

MĚSTO POLIČKA



ZMĚNA Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU POLIČKA

ODŮVODNĚNÍ

NÁVRH PRO SPOLEČNÉ JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

srpen 2026

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

OZNAČENÍ SPRÁVNÍHO ORGÁNU, KTERÝ ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU VYDAL

Zastupitelstvo města Polička

DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

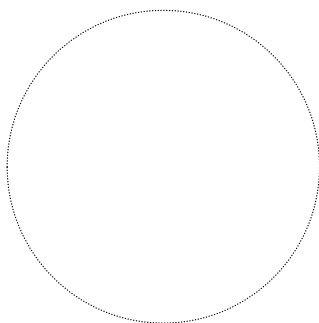
JMÉNO A PŘÍJMENÍ, FUNKCE OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE

Ing. Monika Veselá,

referent úseku ÚPR

Městský úřad Polička, Odbor územního plánování, rozvoje a životního prostředí

OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA A PODPIS OPRÁVNĚNÉ ÚŘEDNÍ OSOBY POŘIZOVATELE



.....

ZADAVATEL:

Město Polička
Palackého nám. 160
572 01 Polička

URČENÝ ZASTUPITEL:
Ing. Martin Kozáček

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:

zodpovědný projektant:
Ing. arch. Marek Janatka, Ph.D.
autorizovaný architekt ČKA (A2) 03 432

Ing. Ondřej Maroušek

ČÍSLO PARÉ:

OBSAH

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	3
C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	4
D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	4
E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY	20
F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	25
G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	26
H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g ODST. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	26
I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3	27
I.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	27
I.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	27
I.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.....	27
I.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	36
I.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	38
I.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU	39

I.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	42
I.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	43
I.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ.....	43
I.10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	44
I.11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....	44
I.12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	44
I.13. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH	44
I.14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	45
I.15. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY	45
J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	46
K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	47
L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ.....	47
M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	48
N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	57
O. POSOUZENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	57
P. TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN	57
Grafická část	58

A. POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Bude doplněn v dalších fázích pořizování změny ÚP.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady 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. 6 územního plánu Polička (dále jen „změna ÚP“) výše uvedené požadavky splňuje rovněž, obsahuje totiž pouze dílčí úpravy dokumentace bez vlivu na obecné principy koncepce územního plánu, podstatně nemění podmínky využití území, ani jinak podstatně neovlivňuje jednotlivé dílčí koncepce ÚP. Konkrétně jsou úpravy obsažené ve změně ÚP popsány a odůvodněny v kapitole *I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3.*

Změna ÚP byla zpracována v souladu s požadavky na zpracování územně plánovací dokumentace – územního plánu, resp. jeho změny, dle příslušných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Současně touto změnou ÚP je dokumentace územního plánu uváděna do souladu se zněním vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a podle kterého jsou závazné požadavky na podobu dat územního plánu, grafickou úpravu, značení ploch a další náležitosti, tedy tzv. jednotný standard územně plánovací dokumentace (část čtvrtá vyhlášky).

Vysvětlující poznámka: Úplné znění ÚP Polička po změně č. 5, na kterém byla předmětná změna ÚP zpracována, je provedeno podle jednotného standardu ÚPD vydání č. 2.

Předmětná změna ÚP tedy upravuje dokumentaci ÚP tak, aby byla v souladu s vyhláškou (viz text výše) a odpovídala aktuálně platné verzi jednotného standardu územně plánovací dokumentace, tj. vydání platné od 29. 01. 2026 (dále jen „jednotný standard ÚPD“ nebo „JS ÚPD“).

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno v dalších fázích pořizování změny ÚP.

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY (PÚR ČR)

Politika územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 ve znění následujících aktualizací:

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. června 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. března 2024,

Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. ledna 2025, je závazná od 1. března 2025,

Změna č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 27. srpna 2025, je závazná od 1. října 2025.

Podle platného znění PÚR ČR pro řešené území (správní území obce Polička) 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

Změna č. 6 ÚP Polička je zpracována na základě schváleného zadání změny územního plánu zastupitelstvem města. Jednotlivé požadavky obsažené v zadání změny ÚP byly prověřeny a zapracovány v rozsahu schváleného zadání. Přehled jejich vypořádání je uveden v kapitole E. odůvodnění, podrobné odůvodnění jednotlivých úprav je obsaženo zejména v kapitole I. odůvodnění.

Úplné znění Územního plánu Polička po změně č. 5 nabylo účinnosti dne 6. 12. 2025. Dokumentace územního plánu v tomto znění je v souladu se všemi dosud účinnými aktualizacemi Politiky územního rozvoje České republiky. V rámci změny č. 6 je proto vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje České republiky provedeno pouze v rozsahu řešených změn.

Změna č. 6 ÚP nemění základní principy ani koncepci rozvoje území stanovenou platným územním plánem. Jednotlivé koncepce, zejména koncepce urbanistická, veřejné infrastruktury, technické infrastruktury a uspořádání krajiny, jsou i nadále naplňovány prostřednictvím vymezení rozvojových ploch, dílčích úprav podmínek využití území a dalších změn, které zachovávají koncepční rámec stanovený platným územním plánem. Veškeré změny ploch s rozdílným způsobem využití, podmínek jejich využití i ostatních částí dokumentace jsou podrobně popsány a odůvodněny v kapitole I. odůvodnění.

Vyhodnocení souladu změny č. 6 ÚP Polička s Politikou územního rozvoje ČR a požadavky z ní vyplývajícími:

Kap. 2.2 CELOSTÁTNÍ 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 atraktivitu. 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 tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

(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.

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

(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 center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.

(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.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

(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.

(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) a zároveň předcházet vzniku dalších takto znehodnocených území. 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.

(20) Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a 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.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení 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.

(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 nenáročnou formy krátkodobé rekreace a dále pro 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). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní

podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

(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 dopravních záměrů 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).

(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 u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. 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, pěší).

(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 a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování 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.

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

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování 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.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

(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. Zlepšovat prostupnost měst a obcí pro environmentálně šetrné formy dopravy a vytvářet 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.

(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. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

(31a) Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.“

Vyhodnocení:

Změna č. 6 Územního plánu Polička je v souladu s republikovými prioritami územního plánování stanovenými Politikou územního rozvoje ČR, zejména s prioritami (14), (16), (17), (19), (20), (23), (27), (28) a (30).

Navržená změna ÚP respektuje přírodní, kulturní i civilizační hodnoty území a současně zachovává základní koncepci rozvoje stanovenou platným územním plánem, čímž naplňuje prioritu (14). V rámci změny ÚP byly prověřeny a upraveny podmínky využití vybraných ploch, zpřesněny regulativy, upravena výšková regulace zástavby s ohledem na ochranu krajinného rázu a současně byly provedeny dílčí úpravy prvků regulačního plánu v Městské památkové zóně Polička. Změna ÚP dále sjednocuje podmínky využití obdobných ploch v rámci celého územního plánu a přispívá k jejich jednoznačnému výkladu.

Priorita (16) je naplněna komplexním řešením změny územního plánu, která kromě jednotlivých rozvojových záměrů zahrnuje také aktualizaci zastavěného území, uvedení územního plánu do souladu s platnými právními předpisy i skutečným stavem v území, úpravu vymezení koridorů veřejné infrastruktury, zpřesnění podmínek využití ploch a odstranění dílčích nesouladů v dokumentaci. Jednotlivé úpravy byly prověřeny ve vzájemných souvislostech při zachování celkové koncepce rozvoje území.

V souladu s prioritami (17) a (19) změna ÚP vytváří předpoklady pro hospodárné využívání již zastavěného území a stávajících areálů. Součástí změny ÚP je transformace nevyužívaného areálu bývalého zemědělského družstva na plochu smíšené výrobní všeobecné, která umožňuje širší spektrum výrobních a souvisejících činností, podporuje opětovné využití brownfieldu a vytváří předpoklady pro rozvoj podnikatelských aktivit a pracovních příležitostí bez potřeby zakládání nových rozsáhlých výrobních ploch ve volné krajině.

Priorita (20) je naplněna stanovením podmínek prostorového uspořádání a podmínek využití vybraných ploch. Změna ÚP upravuje regulativy zástavby, zejména výškovou regulaci a další podmínky prostorového uspořádání, přičemž zohledňuje požadavky na začlenění zástavby do okolního prostředí a ochranu krajinného rázu.

Priority (23), (27) a (30) jsou naplněny úpravami v oblasti dopravní a technické infrastruktury. Změna ÚP řeší uvedení vymezení přeložky silnice I/34 do souladu s novým stavebním zákonem, prověřuje a upravuje koridory veřejné dopravní infrastruktury, přehodnocuje vybrané veřejně prospěšné stavby a současně zachovává podmínky pro realizaci kanalizační infrastruktury včetně úprav příslušných koridorů. Tím jsou vytvářeny podmínky pro koordinovaný rozvoj veřejné infrastruktury při respektování ostatních hodnot území.

Priorita (28) je naplněna zejména zpřesněním podmínek využití území a vytvořením podmínek pro rozvoj bydlení a občanského vybavení. Změna ÚP respektuje stávající koncepci veřejné infrastruktury a veřejných prostranství a uvádí územní plán do souladu se skutečným stavem a aktuální legislativou.

Kap. 3. SÍDELNÍ STRUKTURA, ROZVOJOVÉ OBLASTI A ROZVOJOVÉ OSY

Sídelní struktura

3.2. kap. Koncepce

(32j) Úkoly pro územní plánování:

a) Převzít do zásad územního rozvoje vyšší a střední centra osídlení (kategorie A–D) stanovená PÚR ČR a soustavu center osídlení doplnit v zásadách územního rozvoje o centra osídlení nižší a malá (kategorie E–G).

b) Kraje a obce postupují při pořizování územně plánovací dokumentace v souladu s podmínkami pro navazující územně plánovací činnost.

c) *Úkoly, stanovené pro jednotlivé kategorie center osídlení (A–D), musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí.*

d) *Koordinovat rozvoj center osídlení se sousedními obcemi, zejména z hlediska vyváženosti rezidenčních, pracovních a obslužných funkcí, a vytvářet územní podmínky přispívající ke zvyšování územní a sociální soudržnosti.*

e) *Vytvářet územní podmínky pro aplikování tzv. „SMART“ řešení dle konceptu „Smart Cities“.*

f) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Koordinovaným umístěním veřejné infrastruktury v území podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury.*

g) *Vytvářet územní podmínky k provázání dostupných druhů dopravy, včetně zapojení tzv. aktivní mobility, v multimodálních uzlech především u veřejné a městské hromadné dopravy, přiměřeně k jednotlivým kategoriím center osídlení.*

h) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění dostupnosti infrastruktury pro alternativní paliva v dopravě.*

i) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj nových, inovativních a ekologických forem výroby, včetně výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně dalších nízkouhlíkových zdrojů.*

j) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj bezpečného a dostupného bydlení s důrazem na kvalitu bydlení v kvalitním prostředí se zázemím pro odpočinek a rekreaci a s dostatečně kapacitní veřejnou infrastrukturou.*

k) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj obslužných funkcí a služeb a vytvářet územní podmínky pro zajištění jejich dobré dostupnosti a dostatečných kapacit. Zohledňovat při tom, že centra osídlení zajišťují vybrané služby nejen pro potřeby vlastních obyvatel, ale i pro obyvatele center osídlení nižších kategorií a pro obyvatele dalších obcí v jejich spádovém území.*

Vyhodnocení:

- Územní plán Poličky nemůže řešit převzetí vyšších a středních center osídlení (A–D), neboť se jedná o úkol pro ZÚR. Sídlo Polička v těchto kategoriích osídlení dle PÚR nefiguruje a v ZÚR dosud nebylo stanoveno, proto úkoly z těchto kategorií zatím nelze do ÚP převzít. Širší vazby s okolními obcemi jsou v ÚP řešeny, avšak vzhledem k tomu, že se jedná o dílčí změnu ÚP, nemohou být všechny aspekty koordinace plně ovlivněny.
- Změna č. 6 ÚP Polička naplňuje úkoly pro územní plánování dle bodu (32j) přiměřeně svému rozsahu. Vytváří podmínky pro rozvoj veřejné infrastruktury, zejména úpravou koridorů dopravní a technické infrastruktury, podporuje rozvoj bydlení a občanského vybavení a umožňuje transformaci nevyužívaného výrobního areálu na plochu se širším spektrem výrobních činností. Ostatní úkoly nejsou vzhledem k charakteru a rozsahu změny ÚP jejím předmětem a jsou řešeny platným územním plánem.

Kap. 4. SPECIFICKÉ OBLASTI

Vyhodnocení souladu změny ÚP 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 jejich 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. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny,

g) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v návaznosti na veřejnou infrastrukturu,

h) vytvářet územní podmínky pro řešení protipožární ochrany,

i) vytvářet územní podmínky pro odvádění a čištění odpadních vod v souladu s plány rozvoje vodovodů a kanalizací.

Vyhodnocení:

- Problematika vodního režimu v krajině i nakládání se srážkovými a odpadními vodami je v platném územním plánu řešena adekvátně podmínkám v území. Změna č. 6 tuto koncepci nemění ani nenavrhuje řešení, která by byla v rozporu s úkoly pro územní plánování stanovenými pro specifickou oblast SOB9. Součástí změny ÚP jsou pouze dílčí úpravy technické infrastruktury, zejména prověření koridorů kanalizační infrastruktury a jejich koordinace s ostatními záměry v území.

Vyhodnocení souladu změny ÚP 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, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání 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, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání 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, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání 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

Vyhodnocení:

- Nadřazená územně plánovací dokumentace nevymezuje na území města Poličky žádné plochy ani koridory pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů ve smyslu bodu (75c) PÚR ČR. Předmětná změna ÚP tuto problematiku neřeší, neboť takový požadavek nebyl obsažen v zadání změny ÚP. Změna ÚP současně nevytváří podmínky, které by byly v rozporu s budoucím rozvojem obnovitelných zdrojů energie, ani jejich případnému vymezování v území nebrání.

Vyhodnocení změny ÚP 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, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání 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, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání 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, včetně ploch a koridorů pro umístění související veřejné infrastruktury a zohledňující i potřeby pro ukládání 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.

Vyhodnocení:

- Problematika rozvoje výroby energie z větrné energie není předmětem změny č. 6 ÚP Polička a nevyplývá ani ze schváleného zadání změny ÚP. Nadřazená územně plánovací dokumentace současně v řešeném území nevymezuje žádné plochy ani koridory pro rozvoj větrné energetiky, které by bylo nutné do územního plánu zapracovat. Změna č. 6 proto nové plochy ani koridory pro výrobu energie z větrné energie nevymezuje, současně však nevytváří podmínky, které by byly v rozporu s úkoly pro územní plánování stanovenými pro specifickou oblast SOB11.

S ohledem na výše uvedené je posouzeno, že Změna č. 6 ÚP Polička je v souladu s PÚR ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 a 9.

NADŘAZENÁ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Územní rozvojový plán (ÚRP)

Územní rozvojový plán byl vydán usnesením vlády ČR č. 581 ze dne 28. 8. 2024. První Územní rozvojový plán byl pořízen na základě přechodných ustanovení § 319 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Změna č. 1a Územního rozvojového plánu byla schválena usnesením vlády ČR č. 230 ze dne 13. 4. 2026 a nabyla účinnosti dne 18. 7. 2026. Nabytím účinnosti Změny č. 1a se Územní rozvojový plán stal podle § 319 odst. 5 stavebního zákona závazným pro obsah navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

Po nabytí účinnosti Změny č. 1a Územního rozvojového plánu dne 18. 7. 2026 vzniklo přechodné období, ve kterém Územní rozvojový plán dosud neobsahuje všechny záměry celostátního významu převzaté z Politiky územního rozvoje ČR. Tyto záměry budou do Územního rozvojového plánu doplněny v rámci Změny č. 1b. Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém metodickém sdělení ze dne 21. 7. 2026 konstatuje, že tento přechodný stav nepředstavuje rozpor mezi Územním rozvojovým plánem a zásadami územního rozvoje a není důvod aplikovat § 73 odst. 3 stavebního zákona. Současně platí, že záležitosti celostátního významu, které dosud nejsou obsaženy v Územním rozvojovém plánu, mohou být nadále součástí zásad územního rozvoje podle § 79 odst. 2 stavebního zákona, pokud je nadřízený orgán nevyloučí z důvodu potřeby jejich nadregionální koordinace.

Vyhodnocení souladu s platným Územním rozvojovým plánem ČR:

Podle platného znění Územního rozvojového plánu ČR ve znění Změny č. 1a se ve správním území města Polička nachází:

- **NRBK135 (NRBK134 – NRBK81) – nadregionální biokoridor**

Vyhodnocení:

Tento uvedený prvek je již zapracován v platném Územním plánu Polička. Změna č. 6 Územního plánu Polička jeho vymezení ani podmínky ochrany nijak nemění a plně jej respektuje.

S ohledem na výše uvedené je konstatováno, že Změna č. 6 Územního plánu Polička je v souladu s Územním rozvojovým plánem České republiky ve znění Změny č. 1a.

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje (ZÚR PK)

Zásady územního rozvoje Pardubického kraje byly vydány dne 29.4.2010 a nabyly účinnosti dne 15.5.2010. Dne 6. 3. 2012 usnesením čj. 9 Ao 7/2011 – 489 rozhodl Nejvyšší správní soud v rozšířeném senátě, 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., 3. a 4. aktualizaci je závazné od 18. 07. 2024.

Změna č. 6 ÚP Polička je zpracována na základě schváleného zadání změny územního plánu zastupitelstvem města. Jednotlivé požadavky obsažené v zadání změny ÚP byly prověřeny a zpracovány v rozsahu schváleného zadání. Přehled jejich vypořádání je uveden v kapitole E. odůvodnění, podrobné odůvodnění jednotlivých úprav je obsaženo zejména v kapitole I. odůvodnění.

Úplné znění Zásad územního rozvoje Pardubického kraje po 1., 2., 3. a 4. aktualizaci je závazné od 18. 7. 2024. Úplné znění Územního plánu Polička po změně č. 5, které nabylo účinnosti dne 6. 12. 2025, je s tímto zněním Zásad územního rozvoje Pardubického kraje v souladu. V rámci změny č. 6 je proto vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje provedeno pouze v rozsahu řešených změn.

Změna č. 6 ÚP nemění základní principy ani koncepci rozvoje území stanovenou platným územním plánem. Jednotlivé koncepce, zejména koncepce urbanistická, veřejné infrastruktury, technické infrastruktury a uspořádání krajiny, jsou i nadále naplňovány prostřednictvím vymezení rozvojových ploch, dílčích úprav podmínek využití území a dalších změn, které zachovávají koncepční rámec stanovený platným územním plánem. Veškeré změny ploch s rozdílným způsobem využití, podmínek jejich využití i ostatních částí dokumentace jsou podrobně popsány a odůvodněny v kapitole I. odůvodnění.

K jednotlivým skutečnostem řešeným v ZÚR se uvádí následující:

STANOVENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ VČETNĚ ZOHLEDNĚNÍ PRIORIT STANOVENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE

(kap. 1 textové části ZÚR)

Vyhodnocení: Změna č. 6 ÚP není v rozporu s prioritami kraje. Vzhledem k obsahu změny ÚP není jejím předmětem konkrétní naplňování všech krajských priorit, a nemůže tak řešit veškeré požadavky v nich stanovené. Tyto priority jsou již naplňovány platným územním plánem prostřednictvím jeho jednotlivých koncepcí, které Změna č. 6 ÚP plně respektuje a pouze dílčím způsobem zpřesňuje (viz kap. I.).

Změna č. 6 zachovává základní principy koncepce rozvoje a ochrany hodnot území stanovené ÚP. Změna ÚP podporuje hospodárné využívání zastavěného území, například transformací nevyužívaného areálu (brownfieldu) na plochu smíšenou výrobní (T.29), což je v přímém souladu s krajskou prioritou preferovat přestavby před výstavbou ve volné krajině. Více viz příslušné kapitoly odůvodnění, zejména kap. I.

ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ OBLASTÍ SE ZVÝŠENÝMI POŽADAVKY NA ZMĚNY V ÚZEMÍ, KTERÉ SVÝM VÝZNAMEM PŘESAHOJÍ ÚZEMÍ VÍCE OBCÍ (NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OBLASTI A NADMÍSTNÍ ROZVOJOVÉ OSY)

(kap. 2 textové části ZÚR)

Polička je v ZÚR PK zařazena do rozvojové osy krajského významu **OSk 6 Svitavy – Polička**

Město je definováno jako významné nižší centrum osídlení.

Vyhodnocení: Změna ÚP naplňuje krajské úkoly tím, že posiluje obslužné funkce města, rozvíjí plochy pro bydlení a občanské vybavení a zpřesňuje koridory infrastruktury.

Změna č. 6 potvrzuje roli Poličky jako významného nižšího centra, které má zajišťovat služby a pracovní příležitosti pro své spádové území. Tohoto cíle dosahuje následovně:

Nová pracovní místa: Transformuje nevyužívaný brownfield (bývalý zemědělský areál za ČOV) na plochu smíšenou výrobní všeobecnou (T.29 a Z.195). To umožňuje širší spektrum podnikání než původní zemědělská výroba.

Šetření krajiny: Prioritně využívá plochy uvnitř města (brownfieldy) namísto rozšiřování výroby do volné krajiny, což je klíčová priorita kraje.

Ochrana panoramatu: U nově vymezených ploch stanovuje odpovídající výškovou regulaci (viz kap. I); pro nové výrobní areály je stanoven max. výškový limit 10 m. Tím vytváří podmínky pro ochranu siluety města a krajinných hodnot území prostřednictvím usměrnění prostorového uspořádání nové zástavby.

Prevence konfliktů: Výrobu a její rozšíření soustředí do již existující technické lokality u čistírny odpadních vod, čímž chrání obytné zóny před hlukem a prachem.

ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ, VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ DALŠÍCH SPECIFICKÝCH OBLASTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU (kap. 3 textové části ZÚR)

Území Poličky spadá do specifické oblasti republikového významu **SOB 9** (ohrožení suchem) a krajského významu **SOBk 2 Jižní Poličsko**

Vyhodnocení: Změna č. 6 není v rozporu s úkoly pro oblast SOB 9 a plně respektuje koncepci ochrany vodního režimu zakotvenou v platném územním plánu. U rozvojových ploch (zejména Z.192 a Z.193) předpokládá zachování vysokého podílu zeleně a neznepevněných ploch pro přirozené vsakování srážkových vod.

Změna č. 6 naplňuje úkoly stanovené pro specifickou oblast SOBk 2 zejména podporou hospodářského rozvoje a vytvářením podmínek pro vznik nových pracovních příležitostí. V souladu s krajskými prioritami upřednostňuje využití brownfieldů před rozvojem ve volné krajině transformací nevyužívaného areálu bývalého zemědělského družstva na plochu smíšenou výrobní všeobecnou T.29 a jeho funkčním doplněním novou zastavitelnou plochou Z.195. Tím vytváří podmínky pro rozvoj širšího spektra výrobních a obslužných činností a posiluje ekonomickou stabilitu města i jeho spádového území. Současně podporuje rozvoj služeb a cestovního ruchu vymezením plochy Z.194 pro rozšíření zázemí restaurace u Synského rybníka a úpravou podmínek využití v centru města (podnět č. 2), která umožňuje celoroční provoz restauračních předzahrádek. Současně jsou zohledněny kulturní a urbanistické hodnoty území.

ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, VČETNĚ PLOCH A KORIDORŮ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY A ÚZEMNÍCH REZERV, U PLOCH ÚZEMNÍCH REZERV STANOVENÍ VYUŽITÍ, KTERÉ MÁ BÝT PROVĚŘENO (kap. 4 textové části ZÚR)

Doprava:

Klíčovým bodem je přeložka silnice I/34 (obchvat města), která je v ZÚR PK vedena pod kódem **D33**

Vyhodnocení: Změna č. 6 uvádí vymezení tohoto záměru do souladu s platnou legislativou a nadřazenou dokumentací tím, že původní plochu Z.89B nahrazuje koridorem CPZ.1. Více viz příslušné části odůvodnění a výkresová část.

Energetika:

ZÚR PK vymezují koridor nadzemního vedení **2 x 110 kV Svitavy – Polička (E07)**

Vyhodnocení: Uvedené je již zrealizováno a je v provozu. Předchozí změna č. 5 ÚP již vypustila vymezené koridory (dle ÚP – CNU.1, CNU.2) pro uvedené stavby z dokumentace územního plánu.

Regionální systém ekologické stability (ÚSES):

Regionální biocentrum (RBC): Č. 302 Poličský les, Regionální biokoridory (RBK): RK 1380 (Poličský les – Černý les), RK 1381A (Poličský les – Muzlov) a RK 1394 (Poličský les – Lavičné)

Vyhodnocení: Změna ÚP tyto zájmy plně respektuje. Tento systém je již zapracován a vymezen v platném územním plánu, přičemž Změna č. 6 jeho koncepci ani vymezení věcně nemění. Provedené úpravy spočívají pouze ve formálním zpřesnění grafického zobrazení prvků ÚSES v souladu s požadavky jednotného standardu ÚPD.

UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ KRAJE

(kap. 5 textové části ZÚR)

Vyhodnocení: Krajinný ráz a výšková regulace: Změna č. 6 ÚP Polička aktivně chrání krajinný ráz a vizuální siluetu města stanovením přísných výškových limitů pro novou zástavbu, což je v přímém souladu s požadavky ZÚR PK na ochranu obrazu sídel.

U ploch Z.190a, Z.190b a T.27 byla maximální výšková hladina snížena o 3 m na výsledných 10 m, přičemž bylo vycházeno z původní výškové regulace uplatňované v této lokalitě. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v *kap. I.3*

Smíšená výroba (HU): Pro nové výrobní plochy T.29 a Z.195 je rovněž stanovena maximální výška 10 m. Tato regulace umožňuje moderní využití areálů (haly), ale zároveň brání narušení horizontu a siluety města Polička v údolní nivě Bílého potoka.

Bydlení ve Stříteži (SU): U rozvojové plochy Z.193 byla stanovena výšková regulace maximálně 2 nadzemní podlaží (NP). Tento limit garantuje, že nová zástavba bude respektovat venkovský charakter lokality a měřítko okolních domů.

Občanské vybavení (OK): U plochy Z.194, která leží uvnitř Městské památkové zóny, je stanovena regulace 1 NP. Cílem je zajistit, aby rozvoj komerčních služeb (restaurace) respektoval citlivé území u Synského rybníka a hodnoty MPZ. Současně plocha podléhá regulaci v území s prvky regulačního plánu U.1 – Městská památková zóna (MPZ).

Památky a ochrana hodnot: V rámci Městské památkové zóny (MPZ) Polička došlo k vypuštění podmínky na zpracování projektové dokumentace autorizovaným architektem. Jedná se o technickou úpravu, která odstraňuje duplicitu, neboť tato povinnost vyplývá přímo ze zákona, a věcná ochrana kulturního dědictví tak zůstává plně zachována.

Změna č. 6 tak i nadále důsledně respektuje urbanistické a architektonické hodnoty historického jádra města.

STANOVENÍ CÍLOVÝCH KVALIT KRAJIN, VČETNĚ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO JEJICH ZACHOVÁNÍ NEBO DOSAŽENÍ

(kap. 6 textové části ZÚR)

Správní území města Polička je rozděleno do dvou krajinných celků:

03 Litomyšlsko – Poličsko: Harmonická krajina pahorkatin (zahrnuje město Polička a Lezník).

12 Hornosvratecká vrchovina: Harmonická krajina vrchovin a pahorkatin (zahrnuje Modřec a Střítež)

Vyhodnocení: Změna č. 6 ÚP Polička respektuje cílové kvality obou vymezených krajin a není s nimi v rozporu. V rámci změny ÚP byly prověřeny a dílčím způsobem upraveny podmínky prostorového uspořádání vybraných ploch, včetně výškové regulace zástavby (viz výše), s ohledem na charakter území a navazující zástavbu. Současně změna ÚP podporuje hospodárné využívání území zejména transformací nevyužívaného areálu bývalého zemědělského družstva a navržené rozvojové plochy navazují na stávající urbanizované území, aniž by vytvářely izolované zásahy do volné krajiny.

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÝCH ASANAČNÍCH ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

(kap. 7 textové části ZÚR)

Vyhodnocení: Rozšíření VPS VT.47: Tato stavba technické infrastruktury (inženýrské sítě) se nově rozšiřuje tak, aby její rozsah přesně kopíroval koridor přeložky silnice I/34 (obchvat města), který je v ZÚR PK veden pod kódem D33. Cílem je zajistit, aby technické sítě nezbytné pro provoz a realizaci obchvatu měly stejnou právní ochranu (možnost vyvlastnění) jako samotné těleso silnice.

STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA KOORDINACI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI OBCÍ A NA ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI OBCÍ, ZEJMÉNA S PŘÍHLÉDNUTÍM K PODMÍNKÁM OBNOVY A ROZVOJE SÍDELNÍ STRUKTURY

(kap. 8 textové části ZÚR)

Vyhodnocení: Kapitola 8 ZÚR PK stanovuje povinnost obcí koordinovat své územní plány s krajskými záměry nadmístního významu. Pro město Polička z článku (149) ZÚR PK vyplývají konkrétní úkoly koordinace pro tyto jevy:

Dopravní infrastruktura (Záměr D33): Město musí ve svém územním plánu přesně vymezit a chránit koridor pro obchvat silnice I/34. Změna č. 6 tento úkol naplňuje tím, že původní plochu Z.89B nahrazuje koridorem CPZ.1 v parametrech požadovaných krajem.

Zpřesňování v nezastavěném území: Obec je povinna koordinovat tyto krajské koridory s ostatními záměry v území tak, aby nebyla znemožněna jejich budoucí realizace.

Změna č. 6 to realizuje například u koridoru CNU.20 (cyklostezka), který je v místě křížení s obchvatem navržen jako překryvný, aby prioritně umožnil stavbu silnice I/34.

Technická infrastruktura (záměr E07): Záměr vedení VVN 2 × 110 kV Svitavy – Polička, včetně elektrické stanice, byl v předchozí změně územního plánu vypuštěn z návrhových koridorů, neboť byl již realizován. Ve změně č. 6 je tento stav respektován a stávající trasa vedení bude nadále v úplném znění Územního plánu Polička zobrazena v koordinačním výkrese na základě aktuálních dat územně analytických podkladů (ÚAP) nebo Digitální technické mapy (DTM).

Regionální a nadregionální ÚSES (U10, U49): ZÚR PK ukládají koordinovat ochranu nadregionálního biokoridoru K 83 (U10) a regionálního biokoridoru RK 882 (U49). Tyto prvky jsou v platném ÚP Polička dlouhodobě vymezeny a chráněny. Změna č. 6 do jejich věcného vymezení ani funkce nijak nezasahuje.

Formální aktualizace: V rámci koordinace ÚSES dochází v dokumentaci Změny č. 6 pouze k formální úpravě grafického zobrazení biocenter a biokoridorů tak, aby odpovídalo aktuálním požadavkům Jednotného standardu ÚPD.

S ohledem na výše uvedené je posouzeno, že Změna č. 6 ÚP Polička je v souladu se ZÚR Pardubického kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3 a 4.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Zastupitelstvo města Poličky rozhodlo na základě tří uplatněných podnětů na svém zasedání dne 11. 12. 2025 usnesením č. 9 o pořízení **změny č. 6 Územního plánu Polička** (dále jen „ÚP Polička“) a schválilo **zadání** Změny č. 6 ÚP Polička ve znění uplatněných podnětů.

Zastupitelstvo města Poličky příslušné podle § 27 odst. 1 písm. a) a b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") rozhodlo na svém zasedání dne 11. 12. 2025 usnesením č. 9 o pořízení Změny č. 6 územního plánu Polička (dále jen „ÚP Polička“) na základě uplatněných podnětů a zároveň schválilo její zadání ve znění uplatněných podnětů. Pořizovatelem změny je v souladu s § 46 odst. 1 písm. c) ve spojení s § 25 písm. a) stavebního zákona Městský úřad Polička, odbor územního plánování, rozvoje a životního prostředí.

Vzhledem k připravovanému pořízení Změny č. 6 ÚP Polička byla oslovena veřejnost k podání případných dalších podnětů a přibýly také požadavky ze strany města a pořizovatele. Ke všem požadavkům pořizovatel obstaral potřebná stanoviska Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Pardubického kraje.

V souladu s § 111 odst. 1 stavebního zákona předložil pořizovatel se svým vyjádřením zastupitelstvu k projednání návrhy doplnění zadání. Tyto návrhy byly rozděleny do bloku 1 a 2, kdy blok č. 1 obsahoval požadavky vyplývající z platných předpisů, z uvedení územního plánu do souladu se skutečností a z požadavků, se kterými bylo zastupitelstvo seznámeno již na prosincovém zasedání, a blok č. 2 obsahoval jednotlivě nové požadavky veřejnosti.

Zastupitelstvo města Poličky projednalo návrhy doplnění zadání Změny č. 6 ÚP Polička na svém zasedání dne 19. 2. 2026 usnesením č. 6 a schválilo návrhy doplnění č. 1 a dále č. 2a – f dle důvodové zprávy. Návrhy na doplnění zadání č. 2g a 2h dle důvodové zprávy byly zamítnuty, proto nejsou dále v doplnění zadání uvedeny.

Vyhodnocení souladu se zadáním je provedeno ve struktuře jednotlivých podnětů a požadavků zadání. Číslování respektive označení jednotlivých podnětů a požadavků odpovídá struktuře schváleného zadání a jeho doplnění. Níže jsou pro přehlednost uvedeny základní informace o jednotlivých podnětech a požadavcích. Podrobnější informace jsou obsaženy v samotném zadání a jeho doplnění pro Změnu č. 6 ÚP Polička.

Popis vyhodnocení požadavků: Pod každým jednotlivým požadavkem uvedeným dle zadání je zpracována odpověď, která stručně vysvětluje, jak byl tento požadavek vypořádán v rámci zpracování změny územního plánu. Vždy je uvedeno, zda byl požadavek splněn či nikoliv, a následně je odůvodněno, jak byl požadavek zpracován nebo proč nebyl zpracován. Detailnější odůvodnění požadavků je uvedeno níže v textu v příslušných kapitolách odůvodnění změny ÚP (kap. I.).

Je třeba upozornit, že při kontrole zpracování jednotlivých požadavků je vždy nutné spolupracovat s výkresovou částí změny ÚP (ve výkresech jsou pro lepší orientaci věcné úpravy vyznačeny červeným rámečkem, u kterého je vždy číslo příslušného požadavku dle zadání, nebo úprava na základě aktualizace zastaveného území). Pro jasnou přehlednost a orientaci v textu vyhodnocení souladu se zadáním je odpověď uvedena *modře a v kurzívě*.

Zadání změny č. 6 ÚP Polička:

- **podnět č. 1:**

„vymezení řešeného území – pozemek parc. č. 148 v k. ú. Střítež u Poličky
popis obsahu navrhované změny – požadavek na převedení jižní části uvedeného pozemku o výměře cca 3000 m² zpět na zastavitelnou plochu bydlení za současného přehodnocení vymezené veřejně prospěšné stavby pro kanalizaci“

Požadavek prověřen a splněn

Požadavek byl prověřen a na jeho základě byla na příslušném pozemku vymezena plocha Z.192 pro využití SU – smíšené obytné všeobecné. Současně byl prověřen koridor CNU.6 pro technickou infrastrukturu – vedení trasy kanalizace. Tento koridor byl v maximální možné míře posunut mimo předmětný soukromý pozemek a následně také zúžen. I nadále jsou však zachovány v tomto místě podmínky pro realizaci záměru kanalizace. Více informací je uvedeno v kap. I.3 a v grafické části.

- **podnět č. 2:**

„vymezení řešeného území – jedná se o část pozemku p. č. 275/13 trojúhelníkového tvaru o výměře cca 120 m² mezi domy Čsl. armády č.p. 154 a Hegerova č.p. 156 (mezi stavebními parcelami p.č. st. 644 a p.č. st. 642/2), vše v k. ú. Polička.
popis obsahu navrhované změny – jedná se o změnu funkčního využití plochy z plochy DS (doprava silniční) na plochu SU (smíšené obytné všeobecné)“

Požadavek prověřen a splněn

Na příslušné parcele byla vymezena stabilizovaná plocha SU, která odpovídá stávajícímu způsobu využití území. Předmětné pozemky tvoří funkční celek s navazujícími domy a jsou využívány jako jejich předzahrádky. Vymezení plochy zároveň respektuje stávající komunikační systém, kdy navazující chodník je veden na sousedních pozemcích v plochách DS. Více viz kap. I.6 a grafická část.

- **podnět č. 3:**

„vymezení řešeného území – P.č. 4789/9, 4321/4, 4321/5, 4321/1 v k. ú. Polička. Část zmíněných parcel není vedena v katastru nemovitostí, jedná se o nově vzniklé pozemky v rámci Geometrického zaměření. Geometrický plán je přílohou tohoto podnětu.
popis obsahu navrhované změny – rozšíření funkční plochy vymezené na p.č.s. 2903/1 a to konkrétně na p.č. 4789/9, 4321/4, 4321/5, které jsou vedeny v plochách ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy. Požadovaná změna na plochy OK – občanské vybavení komerční. Dále rozšíření funkční plochy vymezené na p.č.s. 2903/1 na p.č. 4321/1, jež je vedena v plochách WU – vodní a vodohospodářské plochy. Požadovaná změna na plochy OK – občanské vybavení komerční.“

Požadavek prověřen a splněn

Na příslušných parcelách byla vymezena rozvojová plocha Z.194 pro využití OK – občanské vybavení komerční. Vymezení plochy vytváří podmínky pro další rozvoj stávajícího zařízení komerčního občanského vybavení (restaurace) v dané lokalitě a navazuje na jeho současné využití. Podmínky využití této plochy jsou stanoveny ve výrokové části. Další informace k vymezení plochy jsou uvedeny v kap. I.3 (u plochy Z.194) a v grafické části.

Doplnění zadání č. 1:

- **1a)** aktualizace zastavěného území, uvedení územního plánu do souladu s platnými právními předpisy

Požadavek prověřen a splněn

V rámci příslušné změny ÚP byl územní plán uveden do souladu s aktuálně platnými právními předpisy (více viz kap. B). Současně byla provedena aktualizace vymezení zastavěného území (více viz kap. I.1 a výkresová část).

- **1b)** uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem

Požadavek prověřen a splněn

V rámci změny ÚP byly vybrané části územního plánu uvedeny do souladu se skutečným stavem v území, zejména z hlediska využití pozemků a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Jednalo se o dílčí úpravy menšího rozsahu, které reagují na skutečný stav v území, zejména v případě uspořádání veřejných prostranství a souvisejících ploch. Více viz kap. I.6 a grafická část.

- **1c)** úprava formy vymezení přeložky komunikace I/34 v souladu s novým stavebním zákonem

Požadavek prověřen a splněn

V rámci změny ÚP byla upravena forma vymezení přeložky silnice I/34 do souladu s požadavky nového stavebního zákona. Namísto zastavitelné plochy Z.89B byla přeložka vymezena koridorem CPZ.1 pro dopravní infrastrukturu, který přebírá záměr vymezený v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Podmínky pro tento koridor jsou stanoveny ve výrokové části. Více informací k této úpravě je uvedeno v kap. I.3., I.4. a ve výkresové části.

- **1d)** prověření úpravy výškové regulace v zastavitelných plochách Z.190a a Z.190b s funkčním využitím technická infrastruktura všeobecná (TU)

Požadavek prověřen a splněn

V rámci změny ÚP byly prověřeny podmínky využití zastavitelných ploch Z.190a a Z.190b s využitím TU – technická infrastruktura všeobecná a byla přehodnocena maximální výšková hladina zástavby. Při jejím stanovení bylo vycházeno z původní výškové regulace uplatňované v této lokalitě před změnou č. 5 ÚP, čímž byla zachována kontinuita regulačního nastavení území při současném vytvoření dostatečných podmínek pro budoucí využití ploch technické infrastruktury. Současně byla v rámci komplexního posouzení řešené lokality prověřena také plocha T.27, která společně s plochami Z.190a a Z.190b tvoří funkčně a prostorově související celek. Z tohoto důvodu byla výšková regulace prověřena a upravena rovněž pro plochu T.27. Více viz kap. I.3.

- **1e)** prověření změny vymezení plochy části pozemku parc. č. 275/13 v k. ú. Polička před objekty č. p. 156, 157, 158 a 159 a pozemku parc. č. 275/31 v k. ú. Polička ve prospěch plochy smíšené obytné všeobecné (SU)

Požadavek prověřen a splněn

Na příslušných pozemcích byla vymezena stabilizovaná plocha SU – smíšené obytné všeobecné, která odpovídá stávajícímu způsobu využití území. Předmětné pozemky tvoří funkční celek s navazující obytnou zástavbou a jsou využívány jako její zázemí, zejména ve formě předzahrádek a příjezdů k nemovitostem. Vymezení plochy současně respektuje stávající komunikační systém, kdy navazující chodník je veden na sousedních pozemcích vymezených jako plochy DS. Více viz kap. I.6 a grafická část.

- **1f)** prověření změny vymezení plochy veřejného prostranství mezi zastavitelnou plochou Z.2 (bydlení všeobecné) a stabilizovanou plochou smíšenou obytnou všeobecnou ve prospěch plochy bydlení

Požadavek prověřen a splněn

Na základě prověření byla příslušná část plochy veřejného prostranství (PU) vymezena jako součást zastavitelné plochy Z.2 pro využití BU – bydlení všeobecné. Více viz kap. I.3 a výkresová část.

- Doplnění zadání č. 2a:

„Vymezení řešeného území – požadavek na změnu se týká Městské památkové zóny Polička, tedy k. ú. Polička

Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace - v prvcích regulačního plánu pro území městské památkové zóny prověřit vypuštění podmínky provádění projektových prací autorizovaným architektem.“

Požadavek prověřen a splněn

V rámci změny byla prověřena podmínka provádění projektových prací autorizovaným architektem pro území Městské památkové zóny Polička. Na základě prověření byl příslušný bod z prvků regulačního plánu ve výrokové části vypuštěn. Více viz kap. I.6 odůvodnění.

- Doplnění zadání č. 2b:

Vymezení řešeného území – požadavek na změnu se týká vymezených veřejně prospěšných staveb v k. ú. Polička

Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace - prověření zrušení veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury VD.36, VD.37 a VD.39 a s nimi souběžných veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury VT.45, VT.46 a VT.48

Požadavek prověřen a splněn

Veřejně prospěšné stavby VD.36, VD.37, VD.39 a související veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury VT.45, VT.46 a VT.48 byly z dokumentace územního plánu vypuštěny. Důvody, pro které byly tyto veřejně prospěšné stavby v územním plánu vymezeny, byly v území naplněny realizací souvisejících staveb a opatření, přičemž s původně navrhovanou trasou přeložky se již nadále neuvažuje. V návaznosti na tuto skutečnost bylo přehodnoceno také vymezení souvisejících ploch s rozdílným způsobem využití a rozvojových ploch (Z.91, P.6 a P.7). Podrobnosti jsou uvedeny v příslušných kapitolách odůvodnění a v grafické části dokumentace.

- Doplnění zadání č. 2c:

Vymezení řešeného území – požadavek na změnu se týká pozemků v k. ú. Polička

Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace - prověření změny funkčního využití plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ), vymezené přes areál bývalého zemědělského družstva za městskou ČOV, ve prospěch jiné výrobní plochy umožňující širší spektrum využití, za současného rozšíření funkční plochy severním směrem až na pozemek parc. č. 6201/6 v k. ú. Polička

Požadavek prověřen a splněn

Na dotčených pozemcích byla vymezena transformační plocha T.29, zahrnující stávající nevyužívaný areál bývalého zemědělského družstva, a současně byla funkční plocha částečně rozšířena severním směrem prostřednictvím zastavitelné plochy Z.195. Obě plochy jsou navrženy ve prospěch plochy HU – smíšené výrobní všeobecné, která umožňuje širší spektrum výrobních a souvisejících činností oproti původní ploše VZ – výroba zemědělská a lesnická. Podrobněji viz kap. I.3 odůvodnění a grafická část územního plánu.

- Doplnění zadání č. 2d:

Vymezení řešeného území – požadavek na změnu se týká veřejně prospěšné stavby vymezené v k. ú. Polička

Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace - prověření rozšíření veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury VT. 47 dle veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD.38 (přeložka komunikace I/34)

Požadavek prověřen a splněn

Veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury VT.47 byla rozšířena v návaznosti na koridor veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury VD.38 (přeložka silnice I/34), a to v souladu s vymezením koridoru stanoveného v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Cílem je zajistit, aby technické sítě nezbytné pro provoz a realizaci obchvatu měly stejnou právní ochranu (možnost vyvlastnění) jako samotné těleso silnice. Podrobnosti jsou uvedeny v kap. I.7 odůvodnění a ve výkrese č. 3.

- Doplnění zadání č. 2e:

Vymezení řešeného území – požadavek na změnu se týká pozemků v k. ú. Střítež u Poličky

Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace - prověření změny funkčního využití stabilizované plochy občanské vybavení – sport (OS) v k. ú. Střítež u Poličky a části stabilizované plochy s funkčním využitím doprava silniční – účelové komunikace (DS.2) na pozemku parc. č. 417/1 v k. ú. Střítež u Poličky ve prospěch plochy smíšené obytné všeobecné (SU); připustit výškovou regulaci max. 2NP; prověřit omezení přípustného a podmíněně přípustného využití této transformační plochy

Požadavek prověřen a splněn

Na dotčených pozemcích byla vymezena zastavitelná plocha Z.193 ve prospěch plochy SU – smíšené obytné všeobecné. Současně byly pro tuto plochu stanoveny požadované podmínky využití, včetně maximální výškové hladiny zástavby 2 NP. Podrobnosti jsou uvedeny v kap. I.3 odůvodnění u zastavitelné plochy Z.193; poloha plochy je zobrazena v grafické části dokumentace.

- Doplnění zadání č. 2f:

Vymezení řešeného území – požadavek na změnu se týká ploch s rozdílným způsobem využití rekreace – zahrádkářské osady (RZ)

Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace - v plochách rekreace – zahrádkářské osady (RZ) prověřit navýšení maximální zastavěné plochy staveb na 40 m²

Požadavek prověřen a splněn

V plochách rekreace – zahrádkářské osady (RZ) bylo prověřeno a zapracováno navýšení maximální zastavěné plochy staveb na 40 m². Tato úprava se současně vztahuje i na zastavitelné rozvojové plochy vymezené pro využití RZ. Podrobněji viz příslušné kapitoly odůvodnění. Současně bylo zpřesněno znění regulativu stanovujícího maximální zastavěnou plochu staveb za účelem sjednocení podmínek využití ploch rekreace a zajištění jejich jednoznačného výkladu, aniž by došlo k věcné změně základních parametrů prostorového uspořádání využití území.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v závislosti na charakteru a rozsahu navrhované změny ÚP požadováno.

Pořizovatel si v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a souvisejících právních předpisů vyžádal k zadání změny a doplnění zadání změny stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody a příslušného úřadu. V rámci těchto stanovisek bylo posouzeno, zda lze vyloučit významný vliv navrhované změny na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a současně bylo prověřeno, zda je nutné návrh změny posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení k zadání Změny č. 6 ÚP Polička schválené zastupitelstvem města dne 11. 12. 2025 usnesením č. 9:

k podnětu č. 1

Z obdrženého stanoviska orgánu ochrany přírody č. j. KUPA-21229/2025-3 ze dne 21. 10. 2025 vyplynulo, 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; ze stanoviska příslušného úřadu č. j. KUPA-20772/2025-2 ze dne 21. 10. 2025 vyplynulo, že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

k podnětu č. 2

Z obdrženého stanoviska orgánu ochrany přírody č. j. KUPA-20818/2025-2 ze dne 13. 10. 2025 vyplynulo, 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; ze stanoviska příslušného úřadu č. j. KUPA-20652/2025-2 ze dne 13. 10. 2025 vyplynulo, že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

k podnětu č. 3

Z obdrženého stanoviska orgánu ochrany přírody č. j. KUPA-20817/2025-2 ze dne 16. 10. 2025 vyplynulo, 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; ze stanoviska příslušného úřadu č. j. KUPA-20857/2025-2 ze dne 20. 10. 2025 vyplynulo, že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení k doplnění zadání Změny č. 6 ÚP Polička schválené zastupitelstvem města dne 19. 02. 2026 usnesením č. 6:

Na předmětném území se nenachází žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast. Pořizovatel obstaral k tomuto požadavku potřebná stanoviska Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Pardubického kraje (tzv. stanoviska SEA a NATURA). Ze stanoviska orgánu ochrany přírody zn. KUPA-2010/2026-2 ze dne 23. 1. 2026 vyplynulo, 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; ze stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí č. j. KUPA-2002/2026-2 ze dne 28. 1. 2026 vyplynulo, že není požadováno zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v závislosti na charakteru změny ÚP požadováno (více viz kap. F).

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo v závislosti na charakteru změny ÚP požadováno (více viz kap. F).

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3

I.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezení zastavěného území odpovídá požadavkům stavebního zákona, uvedených především v § 116. Změnou ÚP byla tato hranice aktualizována na podkladu dat katastrální mapy k 31. 03. 2026. Zastavěné území bylo rozšířeno o nově zastavěné pozemky (s druhem využití zastavěná plocha nádvoří), a pozemky tvořící s nimi funkční celky, zpravidla pod společným oplocením, nebo určených podle jiných znaků.

Na základě výše uvedeného byly redukovány rozvojové plochy nebo jejich části, které již byly využity pro příslušný záměr. Konkrétně se jedná o využití části zastavitelných ploch Z.6 a dále o využití a vypuštění celé zastavitelné plochy Z.38. Tyto plochy se nachází v jižní části sídla Políčka. Realizované uvedené rozvojové plochy a vymezení aktualizované hranice zastavěného území je nejlépe patrné např. z výkresu Základního členění území (č. 1) a dále pak v Hlavním (č. 2) a Koordinačním výkresu (odůvodnění).

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

Ve výrokové části je upraven název kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „**ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE**“.

Změna ÚP nemění základní principy koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot. Změna ÚP respektuje nastavené principy základní koncepce rozvoje.

Platný ÚP stanovuje ve své základní koncepci ostatní jevy sloužící k ochraně a rozvoji hodnot území. Změna ÚP pouze dílčím způsobem upravuje vymezení některých těchto ostatních jevů sloužících k ochraně a rozvoji hodnot území, které jsou vymezeny a zobrazeny v hlavním výkresu ÚP. Byla vypuštěna část hranice negativního vlivu zemědělského areálu v lokalitě, kde již byla předchozí změnou územního plánu vymezena transformační plocha pro smíšené obytné využití (SU). Dále byla provedena drobná úprava vedení cyklotrasy tak, aby její průběh odpovídal vymezeným zastavitelným plochám určeným pro realizaci cyklostezek. Současně bylo prověřeno vymezení ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, jejíž hranice byla v nezbytném rozsahu upravena za účelem zajištění koordinace s nově vymezenými zastavitelnými plochami. Uvedené úpravy jsou zobrazeny v grafické části dokumentace, zejména ve výkresu č. 2 – Hlavní výkres a také v Koordinačním výkresu.

I.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Ve výrokové části je upraven název kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „**URBANISTICKÁ KONCEPCE**“.

I.3.1. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE

Změna územního plánu respektuje základní principy urbanistické koncepce a urbanistické kompozice stanovené platným územním plánem. Navržené úpravy nepředstavují změnu koncepce rozvoje území, ale její dílčí rozvinutí, zpřesnění a doplnění v návaznosti na aktuální

potřeby rozvoje města a stav území. Současně jsou ve výrokové části provedeny dílčí úpravy označení a terminologie v souladu s platnou legislativou.

Urbanistická koncepce ani kompozice nejsou zásadně měněny. Požadavky této koncepce jsou dále naplňovány vymezováním zastavitelných a transformačních ploch, které udržují koncepční rámec nastavený územním plánem. Všechny jednotlivé plochy, které jsou měněny, vypouštěny, rušeny či nově vymezovány, jsou podrobně popsány a odůvodněny v níže uvedené *kapitole I.3.2.* Odůvodnění ploch s rozdílným způsobem využití je specifikováno v *kapitole I.6.*

I.3.2. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

V této kapitole výroku dochází změnou ÚP pouze k formálním dílčím úpravám označení ploch přestavby na plochy transformační v souladu s platnou legislativou respektive Jednotným standardem ÚPD. Současně jsou provedeny drobné související úpravy označení jednotlivých ploch RZV. Podrobnější popis a odůvodnění jednotlivých úprav ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) je uvedeno v *kapitole I.6* tohoto odůvodnění.

I.3.3. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY

Ve výrokové části je upraven název podkapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „**VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH**“.

I.3.3.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Změnou ÚP byly provedeny zejména věcné úpravy na základě zadání změny ÚP nebo na základě legislativní povinnosti aktualizace zastavěného území – viz níže uvedená tabulka:

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
Z.2	Polička	BU	Plocha Z.2 byla v jižní části rozšířena o navazující pozemky stávajícího veřejného prostranství. Důvodem úpravy je vytvoření větší flexibility pro budoucí komplexní řešení lokality a zajištění odpovídajících podmínek pro její urbanistické uspořádání v rámci navazující podrobnější dokumentace. Vzhledem k tomu, že způsob využití BU – bydlení všeobecné umožňuje umísťování související dopravní a technické infrastruktury i veřejných prostranství, není účelné jejich striktní oddělování v rámci řešení této rozvojové lokality. Úprava současně podporuje koordinované řešení lokality v návaznosti na připravované podrobnější prověření území prostřednictvím územní studie. Polohové vymezení naleznete v grafické části dokumentace.
Z.6	Polička	BU	Zastavitelná plocha Z.6 byla již částečně využita pro realizaci příslušného stavebního záměru. V rámci aktualizace vymezení zastavěného území byla proto vyhodnocena jako využitá a převedena do stabilizovaného stavu. Současně části, respektive pozemky, které jsou vedeny jako veřejná prostranství a jsou ve vlastnictví města, byla vymezena jako plochy stabilizované PU – veřejná prostranství všeobecná. Podrobněji viz kap. I.1 odůvodnění a výkres č. 1. a č. 2
Z.10	Polička	SU	U zastavitelné plochy Z.10 se upravují podmínky využití území spočívající pouze ve vypuštění odkazu na navržené veřejné prostranství P.7 (viz srovnávací text). Důvodem je skutečnost, že záměr, pro který byla plocha P.7 vymezena, byl již realizován a související dopravní a technická infrastruktura je v území provedena. Podmínka zajištění obsluhy území ze stávající ulice Heydukovy a napojení na stávající inženýrské sítě zůstává beze změny zachována. Podrobněji viz příslušné kapitoly odůvodnění a grafická část dokumentace.
Z.16	Polička	SU	U předmětné plochy dochází pouze k formálnímu doplnění označení plánovací smlouvy do textové i grafické části územního plánu. Uvedená úprava nemění věcný obsah ani podmínky využití území, ale zajišťuje soulad dokumentace s aktuální právní úpravou a požadavky Jednotného standardu

			územně plánovací dokumentace (JS ÚPD). V době pořízení předchozí změny územního plánu nebylo vymezení podmíněnosti prostřednictvím plánovací smlouvy v současné podobě standardizováno a příslušné prvky nebylo možné jednoznačně zobrazit v souladu s tehdy platnými požadavky na standardizaci dokumentace. Změnou ÚP je proto podmíněnost plochy plánovací smlouvou nově jednoznačně identifikována, graficky zobrazena a opatřena odpovídajícím označením v souladu s JS ÚPD. Zobrazení je patrné ve výkrese č. 1.
Z.17	Polička	SU	U předmětné plochy dochází pouze k formálnímu doplnění označení plánovací smlouvy do textové i grafické části územního plánu. Uvedená úprava nemění věcný obsah ani podmínky využití území, ale zajišťuje soulad dokumentace s aktuální právní úpravou a požadavky Jednotného standardu územně plánovací dokumentace (JS ÚPD). V době pořízení předchozí změny územního plánu nebylo vymezení podmíněnosti prostřednictvím plánovací smlouvy v současné podobě standardizováno a příslušné prvky nebylo možné jednoznačně zobrazit v souladu s tehdy platnými požadavky na standardizaci dokumentace. Změnou ÚP je proto podmíněnost plochy plánovací smlouvou nově jednoznačně identifikována, graficky zobrazena a opatřena odpovídajícím označením v souladu s JS ÚPD. Zobrazení je patrné ve výkrese č. 1.
Z.33	Polička	RZ	U plochy Z.33 dochází k navýšení maximální zastavěné plochy staveb z 25 m ² na 40 m ² v souladu s koncepcí využití ploch rekreace – zahrádkářské osady (RZ). Úprava reaguje na současné požadavky na rozsah stavebního zázemí souvisejícího se zahrádkářskou a rekreační funkcí území. Navýšení maximální zastavěné plochy zásadně nemění charakter využití lokality ani její základní urbanistické a krajinářské hodnoty. Současně zůstává zachován minimální koeficient zeleně 0,7, který zajišťuje převažující podíl nezastavěných a biologicky aktivních ploch v území. Vzhledem k rozsahu navržené úpravy, charakteru lokality a skutečnosti, že se jedná o plochu již určenou pro rekreační využití, nejsou předpokládány významné negativní dopady na okolní území. Navržená regulace současně reflektuje parametry drobných staveb stanovené stavebním zákonem.
Z.36	Polička	SU	U předmětné plochy dochází pouze k formálnímu doplnění označení plánovací smlouvy do textové i grafické části územního plánu. Uvedená úprava nemění věcný obsah ani podmínky využití území, ale zajišťuje soulad dokumentace s aktuální právní úpravou a požadavky Jednotného standardu územně plánovací dokumentace (JS ÚPD). V době pořízení předchozí změny územního plánu nebylo vymezení podmíněnosti prostřednictvím plánovací smlouvy v současné podobě standardizováno a příslušné prvky nebylo možné jednoznačně zobrazit v souladu s tehdy platnými požadavky na standardizaci dokumentace. Změnou ÚP je proto podmíněnost plochy plánovací smlouvou nově jednoznačně identifikována, graficky zobrazena a opatřena odpovídajícím označením v souladu s JS ÚPD. Zobrazení je patrné ve výkrese č. 1.
Z.38	Polička	BU	Zastavitelná plocha Z.38 byla již využita pro realizaci příslušného stavebního záměru. V rámci aktualizace vymezení zastavěného území byla proto vyhodnocena jako využitá a převedena do stabilizovaného stavu. Podrobněji viz kap. I.1 Odůvodnění a výkres č. 1. a č. 2
Z.45	Polička	RI	Regulativ, který určuje max. velikost stavby, byl změnou územního plánu zpřesněn za účelem sjednocení podmínek využití ploch rekreace individuální (RI) v celém řešeném území a zajištění jejich jednoznačného výkladu. Uvedená úprava vychází z podmínek, které územní plán stanovuje pro stabilizované plochy RI. Nejedná se o věcnou změnu základních parametrů prostorového uspořádání, ale pouze o zpřesnění formulace regulativu, přičemž celková zastavěnost pozemků je regulována koeficientem zeleně. Uvedené zpřesnění se týká všech rozvojových ploch pro rekreaci individuální (RI) tj: <u>Z.45, Z.172, Z.182 a T.21</u> . Více viz přehledně srovnávací text.
Z.84	Polička	HU	U zastavitelné plochy Z.84 se upravují podmínky využití území spočívající ve vypuštění požadavku na realizaci úpravy trasy silnice II/353 v ulici Heydukově a související plochy Z.91 (viz srovnávací text). Důvodem je skutečnost, že dopravní řešení dotčené lokality bylo již realizováno a s původně navrhovanou přeložkou komunikace se nadále neuvažuje.

			V návaznosti na tuto skutečnost je nově stanovena podmínka obsluhy území ze stávající komunikace – silnice II/353 a napojení na stávající inženýrské sítě, která odpovídá současnému stavu v území. Podrobněji viz odůvodnění plochy Z.91 a související kapitoly odůvodnění změny ÚP.
Z.89B	Polička	DS	Zastavitelná plocha Z.89B se změnou ÚP zrušuje a nahrazuje koridorem CPZ.1 vymezeným pro přeložku silnice I/34 (obchvat města). Důvodem je uvedení způsobu vymezení záměru do souladu s aktuální legislativou, požadavky Jednotného standardu územně plánovací dokumentace a nadřazenou územně plánovací dokumentací, podle nichž mají být liniové dopravní stavby tohoto významu vymezovány formou koridoru. Jedná se převážně o formální úpravu způsobu vymezení záměru bez změny jeho věcného řešení, rozsahu nebo účelu. Podmínky stanovené pro původní plochu Z.89B byly odpovídajícím způsobem převzaty a zpřesněny v podmínkách koridoru CPZ.1 (viz srovnávací text). Podrobnosti jsou uvedeny v příslušných kapitolách odůvodnění; polohové vymezení je patrné z grafické části dokumentace, zejména z výkresů č. 1 a 2.
Z.91	Polička	DS	Zastavitelná plocha Z.91 se změnou ÚP vypouští. Plocha byla v platném územním plánu vymezena za účelem vytvoření podmínek pro úpravu trasy silnice II/353 v ulici Heydukově a realizaci související technické infrastruktury. Od doby jejího vymezení však došlo k rekonstrukci komunikace ve stávající trase a realizaci souvisejících staveb, čímž byly naplněny důvody, pro které byla plocha v územním plánu původně navržena. Současné bylo přehodnoceno dopravní řešení dotčené lokality a s původně navrhovanou přeložkou komunikace se již nadále neuvažuje. Vzhledem k realizovaným úpravám v území a absenci dalších požadavků na územní rezervaci pro tento záměr již není vymezení plochy Z.91 účelné. Změnou ÚP se proto plocha vypouští a navazující plochy a podmínky využití území jsou uvedeny do souladu se skutečným stavem v území. Dále viz příslušné kapitoly odůvodnění (např. I.7) a grafická část dokumentace.
Z.172	Polička	RI	Viz odůvodnění výše u plochy Z.45
Z.182	Polička	RI	Viz odůvodnění výše u plochy Z.45
Z.185	Polička	RZ	Navýšení maximální zastavěné plochy staveb z 25 m ² na 40 m ² bylo prověřeno s ohledem na charakter a postavení ploch rekreace – zahrádkářské osady (RZ) v urbanistické struktuře města. Tyto plochy představují specifické rekreační území s vysokým podílem zeleně, které na okraji sídla vytváří přechod mezi souvisle zastavěným územím a volnou krajinou. Jejich význam spočívá nejen v rekreační funkci, ale také v zachování prostorových kvalit sídla a jeho vazeb na okolní krajinu. Navržená úprava představuje přiměřené rozšíření možností využití zahrádkářských pozemků a reaguje na současné požadavky na stavební zázemí související se zahrádkářskou a rekreační činností. Současně však nedochází ke změně charakteru využití těchto ploch ani k vytvoření předpokladů pro jejich funkční transformaci. Zachován zůstává koeficient zeleně 0,7, který zajišťuje převahu nezastavěných a biologicky aktivních ploch a podporuje zachování rekreačního, pěstitelského a krajinnotvorného charakteru těchto lokalit. Navržené řešení je v souladu s urbanistickou koncepcí územního plánu, která vychází z respektování stávající urbanistické struktury, ochrany a rozvoje hodnot území a zachování vyváženého vztahu mezi zastavěným územím a krajinou. Úprava podmínek je proto navržena systémově pro plochy RZ jako celek. Navržená regulace současně reflektuje parametry drobných staveb stanovené stavebním zákonem.
Z.190a	Polička	TU	V rámci prověření podmínek využití ploch technické infrastruktury byla posouzena také plocha T.27, která tvoří převážnou část řešené lokality společně s plochami Z.190a, Z.190b. S ohledem na vzájemnou prostorovou a funkční souvislost těchto ploch bylo účelné prověřit lokalitu komplexně, včetně nastavení výškové regulace přípustných staveb v ploše T.27.
Z.190b	Polička	TU	V rámci prověření podmínek využití ploch Z.190a a Z.190b byla přehodnocena maximální výšková hladina staveb. Při jejím stanovení bylo vycházeno z předchozího regulačního nastavení této lokality, neboť do předchozí změny č. 5 ÚP byla převážná část této lokality součástí stavových

			ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ), pro které je stanovena maximální výšková hladina zástavby 10 m. Vzhledem k tomu, že nejsou známy jednoznačně konkrétní budoucí záměry, které by odůvodňovaly potřebu vyšší zástavby, bylo jako vhodné vycházet z původní výškové regulace uplatňované v této lokalitě. Maximální výšková hladina 10 m tak představuje kontinuitu urbanistické koncepce územního plánu a současně poskytuje dostatečný prostor pro budoucí využití plochy technické infrastruktury. Oproti stávajícímu regulačnímu nastavení dochází ke snížení maximální výškové hladiny o 3 m, čímž jsou vytvořeny příznivější podmínky pro začlenění staveb v ploše do krajinného rámce území.
ZMĚNOU Č. 6 JSOU NOVĚ NAVRŽENY TYTO ZASTAVITELNÉ PLOCHY:			
Z.192	Střítež	SU	Zastavitelná plocha Z.192 byla vymezena na části pozemku parc. č. 148 v k. ú. Střítež u Poličky o výměře 3 000 m² za účelem vytvoření podmínek pro umístění rodinného domu se zázemím pro chov koní. Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území sídla a je situována při stávající místní komunikaci, na kterou je možné zajistit její dopravní obsluhu. Současně se nachází v dosahu stávající technické infrastruktury, což umožňuje její hospodárné napojení bez potřeby rozsáhlých nových investic do veřejné infrastruktury. V rámci prověření byla posouzena návaznost plochy na stávající limity využití území. S ohledem na koordinaci navrženého rozvoje a koridoru technické infrastruktury CNU.6 pro kanalizaci bylo provedeno dílčí zpřesnění jeho trasy tak, aby byly současně zachovány podmínky pro realizaci kanalizačního řadu i pro využití pozemku k navrženému účelu. Další podrobnosti k navrženému řešení jsou uvedeny v kap. I.4.2 odůvodnění. Navržená plocha představuje přiměřené doplnění stávající urbanistické struktury sídla a nevytváří odloučenou zástavbu ve volné krajině. Rozvoj je soustředěn do návaznosti na existující zastavěné území, stávající dopravní infrastrukturu a dostupné technické vybavení. Současně byly prověřeny vazby na prvky ÚSES, ochranná pásma a další limity využití území, přičemž navržené řešení tyto hodnoty respektuje. Vyhodnocení dopadů na zemědělský půdní fond, přírodní podmínky a ostatní sledované hodnoty území je uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění. Podmínky využití plochy jsou stanoveny s ohledem na charakter okolní zástavby a požadavky na ochranu hodnot území. Podrobněji viz srovnávací text, příslušné kapitoly odůvodnění a grafická část dokumentace.
Z.193	Střítež	SU	Zastavitelná plocha Z.193 byla vymezena na pozemcích parc. č. 156/2, 156/3, 156/4, 156/5, 417/1 a 456 v k. ú. Střítež u Poličky za účelem vytvoření podmínek pro využití území v ploše SU – smíšené obytné všeobecné. Plocha byla vymezena transformací původní plochy občanského vybavení – sport (OS) a drobné části plochy dopravy silniční (DS.2), jejichž původní využití již neodpovídá současným potřebám rozvoje sídla. Sportovní aktivity byly v minulosti přesunuty do jiné lokality v rámci sídla Střítež a předmětná plocha není pro původní účel dlouhodobě využívána. Navržená plocha bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu a je z převážné části součástí zastavěného území. Pouze okrajově zasahuje na pozemek parc. č. 417/1. Lokalita je přímo napojitelná na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, což umožňuje její hospodárné využití bez potřeby rozsáhlých investic do nové veřejné infrastruktury. Vymezení plochy představuje účelné využití již urbanizovaného území a přispívá k doplnění stávající urbanistické struktury sídla. Nedochozí k vytváření nové odloučené zástavby ve volné krajině ani k zakládání nového rozvojového směru sídla. Navržené řešení respektuje charakter okolní

			zástavby a vytváří podmínky pro přirozený rozvoj obytné funkce v návaznosti na stávající zastavěné území. V rámci prověření byly posouzeny vazby na limity využití území a hodnoty v území, zejména s ohledem na návaznost lesních pozemků, dopravní a technickou infrastrukturu a další sledované jevy. Podmínky využití plochy, včetně stanovení maximální výškové hladiny zástavby 2 NP, byly navrženy tak, aby odpovídaly charakteru okolní zástavby a současně respektovaly hodnoty území. Současně byly pro tuto rozvojovou plochu na základě prověření požadavků vyplývajících ze zadání stanoveny podmínky podmíněně přípustného a nepřípustného využití. Cílem je zachování kvality prostředí pro bydlení a omezení vzniku staveb a zařízení pro chov hospodářských zvířat, které by mohly svými negativními vlivy (zejména zápachem, hlukem či zvýšenou dopravou) tuto kvalitu významně narušit. Z tohoto důvodu je umožněn pouze drobný chov hospodářských zvířat za stanovených podmínek, zatímco stavby a zařízení pro živočišnou velkovýrobu jsou vyloučeny. Vyhodnocení dopadů na zemědělský půdní fond, přírodní podmínky a ostatní sledované hodnoty území je uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění. Podrobnosti k využití plochy a stanoveným podmínkám jsou uvedeny ve srovnávacím textu, příslušných kapitolách odůvodnění a v grafické části dokumentace.
Z.194	Polička	OK	Zastavitelná plocha Z.194 byla vymezena na pozemku parc. č. 4789/9 a na části pozemku parc. č. 4789/2 v k. ú. Polička za účelem rozšíření stávajícího občanského vybavení komerčního (restaurace). Návrh navazuje na stávající využití území a vytváří podmínky pro další rozvoj a zkvalitnění zázemí tohoto zařízení. Vymezení na části pozemku parc. č. 4789/2 představuje pouze plošně velmi omezené rozšíření o výměře přibližně 25 m², situované v bezprostřední návaznosti na stávající plochu OK. Vymezení plochy nepředstavuje založení nového rozvojového směru v území, ale logické rozšíření a funkční doplnění již existující provozovny restaurace. Plocha bezprostředně navazuje na stávající stabilizované plochy OK a tvoří s nimi jeden provozní celek. V rámci zpracování změny ÚP byly prověřeny vazby na limity využití území a hodnoty v území, zejména ve vztahu k městské památkové zóně, prvkům ÚSES, záplavovému území a dalším sledovaným jevům. Podmínky využití plochy byly stanoveny tak, aby byly tyto hodnoty a limity území respektovány. Současně bylo zohledněno, že Povodí Moravy, s. p. v současné době přehodnocuje záplavové území na toku Bílý potok (IDVT 10100452), přičemž dokončení tohoto procesu je předpokládáno v průběhu roku 2026. Nové vymezení bude reagovat na požadavky nové vyhlášky. Dle informací správce toku se v prostoru Synského rybníka předpokládá přehodnocení stávajícího rozsahu aktivní zóny záplavového území. Konkrétní řešení případných stavebních záměrů bude předmětem navazujících řízení, v nichž budou podrobně posouzeny požadavky vyplývající z ochrany vod, záplavového území, správy vodního toku, ochrany přírody, památkové péče a dalších veřejných zájmů uplatňovaných příslušnými dotčenými orgány, správcem vodního toku a správcí veřejné infrastruktury. Plocha není vymezována na pozemcích zemědělského půdního fondu. Podmínky využití plochy jsou stanoveny ve výrokové části, nebo srovnávacím textu. Polohové vymezení plochy je zobrazeno v grafické části dokumentace.
Z.195	Polička	HU	Plocha Z.195 je vymezena v přímé návaznosti na transformační plochu T.29 za účelem vytvoření podmínek pro komplexní revitalizaci a budoucí využití areálu bývalého zemědělského družstva. Rozšíření plochy umožňuje logické a provozně účelné uspořádání budoucího areálu, navazuje na navrženou plochu dopravy silniční DS.2 i na stávající plochy obdobného

			provozního charakteru (ČOV, skladové a technické zázemí) a přispívá k vytvoření uceleného funkčního celku. Současně vytváří předpoklady pro ekonomicky efektivní transformaci brownfieldu, neboť umožňuje flexibilnější organizaci provozů, dopravní obsluhy, manipulačních ploch i případného budoucího stavebního uspořádání areálu. Příliš striktní zachování stávajících hranic transformační plochy by naopak mohlo vést k omezení možností budoucího využití lokality a snížení reálné proveditelnosti zamýšlené revitalizace. Navržené řešení současně eliminuje vznik obtížně obhospodařovatelných zbytkových ploch mezi transformovaným areálem a navrženou komunikací DS.2 a přispívá k racionalizaci hranic ploch s rozdílným způsobem využití. Rozšíření představuje pouze minimální zábor zemědělského půdního fondu v rozsahu přibližně 0,3 ha na půdách nižší kvality a bezprostředně navazuje na stávající urbanizované území. Nejedná se proto o zakládání nové rozvojové lokality ve volné krajině, ale o účelné doplnění transformační plochy brownfieldu, které vytváří podmínky pro její efektivní využití, logické prostorové uspořádání a hospodárnou revitalizaci. Stanovená maximální výšková hladina zástavby 10 m vychází z urbanistické koncepce platného územního plánu a odpovídá regulaci uplatňované v obdobných plochách tohoto charakteru na území města. Navržená výšková regulace současně vytváří podmínky pro širší spektrum výrobních a souvisejících činností, neboť umožňuje realizaci staveb odpovídajících provozním a technologickým požadavkům jednotlivých typů výroby. Stanovená výška tak reflektuje požadované rozšíření možností využití lokality při současném zachování urbanistických hodnot území. Současně vzhledem k poloze lokality v údolní nivě Bílého potoka a návaznosti na stávající výrobní a technické areály nebude mít případná nová zástavba významný negativní vliv na obraz sídla ani na krajinný ráz.
Z.196	Polička	PU	Vymezení plochy Z.196 jako plochy veřejných prostranství (PU) představuje koncepčně návazné řešení po vypuštění neaktuálního záměru přeložky silnice II/353. Změna ÚP tímto zachovává dosavadní urbanistickou koncepci území a navazuje na okolní plochy stejného způsobu využití. Nejsou identifikovány důvody pro stanovení odlišného způsobu využití území, proto je v řešeném prostoru zachována funkční kontinuita s platným územním plánem. Současně nebylo možné uvedené předmětné území zahrnout do stávající plochy přestavby P.6, neboť část vymezované plochy zasahuje mimo zastavěné území. Takové řešení by nebylo v souladu s principy vymezování transformačních ploch, které jsou určeny pro změny v zastavěném území. Z tohoto důvodu je formálně území vymezeno jako samostatná zastavitelná plocha Z.196. Vymezení severní části plochy Z.196 představuje pouze formální úpravu označení rozvojové plochy. Nejedná se o vymezení nového způsobu využití území, neboť funkční využití zůstává beze změny jako plocha veřejných prostranství (PU).

V rámci tabulek zastavitelných ploch byly dále provedeny formální úpravy odkazů na plochy transformační, spočívající zejména v nahrazení původního označení „P“ označením „T“, nebo celkového názvu z „plochy přestavby“ na „transformační plochy“. Dále byly v rámci celé dokumentace upraveny použité pojmy, zejména označení ploch s rozdílným způsobem využití (RZV). V této tabulce byly z tohoto důvodu aktualizovány některé názvy ploch, např. označení „sídelní zeleň“ bylo nahrazeno označením „zeleň“. Úpravy byly provedeny za účelem zajištění konzistence terminologie v celém dokumentu a souladu s JS ÚPD. Jedná se o formální úpravy bez věcného dopadu na vymezení nebo podmínky využití ploch (více k uvedené úpravě označení naleznete v kap. níže např. kap. I.6.).

Dále v rámci rozvojových ploch byl regulativ, který určuje max. velikost stavby, změnou ÚP zpřesněn za účelem sjednocení podmínek využití ploch rekreace v celém řešeném území a zajištění jejich jednoznačného výkladu. Nejedná se o věcnou úpravu základních parametrů prostorového uspořádání, ale pouze o zpřesnění formulace regulativu (viz text výše), přičemž

celková zastavěnost pozemku je regulována koeficientem zeleně. Uvedené zpřesnění vychází z regulace již obsažené v platném územním plánu pro stabilizované (stavové) plochy rekreace.

Uvedená úprava je jednoznačně uvedena ve výroku i ve srovnávacím textu. Současně jsou všechny plochy RI dotčené touto úpravou vypsány v tabulce výše u plochy Z.45, kde je k této úpravě uvedeno společné odůvodnění.

I.3.3.1. PLOCHY PŘESTAVBY

Ve výrokové části je upraven název podkapitoly v souladu s příslušnou platnou legislativou v tomto znění: „**TRANSFORMAČNÍ PLOCHY**“.

V celé výrokové části ÚP je terminologie formálně upravena tak, aby odpovídala platné legislativě – označení ploch přestavby (P) je nahrazeno termínem transformační plochy (T). Uvedené je současně zobrazováno i ve výkresové části ÚP (nejlépe patrné ve výkresu č. 1 – ZČÚ), kde je uveden původní název a za šipkou nově upravené označení (např.: P.9 → T.9).

Podle platného jednotného standardu ÚPD (JS ÚPD, verze vydání ze dne 29. 01. 2026) se ve změně ÚP formálně upravuje označení transformačních ploch následovně:

TYP PLOCHY	PŮVODNÍ OZNAČENÍ PODLE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ Č. 5 ÚP	NAVRHOVANÉ OZNAČENÍ PODLE PLATNÉHO JEDNOTNÉHO STANDARDU ÚP
transformační plocha	P.2	T.2
transformační plocha	P.3	T.3
transformační plocha	P.4	T.4
transformační plocha	P.8	T.8
transformační plocha	P.9	T.9
transformační plocha	P.10	T.10
transformační plocha	P.11	T.11
transformační plocha	P.13	T.13
transformační plocha	P.14	T.14
transformační plocha	P.15	T.15
transformační plocha	P.16	T.16
transformační plocha	P.17	T.17
transformační plocha	P.18	T.18
transformační plocha	P.19	T.19
transformační plocha	P.20	T.20
transformační plocha	P.20	T.20
transformační plocha	P.21	T.21
transformační plocha	P.22	T.22
transformační plocha	P.23	T.23
transformační plocha	P.24	T.24
transformační plocha	P.25	T.25
transformační plocha	P.26a	T.26a
transformační plocha	P.26b	T.26b
transformační plocha	P.27	T.27
transformační plocha	P.28	T.28

Dále byly změnou ÚP provedeny věcné úpravy na základě zadání změny ÚP nebo na základě legislativní povinnosti aktualizace zastavěného území.

Věcně upravené transformační plochy:

OZN. PLOCHY	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ZPŮSOB VYUŽITÍ PLOCHY	ODŮVODNĚNÍ
P.6	Polička	PU	Změna ÚP v maximální možné míře respektuje stávající urbanistickou koncepci platného územního plánu a zachovává její základní principy. V předmětné části území územní plán dlouhodobě vymezuje plochy veřejných prostranství (PU), přičemž tato koncepce je změnou ÚP nadále zachována. Současně však byla prověřena aktuálnost souvisejícího záměru přeložky komunikace II/353, který již není po realizaci rekonstrukce komunikace ve stávající trase nadále sledován. Z tohoto důvodu dochází k vypuštění navazující plochy pro dopravu silniční (DS). V návaznosti na tuto úpravu je celé předmětné území nově vymezeno jako plocha Z.196 se způsobem využití PU, čímž je zachována kontinuita veřejného prostoru a stávající koncepce využití tohoto území. Více viz plocha Z.196 a výkresová část.
P.7	Polička	PU	Plocha P.7 se změnou ÚP vypouští a převádí do stabilizovaného stavu (PU). Od doby jejího vymezení došlo k realizaci rekonstrukce stávající komunikace II/353 a souvisejících staveb, přičemž území v současné době odpovídá faktickému stabilizovanému stavu.
T.27	Polička	TU	V rámci prověření podmínek využití ploch technické infrastruktury byla posouzena také plocha T.27, která tvoří převážnou část řešené lokality společně s plochami Z.190a, Z.190b. S ohledem na vzájemnou prostorovou a funkční souvislost těchto ploch bylo účelné prověřit lokalitu komplexně, včetně nastavení výškové regulace přípustných staveb na ploše T.27. V rámci prověření podmínek využití plochy T.27 byla přehodnocena maximální výšková hladina staveb. Při jejím stanovení bylo vycházeno z předchozího regulačního nastavení území, neboť do změny č. 5 ÚP byla převážná část této lokality součástí stavových ploch výroby zemědělské a lesnické (VZ), pro které byla stanovena maximální výšková hladina zástavby 10 m. Vzhledem k tomu, že nejsou známy jednoznačně konkrétní budoucí záměry, které by odůvodňovaly potřebu vyšší zástavby, bylo jako vhodné vycházet z původní výškové regulace uplatňované v této lokalitě. Maximální výšková hladina 10 m tak představuje kontinuitu urbanistické koncepce územního plánu a současně poskytuje dostatečný prostor pro budoucí využití plochy technické infrastruktury. Oproti stávajícímu regulačnímu nastavení dochází ke snížení maximální výškové hladiny o 3 m, čímž jsou vytvořeny příznivější podmínky pro začlenění staveb v ploše do krajinného rámce území.
ZMĚNOU Č. 6 JSOU NOVĚ NAVRŽENY TYTO TRANSFORMAČNÍ PLOCHY:			
T.29	Polička	HU	Transformační plocha T.29 je vymezena za účelem nového využití nevyužívaného areálu bývalého zemědělského družstva (brownfieldu) a navazuje na požadavek vlastníka na vytvoření podmínek pro širší spektrum výrobních a souvisejících činností. Současně dochází k dílčímu rozšíření plochy severním směrem na navazující pozemky tak, aby bylo umožněno efektivní a ucelené využití lokality. Navrhovaná úprava nepředstavuje zavedení nového typu využití do území, ale rozvíjí stávající funkční charakter lokality daný přítomností areálu ČOV a navazujících výrobních ploch. Návrh tak navazuje na okolní plochy obdobného využití a respektuje urbanistickou koncepci stanovenou platným územním plánem. Jedná se o transformaci dlouhodobě nevyužívaného areálu, čímž jsou vytvářeny podmínky pro jeho opětovné využití bez potřeby vymezování nových výrobních ploch ve volné krajině. Návrh je tak v souladu s republikovými i krajskými prioritami územního plánování, které podporují hospodárné využívání zastavěného území a přednostní využívání brownfieldů <i>(více k uvedenému naleznete v kap. D</i>

			– <i>konkrétně soulad s ZÚR PK</i>). Plocha se nachází v zastavěném území a je vymezena převážně na pozemcích druhu zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Stanovená maximální výšková hladina zástavby 10 m vychází z urbanistické koncepce platného územního plánu a odpovídá regulaci uplatňované v obdobných plochách tohoto charakteru na území města. Navržená výšková regulace současně vytváří podmínky pro širší spektrum výrobních a souvisejících činností, neboť umožňuje realizaci staveb odpovídajících provozním a technologickým požadavkům jednotlivých typů výroby. Stanovená výška tak reflektuje požadované rozšíření možností využití lokality při současném zachování urbanistických hodnot území. Současně vzhledem k poloze lokality v údolní nivě Bílého potoka a návaznosti na stávající výrobní a technické areály nebude mít případná nová zástavba významný negativní vliv na obraz sídla ani na krajinný ráz. Vymezení transformační plochy současně přispívá k omezení tlaků na rozvoj obdobných aktivit na dosud nezastavěných pozemcích a představuje účelné využití již urbanizovaného území. Návrh nevyžaduje zábor zemědělského půdního fondu a je v souladu s principem ochrany zemědělské půdy před zástavbou.
--	--	--	--

I.3.4. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

V této kapitole výroku dochází pouze k formálním úpravám názvů ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s platnou legislativou. Věcně zůstává koncepce sídelní zeleně beze změny.

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

Ve výrokové části je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „**KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**“.

Změnou ÚP jsou respektovány stanovené principy koncepce veřejné infrastruktury; v některých případech dochází pouze k formálním úpravám, a to na základě legislativních požadavků a za účelem zajištění jednotnosti celé dokumentace ÚP (více viz podkapitoly níže).

I.4.1. KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

SILNIČNÍ DOPRAVA (kap. 4.1.2 výroku)

Ruší se plocha Z.89B z důvodu jejího převodu na koridor CPZ.1. Koridor CPZ.1 přebírá trasu původní plochy Z.89B beze změny věcného řešení záměru. Trasa přeložky silnice I/34 je navržena severním obchvatem mimo zastavěné území města. Obchvat se odpojuje ze stávající silnice I/34 v k. ú. Kamenec před křížením se železniční tratí, vede severně od města a do stávající trasy silnice I/34 se napojuje v k. ú. Pomezí před křížením železniční tratě. Na obchvat je město napojeno prostřednictvím křižovatek se silnicemi II/360 a III/3602, které trasu obchvatu kříží.

Původní plocha Z.89B byla vymezena pro umístění přeložky silnice I/34 včetně budoucího silničního ochranného pásma, případných protihlukových opatření, ochranné zeleně, terénních úprav (zářezy, násypy), křižovatek a souvisejících staveb a zařízení. Vymezení bylo provedeno tak, aby byly minimalizovány zásahy do zastavěného území. Tyto skutečnosti zůstávají převodem plochy na koridor CPZ.1 zachovány.

Podrobnější odůvodnění vymezení koridoru CPZ.1 je uvedeno v tabulce níže anebo v kap. I.3.3 odůvodnění.

Současně se ruší plocha Z.91 pro DS (úprava trasy silnice II/353 ul. Heydukova), jelikož již byla realizována rekonstrukce silnice II/353 včetně souběžné podzemní technické infrastruktury. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v kap. I.3.3 odůvodnění a v příslušné tabulce u plochy Z.91.

KORIDORY PRO DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURU (kap. 4.1.12 výroku)

V souladu s legislativními požadavky, respektive požadavky na zpracování dokumentace v jednotném standardu územně plánovací dokumentace, jsou ve výkresové části (výkresy č. 1 a 2) zobrazeny všechny koridory, u nichž dochází k formální úpravě grafického vyjádření dle aktuální verze jednotného standardu. Věcné úpravy z pohledu nového vymezení těchto koridorů v územním plánu se týkají pouze koridorů uvedených v tabulce níže.

OZN.	VYUŽITÍ KORIDORU	ODŮVODNĚNÍ
CPZ.1	koridor pro přeložku silnice I/34 dle ZÚR	Je vymezen koridor CPZ.1 pro přeložku silnice I/34 (obchvat města) v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Koridor nahrazuje původní zastavitelnou plochu Z.89B, která byla pro tento záměr v platném územním plánu vymezena. Důvodem změny je uvedení způsobu vymezení záměru do souladu s aktuální legislativou a metodickými požadavky, podle nichž mají být liniové dopravní stavby tohoto významu vymezovány formou koridoru. Jedná se převážně o formální úpravu způsobu vymezení záměru bez změny jeho věcného řešení, rozsahu nebo účelu. V rámci navazujících řízení je nutné řešit souběh a křížení se stávajícími i navrhovanými komunikacemi při zachování přístupu na pozemky, zajistit obsluhu stávající zahrádkářské osady, koordinovat záměr se stávajícími sítěmi a navrženými koridory technické infrastruktury a řešit křížení se stávajícím biocentrem LBC Pod velkým kopcem. Současně je třeba řešit vymezení navrženého lokálního biokoridoru LBC.7 a jeho napojení na LBC Pod velkým kopcem a v maximální možné míře respektovat vzrostlou zeleň a minimalizovat dopady do porostů krajinné zeleně. Tyto podmínky vycházejí z podmínek stanovených pro původní plochu Z.89B. Polohové vymezení koridoru je znázorněno ve výkresech č. 1 a 2.
CNU.20	koridor pro cyklostezku a chodník	Je vymezen nový překryvný koridor CNU.20 pro cyklostezku a chodník v místě křížení s koridorem pro přeložku silnice I/34. Koridor CNU.20 v tomto úseku nahrazuje plochu Z.93, která byla pro tento záměr v daném místě původně vymezena, a to z důvodu koordinace s koridorem pro přeložku silnice I/34 vymezeným v nadřazené dokumentaci a zajištění podmínek pro jeho realizaci bez významného omezení jinými záměry v území. Územní plán tímto v daném místě prioritně respektuje podmínky pro realizaci přeložky silnice I/34 převzaté z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje. Jedná se převážně o formální úpravu způsobu vymezení záměru bez změny jeho věcného řešení. Původně vymezená trasa cyklostezky a chodníku v ploše Z.93 zůstává mimo tento úsek zachována v původním rozsahu beze změn. Další podmínky pro využití území a realizaci záměru vycházejí z podmínek stanovených pro plochu Z.93. Polohové vymezení koridoru je znázorněno ve výkresech č. 1 a 2.

I.4.2 KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

KORIDORY PRO TECHNICKOU INFRASTRUKTURU (kap. 4.2.1 výroku)

OZN.	VYUŽITÍ KORIDORU	ODŮVODNĚNÍ
CNU.6	koridor pro kanalizaci – odvedení odpadních vod ze Střítěže na ČOV Sebranice	Koridor CNU.6 je v dotčeném úseku upraven z důvodu vymezení zastavitelné plochy Z.192 pro SU, která má zajistit podmínky pro umístění rodinného domu na pozemku p. č. 148 v k. ú. Střítěž u Poličky (více viz kap. I.3.3), vycházející z požadavku č. 1 zadání (více viz kap. E odůvodnění). Potřeba úpravy vyplývá ze stávajících limitů využití území, kdy je pozemek omezen vzdáleností 30 m od lesních pozemků a současně právě vymezeným koridorem CNU.6 pro vedení kanalizačního řadu. Úprava koridoru umožňuje vytvoření podmínek pro využití dotčeného pozemku k navrženému účelu při současném zachování podmínek pro realizaci koridoru technické infrastruktury. Polohové vyjádření viz výkresová část – výkres č. 1 a 2.

I.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

Ve výrokové části je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „**KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**“.

Změnou ÚP jsou respektovány stanovené principy koncepce uspořádání krajiny; v některých případech dochází pouze k formálním úpravám, a to na základě legislativních požadavků a za účelem zajištění jednotnosti celé dokumentace ÚP (více viz podkapitoly níže).

VYMEZENÍ PLOCH V KRAJINĚ (kap. 5.1.2. výroku)

Dochází pouze k formálním úpravám názvů některých ploch v krajině, zejména ploch smíšených krajinných všeobecných, a to v návaznosti na požadavky platné legislativy respektive jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Je navržena dílčí věcná úprava vymezení plochy MU.z – smíšené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní, spočívající v jejím rozšíření dle skutečného stavu v místě zrušené přeložky silnice (plocha Z.91). Podrobnější odůvodnění této úpravy je uvedeno v kapitolách I.3 a I.6. Jiné věcné změny ve vymezení těchto ploch nejsou navrhovány.

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (kap. 5.2 výroku)

V souladu s požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace jsou ve výkresové části (výkres č. 2) zobrazeny všechny prvky ÚSES biokoridory a biocentra, u nichž dochází k formální změně grafického vyjádření dle aktuální verze jednotného standardu. Z pohledu ÚSES se však změnou územního plánu věcně nic nemění. Územní systém ekologické stability je změnou ÚP plně respektován a provedené úpravy nijak nemění koncepci tohoto systému ani do něj nijak nezasahují.

Formálně je však upraveno vymezení původní plochy Z.89B (DS) pro obchvat města, která je nově vymezena jako koridor CPZ.1 (více viz kap. I.4). I v rámci tohoto koridoru jsou však zachovány podmínky převzaté z původní plochy Z.89B, zejména požadavky řešit křížení se stávajícím biocentrem LBC Pod velkým kopcem a řešit vymezení navrženého lokálního

biokoridoru LBK.7 a jeho napojení na LBC Pod velkým kopcem. Tyto podmínky vycházejí z původní plochy Z.89B a nejsou touto změnou ÚP věcně nijak měněny.

Koncepce i podmínky prostupnosti krajiny jsou změnou ÚP plně respektovány a zachovány. Zejména jsou zachovány výše uvedené podmínky pro koridor CPZ.1 a současně ani úprava plochy Z.93 respektive převodem na koridor CNU.6 (více viz kap. I.4) nemá na prostupnost krajiny ani funkčnost ÚSES negativní vliv.

OCHRANA PŘED POVODNĚMI (kap. 5.5 výroku)

Dle požadavků jednotného standardu územně plánovací dokumentace dochází pouze k formálním úpravám označení jednotlivých protipovodňových opatření, respektive pro ně vymezených veřejně prospěšných opatření (VPO) či veřejně prospěšných staveb (VPS). Tato úprava je znázorněna ve výkresu č. 3. Věcně se koncepce ochrany před povodněmi ani protierozních opatření změnou ÚP nijak nemění a je plně respektována a zachována. Podrobněji viz kap. I.7 níže.

Dále v této kapitole výroku byly provedeny dílčí úpravy stanovených podmínek za účelem uvedení územního plánu do souladu s platnými právními předpisy. Z výroku byla vypuštěna ustanovení, která pouze opakovala povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů upravujících oblast vodního hospodářství, případně je nahrazuje obecný požadavek na jejich respektování. Tím se předchází duplicitě regulace i riziku budoucího nesouladu územního plánu se změnami právních předpisů.

REKREACE (kap. 5.6 výroku)

V rámci této kapitoly výroku dochází převážně k formálním úpravám vyplývajícím z požadavků jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Věcné úpravy jsou případně podrobněji odůvodněny v příslušných kapitolách odůvodnění, zejména v kap. I.3.3 a I.6.

Dále dochází v plochách rekreace, konkrétně v plochách zahrádkářských osad, k dílčí úpravě podmínek prostorového uspořádání spočívající v úpravě maximální přípustné zastavěné plochy staveb. Tyto úpravy jsou podrobněji odůvodněny v kap. I.3.3, případně v části odůvodnění týkající se jednotlivých zastavitelných ploch pro zahrádkářské osady a dále je uvedena podmínka k nalezení v kap. 6 výroku, případně ve srovnávacího textu u příslušného typu plochy RZV.

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

Ve výrokové části je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: **„PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ“.**

Současně v některých případech proběhla formální úprava názvů ploch s rozdílným způsobem využití (RZV) a jejich celkových kategorií v souladu s platnou vyhláškou na základě požadavků JS ÚPD.

Kap. 6.7 výroku – plochy sídelní zeleně → plochy zeleně

Názvosloví ploch bylo upraveno za účelem uvedení územního plánu do souladu s terminologií vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění. Dosavadní označení „*plochy sídelní zeleně*“ bylo nahrazeno označením „*plochy zeleně*“ dle § 19 uvedené vyhlášky. Jedná se o formální terminologickou úpravu bez věcného dopadu do způsobu využití území nebo stanovené koncepce územního plánu.

Kap. 6.16 výroku – plochy smíšené nezastavěného území → plochy krajinné všeobecné

Označení ploch bylo upraveno za účelem uvedení územního plánu do souladu s terminologií vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění. Dosavadní označení „*plochy smíšené nezastavěného území*“ bylo nahrazeno označením „*plochy krajinné všeobecné*“ dle § 29 uvedené vyhlášky. Úprava má formální charakter a nepředstavuje věcnou změnu podmínek využití území.

Kap. 6.17 výroku – plochy těžby nerostů → plochy těžby

Označení ploch bylo upraveno v návaznosti na terminologii vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění. Dosavadní označení „*plochy těžby nerostů*“ bylo nahrazeno označením „*plochy těžby*“ dle § 30 uvedené vyhlášky. Jedná se o legislativně-technickou úpravu bez změny věcného obsahu regulace a bez dopadu na koncepci využití území.

Zde je přehledný výčet těchto formálních úprav ploch RZV v souladu s platnou legislativou:

RH – rekreace hromadná - rekreační areály → **RH** – rekreace hromadná

RZ – rekreace - zahrádkové osady → **RZ** – rekreace v zahrádkářských osadách

OH – občanské vybavení - hřbitovy → **OH** – občanské vybavení hřbitovy

OS – občanské vybavení - sport → **OS** – občanské vybavení sport

ZP – zeleň - parky a parkově upravené plochy → **ZP** – zeleň parková a parkově upravená

ZZ – zahrady a sady → **ZZ** – zeleň zahradní a sadová

MU.p – smíšené nezastavěného území všeobecné - přírodní priority → **MU.p** – smíšené krajinné všeobecné - přírodní priority

MU.z – smíšené nezastavěného území všeobecné - zemědělství extenzivní → **MU.z** – smíšené krajinné všeobecné - zemědělství extenzivní

MU.rs1 – smíšené nezastavěného území všeobecné - rekreace nepobytová, sportovní využití – lyžařský areál → **MU.rs1** – smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová, sportovní využití – lyžařský areál

MU.rs2 – smíšené nezastavěného území všeobecné – rekreace nepobytová, sportovní využití – mototrialový areál → **MU.rs2** – smíšené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová, sportovní využití – mototrialový areál

Změnou ÚP nejsou přidávány ani zásadně věcně měněny stávající druhy ploch s rozdílným způsobem využití (RZV).

V rámci změny ÚP je využívána stávající nabídka ploch RZV a jejich stanovené podmínky využití. Nové rozvojové záměry jsou vymezovány prostřednictvím zastavitelných a transformačních ploch. Více viz kap. I.3.

Současně jsou jako stabilizované vymezovány již využitá plochy, například plochy BU – bydlení všeobecné, a to v návaznosti na aktualizaci zastavěného území. Více viz kap. I.1.

Dále byly v rámci změny ÚP vybrané plochy RZV uvedeny do souladu se skutečným stavem v území. Jedná se například o vypuštění původně navrhované přeložky silnice II/353 (plocha Z.91), jejíž území je dle současného stavu převážně začleněno do navazující plochy MU.z – smíšené krajinné všeobecné – zemědělsky extenzivní. Více viz kap. I.3.

V rámci změny územního plánu byly ve vybraných lokalitách zpřesněny plochy s rozdílným způsobem využití tak, aby odpovídaly dlouhodobému skutečnému stavu v území. Jedná se zejména o úpravy v ulici T. Novákové, J. V. Sládka a v místní části Lezník, kde bylo odstraněno nesprávné vymezení jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití z dosavadního územního plánu. Tyto dílčí úpravy menšího rozsahu představují nápravu nesouladu mezi grafickým vymezením územního plánu a dlouhodobým faktickým charakterem území a nepředstavují změnu urbanistické koncepce. Uvedené úpravy jsou zobrazeny v grafické části – výkres č. 2.

Současně byla v prostoru křižovatky ulic Hegerova a Čsl. armády přehodnocena plocha DS – doprava silniční na SU – smíšené obytné všeobecné. Na příslušných pozemcích byla vymezena stabilizovaná plocha SU, která odpovídá stávajícímu způsobu využití území. Dotčené pozemky tvoří funkční celek s navazujícími domy a jsou využívány jako jejich předzahrádky a vjezdy k přilehlým nemovitostem. Vymezení plochy současně respektuje stávající komunikační systém, kdy navazující chodník je veden na sousedních pozemcích v plochách DS. Současně podmínky plochy SU připouštějí dopravní infrastrukturu – do budoucna tak není vyloučena možnost využití např. – pro rozšíření chodníku. Více k tomuto je uvedeno v kap. D a přesné polohové vymezení je zobrazeno ve výkrese č. 2.

Dále došlo ke zrušení plochy DS – dopravní infrastruktura v rámci zastavitelné plochy Z.89B, která byla čistě formálně převedena do koridoru CPZ.1 pro dopravní infrastrukturu. Uvedená plocha DS je tak nově nahrazena koridorovým vymezením záměru. Jedná se o formální úpravu způsobu vymezení v souladu s aktuální legislativou a požadavky JS ÚPD. Více viz kap. I.3 a I.4.

Vysvětlivka ke grafické části ÚP: V hlavním výkresu je v případech úpravy funkčního využití plochy RZV graficky znázorněn původní způsob využití a jeho změna formou šipky „→“, která ukazuje na nově navržené využití plochy (např. ZP → OV).

STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ ZÁSTAVBY (kap. 6.19. výroku)

Úprava podmínky byla provedena za účelem uvedení terminologie do souladu s platnou stavební legislativou. Odkaz na územní rozhodnutí byl nahrazen odpovídajícím zněním dle současné právní úpravy. Jedná se o legislativně-technickou úpravu bez věcné změny regulace.

PODMÍNKY VYUŽITÍ PRO ÚZEMÍ S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU (kap. 6.20. výroku)

Z podmínek pro území s prvky regulačního plánu U.1 – Městská památková zóna byla vypuštěna podmínka zpracování projektové dokumentace autorizovaným architektem. Tento požadavek vyplývá přímo z platné právní úpravy a není důvod jej duplicitně stanovovat v územním plánu. Jedná se o legislativně-technickou úpravu bez věcného dopadu do regulace území.

I.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

Ve výrokové části je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „**VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI**“.

Změnou ÚP byly v této koncepci provedeny pouze dílčí úpravy, a to zejména v návaznosti na realizaci příslušných staveb, z důvodu zajištění souladu s jednotným standardem územně plánovací dokumentace (JS ÚPD) a z důvodu uvedení územního plánu do souladu s platnou legislativou. Odůvodnění jednotlivých úprav provedených změnou ÚP je uvedeno v tabulce níže:

KÓD	ÚČEL VPS	K.Ú	ODŮVODNĚNÍ
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA			
VD.36	Komunikace, chodník	Polička	Veřejně prospěšná stavba se vypouští z dokumentace ÚP. VPS byla vymezena za účelem vytvoření podmínek pro úpravu komunikace II/353 a realizaci související pěší infrastruktury. Od doby jejího vymezení došlo k rekonstrukci této komunikace ve stávající trase a k realizaci chodníků, čímž byly naplněny důvody, pro které byla VPS v územním plánu vymezena. Vzhledem k realizaci uvedených staveb a absenci dalších požadavků na územní rezervaci pro tento záměr ze strany města ani ze strany příslušných orgánů zajišťujících správu a rozvoj dopravní infrastruktury již není její vymezení účelné. Změnou ÚP se proto VPS vypouští.
VD.37	Komunikace, chodník	Polička	
VD.39	Komunikace, chodník	Polička	
TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA			
VT.13	koridor pro kanalizaci – odvedení odpadních vod ze Stříteže na ČOV Sebranice	Střítež u Poličky	Veřejně prospěšná stavba VT.13 je v dotčeném úseku upravena v souvislosti se zpřesněním koridoru CNU.6 a vymezením zastavitelné plochy Z.192. Úprava vymezení umožňuje koordinaci navrženého rozvoje území s požadavky na vedení technické infrastruktury, přičemž jsou i nadále zachovány podmínky pro realizaci kanalizačního řádu odvádějícího odpadní vody ze Stříteže na ČOV Sebranice. Veřejně prospěšná stavba je i nadále vymezena v souladu s § 170 stavebního zákona, neboť její realizace je ve veřejném zájmu z hlediska zajištění technické infrastruktury, ochrany životního prostředí a ochrany veřejného zdraví. Podrobnosti jsou uvedeny v příslušných kapitolách odůvodnění a ve výkresové části dokumentace.
VT.45	Inženýrské sítě	Polička	Potřebné sítě technické infrastruktury byly v dotčené lokalitě již realizovány. Důvod pro vymezení souvisejících veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury proto pominul a jejich další ponechání v územním plánu není účelné. Změnou ÚP se proto VPS vypouští.
VT.46	Inženýrské sítě	Polička	
VT.47	Inženýrské sítě	Polička	Veřejně prospěšná stavba VT.47 se rozšiřuje do rozsahu vymezeného koridorem přeložky silnice I/34 v souladu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje. Jedná se o formální úpravu zajišťující vzájemný soulad vymezení veřejně prospěšných staveb dopravní a technické infrastruktury, neboť dosavadní rozšíření bylo provedeno pouze u VPS dopravní infrastruktury VD.38. Uvedená veřejně prospěšná stavba je vymezena pro veřejnou infrastrukturu, konkrétně pro související technickou infrastrukturu nezbytnou pro realizaci přeložky silnice I/34. V souladu s § 170 stavebního zákona se jedná o veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit, neboť její realizace je ve veřejném zájmu.
VT.48	Inženýrské sítě	Polička	Potřebné sítě technické infrastruktury byly v dotčené lokalitě již realizovány. Důvod pro vymezení souvisejících veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury proto pominul a jejich další ponechání v územním plánu není účelné. Změnou ÚP se proto VPS vypouští.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ			
VO.1	rozšíření hřbitova	Polička	Uvedená veřejně prospěšná stavba je vymezena pro občanské vybavení veřejné infrastruktury, konkrétně pro rozšíření veřejného pohřebiště. Plocha navazuje na stávající areál hřbitova a vytváří podmínky pro jeho budoucí kapacitní rozšíření. Vymezení veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění je provedeno v souladu s § 170 stavebního zákona za účelem zajištění realizace veřejné infrastruktury ve veřejném zájmu. Toto vymezení současně nahrazuje původní institut předkupního práva, který byl pro předmětnou plochu uplatněn v dosavadní územně plánovací dokumentaci, avšak jeho další použití již platná legislativa neumožňuje. Odůvodnění této úpravy je dále uvedeno v příslušné kapitole níže. Poloha a rozsah vymezení jsou patrné z výkresové části územního plánu.
PROTIPOVODŇOVÁ OPATŘENÍ			
VK.1 → VN.1, VK.2 → VN.2, VK.3 → VN.3, VK.4 → VN.4,	protipovodňová opatření pro povodí Bílého potoka	Polička	Formální úprava označení veřejně prospěšných staveb v souladu s platnou legislativou respektive s jednotným standardem územně plánovací dokumentace. Jedná se pouze o změnu označení bez věcné změny rozsahu, účelu nebo podmínek vymezených protipovodňových opatření. Uvedené je také vyobrazeno v příslušném výkrese č. 3 vždy pomocí symbolu šipky „→“.

Současně je na základě formální úpravy dle Jednotného standardu ÚPD upravena i grafická část – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (č. 3), kdy dochází pouze k formální úpravě grafického vyjádření vymezených ploch VPS, VPO.

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

Příslušná kapitola výroku ÚP byla změnou ÚP zrušena na základě platné legislativy. V návaznosti na tuto úpravu dojde k přečíslování následujících kapitol výroku ÚP tak, aby byla zachována logická a souvislá číselná řada v rámci struktury dokumentace (uvedené je přehledně zobrazeno ve srovnávacím textu změny ÚP).

Územní plán vymezoval plochu PO.2 pro rozšíření hřbitova na západním okraji sídla Polička jako veřejně prospěšnou stavbu, pro kterou bylo možné uplatnit předkupní právo. Změnou ÚP se toto vymezení upravuje tak, že se ruší možnost uplatnění předkupního práva a veřejně prospěšná stavba je nově vymezena jako veřejně prospěšná stavba pro vyvlastnění, označená VO.1. Tato úprava je provedena z důvodu uvedení územního plánu do souladu s platnou právní úpravou, která již institut předkupního práva u veřejně prospěšných staveb neumožňuje.

Bližší odůvodnění k ploše VO.1 je uvedeno v příslušné kapitole výše; poloha je znázorněna ve výkresu č. 3.

I.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Ve výrokové části je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „**KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**“. Z důvodu vypuštění kapitoly věnované vymezení staveb a veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva dochází ke změně číslování kapitol. Původní kapitola 9 ve výrokové části ÚP je nově označena jako kapitola 8 – přehledně viz srovnávací text.

Územní plán žádná kompenzační opatření nestanovuje a změna ÚP tento stav zachovává.

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

Ve výrokové části je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „**VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**“.

Původní kapitola 10 ve výrokové části ÚP je nově označena jako kapitola 9, a to z důvodu vypuštění kapitoly týkající se předkupního práva – přehledně viz srovnávací text.

Změna ÚP nemění příslušnou koncepci, nevymezuje žádné nové plochy ani koridory územních rezerv.

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

Ve výrokové části je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „**VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU**“. Současně se mění číslo označení kapitoly z 11 na 10 z důvodu vypuštění kapitoly týkající se předkupního práva – přehledně viz srovnávací text.

Ve výrokové části ÚP jsou nově jednoznačně označeny plochy PS.1 až PS.3, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou. Jedná se převážně o formální úpravu provedenou v návaznosti na požadavky platné legislativy a jednotného standardu územně plánovací dokumentace. Věcně se nejedná o novou podmínku využití území, neboť tato podmínka byla v územním plánu stanovena již v předchozí změně ÚP. Nově je pouze promítnuta také do grafické části dokumentace, kde jsou příslušné plochy v souladu s jednotným standardem ÚPD vymezeny a označeny. Zobrazení ploch PS.1 až PS.3 je patrné ve výkresu č. 1.

Uvedená úprava reaguje na změny právní úpravy a metodických požadavků na zpracování územně plánovací dokumentace, které nově umožňují jednoznačné vymezení a označení ploch podmíněných plánovací smlouvou v grafické části územního plánu. Podrobněji viz kap. I.3.3.

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

Původní kapitola 12 ve výrokové části ÚP je nově označena jako kapitola 11 z důvodu vypuštění kapitoly týkající se předkupního práva – přehledně viz srovnávací text. Současně dochází k prodloužení lhůty pro pořízení územních studií do 31. 12. 2032, a to v souladu s platnou legislativou. Ostatní podmínky pro pořízení a využití územních studií zůstávají beze změny.

Současně dochází ve výčtu ploch, které jsou dotčeny podmínkou zpracování ÚS pouze k formální úpravě označení ploch přestavby na transformační plochy v souladu s požadavky jednotného standardu územně plánovací dokumentace (P. → T.) – více viz kap. I.3.3.

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

Ve výrokové části je upraven název příslušné kapitoly podle platné legislativy v tomto znění: „**VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH**“.

Původní kapitola 13 ve výrokové části ÚP je nově označena jako kapitola 12 z důvodu vypuštění kapitoly týkající se předkupního práva – přehledně viz srovnávací text. Definice pojmů stanovené ve výrokové části územního plánu zůstávají zachovány a nejsou touto změnou ÚP věcně upravovány.

I.14. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Původní kapitola 14 ve výrokové části ÚP je nově označena jako kapitola 13 z důvodu vypuštění kapitoly týkající se předkupního práva – přehledně viz srovnávací text.

Počet listů textové části územního plánu se mění v závislosti na rozsahu provedených úprav. Počet výkresů grafické části ÚP se nemění.

I.15. 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, rychl. 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)

Zvláštní zájmy Ministerstva vnitra

Koordinační výkres byl doplněn o zájmové území Ministerstva vnitra pro zajišťování bezpečnosti státu vymezené opatřením obecné povahy vydaným podle § 36 stavebního zákona. Jedná se o převzetí limitu využití území vyplývajícího z uvedeného opatření obecné povahy. Viz koordinační výkres. Uvedený jev bude rovněž součástí koordinačního výkresu úplného znění ÚP po změně č. 6, ve kterém budou zobrazeny veškeré limity využití území převzaté z ÚAP, DTM a ostatních podkladů.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna územního plánu nevymezuje nové záležitosti nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v Zásadách územního rozvoje Pardubického kraje.

V rámci změny ÚP dochází k úpravě způsobu vymezení některých dopravních záměrů, zejména přeložky silnice I/34 (původně plocha Z.89B, nově koridor CPZ.1) a souvisejících dopravních staveb. Tyto úpravy představují uvedení územního plánu do souladu s aktuální legislativou a metodikou územního plánování a nemění věcné řešení ani rozsah dotčených záměrů.

V rámci změny ÚP dochází k vypuštění zastavitelné plochy Z.91. Plocha byla v platném územním plánu vymezena za účelem vytvoření podmínek pro úpravu trasy silnice II/353 v ulici Heydukově a realizaci související technické infrastruktury. Od doby jejího vymezení však došlo k rekonstrukci komunikace ve stávající trase a realizaci souvisejících staveb, čímž byly naplněny důvody jejího původního vymezení. Současně bylo přehodnoceno dopravní řešení dotčené lokality a s původně navrhovanou přeložkou komunikace se již nadále neuvažuje. Změnou ÚP je proto plocha Z.91 vypuštěna a dokumentace je uvedena do souladu se

skutečným stavem v území. Podrobněji viz příslušné kapitoly odůvodnění a grafická část dokumentace.

Návaznost a koordinace dopravní infrastruktury nadmístního významu zůstává zachována. Podrobnější odůvodnění jednotlivých záměrů je uvedeno v příslušných kapitolách odůvodnění změny územního plánu.

Součástí změny ÚP jsou rovněž formální úpravy grafické části dokumentace vyplývající z požadavků jednotného standardu ÚPD. V této souvislosti došlo zejména k úpravě způsobu zobrazení koridorů a prvků ÚSES. Tyto úpravy mají formální charakter a nepředstavují věcnou úpravu jejich vymezení, rozsahu ani funkce.

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 6 územního plánu vychází z koncepce rozvoje stanovené platným územním plánem a tuto koncepci zásadním způsobem nemění. Převážná část změny ÚP spočívá v aktualizaci územního plánu podle skutečného stavu v území, jeho uvedení do souladu s platnými právními předpisy, úpravě podmínek využití jednotlivých ploch, zpřesnění vymezení dopravní a technické infrastruktury a v dílčích úpravách vyplývajících z naplnění nebo přehodnocení dříve vymezených záměrů.

Při zpracování změny ÚP byl respektován princip účelného využívání zastavěného území. Změna ÚP přednostně využívá stávající urbanizované území, reaguje na skutečný způsob využití pozemků, umožňuje další využití nevyužívaných areálů (brownfieldů) a upravuje podmínky pro jejich efektivnější využití. Současně řeší koordinaci dopravní a technické infrastruktury a odstraňuje již překonané nebo realizované záměry.

Nově vymezené zastavitelné plochy představují pouze dílčí doplnění stávající urbanistické struktury a odpovídají konkrétním rozvojovým potřebám obce. Jejich rozsah je přiměřený a navazuje na koncepci rozvoje stanovenou platným územním plánem. V případě plochy Z.195 se jedná o rozšíření funkčně související se stávajícím nevyužívaným areálem brownfieldu T.29, zatímco plocha Z.196 představuje úpravu funkčního využití již dříve vymezené zastavitelné plochy Z.91. Ostatní úpravy zastavitelných ploch představují převážně drobná doplnění navazující na zastavěné území nebo úpravy již dříve vymezených rozvojových ploch.

Lze proto konstatovat, že změna č. 6 respektuje zásady účelného využívání zastavěného území i hospodárného vymezení zastavitelných ploch. Rozsah nově vymezených zastavitelných ploch nepřekračuje potřeby rozvoje obce a je v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí stanovenou platným územním plánem. Podrobnosti jsou uvedeny v kap. I. odůvodnění a v grafické části dokumentace.

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, POPŘÍPADĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna ÚP nestanovuje žádné nové prvky regulačního plánu ani odchylné požadavky na výstavbu.

Pouze dochází k vypuštění podmínky požadující zpracování projektové dokumentace autorizovaným architektem v rámci Městské památkové zóny Polička. Důvodem je skutečnost, že požadavky na odbornou způsobilost osob oprávněných k výkonu projektové činnosti jsou dostatečně upraveny platnými právními předpisy a není účelné je duplicitně stanovovat v územně plánovací dokumentaci.

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

M.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).

M.2. INVESTICE DO PŮDY

Plochy investic do půdy se v řešeném území dle dostupných podkladů vyskytují a jsou vyznačeny ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu (výkres č. 5). U nově vymezovaných ploch dotčených těmito investicemi je tato skutečnost uvedena v tabulce záborů zemědělského půdního fondu. Současně je u zastavitelných ploch v podmínkách jejich využití stanovena povinnost řešit ochranu, zachování funkčnosti nebo případné přeložení dotčených melioračních zařízení v navazujících stupních projektové přípravy.

M.3. USPOŘÁDÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A POZEMKOVÉ ÚPRAVY

Uspořádání ZPF je změnou č. 6 dotčeno, viz odůvodnění dále v této kapitole.

Dle dostupných podkladů byly v době zpracování návrhu změny č. 6 ÚP komplexní pozemkové úpravy v k. ú. Modřec rozpracovány. V průběhu pořizování změny č. 6 ÚP však byly komplexní pozemkové úpravy dokončeny a dne 12. 6. 2026 nabyla platnosti obnova katastrálního operátu na jejich podkladě. Vzhledem k pokročilé fázi rozpracovanosti změny č. 6 ÚP nebyly výsledky komplexních pozemkových úprav do této změny promítnuty. Jejich zapracování bude součástí zadání následující změny územního plánu a bude řešeno v rámci jejího pořizování. Jiná opatření z komplexních pozemkových úprav nejsou touto změnou konkrétně zahrnuta.

M.4. OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY

Změna územního plánu respektuje stávající koncepci zajištění ekologické stability území včetně vymezeného územního systému ekologické stability (ÚSES). Změnou ÚP nedochází k věcným úpravám skladebných částí ÚSES ani ke změně jejich funkce, rozsahu či vzájemných vazeb. Součástí změny ÚP jsou pouze formální úpravy způsobu zobrazení prvků ÚSES v grafické části dokumentace, a to v návaznosti na požadavky Jednotného standardu ÚPD.

M.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.6 ÚP – viz přiložená 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 erozní 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												
Z.2	BU – bydlení všeobecné	0,011	0,000	0,000	0,000	0,011	0,000	0,000	ne	ano	ne	ne
Z.195	HU – smíšené výrobní všeobecné	0,309	0,000	0,000	0,213	0,000	0,096	0,000	ne	ne	ne	ne
Z.196	PU – veřejná prostranství všeobecná	0,115	0,000	0,000	0,038	0,000	0,077	0,000	ne	ne	ne	ne
T.29	HU – smíšené výrobní všeobecné	0,048	0,000	0,000	0,042	0,000	0,006	0,000	ne	ano	ne	ne
CPZ.1	Dopravní infrastruktura	47,039	0,000	8,171	21,527	10,430	6,911	0,000	ne	ano	ne	ano
CNU.20	Dopravní infrastruktura	0,110	0,000	0,110	0,000	0,000	0,000	0,000	ne	ne	ne	ano
k. ú. Střítež u Poličky												
Z.192	SU - smíšené obytné všeobecné	0,305	0,000	0,000	0,000	0,000	0,305	0,000	ne	ne	ne	ne
Z.193	SU - smíšené obytné všeobecné	0,196	0,000	0,000	0,000	0,000	0,196	0,000	ne	ne	ne	ne
Σ	bydlení	0,512	0,000	0,000	0,000	0,011	0,501					
Σ	výroba	0,357	0,000	0,000	0,255	0,000	0,102					
Σ	veřejné prostranství	0,115	0,000	0,000	0,038	0,000	0,077					
Σ	doprava	47,149	0,000	8,281	21,527	10,430	6,911					
ZÁBOR ZPF CELKEM		48,133	0	8,281	21,82	10,441	7,591					

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. Polička												
Z.89B	DS – doprava silniční	46,951	0,000	8,083	21,527	10,430	6,911	0,000	ne	ano	ne	ano
Z.91	DS – doprava silniční	0,921	0,000	0,000	0,028	0,000	0,893	0,000	ne	ano	ne	ne
Z.93 (část)	DS – doprava silniční	0,110	0,000	0,110	0,000	0,000	0,000	0,000	ne	ne	ne	ano
RUŠENÝ ZÁBOR ZPF CELKEM		47,982	0,000	8,193	21,555	10,430	7,804	0,000				

M.6. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉHO ZÁBORU ZPF

K záboru je navrženo celkem 48,13 ha pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu. Z tohoto rozsahu je 8,28 ha zařazeno do II. třídy ochrany, 21,82 ha do III. třídy ochrany, 10,44 ha do IV. třídy ochrany a 7,59 ha do V. třídy ochrany. Odůvodnění jednotlivých záborů je uvedeno níže.

Je současně třeba uvést, že rozhodující část vyhodnoceného záboru ZPF představuje koridor CPZ.1 pro přeložku silnice I/34 (obchvat města), který je do územního plánu přebírán z nadřazené územně plánovací dokumentace Pardubického kraje. Koridor CPZ.1 (pro dopravní infrastrukturu) o výměře 47,04 ha tvoří přibližně 97,7 % celkového vyhodnoceného záboru ZPF. Jedná se přitom o formální převod původní zastavitelné plochy Z.89B do podoby koridoru dopravní infrastruktury v souladu s aktuální legislativou a metodikou územního plánování. Nejedná se tedy o nový záměr ani o zcela nově navrhovaný zábor zemědělského půdního fondu.

Obdobně koridor CNU.20 představuje formální převod původní plochy Z.93 do podoby koridoru dopravní infrastruktury bez věcné úpravy řešeného záměru.

Po odečtení koridorů CPZ.1 a CNU.20 činí rozsah nově navrhovaných záborů ZPF zhruba 0,98 ha.

Odůvodnění záborů ZPF v jednotlivých plochách

Označení lokality	Odůvodnění záboru ZPF
Z.2	Jedná se o změnu využití plochy z PU – veřejná prostranství všeobecná na BU – bydlení všeobecné.
k. ú. Polička dotčené parcely č.: 780/1, 878/2, 878/3, 827, 811, 836/1, 836/2, 768/2, 6044/7, 872/3	Plocha Z.2 byla v jižní části rozšířena o navazující pozemky stávajícího veřejného prostranství. Důvodem úpravy je vytvoření větší flexibility pro budoucí komplexní řešení lokality a zajištění odpovídajících podmínek pro její urbanistické uspořádání v rámci navazující podrobnější dokumentace. Vzhledem k tomu, že způsob využití BU – bydlení všeobecné umožňuje umístování související dopravní a technické infrastruktury i veřejných prostranství, není účelné jejich striktní oddělování v rámci řešení této rozvojové lokality. Úprava současně podporuje koordinované řešení lokality v návaznosti na podrobnější prověření území prostřednictvím územní studie. Příslušná územní studie zde právě stanoví koncepci řešení území především z hlediska veřejné infrastruktury a veřejných prostranství.

Plocha je vymezena v zastavěném území obce a převážně se nachází na pozemcích druhu ostatní plocha. Zemědělský půdní fond je dotčen pouze v drobných okrajových částech o celkové výměře přibližně 114 m² (0,011 ha), jak je patrné z výkresové části.

V části navrhované plochy Z.2 se nacházejí zařízení pro odvodnění pozemků (meliorace). Navrhované využití plochy respektuje hydrologické a odtokové poměry území s tím, že při následné realizaci záměru bude zajištěna funkčnost těchto systémů pro okolní zemědělské pozemky, případně bude provedena jejich odborná přeložka. S ohledem na polohu plochy v rámci sídla nemá vymezení významný vliv na celkovou organizaci zemědělského půdního fondu ani na síť zemědělských účelových komunikací, která zůstává nedotčena.

Pro celou rozvojovou lokalitu je stanovena povinnost pořízení územní studie, která prověří zejména koncepci dopravní a technické infrastruktury, hospodaření se srážkovými vodami, odtokové poměry i prostupnost území. Tyto aspekty budou v rámci územní studie řešeny komplexně s ohledem na budoucí využití celé lokality.

Z výše uvedeného vyplývá, že navržená změna je nezbytná pro umožnění komplexního prověření celé lokality územní studií, která stanoví optimální rozsah a uspořádání veřejných prostranství i související infrastruktury.

Plocha je vymezena na půdách **IV. třídy ochrany**. Výměra záboru je 0,011 ha, což je ve vztahu k účelu plochy a charakteristice lokality přiměřený rozsah.

Z.195

k. ú. Polička
dotčené parcely
č.:
3215/2, 3215/2,
3221/4, 3221/4,
6201/6, 6201/6,
6201/6, 6201/6

Plocha Z.195 (HU) je vymezena v přímé návaznosti na transformační plochu T.29 za účelem vytvoření podmínek pro komplexní revitalizaci a budoucí využití areálu bývalého zemědělského družstva. Rozšíření plochy umožňuje logické a provozně účelné uspořádání budoucího areálu, navazuje na navrženou plochu dopravy silniční DS.2 i na stávající plochy obdobného provozního charakteru (ČOV, skladové a technické zázemí) a přispívá k vytvoření uceleného funkčního celku. Současně vytváří předpoklady pro ekonomicky efektivní transformaci brownfieldu, neboť umožňuje flexibilnější organizaci provozů, dopravní obsluhy, manipulačních ploch i případného budoucího stavebního uspořádání areálu. Příliš striktní zachování stávajících hranic transformační plochy by naopak mohlo vést k omezení možností budoucího využití lokality a snížení reálné proveditelnosti zamýšlené revitalizace. Více viz kap. I.3.

Navržené vymezení zastavitelné plochy Z.195 pro smíšené výrobní využití představuje zábor, který je považován za nezbytný, neboť se jedná o specifický záměr vázaný na přesné polohové vymezení stávajícího nevyužívaného areálu brownfieldu T.29 (viz níže).

Účelná revitalizace a funkční rozšíření tohoto areálu vyžaduje logické ucelení plochy, které prioritně využívá pozemky v bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu a navazující pozemky druhu „ostatní plocha“. Tímto postupem se minimalizuje expanze do volné krajiny a upřednostňuje se scelení již urbanizovaných celků před zakládáním nových izolovaných lokalit.

Vymezení se týká výhradně méně kvalitních pozemků ve III. a zejména V. třídě ochrany v kultuře trvalý travní porost, což zajišťuje minimální možný dopad na celkový produkční potenciál zemědělského půdního fondu v dané lokalitě.

Zvolené řešení aktivně předchází vzniku izolovaných, neobdělávaných a technicky špatně obhospodařovatelných enkláv, které by jinak v těsném sousedství hospodářského areálu ztratily svůj zemědělský význam.

Ponechání tohoto segmentu půdy v zemědělském půdním fondu by vedlo ke vzniku prostorově omezené a nepravidelně tvarované plochy, jejíž zemědělské obhospodařování by bylo obtížnější a méně efektivní.

Začleněním do rozvojové plochy dochází k žádoucímu narovnání hranice mezi sídlem a zemědělskou krajinou, přičemž návrh nijak nenarušuje stávající síť polních cest ani účelových komunikací sloužících k obhospodařování okolních pozemků, čímž zůstává plně zachována jejich dopravní dostupnost a kontinuita zemědělského využívání.

V dotčeném území nebyla identifikována existence investic do půdy, jako jsou závlahy, odvodňovací systémy ani stavby k ochraně před erozí, proto realizaci záměru nedojde k narušení jejich funkčnosti. S ohledem na rozsah navrhované plochy se nepředpokládá významné ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů v širším území; případné úpravy

	budou řešeny v navazujících stupních projektové přípravy podle konkrétního technického řešení.
	Plocha je vymezena na půdách III a V. třídy ochrany . Výměra záboru je 0,309 ha, což je ve vztahu k účelu plochy a charakteristice lokality přiměřený rozsah.
Z.196	Jedná se o změnu využití plochy DS – doprava silniční na PU – veřejná prostranství všeobecná.
k. ú. Polička dotčené parcely č.: 3001, 3003/1, 3003/2, 3010/1, 3010/2, 3015/4, 3015/5, 3017/2	Vymezení plochy Z.196 jako plochy veřejných prostranství (PU) představuje koncepčně návazné řešení po vypuštění neaktuálního záměru přeložky silnice II/353. Změna ÚP tímto zachovává dosavadní urbanistickou koncepci území a navazuje na okolní plochy stejného způsobu využití. Nejsou identifikovány důvody pro stanovení odlišného způsobu využití území, proto je v řešeném prostoru zachována funkční kontinuita s platným územním plánem. Současně nebylo možné řešené území zahrnout do stávající plochy přestavby P.6, neboť část vymezované plochy zasahuje mimo zastavěné území. Takové řešení by nebylo v souladu s principy vymezování transformačních ploch, které jsou určeny pro změny v zastavěném území. Z tohoto důvodu je území vymezeno jako samostatná zastavitelná plocha Z.196. Jedná se tedy o změnu již vyhodnoceného záboru plochy původně pro Z.91 (DS) a aktuálně pro Z.196 PU. Navržené vymezení zastavitelné plochy Z.196 představuje ve smyslu § 3 odst. 2 písm. i) a § 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb. nejvýhodnější řešení, neboť transformuje původně plánovaný, avšak neaktuální dopravní koridor (DS) na funkčně i environmentálně šetrnější plochu veřejných prostranství (PU), čímž prioritně využívá vnitřní rezervy sídla a již urbanizované pozemky (ostatní plochy) v zastavěném území. Vzhledem k tomu, že se zábor o výměře 0,115 ha týká výhradně půdy nejnižší V. třídy ochrany v kultuře trvalý travní porost, je minimalizován negativní dopad na produkční potenciál zemědělského půdního fondu v lokalitě a zároveň je eliminován vznik neobhospodařovatelných enkláv. Z hlediska hydrologických a odtokových poměrů je navržené využití PU výrazně příznivější než původní dopravní záměr, neboť umožňuje zachování vysokého podílu neznepevněných ploch pro přirozený vsak srážkových vod, přičemž v ploše nebyly identifikovány žádné investice do půdy, jako jsou závlahy, odvodnění či stavby k ochraně před erozí. Navržené řešení zároveň nijak nezasahuje do stávající sítě zemědělských účelových komunikací a polních cest, čímž v souladu s § 5 písm. a) vyhlášky plně respektuje zákonné zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu. Plocha je vymezena na půdách III. a V. třídy ochrany. Výměra záboru je 0,115 ha, což je ve vztahu k účelu plochy a charakteristice lokality přiměřený rozsah.
T.29	Transformační plocha z VZ – výroba zemědělská a lesnická na HU – smíšené výrobní všeobecné.
k. ú. Polička, dotčené parcely č.: 3190/14, 3215/2, 3221/4, 3230/1, 3230/2, 3233/1, 6201/6, 6201/8	Transformační plocha T.29 je vymezena za účelem nového využití nevyužívaného areálu bývalého zemědělského družstva (brownfieldu), přičemž současně dochází k jeho dílčímu rozšíření na navazující pozemky za účelem zajištění efektivního a uceleného využití lokality. Plocha se nachází v zastavěném území a je vymezena převážně na pozemcích druhu zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha. Navržená úprava představuje transformaci stávajícího nevyužívaného areálu a vytváří podmínky pro jeho opětovné využití bez potřeby vymezování nových zastavitelných ploch ve volné krajině. Návrh je v souladu s prioritami Politiky územního rozvoje ČR i Zásad územního rozvoje Pardubického kraje, které podporují využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů (brownfieldů), vytváření podmínek pro jejich opětovné využití a současně hospodárné využívání zastavěného území. Společně toto rozvojové území T.29 a Z.195 přispívá k vytváření podmínek pro vznik nových pracovních příležitostí v souladu s požadavky krajské dokumentace ZÚR PK pro oblast SOBK 2 Jižní Poličsko. Více viz kap. I.3 a D. a výkresová část. Zábor je považován za nezbytný, neboť se jedná o specifický záměr vázaný na přesné polohové vymezení stávajícího nevyužívaného areálu. Jedná se o plochu vymezenou v zastavěném území sídla Polička, jejíž využití je z hlediska zásad ochrany ZPF preferováno před vymezováním nových rozvojových ploch mimo zastavěné území.

Návrh plochy nemá s ohledem na svou polohu v zastavěném území významný vliv na organizaci zemědělského půdního fondu. Síť zemědělských účelových komunikací není návrhem dotčena. V řešeném území se nachází meliorační zařízení, jejichž ochranu územní plán zajišťuje stanovením podmínky respektovat zásady pro využívání území meliorací. V navazujících stupních projektové přípravy bude proto jejich existence respektována a případné zásahy budou řešeny v souladu s platnými právními předpisy. Z tohoto důvodu se nepředpokládá významné negativní ovlivnění hydrologických ani odtokových poměrů v území.

Plocha je vymezena na půdách **III. a V. třídy ochrany**. Výměra záboru je 0,048 ha, což je ve vztahu k účelu plochy a charakteristice lokality přiměřený rozsah.

CPZ.1

Jedná se o formální vymezení koridoru CPZ.1 pro dopravní infrastrukturu namísto zastavitelné plochy Z.89B pro dopravu silniční - DS.

k. ú. Políčka

(pozn:
vzhledem k
rozsahu není
výčet
dotčených
parcel uveden;
vymezení je
zřejmé z
grafické části)

Koridor CPZ.1 je vymezen v souladu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, které pro tento záměr stanovují koridor přeložky silnice I/34. Vymezení koridoru v územním plánu představuje převzetí řešení již prověřeného, projednaného a schváleného v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Změnou územního plánu nedochází k vymezení nového dopravního záměru, ale k uvedení způsobu jeho vymezení do souladu s aktuální legislativou, kdy je původní zastavitelná plocha Z.89B (DS) nahrazena koridorem pro umístění dopravní infrastruktury. Více viz kap. I.3 a I.4.

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 vymezovaný a požadovaný nadřazenou ÚPD a současně se jedná 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 obecně ve své koncepci, ale i u tohoto koridoru konkrétní podmínky využití, které mají za cíl zajistit ochranu prostupnosti, zachování sítě zemědělských komunikací a ochranu hydrologických a odtokových poměrů.

Je třeba zdůraznit, že vymezený koridor představuje celkový prostor pro prověření a umístění dopravní stavby, nikoliv skutečný rozsah budoucího záboru zemědělského půdního fondu. Skutečný zábor ZPF bude při přípravě a realizaci stavby řádově menší a bude vymezen pouze v rozsahu nezbytném pro umístění dopravní infrastruktury a jejích souvisejících staveb. V případě realizace tohoto záměru bude převážná část pozemků zahrnutých do koridoru po jeho dokončení v územním plánu vymezena podle skutečného stavu v území a katastru nemovitostí převážně jako plocha AU – zemědělské všeobecné a bude i nadále využívána k zemědělským účelům, stejně jako doposud.

Plocha je vymezena na půdách **II., III., IV., a V třídy ochrany**. Výměra záboru je 47,039 ha (více viz tabulka výše). Ve vztahu k účelu plochy se jedná o přiměřený rozsah.

CNU.20

Jedná se o formální vymezení koridoru CNU.20 pro dopravní infrastrukturu namísto zastavitelné plochy Z.93 pro dopravu silniční - DS.

k. ú. Políčka
dotčené parcely
č.: 400, 2237/1,
2238

Je vymezen nový překryvný koridor CNU.20 pro cyklostezku a chodník v místě křížení s koridorem pro přeložku silnice I/34. Koridor CNU.20 v tomto úseku nahrazuje plochu Z.93, která byla pro tento záměr v daném místě původně vymezena, a to z důvodu koordinace s koridorem pro přeložku silnice I/34 vymezeným v nadřazené dokumentaci a zajištění podmínek pro jeho realizaci bez významného omezení jinými záměry v území. Územní plán tímto v daném místě prioritně respektuje podmínky pro realizaci přeložky silnice I/34 převzaté z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje. Jedná se převážně o formální úpravu způsobu vymezení záměru bez změny jeho věcného řešení. Původně vymezená trasa cyklostezky a chodníku v ploše Z.93 zůstává mimo tento úsek zachována v původním rozsahu beze změn. Další podmínky pro využití území a realizaci záměru vycházejí z podmínek stanovených pro plochu Z.93. Polohové vymezení koridoru je znázorněno ve výkresech č. 1 a 2.

Zábor je považován za nezbytný, neboť se jedná o specifický záměr, který je vázán na přesné polohové vymezení, zejména s ohledem na návaznost na již vymezenou plochu Z.93. Současně, jak již bylo uvedeno výše, se jedná pouze o formální úpravu způsobu vymezení

záměru, kdy je původní zastavitelná plocha nahrazena koridorem, přičemž samotný záměr již byl vyhodnocen. Jedná se zároveň o stavbu uplatňovanou ve veřejném zájmu.

Záměr nelze vymezit v rámci zastavěného území ani na pozemcích mimo zemědělský půdní fond. Územní plán stanovuje pro tento koridor konkrétní podmínky využití, jejichž cílem je zajistit ochranu stávající zeleně. Návrhem nedochází k narušení sítě zemědělských účelových komunikací, naopak bude podpořena prostupnost území. Realizací záměru nedojde k významnému negativnímu ovlivnění hydrologických ani odtokových poměrů.

Plocha je vymezena na půdách **II. třídy ochrany**. Výměra záboru je 0,110 ha, což je ve vztahu k účelu plochy a charakteristice lokality přiměřený rozsah.

Z.192

k. ú. Střítež u
Poličky
dotčená parcela
č.: 148

Zastavitelná plocha Z.192 byla vymezena na části pozemku parc. č. 148 v k. ú. Střítež u Poličky o výměře cca 3 000 m² za účelem vytvoření podmínek pro umístění rodinného domu s možností chovu koní. Plochu nelze ve větším rozsahu využít pro zástavbu, neboť její podstatná část zasahuje do ochranného pásma lesa o šířce 30 m (viz výkresová část). Plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území sídla a je situována při stávající místní komunikaci, ze které je možné zajistit její dopravní obsluhu.

Navržená plocha představuje přiměřené doplnění stávající urbanistické struktury sídla Střítež a nevytváří odloučenou zástavbu ve volné krajině. Rozvoj je soustředěn do návaznosti na existující zastavěné území, stávající dopravní infrastrukturu a dostupné technické vybavení, což umožňuje přímé napojení na stávající technickou infrastrukturu bez potřeby budování nových příjezdových komunikací ani dlouhých liniových vedení technické infrastruktury. Nedochází proto k potřebě budování nové veřejné infrastruktury, což zvyšuje hospodárnost navrženého řešení a minimalizuje další zásahy do zemědělského půdního fondu.

Plocha je vymezena výhradně na půdách **V. třídy ochrany**, tedy na půdách s nejnižší prioritou ochrany zemědělského půdního fondu. Její využití je v souladu se zásadou plošné ochrany ZPF, která ukládá pro nezemědělské účely přednostně využívat půdy nižší kvality. Zábor této plochy proto představuje minimální negativní dopad na produkční potenciál zemědělského půdního fondu v daném katastrálním území.

Pozemek je veden jako trvalý travní porost, který je z hlediska zemědělského využití méně intenzivně využívanou kulturou než orná půda. Zábořem proto nedochází k úbytku nejčinnější orné půdy určené pro rostlinnou produkci, což je v souladu se zásadami ochrany ZPF. Pro zamýšlený způsob využití představuje trvalý travní porost zároveň ideální výchozí stav. Charakter pozemku zůstane z velké části zachován, čímž nedojde k úplné ztrátě biologických funkcí půdy, zejména její retenční a protierozní funkce.

Navržená plocha bezprostředně navazuje na hranici zastavěného území a představuje logické a plynulé rozšíření stávající sídelní struktury. Nezakládá tak novou izolovanou zástavbu ve volné krajině, ale přispívá ke kompaktnímu rozvoji sídla. Tím se předchází fragmentaci zemědělské krajiny i vzniku neobhospodařovatelných enkláv zemědělského půdního fondu.

Navržená plocha Z.192 (SU) je dimenzována tak, aby umožnila funkci bydlení v kombinaci se zemědělským využitím, konkrétně s možností chovu koní. Standardní stavební parcely v zastavěném území tuto specifickou potřebu, spočívající zejména v zajištění pastvy, výběhů a nezbytného zázemí, nemohou kapacitně saturovat. Využití okrajové plochy v návaznosti na zastavěné území je proto nejvhodnějším řešením, které umožňuje rozvoj této aktivity při minimálním zásahu do zemědělského půdního fondu.

Charakter záměru předpokládá vysoký podíl zeleně a nepevněných ploch. Na rozdíl od běžné intenzivní obytné zástavby bude značná část z celkové výměry 3 000 m² tvořena nepevněnou plochou, která zůstane propustná. Tím bude zajištěna přirozená retence a vsakování srážkových vod a nedojde tak k výraznému negativnímu ovlivnění hydrologických ani odtokových poměrů v území. Současně se na ploše nenacházejí žádné investice do půdy (meliorační zařízení), které by byly realizací záměru dotčeny. Síť zemědělských účelových komunikací není návrhem dotčena.

Plocha je vymezena na půdách **V. třídy ochrany**. Výměra záboru je 0,305 ha, což je ve vztahu k účelu plochy a charakteristice lokality přiměřený rozsah.

Z.193

k. ú. Střítež u
Poličky
dotčené parcely
č.: 156/2, 156/6

Zastavitelná plocha Z.193 byla vymezena na pozemcích parc. č. 156/2, 156/3, 156/4, 156/5, 417/1 a 456 v k. ú. Střítež u Poličky za účelem vytvoření podmínek pro využití území v ploše SU – smíšené obytné všeobecné. Plocha byla vymezena transformací původní plochy občanského vybavení – sport (OS) a malé části plochy dopravy silniční (DS.2), jejichž původní využití již neodpovídá současným potřebám rozvoje sídla. Sportovní aktivity byly v minulosti přesunuty do jiné lokality v rámci sídla a předmětná plocha není pro původní účel dlouhodobě využívána. Více viz kap. I.3.

Navržená plocha bezprostředně navazuje na stávající obytnou zástavbu v rámci sídla Střítež a téměř v celém rozsahu je součástí zastavěného území. Pouze okrajově zasahuje na pozemek parc. č. 417/1 (plocha DS.2), který neleží v zastavěném území. Díky přímé návaznosti na stávající veřejnou infrastrukturu je lokalita přímo napojitelná na dopravní a technickou infrastrukturu, což umožňuje její hospodárné využití bez potřeby významnějšího rozšiřování veřejné infrastruktury. Navržené řešení představuje logické doplnění stávající urbanistické struktury sídla, nezakládá nový rozvojový směr ani nevytváří izolovanou zástavbu ve volné krajině, čímž předchází fragmentaci krajiny a omezuje potřebu dalších záborů zemědělského půdního fondu.

Plocha Z.193 pro SU – smíšené obytné všeobecné je vymezena přednostně v rámci zastavěného území sídla a využívá jeho vnitřní rezervy již urbanizovaného území. Navržená plocha vzniká transformací zejména původních ploch občanského vybavení – sport (OS) a dopravy (DS.2), čímž dochází k účelnému využití pozemků, které ztratily svůj původní význam a nejsou dlouhodobě zemědělsky využívány. Návrh tak představuje efektivní využití již urbanizovaného území bez potřeby vymezování nových rozvojových ploch mimo zastavěné území a je v přímém souladu se zásadami ochrany zemědělského půdního fondu, které upřednostňují využívání ploch v zastavěném území před záboru zemědělské půdy ve volné krajině.

Vymezení plochy Z.193 představuje vysoce hospodárné řešení, neboť prioritně využívá vnitřní rezervy obce a vzniká převážně na ostatních plochách v rámci již zastavěného území, čímž minimalizuje nároky na zábor ZPF. Ve zbývající části plochy, která zasahuje do zemědělského půdního fondu, se navržený zábor týká výhradně půd V. třídy ochrany, představujících nejnižší stupeň ochrany ZPF, a z hlediska produkčního potenciálu se proto jedná o minimální zásah.

Na dotčených pozemcích se nenacházejí žádné investice do půdy (meliorační zařízení, závlahy ani jiná opatření ke zúrodnění půdy), nevzniká proto potřeba kompenzace zmařených veřejných investic.

Navržené využití plochy stanovuje podmínky pro výstavbu rodinných domů se zahradami, čímž bude zachován vysoký podíl nepevněných ploch umožňujících přirozenou retenci a vsakování srážkových vod přímo v lokalitě. Navržené řešení respektuje stávající vodní režim území a nepředpokládá významné negativní ovlivnění hydrologických ani odtokových poměrů nebo zvýšení rizika eroze na navazujících pozemcích.

Navržená změna funkčního využití z plochy DS.2 na plochu SU nenarušuje podmínky pro zachování prostupnosti území. V bezprostředním okolí řešené plochy se nachází účelová komunikace, jejíž trasa je návrhem plně respektována. Rozsah plochy SU ponechává dostatečný prostor pro její zachování a případné úpravy. Současně regulativy ploch SU umožňují umísťování dopravní a technické infrastruktury, včetně účelových komunikací, takže změna funkčního využití nezakládá překážku pro zachování ani budoucí rozvoj dopravní obsluhy území.

Plocha je vymezena na půdách **V. třídy ochrany**. Výměra záboru je 0,196 ha, což je ve vztahu k účelu plochy a charakteristice lokality přiměřený rozsah.

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

Tabulka záborů PUPFL v návrhu změny územního plánu

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)
k. ú. Polička		
CPZ.1	Dopravní infrastruktura	0,177

Odůvodnění záborů PUPFL

CPZ.1

k. ú. Polička
Parcely č.:
556/2, 556/1,
543, 544, 513/1
a 514/1

Koridor CPZ.1 je vymezen v souladu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, které pro tento záměr stanovují koridor přeložky silnice I/34. Vymezení koridoru v územním plánu představuje převzetí řešení již prověřeného, projednaného a schváleného v nadřazené územně plánovací dokumentaci. Změnou územního plánu nedochází k vymezení nového dopravního záměru, ale k uvedení způsobu jeho vymezení do souladu s aktuální legislativou, kdy je původní zastavitelná plocha Z.89B nahrazena příslušným koridorem CPZ.1 pro umístění dopravní infrastruktury. Více viz příslušné kap. výše v odůvodnění např. I.3.3. nebo I.4.1.

Vymezený koridor představuje územní rámec pro budoucí umístění stavby a jeho rozsah je záměrně širší, než bude skutečný zábor pozemků pro realizaci stavby. Skutečný rozsah případného dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa bude upřesněn až v navazujících stupních projektové přípravy. Z vymezení koridoru proto nelze dovozovat odpovídající rozsah budoucího záboru PUPFL.

V řešeném území dochází k dotčení lesních pozemků pouze v okrajových částech koridoru, přičemž konkrétní technické řešení stavby bude možné v navazujících řízeních optimalizovat tak, aby byly zásahy do lesních pozemků a porostů minimalizovány. Územní plán současně stanovuje podmínky směřující k maximálnímu zachování vzrostlé zeleně a k minimalizaci dopadů do porostů krajinné zeleně.

S ohledem na skutečnost, že se jedná o veřejně prospěšnou dopravní infrastrukturu nadmístního významu vymezenou v nadřazené územně plánovací dokumentaci, a současně s ohledem na koridorové vymezení umožňující následnou optimalizaci technického řešení, je navržené řešení považováno za přiměřené i z hlediska ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Některé navržené plochy zasahují do vzdálenosti 30 m od okraje lesních pozemků. Toto území bylo vyhodnoceno na základě údajů ÚAP (jev č. 37a) jako limit využití území související s ochranou lesa. Jedná se o následující plochy a koridory, u nichž je dále uvedeno odůvodnění jejich vymezení ve vztahu k tomuto limitu:

Koridor CPZ.1 zasahuje do vzdálenosti 30 m od okraje lesních pozemků. Jeho vymezení však nepředstavuje nový záměr ani nové rozšíření dopravní infrastruktury do území. Jedná se o formální převod původní zastavitelné plochy Z.89B určené pro přeložku silnice I/34 na koridor dopravní infrastruktury v souladu s aktuální legislativou a nadřazenou územně plánovací dokumentací. Věcné řešení záměru, jeho účel ani územní rozsah se oproti platnému územnímu plánu nemění. Skutečný rozsah případného dotčení lesních pozemků bude upřesněn až v navazujících stupních projektové přípravy. Podrobnější odůvodnění je uvedeno v části věnované koridoru CPZ.1.

Z.192

Plocha navazuje na zastavěné území sídla a stávající veřejnou infrastrukturu, přičemž představuje jeho přirozené doplnění. Část plochy zasahuje do vzdálenosti 30 m od okraje lesních pozemků. Konkrétní umístění staveb pro bydlení a jejich odstup od lesa bude řešen v navazujících stupních projektové přípravy a v příslušných správních řízeních, a to v souladu s právními předpisy na úseku lesního hospodářství a stavebního práva.

Územní plán nestanovuje konkrétní polohu budoucích staveb v rámci plochy, a proto bude možné jejich umístění řešit tak, aby byla v maximální možné míře zachována bezpečná vzdálenost od lesa a minimalizovány zásahy do funkcí lesních pozemků.

Z. 193

Plocha Z.193 se nachází v zastavěném území sídla, kde navazuje na stávající zástavbu a existující veřejnou infrastrukturu. Část plochy zasahuje do vzdálenosti 30 m od okraje lesních pozemků. Podrobné odůvodnění navržené změny způsobu využití je uvedeno v příslušné kapitole odůvodnění změny ÚP.

Konkrétní umístění staveb a jejich odstup od lesa bude řešen v navazujících stupních projektové přípravy a v příslušných správních řízeních, a to v souladu s právními předpisy na úseku lesního hospodářství a stavebního práva. Stavby a další záměry budou umisťovány tak, aby byla v maximální možné míře zachována bezpečná vzdálenost od lesa a minimalizovány zásahy do jeho funkcí.

N. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno v dalších fázích pořizování změny ÚP.

O. POSOUZENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Protokol z kontroly Elektronickým kontrolním nástrojem (ETL) je doložen jako samostatná příloha – příloha č. 2.

P. TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU S VYZNAČENÍM ZMĚN

Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části platného znění ÚP Polička po změnách č. 1, 2, 3, 4 a 5, které jsou provedeny ve Změně č. 6 Územního plánu, je součástí samostatné přílohy (příloha č. 1).

Grafická část

Výroková část

I. Výkres základního členění území	1 : 5 000
II. Hlavní výkres	1 : 5 000
III. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Část odůvodnění

IV. Koordinační výkres	1 : 5 000
V. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Seznam zkratk:

Zkratka	Význam
BPEJ	Bonitovaná půdně ekologická jednotka
čp.	Číslo popisné
DO	Dotčený orgán
ETL	Elektronický kontrolní nástroj (určený pro validaci standardizovaných dat ÚPD)
IDVT	Identifikátor vodního toku
JS ÚPD	Jednotný standard územně plánovací dokumentace (vydání platné od 29. 01. 2026)
KM	Katastrální mapa
KN	Katastr nemovitostí
KPÚ	Komplexní pozemkové úpravy
k.ú.	Katastrální území
LBC	Lokální biocentrum
LBK	Lokální biokoridor
MPZ	Městská památková zóna
NATURA	Soustava chráněných území evropského významu (EVL a PO)
OP RLP	Ochranné pásmo radiolokačního zařízení
p.č.	Parcelní číslo
PUPFL	Pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky
RD	Rodinný dům
RZV	Plochy s rozdílným způsobem využití
SEA	Posuzování vlivů koncepce na životní prostředí (dle zákona č. 100/2001 Sb.)
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚRP	Územní rozvojový plán
ÚS	Územní studie
ÚSES	Územní systém ekologické stability
ÚZ	Úplné znění
VPO	Veřejně prospěšné opatření
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VVN	Velmi vysoké napětí
ZPF	Zemědělský půdní fond
ZÚ	Zastavěné území
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Tato část obsahuje funkční kódy ploch s rozdílným způsobem využití, označení infrastrukturních koridorů a typologii veřejně prospěšných staveb. Názvosloví důsledně reflektuje terminologické změny dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.

Kód	Definice / Význam
AU	Zemědělské všeobecné
BU	Bydlení všeobecné
CNU	Koridor vymezený ÚP (např. CNU.6, CNU.20)
CPZ	Koridor z nadřazené ÚPD (např. CPZ.1 – severní obchvat silnice I/34)
DS	Doprava silniční
DS.2	Doprava silniční – účelové komunikace
HU	Smišené výrobní všeobecné
MU.p	Smišené krajinné všeobecné – přírodní priority (dle JS ÚPD; dříve „smišené nezastavěného území“)
MU.rs1	Smišené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová, sportovní využití – lyžařský areál
MU.rs2	Smišené krajinné všeobecné – rekreace nepobytová, sportovní využití – mototrialový areál
MU.z	Smišené krajinné všeobecné – zemědělství extenzivní
OH	Občanské vybavení hřbitovy
OK	Občanské vybavení komerční (např. plocha Z.194 pro rozvoj restauračního zařízení)
OS	Občanské vybavení sport

PS	Plocha, v níž je rozhodování v území podmíněno plánovací smlouvou (např. PS.1 až PS.3)
PU	Veřejná prostranství všeobecná
RH	Rekreace hromadná
RI	Rekreace individuální
RZ	Rekreace v zahrádkářských osadách
SU	Směšené obytné všeobecné
T	Transformační plocha (dle JS ÚPD; dříve „plocha přestavby“ s označením P; např. T.29)
TU	Technická infrastruktura všeobecná
VD	Veřejně prospěšná stavba – dopravní infrastruktura
VN	Veřejně prospěšná stavba – protipovodňová opatření (dle JS ÚPD; dříve označováno VK; např. VN.1 až VN.4)
VO	Veřejně prospěšná stavba – občanské vybavení (např. VO.1 – rozšíření hřbitova)
VT	Veřejně prospěšná stavba – technická infrastruktura (např. VT.47 – inženýrské sítě)
VZ	Výroba zemědělská a lesnická
Z	Zastavitelná plocha (např. Z.192)
ZP	Zeleň parková a parkově upravená
ZZ	Zeleň zahradní a sadová

Poučení:

Proti změně č. 6 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 ve spojení s § 108 odst. 3 stavebního zákona účinnosti dnem doručení veřejné vyhlášky s oznámením o jeho uložení po vydání zastupitelstvem obce v národním geoportálu územního plánování. V přechodném období dle § 334b odst. 1 stavebního zákona nabývá toto opatření obecné povahy účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky s oznámením o jeho vydání dle ustanovení § 173 odst. 1 správního řádu ve spojení s § 334b odst. 3 stavebního zákona.

Dokumentace Změny č. 6 Územního plánu Polička, tj. textová a grafická část, včetně spisu, je v souladu s ustanovením § 43 odst. 4 stavebního zákona uložena na Městském úřadě Polička. Dokumentace změny č. 6 ÚP Polička je v souladu s § 108 odst. 2 stavebního zákona zveřejněna v národním geoportálu územního plánování.

.....
Jaroslav Martinů
starosta

.....
Pavel Štefka
1. místostarosta

.....
Libor Jelínek
2. místostarosta

razítko obce

Vyvěšeno:

Sejmuto: