

# NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU HORNÍ JELENÍ

ZA OBDOBÍ 11/2013 – 04/2025



Návrh zprávy o uplatňování územního plánu byl zpracován  
v souladu s § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona v platném znění.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Horní Jelení

Určený zastupitel: Petr Tupec

Pořizovatel: Městský úřad Horní Jelení  
náměstí Komenského 114  
533 74 Horní Jelení

Zpracovatel: Ing. Anna Vogelová,  
*osoba oprávněná k výkonu územně plánovací činnosti na základě rozhodnutí Ministerstva pro  
místní rozvoj čj. MMR-49141/2024-81 zde dne 01.07.2024 (zástupce pořizovatele)*  
Atelier AURUM s.r.o.  
Bratřanců Veverkových 2722  
530 02 Pardubice

Stupeň: návrh pro účely projednání

Zpracováno: květen 2025

## Obsah

a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	4
b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ ....	17
<i>HODNOTY V ÚZEMÍ</i> .....	17
<i>LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ</i> .....	18
<i>ZÁMĚRY NA PROVEDENÍ ZMĚN V ÚZEMÍ</i> .....	19
<i>PROBLÉMY K ŘEŠENÍ</i> .....	19
c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ .....	21
A. <i>POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY</i> .....	21
B. <i>ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN</i> .....	22
C. <i>ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE PARDUBICKÉHO KRAJE</i> .....	22
d) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACÍ .....	23
e) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	24
f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE .....	24
g) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	88
h) NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	88
A. <i>VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ</i> .....	88
B. <i>POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</i> .....	88
C. <i>POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU</i> .....	93
D. <i>POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ</i> .....	93

## Úvod

Pořizovatel vyhodnocuje v souladu s § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021, stavebního zákona v platném znění (dále jen „stavební zákon“), uplatňování územního plánu nejpozději do 4 let od vydání územního plánu, a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky, a to formou zprávy o uplatňování územního plánu. Návrh zprávy o uplatňování územního plánu (dále jen „návrh zprávy“) se zpracovává v součinnosti s určeným zastupitelem a projednává v souladu s § 107 odst. 1 a 3 stavebního zákona. Návrh zprávy je projednáván s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem, sousedními obcemi, oprávněnými investory a veřejností dle ustanovení § 88 a § 89 stavebního zákona. Projednaný a případně po projednání upravený návrh zprávy se následně předkládá zastupitelstvu ke schválení.

Obsah zprávy o uplatňování je stanoven v § 107 odst. 2 stavebního zákona. Zpráva o uplatňování se mj. zabývá stavební činností v území ve sledovaném období, doručenými podněty na změnu územního plánu, problémy k řešení vyplývajícími z územně analytických podkladů a souladem s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje, z čehož může vyplynout potřeba pořízení změny platného územního plánu nebo zcela nového územního plánu. Pokud tato potřeba vyplývá, je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání změny nebo návrh zadání územního plánu.

## a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plán Horní Jelení (dále rovněž jen “platný ÚP”) byl vydán formou opatření obecné povahy na základě usnesení Zastupitelstva města Horní Jelení č. 13/c/2013 ze dne 30.10.2013 a nabyl účinnosti dne 16.11.2013. Ve sledovaném období nebyla pořízena žádná změna územního plánu.

Město Horní Jelení je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Holice a jeho správní území je tvořeno katastrálními územími Horní Jelení a Dolní Jelení o celkové rozloze 2 448 ha. Zastavěné území je územním plánem vymezeno k datu 05/2013.

Urbanizované území obce je územním plánem členěno na 3 jednotlivá sídla. V západní části správního území se nachází plošně největší sídlo, kterým je Horní Jelení. Zde je rozvíjena převážně funkce bydlení. Rovněž je zde navržen rozvoj výroby, volnočasové rekreační aktivity a občanské vybavení. Pro bydlení a výrobu jsou rovněž v sídle Horní Jelení vymezeny územní rezervy. Územní plán stanovuje podmínky pro zachování urbanistické struktury sídla s postupným přechodem z bydlení městského charakteru do okrajových částí s individuálním charakterem bydlení tak, aby nedocházelo k extenzivnímu rozvoji na úkor krajiny. Ve střední části správního území se nachází sídlo Dolní Jelení tvořené převážně usedlostmi obklopujícími centrální obdélnou návěs. V tomto sídle je navržen rozvoj bydlení s možností umístění doplňkových staveb chovatelského a pěstitelského zázemí či s možností umístění staveb a zařízení pro občanskou vybavenost. Územní plán rovněž v tomto sídle navrhuje rozvoj zemědělské výroby či plochu pro zeleň přírodního charakteru. Plošně nejmenším sídlem je sídlo Rousínov, které se nachází ve východní části správního území obce. Sídlo je čistě obytné s pravidelnou ulicovou zástavbou. Územní plán v tomto sídle připouští rozvoj bydlení s možností umístění doplňkových staveb chovatelského a pěstitelského zázemí. Dále je zde navržena rozsáhlá zastavitelná plocha pro specifickou rekreaci, kterou je hipopark. Ve správním území se dále nachází několik lokalit prostorově odlehklých od hlavních sídel, ve kterých je zástavba stabilizována. Jedná se konkrétně o lokalitu tvořenou několika objekty pro rodinnou rekreaci jižně od sídla Horní Jelení či zástavbu tvořenou objekty pro bydlení a objekty pro lesní hospodářství v lokalitě U Borku. Specifickou urbanizovanou plochou je areál Armády ČR, který se nachází v lesích severně od obydlených částí obce a je tvořen objekty důležitými pro obranu státu (např. muničními sklady). Mimo urbanizované území v jednotlivých sídlech je správní území obce tvořeno zemědělsky využívanými plochami a lesy. Vyhodnocení využití jednotlivých ploch změn, tedy vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině, je blíže popsáno v tabulkách níže (Tabulka 1 až 3).

Územní plán stanovil, že rozhodování o změnách v území bude v některých zastavitelných plochách a plochách územních rezerv podmíněno zpracováním územní studie. Jedná se o následující plochy:

- zastavitelná plocha Z05 včetně územní rezervy R2
- zastavitelná plocha Z10, kterou je možno řešit společně se zastavitelnou plochou Z11
- zastavitelná plocha Z20
- zastavitelná plocha Z33

Lhůta pro vložení dat o územních studiích do evidence územně plánovací činnosti (dále jen “EÚPČ”) byla stanovena na 5 let od nabytí účinnosti územního plánu. Tato lhůta tedy na konci roku 2018 vypršela. Pro žádnou z těchto ploch není v EÚPČ vložena územní studie. V EÚPČ jsou evidovány pouze “Územní studie Horní Jelení, východ”, jejíž možnost využití byla schválena pořizovatelem dne 09.06.2022, a dále “Územní studie Horní Jelení – severozápad”, která byla zpracována v červnu 2024. Tyto územní studie nicméně neslouží jako podklad pro rozhodování o změnách v území, ale slouží jako podklad pro změnu územního plánu.



Územní plán nevymezuje plochy ani koridory, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vydáním regulačního plánu nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Tabulka 1

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH					
OZNAČENÍ PLOCHY	UMÍSTĚNÍ	ROZLOHA (HA)	NAVRŽENÝ ZPŮSOB VYUŽITÍ	REALIZACE NAVRŽENÉHO VYUŽITÍ	ROZLOHA PLOCHY BEZ REALIZACE NAVRŽENÉHO VYUŽITÍ (HA)
PLOCHY BYDLENÍ/PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ					
Z01	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při západním okraji sídla Horní Jelení; ul. Miroslavská	1,41	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO	0
Z04a	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v západní části sídla Horní Jelení; ul. K Radosti	1,29	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO	0,83
Z05a	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při severozápadním okraji sídla Horní Jelení; ul. Sídliště 1. máje	1,18	Bydlení v bytových domech (BH)	NE	1,18
Z06	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při severním okraji sídla Horní Jelení; ul. Dukelská	2,12	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO (některé objekty ale nejsou zapsány v KN)	1,47
Z08a	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při severním okraji sídla Horní Jelení; ul. Dukelská	1,07	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO	0,56
Z08b	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavitelnou plochu Z08a při severním okraji sídla Horní Jelení; ul. Dukelská	0,35	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	NE	0,35
Z09	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při severním okraji sídla Horní Jelení; ul. Dvorská	0,44	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO	0,37
Z10a	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při severovýchodním okraji sídla Horní Jelení; ul. Dvorská	3,11	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO (některé objekty ale nejsou zapsány v KN)	1,28
Z10b	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při severovýchodním okraji sídla Horní Jelení; ul. Dvorská	0,48	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO	0,44
Z11a	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v severovýchodní části sídla Horní Jelení; ul. Za Kostelem	1,50	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	NE	1,50
Z11b	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavitelnou plochu Z11a v	0,55	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	NE	0,55

	severovýchodní části sídla Horní Jelení; ul. Za Kostelem				
Z11c	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při východním okraji sídla Horní Jelení; ul. Za Kostelem	0,93	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	NE	0,93
Z12	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při východním okraji sídla Horní Jelení	0,80	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	NE	0,80
Z17	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při jihovýchodním okraji sídla Horní Jelení; ul. U Koupaliště	0,23	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO	0,16
Z20	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při jihovýchodním okraji sídla Horní Jelení; ul. K Dubu	2,78	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO (některé objekty ale nejsou zapsány v KN)	2,35
Z21a	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v jižní části sídla Horní Jelení; ul. Zelená	0,30	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO	0,19
Z21b	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v jižní části sídla Horní Jelení; ul. Zelená	0,12	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO	0
Z21c	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v jižní části sídla Horní Jelení; ul. Zelená	0,48	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO	0,13
Z21d	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v jižní části sídla Horní Jelení; ul. Zelená	0,21	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	NE	0,21
Z22b	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v jižní části sídla Horní Jelení; ul. Luční	1,08	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO (některé objekty ale nejsou zapsány v KN)	0,57
Z26	k. ú. Dolní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při jižním okraji sídla Dolní Jelení	0,87	Bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)	ANO (některé objekty ale nejsou zapsány v KN)	0,70
Z30	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při východním okraji sídla Horní Jelení; ul. 5. května	0,43	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO	0,23
Z32	k. ú. Dolní Jelení; severně od sídla Dolní Jelení	0,62	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	ANO	0,12
Z33	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v jižní části sídla Horní Jelení; ul. Borová a V Jezírkách	1,73	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO	1,10
Z34	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavitelnou plochu Z33 na jižním okraji sídla Horní Jelení; ul. V Jezírkách	1,57	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO (některé objekty ale nejsou zapsány v KN)	1,20

Z35a	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při západním okraji sídla Horní Jelení; ul. Kpt. Jaroše	0,39	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	ANO	0,21
Z37	k. ú. Dolní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při severním okraji sídla Dolní Jelení	0,43	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	NE (na pozemcích se nacházejí stavby; bez zápisu do KN)	0,43
<b>CELKEM</b>		<b>26,47</b>			<b>17,86 (67 %)</b>
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>					
Z04b	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v západní části sídla Horní Jelení; ul. K Radosti	0,23	Veřejná prostranství – uliční prostory (PV1)	NE (plocha byla vymezena za účelem rozšíření stávající účelové komunikace, k čemuž dosud nedošlo)	0,23
Z05b	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při severozápadním okraji sídla Horní Jelení; ul. Sídliště 1. máje	0,69	Veřejná prostranství – uliční prostory (PV1)	NE (plocha byla vymezena za účelem rozšíření stávajícího uličního prostoru, k čemuž dosud nedošlo)	0,69
Z11d	k. ú. Horní Jelení; při východním okraji sídla Horní Jelení	0,36	Veřejná prostranství – uliční prostory (PV1)	NE	0,36
Z15	k. ú. Horní Jelení; uvnitř zástavby na východě sídla Horní Jelení; ul. Na Kopečku	0,10	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)	NE	0,10
Z16	k. ú. Horní Jelení; uvnitř zástavby na východě sídla Horní Jelení; ul. Sokolova	0,39	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)	NE	0,39
Z18a	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v jihovýchodní části sídla Horní Jelení; ul. U Koupaliště	0,12	Veřejná prostranství – uliční prostory (PV1)	NE	0,12
Z18b	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v jihovýchodní části sídla Horní Jelení; ul. K Dubu	0,05	Veřejná prostranství – uliční prostory (PV1)	NE	0,05
Z21e	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v jižní části sídla Horní Jelení; ul. Zelená	0,33	Veřejná prostranství – uliční prostory (PV1)	ANO	0
Z22a	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v jižní části sídla Horní Jelení; ul. Luční	0,58	Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV)	NE	0,58
Z22c	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území v jižní části sídla Horní Jelení; ul. Luční	0,22	Veřejná prostranství – uliční prostory (PV1)	NE (komunikace byla částečně realizována, ale není evidována v KN)	0,22

CELKEM		3,07	2,74 (89 %)		
PLOCHY ZELENĚ (SÍDELNÍ)					
Z02b	k. ú. Horní Jelení; západní okraj sídla Horní Jelení; ul. U Hřiště	0,02	Zeleň ochranná a izolační (ZO)	NE	0,02
Z13b	k. ú. Horní Jelení; při východním okraji sídla Horní Jelení	0,48	Zeleň ochranná a izolační (ZO)	NE	0,48
Z19	k. ú. Horní Jelení; při jihovýchodním okraji sídla Horní Jelení	0,42	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	NE	0,42
Z24	k. ú. Dolní Jelení; při západním okraji sídla Dolní Jelení	0,85	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	NE	0,85
Z35b	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při západním okraji sídla Horní Jelení; ul. Kpt. Jaroše	0,02	Zeleň ochranná a izolační (ZO)	NE	0,02
Z36a	k. ú. Horní Jelení; při jihovýchodním okraji sídla Horní Jelení	0,08	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	NE	0,08
Z36b	k. ú. Horní Jelení; při jihovýchodním okraji sídla Horní Jelení	0,68	Zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	NE	0,68
CELKEM		2,55	2,55 (100 %)		
PLOCHY REKREACE					
Z27	k. ú. Dolní Jelení; v návaznosti na zastavěném území při jihovýchodním okraji sídla Rousínov	4,67	Rekreace se specifickým využitím – hipopark (RX)	ANO (v území se od platnosti ÚP objevují mj. např. vodní plochy, ale v KN je zatím evidována pouze stavba pro rodinnou rekreaci)	0,01
CELKEM		4,67	4,66 (99,8 %)		
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ					
Z03	k. ú. Horní Jelení; v návaznosti na zastavěné území při západním okraji sídla Horní Jelení	0,43	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	NE	0,43
CELKEM		0,43	0,43 (100 %)		
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY					
Z31	k. ú. Horní Jelení; východně od ČOV	0,25	Technická infrastruktura – inženýrské sítě (TI); sběrný dvůr	ANO	0
CELKEM		0,25	0 (0 %)		
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY					
Z02c	k. ú. Horní Jelení; západní okraj sídla Horní Jelení; ul. U Hřiště	0,04	Dopravní infrastruktura silniční místní (DS2)	NE	0,04
Z23	k. ú. Horní Jelení; mezi sídly Horní Jelení a Dolní Jelení	0,24	Dopravní infrastruktura silniční místní (DS2)	NE	0,24

Z28	k. ú. Horní Jelení; mezi sídly Horní Jelení a Dolní Jelení	0,08	Dopravní infrastruktura silniční – silniční síť (DS1)	NE	0,08
Z29	k. ú. Dolní Jelení; severovýchodně od areálu Armády ČR	0,61	Dopravní infrastruktura železniční (DZ)	NE	0,61
Z38a	k. ú. Dolní Jelení; na severovýchodním okraji řešeného území; v blízkosti areálu Armády ČR	0,03	Dopravní infrastruktura silniční místní (DS2)	NE	0,03
Z38b	k. ú. Dolní Jelení; na severovýchodním okraji řešeného území; v blízkosti areálu Armády ČR	0,03	Dopravní infrastruktura silniční místní (DS2)	NE	0,03
Z39	k. ú. Horní Jelení; mezi sídlem Horní Jelení a lokalitou U Borku	0,23	Dopravní infrastruktura silniční místní (DS2)	NE	0,23
Z40	k. ú. Horní Jelení; mezi sídly Horní Jelení a Dolní Jelení	0,11	Dopravní infrastruktura silniční místní (DS2)	NE	0,11
Z41	na rozhraní k. ú. Horní Jelení a Dolní Jelení; severozápadně od zemědělského areálu v Dolním Jelení	0,33	Dopravní infrastruktura silniční místní (DS2)	NE	0,33
<b>CELKEM</b>		<b>1,7</b>			<b>1,7 (100 %)</b>
<b>PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ</b>					
Z02a	k. ú. Horní Jelení; západní okraj sídla Horní Jelení; ul. U Hřiště	1,07	Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)	NE (v území se nacházejí objekty; bez zápisu do KN)	1,07
Z13a	k. ú. Horní Jelení; při východním okraji sídla Horní Jelení	3,40	Výroba a skladování – se specifickým využitím (VX)	NE	3,40
Z14	k. ú. Horní Jelení; při východním okraji sídla Horní Jelení	0,44	Výroba a skladování – lehký průmysl (VL)	NE	0,44
Z25	k. ú. Dolní Jelení; v návaznosti na stávající zemědělský areál; severozápadně od jídla Dolní Jelení	1,69	Výroba a skladování – zemědělská výroba (VZ1)	NE	1,69
<b>CELKEM</b>		<b>6,6</b>			<b>6,6 (100 %)</b>

Z Tabulky 1 vyplývá, že většina aktuálně vymezených zastavitelných ploch nebyla k navrženému účelu využita. Zastavitelná plocha Z39 byla vymezena pro realizaci účelové komunikace pro zajištění souladu s KN. Vzhledem ke skutečnosti, že se aktuálně v KN jedná o druh pozemku orná půda, bylo by vhodné v rámci změny územního plánu prověřit, zda je toto konkrétní trasování komunikace skutečně účelné i nadále v území držet nebo zda by se z hlediska záboru půdního fondu a fragmentace krajiny nenašlo vhodnější řešení.

Zastavitelné plochy umožňující trvalé bydlení jsou využity ze 33 %. Téměř 18 ha z celkové rozlohy zastavitelných ploch umožňujících trvalé bydlení je bez stanoveného využití. Kompletně prostavěné jsou aktuálně pouze zastavitelné plochy Z01 a Z21b, které by tak při změně územního plánu bylo možné zahrnout do ploch stabilizovaných. Naopak bez výstavby jsou zastavitelné plochy Z05a, Z08b, Z11a,

Z11b, Z11c, Z12, Z21d a Z37. V případě ostatních ploch by bylo možné jejich prostavěné části zahrnout do ploch stabilizovaných. Od vydání územního plánu dále vzniklo několik staveb napříč stabilizovanými plochami v sídlech Horní Jelení i Dolní Jelení. Nejčastěji se jedná o objekty rodinných domů. V sídle Rousínov, které slouží pouze trvalému bydlení a tato funkce je zde stabilizována, k žádným změnám zástavby po dobu platnosti územního plánu nedošlo.

V případě zastavitelných ploch pro veřejná prostranství došlo pouze k využití plochy Z21e, jelikož byla v území realizována komunikace (ul. Zelená) zpřístupňující jak stávající, tak vznikající zástavbu rodinných domů. Jediná zastavitelná plocha určená pro rekreaci, která má však výměru necelých 5 ha, byla zatím využita minimálně, a to vybudováním objektu pro rodinnou rekreaci. Jediná zastavitelná plocha byla rovněž vymezena pro oblast technické infrastruktury (dále jen „TI“), konkrétně pro realizaci separačního dvora. Tato plocha však již byla ke svému účelu využita. Naopak zastavitelné plochy vymezené pro realizaci sídelní zeleně, občanské vybavenosti, dopravní infrastruktury (dále jen „DI“) a výroby dosud nebyly využity vůbec. Množství zastavitelných ploch pro DI však není v tabulce ve sloupci „realizace na navrženého využití“ kladně vyhodnoceno z toho důvodu, že stávající stavby DI stále nejsou evidovány v KN i přes skutečnost, že se v území nacházejí již několik let.

Tabulka 2

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH PLOCH PŘESTAVBY					
OZNAČENÍ PLOCHY	UMÍSTĚNÍ	ROZLOHA (HA)	NAVRŽENÝ ZPŮSOB VYUŽITÍ	REALIZACE NAVRŽENÉHO VYUŽITÍ	ROZLOHA PLOCHY BEZ NAVRŽENÉHO VYUŽITÍ (HA)
<b>PLOCHY BYDLENÍ/PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ</b>					
P02	k. ú. Horní Jelení; severně od centra sídla Horní Jelení; ul. Dvorská	0,20	Bydlení v rodinných domech -příměstské (BI)	NE	0,20
P04	k. ú. Horní Jelení; východně od centra sídla Horní Jelení; ul. 5. května	1,08	Plochy smíšené obytné – městské (SM)	NE	1,08
P08	k. ú. Horní Jelení; západní okraj sídla Horní Jelení; ul. U Hřiště	0,41	Plochy smíšené obytné – venkovské (SV)	NE	0,41
<b>CELKEM</b>		<b>1,69</b>			<b>1,69 (100 %)</b>
<b>PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ</b>					
P07	k. ú. Horní Jelení; jihovýchodní okraj sídla Horní Jelení; ul. U Koupaliště	0,28	Veřejná prostranství – uliční prostory (PV1)	NE	0,28
<b>CELKEM</b>		<b>0,28</b>			<b>0,28 (100 %)</b>
<b>PLOCHY ZELENĚ (SÍDELNÍ)</b>					
P05	k. ú. Horní Jelení; mezi sídly Horní Jelení a Dolní Jelení; ul. 5. května	0,11	Zeleň přírodního charakteru (ZP)	ANO	0
<b>CELKEM</b>		<b>0,11</b>			<b>0 (0 %)</b>
<b>PLOCHY REKREACE</b>					
P06	k. ú. Horní Jelení; jihovýchodní okraj sídla	3,73	Plochy staveb pro hromadnou rekreaci	ANO	3,53

	Horní Jelení; Dolní rybník a okolí		(RH); při jižním okraji plochy jsou přípustné rovněž objekty pro individuální rekreaci		
<b>CELKEM</b>		<b>3,73</b>			<b>3,53 (95 %)</b>
<b>PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ</b>					
P01	k. ú. Horní Jelení; severně od centra sídla Horní Jelení; ul. Dukelská	0,23	Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS)	NE	0,23
P03	k. ú. Horní Jelení; severovýchodně od centra sídla Horní Jelení; ul. 5. května	0,81	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	NE	0,81
<b>CELKEM</b>		<b>1,04</b>			<b>1,04 (100 %)</b>

Dle Tabulky 2 nebyly plochy přestavby ke svému navrhovanému účelu dosud z většiny využity. Výjimku tvoří plochy P05, v rámci které vzniklo veřejné prostranství se zelení a mobiliářem, a dále plocha P06, v jejíž jižní části vznikají stavby pro rodinnou rekreaci.

Tabulka 3

<b>VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ</b>					
<b>OZNAČENÍ PLOCHY</b>	<b>UMÍSTĚNÍ</b>	<b>ROZLOHA (HA)</b>	<b>NAVRŽENÝ ZPŮSOB VYUŽITÍ</b>	<b>REALIZACE NAVRŽENÉHO VYUŽITÍ</b>	<b>ROZLOHA PLOCHY BEZ NAVRŽENÉHO VYUŽITÍ (HA)</b>
K01	k. ú. Horní Jelení; severozápadní okraj řešeného území; vodní plocha Veliny	0,85	Vodní plochy a toky (W)	NE	0,85
K02	k. ú. Horní Jelení; západní část sídla Horní Jelení; ul. U Hřiště	1,31	Zeleň ochranná a izolační (ZO)	NE	1,31
K03	k. ú. Horní Jelení; severní část sídla Horní Jelení	0,88	Plochy smíšené krajinné (NSzp)	NE	0,88
K04	k. ú. Horní Jelení; při jižním okraji sídla Horní Jelení	0,19	Plochy lesa (NL)	ANO	0,02
K05	k. ú. Horní Jelení; při jižním okraji sídla Horní Jelení	1,45	Plochy lesa (NL)	ANO	1,15
K06	k. ú. Horní Jelení; při jihovýchodním okraji sídla Horní Jelení	0,20	Plochy smíšené krajinné (NSzp)	NE	0,20
K07	k. ú. Dolní Jelení; při západním okraji sídla Dolní Jelení	0,27	Vodní plochy a toky (W)	NE	0,27
K08	k. ú. Dolní Jelení; jihovýchodně od sídla Rousínov	0,79	Vodní plochy a toky (W)	NE	0,79
K09	k. ú. Dolní Jelení; jihovýchodní část řešeného území; vodní plocha Oborecký	0,96	Vodní plochy a toky (W)	NE	0,96

K10	k. ú. Dolní Jelení; východní okraj řešeného území	0,60	Vodní plochy a toky (W)	NE	0,60
K11	k. ú. Horní Jelení i Dolní Jelení; severozápadně od sídla Dolní Jelení	5,01	Přírodní krajinná zeleň (NP); založení lokálního biocentra ÚSES	NE	5,01
K12	k. ú. Horní Jelení	1,21	Plochy smíšené krajinné (NSzp)	NE	1,21
<b>CELKEM</b>		<b>13,72</b>			<b>13,25 (97 %)</b>

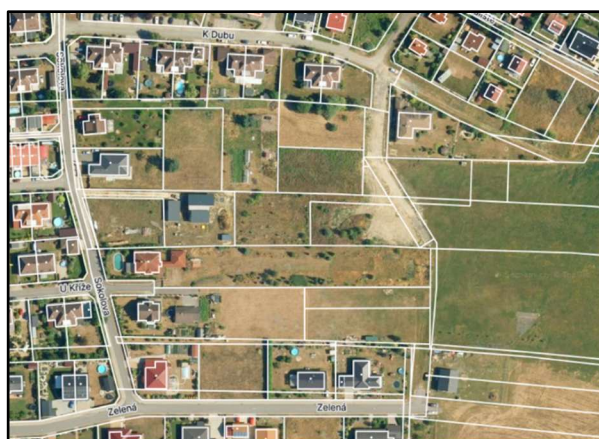
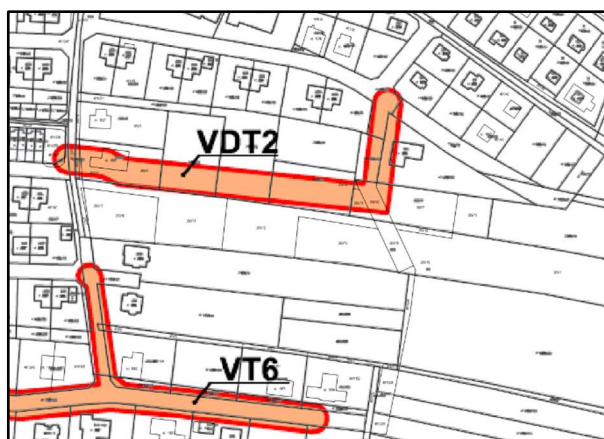
Z Tabulky 3 vyplývá, že většina ploch změn v krajině dosud nebyla ke svému účelu využita. Důležitou skutečností je, že využití plochy K02 k vytvoření ochranné a izolační zeleně se již nepředpokládá, jelikož dle Územní studie Horní Jelení Severozápad, která se stane podkladem pro změnu územního plánu, je plocha navržena pro umístění bytových domů. Plocha by tedy měla sloužit k rozvoji bydlení v sídle Horní Jelení. Dále v případě ploch, které mají sloužit jako vodní plochy, se vždy jedná o přetrvávající nesoulad stávajícího stavu s evidencí v KN.

Tabulka 4

<b>VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY</b>		
<b>OZNAČENÍ VPS; VYVLASTNĚNÍ (V)/PŘEDKUPNÍ PRÁVO (PP)</b>	<b>ÚČEL VYMEZENÍ</b>	<b>AKTUÁLNÍ STAV</b>
VD1; (V)	plocha pro prostorové a směrové úpravy komunikace III. třídy (ul. 5. května) mezi sídly Horní Jelení a Dolní Jelení	záměr není realizován
VT1; (V)	koridor pro doplnění TI na západním okraji řešeného území podél komunikace na Ostřetín	záměr je částečně realizován – vodovod, plynovod, komunikační a elektrické vedení
VT2; (V)	koridor pro doplnění TI na severním okraji sídla Horní Jelení podél ul. Dukelská	záměr je částečně realizován pod ul. Dukelská – vodovod, kanalizace, komunikační a elektrické vedení
VT3; (V)	koridor pro doplnění TI na severním okraji sídla Horní Jelení podél ul. Dvorská	záměr je částečně realizován – vodovod, plynovod, komunikační a elektrické vedení
VT4; (V)	koridor pro doplnění TI na severovýchodním okraji sídla Horní Jelení podél ul. Dvorská	záměr je částečně realizován – vodovod, kanalizace, elektrické vedení
VT5; (V)	koridor pro doplnění TI na východním okraji sídla Horní Jelení v návaznosti na ul. 5. května	záměr je částečně realizován – kanalizace, elektrické vedení
VT6; (V)	koridor pro doplnění TI na jižním okraji sídla Horní Jelení podél ul. Luční, Hálkova a Zelená	záměr je částečně realizován – vodovod, kanalizace, plynovod, elektrické vedení
VT7; (V)	koridory pro doplnění TI v sídle Dolní Jelení	záměr je částečně realizován – vodovod, plynovod, komunikační a elektrické vedení
VT8; (V)	koridor pro doplnění TI v sídle Rousínov	záměr je částečně realizován – vodovod, plynovod, komunikační a elektrické vedení v severní části koridoru
VDT1; (V)	koridor pro doplnění DI a TI v západní části sídla Horní Jelení (ul. K Radosti)	záměr je částečně realizován – elektrické vedení
VDT2; (V)	koridor pro doplnění DI a TI v jihovýchodní části sídla Horní Jelení	záměr je částečně realizován – elektrické vedení; vznikající zástavba výrazně omezila nebo dokonce



		znemožnila realizaci dopravního prostupnosti území mezi ulicemi Sokolova a K Dubu
VDT3; (V)	koridor pro doplnění DI a TI v jižní části sídla Horní Jelení (ul. V Jezírkách)	záměr je částečně realizován – vodovod, kanalizace, komunikační vedení, zpevněná i nezpevněná komunikace
WDT1; (V, PP)	koridor pro doplnění DI a TI v severovýchodní části sídla Horní Jelení	záměr není realizován
WDT2; (V, PP)	koridor pro doplnění DI a TI mezi sídly Horní Jelení a Dolní Jelení	záměr je částečně realizován – vodovod, kanalizace, plynovod, elektrické a komunikační vedení, cyklostezka
PP1; (PP)	veřejné prostranství v rozsahu zastavitelné plochy Z16 v jihovýchodní části sídla Horní Jelení	záměr není realizován
PP2; (PP)	veřejné prostranství v severozápadní části sídla Horní Jelení	záměr není realizován



Obr. 1 a 2: Veřejně prospěšnou stavbu VDT2 nelze díky vznikající zástavbě realizovat v navržené trase; v zájmu zajištění kvalitního bydlení a prostupnosti území by měla být změnou územního plánu navržena alternativní trasa

Z Tabulky 4 vyplývá, že potřeba vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby pro dopravní a technickou infrastrukturu a vybudování veřejných prostranství i nadále trvá, jelikož zatím buď nedošlo k jejich realizaci nebo byly realizovány pouze částečně. Vzhledem k aktuální situaci, kdy došlo k umístění zástavby to trasy vymezené veřejně prospěšné stavby (dále jen „VPS“), pořizovatel dále doporučuje prověření účelnosti vymezení VPS s označením VDT2 v této trase (viz Obr. 1 a 2). V souvislosti s tím se předpokládá prověření změny trasování VPS tak, aby byla zaručena přístupnost území a zároveň vhodné napojení na stávající systémy veřejné infrastruktury. V případě nemožnosti změny trasování bude tato VPS z územního plánu vypuštěna.

Tabulka 5

VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ VYMEZENÝCH PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ		
OZNAČENÍ VPO; VYVLASTNĚNÍ (V)/PŘEDKUPNÍ PRÁVO (PP)	ÚČEL VYMEZENÍ	AKTUÁLNÍ STAV
VU1; (V)	plocha pro založení lokálního biocentra LBC11 ve střední části řešeného území	záměr není realizován
VO1; (V)	železniční vlečka do areálu Armády ČR v rozsahu zastavitelné plochy Z29 v severovýchodní části řešeného území	záměr není realizován

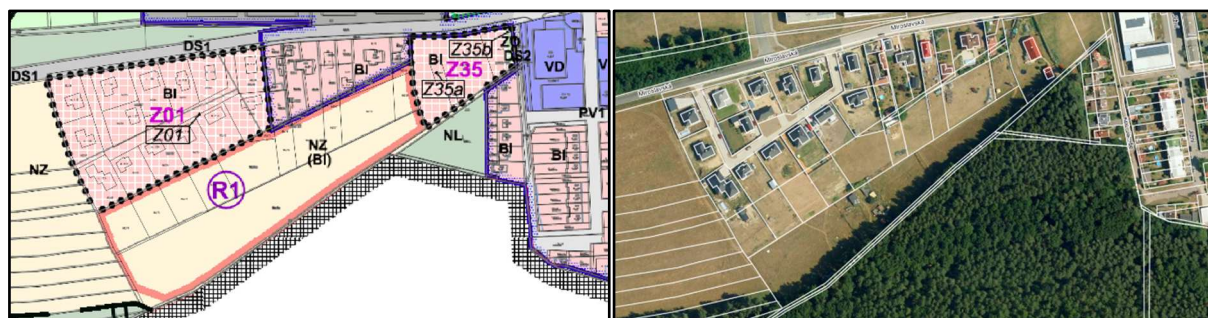
VO2; (V)	komunikace zajišťující přístup do areálu Armády ČR v rozsahu zastavitelné plochy Z38a v severovýchodní části řešeného území	záměr není realizován
----------	---	-----------------------

Z Tabulky 5 vyplývá, že potřeba vymezení ploch a koridorů pro veřejně prospěšná opatření pro založení prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a pro zajišťování obrany a bezpečnosti státu i nadále trvá.

Tabulka 6

VYHODNOCENÍ ÚČELNOSTI DALŠÍHO TRVÁNÍ VYMEZENÍ ÚZEMNÍCH REZERV			
OZNAČENÍ ÚZEMNÍ REZERVY	SOUČASNÉ VYUŽITÍ	VYUŽITÍ VYMEZENÉ K PROVĚŘENÍ	MOŽNOST PROVĚŘENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍ REZERVY NA PLOCHU NEBO KORIDOR UMOŽŇUJÍCÍ STANOVENÉ VYUŽITÍ
R1	Plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)	Bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)	Pořizovatel v současnosti nedisponuje podklady, ze kterých by vyplývalo, že došlo k předběžnému prověření potřeby a plošných nároků stanoveného využití. Pořizovatel dále nedisponuje požadavkem na změnu územní rezervy na zastavitelnou plochu umožňující stanovení nového využití a rovněž nedisponuje požadavkem na zrušení vymezení územní rezervy. Vzhledem ke skutečnosti, že vznikající zástavba v zastavitelných plochách Z01 a Z35 v podstatě výrazně omezila nebo dokonce znemožnila možnost dopravního napojení lokality, a rovněž vzhledem ke skutečnosti, že obyvatelé rodinných domů v ploše Z01 již pozemky, které jsou součástí územní rezervy využívají jako zahrady (viz Obr. 3 a 4), i přesto, že se jedná z hlediska KN o ornou půdu, pořizovatel doporučuje vypuštění této územní rezervy z územního plánu, jelikož vymezení této územní rezervy pozbývá smyslu a zároveň brání jinému využití tohoto území.
R2	Plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)	Bydlení v bytových domech (B); Bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)	Pro území, jehož součástí je rovněž územní rezerva R2, byla pořízena Územní studie Horní Jelení – severozápad. Tato územní studie bude sloužit jako podklad pro pořízení změny územního plánu. Pořizovatel zároveň eviduje podnět na změnu územního plánu týkající se pozemků, které jsou součástí této územní rezervy, v rámci kterého je požadováno vymezení zastavitelné plochy umožňující stanovení nového využití. Změnou územního plánu by tak mohlo dojít ke změně územní rezervy na plochu umožňující stanovené využití i vzhledem ke skutečnosti, že více než třetina aktuálně vymezených zastavitelných ploch je aktuálně prostavěna a další zástavba se připravuje.
R3	Plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)	Bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)	Pořizovatel eviduje podnět na změnu územního plánu týkající se pozemků, které jsou součástí této územní rezervy, v rámci kterého je požadováno vymezení zastavitelné plochy umožňující stanovení nového využití. Změnou územního plánu by tak mohlo dojít ke změně územní rezervy na plochu umožňující stanovené využití i vzhledem ke skutečnosti, že více než třetina aktuálně

			vymezených zastavitelných ploch je aktuálně prostavěna a další zástavba se připravuje.
R4	Plochy smíšené krajinné (NSzp)	Výroba a skladování – lehký průmysl (VL); Výroba a skladování - drobná řemeslná výroba (VD)	Pořizovatel v současnosti nedisponuje podklady, ze kterých by vyplývalo, že došlo k předběžnému prověření potřeby a plošných nároků stanoveného využití. Pořizovatel dále nedisponuje požadavkem na změnu územní rezervy na zastavitelnou plochu umožňující stanovení nového využití a rovněž nedisponuje požadavkem na zrušení vymezení územní rezervy. Pořizovatel shledává další trvání vymezení územní rezervy jako účelné i přes skutečnost, že zatím nedošlo k postavění stávajících zastavitelných ploch vymezených pro výrobu. Nicméně územní plán je dlouhodobou koncepcí rozvoje města a bez podrobnějších podkladů nelze ani po 10 letech jeho platnosti s jistotou říci, zda je vhodné územní rezervu vypustit. V dalším období uplatňování územního plánu je žádoucí plošné nároky a skutečnou potřebu záměru prověřit, a to např. pořízením územní studie nebo jinou vhodnou formou podkladu.
R5	Plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)	Bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)	Pořizovatel eviduje podnět na změnu územního plánu týkající se pozemků, které jsou součástí této územní rezervy, v rámci kterého je požadováno vymezení zastavitelné plochy umožňující stanovení nového využití. Změnou územního plánu by tak mohlo dojít ke změně územní rezervy na plochu umožňující stanovené využití i vzhledem ke skutečnosti, že více než třetina aktuálně vymezených zastavitelných ploch je aktuálně prostavěna a další zástavba se připravuje.

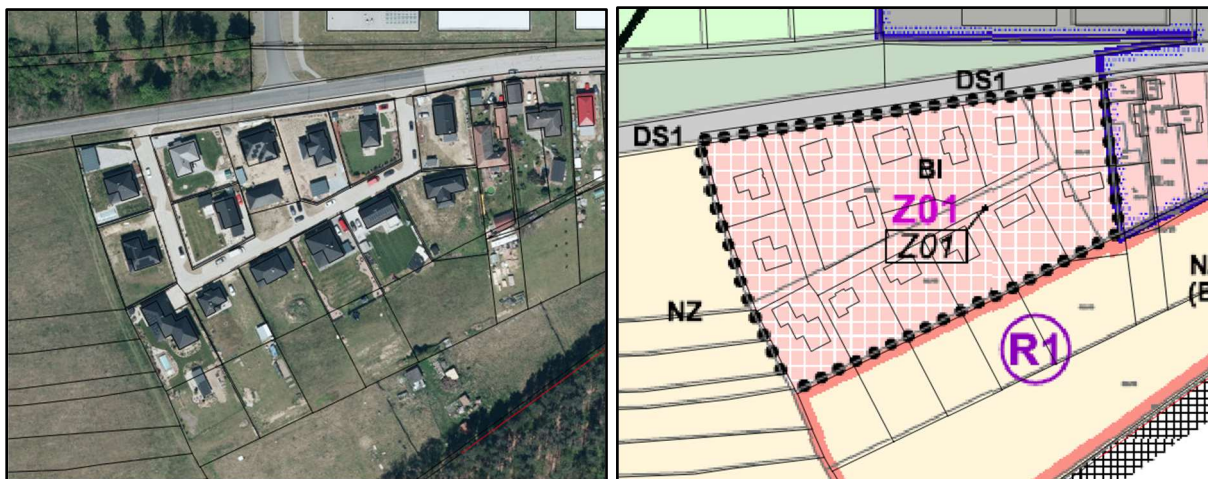


Obr. 3 a 4: Možnost dopravního napojení územní rezervy R1 je vznikající výstavbou výrazně omezena nebo dokonce znemožněna

Z Tabulky 6 vyplývá, že v případě územních rezerv vymezených pro funkci bydlení je značný zájem o jejich prověření v rámci změny územního plánu. Územní rezerva R1, která by v případě vymezení zastavitelné plochy pro bydlení mohla přispět ke kompaktnosti západní část sídla Horního Jelení, je však z pohledu dopravní dostupnosti díky stávající a vznikající zástavbě obtížně využitelná. Pořizovatel tak doporučuje územní rezervy pro bydlení nejbližší změnou územního plánu prověřit a buď umožnit stanovené využití, změnit jejich rozsah pro zajištění ochrany území před znehodnocením možného budoucího využití nebo je z územního plánu zcela vyřadit. Územní rezerva R4, jejímž případným využitím je výroba, bude v území i nadále zachována beze změny.



K dosavadnímu rozvoji území lze celkově konstatovat, že v plošně rozsáhlejších rozvojových plochách dochází k výstavbě bez předem stanovené urbanistické struktury, a to i v plochách, kde byla stanovena podmínka pro rozhodování v území pořízení územní studie. Tyto podmínky však pozbyly platnosti a v evidenci územně plánovací činnosti příslušné územní studie aktuálně zaevidovány nejsou, tudíž se výstavba v území řídí pouze podmínkami a koncepcemi stanovenými v územním plánu. Pravděpodobně vlivem komplikovaných majetkoprávních vztahů a nedostatku finančních prostředků tak v území často dochází ke zřizování slepých přístupových komunikací s obratišti. Tyto komunikace jsou v některých případech vedeny účelově pouze k menší skupině objektů a chybí jim návaznost na okolní zástavbu nebo směrem ven ze sídla, čímž zcela vylučují prostupnost do krajiny nebo možnost dalšího rozšiřování zástavby. Dalším častým jevem, který nemá pozitivní vliv na urbanistickou strukturu a prostupnost území, je přerozdělování pozemků na menší a menší části bez přístupu na stávající komunikaci. Vzhledem k finanční náročnosti vybudování dopravní a technické infrastruktury, která by sloužila širšímu okolí, tak dochází k umísťování staveb (rodinných domů) „ve druhém pořadí“, kdy jsou objekty na nejbližší stávající komunikaci napojovány protáhlými soukromými příjezdovými komunikacemi. Absencí podrobnější dokumentace, která by stanovila konkrétnější směr a podobu budoucího rozvoje tak rovněž dochází k tomu, že některé rodinné domy jsou ze dvou a více stran obklopeny komunikací (viz příklady na Obr. 5, 6, 7 a 8). V období umísťování a posuzování těchto záměrů tak sice nebyl shledán rozpor s územním plánem (s výjimkou opomenutí realizace VPS VDT2), nicméně nelze ani konstatovat, že by tyto záměry dávaly základ pro kvalitní bydlení, kvalitní veřejná prostranství a někdy rovněž dochází k zásadnímu omezení prostupnosti území jak v rámci zástavby, tak směrem ven ze sídla do volné krajiny. V rámci změn územního plánu by tak bylo vhodné upravit podmínky např. opakovaným podmíněním rozhodování v území vypracováním podrobnější dokumentace, plánovacích smluv apod. tak, aby tento trend nadále nepokračoval.



Obr. 5 a 6 – řešení nové zástavby při ulici Miroslavská a její dopravní napojení zcela opomíjí možný budoucí vývoj zástavby v okolí a v podstatě tak zavírá možnost napojení územní rezervy R1, jejíž vymezení pozbývá mj. i z tohoto důvodu smyslu, jakožto ani nepřipouští v delším časovém horizontu rozvoj zástavby směrem na východ; území je zcela neprostupné směrem do krajiny a stává se z něj tak izolovaný ostrov; některé objekty rodinných domů jsou navíc z obou stran obklopeny komunikací, což není vhodné řešení jak z hlediska pohody bydlení, tak z hlediska ekonomického v závislosti na větší výměře komunikací podléhající údržbě



Obr. 7 a 8 – umísťovanie zástavby do prostrednej časti rozsáhlejších zastaviteľných ploch bez podrobnejšej dokumentácie, ktorá by řešila území komplexne, spôsobuje, že se okolní zástavba bude muset přizpůsobovat a navazovat na založený trend. Tento příklad sice není v rozporu s platným ÚP, nicméně nedává základ pro kvalitní urbanistickou strukturu. V území se již objevují pozemky pro umísťování staveb ve druhém pořadí. Taková zástavba bude velice špatně obslužitelná.

Z vyhodnocení intenzity využití a konzumace návrhových ploch vymezených v územním plánu nevyplývá akutní potřeba vymezení nových zastaviteľných ploch ani ploch přestavby. Další zastaviteľné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastaviteľných ploch. Na základě došlých podnětů na změnu územního plánu se však pořizování změny územního plánu předpokládá. Pořizovatel ale doporučuje přednostně prověřovat vymezené územní rezervy před vymezováním zcela nových zastaviteľných ploch, aniž by byly územní rezervy prověřeny.

## **b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ**

Následné vyhodnocení vyplývá z 6. úplné aktualizace Územně analytických podkladů ORP Holice 2024 (dále jen „ÚAP“).

### **A. HODNOTY V ÚZEMÍ**

V ÚAP jsou na území města Horní Jelení identifikovány následující hodnoty:

#### **a. KULTURNÍ HODNOTY**

- nemovité kulturní památky – socha sv. Floriána, socha Anděla Strážce, fara, kostel Nejsvětější Trojice, sloup se sochou Panny Marie, sousoší sv. Anny učitelky, socha sv. Jana Nepomuckého
- válečné hroby a pietní místa – hřbitov, náměstí Komenského
- území s archeologickými nálezy

#### **b. PŘÍRODNÍ HODNOTY**

- ložiska nerostných surovin – štěrkopísky
- významné krajinné prvky ze zákona – lesy, vodní toky a rybníky, mokřady
- významný krajinný prvek registrovaný – Hanzlíkovec, Pecák, Pod Stejskalem
- biotopy vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců – migrační koridor
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Východočeská křída

### c. CIVILIZAČNÍ HODNOTY

- objekty komerční i veřejné občanské vybavenosti – např. MŠ, ZŠ, restaurace, obchody, sportovní a dětská hřiště, lékařské ordinace, pošta, městský úřad
- silnice I. třídy (I/36) a II. třídy (II/305)
- železniční vlečka
- cyklostezky, cyklotrasy, turistické trasy
- rekreace formou agrofarmy
- plynovod (s výjimkou RD v lokalitě U Borku), vodojem, vodovod (s výjimkou RD v lokalitě U Borku), ČOV, jednotná kanalizace (s výjimkou části sídla Dolní Jelení, sídla Rousínov a RD v lokalitě U Borku), komunikační vedení, elektrické stanice a vedení elektrizační soustavy
- hřbitov v sídle Horní Jelení
- sběrný dvůr

Většinu výše uvedených hodnot územní plán chrání a rozvíjí. Z poslední aktualizace dat však vyplynulo, že do západní části správního území zasahuje ložisko nerostných surovin, které v koordinacním výkresu územního plánu zobrazeno není.

## B. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Některé hodnoty mohou rovněž představovat limity využití území. Na území obce Horní Jelení jsou v ÚAP evidovány následující limity využití území:

- silniční ochranná pásma
- ochranné pásmo železniční dráhy a železniční vlečky
- ochranné pásmo radaru SRE (celé území obce), letecký koridor TRA 73
- objekty důležité pro obranu státu a jejich ochranná pásma
- ochranná a bezpečnostní pásma technologických objektů zásobování plynem
- ochranná pásma komunikačních vedení, osy rádiových směrových spojů
- ochranná pásma elektrických stanic
- ochranná pásma elektrizační soustavy
- staré důlní dílo – opuštěné průzkumné důlní dílo na západním okraji řešeného území
- ložiska nerostných surovin – štěrkopísky
- území s archeologickými nálezy II. kategorie
- maloplošné zvláště chráněné území – přírodní památka Pětinocha
- biotopy vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců – migrační koridor
- chráněná oblast přirozené akumulace vod Východočeská křída
- bonitované půdně ekologické jednotky – jedná se však spíše o podprůměrně produkční půdy
- lesní pozemky a jejich „ochranná pásma“ (k dotčení pozemků ve vzdálenosti 30 m od okraje lesa je potřebné stanovisko orgánu státní správy lesů)
- prvky ÚSES – lokálního významu
- investice do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti – hlavní odvodňovací zařízení, plošné odvodnění
- ochranná pásma technologických objektů zásobování vodou
- ochranná pásma vodovodních řadů
- ochranná pásma technologických objektů odvádění a čištění odpadních vod
- ochranná pásma kanalizačních stok

Územní plán většinu limitů využití území zobrazuje a respektuje. Výjimku tvoří biotop vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců (jev ÚAP 36b) (dále jen „biotop“), který není v územním plánu zobrazen, jelikož se jedná o nový typ jevu zavedený aktualizací ÚAP v roce 2020, který nahradil dříve sledované jevy jako jsou migračně významná území, dálkové migrační koridory nebo bariérová místa dálkových migračních koridorů. Biotop prochází kolem sídel od jihu přes východ až na sever správního území. Tento jev by tedy měl být doplněn do územně plánovací dokumentace obce při její nejbližší změně. Územní plán dále neobsahuje některé jevy, jako např. koridor TRA 73, ochranná pásma vojenských objektů, staré důlní dílo, území s archeologickými nálezy či hlavní odvodňovací zařízení. Tyto jevy by tak v rámci změny územního plánu měly být prověřeny a v případě účelnosti jejich zobrazení rovněž zpracovány do grafické části.

### C. ZÁMĚRY NA PROVEDENÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Dle ÚAP je na území města Horní Jelení uvažován následující záměr:

#### - Koridor pro dopravní infrastrukturu

Jedná se o záměr převzatý z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR) navázaný na železniční trať č. 020 – více viz kap. c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, podkap. C. Zásady územního rozvoje Pardubického kraje.

**Záměr bude zpracován do územního plánu při jeho nejbližší změně.**

### D. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ

Tabulka 7

PROBLÉMY K ŘEŠENÍ IDENTIFIKOVANÉ V RÁMCÍ ÚAP A JEJICH MOŽNÉ ŘEŠENÍ V RÁMCÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU			
OKRUH PROBLÉMU	POPIS PROBLÉMU (DLE RURÚ)	STAV	VYHODNOCENÍ MOŽNOSTI ŘEŠENÍ PROBLÉMU V ÚP
ZÁVADY HYGIENICKÉ	Komunikace prochází ochranným pásmem vodního zdroje (ZH14)	trvá; ÚP neřeší	Územní plán sice problém konkrétně neřeší, nicméně v případě, že vyvstane požadavek na úpravu stávající veřejné dopravní infrastruktury nebo na vybudování zcela nové trasy mimo ochranné pásmo vodního zdroje, tak takovému záměru nebrání.
	Celé řešené území je součástí oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší – překračování imisního limitu pro benzo(a)pyren (ZH15)	trvá; ÚP konkrétně neřeší	Platný ÚP nevymezuje plochy pro činnosti, které by k tomuto problému mohly významně přispívat.
	Stará ekologická zátěž – skládka u hřbitova (ZH04)	částečně trvá; ÚP řeší	Území je dle platného ÚP součástí zastavitelné plochy Z34 pro bydlení v rodinných domech – příměstské (BI). Postupně jsou zde umísťovány nové objekty rodinných domů.
ZÁVADY DOPRAVNÍ	Průtah komunikace II. třídy zastavěným územím (ZD01)	trvá; ÚP ani nadřazená	Územní plán sice problém konkrétně neřeší, nicméně realizaci veřejné dopravní

		dokumentace konkrétně neřeší	infrastruktury nebo úpravě té stávající nebrání.
PROBLÉMY OSTATNÍ	biokoridory ÚSES jsou vymezeny pouze liniově (P01)	trvá; ÚP neřeší	V rámci nejbližší změny ÚP dojde k prověření vymezení prvků ÚSES. Vzhledem ke skutečnosti, že ani jednotný standard, v němž dle aktuálně platné legislativy musí být vybrané části ÚP zpracovány, neumožňuje vymezení biokoridorů ÚSES prostými liniemi, dojde k jejich překlopení do ploch.
	Vysoký index stáří	trvá; ÚP konkrétně neřeší	Platný ÚP vymezuje plochy pro možnost realizace bydlení občanské vybavenosti či výroby, čímž podporuje nárůst počtu obyvatel a vznik pracovních příležitostí či služeb. Realizaci konkrétních záměrů však už územní plán neovlivní.
OHROŽENÍ V ÚZEMÍ	Zábor ZPF – 3,33 ha (OU08)	trvá; ÚP řeší	Platný ÚP byl řádně projednán a vydán. V rámci nejbližší změny bude součástí odůvodnění rovněž vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch tak jak je stanoveno v Příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu.
STŘETY OSTATNÍ	Střet zastavitelných ploch pro dopravu (Z29, Z37a, Z38b) s migračním koridorem pro velké savce (SO01)	trvá; ÚP neřeší	Územní plán se touto problematikou v době svého projednání a vydání zabývat nemohl, jelikož tento jev nebyl součástí dat ÚAP. Nejedná se však o zastavitelné plochy, které byly vymezeny za účelem realizace dopravní infrastruktury. Tyto zastavitelné plochy byly v ÚP vymezeny za účelem zajištění souladu s údaji v KN.
	Střet silnice I. a II. třídy s migračním koridorem (SO02)	trvá; ÚP neřeší	Územní plán se touto problematikou v době svého projednání a vydání zabývat nemohl, jelikož tento jev nebyl součástí dat ÚAP. Jedná se o stávající komunikace spojující Horní Jelení s okolními městy. V případě, že vyvstane požadavek na úpravu stávající veřejné dopravní infrastruktury nebo na vybudování zcela nové trasy mimo migrační koridor, tak takovému záměru ÚP nebrání.
	Střet zastavitelné plochy Z10 do přírodního biotopu T1.1 mezofilní Ovsíková louka (SO03)	trvání nelze posoudit; ÚP neřeší	Součástí dat ÚAP nejsou tyto přírodní biotopy, které by bylo možné identifikovat jako hodnotu nebo limit využití území. Rozsah tohoto biotopu není znám. V zastavitelné ploše již navíc byla realizována a rovněž dále probíhá výstavba pro bydlení.

Z Tabulky 7 vyplývá, že platný územní plán ve většině případů nebrání v řešení identifikovaných problémů a v některých případech naopak specificky podporuje aktivity, které by k řešení problému mohly přispět. Některé problémy nejsou přímo díky územnímu plánu řešitelné, nicméně územní plán



jejich vyřešení nebrání. V rámci nejbližší změny ÚP bude řešeno vymezení prvků ÚSES a rovněž vyhodnocení vymezení zastavitelných ploch mj. i ve vztahu k záboru ZPF.

## c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

### A. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY

Tabulka 8

Časová posloupnost – PÚR a ÚP Horní Jelení	
20.07.2009	schválení PÚR
16.11.2013	nabytí účinnosti ÚP Horní Jelení
17.04.2015	závažnost Aktualizace č. 1 PÚR
01.10.2019	závažnost Aktualizace č. 2 PÚR a Aktualizace č. 3 PÚR
11.09.2020	závažnost Aktualizace č. 5 PÚR
01.09.2021	závažnost Aktualizace č. 4 PÚR
01.09.2023	závažnost Aktualizace č. 6 PÚR
01.03.2024	závažnost Aktualizace č. 7 PÚR
01.03.2025	závažnost Změny č. 9 PÚR

Zpráva o uplatňování územního plánu Horní Jelení vychází z Úplného znění Politiky územního rozvoje České republiky po Aktualizacích č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 a Změny č.9 závazného od 01.03.2025 (dále jen „PÚR“). V době vydání Územního plánu Horní Jelení byla závazná PÚR bez jakýchkoliv následných aktualizací a změn.

Územní plán Horní Jelení respektuje aktuálně stanovené republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a přispívá k jejich naplňování. S prioritami, které byly doplňovány nebo upravovány v rámci aktualizací PÚR schválených v období po vydání územního plánu, rovněž není územní plán v rozporu.

Město Horní Jelení není součástí žádných rozvojových oblastí vymezených v PÚR. Horní Jelení se sice nachází v bezprostřední blízkosti Rozvojové oblasti Hradec Králové/Pardubice OB4, nicméně obce ve východní části ORP Holice jsou z ní vyloučeny. Území města by dále mohlo být součástí Rozvojové osy Hradec Králové/Pardubice-Moravská Třebová-Mohelnice-Olomouc-Přerov OS8, nicméně na základě zpřesnění této osy v rámci Zásad územního rozvoje Pardubického kraje (dále jen „ZÚR“) lze rovněž konstatovat, že Horní Jelení je z této osy vyloučeno. Horní Jelení, resp. celá ORP Holice, je však součástí **Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem SOB9**, jenž byla zavedena Aktualizací č. 4 PÚR. Z úkolů pro územní plánování sice nevyplynou akutní záležitosti k řešení v rámci územně plánovací dokumentace obce, nicméně v rámci následné změny územního plánu bude potřebné se touto problematikou podrobněji zabývat. Město Horní Jelení je rovněž součástí specifických oblastí vymezených Změnou č. 9 PÚR. Konkrétně je součástí **SOB10 Specifické oblasti, 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**, a rovněž **SOB11 Specifické oblasti, 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 stanovené pro tyto specifické oblasti jsou aplikovatelné za podmínky platnosti příslušné právní úpravy. Zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů je však aktuálně v legislativním procesu. Z čehož vyplývá, že úkoly pro územní plánování tedy nejsou aplikovatelné.

Podél hranice řešeného území prochází celostátní železniční trať **Velký Osek-Hradec Králové-Choceň**, která je v rámci PÚR navržena ke zkapacitnění a zrychlení jako koridor s označením **ŽD22**, jenž byl rovněž zaveden Aktualizací č. 4 PÚR. Na základě vybraných variant Ministerstvem dopravy mají dotčené kraje za úkol vymezit příslušný koridor v ZÚR. V území nejsou navrhovány žádné další koridory ani plochy pro dopravní nebo technickou infrastrukturu celostátního nebo mezinárodního významu.

Žádné další záležitosti navrhované v PÚR se území města Horní Jelení nedotýkají. **V případné změně územního plánu je tak potřeba zabývat se úkoly pro územní plánování v souvislosti se specifickou oblastí SOB9 a dále prověřit existenci podrobnější dokumentace pro záměr zkapacitnění a zrychlení koridoru ŽD22.**

## B. ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

První územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) byl vydán vládou České republiky formou opatření obecné povahy usnesením č. 581 ze dne 28.08.2024. První ÚRP však dle § 319 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s § 73 odst. 3 tohoto zákona není do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona, nadřazenou dokumentací závaznou pro obsah navazující územně plánovací dokumentace.

**Z ÚRP tedy nevyplývají pro Územní plán Horní Jelení žádné záležitosti k zapracování.**

## C. ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE PARDUBICKÉHO KRAJE

Tabulka 9

Časová posloupnost – ZÚR a ÚP Horní Jelení	
15.05.2010	nabytí účinnosti ZÚR
16.11.2013	nabytí účinnosti ÚP Horní Jelení
07.10.2014	nabytí účinnosti Aktualizace č. 1 ZÚR
05.07.2019	nabytí účinnosti Aktualizace č. 2 ZÚR
12.09.2020	nabytí účinnosti Aktualizace č. 3 ZÚR
18.07.2024	nabytí účinnosti Aktualizace č. 4 ZÚR

Zpráva o uplatňování územního plánu Horní Jelení vychází z Úplného znění ZÚR po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3 a 4, které nabylo účinnosti dne 18.07.2024. V době vydání Územního plánu Horní Jelení byly závazné ZÚR bez jakýchkoliv následných aktualizací.

Územní plán Horní Jelení respektuje zpřesněné priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a přispívá k jejich naplňování. S prioritami, které byly doplňovány nebo upravovány v rámci aktualizací ZÚR vydaných v období po vydání územního plánu, rovněž není územní plán v rozporu.

ZÚR dále zpřesňují vymezení **specifické oblasti** republikového významu **SOB 9**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem. Město Horní Jelení je součástí výčtu obcí, které jsou součástí této specifické oblasti. ZÚR dále v souvislosti s touto oblastí stanovují úkoly pro územní plánování. Územní plán s těmito úkoly pro územní plánování není v rozporu a lze rovněž konstatovat, že pro jejich realizaci již podmínky vytváří nebo jejich realizaci nebrání.

Ve správním území města Horní Jelení se dle ZÚR nacházejí tři krajinné typy podle převažujícího nebo určujícího cílového využití. Západní část správního území je identifikována jako **Území**

s **předpokládanou vyšší mírou urbanizace**. Sídla Horní Jelení a Dolní Jelení a jejich bezprostřední okolí jsou z hlediska krajinného typu identifikována jako **Krajina lesozemědělská** a ve zbytku území se pak nachází **Krajina lesní**. ZÚR pro tyto krajinné typy stanovují zásady pro plánování změn v území. Tyto zásady jsou územním plánem respektovány. Z hlediska krajin představujících unikátní územní jednotky charakterizované jedinečností a neopakovatelností krajiny, které byly zavedeny Aktualizací č. 3 ZÚR, je pak Horní Jelení součástí krajiny **04 Třebechovická tabule**. Nejhodnotnější částí této krajiny je ve správním území okolí sídla Dolní Jelení. Velice okrajově pak do severozápadní části správního území zasahuje krajina **01 Pardubicko**. ZÚR pro tyto krajiny stanovuje cílové kvality, jež platným územním plánem nejsou narušovány. Aktualizací č. 3 ZÚR byly rovněž zavedeny společné úkoly pro územní plánování v oblasti koncepce krajiny a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit krajiny. Územní plán s těmito zásadami a úkoly není v rozporu, nicméně by bylo vhodné se touto problematikou v rámci následné změny územního plánu zabývat. V souvislosti s aktuální legislativou spatřuje pořizovatel důležitost v zaměření se zejména na umísťování plošně i výškově dominantních staveb pro technickou infrastrukturu (např. výrobu energie z obnovitelných zdrojů), které by mohly mít negativní vliv na charakter území a krajinný ráz.

ZÚR dále ve správním území, konkrétně v severní části katastrálního území Dolní Jelení, zpřesňují koridor republikového významu pro veřejně prospěšnou stavbu v oblasti železniční dopravy s označením **D104**, který představuje modernizaci trati č. 020 v úseku **Velký Osek-Hradec Králové-Choceň**. Koridor do území Horního Jelení zasahuje spíše okrajově (podél severovýchodní hranice k. ú. Dolní Jelení) a jeho většinová část se nachází na území sousedních obcí Čermná nad Orlicí a Borohrádek, na jejichž území se rovněž nachází stávající železniční trať určená k modernizaci. Platný územní plán však tento koridor neobsahuje, jelikož byl zpřesněn až Aktualizací č. 3 ZÚR, která byla vydána přibližně 7 let po vydání územního plánu. Koordinační výkres územního plánu pouze obsahuje informativní jev, kterým je ochranné pásmo železniční trati. Koridor je tak nutné při nejbližší změně do územního plánu zapracovat, jelikož je obec dle § 112 odst. 1 stavebního zákona povinna bez zbytečného odkladu uvést územní plán do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. V území nejsou zpřesňovány nebo navrhovány žádné další koridory ani plochy pro dopravní nebo technickou infrastrukturu mezinárodního, celostátního nebo nadmístního významu.

Žádné další záležitosti zpřesňované a navrhované v ZÚR se území města Horní Jelení nedotýkají.

**Ze ZÚR tedy vyplývají záležitosti k řešení v rámci nejbližší změny územního plánu.**

#### **d) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI**

Územní plán Horní Jelení nebyl vyhodnocován z hlediska jeho vlivů na udržitelný rozvoj území, jelikož tento požadavek nebyl ze strany příslušných dotčených orgánů uplatněn. Ve sledovaném období nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Nestanovují se tedy žádné požadavky na opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci. Požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů bude doplněn v případě, že by to vyplynulo z projednání zprávy o uplatňování územního plánu.

## e) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Vzhledem k existenci dvou zaevidovaných územních studií zpracovaných za účelem pořízení změny územního plánu (Územní studie Horní Jelení – severozápad a Územní studie – Horní Jelení, východ), dále vzhledem ke skutečnosti, že Město Horní Jelení obdrželo značné množství podnětů na změnu územního plánu, které pořizovatel v rámci změny ÚP doporučuje prověřit (viz kap. f)), a rovněž vzhledem ke skutečnosti, že je potřeba územní plán uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, PÚR a stavebním zákonem, je výsledkem tohoto vyhodnocení **potřeba pořízení změny územního plánu**.

Z vyhodnocení v kapitole a) rovněž vyplývá potřeba klást větší důraz na urbanistickou strukturu a prostupnost území – pořizovatel doporučuje např. obnovit podmínky zpracování územních studií, stanovit podmínky pořízení regulačních plánů, zavést prvky regulačního plánu nebo konkrétněji vymezit dopravní infrastrukturu přímo do územního plánu tak, aby nedocházelo k dalšímu znehodnocování území a jeho urbanistických hodnot.

## f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Tabulka 10

PŘEHLED JEDNOTLIVÝCH PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU HORNÍ JELENÍ (DLE DATA PODÁNÍ)				
OZNAČENÍ PODNĚTU	KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ	ČÍSLA DOTČENÝCH POZEMKŮ	FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ DLE PLATNÉHO ÚP	NAVRHOVANÉ FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ
1	Horní Jelení	728/33	nezastavěné území; plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)	bydlení v rodinných domech
2	Horní Jelení	část 737/2, část 738/1, část 738/2, část 738/3	nezastavěné území; plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)	smíšené obytné - venkovské
3A	Dolní Jelení	302/129	zastavěné území; zeleň ochranná a izolační (ZO)	plochy umožňující dodatečné povolení stávající kolny na zahrádkářské nářadí
3B	Dolní Jelení	302/59, 302/60	nezastavěné území; plochy smíšené krajinné (NSzp)	plochy umožňující provádění zemědělské činnosti
4	Horní Jelení	593/2, 592/5	nezastavěné území; plochy smíšené krajinné (NSzp)	bydlení v rodinných domech
5A	Horní Jelení	515/2, 515/4, 515/7, 515/36, 515/37, 515/38, 956/4	nezastavěné území; plochy smíšené krajinné (NSzp); zastavěné území, veřejná prostranství – uliční prostory (PV1) – týká se pouze pozemku č. 956/4	bydlení v rodinných domech
5B	Dolní Jelení	st. 43/1, st. 43/2, 212, 640/3, 640/15, 640/16	zastavěné území; občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV); veřejná prostranství – uliční prostory (PV1)	bydlení v bytových domech
6	Horní Jelení	892/4, 892/5, 854/1, 855/1, 855/2	částečně zastavitelná plocha Z04 – veřejná prostranství – uliční prostory (PV1); částečně zastavitelná plocha Z05 – bydlení v bytových domech (BH); částečně územní rezerva R2 pro bydlení; částečně	bydlení v rodinných domech

			nezastavěné území - plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ) a plochy smíšené krajinné (NSzp)	
7	Dolní Jelení	120/1, 120/2, 165/16, 165/17, 165/18	nezastavěné území; plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ) a plochy smíšené krajinné (NSzp)	bydlení v rodinných domech
8	Horní Jelení	část 481/188, část 974/2	plocha změn v krajině K12; plochy smíšené krajinné (NSpr)	bydlení v rodinných domech
9A	Dolní Jelení	120/3, 165/20	nezastavěné území; plochy smíšené krajinné (NSzp)	sportovně rekreační plochy – jezdecký areál s ubytováním
9B	Dolní Jelení	st. 1/1, st. 1/2, 159, 163/2, 165/4, 165/6, 165/7, 165/8, 166, 169, 642/1	nezastavěné území, plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ); zastavitelná plocha Z37, plochy smíšené obytné – venkovské (SV); zastavěné území, plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	sportovně rekreační plochy – jezdecký areál s ubytováním
9C	Dolní Jelení	373/4, 373/5	nezastavěné území; plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)	sportovně rekreační plochy – jezdecký areál s ubytováním
10	Dolní Jelení	302/130	zastavěné území; zeleň ochranná a izolační (ZO)	plochy umožňující umístění skladovacích a zemědělských objektů
11	Horní Jelení	část 481/183, část 481/184	plocha změn v krajině K12; plochy smíšené krajinné (NSpr)	bydlení v rodinných domech
12	Horní Jelení	858/35, 858/36	zastavěné území, zahrádkářská osada (RZ); plocha změny v krajině K02, zeleň ochranná a izolační (ZO)	bydlení v rodinných domech
13	Horní Jelení	801, 802	územní rezerva R3 pro bydlení v rodinných domech – příměstské (BI); nezastavěné území, plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)	bydlení v rodinných domech
14	Horní Jelení	799	územní rezerva R5; bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)	bydlení v rodinných domech
15	Horní Jelení	97/1, 97/4, 97/7	zastavěné území; zeleň přírodního charakteru (ZP)	bydlení v rodinných domech
16	Dolní Jelení	229	zastavěné území; zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	bydlení v rodinných domech
17	Horní Jelení	104/2, 104/3	zastavitelná plocha Z14, plochy výroby a skladování (VL); nezastavěné území, plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)	bydlení v rodinných domech
18	Horní Jelení	796/1, 796/2	územní rezerva R5; bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)	bydlení v rodinných domech

19	Horní Jelení	část 761/2	nezastavěné území; plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)	bydlení v rodinných domech a zahrada se sadem
20	Horní Jelení	868	nezastavěné území; plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)	bydlení v rodinných domech s možností občanské vybavenosti
21	Horní Jelení	část 481/185, část 481/186, část 481/187	zastavitelná plocha Z36; zeleň přírodního charakteru (ZP), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	bydlení v rodinných domech
22	Horní Jelení	st. 695, st. 696, 104/12	zastavěné území; plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ1)	bydlení v rodinných domech příměstské na západní části území (cca 2 000 m2) a plochy smíšené obytné venkovské na východní části území (cca 2 700 m2)
23	Dolní Jelení	374/2	nezastavěné území; plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)	plocha smíšená obytná - venkovská - plocha umožňující realizaci zázemí pro chovatele hospodářského zvířectva, uskladnění krmiv a zemědělské techniky a dále výsadbu plodonosných dřevin
24	Horní Jelení	763/1	zastavěné území; zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	hromadná rekreace - ubytování
	Dolní Jelení	567/2, 567/3, 567/4, st. 77		
25	Horní Jelení	88, 88/27, 91/1, 91/2, 257/2, 1182	zastavěné území; zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)	bydlení v rodinných domech
26	Horní Jelení	145/1, 146/2, st. 3/1, st. 3/2, st. 3/3, st. 4/1, st. 4/4	plocha přestavby P03; občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)	bydlení

- **Podnět č. 1**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 728/33

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: 2 989 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: nezastavěné území, plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)

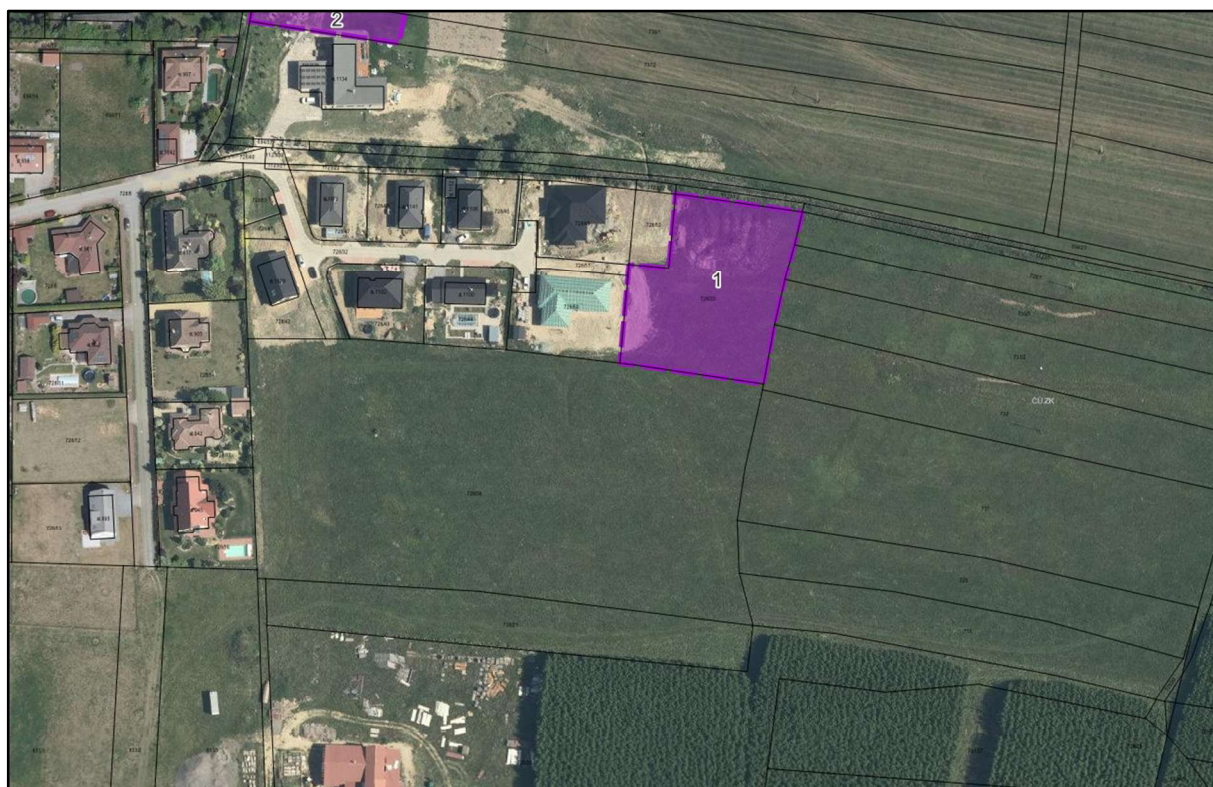
Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětný pozemek nachází v nezastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)“. Podatel požaduje, aby byl předmětný pozemek zahrnut do ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen „plochy s RZV“) umožňujícím výstavbu dvou rodinných domů. Pozemek se nachází při severovýchodním okraji sídla Horní Jelení a navazuje na zastavitelnou plochu Z10 vymezenou pro výstavbu rodinných domů příměstského charakteru. Na pozemku se dle katastru nemovitostí (dále jen „KN“) nenacházejí žádné stavby. Pozemek je v současnosti užíván pro zemědělskou činnost a je součástí pastviny.

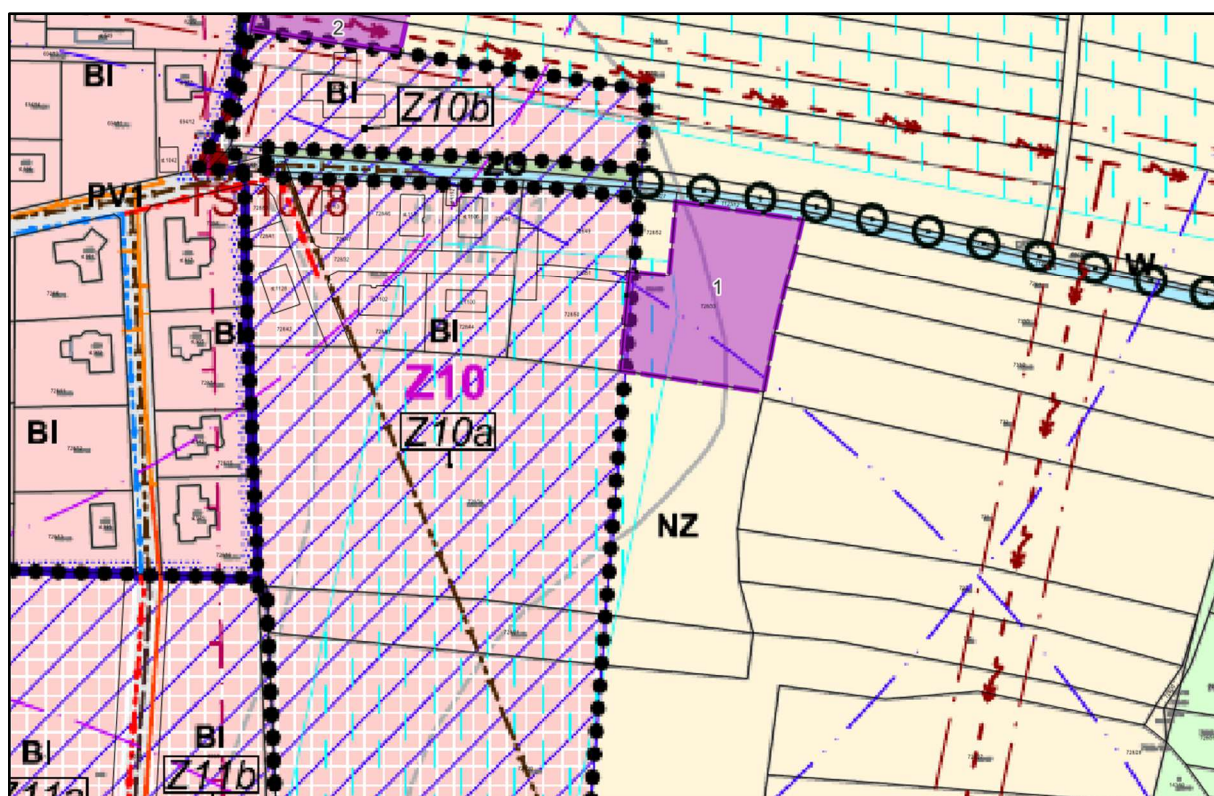
Vyjádření pořizovatele: Pozemek není v současnosti dopravně přístupný. Pozemek sousedí s lokalitou, ve které momentálně vzniká zástavba rodinných domů. Výstavba je realizována v souladu se zpracovanou územní studií (Územní studie Horní Jelení – lokalita Z10, 06/2018), kdy je lokalita dopravně obsluhována slepou obousměrnou komunikací s obratištěm. S dopravní obslužností území dále na východ se tedy neuvažovalo mj. i z toho důvodu, že základní koncepce rozvoje území stanovená platným územním plánem klade důraz na přiměřený postupný rozvoj zástavby, který zároveň chrání kompaktní charakter sídla. Změnou územního plánu by nemělo docházet ke změnám koncepcí platného ÚP. Dle § 9 odst. 1 vyhl. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v platném znění, je přitom stanovena min. šíře veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, na 8 m. Celková vzdálenost mezi budovanými rodinnými domy, které se nacházejí na konci ulice Dvorská, je cca 10 m. Veřejné prostranství by tedy v podstatě zabralo celý tento prostor a vznikly by pouze minimálními odstupy od stávajících rodinných domů. Dalším řešením je napojit pozemky potenciálních rodinných domů přímo na stávající veřejné prostranství, čímž by vznikly rodinné domy ve druhém pořadí, což z urbanistického hlediska není žádoucí. V návaznosti na republikovou prioritu stanovenou v čl. 16 PÚR je rovněž kladen důraz na komplexní řešení využití území v územně plánovací dokumentaci před jednostrannými požadavky, které by mohly zhoršit stav a hodnoty území. Účelové vymezování rozvojových ploch pro výstavbu, které z navržené linie zástavby vybočují a zasahují do volné krajiny je tedy nežádoucí. Zarovnání návrhu do jedné linie s okolními pozemky či částmi pozemků tak, aby došlo např. ke kompaktní návaznosti na zastavitelné plochy Z10 a Z12 by však bylo za aktuální situace neopodstatněné, jelikož je v současnosti více než polovina (cca 67 % - 17,86 ha) rozlohy zastavitelných ploch pro bydlení vymezených územním plánem bez zástavby. Bydlení je rovněž možné realizovat v rámci ploch přestavby P02, P04 a P08, které ke svému navrhovanému využití zatím rovněž nebyly transformovány. Pozemek dále není napojen na veřejnou vodovodní ani kanalizační síť, která v tuto chvíli končí před rodinnými domy na sousedních pozemcích. Nároky na veřejnou infrastrukturu je pro zajištění kvality života obyvatel potřeba zohledňovat v dlouhodobém horizontu tak, aby byl zajištěn soulad s republikovou prioritou stanovenou v čl. 28 PÚR. Otázkou vymezování nových ploch změn se zabývá rovněž urbanistická koncepce platného územního plánu, která stanovuje, že by rozvojové plochy měly vznikat mj. v místech s vyhovujícím napojením na dopravní i technickou infrastrukturu.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **nedoporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu.





Obr. 9a: Podnět č. 1 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 9b: Podnět č. 1 na podkladu koordinčního výkresu z platného ÚP



- **Podnět č. 2**

Číslo pozemků dotčených podnětem: část 737/2, část 738/1, část 738/2, část 738/3 (dle zákresu do platného ÚP přiloženého k podnětu)

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: cca 2 500 m<sup>2</sup>

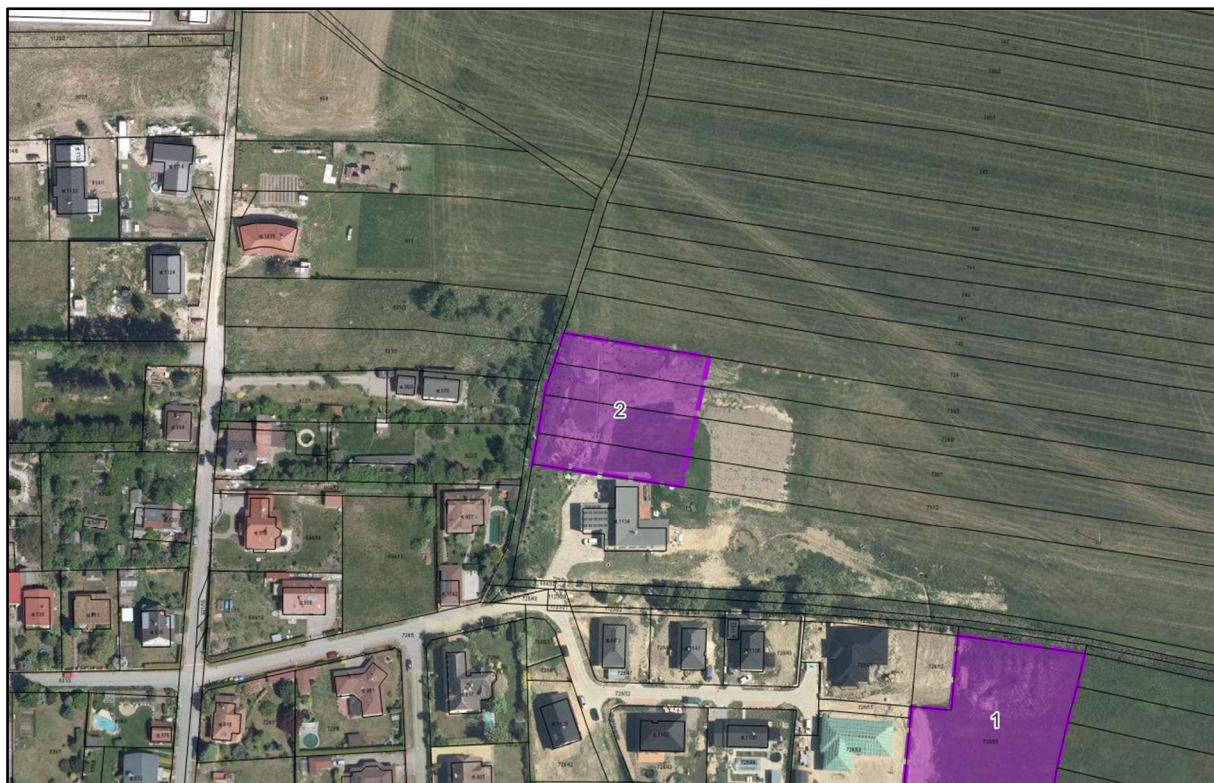
Funkční využití území stanovené platným územním plánem: nezastavěné území, plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)

Navrhované funkční využití území: smíšené obytné - venkovské

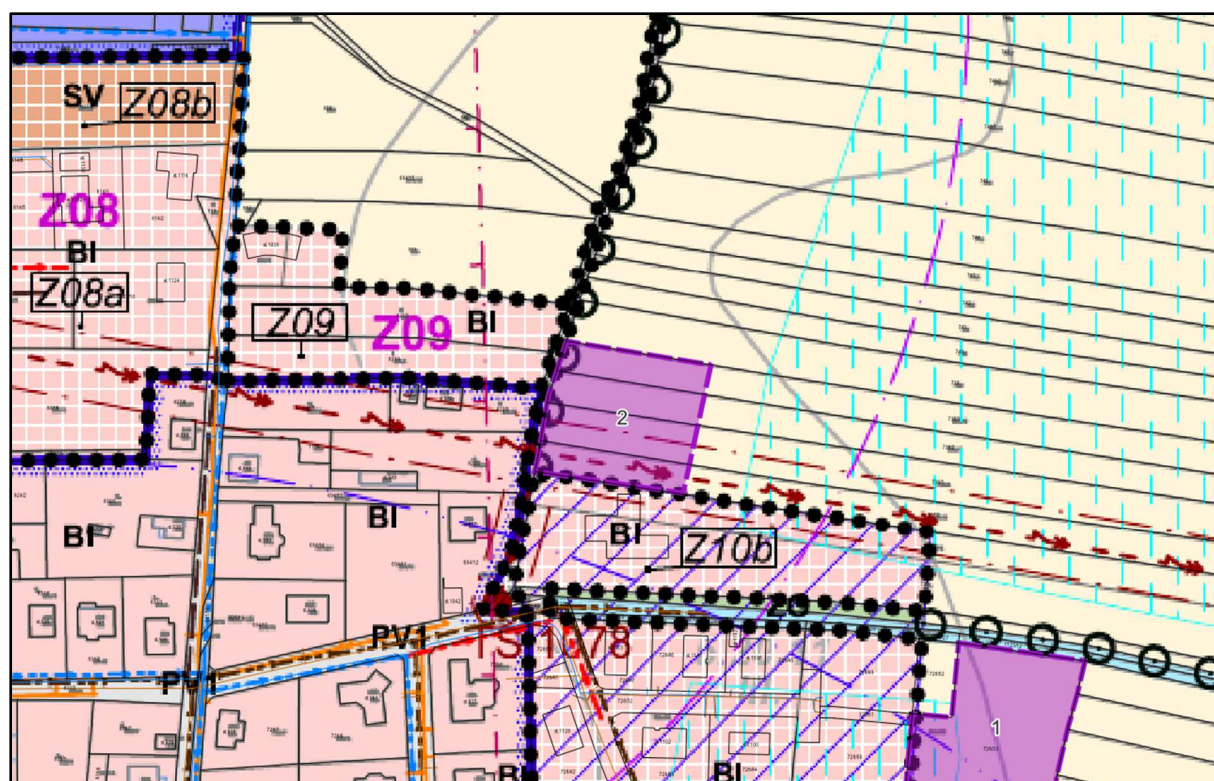
Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v nezastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)“. Podatel požaduje, aby byly předmětné části pozemků zahrnuty do ploch s RZV umožňujících smíšenou funkci bydlení a lehké výroby na CNC strojích. Podatel zároveň v doplnění k podnětu deklaruje, že dopravní obsluha bude řešena vozidly do 3,5 t. Pozemky se nacházejí při severovýchodním okraji sídla Horní Jelení a navazují částečně na zastavěné území a částečně na zastavitelné plochy Z09 a Z10 vymezené pro výstavbu rodinných domů příměstského charakteru. Na pozemcích se dle KN nenacházejí žádné stavby a dle podnětu nejsou nijak využívány.

Vyjádření pořizovatele: Pozemky nejsou v současnosti dopravně přístupné. Území sousedí se stabilizovanou zástavbou pro bydlení a s lokalitami, ve kterých momentálně vzniká zástavba rodinných domů. V okolí uvažovaného záměru se tak z hlediska funkce nachází čisté bydlení. Z jihu by dopravní obsluha musela být řešena přes stávající pozemky, na kterých jsou realizovány rodinné domy. Výstavba v ploše Z10 byla realizována v souladu se zpracovanou územní studií (Územní studie Horní Jelení – lokalita Z10, 06/2018), kdy je lokalita dopravně obsloužena slepou obousměrnou komunikací s obratištěm. S dopravní obsluhností území dále na sever se neuvažovalo mj. i z toho důvodu, že se zde nachází nadzemní vedení elektrické energie (VN 35 kV). Ze západu by případně musela být dopravní obslužnost řešena přes plochu, která je rovněž vymezena primárně pro výstavbu rodinných domů. Obě nejbližší komunikace jsou řešeny jako slepé v režimu obytné zóny, ve kterých je kladen důraz na zklidnění dopravy a upřednostnění pěší a cyklistické dopravy. V návaznosti na republikovou prioritu stanovenou v čl. 16 PÚR, je rovněž kladen důraz na komplexní řešení využití území v územně plánovací dokumentaci před jednostrannými požadavky, které by mohly zhoršit stav a hodnoty území. Vymezování dalších ploch umožňujících lehkou výrobu je za aktuální situace neopodstatněné, jelikož dosud žádné plochy vymezené územním plánem umožňující lehkou výrobu nebyly prostavěny. Území dále není napojeno na veřejnou vodovodní ani kanalizační síť, která v tuto chvíli končí před rodinnými domy na sousedních pozemcích. Nároky na veřejnou infrastrukturu je pro zajištění kvality života obyvatel potřeba zohledňovat v dlouhodobém horizontu tak, aby byl zajištěn soulad s republikovou prioritou stanovenou v čl. 28 PÚR.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **nedoporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu.



Obr. 10a: Podnět č. 2 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 10b: Podnět č. 2 na podkladu koordináčního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 3A**

Podnět č. 3 je pro lepší přehlednost rozdělen na části A a B. Požadavky sice byly podány jedním podatelem v rámci jedné žádosti, ale z hlediska územního plánování se jedná o dva různé požadavky.

Číslo pozemků dotčených podnětem: 302/129

Katastrální území: Dolní Jelení

Druh pozemku: ostatní plocha

Rozloha území dotčeného podnětem: 105 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: zastavěné území, zeleň ochranná a izolační (ZO)

Navrhované funkční využití území: plochy umožňující dodatečné povolení stávající kolny na zahrádkářské náradí

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětný pozemek nachází v zastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „zeleň ochranná a izolační (ZO)“. Podatel požaduje, aby byl pozemek zahrnut do ploch s RZV umožňující dodatečné povolení stávající nemovitosti, která slouží jako kolna k uskladnění zahrádkářského náradí. Pozemek se nachází při jižním okraji sídla Dolní Jelení a dle KN zde nejsou evidovány žádné stavby. Dle ortofotomapy se však na pozemku nachází objekt o přibližné výměře 100 m<sup>2</sup>, který rovněž zasahuje na pozemek č. 302/134, který je rovněž v majetku podatele.

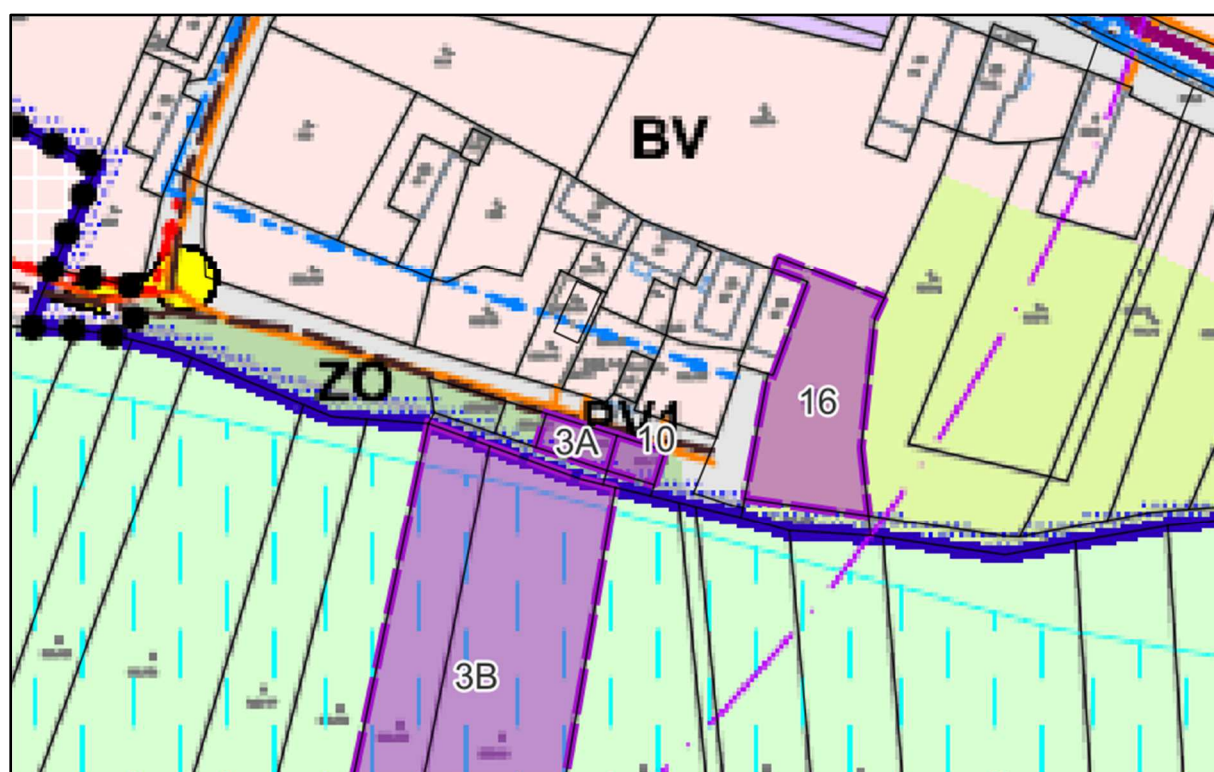
Vyjádření pořizovatele: Pozemky č. 302/127, 302/128, 302/129, 302/130, 302/134 a 302/135 jsou součástí zastavěného území a provozně souvisejí s objekty rodinných domů, které se nacházejí na druhé straně komunikace. Dle stavu v území se jedná o jakési pokračování zahrad u rodinných domů, které je však předělené komunikací. Vzhledem k malé výměře jednotlivých pozemků (i jako celku) by však nebylo žádoucí, aby v území za této situace vznikaly např. nové rodinné domy. Plocha jejíž součástí by pozemky mohly být, by měla umožňovat pouze doplňkové stavby související s bydlením a obhospodařováním sousedních pozemků.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu. Zároveň se doporučuje prověřit i úpravu funkčního využití na sousedních pozemcích, které vykazují obdobné znaky jako předmětný pozemek (obdobně viz podnět č. 10).





Obr. 11a: Podnět č. 3A na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 11b: Podnět č. 3A na podkladu koordináčního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 3B**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 302/59, 302/60

Katastrální území: Dolní Jelení

Druh pozemku: trvalý travní porost

Rozloha území dotčeného podnětem: 4 463 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: nezastavěné území, plochy smíšené krajinné (NSzp)

Navrhované funkční využití území: plochy umožňující provádění zemědělské činnosti

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v nezastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy smíšené krajinné (NSx)“ s indexy „z“ a „p“ specifikujícími přípustné využití. Je zde tedy akcentována funkce zemědělská a přírodní. Podatel požaduje, aby byl pozemek zahrnut do ploch s RZV umožňující zemědělskou činnost s možností výstavby krytých přístřešků pro skot, pítek pro zvěř, objektů pro ustájení a objektů pro uskladnění krmiva. Pozemky se nacházejí při jižním okraji sídla Dolní Jelení a dle KN zde nejsou evidovány žádné stavby. Dle ortofotomapy se však na pozemcích nachází několik drobnějších objektů včetně oplocení.

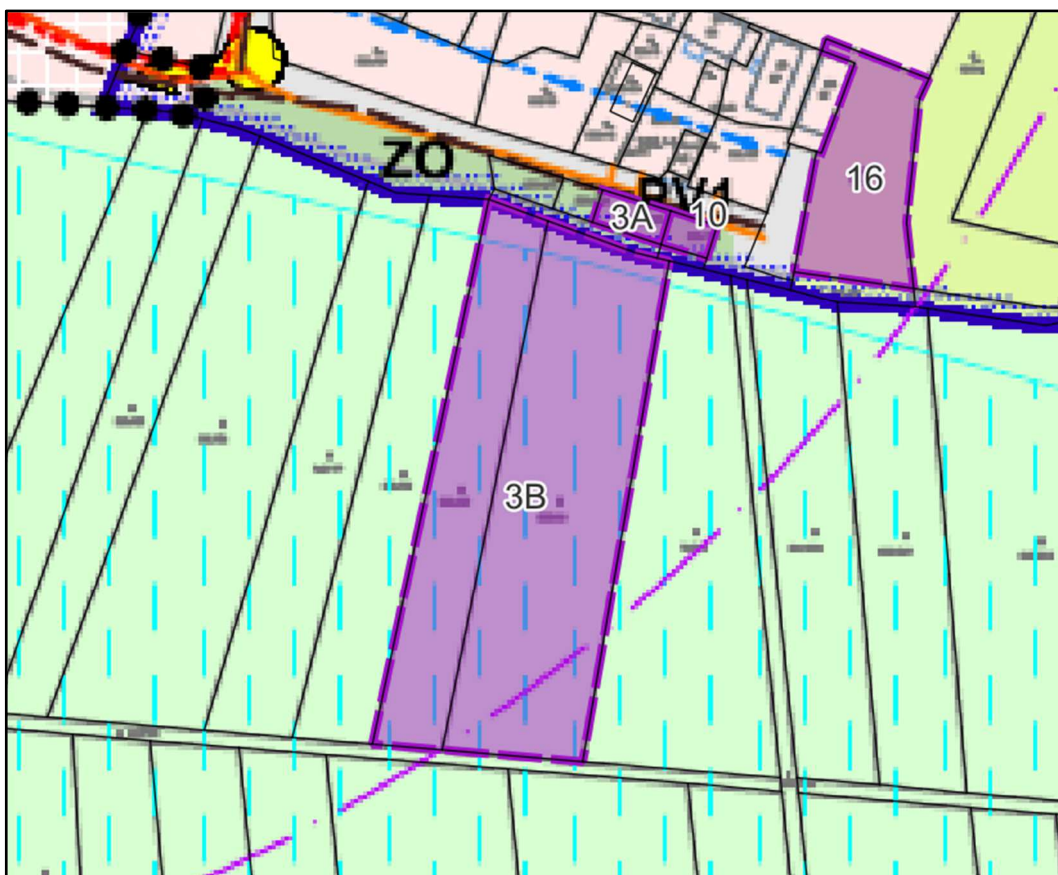
Vyjádření pořizovatele: Dle regulativů stanovených v textové části platného územního plánu pro plochy NSx jsou stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství (např. přístřešky a napáječky pro pasoucí se hospodářská zvířata) přípustná. Zároveň lze konstatovat, že popisovaný záměr je i v souladu s § 122 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona v platném znění, jelikož lze v souladu s charakterem území umisťovat v nezastavěném území záměry pro zemědělství v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje. V rámci umisťování objektů je tak důležité zajistit soulad s charakterem území, nicméně územně plánovací dokumentace obce záměr popisovaný podatelem z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje. Podnět na pořízení změny územního plánu je tak bezpředmětný, jelikož platný územní plán realizaci záměru nijak nebrání.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět na pořízení změny územního plánu je **bezpředmětný**, tudíž nebude zařazen do zadání změny územního plánu.





Obr. 12a: Podnět č. 3B na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 12b: Podnět č. 3B na podkladu koordinačního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 4**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 593/2, 592/5

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: trvalý travní porost

Rozloha území dotčeného podnětem: 973 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: nezastavěné území, plochy smíšené krajinné (NSzp)

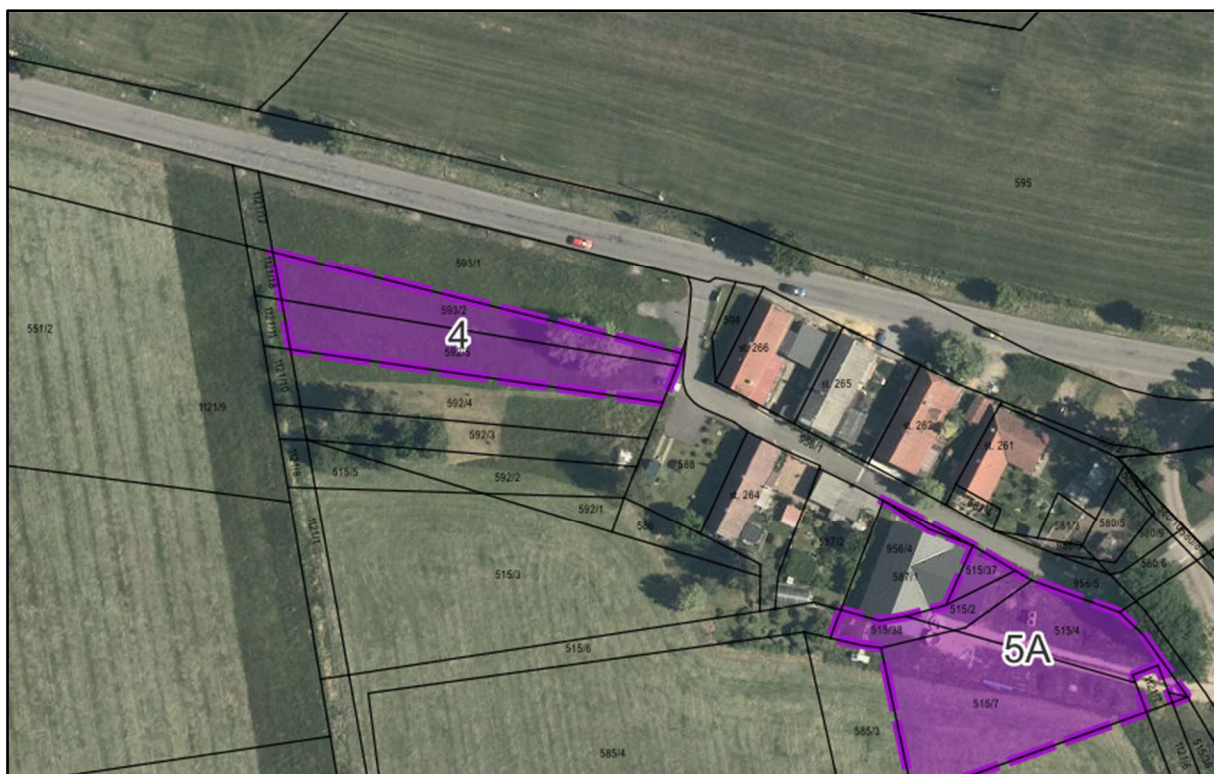
Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v nezastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy smíšené krajinné (NSx)“ s indexy „z“ a „p“ specifikačními přípustné využití. Podatelé požadují, aby byly pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňující výstavbu rodinného domu. Pozemky se nacházejí východně od sídla Horní Jelení v lokalitě Na Hrázi a dle KN zde nejsou evidovány žádné stavby. Pozemky jsou využívány jako louka.

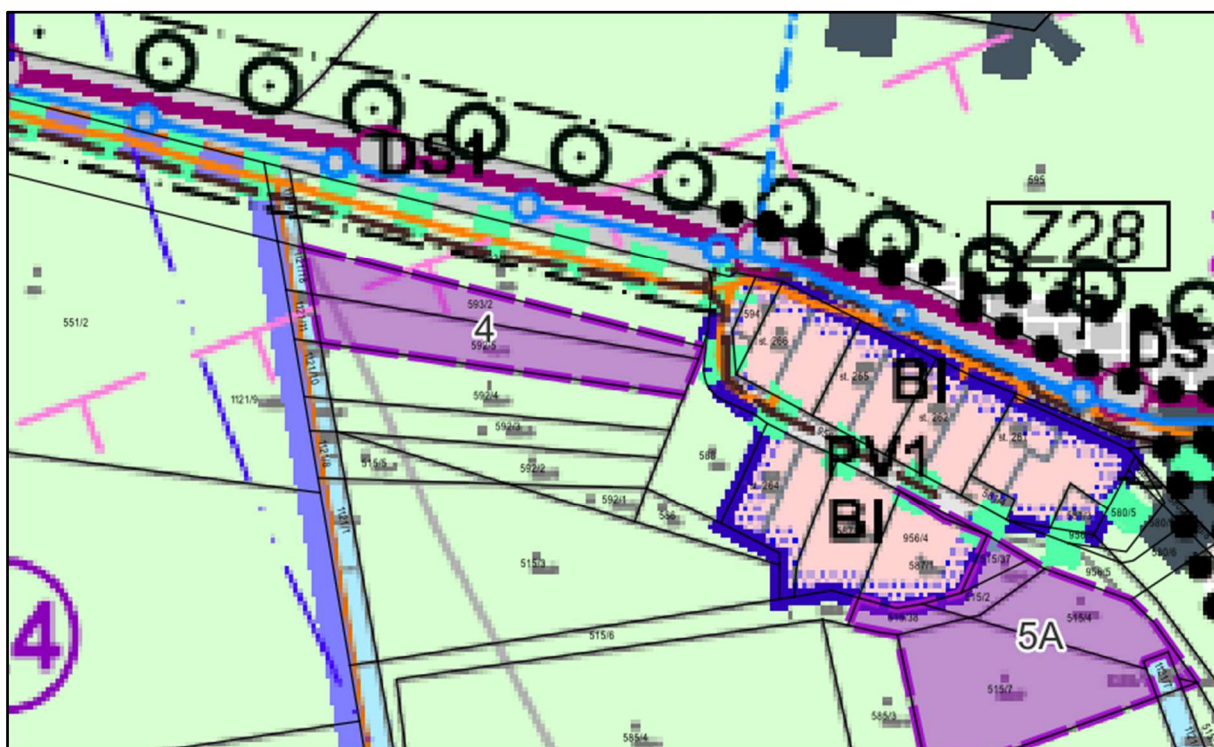
Vyjádření pořizovatele: V lokalitě Na Hrázi nejsou platným územním plánem vymezeny žádné zastavitelné plochy. Lokalita slouží výhradně bydlení a prochází jí místní komunikace ve vlastnictví obce, která je obklopena ulicovou zástavou rodinných domů. Na jih od komunikace se nachází několik pozemků bez zástavby. Pozemky jsou tedy dopravně přístupné. Dle ÚAP ORP Holice je do lokality zaveden vodovodní a kanalizační řad. Kromě účelového vymezení zastavitelné plochy na základě podnětu č. 4 se rovněž nabízí prověření sousedních pozemků tak, aby došlo k zarovnání návrhu do jedné linie s okolními pozemky či částmi pozemků za účelem kompaktní návaznosti na stabilizovanou zástavbu. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o IV. třídu ochrany bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“), která zahrnuje podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu. Zároveň se doporučuje prověřit i možnost případné úpravy funkčního využití na sousedních pozemcích, které vykazují obdobné znaky jako předmětné pozemky.





Obr. 13a: Podnět č. 4 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 13b: Podnět č. 4 na podkladu koordinčního výkresu z platného ÚP



- **Podnět č. 5A**

Podnět č. 5 je pro lepší přehlednost rozdělen na části A a B. Požadavky sice byly podány jedním podatelem v rámci jedné žádosti, ale z hlediska územního plánování se jedná o dva různé požadavky, které se dotýkají dvou různých území.

Číslo pozemků dotčených podnětem: 515/2, 515/4, 515/7, 515/36, 515/37, 515/38, 956/4

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: trvalý travní porost; ostatní plocha – týká se pouze pozemku č. 956/4

Rozloha území dotčeného podnětem: 1 482 m<sup>2</sup>

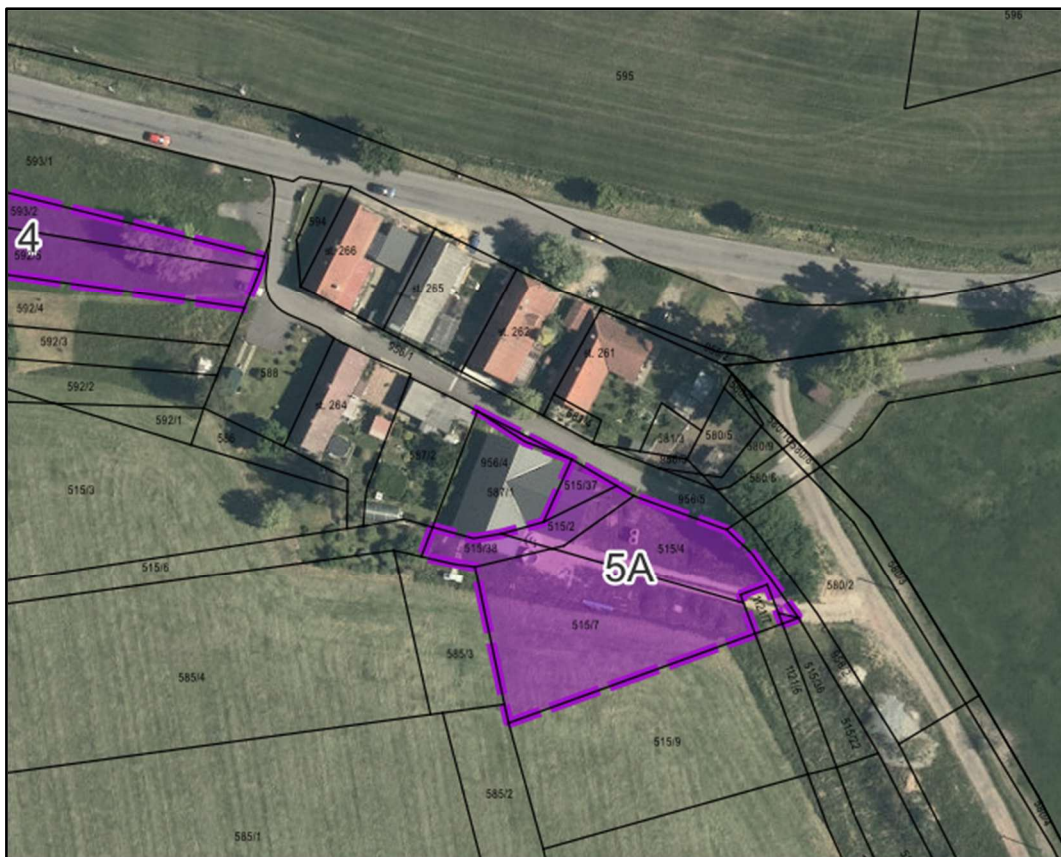
Funkční využití území stanovené platným územním plánem: nezastavěné území, plochy smíšené krajinné (NSzp); zastavěné území, veřejná prostranství – uliční prostory (PV1) – týká se pouze pozemku č. 956/4

Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

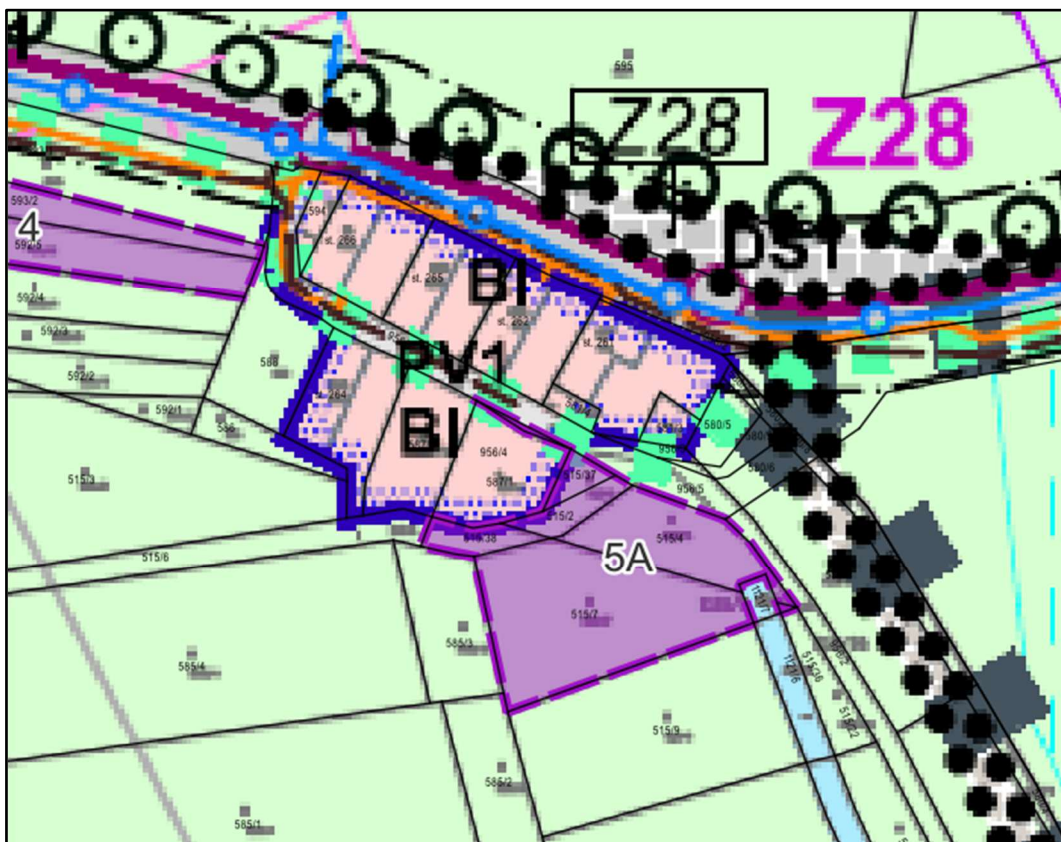
Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se většina předmětných pozemků nachází v nezastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy smíšené krajinné (NSx)“ s indexy „z“ a „p“ specifikujícími přípustné využití. Pozemek č. 956/4 je součástí zastavěného území, konkrétně „ploch veřejných prostranství – uliční prostory (PV1)“. Podatel požaduje, aby byly pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňující výstavbu rodinného domu příměstského charakteru. Pozemky se nacházejí východně od sídla Horní Jelení v lokalitě Na Hrázi a dle KN zde nejsou evidovány žádné stavby. Dle ortofotomapy však do pozemků zasahuje částečně stavba, která charakterově odpovídá rodinnému domu.

Vyjádření pořizovatele: V lokalitě Na Hrázi nejsou platným územním plánem vymezeny žádné zastavitelné plochy. Lokalita slouží výhradně bydlení a prochází jí místní komunikace ve vlastnictví obce, která je obklopena ulicovou zástavou rodinných domů. Na jih od komunikace se nachází několik pozemků bez zástavby. Pozemky jsou tedy dopravně přístupné. Dle ÚAP ORP Holice je do lokality zaveden vodovodní a kanalizační řad. Území dále disponuje možností napojení na elektrickou energii, komunikační vedení a plynovod. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se jedná o IV. třídu ochrany bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“), která zahrnuje podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu za předpokladu, že bude brán zřetel na zachování kompaktnosti lokality a ochrany volné krajiny.



Obr. 14a: Podnět č. 5A na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 14b: Podnět č. 5A na podkladu koordinčního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 5B**

Číslo pozemků dotčených podnětem: st. 43/1, st. 43/2, 212, 640/3, 640/15, 640/16

Katastrální území: Dolní Jelení

Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, trvalý travní porost, zahrada, ostatní plocha

Rozloha území dotčeného podnětem: 2 406 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: zastavěné území; občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV); veřejná prostranství – uliční prostory (PV1)

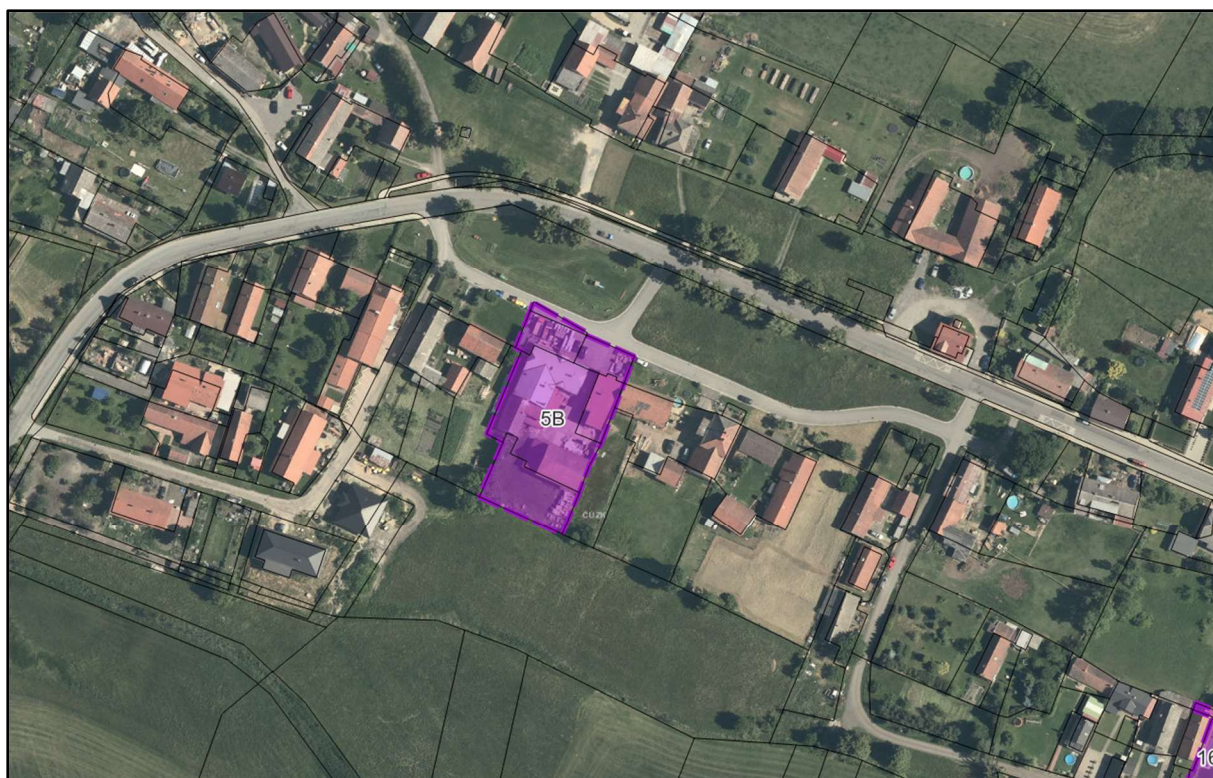
Navrhované funkční využití území: bydlení v bytových domech

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v zastavěném území. Pozemky č. st. 43/1, st. 43/2 a 212 se konkrétně nacházejí v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)“. Pozemky č. 640/3, 640/15 a 640/16 jsou součástí „ploch veřejných prostranství – uliční prostory (PV1)“. Podatel požaduje, aby byly pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňující přestavbu stávajících nefunkčních objektů občanského vybavení na bytový dům. Pozemky se nacházejí v centrální části sídla Dolní Jelení a dle KN je zde evidován jeden objekt rodinného domu a jeden objekt občanského vybavení.

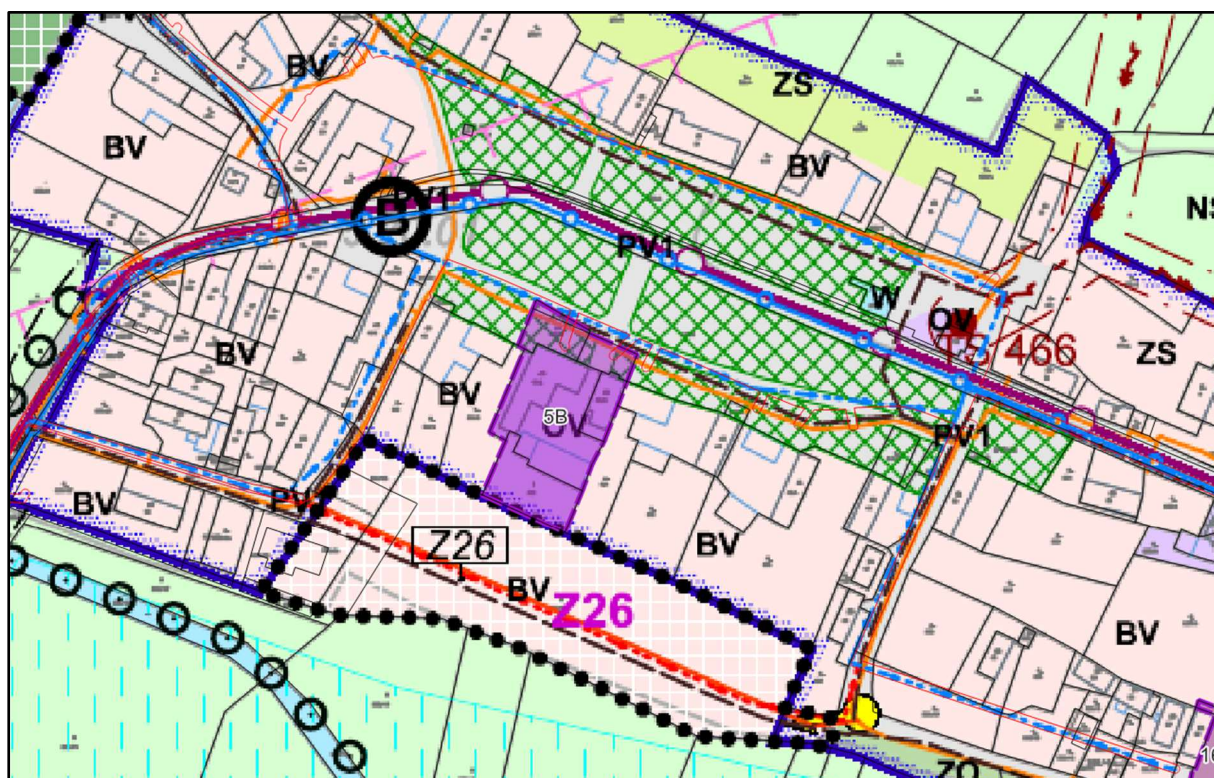
Vyjádření pořizovatele: V sídle Dolní Jelení je převažující funkcí individuální bydlení venkovského charakteru, kdy je pro sídlo typická obdélná návěs obklopená usedlostmi s pravidelnou strukturou. Bytové domy se v sídle nenacházejí. Pro hromadné bydlení je vhodnější sídlo Horní Jelení, které je plošně rozsáhlejší, struktura zástavby je zde kompaktnější, výšková hladina zástavby je v centrální části města vyšší a je zde kapacitně vyhovující veřejná infrastruktura. Stávající zástavba, která se nachází na sousedních pozemcích, je tvořena převážně přízemními objekty s využitým podkrovím zastřešenými sedlovými střechami. Nepřiměřené zahušťování oproti obvyklé hustotě zástavby v dotčené lokalitě by nebylo v souladu s urbanistickou koncepcí, která je součástí textové části platného územního plánu, a rovněž ani s republikovou prioritou v čl. 14 PÚR, která mj. klade důraz na zachování rázu jedinečné urbanistické struktury území a struktury osídlení. Nové využití aktuálně nefunkčních objektů občanské vybavenosti však přispěje k hospodárnému využití zastavěného území, což je v souladu s prioritou v čl. 19 PÚR. Mj. na základě tohoto podnětu se zastupitelstvu města doporučuje schválit možnost využití prvků regulačního plánu, aby mohlo v rámci zpracování návrhu změny dojít např. k omezení počtu bytových jednotek v bytovém domě nebo prostorového uspořádání zástavby tak, aby nedocházelo k nadměrné zátěži území nebo ke vzniku prostorové dominanty v území.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu za předpokladu, že dojde k nastavení regulativů pro toto území tak, aby byl zachován charakter území, jeho urbanistická struktura, a rovněž aby nedošlo k neúměrné zátěži území např. dopravou nebo ke zvýšení prostorových nároků na dopravu v klidu na úkor veřejného prostranství.





Obr. 15a: Podnět č. 5B na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 15b: Podnět č. 5B na podkladu koordinačního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 6**

Čísla pozemků dotčených podnětem: 892/4, 892/5, 854/1, 855/1, 855/2

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: 11 823 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: částečně zastavitelná plocha Z04 – veřejná prostranství – uliční prostory (PV1); částečně zastavitelná plocha Z05 – bydlení v bytových domech (BH); částečně územní rezerva R2 pro bydlení; částečně nezastavěné území - plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ) a plochy smíšené krajinné (NSzp)

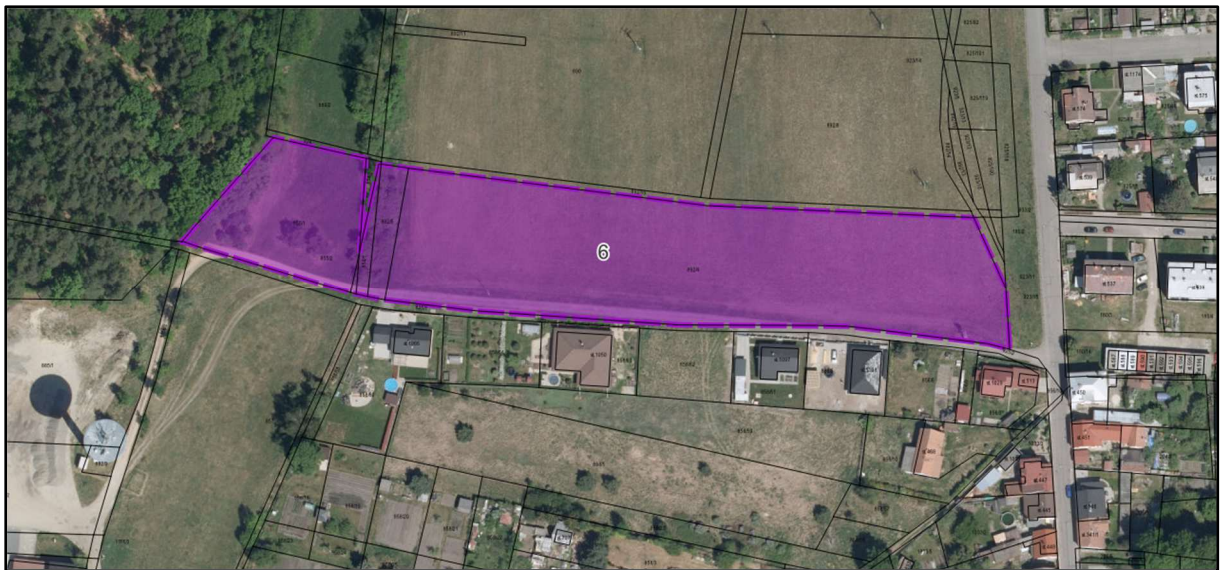
Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu jsou předmětné pozemky součástí několika typů ploch s RZV. Částečně zasahují do zastavitelné plochy Z04, resp. do její části Z04b vymezené pro veřejné prostranství (PV1), dále částečně zasahují do zastavitelné plochy Z05, resp. do její části Z05a vymezené pro bydlení v bytových domech (BH). Pozemky jsou dále součástí územní rezervy R2 vymezené pro bydlení a dále částečně zasahují do nezastavěného území, konkrétně do ploch smíšených krajinných (NSx). Podatel požaduje, aby byly pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňující výstavbu objektů pro bydlení – dle vizualizací přiložených k návrhu se pravděpodobně jedná o rodinné domy, které však nejsou samostatně stojící. Pozemky se nacházejí při západním okraji sídla Horní Jelení a tvoří přechod mezi zastavitelnými plochami a nezastavěným územím. Dle KN zde nejsou evidovány žádné stavby.

Vyjádření pořizovatele: Město Horní Jelení si nechalo zpracovat územní studii zabývající se rozvržením zástavby v území, které je dle platného územního plánu aktuálně vymezené jako zastavitelné plochy Z04 a Z05, územní rezerva R2, plocha změny v krajině K02 a zahrádkářská osada v zastavěném území. Předmětné pozemky jsou tedy součástí území, které územní studie řeší. Územní studie na předmětných pozemcích navrhuje řadové rodinné domy a rovněž dům bytový (viz Obr. 16c). Územní studie byla pořizovatelem schválena pro možnost jejího využití jako podklad pro pořízení změny územního plánu. Na základě výše uvedených skutečností se tedy doporučuje prověřit návrh na změnu územního plánu, avšak v tom smyslu, že bude využito územní studie jako podkladu pro její pořízení. Pořizovatel zároveň předpokládá, že rozhodování o změnách v území, které je dotčeno územní studií, bude rovněž podmíněno pracováním územní studie. Studie, která bude nejprve sloužit jako podklad pro pořízení změny územního plánu tak následně bude moci být zaregistrována i jako podklad pro rozhodování v území.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu na základě územně plánovacího podkladu, kterým je zpracovaná Územní studie Horní Jelení - severozápad.







- **Podnět č. 7**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 120/1, 120/2, 165/16, 165/17, 165/18

Katastrální území: Dolní Jelení

Druh pozemku: trvalý travní porost, orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: 2 913 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: nezastavěné území, plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ) a plochy smíšené krajinné (NSzp)

Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

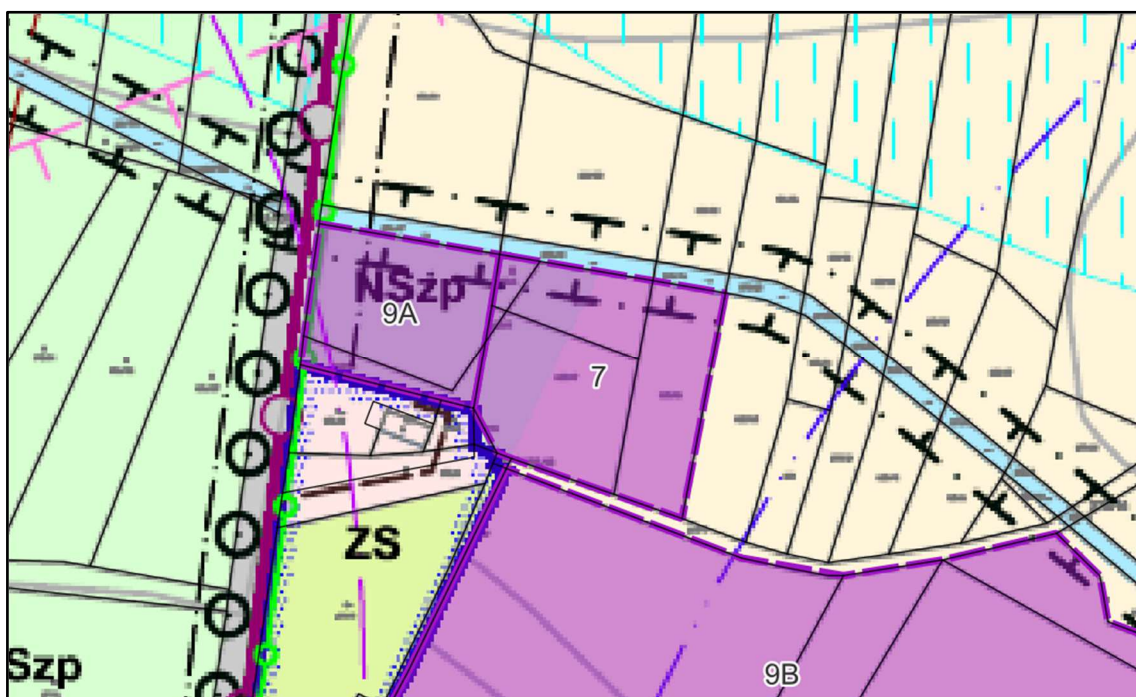
Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v nezastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)“ a „plochy smíšené krajinné (NSx)“ s indexy „z“ a „p“ specifickými přípustnými využitími. Podatelé požadují, aby byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňujících výstavbu rodinných domů. Pozemky se nacházejí severně od sídla Dolní Jelení a okrajově navazují na zastavěné území, ve kterém se nachází jeden rodinný dům. Na pozemcích se dle KN nenacházejí žádné stavby. Pozemky jsou v současnosti užívány pro zemědělskou činnost a jsou součástí pastviny.

Vyjádření pořizovatele: Pozemky nejsou v současnosti dopravně přístupné. Základní koncepce rozvoje území stanovená platným územním plánem klade důraz na zachování kompaktního charakteru sídel. Změnou územního plánu by nemělo docházet ke změnám koncepcí platného ÚP. V návaznosti na prioritu stanovenou v čl. 16 PÚR je rovněž kladen důraz na komplexní řešení využití území v územně plánovací dokumentaci před jednostrannými požadavky, které by mohly zhoršit stav a hodnoty území. Účelové vymezení rozvojových ploch pro výstavbu, které z navržené linie zástavby vybočují a zasahují do volné krajiny je tedy nežádoucí. Pozemek dále není dle ÚAP ORP Holice napojen na veřejnou vodovodní ani kanalizační síť. Nároky na veřejnou infrastrukturu je pro zajištění kvality života obyvatel potřeba zohledňovat v dlouhodobém horizontu tak, aby byl zajištěn soulad s republikovou prioritou stanovenou v čl. 28 PÚR. Pořizovatel dále upozorňuje, že severní část předmětného území je součástí vymezeného lokálního biokoridoru ÚSES, který je trasován v návaznosti na vodní tok Černá.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **nedoporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu.



Obr. 17a: Podnět č. 7 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 17b: Podnět č. 7 na podkladu koordinačního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 8**

Číslo pozemků dotčených podnětem: část 481/188 a část 974/2

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: cca 2 000 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: plocha změn v krajině K12; plochy smíšené krajinné (NSpr)

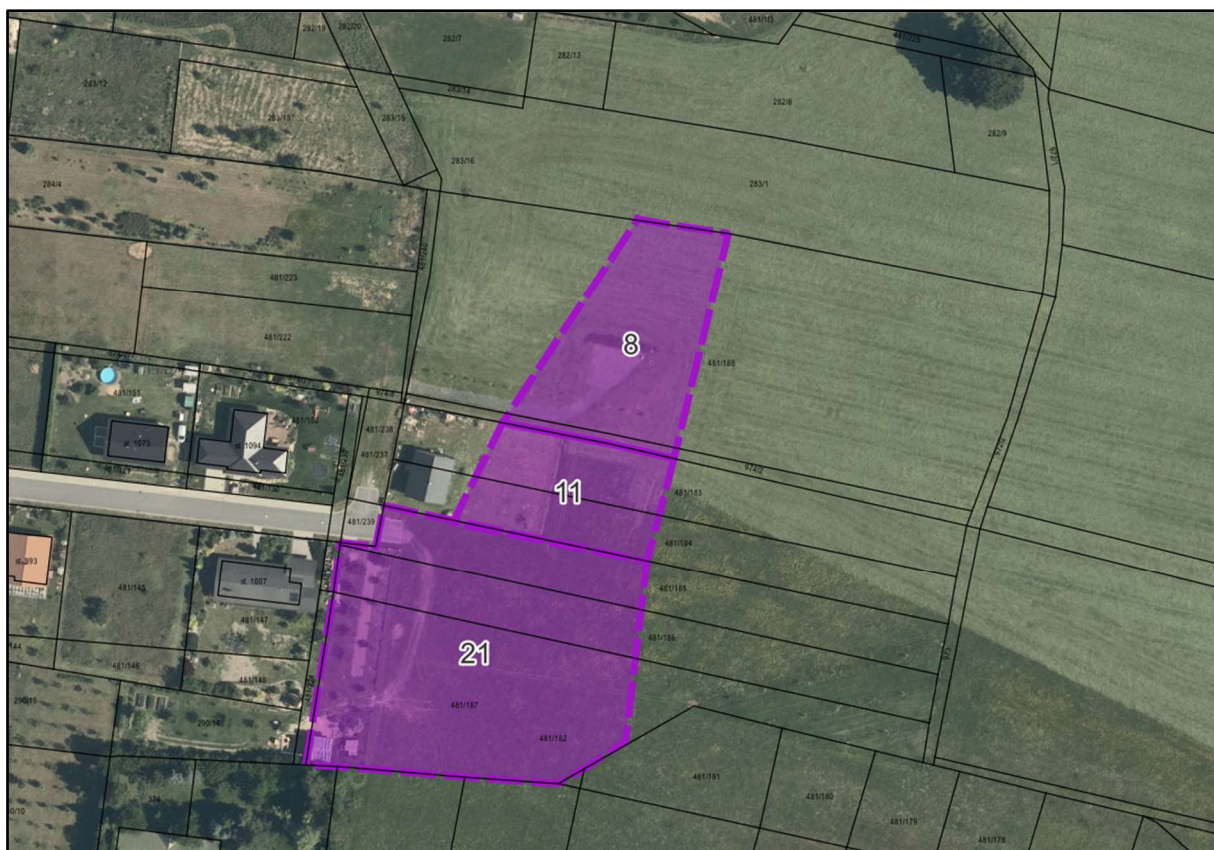
Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v ploše změn v krajině K12, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy smíšené krajinné (NSx)“ s indexy „p“ a „r“ specifikujícími přípustné využití. Podatel požaduje, aby byly předmětné části pozemků zahrnuty do ploch s RZV umožňujících výstavbu rodinných domů. Pozemky se nacházejí při jihovýchodním okraji sídla Horní Jelení a navazují na zastavitelnou plochu Z20, ve které je uvažována výstavba rodinných domů příměstského charakteru. Na pozemcích se dle KN nenacházejí žádné stavby. Pozemky jsou v současnosti užívány pro zemědělskou činnost.

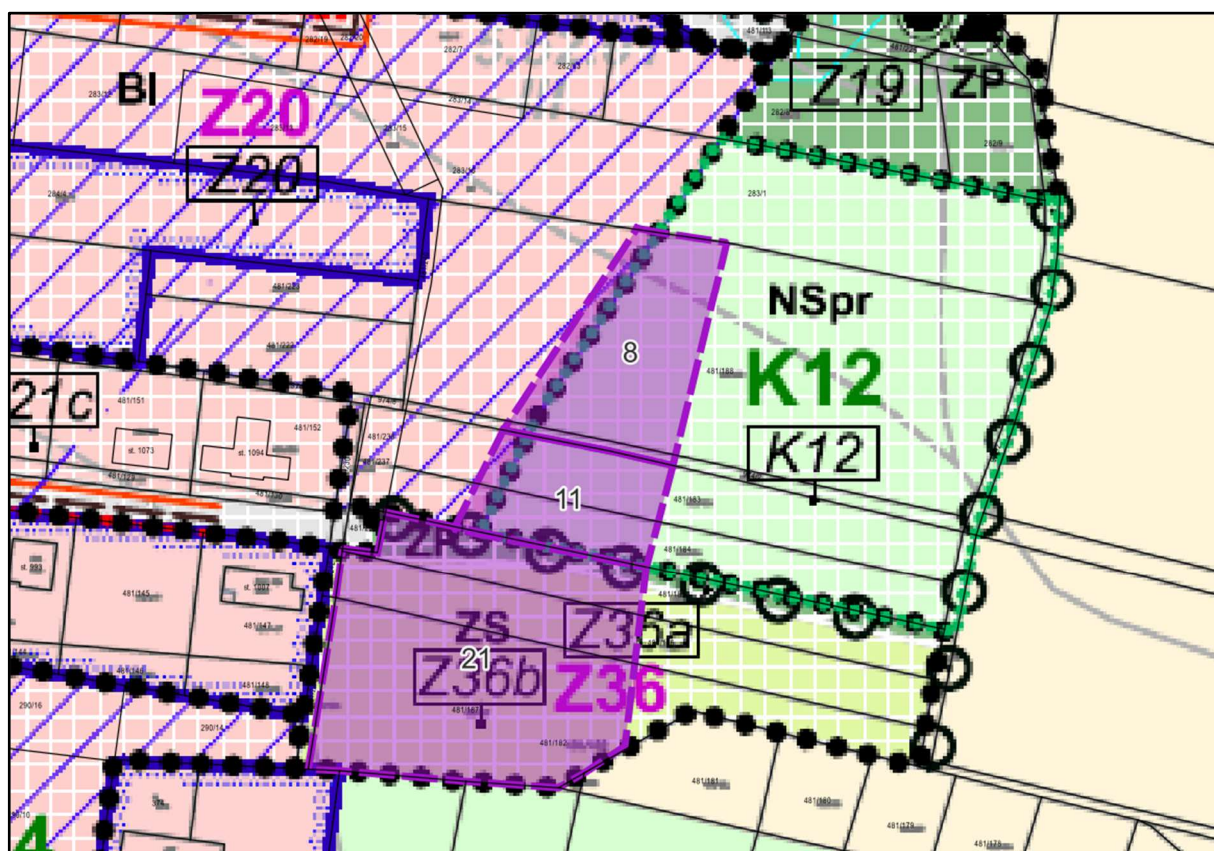
Vyjádření pořizovatele: Pozemky nejsou v současnosti dopravně přístupné a rovněž do této části území nejsou zavedeny inženýrské sítě. V západní části pozemků je již výstavba rodinných domů možná. Zpracovaná Územní studie Horní Jelení – lokalita Z20, která však není zavedena v evidenci územně plánovací činnosti, dokonce v této části území navrhuje umístění dvou rodinných domů. Tyto rodinné domy však zatím nebyly realizovány. Základní koncepce rozvoje území stanovená platným územním plánem klade důraz na zachování kompaktního charakteru sídel a postupný rozvoj zástavby. V návaznosti na prioritu stanovenou v čl. 16 PÚR je rovněž kladen důraz na komplexní řešení využití území v územně plánovací dokumentaci před jednostrannými požadavky, které by mohly zhoršit stav a hodnoty území. Účelové vymezování rozvojových ploch pro výstavbu, které z navržené linie zástavby vybočují a zasahují do volné krajiny je tedy nežádoucí. Z tohoto důvodu se doporučuje, aby došlo ke spojení tohoto podnětu s podněty č. 11 a 21, kdy bude zastavitelná plocha Z20 rozšířena východním směrem pouze v rozsahu, který umožní vymezit plošně dostatečné pozemky kolem nově budovaných rodinných domů, které budou využívány jako zahrady pro umístování doplňkových staveb souvisejících s bydlením a rovněž za předpokladu, že změna územního plánu neumožní umístování dalších objektů rodinných domů ve druhém pořadí. Další rozpínání zástavby rodinných domů do volné krajiny je za aktuální situace neopodstatněné, jelikož město Horní Jelení disponuje dostatkem ploch vymezených pro bydlení a konkrétně plocha Z20 byla dosud prostavěna minimálně. Mj. i vzhledem k rozsahu zastavitelné plochy Z20 (více než 2 ha), která byla zatím prostavěna pouze minimálně, se doporučuje obnovení podmínky zpracování podrobnějšího podkladu pro rozhodování v území. V případě, že rozhodování o změnách v území v rámci této plochy nebude podmíněno, bude minimálně vyžadováno splnění požadavku v ust. § 15 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění, které říká: „*Není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20 000 m<sup>2</sup> rozhodování v území podmíněno vřadáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vymezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.*“

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu ve spojení s podněty č. 11 a 21, kdy bude pro lokalitu, navazující mj. na zastavitelnou plochu Z20, obnovena podmínka zpracování územní studie (více viz výše).





Obr. 18a: Podnět č. 8 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 18b: Podnět č. 8 na podkladu koordinačního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 9A**

Podnět č. 9 je pro lepší přehlednost rozdělen na části A, B a C. Požadavky sice byly podány stejnými podatelí v rámci jedné žádosti, ale z hlediska územního plánování se jedná o požadavky, které se týkají tří lokalit v rámci sídla Dolní Jelení.

Katastrální území: Dolní Jelení

Druh pozemku: trvalý travní porost, orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: 1 670 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: nezastavěné území, plochy smíšené krajinné (NSzp)

Navrhované funkční využití území: sportovně rekreační plochy – jezdecký areál s ubytováním

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v nezastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy smíšené krajinné (NSx)“ s indexy „z“ a „p“ specifikujícími přípustné využití. Podatelé požadují, aby byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňujících vybudování jezdeckého areálu s možností ubytování. Ve sportovně rekreačním areálu by se rovněž mělo nacházet např. kryté kolbiště, sociální zázemí pro veřejnost, parkovací plocha či dětské hřiště. Pozemky se nacházejí severovýchodně od sídla Dolní Jelení a navazují na zastavěné území, ve kterém se nacházejí rodinné domy venkovského charakteru. Na pozemcích se dle KN nenacházejí žádné stavby. Pozemky jsou v současnosti užívány pro zemědělskou činnost a jsou součástí pastvin a výběhů pro koně.

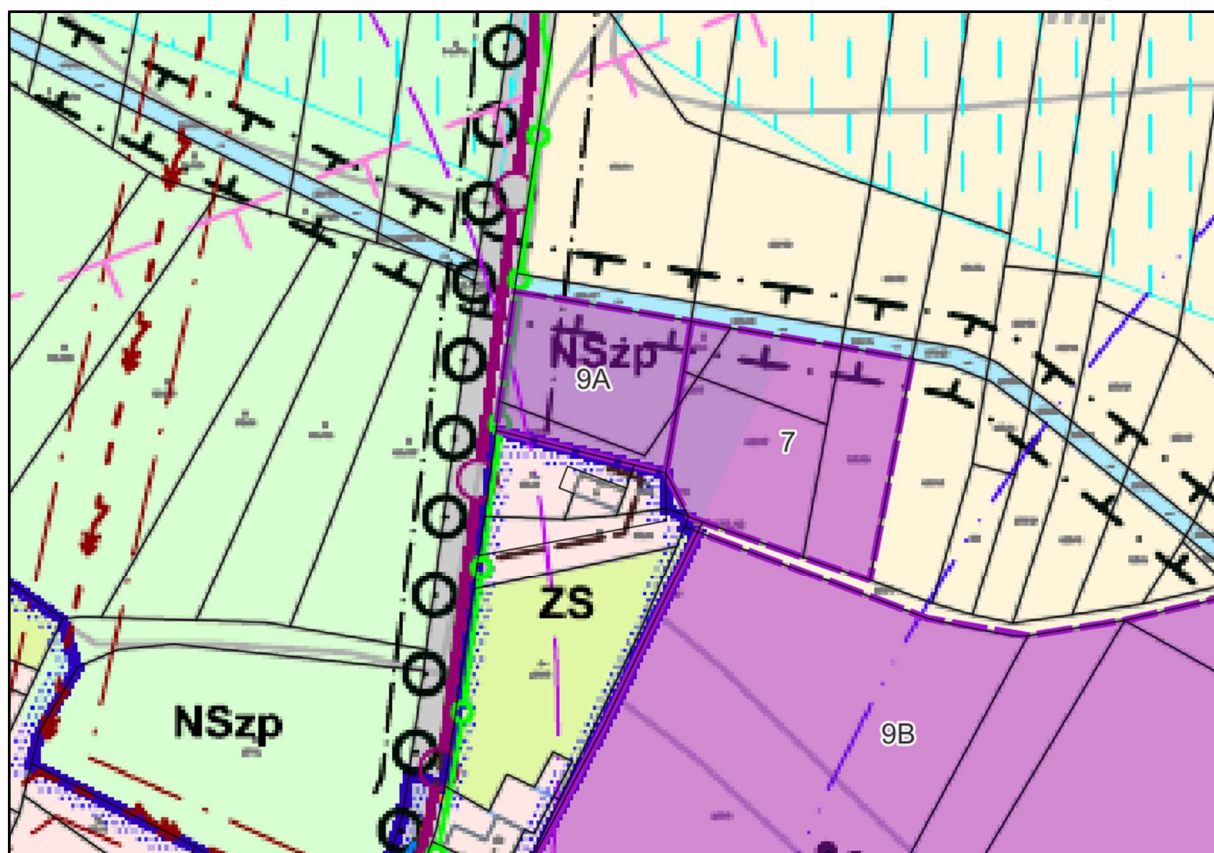
Vyjádření pořizovatele: Základní koncepce rozvoje území stanovená platným územním plánem klade důraz na zachování kompaktního charakteru sídel s postupným přiměřeným rozvojem zástavby. Změnou územního plánu by nemělo docházet ke změnám koncepcí platného ÚP. V návaznosti na prioritu stanovenou v čl. 16 PÚR je rovněž kladen důraz na komplexní řešení využití území v územně plánovací dokumentaci před jednostrannými požadavky, které by mohly zhoršit stav a hodnoty území. Podatelé sice uvažují vybudování jezdeckého areálu, nicméně pozemky v jejich vlastnictví, které chtějí za tímto účelem využít, jsou členěny na tři části, které jsou od sebe odděleny pozemky ve vlastnictví jiných osob. V případě propojení všech požadovaných částí tak, aby mohl vzniknout jeden ucelený areál, za předpokladu, že v území zároveň nevzniknou zbytkové hůře obdělávatelné zemědělské plochy, by se jednalo o zastavitelnou plochu o celkové rozloze cca 6 ha, což představuje více než 1/3 celkové rozlohy aktuálně vymezeného zastavěného území v sídle Dolní Jelení. Pořizovatel dále upozorňuje, že severní část pozemku č. 120/3 je součástí vymezeného lokálního biokoridoru ÚSES, který je trasován v návaznosti na vodní tok Čermná. Do obou pozemků zároveň ze západu zasahuje ochranné pásmo stávající silnice III. třídy. Území, jehož jsou pozemky součástí, není napojeno na veřejnou vodovodní ani kanalizační síť.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **nedoporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu.





Obr. 19a: Podnět č. 9A na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 19b: Podnět č. 9A na podkladu koordinačního výkresu z platného ÚP



- **Podnět č. 9B**

Čísla pozemků dotčených podnětem: st. 1/1, st. 1/2, 159, 163/2, 165/4, 165/6, 165/7, 165/8, 166, 169, 642/1

Katastrální území: Dolní Jelení

Druh pozemku: trvalý travní porost, orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: 43 097 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: nezastavěné území, plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ); zastavitelná plocha Z37, plochy smíšené obytné – venkovské (SV); zastavěné území, plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)

Navrhované funkční využití území: sportovně rekreační plochy – jezdecký areál s ubytováním

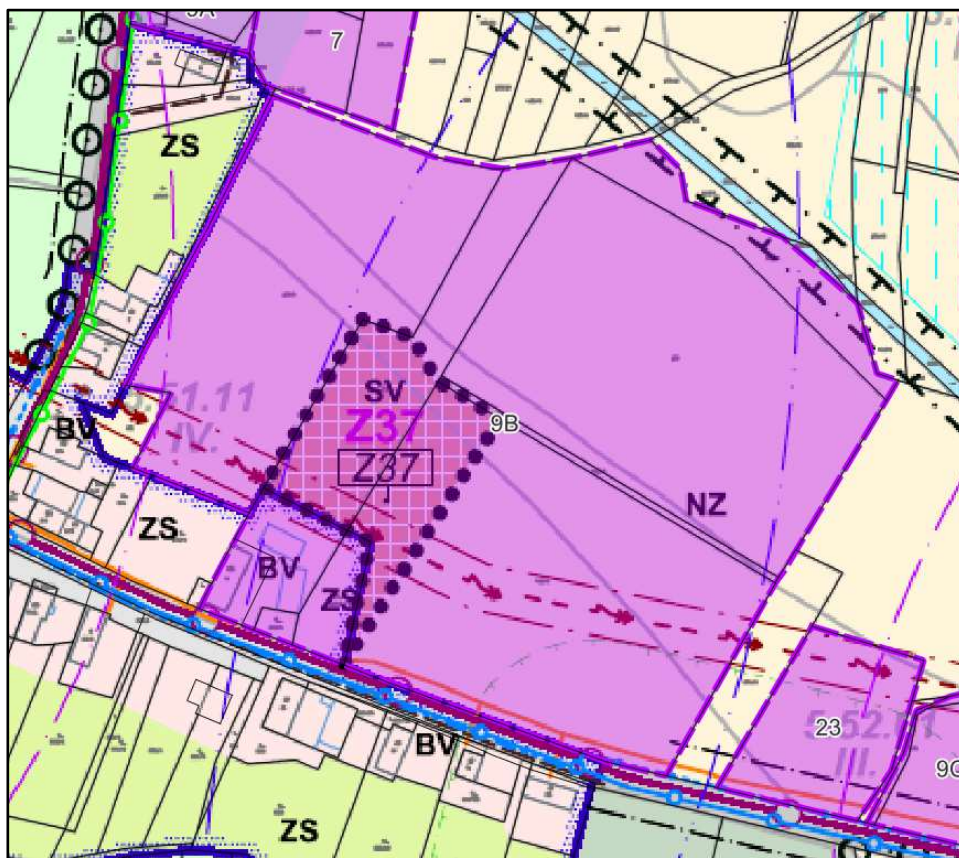
Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí částečně v nezastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)“. Pozemky jsou dále částečně součástí zastavitelné plochy Z37, která byla vymezena pro funkční využití „plochy smíšené obytné – venkovské (SV)“ a rovněž jsou částečně součástí zastavěného území, konkrétně ploch, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)“ a „zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)“. Podatelé požadují, aby byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňujících vybudování jezdeckého areálu s možností ubytování. Ve sportovně rekreačním areálu by se rovněž mělo nacházet např. kryté kolbiště, sociální zázemí pro veřejnost, parkovací plocha či dětské hřiště. Pozemky se nacházejí severovýchodně od sídla Dolní Jelení. Na pozemcích v jižní části předmětného území se dle KN nachází rodinný dům a jiné stavby. Dále se zde nachází několik staveb a zařízení neevidovaných v KN souvisejících pravděpodobně s chovem a výcvikem koní.

Vyjádření pořizovatele: Pozemky, které se nacházejí v jižní části předmětného území, jsou aktuálně využívány pro bydlení a pro výcvik či chov koní. Území tak k požadovanému využití již částečně slouží, jelikož se zde nachází hřebčín s jezdeckými stáji. Území disponuje možnostmi napojení na stávající dopravní i technickou infrastrukturu. Pořizovatel upozorňuje, že územím prochází nadzemní vedení elektrické energie. Území je dále okrajově dotčeno ochranným pásmem silnice třetí třídy, vymezeným lokálním biokoridorem ÚSES navázaným na vodní tok Čermná a rovněž se na jihovýchodě nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa, ve které může příslušný správní orgán stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa. Nejedná se však o limity, které by požadované využití zcela vylučovaly. Vzhledem ke skutečnosti, že rozloha dotčeného území tvoří více než 4 ha, což by v měřítku sídla Dolní Jelení představovalo významný rozvoj a zábor půdního fondu, se předmětný podnět doporučuje k dalšímu prověřování za předpokladu, že rozsah tohoto záměru umožní postupný rozvoj zástavby směrem od stávající zástavby, jehož cílem je dosažení kompaktního charakteru sídla, aniž by docházelo k založení zbytkových ploch nevhodných k zemědělskému obhospodařování či neúměrnému rozpínání zástavby směrem do volné krajiny. Pořizovatel tak rovněž doporučuje, aby záměr nebyl vymezen v celém rozsahu tak, jak je uvedeno v podnětu na změnu ÚP. Předpokladem je návaznost na hranici zastavěného území v přiměřeném rozsahu tak, jak je založena v severozápadní části sídla Dolní Jelení.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu za předpokladu, že bude zachován kompaktní charakter sídla (více viz výše).



Obr. 20a: Podnět č. 9B na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 20b: Podnět č. 9B na podkladu koordináčního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 9C**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 373/4, 373/5

Katastrální území: Dolní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: 1 978 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: nezastavěné území, plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)

Navrhované funkční využití území: sportovně rekreační plochy – jezdecký areál s ubytováním

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v nezastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)“. Podatelé požadují, aby byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňujících vybudování jezdeckého areálu s možností ubytování. Ve sportovně rekreačním areálu by se rovněž mělo nacházet např. kryté kolbiště, sociální zázemí pro veřejnost, parkovací plocha či dětské hřiště. Pozemky se nacházejí východně od sídla Dolní Jelení a nenavazují na zastavěné území ani zastavitelnou plochu. Na pozemcích se dle KN nenacházejí žádné stavby a jsou součástí pastvin a výběhů pro koně.

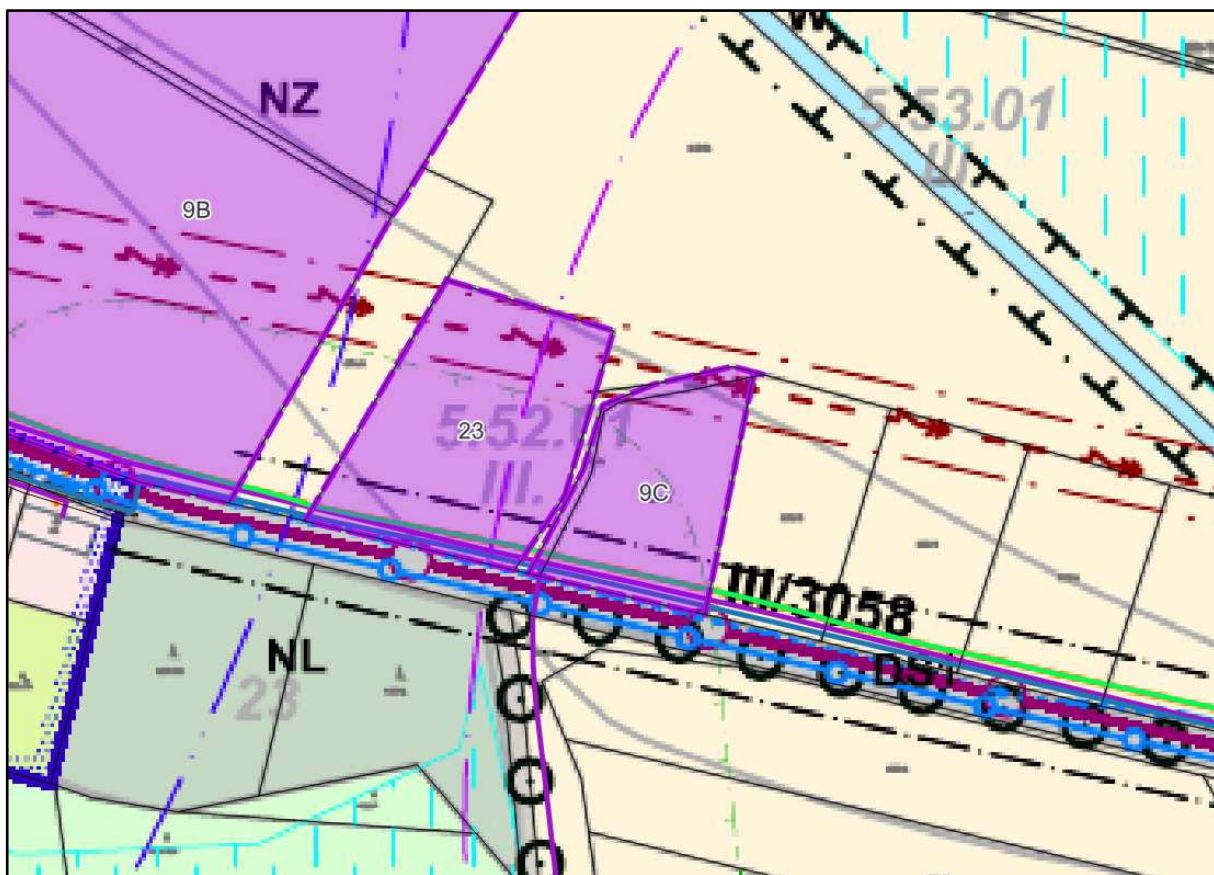
Vyjádření pořizovatele: Základní koncepce rozvoje území stanovená platným územním plánem klade důraz na zachování kompaktního charakteru sídel s postupným přiměřeným rozvojem zástavby. V návaznosti na prioritu stanovenou v čl. 16 PÚR je rovněž kladen důraz na komplexní řešení využití území v územně plánovací dokumentaci před jednostrannými požadavky, které by mohly zhoršit stav a hodnoty území. Podatelé sice uvažují vybudování jezdeckého areálu, nicméně pozemky v jejich vlastnictví, které chtějí za tímto účelem využít, jsou členěny na tři části, které jsou od sebe odděleny pozemky ve vlastnictví jiných osob. Část podnětu, kterou pořizovatel označil jako 9C, by v případě, že nebudou zastavěny pozemky navazující ze západu (např. 374/2), zasahovala do volné krajiny a přispívala k její fragmentaci, jelikož nemá žádnou návaznost na zastavěné území ani zastavitelné plochy. Ochrana nezastavěného území a minimalizace fragmentace krajiny je přitom součástí priority v čl. 19 PÚR. V případě propojení všech požadovaných částí tak, aby mohl vzniknout jeden ucelený areál, za předpokladu, že v území zároveň nevzniknou zbytkové hůře obdělávatelné zemědělské plochy, by se jednalo o zastavitelnou plochu o celkové rozloze cca 6 ha, což představuje více než 1/3 celkové rozlohy aktuálně vymezeného zastavěného území v sídle Dolní Jelení. Pořizovatel dále upozorňuje, že jsou pozemky dotčeny ochranným pásmem stávající silnice III. třídy, vedeními inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy. Jihozápadní část pozemků se rovněž nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa, ve které může příslušný správní orgán stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu za předpokladu, že budou nastaveny podmínky pro využití území např. formou etapizace zástavby (ve spojení s podnětem č. 9B a 23) tak, aby došlo k postupné návaznosti na stabilizovanou zástavbu a snížení rizika vzniku proluk v území (více viz výše).





Obr. 21a: Podnět č. 9C na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 21b: Podnět č. 9C na podkladu koordinačního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 10**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 302/130

Katastrální území: Dolní Jelení

Druh pozemku: ostatní plocha

Rozloha území dotčeného podnětem: 71 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: zastavěné území, zeleň ochranná a izolační (ZO)

Navrhované funkční využití území: plochy umožňující umístění skladovacích a zemědělských objektů

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětný pozemek nachází v zastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „zeleň ochranná a izolační (ZO)“. Podatelé požadují, aby byl pozemek zahrnut do ploch s RZV umožňující umístění skladovacích a zemědělských objektů. Pozemek se nachází při jižním okraji sídla Dolní Jelení a dle KN zde nejsou evidovány žádné stavby. Dle ortofotomapy se však na pozemku nachází objekt o přibližné výměře 50 m<sup>2</sup>.

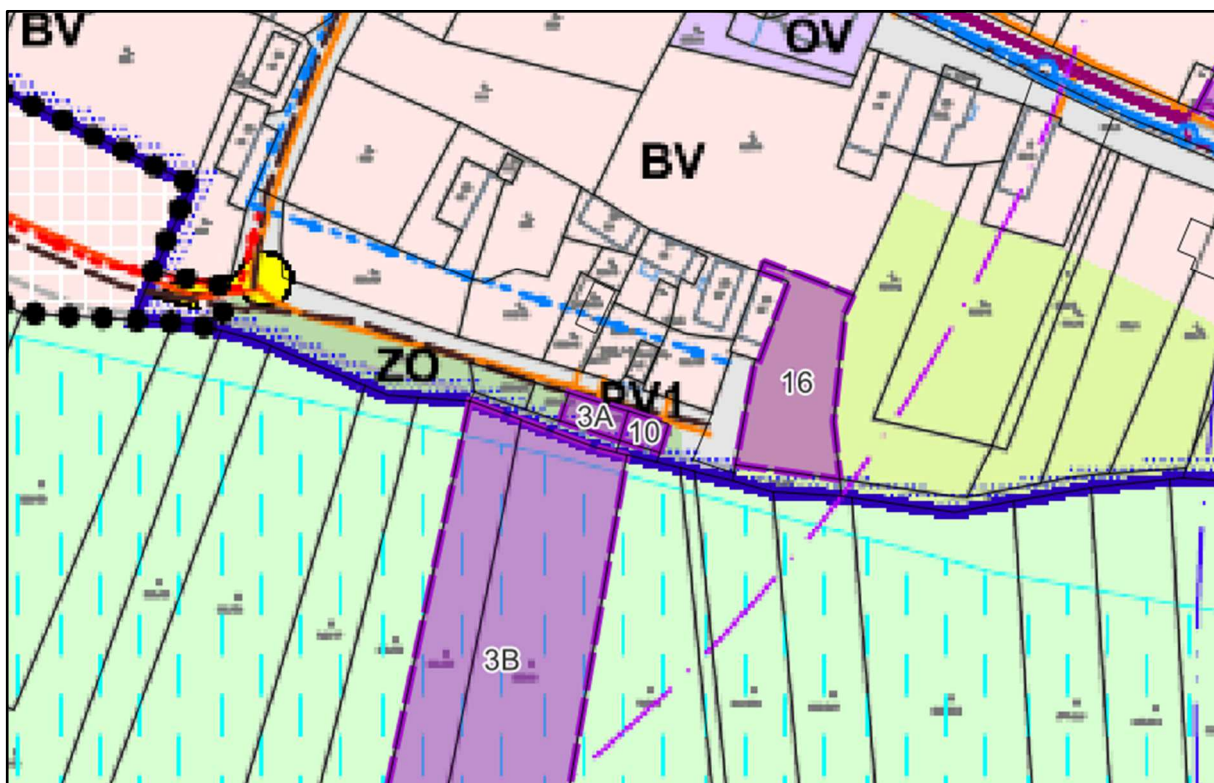
Vyjádření pořizovatele: Pozemky č. 302/127, 302/128, 302/129, 302/130, 302/134 a 302/135 jsou součástí zastavěného území a provozně souvisejí s objekty rodinných domů, které se nacházejí na druhé straně komunikace. Dle stavu v území se jedná o jakési pokračování zahrad u rodinných domů, které je však předělené komunikací. Vzhledem k malé výměře jednotlivých pozemků (i jako celku) by však nebylo žádoucí, aby v území za této situace vznikaly např. nové rodinné domy. Plocha jejíž součástí by pozemky mohly být, by měly umožňovat pouze doplňkové stavby související s bydlením a obhospodařováním sousedních pozemků.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu. Zároveň se doporučuje prověřit i úpravu funkčního využití na sousedních pozemcích, které vykazují obdobné znaky jako předmětný pozemek (obdobně viz podnět č. 3A).





Obr. 22a: Podnět č. 10 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 22b: Podnět č. 10 na podkladu koordinčního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 11**

Číslo pozemků dotčených podnětem: část 481/183 a část 481/184

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: cca 1 500 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: plocha změn v krajině K12; plochy smíšené krajinné (NSpr)

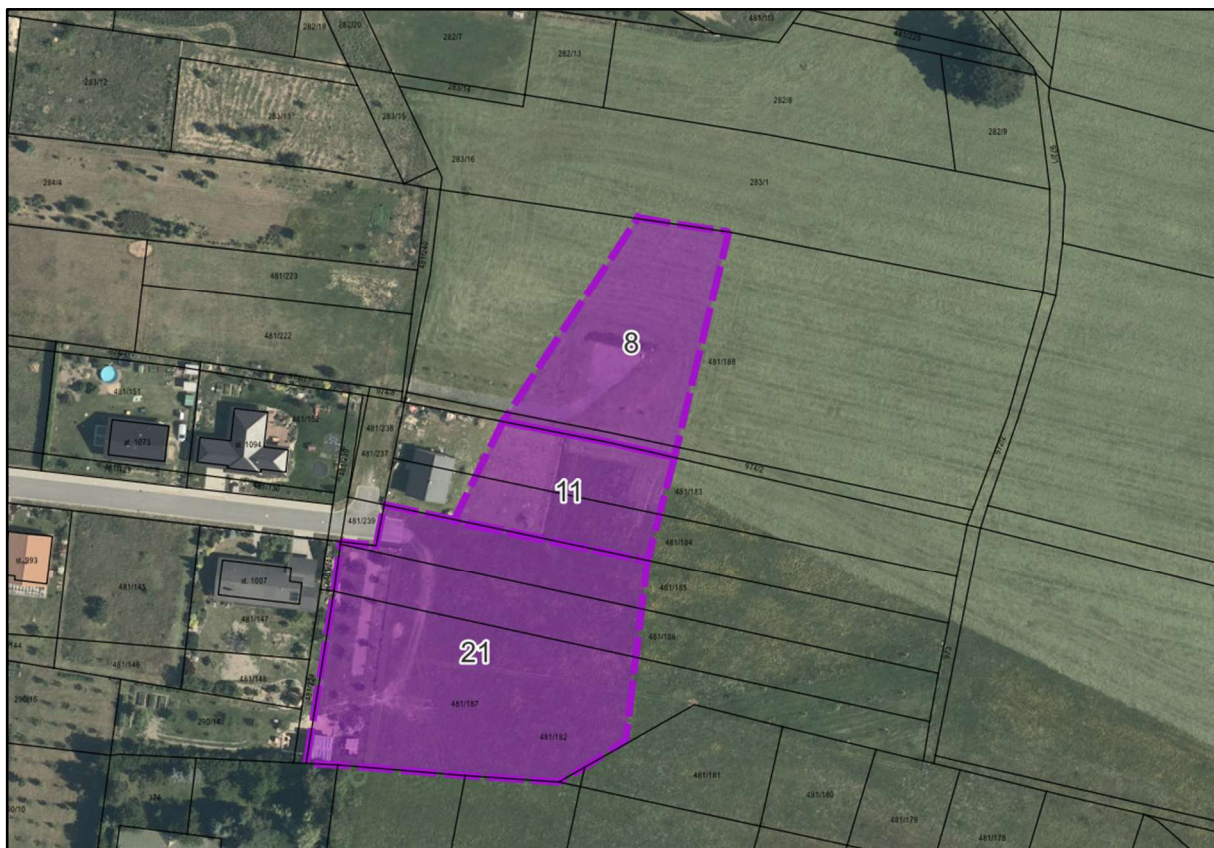
Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v ploše změn v krajině K12, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy smíšené krajinné (NSx)“ s indexy „p“ a „r“ specifikujícími přípustné využití. Podatel požaduje, aby byly předmětné části pozemků zahrnuty do ploch s RZV umožňujících bydlení, jelikož by si rád mj. na pozemcích umístil zahradní domek či pergolu a užíval je jako zahradu. Pozemky se nacházejí při jihovýchodním okraji sídla Horní Jelení a navazují na zastavitelnou plochu Z20, ve které je uvažována výstavba rodinných domů příměstského charakteru. Na předmětných částech pozemků se dle KN nenacházejí žádné stavby. Pozemky jsou v současnosti užívány pro zemědělskou činnost. Na západní části pozemků se dle ortofotomapy nachází objekt, který je dle charakteru pravděpodobně rodinným domem.

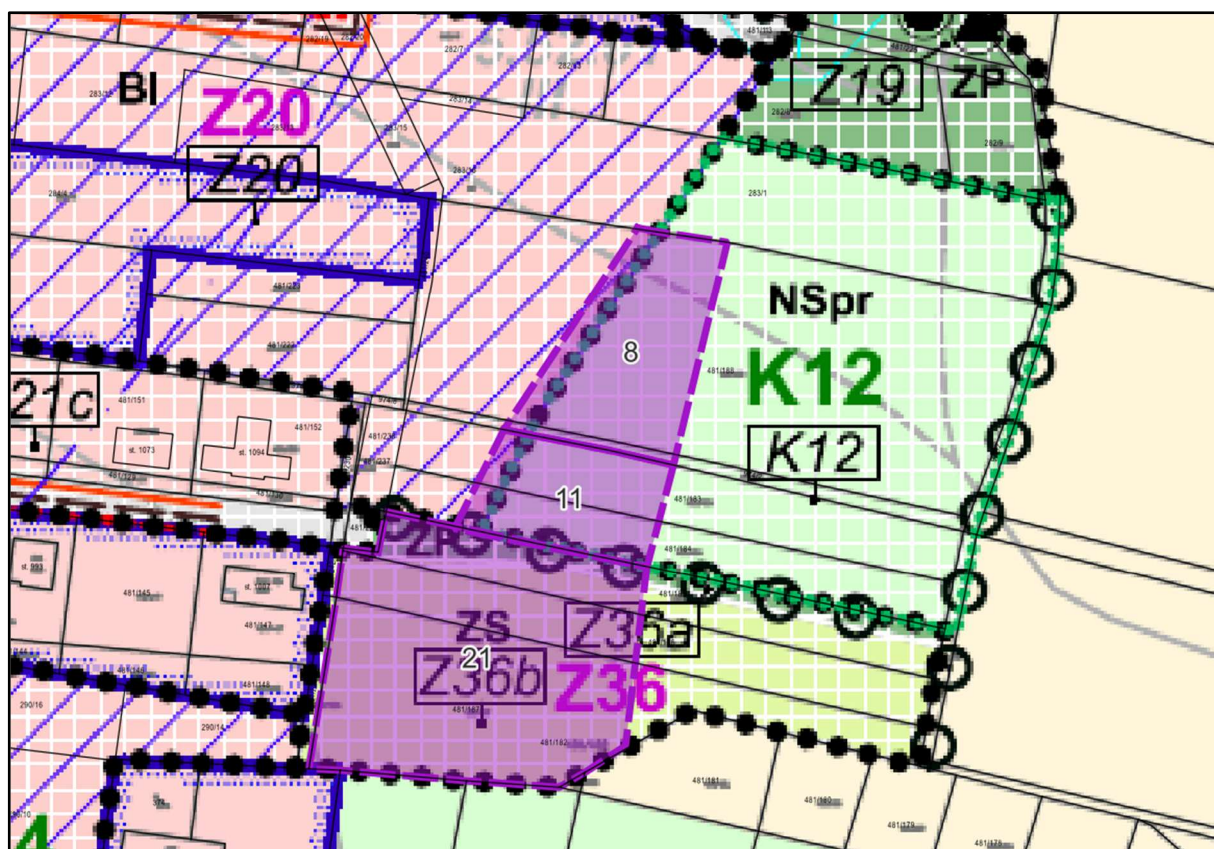
Vyjádření pořizovatele: Na západním okraji dotčených pozemků je v současnosti realizován rodinný dům v souladu s podrobnějším podkladem pro rozhodování, kterým byla územní studie Horní Jelení – lokalita Z20, která však není zavedena v evidenci územně plánovací činnosti. Část území, která je dle platného územního plánu součástí zastavitelné plochy Z20, je však pro realizaci rodinného domu a zároveň užívání dalších částí pozemku jako zahrady, plošně nedostatečná (cca 600 m<sup>2</sup>). Na zbylých částech pozemků by přitom za aktuální situace bylo umístění doplňkových staveb v rozporu s územním plánem, jelikož je plocha vymezena pro krajinnou zeleň. Na základě výše uvedeného pořizovatel doporučuje prověření tohoto požadavku za předpokladu, že dojde k prověření komplexního řešení ve spojení s podněty č. 8 a 21 a rovněž za předpokladu, že změna územního plánu neumožní umístování dalších objektů rodinných domů ve druhém pořadí, ale umožní pouze umístování doplňkových staveb s bydlením souvisejících, aby nedocházelo k zásahům do volné krajiny. Další rozpínání zástavby rodinných domů do volné krajiny je za aktuální situace neopodstatněné, jelikož město Horní Jelení disponuje dostatkem ploch vymezených pro bydlení a konkrétně plocha Z20 byla dosud prostavěna minimálně. Mj. i vzhledem k rozsahu zastavitelné plochy Z20 (více než 2 ha), která byla zatím prostavěna pouze minimálně, se doporučuje obnovení podmínky zpracování podrobnějšího podkladu pro rozhodování v území. V případě, že rozhodování o změnách v území v rámci této plochy nebude podmíněno, bude minimálně vyžadováno splnění požadavku v ust. § 15 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění, které říká: „*Není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20 000 m<sup>2</sup> rozhodování v území podmíněno vřadáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouvy, stanovuje se pro ni požadavek na vřazení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové plochy. Do výměry veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.*“

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu ve spojení s podněty č. 8 a 21, kdy bude pro lokalitu, navazující mj. na zastavitelnou plochu Z20, obnovena podmínka zpracování územní studie (více viz výše).





Obr. 23a: Podnět č. 11 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 23b: Podnět č. 11 na podkladu koordinčního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 12**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 858/35, 858/36

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: 1 364 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: zastavěné území, zahrádkářská osada (RZ); plocha změny v krajině K02, zeleň ochranná a izolační (ZO)

Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí z větší části v zastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „zahrádkářská osada (RZ)“. Částečně se dotčené pozemky nacházejí v ploše změny v krajině K02, která má sloužit jako plocha izolační zeleně. Podatelka požaduje, aby byly pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňujících bydlení. Pozemky se nacházejí v západní části sídla Horní Jelení při západním okraji zahrádkářské osady. Na pozemcích se dle KN nenacházejí žádné stavby a jsou zemědělsky obhospodařovány.

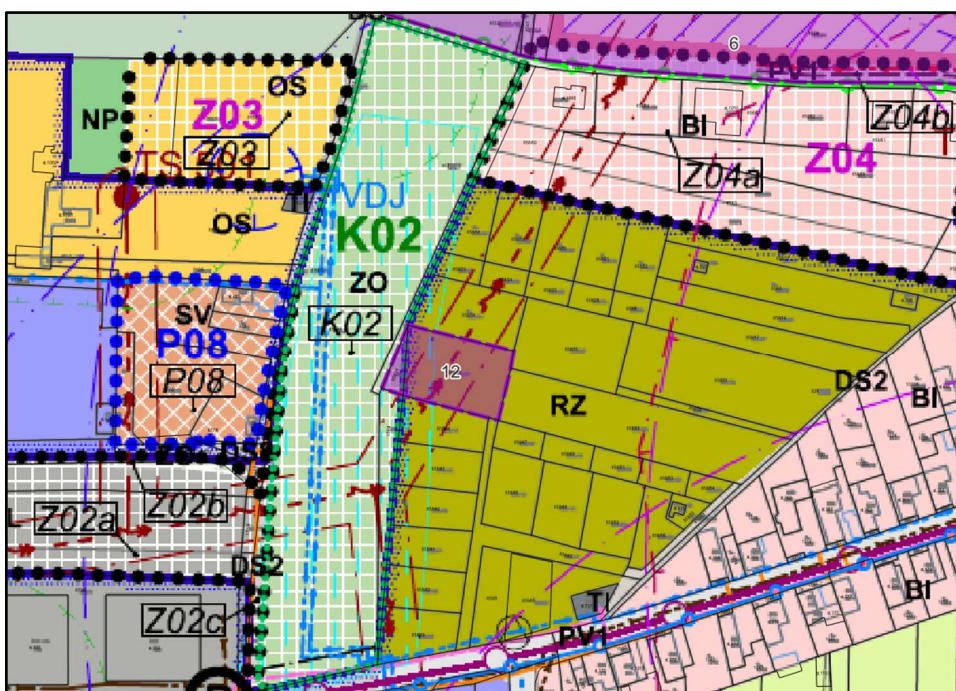
Vyjádření pořizovatele: Město Horní Jelení si nechalo zpracovat územní studii zabývající se rozvržením zástavby v území, které je dle platného územního plánu aktuálně vymezené jako zastavitelné plochy Z04 a Z05, územní rezerva R2, plocha změny v krajině K02 a zahrádkářská osada v zastavěném území. Předmětné pozemky jsou tedy součástí území, které územní studie řeší. Územní studie navrhuje rozvoj bytové výstavby formou bytových domů, řadových domů, dvojdomů i izolovaných rodinných domů. Územní studie však na předmětných pozemcích nenavrhuje zástavbu pro bydlení z důvodu přítomnosti nadzemního elektrického vedení a jeho ochranného pásma. Na pozemcích je tak navrženo veřejné prostranství. Územní studie slouží jako podklad pro pořízení změny územního plánu. Na základě výše uvedených skutečností tedy pořizovatel konstatuje, že území, jehož jsou pozemky součástí, bude v rámci změny územního plánu prověřováno, avšak primárně na základě podkladu, který představuje územní studie. V tuto chvíli ale nelze předjímat, zda změna územního plánu umožní realizaci záměru podatelky či nikoliv. Pořizovatel zároveň předpokládá, že rozhodování o změnách v území, které je dotčeno územní studií, bude podmíněno zpracováním územní studie. Studie, která tedy nyní slouží jako podklad pro pořízení změny územního plánu tak následně bude moci být zaregistrována i jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň se předpokládá splnění požadavku v ust. § 15 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu na základě územně plánovacího podkladu, kterým je zpracovaná Územní studie Horní Jelení - severozápad.





Obr. 24a: Podnět č. 12 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 24b: Podnět č. 12 na podkladu koordinčního výkresu z platného ÚP



Obr. 24c: Výřez Územní studie Horní Jelení Severozápad



- **Podnět č. 13**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 801, 802

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: 8 815 m<sup>2</sup>

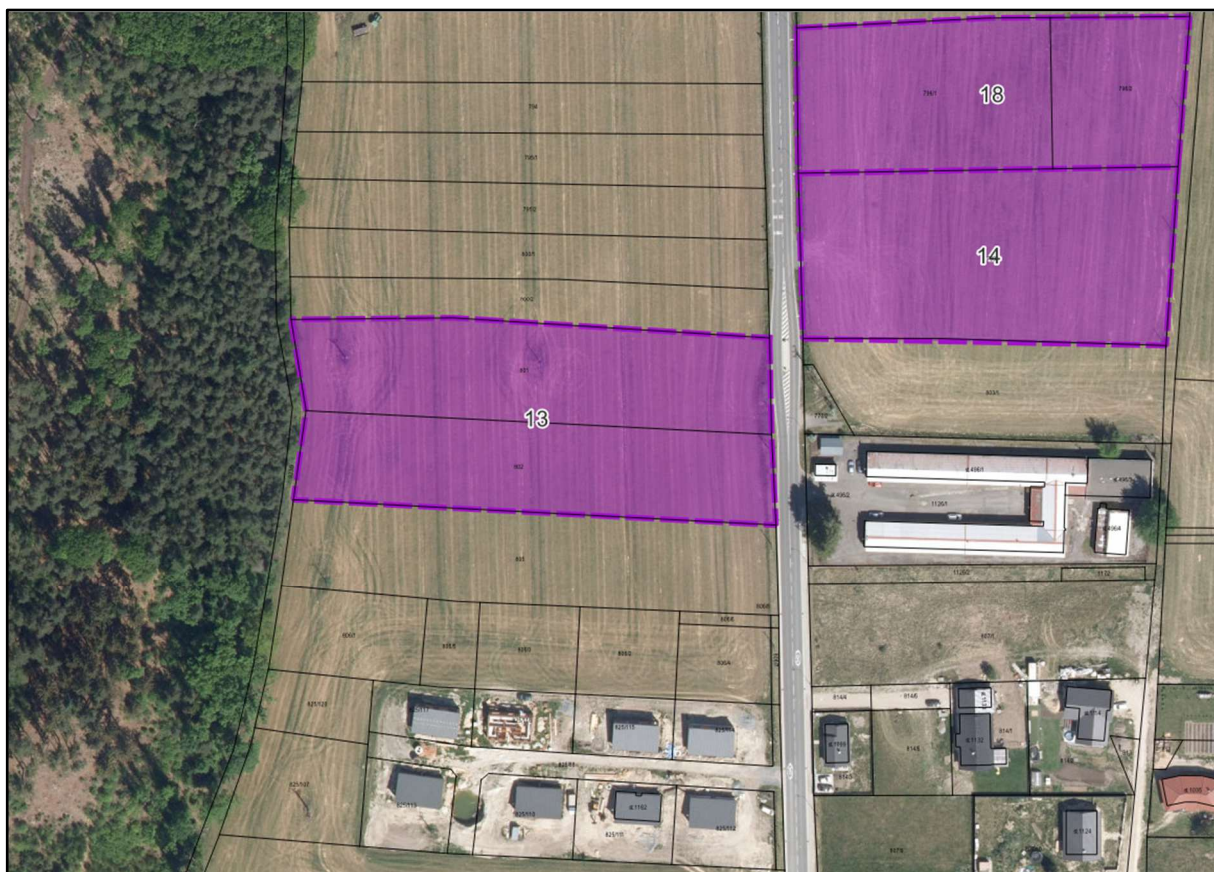
Funkční využití území stanovené platným územním plánem: územní rezerva R3 pro bydlení v rodinných domech – příměstské (BI); nezastavěné území, plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)

Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

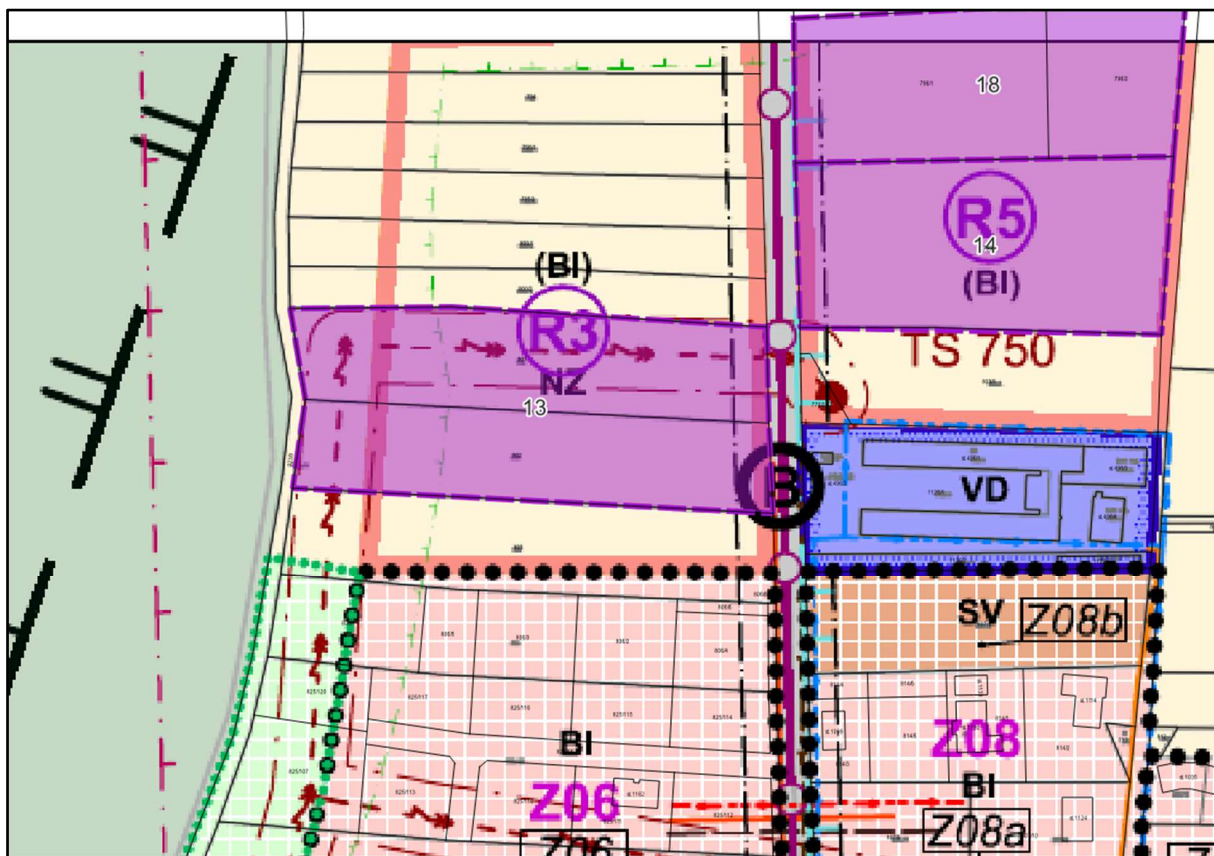
Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí částečně v ploše územní rezervy R3 vymezené pro „bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)“ a částečně v nezastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)“. Podatel požaduje, aby byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňujících bydlení v rodinných domech. Pozemky se nacházejí při severním okraji sídla Horní Jelení bez návaznosti na zastavěné území, avšak severně od vznikající výstavby rodinných domů příměstského charakteru v rámci zastavitelné plochy Z06. Na pozemcích se dle KN nenacházejí žádné stavby. Pozemky jsou v současnosti užívány pro zemědělskou činnost.

Vyjádření pořizovatele: Pozemky jsou dopravně přístupné po stávající silnici II/305. K jihovýchodnímu okraji pozemků jsou zavedeny inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektrická energie, komunikační vedení). Z důvodu postupného rozvoje a ochrany kompaktního charakteru sídla byla lokalita, jejíž jsou pozemky součástí vymezena pouze jako územní rezerva s předpokladem budoucí návaznosti na zastavitelnou plochu Z06. Vzhledem ke skutečnosti, že v zastavitelné ploše Z06 již vzniká zástavba rodinných domů v návaznosti na novou ulici Bezová, tak by nedocházelo ke vzniku velké proluky mezi stávajícím zastavěným územím a potenciální zastavitelnou plochou. Územní plán je dlouhodobou koncepcí rozvoje obce, tudíž se i přes skutečnost, že bylo po dobu platnosti územního plánu prostavěno pouze cca 33 % zastavitelných ploch pro bydlení, doporučuje v rámci pořízení změny územního plánu předmětný požadavek prověřit společně se všemi pozemky, které jsou součástí územní rezervy R3, jelikož se s rozvojem bydlení v tomto území již předběžně počítalo. V případě, že by v průběhu projednání, ať už návrhu zprávy o uplatňování územního plánu nebo následného návrhu změny územního plánu, došlo k závěru, že územní rezerva zatím nemůže být překllopena do zastavitelné plochy, pořizovatel doporučuje tuto územní rezervu i nadále zachovat. Dále se však v případě kladného prověření doporučuje rozhodování o změnách v území podmínit např. zpracováním podrobnější dokumentace nebo plánovací smlouvy za účelem zachování a rozvoje urbanistických a architektonických hodnot území a kvalitního bydlení. Podrobnější podklad či dokumentace může např. komplexně navrhnout vedení dopravní a technické infrastruktury obsluhující předmětné území. V území by minimálně měla být nastavena etapizace tak, aby docházelo ke vzniku zástavby směrem od sídla tedy postupně z jihu na sever. Zároveň se v případě, že bude mít návrhová plocha pro bydlení větší rozlohu než 2 ha, předpokládá splnění požadavku v ust. § 15 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb. v platném znění. Pořizovatel zároveň upozorňuje, že je území dotčeno ochranným pásmem komunikace druhé třídy. Dále se zde vyskytuje nadzemní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma a ochranné pásmo elektrické stanice. Západní část pozemků se nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa, ve které může příslušný správní orgán stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu, kdy bude pro lokalitu, která je tvořena územní rezervou R3 a severní částí zastavitelné plochy Z06, stanovena podmínka zpracování územní studie (více viz výše).



Obr. 25a: Podnět č. 13 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 25b: Podnět č. 13 na podkladu koordinačního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 14**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 799

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: 6 373 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: územní rezerva R5, bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)

Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětný pozemek nachází v ploše územní rezervy R5 vymezené pro „bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)“. Podatelé požadují, aby byl předmětný pozemek zahrnut do ploch s RZV umožňujících bydlení v rodinných domech. Pozemek se nachází při severním okraji sídla Horní Jelení bez návaznosti na zastavěné území. Na pozemku se dle KN nenacházejí žádné stavby a je v současnosti užíván pro zemědělskou činnost.

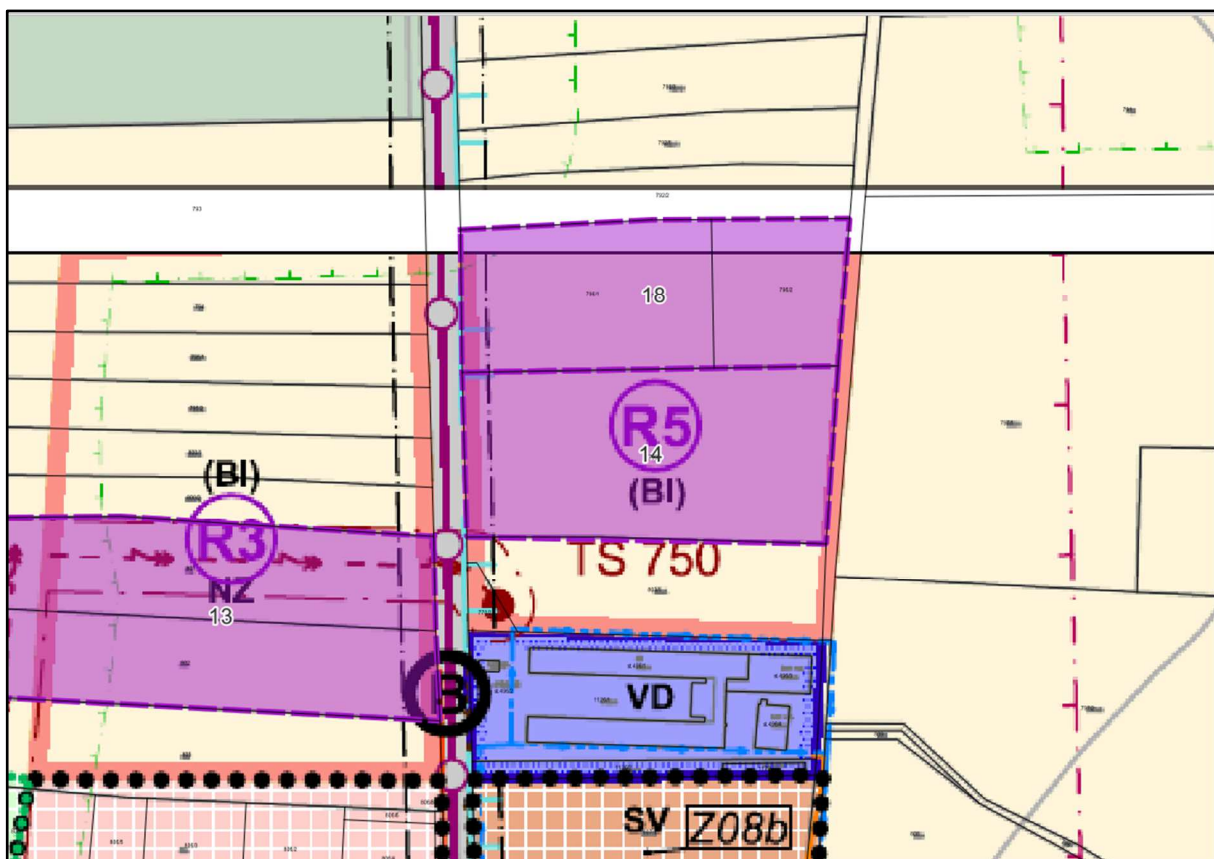
Vyjádření pořizovatele: Pozemek je dopravně přístupný po stávající silnici II/305. Vedení inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektrická energie, komunikační vedení) je dotaženo ke stávajícímu průmyslovému areálu, který se nachází jižně od předmětného pozemku. Komunikační vedení a elektřina pak dále pokračuje po východní hranici dotčeného území směrem k lokalitě U Borku. Z důvodu postupného rozvoje a ochrany kompaktního charakteru sídla byla lokalita, jejíž jsou pozemky součástí, vymezena pouze jako územní rezerva. Vzhledem ke skutečnosti, že se doporučuje prověření územní rezervy R3, která se nachází na druhé straně komunikace, z hlediska možnosti vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v zastavitelné ploše, tak by bylo pro zachování kompaktnosti sídla rovněž možné prověřit i územní rezervu R5, tak aby byly zastavovány obě strany komunikace. Územní plán je dlouhodobou koncepcí rozvoje obce, tudíž se i přes skutečnost, že bylo po dobu platnosti územního plánu prostavěno pouze cca 33 % zastavitelných ploch pro bydlení, doporučuje v rámci pořízení změny územního plánu předmětný požadavek prověřit společně se všemi pozemky, které jsou součástí územní rezervy R5, jelikož se s rozvojem bydlení v tomto území již předběžně počítalo. V případě, že by v průběhu projednání, ať už návrhu zprávy o uplatňování územního plánu nebo následného návrhu změny územního plánu, došlo k závěru, že územní rezerva zatím nemůže být překlopena do zastavitelné plochy, pořizovatel doporučuje tuto územní rezervu i nadále zachovat. Dále v případě kladného prověření se však doporučuje rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním např. podrobnější dokumentace nebo plánovací smlouvy za účelem zachování a rozvoje urbanistických a architektonických hodnot území a kvalitního bydlení např. pomocí komplexního navržení dopravní a technické infrastruktury obsluhující předmětné území. V území by minimálně měla být nastavena etapizace tak, aby docházelo ke vzniku zástavby směrem od sídla tedy postupně z jihu na sever. Pořizovatel zároveň upozorňuje, že je území dotčeno ochranným pásmem komunikace druhé třídy. Dále se zde vyskytuje nadzemní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma a ochranné pásmo elektrické stanice.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu, kdy bude pro lokalitu, která je tvořena územní rezervou R5, stanovena podmínka zpracování územní studie (více viz výše).





Obr. 26a: Podnět č. 14 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 26b: Podnět č. 14 na podkladu koordinačního výkresu z platného ÚP



- **Podnět č. 15**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 97/1, 97/4, 97/7

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda, ostatní plocha

Rozloha území dotčeného podnětem: 16 987 m<sup>2</sup>

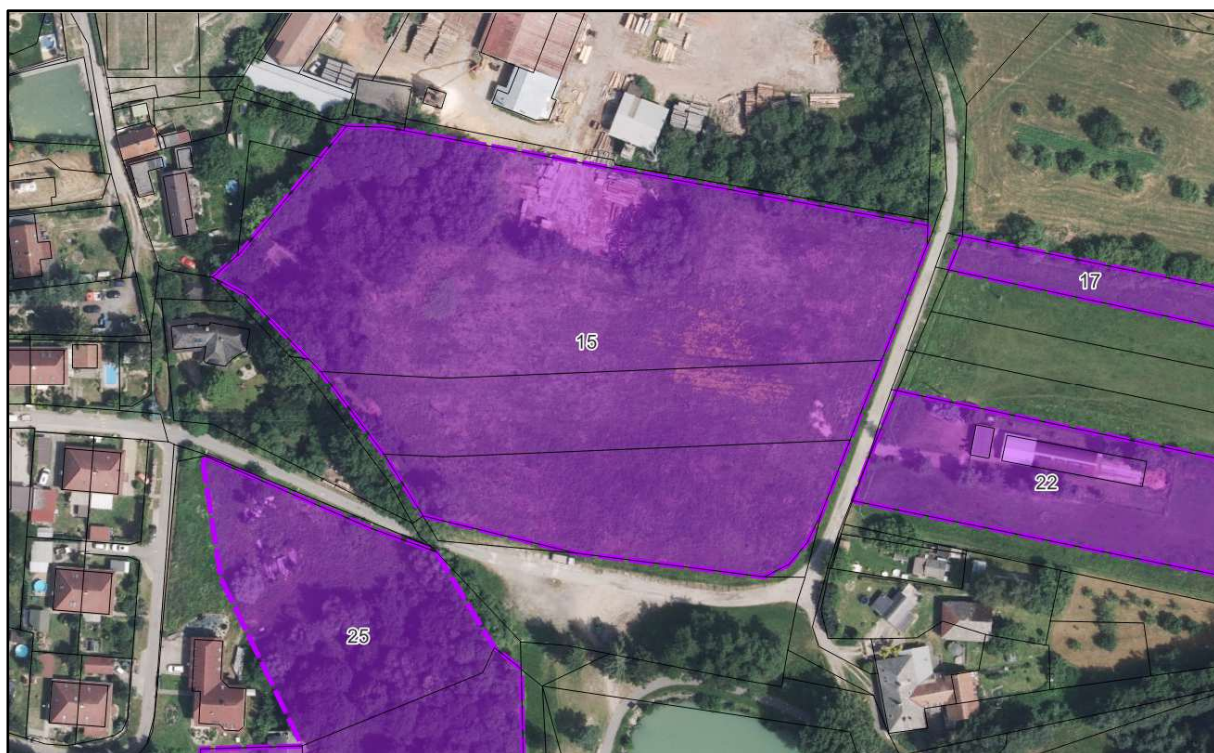
Funkční využití území stanovené platným územním plánem: zastavěné území, zeleň přírodního charakteru (ZP)

Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

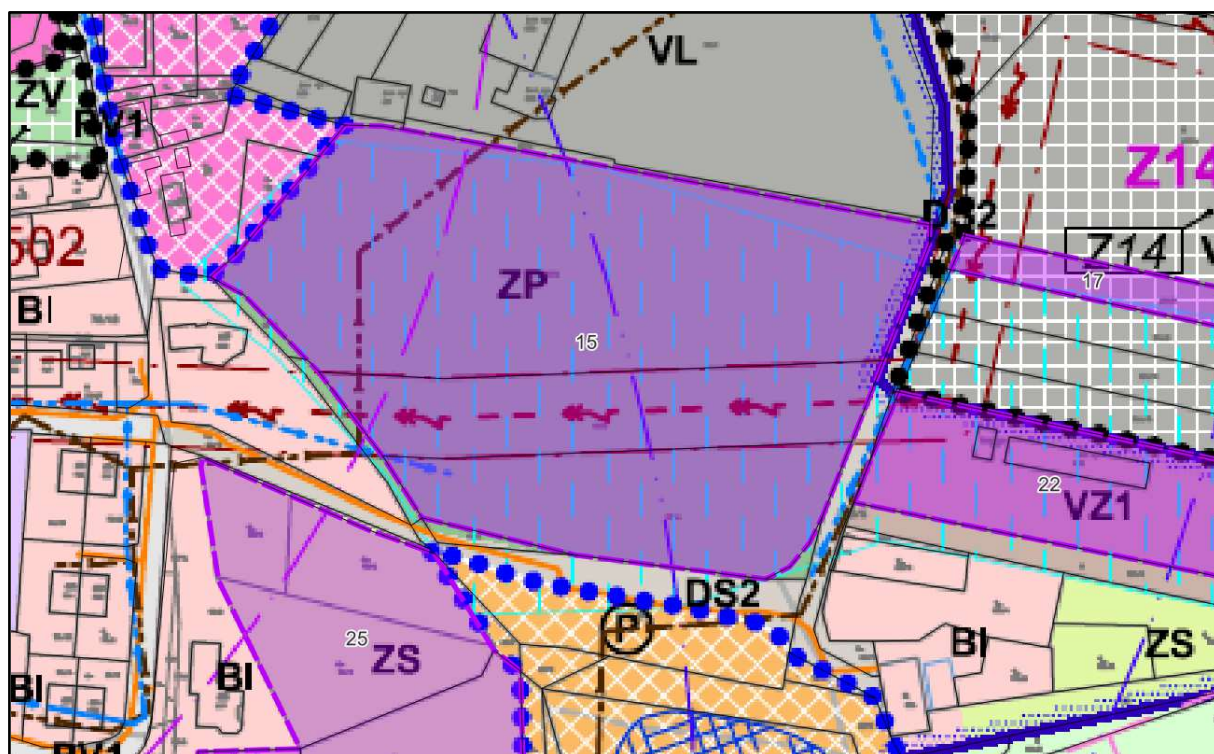
Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v zastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „zeleň přírodního charakteru (ZP)“. Podatelé požadují, aby byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňujících výstavbu rodinných domů. Pozemky se nacházejí ve východní části sídla Horní Jelení. Na pozemcích se dle KN nenacházejí žádné stavby. Pozemky jsou v současnosti zemědělsky obhospodařovány.

Vyjádření pořizovatele: Pozemky jsou dopravně přístupné. Území rovněž disponuje možnostmi napojení na inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektrická energie, komunikační vedení, plynovod). Záměrem by došlo ke změně funkčního využití v rámci zastavěného území, tudíž dochází k hospodárnému využití zastavěného území, aniž by došlo k zásahu do území nezastavěného. Území však sousedí se stávajícím průmyslovým areálem a zároveň se v blízkosti nachází zastavitelná plocha Z14, která má rovněž sloužit lehké výrobě. Potenciální výstavba rodinných domů tedy musí být ochráněna před případnými negativními vlivy těchto areálů. Pořizovatel nicméně konstatuje, že plocha, jejíž jsou předmětné pozemky součástí, je jedním z mála území, které jsou v územním plánu vymezeny pro využití jako veřejná sídelní zeleň. Vzhledem k tomu, že město Horní Jelení nedisponuje až na výjimky plochami s veřejně přístupnou sídelní zelení, což bylo identifikováno i jako problém v rámci 5. aktualizace ÚAP ORP Holice 2020, doporučuje pořizovatel zachovat část plochy pro tyto účely nebo případně v rámci sídla Horní Jelení vymezit jinou adekvátní plochu. Dále v případě kladného prověření se rovněž doporučuje rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním např. podrobnější dokumentace nebo plánovací smlouvy za účelem zachování a rozvoje urbanistických a architektonických hodnot území a kvalitního bydlení např. pomocí komplexního navržení dopravní a technické infrastruktury obsluhující předmětné území. Pořizovatel dále upozorňuje, že přes pozemky prochází nadzemní vedení elektrické energie, kanalizační řad, vodovodní řad, plynovod a komunikační vedení. Záměr se tak bude muset zabývat buď přeložkami těchto sítí nebo bude muset vzít v potaz jejich ochranná pásma, která jsou pro výstavbu limitující.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu, kdy bude pro předmětnou lokalitu stanovena podmínka zpracování územní studie (více viz výše).



Obr. 27a: Podnět č. 15 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 27b: Podnět č. 15 na podkladu koordinálního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 16**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 229

Katastrální území: Dolní Jelení

Druh pozemku: zahrada

Rozloha území dotčeného podnětem: 900 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: zastavěné území; zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)

Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětný pozemek nachází v zastavěném území, konkrétně v ploše, která byla vymezena pro funkční využití „zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)“. Podatelé požadují, aby byl pozemek zahrnut do ploch s RZV umožňujících bydlení za účelem umístění rodinného domu. Pozemek se nachází při jihovýchodním okraji sídla Dolní Jelení a navazuje na stabilizovanou zástavbu rodinných domů venkovského charakteru. Na pozemku se dle KN nenacházejí žádné stavby a je užíván jako zahrada ke stávajícímu rodinnému domu čp. 36

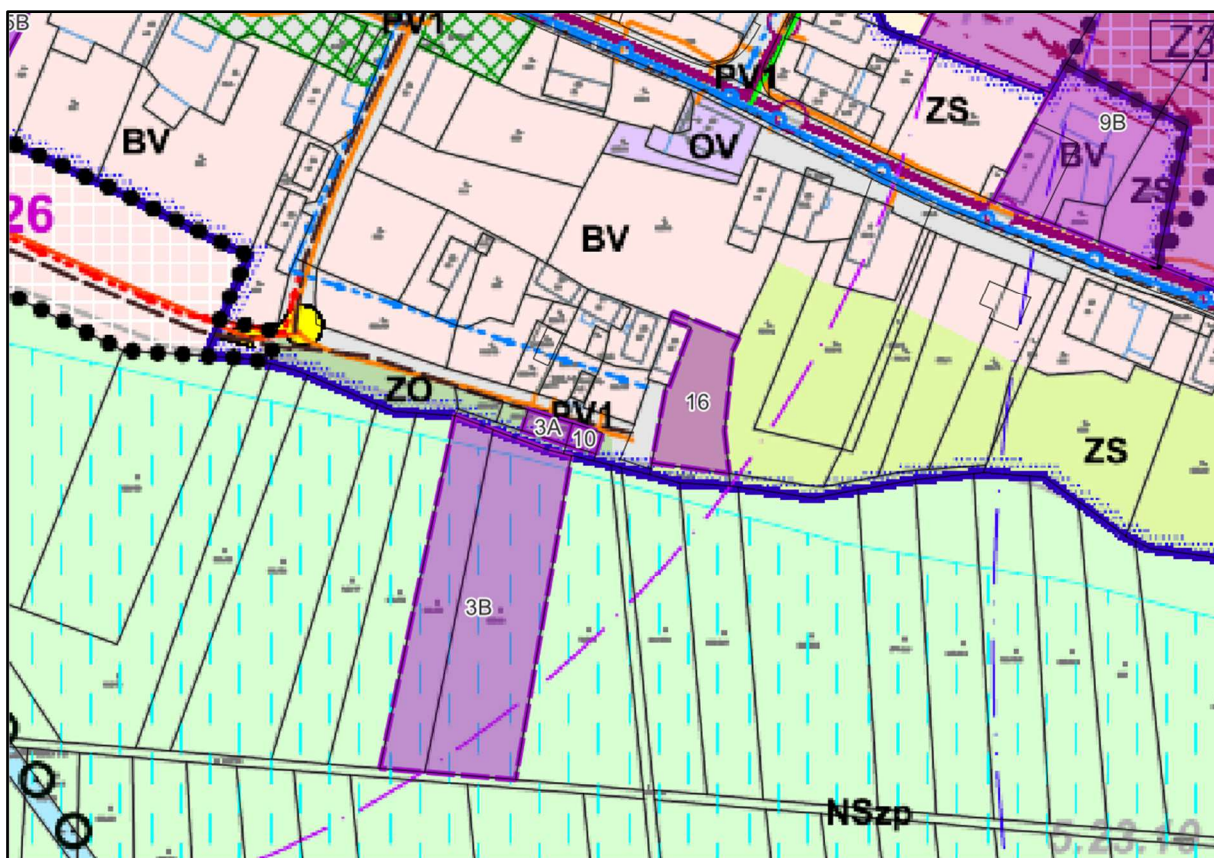
Vyjádření pořizovatele: Území, jehož je pozemek součástí, je dopravně přístupné po stávající komunikaci. Území dále disponuje možnostmi napojení na technickou infrastrukturu (voda, plyn, elektrická energie a komunikační vedení). Uvažovaný záměr na pozemku, který je součástí zastavěného území, nebude představovat zásah do volné krajiny a zábor zemědělského půdního fondu. Podnět je tak doporučován k dalšímu prověřování za předpokladu, že je možné vymezit např. zastavitelnou plochu, aniž by byla v rozporu s koncepcí rozvoje území či urbanistickou koncepcí mj. i vzhledem k rozloze zahrady, která už jednomu rodinnému domu slouží.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu.





Obr. 28a: Podnět č. 16 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 28b: Podnět č. 16 na podkladu koordinčního výkresu z platného ÚP



- **Podnět č. 17**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 104/2, 104/3

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda, trvalý travní porost

Rozloha území dotčeného podnětem: 1 848 m<sup>2</sup>

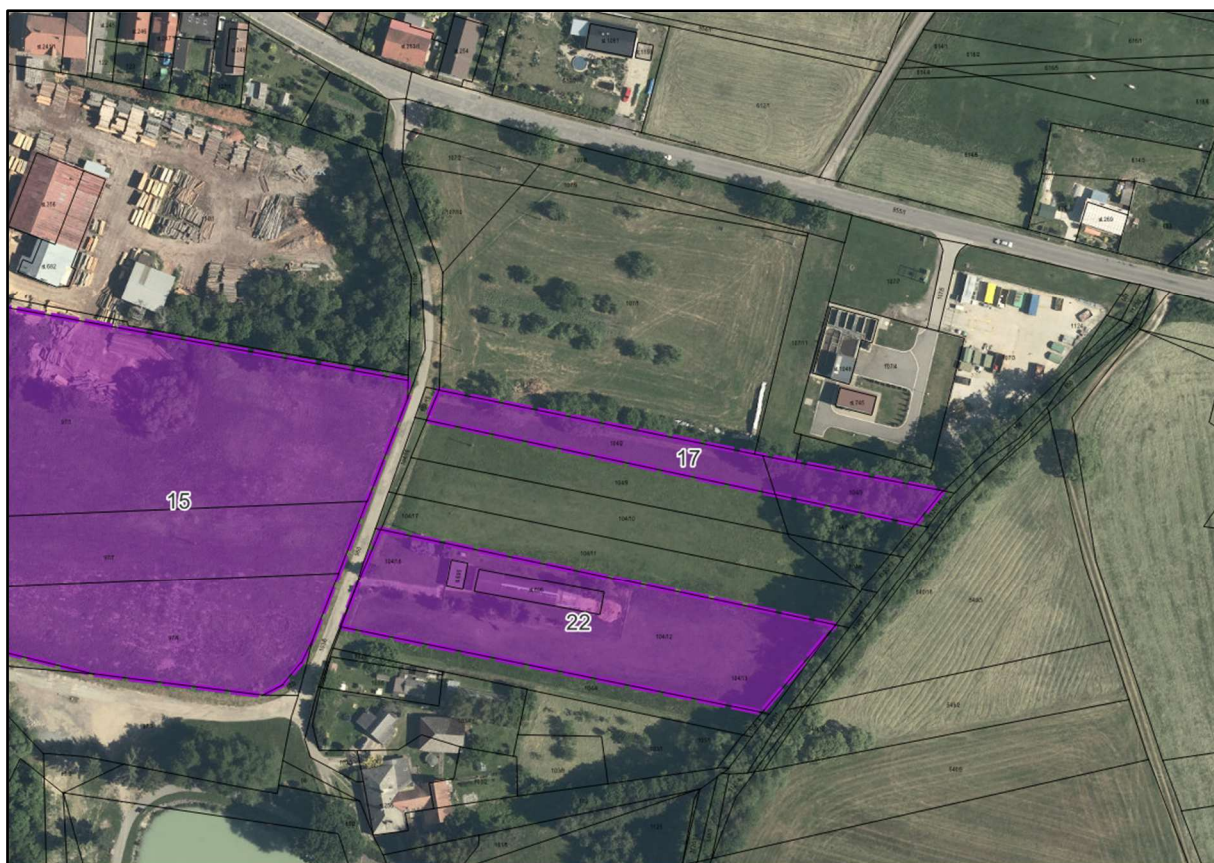
Funkční využití území stanovené platným územním plánem: zastavitelná plocha Z14, plochy výroby a skladování (VL); nezastavěné území, plochy zeleně ochranné a izolační (ZO)

Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

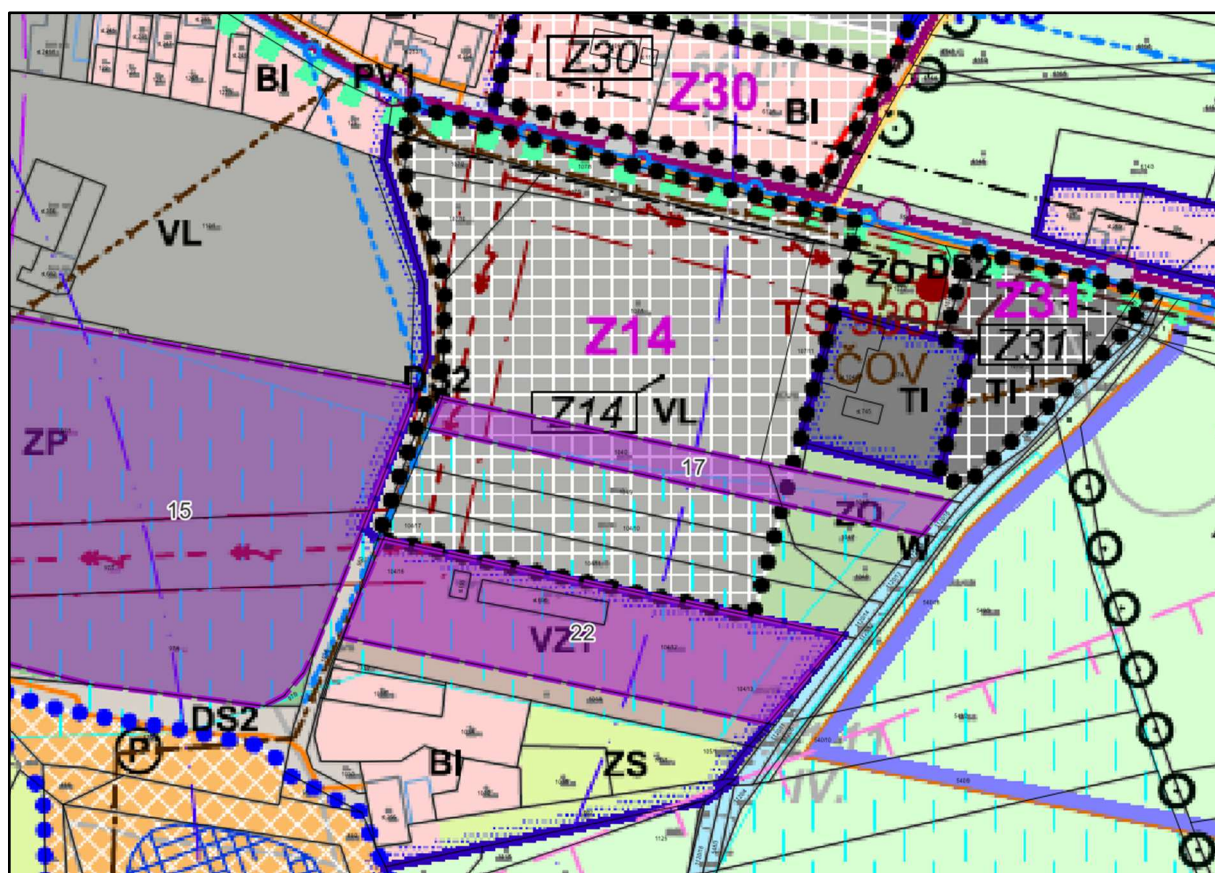
Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí částečně v zastavitelné ploše Z14 vymezené pro funkční využití „plochy výroby a skladování (VL)“ a částečně v nezastavěném území vymezeném pro funkční využití „zeleně ochranná a izolační (ZO)“. Podatel požaduje, aby byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňujících bydlení. Pozemky se nacházejí při východním okraji sídla Horní Jelení bez návaznosti na stávající nebo navrhovanou zástavbu pro bydlení. Na pozemcích se dle KN nenacházejí žádné stavby. Pozemky jsou zatravněné a užívány jako pastvina.

Vyjádření pořizovatele: Zastavitelná plocha Z14 nebyla po dobu platnosti územního plánu ke svému uvažovanému využití využita. Lokalita je dopravně dostupná a nacházejí se zde inženýrské sítě. Předmětný podnět není v rozporu s koncepcemi stanovenými platným územním plánem, nadřazenou územně plánovací dokumentací ani politikou územního rozvoje. Pro dosažení kvalitního bydlení je však potřeba v rámci případné změny územního plánu pověřit, zda je v tomto konkrétním případě možná koexistence bydlení a nedaleké výroby (stávající i navrhované) či technické infrastruktury (ČOV a sběrný dvůr), nebo za jakých podmínek je koexistence možná. Vzhledem ke skutečnosti, že byl v této lokalitě rovněž uplatněn podnět č. 22, který vykazuje obdobné znaky, doporučuje pořizovatel změnou územního plánu prověřit rovněž sousedící pozemky tak, aby byla případně umožněna souvislá zástavba pro bydlení. Pořizovatel však upozorňuje, že se pozemek nachází v ochranném pásmu ČOV a vlastník tohoto zařízení, kterým je Vodovody a kanalizace Pardubice, a. s. se v roce 2021 v rámci vyjadřování k dokumentaci Územní studie – Horní Jelení - východ vyjádřil negativně ke stavbám po trvalé bydlení v ochranném pásmu. Šance na úspěch tohoto požadavku jsou tak značně sniženy, nicméně lze prověřit, zda je situace ve vztahu k ochrannému pásmu stále stejná. Pořizovatel dále pouze upozorňuje, že západní částí území prochází nadzemní vedení elektrické energie. Dále v případě změny funkčního využití v zastavitelné ploše Z14 na bydlení se doporučuje rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním např. podrobnější dokumentace nebo plánovací smlouvy za účelem zachování a rozvoje urbanistických a architektonických hodnot území a kvalitního bydlení např. pomocí komplexního navržení dopravní a technické infrastruktury obsluhující předmětné území.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu ve spojení s podnětem č. 22, kdy bude pro lokalitu stanovena podmínka zpracování územní studie (více viz výše).



Obr. 29a: Podnět č. 17 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 29b: Podnět č. 17 na podkladu koordinčního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 18**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 796/1, 796/2

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: 5 798 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: územní rezerva R5, bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)

Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětný pozemek nachází v ploše územní rezervy R5 vymezené pro „bydlení v rodinných domech – příměstské (BI)“. Podatel požaduje, aby byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňujících bydlení v rodinných domech. Pozemek se nachází při severním okraji sídla Horní Jelení bez návaznosti na zastavěné území. Na pozemku se dle KN nenacházejí žádné stavby a je v současnosti užíván pro zemědělskou činnost.

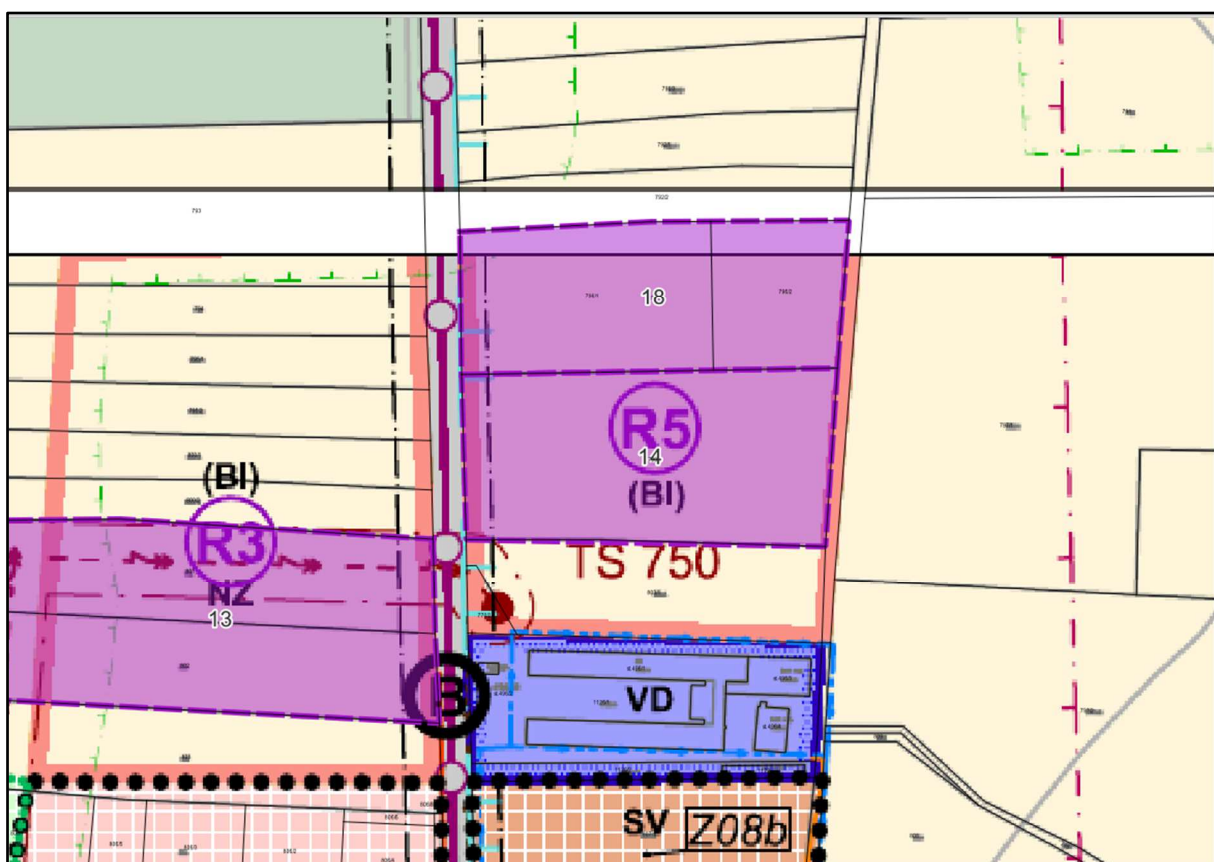
Vyjádření pořizovatele: Území je dopravně přístupné po stávající silnici II/305. Vedení inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektrická energie, komunikační vedení) je dotaženo ke stávajícímu průmyslovému areálu, který se nachází jižně od předmětného pozemku. Komunikační vedení a elektřina pak dále pokračuje po východní hranici dotčeného území směrem k lokalitě U Borku. Z důvodu postupného rozvoje a ochrany kompaktního charakteru sídla byla lokalita, jejíž jsou pozemky součástí, vymezena pouze jako územní rezerva. Vzhledem ke skutečnosti, že se doporučuje prověření územní rezervy R3, která se nachází na druhé straně komunikace, z hlediska možnosti vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v zastavitelné ploše, tak by bylo pro zachování kompaktnosti sídla rovněž možné prověřit i územní rezervu R5. Cílem by mělo být rovnoměrné zastavění obou stran komunikace. Územní plán je dlouhodobou koncepcí rozvoje obce, tudíž se i přes skutečnost, že bylo po dobu platnosti územního plánu prostavěno pouze cca 33 % zastavitelných ploch pro bydlení, doporučuje v rámci pořízení změny územního plánu předmětný požadavek prověřit společně se všemi pozemky, které jsou součástí územní rezervy R5, jelikož se s rozvojem bydlení v tomto území již předběžně počítalo. V případě, že by v průběhu projednání, ať už návrhu zprávy o uplatňování územního plánu nebo následného návrhu změny územního plánu, došlo k závěru, že územní rezerva zatím nemůže být překlopena do zastavitelné plochy, pořizovatel doporučuje tuto územní rezervu i nadále zachovat. Dále v případě kladného prověření se však doporučuje rozhodování o změnách v území podmínit zpracováním např. podrobnější dokumentace nebo plánovací smlouvy za účelem zachování a rozvoje urbanistických a architektonických hodnot území a kvalitního bydlení např. pomocí komplexního návržení dopravní a technické infrastruktury obsluhující předmětné území. V území by minimálně měla být nastavena etapizace tak, aby docházelo ke vzniku zástavby směrem od sídla tedy postupně z jihu na sever. Pořizovatel zároveň upozorňuje, že je území dotčeno ochranným pásmem komunikace druhé třídy. Dále se zde vyskytuje nadzemní vedení elektrické energie včetně ochranného pásma a ochranné pásmo elektrické stanice.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu, kdy bude pro lokalitu, která je tvořena územní rezervou R5, stanovena podmínka zpracování územní studie (více viz výše).





Obr. 30a: Podnět č. 18 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 30b: Podnět č. 18 na podkladu koordinačního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 19**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 761/2

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: 5 413 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: nezastavěné území; plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)

Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech a zahrada se sadem

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětný pozemek nachází v nezastavěném území, konkrétně v ploše, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)“. Podatel požaduje, aby byl pozemek zahrnut do ploch s RZV umožňujících v západní části pozemku bydlení a ve východní části pozemku zřízení zahrady se sadem. Pozemek se nachází jižně od stávající zástavby v lokalitě U Borku. Na pozemku se dle KN nenacházejí žádné stavby a v současnosti je užíván pro zemědělskou činnost.

Vyjádření pořizovatele: Pozemek není v současnosti dopravně přístupný, resp. stávající cesta, která má šíři přibližně 3 m, v některých svých částech není ani evidována v KN. K realizaci komunikace v rámci zastavitelné plochy Z39 zatím nedošlo – tato zastavitelná plocha je platným ÚP vymezena právě za účelem zpřístupnění lokality U Borku. Pořizovatel upozorňuje, že v § 9 odst. 1 vyhl. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v platném znění, je stanovena min. šíře veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace vedoucí na pozemek rodinného domu, na 8 m. Lokalita, na kterou chce podnět navázat je prostorově izolována od hlavních sídel města, a kromě napojení na dopravní infrastrukturu postrádá i např. napojení na veřejnou vodovodní či kanalizační síť. Předpokladem pro rozvoj kvalitního bydlení je rovněž dostupnost základní občanské vybavenosti. Např. škola, obchod ani zastávka hromadné dopravy, se nenachází v docházkové vzdálenosti tohoto pozemku. Tato lokalita je tak závislá na individuální automobilové dopravě. Obchod s potravinami a autobusová zastávka jsou po stávající neevidované cestě vzdáleny cca 1,9 km, mateřská škola je pak vzdálena cca 2,2 km a základní škola cca 2,3 km. Dle Standardů dostupnosti zařízení vzdělávání a výchovy dle Maier a kol. (2016, akt. 2020) by v obcích nad 1 000 obyvatel neměla pěší dostupnost mateřské školy přesáhnout 600 m a základní školy pak 800 m. Docházková vzdálenost k zastávce hromadné dopravy v okrajových zónách obcí by dle ČSN 73 6110 neměla být vyšší než 500 m. Úkoly územního plánování stanovené v § 39 stavebního zákona přitom mj. kladou důraz na zajištění kvalitního bydlení a ochranu volné krajiny. Realizaci dále požadovaného sadu územní plán nebrání, jelikož takové využití je v plochách zemědělsky obhospodařované půdy (NZ) dle platného ÚP přípustné.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **nedoporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu.



Obr. 31a: Podnět č. 19 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 31b: Podnět č. 19 na podkladu koordinačního výkresu z platného ÚP



- **Podnět č. 20**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 868

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: 10 433 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: nezastavěné území; plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)

Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech s možností občanské vybavenosti

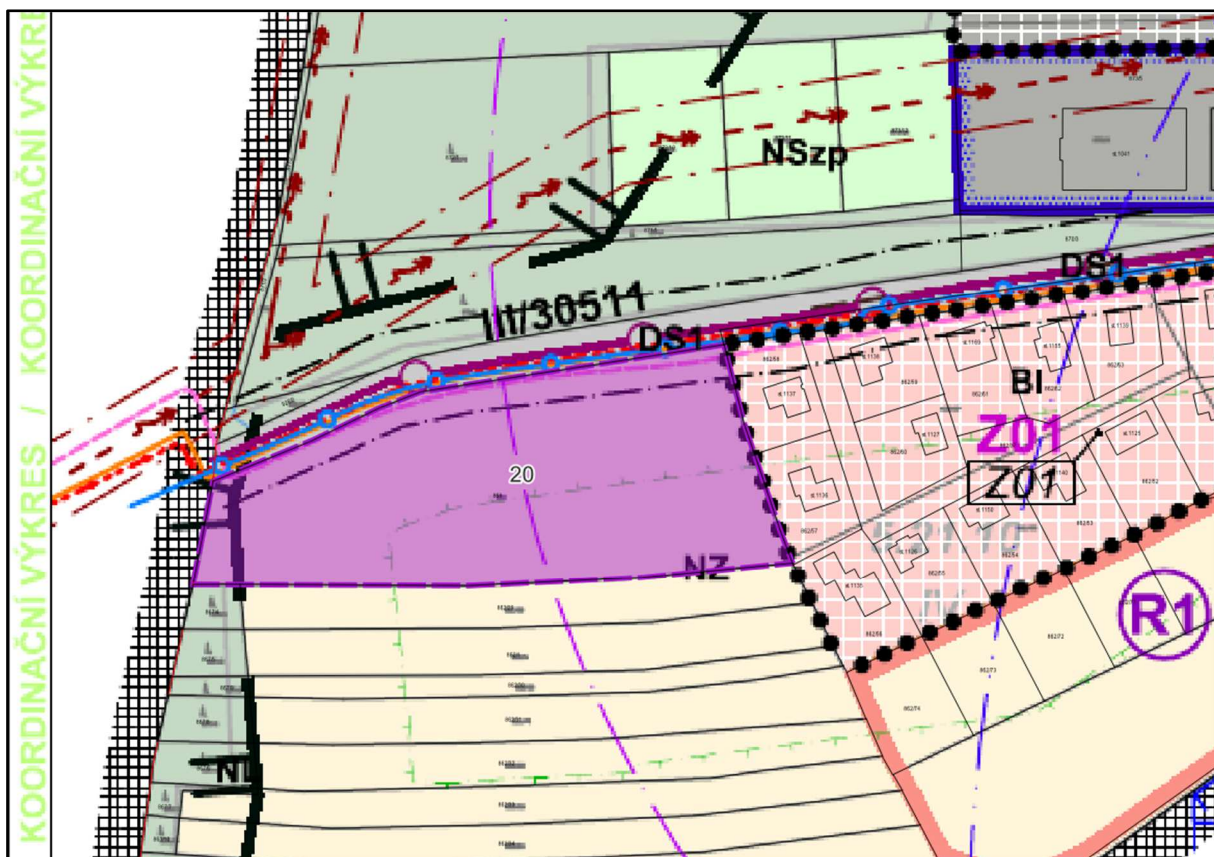
Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětný pozemek nachází v nezastavěném území, konkrétně v ploše, která byla vymezena pro funkční využití „plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)“. Podatelka požaduje, aby byl předmětný pozemek zahrnut do ploch s RZV umožňujících bydlení s možností občanského vybavení (např. vybudování kavárny). Pozemek se nachází při západním okraji řešeného území obce a navazuje na zastavitelnou plochu Z01, ve které je realizována výstavba rodinných domů příměstského charakteru. Na pozemku se dle KN nenacházejí žádné stavby a je v současnosti užíván pro zemědělskou činnost.

Vyjádření pořizovatele: Základní koncepce rozvoje území stanovená platným územním plánem klade důraz na zachování kompaktního charakteru sídel. Tato lokalita ke kompaktnosti sídla nepřispívá. Z urbanistické struktury okolní zástavby je rovněž možné vyčíst, že se s rozvojem bydlení dále na západ neuvažovalo, jelikož sousední lokalita v zastavitelné ploše Z01 obsahuje okružní komunikaci, která obsluhuje pouze rodinné domy umístěné uvnitř lokality. V rámci případné změny ÚP by rovněž mělo být upřednostněno prověření stávajících územních rezerv pro bydlení před vymezováním dalších zastavitelných ploch nad rámec těchto rezerv. Realizace požadovaného záměru by rovněž mohla mít negativní vliv na obhospodařování zemědělského půdního fondu, jelikož by došlo k vytvoření obtížně obhospodařitelné zbytkové plochy. Pořizovatel zároveň upozorňuje, že je území dotčeno ochranným pásmem komunikace druhé třídy. Pozemek je rovněž ve své severní a západní části ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa, ve které může příslušný správní orgán stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **nedoporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu.



Obr. 32a: Podnět č. 20 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 32b: Podnět č. 20 na podkladu koordináčního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 21**

Číslo pozemků dotčených podnětem: část 481/185, část 481/186 a část 481/187

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: cca 0,5 ha

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: zastavitelná plocha Z36, zeleň přírodního charakteru (ZP), zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)

Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné části pozemků nacházejí v zastavitelné ploše Z36, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „zeleň přírodního charakteru (ZP)“ a „zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)“. Podatelé požadují, aby byly předmětné části pozemků zahrnuty do ploch s RZV umožňujících bydlení. Pozemky se nacházejí při jihovýchodním okraji sídla Horní Jelení a navazují na zastavitelnou plochu Z20, ve které je uvažována výstavba rodinných domů příměstského charakteru. Na pozemcích se dle KN nenacházejí žádné stavby. Pozemky jsou v současnosti užívány pro zemědělskou činnost.

Vyjádření pořizovatele: Území, jehož jsou pozemky součástí, je dopravně přístupné z ulice Zelená. Severozápadně od těchto pozemků se nachází možnost napojení na inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, komunikační vedení, plynovod). Předmětný záměr by neměl negativní vliv na zachování kompaktního charakteru sídla. Západně se navíc nacházejí stávající objekty rodinných domů. Z důvodu upřednostnění komplexního řešení využití území před jednostrannými požadavky, se navrhuje, aby došlo ke spojení tohoto podnětu s podněty č. 8 a 11. Pořizovatel však doporučuje, aby změna územního plánu umožnila umístění rodinného domu pouze v západní části předmětného území s tím, že další část území, která přechází do volné krajiny, bude možné aktuálně využít pouze jako zahradu pro umístování doplňkových staveb souvisejících s bydlením tak, aby nedocházelo k nežádoucím zásahům do volné krajiny a její fragmentaci. Další rozpínání zástavby rodinných domů do volné krajiny je za aktuální situace neopodstatněné, jelikož zastavitelná plocha Z20 zatím nebyla ani zdaleka ke svému navrženému účelu využita. Mj. i vzhledem k rozsahu zastavitelné plochy Z20 (více než 2 ha), se doporučuje obnovení podmínky zpracování podrobnějšího podkladu pro rozhodování v území. V případě, že rozhodování o změnách v území v rámci této plochy nebude podmíněno, bude minimálně vyžadováno splnění požadavku v ust. § 15 odst. 5 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu v platném znění, které říká: „Není-li v celé návrhové ploše bydlení o rozloze větší než 20 000 m<sup>2</sup> rozhodování v území podmíněno v<sup>2</sup>dáním regulačního plánu nebo uzavřením plánovací smlouv<sup>2</sup>, stanovuje se pro ni požadavek na v<sup>2</sup>mezení veřejného prostranství o výměře nejméně 5 % této návrhové ploch<sup>2</sup>. Do výměř<sup>2</sup> veřejného prostranství se nezapočítávají pozemní komunikace.“

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu ve spojení s podněty č. 8 a 11, kdy bude pro lokalitu, navazující mj. na zastavitelnou plochu Z20, obnovena podmínka zpracování územní studie (více viz výše).





- **Podnět č. 22**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 104/12, st. 695, st. 696

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: orná půda, zastavěná plocha a nádvoří

Rozloha území dotčeného podnětem: 4 715 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: zastavěné území; plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ1)

Navrhované funkční využití území: bydlení v rodinných domech příměstské na západní části území (cca 2 000 m<sup>2</sup>) a plochy smíšené obytné venkovské na východní části území (cca 2 700 m<sup>2</sup>)

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v zastavěném území, konkrétně v ploše, která byla vymezena pro funkční využití „plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ1)“. Podatelé podnětu požadují, aby byly východní části pozemků č. 104/12 a st. 696 o rozloze přibližně 2 700 m<sup>2</sup> zahrnuty do ploch s RZV, které jsou v platném územním plánu označeny jako „plochy smíšené obytné – venkovské (SV)“ a západní část pozemků č. 104/12, st. 696 a pozemek č. st. 695 o rozloze přibližně 2 000 m<sup>2</sup> byly zahrnuty do ploch s RZV, které jsou v platném územním plánu označeny jako plochy bydlení v „rodinných domech – příměstské (BI)“. Pozemky se nacházejí při východním okraji sídla Horní Jelení a navazují na zastavitelnou plochu Z14. Stavby na pozemcích č. st. 695 a 696 jsou v KN evidovány jako jiné stavby.

Vyjádření pořizovatele: Pozemky jsou součástí zastavěného území a navazují na stávající zástavbu sloužící bydlení. Lokalita je dopravně dostupná a nacházejí se zde inženýrské sítě. Předmětný podnět není v rozporu s koncepcemi stanovenými platným územním plánem, nadřazenou územně plánovací dokumentací ani politikou územního rozvoje. Pro dosažení kvalitního bydlení je však potřeba v rámci případné změny územního plánu pověřit, zda je v tomto konkrétním případě možná koexistence bydlení a nedaleké výroby (stávající i navrhované) či technické infrastruktury (ČOV a sběrný dvůr), nebo za jakých podmínek je koexistence možná. Vzhledem ke skutečnosti, že byl v této lokalitě rovněž uplatněn podnět č. 17, který vykazuje obdobné znaky, doporučuje pořizovatel změnou územního plánu prověřit rovněž sousedící pozemky tak, aby byla umožněna souvislá zástavba pro bydlení. Pořizovatel dále pouze upozorňuje, že západní částí území prochází nadzemní vedení elektrické energie.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu ve spojení s podnětem č. 17, kdy bude pro lokalitu stanovena podmínka zpracování územní studie (více viz výše).







- **Podnět č. 23**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 374/2

Katastrální území: Dolní Jelení

Druh pozemku: orná půda

Rozloha území dotčeného podnětem: 3 091 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: nezastavěné území; plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)

Navrhované funkční využití území: plocha smíšená obytná - venkovská – plocha umožňující realizaci zázemí pro chovatele hospodářského zvířectva, uskladnění krmiv a zemědělské techniky a dále výsadbu plodonosných dřevin

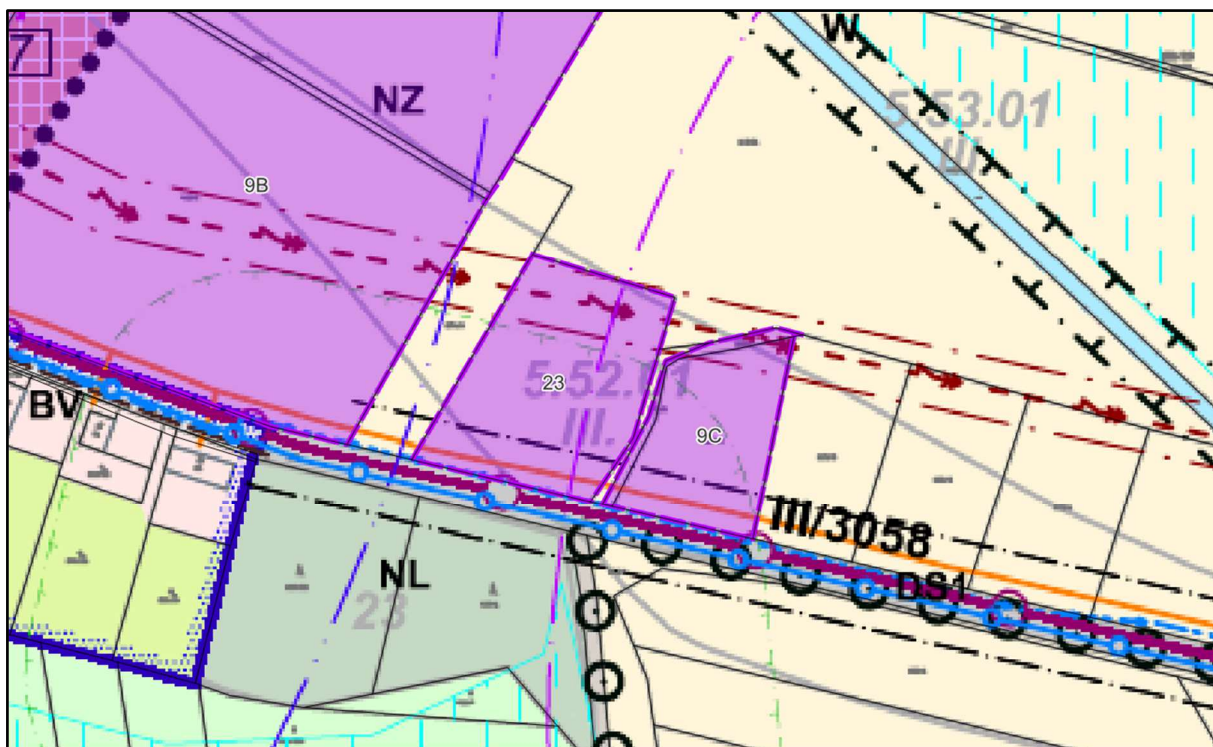
Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětný pozemek nachází v nezastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „plochy zemědělsky obhospodařované půdy (NZ)“. Podatel požaduje, aby byl předmětný pozemek zahrnut do ploch s RZV umožňujících umístění stavby venkovského charakteru jako zázemí pro chovatele hospodářského zvířectva a pro uskladnění krmiv a zemědělské techniky. Území by dále mělo umožnit výsadbu plodonosných dřevin. Pozemky se nacházejí východně od sídla Dolní Jelení a nenavazují na zastavěné území ani zastavitelnou plochu. Na pozemcích se dle KN nenacházejí žádné stavby a jsou součástí pastvin pro koně a zemědělsky obhospodařovaných pozemků.

Vyjádření pořizovatele: Pozemek není v současné době v kontaktu se zastavěným územím ani zastavitelnou plochou. Ani na druhé straně stávající komunikace se nenachází zástavba, ale nacházejí se zde lesní pozemky. Základní koncepce rozvoje území stanovená platným územním plánem klade důraz na zachování kompaktního charakteru sídel s postupným přiměřeným rozvojem zástavby. Změnou územního plánu by nemělo docházet ke změnám koncepcí platného ÚP. V návaznosti na prioritu stanovenou v čl. 16 PÚR je rovněž kladen důraz na komplexní řešení využití území v územně plánovací dokumentaci před jednostrannými požadavky, které by mohly zhoršit stav a hodnoty území. V případě nové zástavby by tedy mělo docházet k jejímu umisťování směrem od sídla ven a nikoliv naopak, jelikož zastavění potenciálních stavebních proluk nikdo nemůže garantovat. V rámci případné změny ÚP by rovněž mělo být upřednostněno prověření stávajících územních rezerv pro bydlení před vymezováním dalších zastavitelných ploch nad rámec těchto rezerv. Pořizovatel dále upozorňuje, že jsou pozemky dotčeny ochranným pásmem stávající silnice III. třídy, vedeními inženýrských sítí a jejich ochrannými pásmy. Jihozápadní část pozemků se rovněž nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa, ve které může příslušný správní orgán stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu za předpokladu, že budou nastaveny podmínky pro využití území např. formou etapizace zástavby (ve spojení s podnětem č. 9B a 9C) tak, aby došlo k postupné návaznosti na stabilizovanou zástavbu a snížení rizika vzniku proluk v území (více viz výše).



Obr. 35a: Podnět č. 23 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 35b: Podnět č. 23 na podkladu koordinčního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 24**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 763/1 v k. ú. Horní Jelení; 567/2, 567/3, 567/4, st. 77 v k. ú. Dolní Jelení

Katastrální území: Dolní Jelení, Horní Jelení

Druh pozemku: ostatní plocha, ovocný sad, zahrada, zastavěná plocha a nádvoří

Rozloha území dotčeného podnětem: 6 137 m<sup>2</sup>

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: zastavěné území; zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)

Navrhované funkční využití území: hromadná rekreace - ubytování

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v zastavěném území, konkrétně v ploše, která byla vymezena pro funkční využití „zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)“. Podatel požaduje, aby byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňujících hromadnou rekreaci. Záměrem podatele je umístění objektů pro ubytování pro cca 20 osob za účelem provozu minikempu a pořádání wellness workshopů. Dle podkladů přiložených k podnětu na změnu ÚP by se mohlo jednat o hlavní společenskou budovu se zázemím a poté 4 až 6 samostatných dřevěných budov pro ubytování 2 až 4 osob. Záměr dále počítá s vybudováním parkoviště, příjezdové cesty, přípojky elektřiny a zařízení pro zásobování pitnou vodou či likvidaci odpadních vod. Pozemky se nacházejí severně od sídla Horní Jelení a navazují na stávající zástavbu sloužící bydlení nebo lesnímu hospodářství. Pozemek č. st. 77 je dle KN zemědělskou stavbou. Na ostatních pozemcích se dle KN nenacházejí žádné stavby a nachází se zde vzrostlá zeleň.

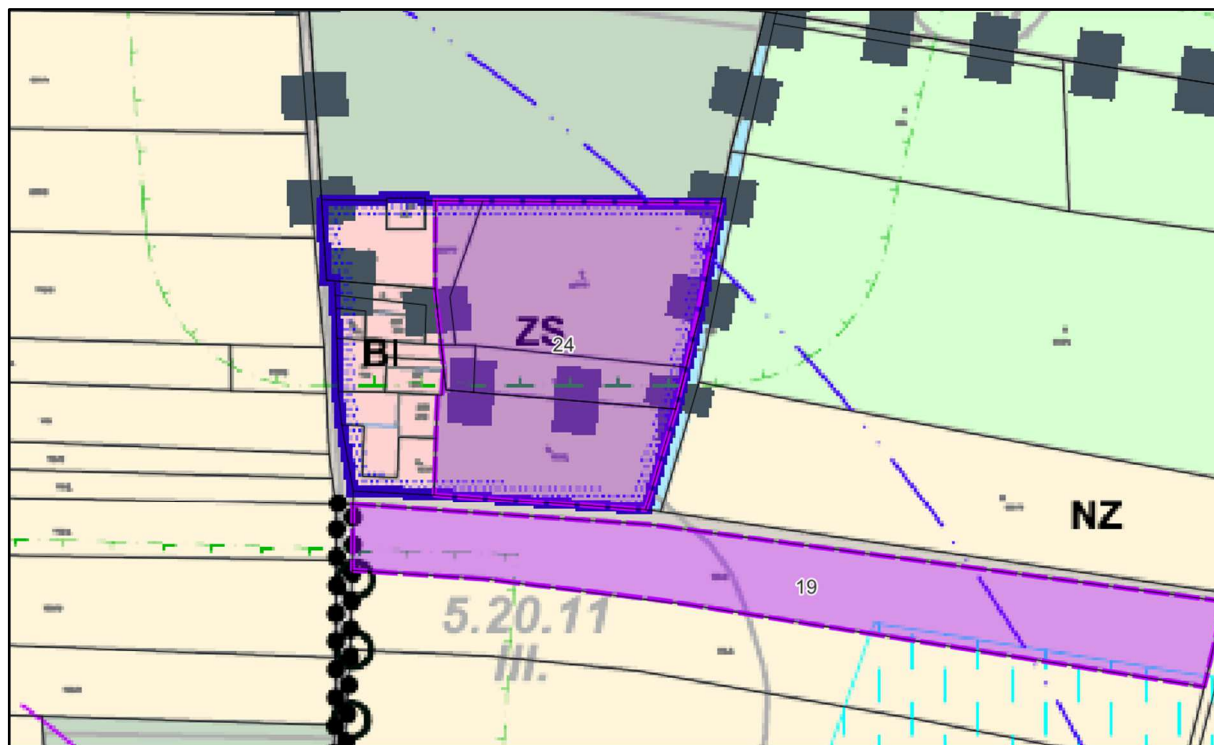
Vyjádření pořizovatele: Pozemky nejsou v současnosti dopravně přístupné, resp. stávající cesta, která má šíři přibližně 3 m, v některých svých částech není ani evidována v KN. K realizaci komunikace v rámci zastavitelné plochy Z39 zatím nedošlo – tato zastavitelná plocha je platným ÚP vymezena právě za účelem zpřístupnění lokality U Borku. Lokalita, na kterou chce podnět navázat je prostorově izolována od hlavních sídel města, a kromě napojení na dopravní infrastrukturu postrádá i např. napojení na veřejnou vodovodní či kanalizační síť. Otázkou vymezování nových ploch změn se zabývá rovněž urbanistická koncepce platného územního plánu, která stanovuje, že by rozvojové plochy měly vznikat mj. v místech s vyhovujícím napojením na dopravní i technickou infrastrukturu. Vzhledem k tomu, že se základní občanská vybavenost, např. obchod nebo zastávka hromadné dopravy, nenachází v docházkové vzdálenosti těchto pozemků, je tato lokalita závislá na individuální automobilové dopravě. Severní část předmětného území se dále nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa, ve které může příslušný správní orgán stanovit podmínky v zájmu ochrany lesa.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **nedoporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu.





Obr. 36a: Podnět č. 24 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 36b: Podnět č. 24 na podkladu koordinačního výkresu z platného ÚP



Obr. 37c, 37d, 37e: Příklady uvažovaného charakteru zástavby dle příloh k podnětu na změnu ÚP



- **Podnět č. 25**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 87, 88/27, 91/1, 91/2, 92/1, 257/2, 1182

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, zahrada, trvalý travní porost

Rozloha území dotčeného podnětem: cca 0,9 ha

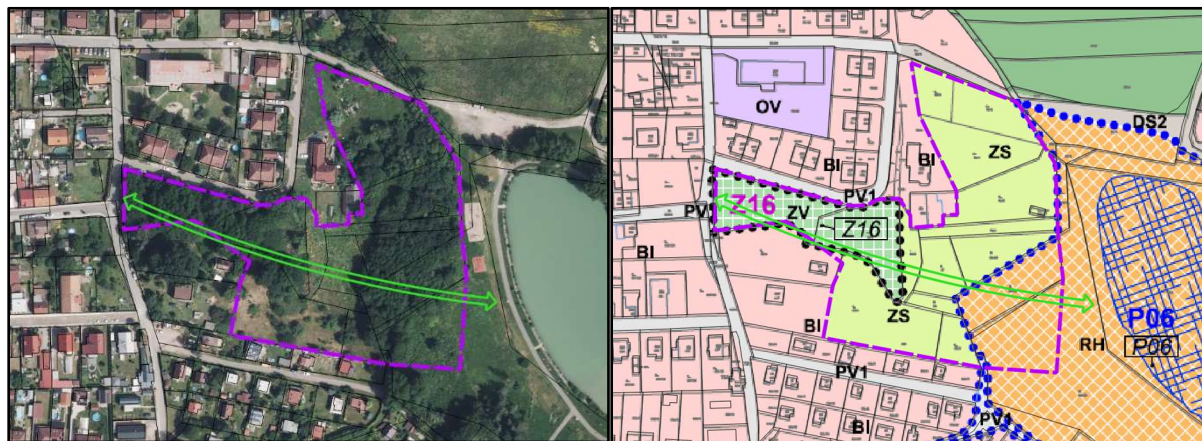
Funkční využití území stanovené platným územním plánem: zastavěné území; zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)

Navrhované funkční využití území: plocha umožňující výstavbu rodinných domů

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v zastavěném území, konkrétně v plochách, které byly vymezeny pro funkční využití „zeleň soukromá a vyhrazená (ZS)“. V případě pozemku č. 92/1 se reálně bude jednat pouze o jeho část, jelikož od doby vydání územního plánu došlo ke změnám v KN a na části pozemku již stojí rodinný dům čp. 698. Podatel požaduje, aby byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s RZV umožňujících umístění rodinných domů. Pozemky se nacházejí ve východní části sídla Horní Jelení, západně od Dolního rybníka a navazují na stávající zástavbu tvořenou převážně rodinnými domy. Na pozemcích se dle KN nachází jeden objekt rodinného domu a jedna zemědělská stavba. Dle ortofoto mapy se na pomezí pozemků č. 91/2, 1182 a 92/1 nachází další stavba nezanesená do KN.

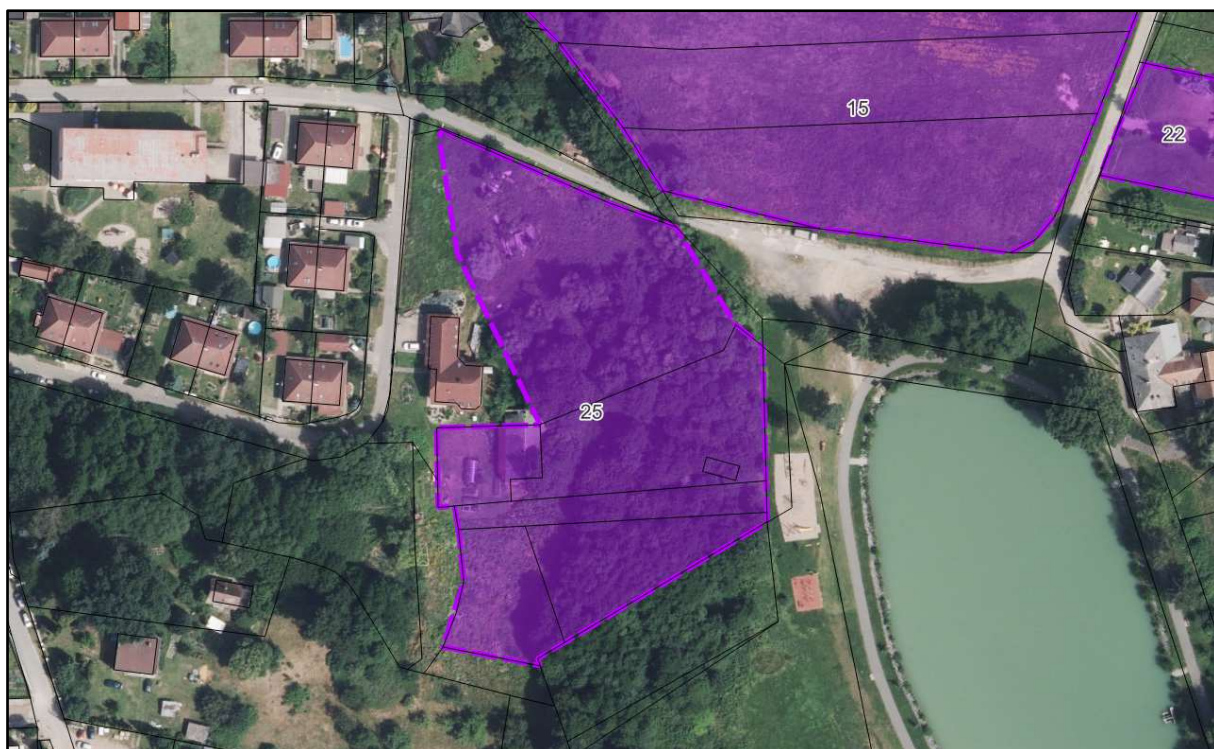
Vyjádření pořizovatele: Pozemky jsou součástí zastavěného území a navazují na stávající zástavbu tvořenou především objekty pro bydlení. Pozemky nejsou zatíženy žádnými jevy, které by významně limitovaly využití území. Vzhledem k poloze a rozloze předmětného záměru však pořizovatel doporučuje, aby došlo k prověření v souvislosti s navazujícími územími, tedy i pozemky jižně od podnětu č. 25, které jsou součástí stejného typu plochy s RZV, dále se zastavitelnou plochou Z16 a plochou přestavby P06. Došlo by tak ke komplexnímu řešení tohoto území, kdy by zároveň bylo vhodné založit veřejné prostranství se zelenou osou, která propojí zelené veřejné prostranství uvažované v rámci plochy Z16 a rovněž rekreační využití v blízkosti Dolního rybníka. Město Horní Jelení totiž nedisponuje dostatkem zelených veřejných prostranství pro volnočasové aktivity obyvatel. Ochrana a obnova systému sídelní zeleně je přitom jednou z priorit stanovenou základní koncepcí rozvoje území stanovenou platným ÚP. Předpokladem pro účelné využití takového území je rovněž stanovení podmínky prověření této lokality např. územní studií nebo regulačním plánem.

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu, kdy bude pro lokalitu, která je tvořena pozemky dotčenými podnětem a zastavitelnou plochou Z16, stanovena podmínka zpracování územní studie (více viz výše).

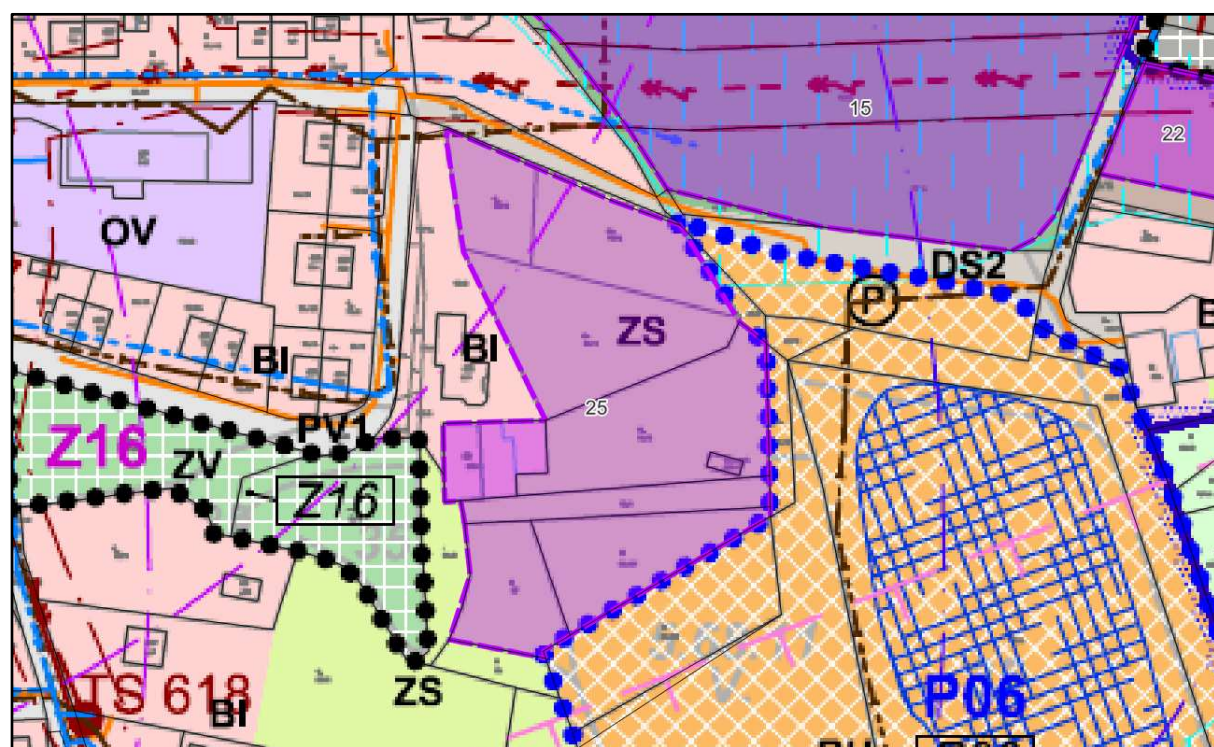


Obr. 38a, 38b: Přibližný rozsah území doporučeného pořizovatelem k prověření podrobnější dokumentací





Obr. 38c: Podnět č. 25 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 38d: Podnět č. 25 na podkladu koordinačního výkresu z platného ÚP

- **Podnět č. 26**

Číslo pozemků dotčených podnětem: 145/1, 146/2, st. 3/1, st. 3/2, st. 3/3, st. 4/1, st. 4/4

Katastrální území: Horní Jelení

Druh pozemku: ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří, trvalý travní porost

Rozloha území dotčeného podnětem: cca 0,7 ha

Funkční využití území stanovené platným územním plánem: plocha přestavby P03; občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV)

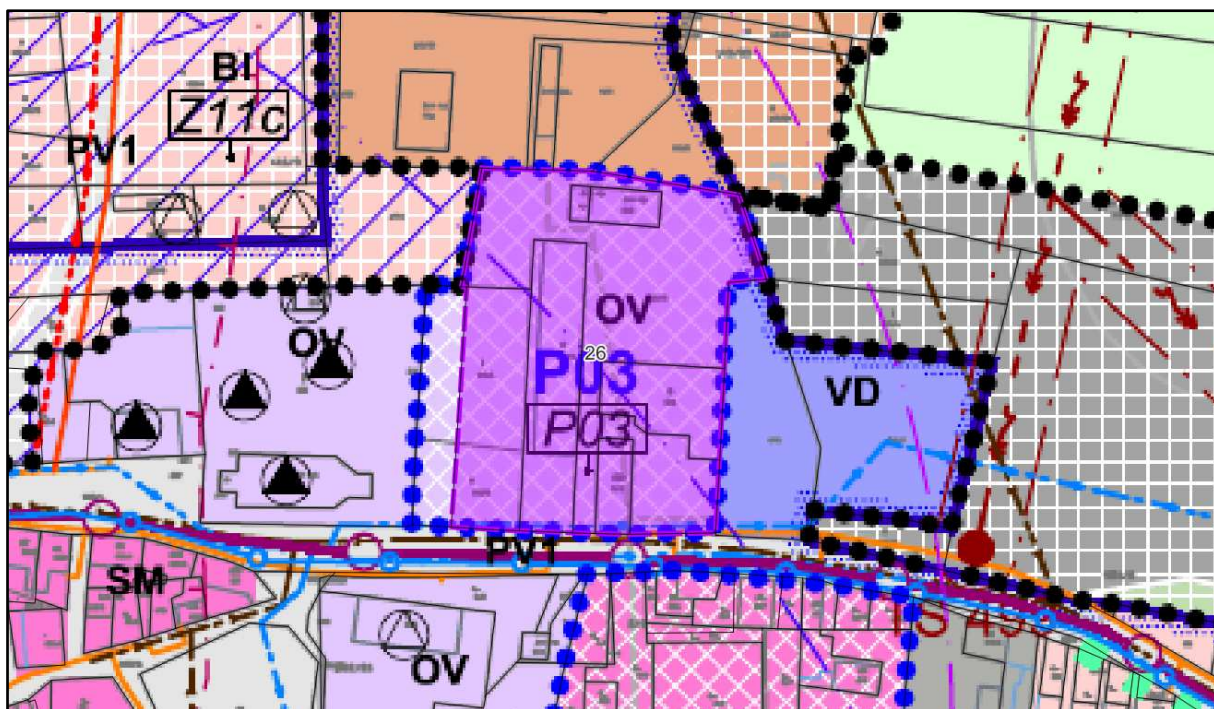
Navrhované funkční využití území: plocha umožňující výstavbu objektů pro bydlení

Stručný popis podnětu vzhledem k platnému ÚP a stavu v území: V platném územním plánu se předmětné pozemky nacházejí v ploše přestavby P03, konkrétně v ploše, která byla vymezena pro funkční využití „plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)“. Podatel podnětu požaduje, aby byly předmětné pozemky zahrnuty do ploch s RZV, které umožní bytovou zástavbu nájemního, či vlastnického bydlení. Pozemky se nacházejí ve východní části sídla Horní Jelení mezi kostelem Nejsvětější Trojice a stávajícím areálem na prodej kameniva. V předmětném území se dle KN nacházejí stávající objekty rodinných domů a zemědělská usedlost.

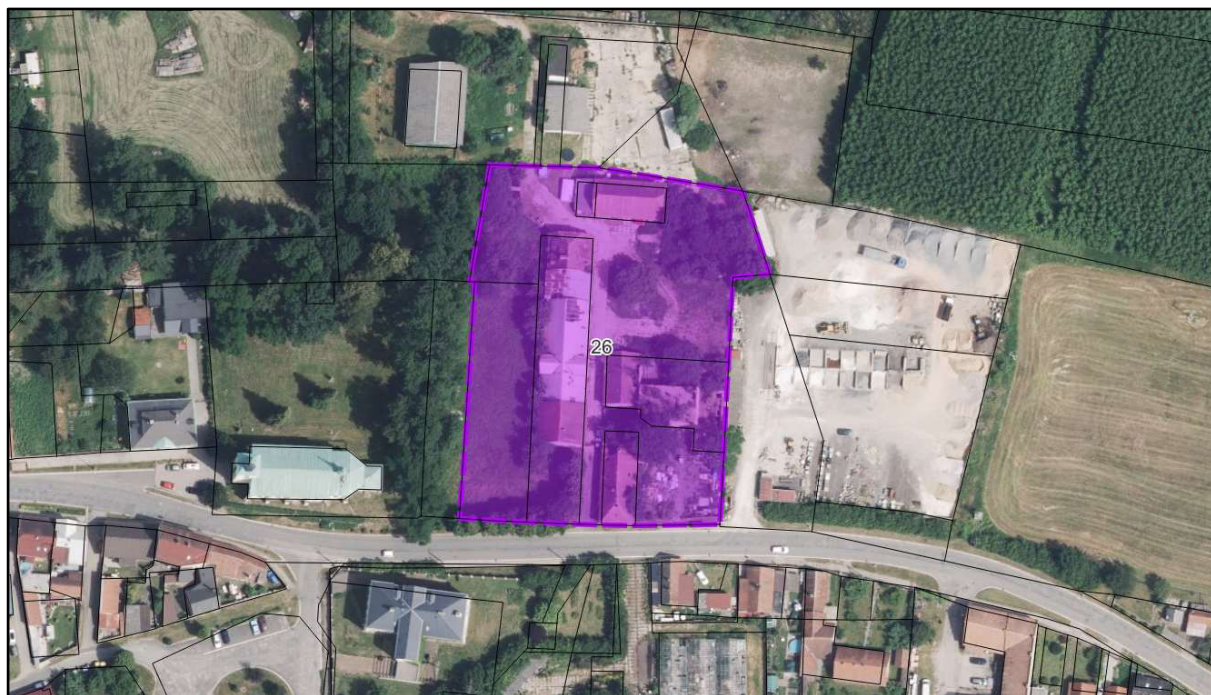
Vyjádření pořizovatele: Pozemky jsou součástí plochy přestavby, která se nachází uvnitř zastavěného území. Stavby, které jsou součástí pozemků v minulosti sloužily bydlení a nyní spíše tvoří jakýsi brownfield. Na druhé straně komunikace se nacházejí další objekty rodinných domů. Lokalita je dopravně dostupná a nacházejí se zde inženýrské sítě. Území je dobře dostupné k základní občanské vybavenosti (školy, služby, zastávky hromadné dopravy). Předmětný podnět není v rozporu s koncepcemi stanovenými platným územním plánem, nadřazenou územně plánovací dokumentací ani politikou územního rozvoje. Pro dosažení kvalitního bydlení by změnou územního plánu měla být prověřena koexistence sousední zemědělské a řemeslné výroby

Závěr vyhodnocení sestavený pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem: Podnět se **doporučuje** k zařazení do zadání změny územního plánu a k dalšímu prověřování v rámci změny územního plánu.





Obr. 39a: Podnět č. 26 na podkladu katastrální a ortofoto mapy



Obr. 39b: Podnět č. 26 na podkladu koordinčního výkresu z platného ÚP



## **g) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Ze zpracované Zprávy o uplatňování územního plánu Horní Jelení nevyplývají žádné podněty, které by měly být uplatňovány a následně prověřovány v rámci aktualizace ZÚR nebo PÚR.

## **h) NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **A. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Celé území města Horní Jelení – dokumentace bude v rámci celého správního území převedena do jednotného standardu. Podrobněji budou řešeny lokality v závislosti na obdržení podnětů na změnu územního plánu, které jsou blíže popsány v kapitole f).

### **B. POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Změna územního plánu bude řešit zejména následující záležitosti:

#### **B.1 Aktualizace zastavěného území a související překlopení zkonsumovaných ploch změn do ploch stabilizovaných**

Změnou ÚP dojde k aktualizaci zastavěného území v souladu s § 116 stavebního zákona, především ve vztahu k zastavěným stavebním pozemkům v rámci zastavitelných ploch.

V návaznosti na vyhodnocení uplatňování územního plánu dojde změnou rovněž k prověření možného překlopení některých ploch změn, které ke svému účelu byly využity ať už celé nebo částečně, do ploch stabilizovaných.

Pro oba tyto požadavky je možné jako podklad využít vyhodnocení uplatňování územního plánu v kap. a).

#### **B.2 Uvedení ÚP do souladu s PÚR a nadřazenou územně plánovací dokumentací**

Změnou ÚP dojde k prověření souladu s PÚR, ÚRP a ZÚR vydanými v době zpracování návrhu změny. Na základě aktuálně známých skutečností dojde především ke splnění úkolů pro územní plánování stanovených v PÚR pro Specifickou oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem SOB9. Tyto úkoly jsou dále zpřesněny i v rámci ZÚR.

Dále dojde k vymezení koridoru D104 pro umístění veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu, kterou je modernizace trati č. 020 v úseku Velký Osek – Hradec Králové – Choceň. Tento záměr vymezený v ZÚR vyplývá pro svůj nadregionální charakter již z PÚR, přičemž Ministerstvo dopravy následně v souladu s úkoly pro územní plánování vybralo variantu záměru, která se již propsala do nadřazené územně plánovací dokumentace.

Změna ÚP bude pro plánování záměrů v území a rozhodování o nich respektovat zásady stanovené pro krajinné typy Krajina lesní a Krajina lesozemědělská, jejichž je území města Horní Jelení součástí. ZÚR dále stanovují úkoly pro územní plánování a zásady pro udržení nebo dosažení cílových kvalit Krajiny 04 Třebechovická tabule a Krajiny 01 Pardubicko. Změna ÚP stanoví podmínky pro využití území tak, aby nedocházelo k narušení cílových kvalit krajiny.

Více viz kapitola c), podkapitoly A. a C.

#### **B.3 Uvedení dokumentace do souladu s aktuálně platnou legislativou, zejm. stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy**

Změnou ÚP dojde k uvedení dokumentace do souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcími předpisy, zejm. vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací

dokumentaci a jednotném standardu v platném znění. V rámci souladu s platnou legislativou dojde k řešení zejm. následujícího:

- **Jednotný standard**

Změna ÚP a úplné znění dokumentace budou v souladu s § 59 stavebního zákona vyhotoveny v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat, rovněž ve vektorové formě. Vybrané části dokumentace se zpracovávají v jednotném standardu.

- **Transformační plochy**

Změna ÚP nahradí pojem „plochy přestavby“ pojmem „transformační plochy“, které jsou definovány v ust. § 12 písm. k) stavebního zákona. Tyto plochy jsou rovněž nově dle vyhlášky č. 157/2024 Sb. označovány písmenem „T“.

- **Zelená infrastruktura**

Změna ÚP doplní koncepci uspořádání krajiny o vymezení zelené infrastruktury, přičemž stanoví podmínky jejího využití v souladu s § 80 odst. 2 písm. e) stavebního zákona. Pro vymezení zelené infrastruktury ve změně ÚP lze využít metodiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR – Metodika vymezování zelené infrastruktury v územně plánovací dokumentaci, zejména v územním plánu (Mendelova univerzita v Brně, 2023).

- **Umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území**

V návaznosti na aktuální legislativu, především na aktuální znění energetického zákona (po novelách lex OZE), se požaduje prověření podmínek funkčního využití ploch s RZV (zejména v nezastavěném území) v tom smyslu, aby bylo v případě potřeby možné, s ohledem na charakter území a jeho hodnoty, v územním plánu výslovně vyloučit umísťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů.

- **Charakter území**

Změna ÚP definuje charakter území, případně charaktery rozdílných území na základě průzkumů provedených zpracovatelem změny. Na základě definovaných charakterů území pak změna ÚP doplní stanovené podmínky pro využití ploch s RZV o základní podmínky ochrany charakteru území v souladu s § 80 odst. 2 písm. f) stavebního zákona.

- **Předkupní právo**

V souladu se stavebním zákonem není nadále možné v územních plánech uplatňovat institut předkupního práva. Dle § 327 odst. 2 stavebního zákona zaniká předkupní právo vymezené v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních předpisů účinností změny územního plánu, kterou bylo jeho vymezení vypuštěno nebo nahrazeno vymezením veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, nejpozději však uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona.

Tato záležitost se týká veřejně prospěšných staveb WDT1, WDT2 a veřejně prospěšných opatření PP1 a PP2. V případě VPS s označením WDT1 a WDT2 bude zachováno, že lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. V případě VPO s označením PP1 a PP2 bude zaveden institut vyvlastnění.

#### **B.4 Veřejně prospěšné stavby**

Prověření změny trasování VPS s označením VDT2. V případě nemožnosti změny trasování bude tato VPS z územního plánu vypuštěna. Více viz kap. a), část Vyhodnocení využití vymezených ploch a koridorů pro veřejně prospěšné stavby.

#### **B.5 Prověření územních rezerv**

Na základě aktuálního stavu v území, dále na základě obdržených podnětů na změnu ÚP a rovněž na základě zpracované Územní studie Horní Jelení – Severozápad, dojde k prověření možnosti změny územních rezerv na plochy umožňující stanovené využití. Z Vyhodnocení účelnosti dalšího trvání

vymezení územních rezerv provedeného pořizovatelem vyplývá pro zpracování změny ÚP následující (více viz kap. a), část Vyhodnocení účelnosti dalšího trvání vymezení územních rezerv):

- Územní rezerva R1 – kompletní vypuštění z ÚP
- Územní rezerva R2 – prověření změny na plochu umožňující stanovené využití v návaznosti na zpracovanou Územní studii Horní Jelení – severozápad
- Územní rezerva R3 – prověření změny na plochu umožňující stanovené využití v návaznosti na obdržení podnětů na změnu ÚP
- Územní rezerva R4 – zachování územní rezervy
- Územní rezerva R5 – prověření změny na plochu umožňující stanovené využití v návaznosti na obdržené podněty na změnu ÚP

### **B.6 Prověření podnětů na změnu ÚP**

Změnou ÚP dojde k prověření obdržných podnětů vyhodnocených v rámci této zprávy (více viz kapitola f).

### **B.7 Změna podmínek využití území v návaznosti na zpracované územní studie sloužící jako podklad pro změnu ÚP**

Změna ÚP vytvoří podmínky pro změnu využití území v závislosti na následujících zpracovaných územních studiích:

- **Územní studie Horní jelení, východ**

Předmětem řešení jsou pozemky na východě sídla Horní Jelení, konkrétně: pozemky č. 614/5, 643/18, 616/4, 616/5, 616/6, 614/4, 614/1, 616/2, 616/1, 616/3, 643/17, 623/5, 623/4, 643/15, 643/13, 623/1, 643/16, 643/14, 643/19, 623/2, 623/3, 623/6 a 624/1 (vše v k. ú. Horní Jelení).

Studie prověřuje podmínky pro využití lokality jako plochy pro bydlení, navrhuje řešení veřejné infrastruktury, prověřuje možné napojení lokality na stávající systém dopravy a inženýrských sítí a napojení jednotlivých pozemků pro novou výstavbu rodinných domů (viz Obr. 39)



Obr. 40: Výřez ze situace urbanistického a architektonického řešení vymezeného území



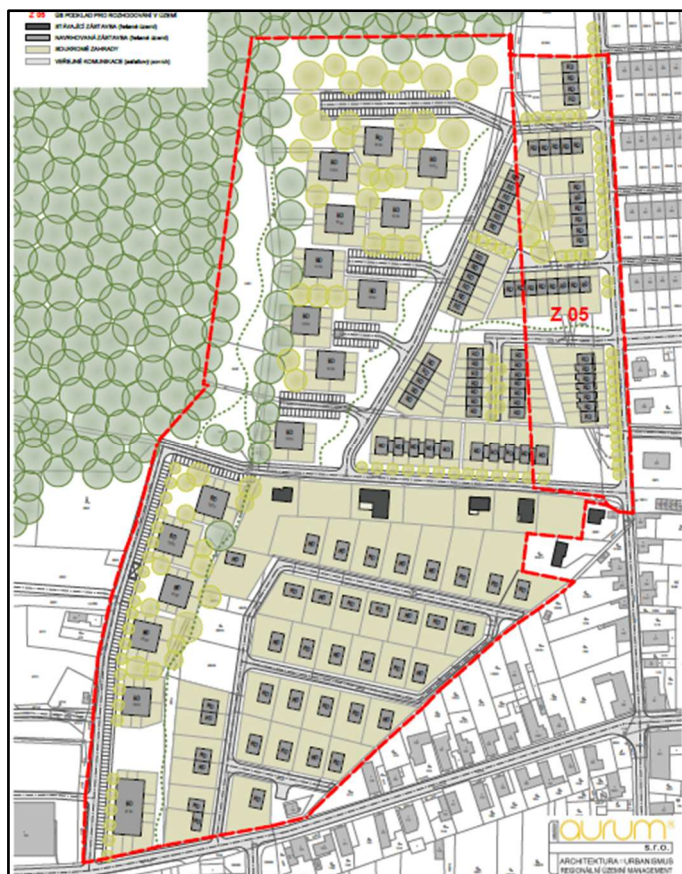
- **Územní studie Horní Jelení – severozápad**

Předmětem řešení jsou pozemky na severozápadě sídla Horní Jelení o celkové rozloze přibližně 11,67 ha.

Studie prověřuje podmínky pro využití lokality jako plochy pro bydlení, navrhuje řešení veřejné infrastruktury, prověřuje možné napojení lokality na stávající systém dopravy a inženýrských sítí a napojení jednotlivých pozemků pro novou výstavbu objektů pro bydlení (viz Obr. 40).

#### **B.8 Zavedení podmínek pořízení územních studií jako podkladu pro rozhodování o změnách v území**

Pro ochranu hodnot území nebo např. založení kvalitní urbanistické struktury území se požaduje podmínit následující lokality pořízením územní studie jako podkladu pro rozhodování o změnách v území:



Obr. 41: Výřez ze situace vzorového řešení

- **Území dotčená územními studiemi, které jsou podkladem pro změnu územního plánu**

Územní studie, které tedy nyní slouží jako podklad pro změnu územního plánu, budou po vydání změny registrovány i jako územní studie pro rozhodování o změnách v území. I přesto, že tyto studie již byly zpracovány a schváleny pořizovatelem pro použití, je z procesního hlediska vhodné územní plán doplnit o podmínku jejich zpracování. Skutečný vývoj zástavby v těchto územích totiž nelze předjímat a stanovení této podmínky ochrání území před jeho případným znehodnocením.

- **Zastavitelná plocha Z20 a související území**

Mj. pro nastavení vhodné urbanistické struktury a pokračování v probíhající výstavbě se pro zastavitelnou plochu Z20, u níž se předpokládá její rozšíření o prověřované podněty č. 8, 11 a 21, požaduje obnovení podmínky zpracování územní studie pro rozhodování o změnách v území. Tato plocha již sice v minulosti byla podmíněna zpracováním územní studie, avšak tato podmínka již propadla, kdy vzhledem ke skutečnosti, že plocha ještě není prostavěna, je potřeba na plochu vhodně navázat uvažovaným rozšířením.

- **Zastavitelné plochy Z10 a Z11**

Vzhledem k rozsahu těchto ploch, jejich umístění v území a probíhající okolní zástavbě se požaduje obnovení podmínky zpracování územní studie tak, aby došlo k vhodnému navázání na stávající a vznikající zástavbu. Tyto plochy by bylo rovněž vhodné řešit současně, aby bylo případně možné jejich propojení.

- **Územní rezerva R3**

Za předpokladu, že bude územní rezerva R3 překlopena do zastavitelné plochy, bude tato plocha rovněž podmíněna zpracováním územní studie pro rozhodování o změnách v území. V případě, že

v době zpracování návrhu změny územního plánu nebudou zkonsumovány pozemky na severu zastavitelné plochy Z06, je možné tuto podmínku rovněž vztáhnout i na ně tak, aby došlo ke komplexnímu funkčnímu řešení dotčeného území.

- **Územní rezerva R5**

Za předpokladu, že bude územní rezerva R5 překlopena do zastavitelné plochy, bude tato plocha rovněž podmíněna zpracováním územní studie pro rozhodování o změnách v území.

- **Území dotčené podnětem na změnu územního plánu č. 15**

Vzhledem k rozsahu území dotčeného podnětem č. 15, jeho umístění, jeho blízkosti k plochám pro výrobu a vzhledem k možnému využití části plochy rovněž pro veřejné prostranství, se požaduje území podmínit zpracováním územní studie pro rozhodování o změnách v území.

- **Území dotčené podnětem na změnu územního plánu č. 25, zastavitelnou plochou Z16 a související území**

Vzhledem k rozsahu tohoto území, jeho umístění v rámci stávající a vznikající zástavby a jeho strategickému umístění v návaznosti na veřejná prostranství, se požaduje území podmínit zpracováním územní studie pro rozhodování o změnách v území.

- **Zastavitelná plocha Z14**

V případě změny funkčního využití zastavitelné plochy Z14 v návaznosti na podněty č. 17 a 22, se vzhledem k rozsahu dotčeného území a jeho umístění v blízkosti ploch pro výrobu, požaduje území podmínit zpracováním územní studie pro rozhodování o změnách v území.

### **B.9 Aktualizace jevů ÚAP**

Změnou ÚP dojde k aktualizaci jevů ÚAP – více viz kap. b) část Limity využití území. S aktualizací těchto jevů rovněž souvisí aktualizace vyznačení autobusových zastávek, která již neodpovídá jejich skutečnému umístění.

### **B.10 Prověření možného řešení identifikovaných problémů**

Z úplné aktualizace ÚAP, resp. z rozboru udržitelného rozvoje vyplynul problém, kterým je liniové vymezení biokoridorů ÚSES. Převod těchto linií na plošné vymezení nicméně pořizovatel předpokládá již na základě převodu dokumentace do jednotného standardu, který liniové vymezení neumožňuje.

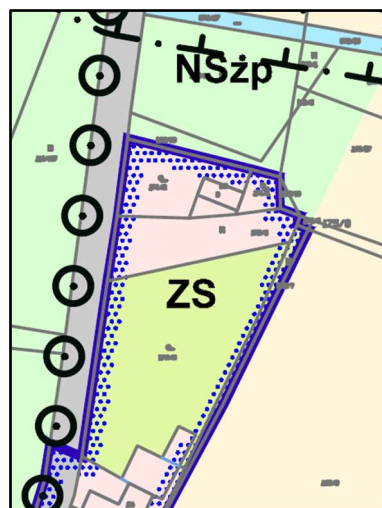
### **B.11 Prvky regulačního plánu**

V případě, že v závislosti na prověřovaných záležitostech vyvstane potřeba využití podrobnosti náležející regulačnímu plánu, je přípustné zavedení prvků regulačního plánu – např. v návaznosti na podnět č. 5B.

### **B.12 Oprava zřejmých nesprávností**

V průběhu vyhodnocení uplatňování územního plánu, jakožto i při rozhodování o změnách v území byly pořizovatelem v dokumentaci identifikovány následující zřejmé nesprávnosti:

- Textová část
  - str. 47, čl. 38 – nesoulad mezi výčtem přípustného využití doplňkového a nepřípustného využití – oba výčty jsou identické
  - str. 49, čl. 39, bod 6 přípustného využití doplňkového –



Obr. 42: Výřez z hlavního výkresu

plocha přestavby je nesprávně značena identifikátorem Z06 – správně se má jednat o identifikátor P06, resp. dle jednotného standardu se již bude pravděpodobně jednat o transformační plochu T.06)

- Grafická část
- hlavní a koordinační výkres – severovýchodní část sídla Dolní Jelení; v území je zobrazena plocha pravděpodobně bydlení v rodinných domech – venkovské, avšak bez kódu (viz Obr. 41).

### **C. POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Účelem změny ÚP je prověření obdržných podnětů, uvedení dokumentace do souladu s aktuálně platnou legislativou a rovněž prověření aktuálnosti řešení území v závislosti na nadřazené územně plánovací dokumentaci, územně plánovacích podkladech a PÚR.

### **D. POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLVŮ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ**

Potřeba zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj se nepředpokládá. Požadavek bude případně doplněn na základě projednání návrhu zprávy o uplatňování územního plánu, jehož je zadání změny územního plánu nedílnou součástí.