifický záměr, který je vázán na přesné polohové vymezení. Pás zeleně sloužící pro biokoridor je umístěn v návaznosti na liniovou stavbu účelové komunikace. Návrh plochy tak nemá s ohledem na jeho výměru a polohu významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry jsou tímto pozitivně podpořeny, síť zemědělských účelových komunikací není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Změnou ÚP je rušen zábor uvedené plochy K.114 a přemístěn na opačnou stranu účelové komunikace (viz výkresová část), takže nový návrh K.114 je tímto kompenzován. (konkrétní důvody této změny trasy biokoridoru jsou podrobněji uvedeny v dokumentaci Adaptační strategie ...) Plocha je vymezena na půdách III. třídy ochrany. Výměra záboru je 1,055 ha. Ve vztahu k účelu a poloze plochy se jedná o přiměřený rozsah.
Z.189 k. ú. Modřec p. p. č. Parcely č. 53/1,53/3, 53/5,53/6, 53/7,53/8, 53/9, 58/2, 71,	Zábor ZPF v ploše pro SU – smíšené obytné všeobecné. Jedná se o vymezení rozvojové plochy pro výstavbu rodinného domu v obci Modřec. Jedná se o plochu v zastavěném území sídla Modřec, takže z hlediska zásad plošné ochrany ZPF je její vymezení preferováno před vymezením ploch vně zastavěného území. Návrh plochy nemá s ohledem na jeho výměru a polohu významný vliv na organizaci ZPF, hydrologické a odtokové poměry, síť zemědělských účelových komunikací také není tímto návrhem jakkoliv dotčena. Současně se jedná o půdy méně kvalitní z hlediska kritéria třídy ochrany. Plocha je vymezena na půdách III. třídy ochrany. Výměra záboru je 0,064 ha. Ve vztahu k účelu a poloze plochy se jedná o přiměřený rozsah.

e.7) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č. 5 ÚP vymezuje čtyři rozvojové plochy na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Konkrétně se jedná o plochy změn v krajině K.147a, K.147b, K.147c, K.147d. V plochách změn v krajině dochází ke změně využití z LU - lesní všeobecné na NU – přírodní všeobecné. Jedná se o plochy sloužící k zajištění podmínek pro převažující ekologickou funkci území. Změnou ÚP zvolila uvedenou funkci, protože plně odpovídá charakteru záměru dle studie „Návrh opatření ke zlepšení vodního režimu v lokalitě Šibeniční vrch – Liboháj u Poličky“.

K faktickému záboru pozemků lesa však v tomto případě nedochází. Rozsah záborů PUPFL je znázorněn ve výkrese č.5 – Předpokládaný zábor půdního fondu.

Tabulka záborů PUPFL v návrhu změny územního plánu

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)
k. ú. Polička		
K.147a	NU - přírodní všeobecné	23,111
K.147b	NU - přírodní všeobecné	2,517
K.147c	NU - přírodní všeobecné	9,239
K.147d	NU - přírodní všeobecné	11,778

Odůvodnění záborů PUPFL v plochách K.147a, K.147b, K.147c, K.147d

K. 147a, K.147b, K.147c, K.147d k. ú. Polička p. p. č. Parcely č. 3774, 3806/4, 3809/2, 3812,2, 3806/3	Zábor PUPFL v ploše pro NU – přírodní všeobecné. Jde o podporu mokřadního lesa, za účelem zadržení vody v krajině a vytvoření lepších podmínek pro biodiverzitu v místech, kde bylo území uměle odvodněno povrchovými melioracemi – rýhami a narovnáním potoka. K faktickému záboru pozemků lesa však v tomto případě nedochází Podkladem je studie „Návrh opatření ke zlepšení vodního režimu v lokalitě Šibeniční vrch – Liboháj u Poličky“, zpracované Mgr. Jaromírem Mašterou, která vznikla na základě studie „Architektonicko – krajinářská studie parku Liboháj“ zpracované Ing. Markétou Sprinzlovou, PhD. Dílčí část těchto opatření je zpracována v „Dokumentaci pro ohlášení stavby – Zlepšení vodního režimu v Liboháji“ zpracované Ing. Vítkem Pučálkem.
--	--

Poznámka: Podnět Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů z hlediska problematiky sledovaného jevu č. 37a v návaznosti na novelizaci zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon) zákonem č. 149/2023 Sb., kdy s účinností k 1. 1. 2024 dochází ke změně § 14 odst. 2 tohoto zákona z hlediska možnosti stanovení podmínek v zájmu ochrany lesa i na pozemky do vzdálenosti 30 m od okraje lesa (do 31. 12. 2023 je v lesním zákoně tato vzdálenost stanovena na 50 m).

Vazba na ÚAP

Příloha č. 1 Vyhlášky uvádí v rámci sledovaných jevů „jev č. 37a lesy, jejich kategorizace a vzdálenost 50 m od okraje lesa“. V současné době Ministerstvo neuvažuje o novelizaci Vyhlášky s ohledem na pokročilý stav přípravy vyhlášky k novému stavebnímu zákonu (zákon č. 283/2021 Sb.) na úseku územního plánování, která by měla platit od 1. 7. 2024. Přípravovaná vyhláška bude již na výše uvedenou novelizaci

lesního zákona reagovat a vzdálenost 50 m od okraje lesa bude v příslušném jevu nahrazena vzdáleností 30 m od okraje lesa. V současné době je však při pořizování územně analytických podkladů třeba postupovat dle stávající platné Vyhlášky a v jevu č. 37a vymezovat vzdálenost 50 m od okraje lesa. V případě potřeby si mohou pořizovatelé územně analytických podkladů odvodit a evidovat do doby úpravy tohoto sledovaného jevu vzdálenost 30 m od okraje lesa v rámci databází územně analytických podkladů v jevu č. 119 Vyhlášky „Další dostupné informace o území“.

Některé navržené plochy zasahují do ochranného pásma lesa, které je ze zákona vymezeno. Na základě výše uvedeného textu je stále posuzováno ke vzdálenosti do 50 m od okraje lesních pozemků, dle platných dat ÚAP jev č.37a. Jedná se o následující plochy, u každé je uvedeno odůvodnění jejich navržení ve vztahu k tomuto limitu:

K.113

Tato plocha je určena pro změny v krajině s cílem vytvořit podmínky pro Územní systém ekologické stability (ÚSES), konkrétně pro lokální biokoridor. V této oblasti je plánována výsadba nových porostů a dalších vegetačních prvků. Z tohoto hlediska by tato plocha neměla mít žádný negativní vliv na přilehlé lesní pozemky; naopak, očekává se, že přinese pozitivní dopady.

Z.101a

Jedná se o záměr výstavby cyklostezky. Cyklostezka je navržena v ochranném pásmu lesa s cílem podpořit udržitelnou mobilitu, zlepšit dostupnost rekreačních oblastí a zvýšit bezpečnost cyklistů. Tento záměr je v souladu se strategiemi rozvoje infrastruktury a podpory cyklistické dopravy v daném regionu.

Význam a přínosy cyklostezky: - ekologická doprava, zdravotní benefity, rekreace, bezpečnost dopravy. Opatření k ochraně lesa při výstavbě: - moderní stavební technologie: Použití technologií a materiálů, které minimalizují negativní dopady na lesní ekosystém. - ochranná opatření: Zavedení opatření během výstavby a provozu, jako je ochrana kořenových systémů stromů, prevence eroze půdy a ochrana vodních zdrojů.

Uvedené podmínky by měly být detailně popsány a začleněny do dalších stupňů projektové dokumentace. Tento záměr je ve veřejném zájmu, zejména s ohledem na podporu veřejného zdraví a zlepšení kvality života obyvatel.

Z.25

Jedná se o plochu v rámci zastavěného území obce Lezník. Tato plocha vznikla na základě aktualizace podkladů katastru nemovitostí (KN) a uvedení územního plánu (ÚP) do souladu s těmito podklady. Výsledkem je kompaktní a ucelená plocha pro SU, vymezená podle hranic KN.

V této lokalitě se nepředpokládá výstavba rodinného domu; jedná se o zahradu přilehlého rodinného domu, která byla v rámci urbanistické koncepce přiřazena k sousední ploše se stejným využitím.

V případě realizace jakéhokoliv záměru v souladu s UP bude odstup od hrany lesa řešen v navazujících stupních projektové dokumentace v souladu se stavebními předpisy.

P.27, Z.190a, Z.190b

Záměr pro TU – technická infrastruktura všeobecná. Konkrétně se jedná o plochu přestavby z VZ výroba zemědělská a lesnická na technická infrastruktura všeobecná – TU. Jedná se o stávající opuštěný areál, který je změnou ÚP doplněn o menší rozvojové plochy. Na uvedených plochách je nový investiční záměr

na depozitní plochu stavebních výrobků, inertních materiálů a odpadů s možností recyklace inertních odpadů.

Dle průzkumu se vzrostlé stromy nacházejí od areálu průměrně ve vzdálenosti zhruba 15 metrů. Detailní vypořádání s umístěním staveb v ochranném pásmu lesa bude provedeno v navazujících stupních projektové dokumentace záměru.

Z.89B

Jedná se o rozšíření stávajícího koridoru přeložky silnice I/34 – trasa je navržena severním obchvatem mimo zastavěné území města. Rozšíření koridoru vzniká na základě požadavku Ministerstva dopravy ČR, kdy uvedený dotčený orgán žádá: „*Požadujeme vymezit koridor pro veřejně prospěšnou stavbu přeložky silnice I/34 v souladu s koridorem pro veřejně prospěšnou stavbu č. D33 vymezeným v ZÚR Pk. Koridor požadujeme vymezit minimálně v šíři budoucího ochranného pásma silnice I. třídy dle § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (50 m od osy vozovky nebo přilehlého jízdního pásu silnice I. třídy)*“ – více viz Zpráva o uplatňování ÚP Polička. Změna č. 5 ÚP tedy dává platný ÚP do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací konkrétně s Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje v platném znění. Rozvojová plocha byla tedy rozšířena severním směrem, tak aby byly splněny požadavky dotčeného orgánu a byl naplněn soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Detailní vypořádání s umístěním stavby v ochranném pásmu lesa bude provedeno v navazujících stupních projektové dokumentace záměru.

f) SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části platného znění ÚP Polička, které jsou provedeny ve Změně č. 5 Územního plánu s prvky regulačního plánu Polička, je součástí samostatné přílohy.

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ

Námítky uplatněné v rámci veřejného projednání:

V rámci veřejného projednání byly ve stanovené lhůtě uplatněny 3 námítky. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách a zaslal jej jednotlivě dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu, aby k němu uplatnily stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení; pokud stanovisko neuplatní v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Z uplatněných stanovisek nevyplynula potřeba úpravy návrhu rozhodnutí.

Pořizovatel následně předložil návrh k rozhodnutí o námitkách zastupitelstvu. Zastupitelstvo města Poličky rozhodlo na svém zasedání dne 27. 2. 2025 usnesením č. 6a o námitkách tak, jak vyplynulo z přílohy důvodové zprávy.

V rámci stanovené lhůty byly uplatněny následující námítky:

1. GasNet, s. r. o. uplatnil podání zn. 5003130612 ze dne 29. 7. 2024 (vedeno pod č. j. MP/26137/2024 ze dne 1. 8. 2024) ve znění:

„Obdrželi jsme Vaše oznámení ve věci návrhu Změny č. 5 Územního plánu města polička. K tomuto sdělujeme následující stanovisko:

V řešeném území se nachází následující plynárenská zařízení ve správě společnosti GasNet, s. r. o.:

- vysokotlaké plynovody
- zařízení pro regulaci tlaku zemního plynu
- středotlaké plynovody a přípojky

Tato plynárenská zařízení, včetně jejich příslušenství, jsou součástí distribuční soustavy zemního plynu.

V územním plánu požadujeme:

Respektovat stávající plynárenská zařízení včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem v souladu se zákonem č. 458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů energetického zákona.

Při respektování uvedených podmínek k návrhu Změny č. 5 Územního plánu nemáme žádné námitky.

Pozn.: Stanovisko vychází ze znalostí současného a budoucího stavu plynárenských sítí GasNet, s. r. o., platných k datu vydání tohoto stanoviska.“

(Přílohou byla ještě dodána orientační situace plynárenského zařízení v měřítku 1 : 45 000)

➤ rozhodnutí o námitce:

- Toto podání nepovažuje pořizovatel za námitku, o které by bylo nutné jakkoliv rozhodovat, neboť pouze konstatuje současný stav plynárenských zařízení v daném území a nevyplývají z něho žádné požadavky na úpravy návrhu změny. Stávající plynárenská zařízení včetně ochranných pásem jsou návrhem změny ÚP respektována.
- Plynárenská zařízení jsou v koordinačním výkresu vyznačena v souladu s aktuálními územně analytickými podklady.

➤ odůvodnění:

Námitka byla podána v zákonné lhůtě. Námitka byla podána oprávněným investorem - osobou oprávněnou podat námitku dle § 52 odst. 2 stavebního zákona.

Jedná se pouze o konstatování současného stavu plynárenských zařízení. Obsahově se tedy nejedná o námitku, která by měla vliv na řešení výrokové části návrhu ÚP a o které by mělo rozhodovat zastupitelstvo obce.

2. Pan P. V. uplatnil námitku ze dne 11. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/30467/2024 ze dne 11. 9. 2024) ve znění:

„Předmětný pozemek: Pozemek 4782/3 v KÚ Polička

Námitka k zamítavému stanovisku návrhu změny Z185

Prvním odůvodněním zamítavého stanoviska je riziko narušení rázu zahrádkářské kolonie.

K narušení rázu zahrádkářské kolonie nemusí dojít v případě citlivé výstavby (v duchu okolních drobných staveb, pouze o něco větší velikosti). Případná výstavba může být současně přímo v ÚP regulována požadavky na případnou zástavbu (viz níže). Dalším ochranným a regulačním prvkem je případné následné stavební řízení. Vzhledem k silně svažitému terénu i případná stavba mírně vyšší než současné omezení 5 m v okolí zanikne a ráz nemusí narušit. Pozemek je již zcela vyňat z PUPFL, ale vzhledem k charakteru půdy je k zahrádkářským činnostem využitelný jen obtížně.

V těsné blízkosti (v řádu jednotek, max. desítek metrů) se navíc nachází již existující zástavba, která zcela nezapadá do okolního rázu a je opticky dominantním prvkem již z velké vzdálenosti).

Dalším důvodem zamítavého stanoviska je nedostatečná kapacita infrastruktury. Tato omezení by musel případný stavebník respektovat a řešit vlastní cestou (například individuálními řešeními, vlastními zdroji, ostrovním nebo částečně ostrovním systémem apod.).

Návrh řešení námitky při současném zachování rázu lokality:

- Převod pozemku na typ RI.
- Zachování úrovně omezení koeficientu zeleně (KZ) na úrovni zahrádkářské lokality ve výši 0,7.
- Barevné omezení případné výstavby odpovídající nebo blízké přírodním materiálům.
- Výšková regulace zástavby 8 m.
- Tvar stavby v duchu staveb zahrádkářské kolonie.
- Zastavěná plocha do 80 m².

Vzhledem k velikosti daného pozemku a okolních pozemků bude i při přijetí tohoto návrhu zachována daleko nižší míra případné zastavěnosti než u okolních pozemků.

➤ rozhodnutí o námitce:

námitce se nevyhovuje

➤ odůvodnění:

Námitka byla podána v zákonné lhůtě. Námitka byla podána vlastníkem pozemků dotčených návrhem řešení.

Navrhovatel původně požadoval změnu předmětné plochy Z.185 ve prospěch plochy rodinného bydlení, čemuž ale z důvodu situování pozemku v historicky vzniklé zahrádkářské lokalitě nebylo vyhověno. V návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Políčka za období 7/2019 – 7/2023 (dále jen „zpráva“) v požadavcích na obsah změny však byl uveden k prověření požadavek změny plochy rekreace - zahrádkářské osady ve prospěch plochy rodinné rekreace. Zpracovatel změny tento požadavek prověřil, ale nebylo mu vyhověno z následujících důvodů uvedených v textové části odůvodnění návrhu změny - s ohledem na historické využití této lokality jako zahrádkářské kolonie, kde se nacházejí převážně drobné stavby o velikosti 15-25 m², není vhodné zasahovat do této koncepce a narušovat ji tím, že by byla tato parcela vymezena pro jiný typ využití (např. RI, BU). To by znamenalo, že by v příslušné ploše následně mohly vznikat objekty o rozloze více než dvojnásobné (55 m²) a s větší výškovou dimenzí. Současně takovémuto využití neodpovídají kapacity související infrastruktury v lokalitě. Celkově by příslušná změna využití konkrétně uvedených parcel nebyla v souladu s celkovým koncepčním rámcem této rozsáhlé lokality, a mohlo by to významně narušit celkový charakter tohoto místa. Z těchto výše popsaných důvodů není vhodné umístit v tomto prostoru stavby většího rozsahu, a tím zásadně ovlivnit charakter lokality, proto nebylo požadavku vyhověno.

Pozemek parc. č. 4782/3 byl původně lesním pozemkem a také v územním plánu byl vedený jako lesní plocha. Změnou č. 3 ÚP Políčka se plocha na základě podnětu tehdejšího vlastníka převedla na plochu rekreace – zahrádkářské osady (Rz) s tím, že využití plochy pro rekreaci bylo podmíněno trvalým odnětím PUPFL. Odnětí lesa již proběhlo, nyní je pozemek v katastru evidován s druhem pozemku zahrada. Jeho výměra je 1 050 m². Zde je třeba konstatovat, že v úplném znění ÚP Políčka po vydání jeho změny č. 4, je v grafické části u plochy Z. 185 uvedeno funkční využití rekreace individuální (RI). V textové části je však správně uvedena plocha rekreace – zahrádkářské osady (RZ). Bohužel, zde při zpracování grafické části změny č. 4 ÚP Políčka a následném vyhotovení úplného znění došlo k technické chybě. Změna č. 4 ÚP Políčka řešila pouze převedení ÚP Políčka do jednotného standardu; žádné věcné změny (kromě aktualizace zastavěného území) nebyly její součástí - plocha Z185 tedy zůstala plochou rekreace – zahrádkářské osady (Rz). Tato chyba bude změnou č. 5 napravena. Z výsledků veřejného projednání vyplynula podstatná úprava návrhu – v další fázi pro opakované veřejné projednání

napravit tuto chybu, tedy u plochy Z.185 sjednotit grafickou část s textovou, včetně doplnění odůvodnění vzniklé nesrovnalosti.

Jak bylo výše uvedeno, požadavek na převedení plochy ve prospěch rodinné rekreace byl zpracovatelem změny prověřen, ale z výše uvedených důvodů mu nebylo vyhověno. Vlastník namítá, že k narušení krajinného rázu nemusí dojít v případě citlivé výstavby a současně navrhuje zvýšit zastavěnou plochu stavby na 80 m² a výšku (vzhledem ke svažitému terénu) na 8 m – stavba takových rozměrů by ale zásadně narušila charakter zahrádkářské lokality, proto s tím nelze souhlasit. Nelze ani argumentovat blízkostí zástavby, která také nezapadá do okolního rázu – majitel pozemku měl patrně na mysli blízkou lokalitu Bezručova. V této lokalitě se nacházejí bytové a rodinné domy, lokalita byla v územním plánu vymezena jako kompaktní celek.

Z výše uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

Poznámka zpracovatele: Po veřejném projednání byl napraven zjištěný nesoulad mezi textovou a grafickou částí ÚP. Na základě výše uvedeného byla v grafické části změny ÚP formálně provedena oprava a k příslušné ploše byl správně přiřazen index RZ (viz výkres č. 2).

Jak již bylo uvedeno, u této plochy nebyl v předchozí změně č. 4 ÚP způsob využití věcně upraven. Převod do jednotného standardu územního plánu, vyžadovaného legislativou, byl proveden formálně a na základě doručených dat ÚP.

V těchto datech byl u dané plochy uveden nesprávný index, který byl v rozporu s grafickou i textovou částí ÚP, čímž došlo ke strojově způsobené chybě. Tato skutečnost však neměla významný vliv na podmínky využití plochy, jelikož se jedná o zastavitelnou plochu Z.185, pro kterou jsou stanoveny individuální podmínky zástavby.

Jedná se o čistě formální úpravu provedenou za účelem zajištění jednotnosti mezi textovou, grafickou a datovou částí dokumentace ÚP.

3. Obyvatelé přilehlého panelového domu uplatnili námitku ze dne 6. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/30394/2024 ze dne 11. 9. 2024) ve znění:

„Jedná se o změnu s označením plochy Z.187 v katastrálním území Polička na p. p. č. 1131/10 o rozloze 1001m² (nyní plocha zeleně) na způsob využití plochy DS.1 (doprava silniční — doprava v klidu).

Po změně územního plánu by mělo být na tomto pozemku postaveno dalších 24 garáží k již 88 stávajícím.

My, níže podepsaní, jsme vlastníci bytových jednotek na Sídlišti Hegerova 926-930 a podáváme Námitku proti Změně č.5 Územního plánu Polička. Se změnou ÚP nesouhlasíme, a to z několika důvodů:

- Riziko spojené s únikem ropných látek a ohrožení kvality podzemních vod v blízkosti pozemku č. 1131/10 se nachází jímací území pitné vody včetně stanovených ochranných pásem vodních zdrojů (vrty V-7, V-8 a další vrty a studny). Před několika lety (cca v roce 2017) zde byla kontaminována pitná voda z mnohem vzdálenějšího zdroje znečištění. Ve ZPRÁVĚ O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POLIČKA za období 7/2019 — 7/2023 se na str. 33 uvádí: Vodoprávní úřad nedoporučuje rozšiřovat plochu pro umístění garáží na pozemek p. č. 1131/10 (nyní plocha zeleně) v k.ú. Polička. Zájem jednotlivce nelze v tomto případě povyšovat nad zájem obecné většiny.

- Příjezdová cesta
k pozemku na p. p. č. 1131/10 nemá majitel příjezdovou cestu.
- Snížení hodnoty bytu a tím znehodnocení majetku majitelů bytů
zejména vlastníci bytů v přízemí a v 1. patře bytových domů Sídliště Hegerova č.p. 929 a 930 by vyměnili současný výhled do zeleně z balkónu a z okna kuchyně za výhled do zdí garáží. Dle projektové dokumentace by garáže měly být postaveny pouze několik málo metrů od domu. Již teď je pohled z oken a balkónu na stávající garáže velice nepříjemný, při slunečních dnech oslňující (bílá barva a šedé střechy garáží).
- Snížení kvality bydlení pro všechny obyvatele domu na Sídlišti Hegerova č.p. 926 — 931 vlastníci a nájemníci bytů č.p. 926 — 931 na Sídlišti Hegerova by byli po realizaci této výstavby vystaveni zhoršené kvalitě bydlení. Místo současného výhledu do zeleně z kuchyně a obývacího pokoje by se jim naskytl trvalý výhled do zdí, na střechy garáží a na zabetonovanou plochu. Tento výhled a ruch z obou stran domu by připomínal spíše bydlení v průmyslové zóně, ne bydlení v klidu, na okraji města.
- Hluk, výfukové zplodiny, prašnost
z důvodů průjezdnosti Sídliště Hegerova směrem k průmyslové zóně se nám zde znásobil počet projíždějících automobilů (v noci už není možné mít otevřená okna směrem k silnici).
Po výstavbě dalších 24 garáží by se násobil i tento problém i z druhé strany domu (parkování a projíždění automobilů, zvýšený hluk, výfukové zplodiny a prašnost).
Nikdo již v postavené garáži nezabrání vlastníkům, aby si z garáže udělali např. dílnu a opravovali nám auta přímo před okny (hluk).
- Parkovací plocha
na Sídlišti Hegerova jsou dostatečné parkovací plochy a dle ÚP zde bude ještě budováno velké množství parkovacích míst. Není důvod proto ubírat z další plochy zeleně (mj. kácení dalších stromů).
- Využití plochy
pro nás, obyvatele Sídliště Hegerova, by bylo ideální využít stávající zelené plochy pro vybudování odpočinkové a relaxační zóny (např. dětské hřiště, park...)
Věříme, že jako naši zastupitelé se budete našimi námitkami a připomínkami zabývat, nedáte přednost podnikatelským zájmům jednotlivce před zájmem obyvatel Sídliště Hegerova a změnu územního plánu na p. p. č. 1131/10 neschválíte.“

➤ rozhodnutí o námitce:

o námitce se nerozhoduje, neboť se stala bezpředmětnou

➤ odůvodnění:

Námitku podali obyvatelé přilehlého panelového domu – někteří jsou jeho spoluvlastníky, někteří mají byt pouze v pronájmu. Obecně lze však konstatovat, že osoby bydlící v panelovém domě přiléhajícím k předmětné ploše jsou dotčeni návrhem řešení.
Požadavek na změnu pozemku ve prospěch plochy umístění garáží vzešel z podnětu vlastníka pozemku. Dne 4. 12. 2024 podal navrhovatel zpětvzetí svého požadavku – navrhovaná plocha Z. 187 vymezená v návrhu změny č. 5 ÚP Políčka pro veřejné projednání tak bude z dalšího projednání vypuštěna a uplatněná námitka se tím stává bezpředmětnou.

Poznámka zpracovatele: Předmětná plocha Z.187 (DS.1) byla z návrhu Změny ÚP vypuštěna. Více v příslušné kap. výše, výrok, případně srovnávací text. Prostorové vyjádření naleznete v grafické části, kde je plocha znázorněna jako vypouštěná a je zde ponechán původní způsob využití dle platného ÚP – tj.: ZP.

VEYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky uplatněné v rámci veřejného projednání

V rámci veřejného projednání byly uplatněny 3 připomínky (respektive bylo uplatněno 11 připomínek, ale 9 z nich je věcně shodných, proto byly vyhodnoceny hromadně pod stejným hlavním pořadovým číslem). Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh vyhodnocení připomínek a zaslal jej jednotlivě dotčeným orgánům a nadřízenému orgánu, aby k němu uplatnily stanoviska ve lhůtě 30 dnů ode dne obdržení; pokud stanovisko neuplatní v uvedené lhůtě, má se za to, že s návrhy pořizovatele souhlasí. Z uplatněných stanovisek nevyplynula potřeba úpravy návrhu vyhodnocení.

Pořizovatel následně předložil návrh vyhodnocení připomínek na vědomí zastupitelstvu. Zastupitelstvo města Poličky vzalo na svém zasedání dne 27. 2. 2025 usnesením č. 6b na vědomí vyhodnocení připomínek dle přílohy důvodové zprávy.

V rámci stanovené lhůty byly uplatněny následující připomínky:

1. Paní RNDr. E. S. uplatnila připomínku ze dne 5. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/29971/2024 ze dne 9. 9. 2024) ve znění:

„Dobrý den.

Dne 4. září 2024 jsem se zúčastnila veřejného projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Polička. V pozvánce i na jednání jsme byli informováni, že každý může uplatnit u pořizovatele písemné připomínky k návrhu projednávaného územního plánu, a to nejpozději do 7 dnů ode dne konání veřejného projednání, tj. do 11. 9. 2024, což tímto činím.

Připomínka č. 1.1:

Moje připomínka č. 1 se týká plochy č. Z.187 vk. ú. Polička. Nově je v návrhu změny č. 5 územního plánu Polička, že by tato plocha přešla ze zeleně do způsobu využití DS.1, a to pro výstavbu skupiny garáží.

S tímto nesouhlasím z následujícího důvodu. Došlo by tak k rozšíření plochy pro umístění garáží na pozemek č. 1131/10, který je v současné době plocha zeleně. V blízkosti se nachází jímací území pitné vody včetně stanovených ochranných pásem vodních zdrojů (vrty V-7, V-8 a další vrty a studny). Pozemek je sice vně ochranného pásma, ale existují zde rizika spojená zejména s únikem ropných látek a ohrožení kvality podzemních vod.

Připomínka č. 1.2:

Moje připomínka č. 2 se týká změny velikosti zastavěné plochy stavby rodinné rekreace v lokalitě rybářské osady Pod Kopcem. Oproti změně č. 3 územního plánu Polička, která stanovila pro tuto lokalitu zastavěnou plochu staveb max. 50-75 m², dochází v návrhu změny č. 5 ke změně, a to že zastavěná plocha stavby rodinné rekreace - v lokalitě rybářské osady Pod Kopcem – se zvyšuje na max. 20 % velikosti pozemku s tím, že max. je to 120 m². Odůvodnění této změny je, že zvýšená horní hranice výměry zastavěné plochy je navržena s ohledem na stávající stavební objekty v lokalitě, kdy je zde průměrná hodnota velikosti objektu okolo 110 m².

S tímto nesouhlasím z následujícího důvodu. V lokalitě jsou v současné době vystavěny zhruba na polovině pozemcích objekty (dle informace z jednání cca 50 pozemků, 28 objektů, některé se využívají i k bydlení nejen k rekreaci). Požadavky na infrastrukturu území pro rekreaci jsou jiné (např. šířka prostranství, komunikace), než na plochy k bydlení. Do budoucna, což nastavuje návrh

změny č. 5 územního plánu, takovémuuto využití neodpovídají kapacity související infrastruktury v lokalitě.

Připomínka č.1.3:

Moje připomínka č. 3 se týká navýšení výškové regulace v průmyslových zónách. Návrhem změny č. 5 dochází k navýšení výškové regulace v předemětných plochách v celé Poličce a současně se ruší podmínka, že vyšší stavby jsou podmíněně přípustné za podmínky prokázání potřeby z důvodu použité technologie a pokud nedojde k narušení výškové linie okolních staveb.

S tímto souhlasím pouze částečně, a to v severní lokalitě města v „průmyslové zóně“. Plochy označené jako průmyslové nejsou ale pouze v této lokalitě, ale i uvnitř města. Tady se domnívám, že je zcela opodstatněná původní výšková regulace, a nutnost prokázání nenarušení linie okolních

staveb a celkově dálkový pohled na město.

Děkuji Vám a jsem s pozdravem.“

➤ **vyhodnocení připomínky:**

připomínka č. 1.1 se nevyhodnocuje – stala se bezpředmětnou

připomínce č. 1.2 se nevyhovuje

připomínce č. 1.3 se vyhovuje

Připomínka byla podána v zákonné lhůtě; týká se věcí řešených změnou č. 5 ÚP Polička.

K připomínce č. 1 – požadavek na změnu pozemku ve prospěch plochy umístění garáží vzešel z podnětu vlastníka pozemku. Dne 4. 12. 2024 podal navrhovatel zpětvzetí svého požadavku – navrhovaná plocha Z. 187 vymezená v návrhu změny č. 5 ÚP Polička pro veřejné projednání tak bude z dalšího projednání vypuštěna a uplatněná připomínka se tím stává bezpředmětnou.

K připomínce č. 2 – požadavek na změnu zastavěné plochy stavby rodinné rekreace v rybářské osadě Pod Kopcem vzešel z požadavků vlastníků nemovitostí v předemětné lokalitě. Podobný požadavek byl uplatněn již při projednávání změny č. 3 ÚP Polička, kdy se nakonec schválilo zvýšení zastavěné plochy staveb z 50 na 75 m² tak, aby to bylo v souladu s územním rozhodnutím vydaným k lokalitě Pod Kopcem v roce 2003. Nyní se v návrhu zprávy projednával požadavek navýšení plochy na max. 20 % velikosti pozemku. Po podané připomínce při projednávání návrhu zprávy byl doplněn požadavek na současné omezení horní hranice výměry zastavěné plochy staveb, a to z důvodu různých velikostí pozemků nebo možnosti jejich případného sloučení. Žádný dotčený orgán neměl k tomuto požadavku připomínku.

Jak bylo řečeno na veřejném projednání – v současné době je zde konkrétní stav a nelze se zabývat tím, zda objekty byly postaveny v souladu s tehdejšími předpisy. Vyskytují se zde i stavby s výměrou zastavěné plochy cca 110 m² – místní krajině proto již tolik neublíží, když se bude pokračovat ve stejném trendu... Naopak, pokud se zastavěná plocha objektů nenavýší, budou tím poškozeni budoucí investoři v lokalitě. Existující objekty zde byly a budou povolovány jako stavby pro rodinnou rekreaci – ne jako stavby trvalého bydlení. Skutečnost, že si lze na rekreační objekt přihlásit trvalý pobyt, územní plán neovlivní. Ohledně sítí dopravní a technické infrastruktury – pro lokalitu Pod Kopcem, jako lokalitu pro rodinnou rekreaci, bylo v roce 2003 (tedy více než před 20 lety) vydáno pravomocné územní rozhodnutí, takže bylo rozhodnuto, že se zde mohou umisťovat stavby rodinné rekreace. Změna ÚP řeší navýšení možné výměry staveb pro rodinnou rekreaci, nikoliv změnu rekreační plochy na plochu pro rodinné bydlení. Velikost zastavěné plochy stavby rodinné rekreace nemá vliv na požadavky napojení dopravní a technické infrastruktury.

Je však třeba konstatovat, že pokud změna ÚP v tomto bodě projde kladně, bude třeba zažádat také o změnu územního rozhodnutí k předmětné lokalitě.

Vzhledem k výše uvedenému připomínce nevyhovět – změna č. 5 pouze navyšuje velikost zastavěné plochy stavby rodinné rekreace, která vzhledem k již umístěným objektům nebude mít výrazný dopad na krajinný ráz ani stávající urbanistickou strukturu lokality. Navíc jsou změnou č. 5 pro lokalitu osady Pod kopcem navrženy další regulační podmínky, a to právě z důvodu zachování jednotného charakteru a architektonické podoby objektů – jedná se o typ a sklon zastřešení. Změna č. 5 ÚP Polička navrhuje v plochách rekreace prvky regulačního plánu – dle § 171 nového stavebního zákona nevyžadují drobné stavby povolení stavebního úřadu. Drobné stavby jsou uvedeny v Příloze č. 1 zákona – v odst. 1, písm. a), bod 4 jsou uvedeny konkrétní parametry a požadavky na rekreační stavby, které povolení nevyžadují – pokud některý požadavek záměr nesplňuje (což lze v této lokalitě předpokládat), musí projít povolovacím řízením na stavebním úřadě, tzn., že bude dohlédnuto na dodržení předmětných regulací.

Drobné stavby lze dle § 73 nového stavebního zákona realizovat pouze v souladu s územně plánovací dokumentací.

K připomínce č. 3 – tento požadavek byl v rámci projednání návrhu zprávy uveden v 2. bloku požadavků, tedy požadavků ze strany města a pořizovatele. Vycházel z poptávky investorů průmyslových objektů na možnost vyšších staveb a také ze skutečnosti, že nyní je v obecných regulacích průmyslových ploch v platném ÚP stanovena výška výrobních a skladových objektů pouze na 6 m po atiku či římsu, resp. na 10 m pro výšku hřebene šikmých střech. Dále je stanoveno, že vyšší stavby jsou podmíněně přípustné za podmínky prokázání potřeby z důvodu použité technologie (např. umístění jeřábových drah) a pokud nedojde k narušení výškové linie okolních staveb – zde tedy není stanovena pevná hranice možné výšky objektů. Návrhem změny č. 5 ÚP Polička došlo k úpravě výškové regulace na max. 13 m a ke zrušení možnosti vyšších staveb. Jak vyplývá z odůvodnění návrhu změny, byla stanovena jasná výšková regulace pro veškeré výrobní plochy, která umožňuje efektivní technologické využití objektů.

Je však pravda, že takovéto nastavení výškové regulace je vhodné v průmyslových zónách, ale už méně vhodné v menších výrobních plochách obklopených zástavbou rodinných domů, kde by tyto průmyslové stavby mohly značně vyčnívat. V další fázi tedy prověřit a upravit nastavení výškové regulace ve výrobních plochách v jednotlivých částech území, a to jak pro stavové, tak návrhové plochy. Při změně výškové regulace v konkrétních plochách se bude jednat o podstatnou úpravu návrhu, vyžadující opakované veřejné projednání. V souvislosti s vyhodnocením připomínky změnit v souladu se skutečným stavem plochu smíšenou výrobní všeobecnou (HU) na pozemcích parc. č. 6687 a 5993/5 v k. ú. Polička na plochu občanské vybavení komerční (OK) – v minulosti zde stály výrobní budovy, které byly zdemolovány, a nyní je zde obchodní centrum. Jedná se o narovnání ÚP se skutečným stavem, nikoliv o žádný nový záměr.

Poznámka zpracovatele: Předmětná plocha Z.187 (DS.1) byla z návrhu Změny ÚP vypuštěna. Více v příslušné kap. výše, výrok, případně srovnávací text. Prostorové vyjádření naleznete v grafické části, kde je plocha znázorněna jako vypouštěná a je zde ponechán původní způsob využití dle platného ÚP – tj.: ZP.

Po veřejném projednání byla revidována výšková regulace příslušných ploch HU, VU a VZ.. Jedná se o koncepční krok, v rámci něhož byly přehodnoceny veškeré výrobní plochy (HU, VU, VZ) v řešeném území ÚP. Při této revizi byl kladen větší důraz na to, aby případné objekty nepůsobily rušivě vůči svému

okolí, zejména z pohledu výškové hladiny – např. v případě ploch obklopených zástavbou rodinných domů. Zároveň bylo cílem předejít narušení výškové hladiny stávající zástavby, siluety města a jeho hodnot. Z tohoto důvodu bylo vymezeno území severní průmyslové zóny, kde je prostřednictvím plochy U.3 umožněna výška zástavby maximálně 13 m. Více naleznete v příslušných kapitolách výše.

Celkový rozsah této lokality je patrný ve výkresu č. 1 – Základní členění území, případně ve výkresu č. 4 – Koordinační výkres.

V ostatních plochách HU, VU a VZ, které nejsou vymezeny v rámci plochy U.3, zůstává výšková regulace zástavby zachována tak, jak je aktuálně stanovena v platném ÚP Polička po změně č. 4.

2. Bylo uplatněno 9 věcně shodných připomínek, proto jsou dále uvedeny pod stejným hlavním pořadovým číslem; vyhodnocení je pro všechny shodné.

1. Pan A. D. uplatnil připomínku ze dne 9. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/30127/2024 ze dne 9. 9. 2024),
 2. Paní J. Š. uplatnila připomínku ze dne 9. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/30395/2024 ze dne 11. 9. 2024),
 3. paní A. L. uplatnila připomínku ze dne 9. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/30397/2024 ze dne 11. 9. 2024),
 4. paní J. S. uplatnila připomínku ze dne 8. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/30398/2024 ze dne 11. 9. 2024),
 5. paní R. B. uplatnila připomínku ze dne 9. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/30401/2024 ze dne 11. 9. 2024),
 6. pan D. N. uplatnil připomínku ze dne 8. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/30402/2024 ze dne 11. 9. 2024),
 7. paní M. V. uplatnila připomínku ze dne 7. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/30403/2024 ze dne 11. 9. 2024),
 8. pan J. J. uplatnil připomínku ze dne 8. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/30404/2024 ze dne 11. 9. 2024),
 9. paní H. J. uplatnila připomínku ze dne 8. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/30405/2024 ze dne 11. 9. 2024)
- ve znění:

„Já, níže podepsaný/á tímto podávám připomínku proti návrhu změny č. 5 Územního plánu města Polička, která se týká pozemku parc. č. 1131/10 v katastrálním území Polička o rozloze 1001 m² (v současné době vedený jako plocha zeleně) s navrženou změnou na plochu DS.1 (doprava silniční — doprava v klidu), určenou pro výstavbu dalších 24 garáží vedle již existujících 88 garáží.

S tímto návrhem nesouhlasím, a to z následujících důvodů:

1. Riziko kontaminace podzemních vod

V blízkosti pozemku parc. č. 1131/10 se nachází ochranné pásmo vodních zdrojů a jímací území pitné vody (vrty V-7, V-8 a další vrty a studny). Již v minulosti (okolo roku 2017) došlo ke kontaminaci pitné vody z mnohem vzdálenějšího zdroje. Ve zprávě o uplatňování Územního plánu Polička za období 7/2019—7/2023 je na straně 33 uvedeno, že vodoprávní úřad nedoporučuje rozšiřovat plochu pro umístění garáží na pozemku parc. č. 1131/10 z důvodu ochrany vodních zdrojů. Zájem jednotlivce by neměl převážet nad zájmem veřejnosti.

2. Absence příjezdové cesty

K uvedenému pozemku parc. č. 1131/10 není v současné době zajištěn přístup po příjezdové cestě pro majitele pozemku, což zásadně omezuje možnosti jeho využití.

3. Negativní vliv na kvalitu bydlení obyvatel Sídliště Hegerova

Obyvatelé domů č. p. 926-931 na Sídlišti Hegerova by byli po realizaci této změny nuceni čelit zhoršení kvality bydlení. Namísto výhledu do zeleně by měly výhled na zabetonovanou plochu garáží. Navíc by se obyvatelé potýkali s nadměrným hlukem a ruchem z obou stran svých bytových domů.

4. Zvýšení dopravní zátěže

Již nyní dochází ke zvýšenému provozu na Sídlišti Hegerova, zejména kvůli průjezdnosti směrem k průmyslové zóně. Tento nárůst dopravy negativně ovlivňuje kvalitu života obyvatel, včetně nárůstu hluku, zplodin a nemožnosti větrat okny směrem k silnici. Dalších 24 garáží by tuto situaci ještě více zhoršilo.

5. Riziko nelegálního využívání garáží

Existuje vysoké riziko, že někteří vlastníci nově postavených garáží budou tato zařízení využívat pro neautorizované činnosti, například jako dílny, což by vedlo k dalšímu hluku a znečištění v těsné blízkosti bytů.

6. Dostatečná kapacita parkování

Na Sídlišti Hegerova již existují dostatečné parkovací plochy a v souladu s Územním plánem Políčka je plánována další výstavba parkovacích míst. Není proto nutné zasahovat do dalších ploch zeleně, která plní nezanedbatelnou ekologickou a estetickou funkci.

S ohledem na výše uvedené důvody žádám, aby návrh změny č. 5 Územního plánu Políčka, týkající se pozemku parc. č. 1131/10, nebyl schválen.“

➤ vyhodnocení připomínky 1 – 9:

připomínka se nevyhodnocuje – stala se bezpředmětnou

Připomínka byla podána v zákonné lhůtě; týká se věci řešené změnou č. 5 ÚP Políčka.

Požadavek na změnu pozemku ve prospěch plochy umístění garáží vzešel z podnětu vlastníka pozemku. Dne 4. 12. 2024 podal navrhovatel zpětvzetí svého požadavku – navrhovaná plocha Z. 187 vymezená v návrhu změny č. 5 ÚP Políčka pro veřejné projednání tak bude z dalšího projednání vypuštěna a uplatněná připomínka se tím stává bezpředmětnou.

Poznámka zpracovatele: Předmětná plocha Z.187 (DS.1) byla z návrhu Změny ÚP vypuštěna. Více v příslušné kap. výše, výrok, případně srovnávací text. Prostorové vyjádření naleznete v grafické části, kde je plocha znázorněna jako vypouštěná a je zde ponechán původní způsob využití dle platného ÚP – tj.: ZP.

3. Pan O. K. uplatnil připomínku ze dne 10. 9. 2024 (vedeno pod č. j. MP/30400/2024 ze dne 11. 9. 2024) ve znění:

„Jakožto obyvatel nemovitosti sousedící s dotčeným pozemkem podávám ve lhůtě tyto připomínky k návrhu změny č. 5 územního plánu města Políčky, který byl veřejně projednán dne 4. 9. 2024.

1. V územní plánu města Políčky z roku 2012 v textové části „6.2 Další provedené úpravy na základě požadavků pořizovatele“ bod 3, kde je napsáno: „v návrhu ÚP byla vymezena plocha přestavby z plochy výroby na plochu smíšenou výrobní v k. ú. Políčka (převedená ze stabilizované plochy VS do plochy přestavby VS) – areál mlýna na Horním předměstí, pro plochu stanovena výšková regulace zástavby s výškou hřebene střechy max. do 20 m – požadavek vycházel z dodatečně oznámeného záměru vlastníka objektu mlýna na celkovou rekonstrukci a nástavbu objektu.“

a. Tento podnět ze strany města Políčky, který zastupuje zájem stavebníka a který mohl sám stavebník podat, nerespektuje okolní zástavbu, kdy vertikální masa stavby mlýna násobně překračuje výšku okolních budov a narušuje tak krajinný ráz.

- b. Není tedy jasné proč město Polička samo požádalo o tento bod územního plánu, který je v jasné rozporu s nadřazenou politikou územního rozvoje Pardubického kraje. Město Polička se v územním plánu zavazuje k následujícímu respektování ZÚR Pk:
- i. Respektovat priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území z nichž zásadní je:
1. Pomocí principu nástrojů územního plánování vytvářet podmínky k podpoře principu integrovaného rozvoje území kraje založeného na objektivním a komplexním posuzování potřeb a podmínek a následné koordinaci záměrů dle prostorových, odvětvových a časových hledisek
 2. Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty kraje.
- ii. Touto změnou by mohlo dojít a dochází k negativním vlivům na kvalitu života obyvatel v blízkosti stavby. Došlo k navýšení hluku, redukci denního osvětlení, které vede ke snížené tvorbě vitamínu D3, což má negativní vliv na obranyschopnost člověka; a zvýšení prašnosti, a tím pádem i veřejnému ohrožení okolního obyvatelstva z vdechování částic PM_{2,5} a PM₁₀, které jsou díky uvedené změně územního plánu, uvolňovány ze stavby ve zvýšené míře.
- c. Dále touto změnou došlo k vytvoření podmínek pro vznik černé stavby mlýnu Hrubý, kdy tato nově vzniklá vertikální masa, která výškově odpovídá změně v územní plánu, zásadním způsobem narušuje krajinný ráz města Polička a zároveň snižuje jeho turistický potenciál.
- d. Dále je přinejmenším zvláštní, že tento bod se v územním plánu vyskytuje pouze jednou, a není k němu vedena jakákoliv argumentace, proč se město Polička rozhodlo zastupovat zájmy jednoho soukromého investora na úkor ostatních vlastních občanů.
- e. Z dostupných zápisů zasedání zastupitelstva města Polička, je zřejmé že tento bod nebyl nikdy na zastupitelstvu projednán, čili vzniká podezření, že ani nebylo v zájmu města přistoupit na změnu výšky budovy mlýna, a tato změna byla do územního plánu přidána dodatečně.
2. Žádáme tímto, aby byl tento bod vyjmut z územního plánu a výška budovy vrácena na původní mez. Pokud nebude ke změně přistoupeno, žádáme o vyjádření, proč mělo město Polička zájem na tomto bodu a proč jej prosadilo.
- a. V ODŮVODNĚNÍ “Změna č. 5 Územního plánu s prvky regulačního plánu Polička” tato připomínka nebyla akceptována a nebylo ani odpovězeno, proč mělo město Polička zájem na tomto bodu a proč jej tak prosadilo.
- b. Žádáme znovu o zdůvodnění, proč se tato změna dostala do územního plánu jako požadavek města Poličky, a jak došlo procesně k začlenění požadavku na změnu územního plánu, včetně časové osy podání připomínky a schválení požadavky na změnu.
3. V ODŮVODNĚNÍ “Změna č. 5 Územního plánu s prvky regulačního plánu Polička” pod bodem 3.11. se naše připomínka nachází s podmětem jako “prověřit stanovenou výškovou regulaci v ploše přestavby P11 (pozemky st. p. č. 1101/2, 1101/3 a parc. č. 5530/15 v k.ú. Polička)”
- a. dokument je z června 2024, kdy stavebník ještě neměl platné stavební povolení, proto argumentace opírající se o stavbu s platným stavebním povolením je argumentace předjímací výsledek stavebního řízení;

b. stavebník nyní stavební povolení má, ale stejným způsobem lze argumentovat a předjímat, že pokud nyní řešíme správní žalobu na samotné stavební řízení, tak stavebník povolení mít nebude, protože soud bude reflektovat naše požadavky a povolení zruší;

c. v odůvodnění je psáno "Změnou ÚP byla prověřena výšková regulace na předmětných parcelách. Na prvních dvou uvedených parcelách byla ponechána stávající regulace, protože dle průzkumů je na těchto parcelách již vystavěn záměr" - stavba se nachází pouze na parcele 1101/2, proto žádáme Město Polička, aby plochu těchto tří parcel rozdělila a výšku zástavby na 20 m ponechala pouze na stavební parcele 1101/2 a na zbytku parcel ponechala regulativ na 13 m.

4. V ODŮVODNĚNÍ "Změna č. 5 Územního plánu s prvky regulačního plánu Polička" pod bodem 3.11. se dále píše "V příští změně ÚP, jakmile bude uvedený stavební záměr zkolaudován, bude plocha vymezena jako stabilizovaná (P.11 bude vypuštěna z ÚP). Ve stabilizovaném území platí pro předmětnou plochu HU podmínky - max. výšková hladina zástavby 13 m. To znamená, že v budoucnu, v případě jiného stavebního záměru na těchto parcelách v rámci plochy HU, bude povolena max. výška stavby 13 m. Pokud bude záměr určen pro jiné využití, bude muset být provedena změna ÚP, která individuálně stanoví výškovou regulaci pro novou plochu přestavby"

a. Kdo bude iniciovat tyto změny a bude zodpovědný, že ve změně územního plánu číslo 6 úspěšně proběhnou?

b. Jaké bude přesné označení plochy následně? Tedy jaký regulativ bude platný pro tyto parcely?

Máme-li sumarizovat naše požadavky prioritně, lze napsat v bodech:

1. Žádáme zrušení výjimky pro plochu P11 a vrátit zpět regulativ na 13m, čímž by došlo z našeho pohledu k narovnání územního plánu (což potvrzuje i vyjádření v ODŮVODNĚNÍ "Změna č. 5 Územního plánu s prvky regulačního plánu Polička", kde po případné kolaudaci Mlýna bude regulativ opět zmenšen) a odstranění černé stavby.
2. V případě, že nebude nevyhověno Bodu 1, žádáme o Rozdělení parcel Mlýna (pozemky st. p. č. 1101/2, 1101/3 a parc. č. 5530/15 v k.ú. Polička) na dvě plochy, kdy jako plocha P11 bude ponechána pouze pozemková parcela 1101/2, aby nedošlo v budoucnu před změnou územního plánu k dostavění výškové budovy na dalších dvou parcelách.
3. Žádáme o zdůvodnění, jak se dostal požadavek na změnu výškového regulativu pro plochu P11 z 13 m na 20 m do změn územního plánu.

Děkuji."

Pozn.: přílohou je doložena fotodokumentace stavby v čase

➤ vyhodnocení připomínky:

připomínce se částečně vyhovuje

Připomínka byla podána v zákonné lhůtě; částečně se týká věcí řešených návrhem Změny č. 5 ÚP Polička.

Úvodem je třeba konstatovat, že připomínky, resp. i námitky a stanoviska, podávaná v rámci veřejného projednání návrhu změny územního plánu, se mají týkat věcí řešených právě touto projednávanou změnou. Výše uvedená připomínka směřuje mimo jiné i do věcí, které byly řešeny v minulosti, při projednání návrhu ÚP Polička. ÚP Polička nabyl účinnosti dne 13. 3. 2012, téměř po 6-ti letech od schválení jeho pořízení. Zdůvodnění skutečnosti, jakým způsobem se před více než deseti lety výška 20 m objevila v novém územním plánu v ploše přestavby P11, není tedy předmětem vypořádání připomínek uplatněných k návrhu změny č. 5 ÚP Polička. Nový územní plán byl tehdy jistě projednán v souladu s příslušnými §§ stavebního zákona, byla

možnost nahlédnout do jeho návrhu a konalo se veřejné projednání – již tenkrát a právě tenkrát byla možnost uplatnění připomínek, případně námitek k projednávaným věcem. Zpětně nelze připomínkovat něco, co již bylo projednáno a vymezeno. Zastupitelstvo vydává územní plán jako celek, tedy nelze nic přidávat dodatečně po jeho vydání.

Nelze ani konstatovat, že územní plán tenkrát vytvořil podmínky pro vznik černé stavby mlýna – samozřejmě skutečnost, že investor započal s nástavbou původní budovy mlýna bez stavebního povolení je špatně, ale územní plán to neovlivní. Stejně tak odstranění černé stavby není věcí územního plánování, nýbrž stavebního úřadu. Výšku 20 m však tehdy vydaný územní plán v tomto konkrétním místě připouštěl, proto měl vlastník legitimní právo takovou výšku požadovat.

Každý výrobní provoz je potřeba s časem modernizovat. A právě jeho modernizace může zmírnit negativní dopady na okolní prostředí.

Součástí každé změny územního plánu je aktualizace zastavěného území – pokud by tedy při pořizování budoucí změny č. 6 ÚP Polička byl předmětný záměr zkolaudován, změni se status plochy přestavby na plochu stabilizovanou se stejným funkčním využitím a budou pro ni platit obecné regulace plochy smíšené výrobní všeobecné (HU), včetně stanovené výškové regulace. Každá změna územního plánu se projednává veřejně a její návrh je k nahlédnutí – všichni se tedy mohou s předmětným návrhem změny seznámit, a pokud s něčím nesouhlasí, podat připomínku.

Vzhledem k výše uvedenému, kdy možnost max. výšky stavby 20 m u plochy přestavby P11 byla schválena v ÚP Polička, který nabyl účinnosti v roce 2012 a v následujících letech zde byla provedena nástavba o této max. povolené výšce, nelze zpětně snížit. Lze však vyhovět požadavku ponechání výšky 20 m pouze na pozemku parc. č. 1101/2, na kterém právě byla nástavba provedena a na zbývajících pozemcích plochy přestavby P11 uvedenou výšku snížit dle obecné regulace. Tím bude připomínce částečně vyhověno. Bude se jednat o podstatnou úpravu návrhu.

V návrhu pro opakované veřejné projednání ponechat max. možnou výšku 20 m v ploše přestavby pouze na pozemek parc. č. 1101/2, pro zbývajících pozemky upravit dle obecné výškové regulace plochy smíšené výrobní všeobecné (HU).

Poznámka zpracovatele: Na základě shora uvedeného byla plocha prověřena a byla zde, prostřednictvím plochy přestavby P.20, stanovena výšková hladina max. 11 m. Tyto podmínky se v této ploše uplatňují v rámci parcel č. st. p. č. 5905/9, 1101/3 a parc. č. 5530/15 v k. ú. Polička. Více viz příslušné kap. výše.

Prostorové vyjádření uvedeného je současně zobrazeno v rámci výkresové části – výkres č. 1 „Základní členění území“. Současně, pro lepší zobrazení rozsahu uvedené plochy P.20, je použit Detail č. 1. Tento detail byl zvolen, protože se jedná o rozsahově malé pozemky, které jsou v měřítku ÚP velmi obtížně zobrazitelné. Z toho důvodu byla zvolena forma detailu v měřítku 1 : 1 000, kde je situace přehledně a jednoznačně čitelná.

Grafická část odůvodnění Změny č. 5 Územního plánu s prvky regulačního plánu Polička

IV.	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 10 000
V.	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDY	1 : 10 000

Seznam zkratk:

BK - Biokoridor
BPEJ – Bonitované půdně ekologické jednotky
ČOV - Čistírna odpadních vod
DO – Dotčený orgán
KHS – Krajská hygienická stanice
KPÚ – Komplexní pozemkové úpravy
KN – Katastr nemovitostí
k.ú. – Katastrální území
MPZ – Městská památková zóna
OP – Ochranné pásmo
OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení
PÚR – Politika územního rozvoje
PUPFL - Pozemky určené k plnění funkcí lesa
RP – Regulační plán
RZV – Rozdílný způsob využití
ÚAP – Územně analytické podklady
ÚP - Územní plán
ÚS – Územní studie
ÚSES – Územní systém ekologické stability
ÚZ – Úplné znění
VVN – Velmi vysoké napětí
VPO – Veřejně prospěšné opatření
VPS - Veřejně prospěšná stavba
ZPF - Zemědělský půdní fond
ZÚ – Zastavěné území
ZÚR – Zásady územního rozvoje

Seznam obrázků:

Obr. č. 2 - snímek předmětné lokality z LPIS (str. ~~6036~~)

Obr. č. 2 a 3 – z povodně ve Stříteži (již po kulminaci) v roce 2014 (str. ~~6036~~)

Poučení:

Proti změně č. 5 územního plánu Polička, vydané formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, podat opravný prostředek.

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky s oznámením o jeho vydání.

Dokumentace Změny č. 5 Územního plánu Polička, tj. textová a grafická část, včetně dokladové části o jejím pořízení, je v souladu s ustanovením § 165 odst. 1 stavebního zákona uložena na Městském úřadu Polička, odboru správy majetku a dokumentace Změny č. 5 Územního plánu Polička se dále ukládá na Městském úřadu Polička, odboru územního plánování, rozvoje a životního prostředí. Dokumentace Změny č. 5 územního plánu Polička byla dále poskytnuta Stavebnímu úřadu Městského úřadu Polička a Krajskému úřadu Pardubického kraje, odboru majetkovému, stavebního řádu a územního plánování – oddělení územního plánování.

.....
Jaroslav Martinů
starosta

.....
Pavel Štefka
1. místostarosta

.....
Libor Jelínek
2. místostarosta

razítko obce

Vyvěšeno:

Sejmuto: