

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZLATÁ OLEŠNICE včetně zadání Změny č. 3

(v uplynulém období r. 2017 - 2025)



Zpráva projednána s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností dle ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Zlatá Olešnice

Pořizovatel:

MěÚ Trutnov, odbor rozvoje města, p. Michaela Kostková v součinnosti s určeným zastupitelem Evou Kmiecovou

Stupeň: schválená zastupitelstvem

Zpracováno: květen - červenec 2025

Obsah

ÚVOD	3
1) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
2) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	7
Problémy k řešení	7
Záměry na provedení změn v území	7
3) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	7
Politika územního rozvoje České republiky	7
Územní rozvojový plán	8
Zásady územního rozvoje Královéhradeckého kraje	8
4) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI	10
5) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU	10
Zadání Změny č. 3 ÚP Zlatá Olešnice	10
6) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU	13
7) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE	15
8) VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ PROJEDNÁNÍ ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ S DOTČENÝMI ORGÁNY, SOUSEDNÍMI OBCEMI A NADŘÍZENÝM ORGÁNEM	15
9) ZÁVĚR	16

Úvod

Pořizovatel předkládá v souladu s § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona v platném znění (dále jen "stavební zákon"), projednanou zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období zastupitelstvu obce ke schválení nejpozději do 4 let od vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky. Zpráva o uplatňování je projednávána s dotčenými orgány, krajským úřadem, sousedními obcemi a veřejností dle ustanovení §88 a §89 stavebního zákona.

Zpráva o uplatňování se mj. zabývá stavební činností v území ve sledovaném období, 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.

1) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Územní plan Zlatá Olešnice byl vydán formou opatření obecné povahy na základě usnesení zastupitelstva obce Zlatá Olešnice (dale jen "zastupitelstvo") a nabyl účinnosti dne 01.09.2012. Zastupitelstvo dale vydalo Změnu č. 1 územního plánu Zlatá Olešnice, která nabyla účinnosti dne 12.06.2017 a Změnu č. 2 územního plánu Zlatá Olešnice, která nabyla účinnosti dne 15.08.2020. Zároveň bylo zajištěno vyhotovení úplného znění územního plánu po vydání změn č. 1 a 2. Po dobu platnosti územního plánu byla projednána a zastupitelstvem schválena jedna Zpráva o uplatňování Územního plánu Zlatá Olešnice a to za období 2012 až 2017.

Obec Zlatá Olešnice je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Trutnov, je tvořena jedním katastrálním územím a to Zlatá Olešnice a rozkládá se na území o celkové výměře cca 943 ha. Zastavěné území bylo poslední změnou územního plánu aktualizováno k datu 01.01.2020.

Územní plán vymezuje plochy stabilizované označené jako „stabilizované plochy“ a dále vymezuje plochy změn označené jako „plochy změn“, mezi ně patří zastavitelné plochy. Plochy přestavby a plochy změn v krajině se v územním plánu nevymezují. Územní plán nevymezuje žádné plochy územních rezerv. Územní plán vymezuje koridor pro dopravní infrastrukturu a to pro dálnici D11 včetně vedlejších (souvisejících) staveb DS1p a dále koridory dopravní infrastruktury pro umístění účelových a místních komunikací a to:

- koridor dopravní infrastruktury DSk1 pro umístění účelové obecní komunikace k vodnímu zdroji obce Zlatá Olešnice,
- koridor dopravní infrastruktury DSk3 pro umístění místní komunikace komunikace ke stávajícímu bytovému domu a stávající stavbě s obecními byty,
- koridor dopravní infrastruktury DSk4 pro umístění účelové obecní komunikace k obecnímu rybníku a účelové komunikace s cyklotrasou 4210,
- koridor dopravní infrastruktury DSk5 pro umístění místní komunikace v zástavbě rodinných domů,
- koridor dopravní infrastruktury DSk 6 pro umístění místní komunikace pro propojení stávající místní komunikace a účelové komunikace,
- koridor dopravní infrastruktury DSk7 pro umístění místní komunikace ke statku.

Území obce Zlatá Olešnice je územním plánem rozčleněno do ploch podle převládajících funkcí, tedy do ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen „plochy s RZV“), v rámci kterých územní plán stanovuje podmínky regulující využití území v členění na hlavní, přípustné, případně podmíněně přípustné, nepřípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.

Rozvojové potřeby obce jsou územním plánem směřovány především do oblastí individuálního bydlení a možnosti umístění FVE a větrných elektráren. U ostatních jako jsou

např. plochy pro bydlení v bytových domech a občanské vybavení se rozvoj nepředpokládá, tudíž jsou vymezeny pouze v plochách stabilizovaných. Dále v plochách stabilizovaných jsou vymezeny i plochy specifické, které zahrnují stavby pohraničního opevnění (řopíky, atd.) a v nezastavěném území plocha těžby nerostů.

Územní plán nestanovil na území obce Zlatá Olešnice podmínku zpracování územní studie ani regulačního plánu.

Vyhodnocení využití vymezených zastavitelných ploch:

Označení plochy	Rozloha (HA)	Navržený způsob využití	Realizace navrženého využití	Rozloha plochy bez navrženého využití – zbývající (HA)
Z2	4,0545	Plocha výroby a skladování – těžký průmysl a energetika (umístění FVE)	Nevyužito.	4,0545
Z3	2,2033	Plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské (max. 10RD)	Nevyužito.	2,2033
Z4	0,4174	Plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské (max 3RD)	Nevyužito.	0,4174
Z5	0,2844	Plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské (max 2RD)	Nevyužito.	0,2844
Z6	0,2836	Plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské (max 2RD)	Nevyužito.	0,2836
Z7	0,9490	Plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské (max 4RD)	Využito z 25 %.	0,7117
Z8	0,4541	Plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské (max 2RD)	Využito z 50%.	0,2270
Z9	0,4625	Plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské (max	Nevyužito.	0,4625

		3RD)		
Z10	0,3592	Plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské (max 3RD)	Nevyužito.	0,3592
Z11	0,4837	Plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské (max 3RD)	Nevyužito.	0,4837
Z12	0,2990	Plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské (max 3RD)	Nevyužito.	0,2990
Z13	0,3443	Plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské (max 2 RD)	Nevyužito.	0,3443
Z14	0,4637	Plocha výroby – těžký průmysl a energetika (umístění větrné elektrárny)	Zcela využito.	0
Z16	0,1800	Plocha výroby – těžký průmysl a energetika (umístění větrné elektrárny)	Zcela využito.	0
Z17	0,1800	Plocha výroby – těžký průmysl a energetika (umístění větrné elektrárny)	Zcela využito.	0
Z18	0,2405	Plocha bydlení – v rodinných domech – venkovské (max 1RD)	Nevyužito.	0,2405

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že většina aktuálně vymezených zastavitelných ploch určená pro bydlení, nebyla k navrženému účelu využita, ani plocha určená k umístění FVE nebyla využita, naopak plochy určené pro umístění větrné elektrárny byly zcela využity.

Zastavitelné plochy určené pro bydlení, kde již byly realizovány stavby, budou při nejbližší změně ÚP překloupeny do stabilizovaného území. V souladu s územním plánem dále vzniklo několik staveb napříč stabilizovaným územím, zejména se jedná o rodinné domy. Nové zastavitelné plochy určené pro bydlení a pro umístění FVE nejsou, na základě výše uvedeného, potřeba vymezovat. S vymezením nových zastavitelných ploch pro umístění

větrných elektráren, i přes skutečnost, že jsou stávající zcela využity, obec neuvažuje ani nepožaduje.

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	Účel vymezení	Aktuální stav
WD1	Dálnice D11, vč příslušenství k této stavbě a stavby související a vyvolané v koridoru dopravní infrastruktury DS1p.	Záměr se realizuje.
VD01	Stavba účelové obecní komunikace "K vodnímu zdroji" v koridoru dopravní infrastruktury DSk1	Záměr není realizován.
VD03	Stavba místní komunikace "U bytovky" v koridoru dopravní infrastruktury DSk3.	Záměr není realizován.
VD04	Stavba účelové obecní komunikace "U Rybníku" v koridoru dopravní infrastruktury DSk4.	Záměr není realizován.
VD05	Stavba místní komunikace "Severní" v koridoru dopravní infrastruktury DSk5.	Záměr není realizován.
VD06	Stavba místní komunikace "Spojka" v koridoru dopravní infrastruktury DSk6.	Záměr není realizován.
VD07	Stavba místní komunikace "Ke statku" v koridoru dopravní infrastruktury DSk7.	Záměr není realizován.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že potřeba vymezení koridorů veřejně prospěšných stavb pro dopravní infrastrukturu i nadále trvá. Veřejně prospěšnou stavbu WD1 je možné z územního plánu vypustit po prověření, zda byly realizovány všechny části dopravní stavby a stavby související – případně by tak mohlo dojít k redukci rozsahu tohoto koridoru.

Územní plán nevymezuje žádná veřejně prospěšná opatření ani žádné plochy asanační a asanačních úprav, ani nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Dosavadní rozvoj území je v souladu se stanovenou základní koncepcí rozvoje území obce, urbanistickou koncepcí, koncepcí veřejné infrastruktury a koncepcí uspořádání krajiny, které byly stanoveny územním plánem. Nově realizovaná zástavba dodržuje územním plánem stanovené podmínky využití daných ploch.

Z vyhodnocení intenzity využití a konzumace návrhových ploch vymezených v územním plánu nevyplývá potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Z vyhodnocení uplatňování územního plánu nevyplývají akutní záležitosti, které by bylo potřeba řešit změnou územního plánu nebo pořízením nového územního plánu.

2) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Zpráva o uplatňování ÚP Zlatá Olešnice vychází z 6. Úplné aktualizace Územně analytických podkladů ORP Trutnov z roku 2024 (dale jen "ÚAP").

Z ÚAP vyplývají pro území Zlaté Olešnice tyto problémy k řešení:

- omezená možnost rozšiřování zastavitelných ploch (zastavěné území sevřené v údolí vodního toku)
- chybějící veřejná kanalizace s napojením na ČOV
- chybějící plynovod nebo rozvod tepla z CZT
- areál zemědělské výroby
- silnice I/16 vedena zastavěným územím obce

Střety záměrů s limity využití území:

- koridor dálnice D11 x ÚSES, ZPF, PÚPFL, OP technické infrastruktury, vodních zdrojů, zastavěné území "

Ohrožení území:

- aktivní sesuvná území

V ÚAP je v záměrech na provedení změn v území Zlatá Olešnice stanoveno:

- vedení elektrické energie včetně technologických zařízení (TUZ_E03)
- výstavba vodovodu včetně technologických zařízení dle PRVKÚK KHK (TUZ_V04)
- D11 Jaroměř – Trutnov – státní hranice ČR/PL (TUZ_D02)
- chodníky podél silnice I/16
- stezka Libeč – lom (pěchotní sruby)
- zdroj pitné vody (hlubinný vrt), vodojem
- plochy bydlení
- plochy dopravní infrastruktury
- plochy výroby a skladování

ÚAP Královéhradeckého kraje pro řešené území nevymezují žádný nový záměr.

V současně platném ÚP Zlatá Olešnice jsou hodnoty, limity, záměry i problémy k řešení vyplývající z ÚAP zohledněny. V rámci pořízení nejbližší změny ÚP Zlatá Olešnice budou prověřeny a zohledněny problémy a záměry vyplývající z ÚAP a v rámci této územně plánovací dokumentace bude požadováno řešit opatření snižující negativní dopady D11 zejména na ÚSES a vodní zdroje; tak aby se tyto požadavky promítly přes ÚP do územního potažmo stavebního řízení.

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

Politika územního rozvoje

Zpráva o uplatňování Územního plánu Zlatá Olešnice vychází z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 schválené vládou ČR dne 15. 4. 2015, usnesením vlády č. 276, Aktualizace č. 2 a č. 3 schválených vládou ČR dne 2. 9. 2019, usnesením vlády č. 629/2019 a č. 630/2019, Aktualizace č. 5 schválené vládou ČR dne 17. 8. 2020, usnesením vlády č. 833/2020, Aktualizace č. 4 schválené vládou ČR dne 12. 7. 2021, usnesením vlády č. 618/2021, Aktualizace č. 6 schválené vládou ČR dne 19. 7. 2023, usnesením vlády č. 542/2023, Aktualizace č. 7 schválené vládou ČR dne 7. 2. 2024, usnesením vlády č. 89/2024, Změny č. 9 schválené vládou ČR dne 29. 1. 2025, usnesením

vlády č. 64 a Změny č. 8 schválené vládou ČR dne 27.08.2025, usnesením vlády č. 633. (dále jen "PÚR").

Změna č. 2 územního plánu Zlatá Olešnice byla vydána v době, kdy bylo závazné znění PÚR schválené vládou ČR dne 2.9.2019, usnesením vlády č. 629 a 630. Pro zajištění udržitelného rozvoje území budou v nejbližší změně územního plánu zohledněny celostátní priority stanovené úplným zněním PÚR.

Území obce leží v rozvojové ose OS4 Rozvojová osa Praha-Hradec Králové/Pardubice (podél dálnice D11) – Trutnov-hranice ČR/Polsko (-Wroclaw). Další větev rozvojové osy je Praha – Kolín – Chvaletice – Pardubice (podél železničního spojení Praha – Kolín – Pardubice). Jedná se o území ovlivněné výstavbou dálnice D11 a jejím připravovaným pokračováním Hradec Králové – Jaroměř – Trutnov – hranice ČR/Polsko (- Walbrzych), železniční tratí v úseku Praha – Kolín – Pardubice a spolupůsobením center Nymburk, Poděbrady, Kolín, Jaroměř, Dvůr Králové nad Labem a Trutnov. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí. Ve Změně č. 2 územního plánu Zlatá Olešnice je již vymezen koridor pro VPS dálnice D11.

Z koridorů vymezených v PÚR se území obce Zlatá Olešnice dotýká koridor železniční vysokorychlostní dopravy ŽD8 (RS5 úsek Praha - Hradec Králové - hranice ČR/Polsko - Wroclaw). V současné době dle dostupných informací Správa železnic zpracovává studii proveditelnosti této trasy. V Zásadách územního rozvoje Královéhradeckého kraje (dále jen „ZÚR KHK“) prozatím nebyl tento koridor zpřesněn a vymezen. Ve změně ÚP Zlatá Olešnice bude koridor vymezen z dostupných podkladů a následně bude po změně ZÚR KHK zpřesněn.

Územní rozvojový plán

Usnesením vlády ČR č. 581 dne 28. 8. 2024 byl vydán První územní rozvojový plán. Podle ustanovení § 319 odst. 5 stavebního zákona platí, že *pro první územní rozvojový plán se § 73 odst. 2 a 3 tohoto zákona nepoužije do doby vydání změny, která jej uvede do souladu s požadavky podle tohoto zákona*. Na základě citovaného přechodného ustanovení tedy platí, že tento první územní rozvojový plán se nepoužije do doby vydání první změny, která jej uvede do souladu s požadavky nového stavebního zákona. První územní rozvojový plán tedy není pro návrh zprávy o uplatňování územního plánu závazný.

Zásady územního rozvoje

Zpráva o uplatňování Územního plánu Zlatá Olešnice vychází ze Zásad územního rozvoje Královéhradeckého kraje vydaných dne 8. 9. 2011, usnesením zastupitelstva Královéhradeckého kraje č. 22/1564/2011, s nabytím účinnosti dne 16. 9. 2011, ve znění Aktualizace č. 1 a 2, vydané jako opatření obecné povahy dne 17. 6. 2019, usnesením zastupitelstva Královéhradeckého kraje č. ZK/21/1643/2019, s nabytím účinnosti dne 12. 7. 2019, Aktualizace č. 4, vydané jako opatření obecné povahy dne 22. 6. 2020, usnesením zastupitelstva Královéhradeckého kraje č. ZK/29/2304/2020, s nabytím účinnosti dne 18. 7. 2020, Aktualizace č. 3, vydané jako opatření obecné povahy dne 22. 3. 2021, usnesením zastupitelstva Královéhradeckého kraje č. ZK/4/200/2021, s nabytím účinnosti dne 16. 4. 2021, Aktualizace č. 5, vydané jako opatření obecné povahy dne 27. 3. 2023, usnesením zastupitelstva Královéhradeckého kraje č. ZK/18/1306/2023, s nabytím účinnosti dne 9. 5. 2023 (dále jen "ZÚR").

ZÚR vymezují pro území obce Zlatá Olešnice Rozvojovou osu OS4 Praha – Hradec Králové / Pardubice (podél dálnice D11) – Trutnov – hranice ČR / Polsko (- Wroclaw), kde je pro obec Královec stanoveno následující:

- *vymezovat plochy pro podporu ekonomického rozvoje a podporu rozvoje lidských zdrojů především v zastavěných územích měst Chlumec nad Cidlinou, Nový Bydžov, Dvůr Králové nad Labem a Trutnov a v bezprostřední vazbě na ně v území s odpovídajícími podmínkami dopravní obslužnosti, a dále v plochách s optimální dopravní vazbou na mimoúrovňové křižovatky na dálnici D11, při zohlednění ochrany*

krajinného rázu a zachování migrační propustnosti krajiny; pro tyto účely přednostně nově využívat území ploch přestavby,

Na území obce Zlatá Olešnice je dále ZÚR vymezen koridor *dálnice II. třídy D11 – úsek Jaroměř – Trutnov – hranice ČR (Walbrzych) (DS1p)*, pro který ZÚR stanovují následující:

- *koordinovat upřesnění koridorů s ostatními zájmy nadmístního významu v území,*
- *koordinovat návaznosti koridorů a ploch na hranicích obcí,*
- *zpřesnění ploch a koridorů bude prováděno s ohledem na eliminaci negativních důsledků dopravy (hluk, imise z ovzduší) na životní prostředí a veřejné zdraví.*

V ÚP Zlatá Olešnice je koridor pro VPS dálnice D11 vymezen.

ZÚR vymezují na území obce Zlatá Olešnice veřejně prospěšná opatření – prvky ÚSES: regionální biokoridor RK 723/1.

Prvek ÚSES je v Územním plánu Zlatá Olešnice zanesen. ÚP Zlatá Olešnice zpřesňuje a stabilizuje vymezený systém ÚSES.

ZÚR vymezují pro území obce Zlatá Olešnice vlastní krajinu Žacléřsko-Svatoňovicko a cílovou kvalitu krajiny – krajinu s drobnými dominantami kostelů ve venkovských sídlech, jakožto signálů těžišť osídlení. Dále ZÚR stanovují úkoly pro územní plánování pro zachování a dosažení cílových kvalit krajiny:

- *důsledně stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání s cílem zajistit zachování specifických prvků urbanismu a architektury,*
- *zachovat jedinečné krajinné struktury s harmonickým zapojením venkovských sídel do krajiny, se strukturálními vegetačními prvky stop členění historických plužin,*
- *zachovat harmonické zapojení zástavby svahů Jestřebích hor do krajinného rámce,*
- *chránit památky hlubinné těžby.*

ÚP Zlatá Olešnice je navržen v souladu s úkoly vyplývajícími ze ZÚR KHK. V ÚP Zlatá Olešnice jsou zpřesněny plochy a koridory prvků ÚSES a tyto plochy a koridory jsou dále koordinovány s územně plánovacími dokumentacemi sousedních obcí. Pro vymezené prvky ÚSES stanovuje platný ÚP Zlatá Olešnice podmínky jejich využití v kapitole 5.3 Koncepce územního systému ekologické stability, ze kterých vyplývá, že do vymezených ploch ÚSES nelze umisťovat stavby kromě vodních a vodohospodářských staveb nesnižujících funkčnost ÚSES, staveb dopravní infrastruktury nesnižujících funkčnost ÚSES a staveb a zařízení technické infrastruktury nesnižujících funkčnost ÚSES. Z hlediska ploch a koridorů vymezených v ZÚR KHK lze konstatovat, že ÚP Zlatá Olešnice respektuje ZÚR KHK.

ÚP Zlatá Olešnice je v souladu s požadavky ZÚR KHK, které se týkají ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje. Lze konstatovat, že ÚP Zlatá Olešnice naplňuje úkoly pro územní plánování pro zachování a dosažení cílových kvalit jednotlivých krajin, do kterých je Zlatá Olešnice zařazena. ÚP Zlatá Olešnice stanovuje podmínky plošného a prostorového uspořádání území, definuje potřebu zachování stávajícího charakteru zástavby a preferuje využití vnitřních rezerv obce před extenzivním růstem. Podmínky plošného a prostorového uspořádání jsou stanoveny v souladu s požadavky ZÚR KHK. ZÚR KHK vymezují veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanační území, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Ve Zlaté Olešnici se jedná o veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury DS1p - dálnici D11 - úsek Jaroměř - Trutnov - hranice ČR (Walbrzych).

4) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Při naplňování územního plánu od doby jeho vydání do doby schválení této zprávy nebyly zjištěny nepředpokládané negativní dopady Územního plánu Zlatá Olešnice na udržitelný rozvoj území, nejsou tedy stanoveny požadavky na opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci.

5) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Od doby vydání Územního plánu Zlatá Olešnice došlo k úpravám legislativy na úseku územního plánování. V souladu s § 59 stavebního zákona se vybrané části územně plánovací dokumentace obce nebo její změny zpracovávají v jednotném standardu. Podrobnosti jednotného standardu jsou stanoveny ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. v platném znění. V případě, že zastupitelstvo obce rozhodne o pořízení územního plánu nebo jeho změny, musí již tato územně plánovací dokumentace být zpracována v souladu s požadavky jednotného standardu, resp. tato změna musí uvést územní plán do souladu s jednotným standardem.

Dále se mění struktura a obsah územního plánu, v rámci pořizované změny je nutné toto uvést do souladu dle Přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu.

Dle názoru pořizovatele se i přes tuto změnu v legislativě nejedná o záležitost, kterou by bylo nutné bezodkladně řešit pořízením nového územního plánu nebo jeho změny.

Z výše uvedených vyhodnocení nevyplývá akutní potřeba pořízení nového územního plánu ani jeho změny. Aktuální nesoulad platného územního plánu s ÚAP a nadřazenou územně plánovací dokumentací nepředstavuje riziko pro rozvoj obce ani neohrožuje uplatňování ÚAP, PÚR a ZÚR. Avšak při pořízení nejbližší změny územního plánu bude nezbytné územní plán aktualizovat a uvést do souladu s výše uvedeným.

Z vyhodnocení podnětů na změnu ÚP Zlatá Olešnice v kapitole f) této Zprávy vyplynula potřeba pořízení Změny č. 3 územního plánu Zlatá Olešnice. Na základě výše popsaného je součástí Zprávy zadání změny územního plánu.

Zadání Změny č. 3 územního plánu Zlatá Olešnice

Kraj:	Královéhradecký
Obec:	Zlatá Olešnice
Pořizovatel:	Městský úřad Trutnov, Slovanské nám. 165, 541 16 Trutnov, Michaela Kostková
Schválení pořízení:	usnesení ZO Zlatá Olešnice č. 6/1/2025 ze dne 12.03.2025
Určený zastupitel:	Eva Kmiecová
Zpracovatel:	bude vybrán po schválení tohoto zadání
Datum:	duben 2025

Zadání Změny č. 3 územního plánu Zlatá Olešnice je zpracován v souladu s § 111 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) úřadem územního plánování, Městským úřadem Trutnov, Odborem rozvoje města, oddělením územního plánování (dále jen „pořizovatel“), a to v souladu s § 9 odst. 2 a v souladu s přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění (dále jen „vyhláška“).

Obec Zlatá Olešnice má v současnosti vydaný Územní plán Zlatá Olešnice (dále jen „ÚP Zlatá Olešnice“) – Úplné znění ÚP Zlatá Olešnice po změně č. 1 a č.2 jako územně plánovací dokumentaci vydanou podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, který není zpracován v jednotném standardu.

Po schválení pořízení a přípravných pracích zpracoval pořizovatel zadání Změny č. 3 územního plánu Zlatá Olešnice (dále jen „zadání“).

a) Vymezení řešeného území

Kraj: Královéhradecký
Obec: Zlatá Olešnice
Katastrální území: Zlatá Olešnice

b) Popis obsahu navrhované Změny č. 3 ÚP Zlatá Olešnice

Obsahem Změny č. 3 ÚP Zlatá Olešnice je uvedení do souladu se stavebním zákonem, které bude zahrnovat uvedení do souladu s obsahovými náležitostmi podle stavebního zákona (§80 – 84 a příloha č. 8 nového stavebního zákona), převedení do jednotného standardu podle § 59 stavebního zákona a §11 a příloh č. 10-14 vyhlášky a uvedení do souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje v souladu s § 104 stavebního zákona. Dále bude provedena aktualizace vymezení zastavěného území v souladu s požadavkem § 116 odst. 4 stavebního zákona.

Obsahem Změny č. 3 ÚP Zlatá Olešnice bude věcná změna z vlastního podnětu obce Zlatá Olešnice

- Podnět na změnu funkčního využití pozemku st.č. 88/2 v katastrálním území Zlatá Olešnice, obec Zlatá Olešnice ze stávající funkce „Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)“ na „Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)“
- Provéřit možnost zmenšení minimální výměry pro umístění rodinného domu.

Dále budou obsahem Změny č. 3 ÚP Zlatá Olešnice věcné změny z podnětů občanů obce nebo osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce s odkazem na § 109 odst. 1 písm. e) stavebního zákona. I přes nedoporučující vyhodnocení podnětů (viz odstavec č. 6 „VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU“) se zastupitelstvo obce rozhodlo prověřit změny funkčního využití v tomto rozsahu:

- Provéřit možnost změny funkčního využití pozemku p.č. 280/1 v katastrálním území Zlatá Olešnice, obec Zlatá Olešnice ze stávající funkce „Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS) na „Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)“.
- Provéřit možnost změny funkčního využití pozemku st.č. 46 v katastrálním území Zlatá Olešnice, obec Zlatá Olešnice ze stávající funkce „Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS) na „Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)“.

- Provéřit možnost změny funkčního využití p.p.č. 446/1 a část p.p.č. 451 v katastrálním území Zlatá Olešnice ze stávající funkce „Plochy zemědělské (NZ)“ na „Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)“.
- Provéřit možnost změny funkčního využití p.p.č. 153/1 v katastrálním území Zlatá Olešnice ze stávající funkce „Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)“ na „Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)“.
- Provéřit možnost změny funkčního využití pozemku p.č. 295/1 a p.p.č. 295/2 v katastrálním území Zlatá Olešnice, obec Zlatá Olešnice ze stávající funkce „Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)“ a „Plochy zemědělské (NZ)“ na „Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské (BV)“.
- Provéřit možnost změny funkčního využití p.p.č. 180/4 v katastrálním území Zlatá Olešnice ze stávající funkce „Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)“ na „Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)“ nebo „Plochy výroby a skladování – skladování (VK)“.

c) Popis účelu navrhované Změny č. 3 ÚP Zlatá Olešnice

ÚP Zlatá Olešnice naplňuje přechodné ustanovení § 321 odst. 1 stavebního zákona, který dne 01.07.2024 nabyl plné aplikovatelnosti, podle kterého „Územní plány vydané podle dosavadních právních předpisů se považují za územní plány podle tohoto zákona“.

Účelem navrhované Změny č. 3 ÚP Zlatá Olešnice je dosáhnout splnění zákonných povinností vyplývajících ze stavebního zákona pro územní plány, tedy připravit dokumentaci v jednotném standardu tak, aby bylo možné dokumentaci zveřejňovat na nově zaváděném národním geoportálu územního plánování a zajistit soulad s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací, což je nezbytné pro vydání územně plánovací dokumentace schvalujícím orgánem.

Účelem věcné změny z vlastního podnětu je snaha obce o účelné využití stávajícího objektu na st.p.č. 88/2 a snížením minimální výměry je snaha o efektivnější využití stávajících pozemků v zastavěném území obce.

Účelem věcné změny z podnětů občanů obce nebo osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě na území obce je prověření možnosti změny využití funkčních ploch jednotlivých pozemků a tím vymezení nových zastavitelných ploch na území obce Zlatá Olešnice.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad, jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. o) ZOPK, po posouzení této Zprávy, vydal dopisem č.j.KUKHK-18198/ZP/2025 dne 04.06.2025 dle ust. § 45i odst. 1 ZOPK stanovisko, ve znění, že Zpráva o uplatňování územního plánu Zlatá Olešnice za období 2017 – 2025 a zadání Změny č. 3 územního plánu Zlatá Olešnice nemůže mít významný vliv na evropsky významné lokality (uvedené v nařízení vlády č. 318/2013 Sb., o stanovení národního seznamu evropsky významných lokalit) nebo na vyhlášené ptačí oblasti ve smyslu ZOPK, neboť se v řešeném území nevyskytují. Dále dopisem č.j. KUKHK-18467/ZP/2025 ze dne 10.06.2025 Krajský úřad nepožaduje Zprávu o uplatňování územního plánu Zlatá Olešnice za období r. 2017-2025 (obsahující zadání Změny č. 3 ÚP Zlatá Olešnice) posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí podle ust. § 10i zákona EIA.

e) Upřesnění požadavku na vyhotovení návrhu Změny č. 3 ÚP Zlatá Olešnice

Návrh Změny ÚP Zlatá Olešnice bude vycházet ze schváleného zadání pro zpracování návrhu Změny č.3 ÚP Zlatá Olešnice.

Návrh Změny č. 3 ÚP Zlatá Olešnice bude zpracován v souladu s platnými právními předpisy tj. v souladu se stavebním zákonem a jeho prováděcím předpisem (vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu) a v souladu se všemi zákonnými předpisy a normami souvisejícími s předmětem díla v době jejího vydání. Listinná podoba bude obsahovat výtisk textové i grafické části a bude opatřena záznamem o účinnosti.

Zpracování Změny č. 3 územního plánu Zlatá Olešnice bude rozděleno do těchto fází:

- Návrh Změny ÚP
- Úprava návrhu Změny ÚP po veřejném projednání (čistopis)
- Zpracování úplného znění ÚP Trutnov po Změně

Dokumentace bude členěna na:

Změnu územního plánu:

- textová část, která bude obsahovat náležitosti dané přílohou č. 8 stavebního zákona
- grafická část:

Výkres základního členění území 1:5 000

Hlavní výkres 1:5 000

Výkres VPS, VPO a asanací 1:5 000

Odůvodnění Změny územního plánu:

- textová část, která bude obsahovat náležitosti dané přílohou č. 8 stavebního zákona
- grafická část:

Koordinační výkres 1:5 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1:5 000

Výkres širších vztahů 1:50 000

Výstupy budou předávány v listinné podobě i v elektronické verzi:

- Návrh Změny ÚP – 1 listinné paré/1x elektronicky na digitálním nosiči
- Úprava Změny ÚP po veřejném projednání (čistopis) – 3 listinné paré / 3x elektronicky na digitálním nosiči
- Dokumentace úplného znění ÚP po Změně - 3 listinné paré / 3x elektronicky na digitálním nosiči

Technické požadavky na zpracování Změny ÚP:

- Grafická část bude zpracována na podkladě katastrální mapy.
- Celá Změna ÚP bude zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky včetně požadavků na jednotný standard ÚP.
- Elektronická forma textové části Změny ÚP (včetně dokumentace úplného znění po vydání Změny ÚP) bude zpracována ve formátu *.DOCX, tabulky *.XLSX (MS Office verze 2003 a vyšší).
- Elektronická forma grafické části Změny ÚP (včetně dokumentace úplného znění po vydání Změny ÚP) bude zpracována ve formátech *.DWG, *.DGN a *.BD nebo *.SHP (Pozn. Elektronická forma textové části i grafické části bude odevzdána rovněž ve formátu *.PDF s minimálním rozlišením 300 DPI).
- Elektronická data ve strojově čitelném formátu musí být úplná a zcela v souladu s listinnou i elektronickou podobou dokumentace.
- Součástí dokumentace pro vydání Změny ÚP bude kladný ETL protokol.
- Změna ÚP bude zpracována v souřadnicovém systému S-JTSK (Bpv) a ve strojově čitelném formátu.

6) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU

Ve sledovaném období obdržené podněty na pořízení územního plánu nebo jeho změny, pořizovatel spolu s určeným zastupitelem vyhodnotil. Následuje posouzení podaných podnětů společně se závěry hodnotitelů:

Podnět č. 1 – p.p.č. 280/1 v katastrálním území Zlatá Olešnice. Podnět podal vlastník pozemku a požaduje změnu funkčního využití z “Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)” na funkční využití “Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)”, za účelem

výstavby rodinného domu. Daný pozemek se nachází v zastavěném území obce. Je přístupný z místní komunikace. Změnou funkční plochy v zastavěném území nedochází k novému záboru zemědělské půdy. Z výše uvedených důvodů podnět na pořízení změny **je doporučen k dalšímu projednávání.**

Podnět č. 2 – st.p.č. 46 v katastrálním území Zlatá Olešnice. Podnět podal vlastník pozemku a požaduje změnu funkčního využití z “Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)” na funkční využití “Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)”, za účelem výstavby rodinného domu. Daný pozemek se nachází v zastavěném území obce. Je přístupný z místní komunikace. Změnou funkční plochy v zastavěném území nedochází k novému záboru zemědělské půdy. Z výše uvedených důvodů podnět na pořízení změny **je doporučen k dalšímu projednávání.**

Podnět č. 3 – p.p.č. 446/1 a část p.p.č. 451 v katastrálním území Zlatá Olešnice. Podnět podal vlastník pozemku a požaduje změnu funkčního využití z “Plochy zemědělské (NZ)” na funkční využití “Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)”, za účelem výstavby rodinného domu. Daný pozemek se nachází mimo zastavěné území obce. Při zpracování změny územního plánu a vymezení nových zastavitelných ploch je nutno postupovat v souladu s § 108 stavebního zákona, kde odstavec 4 uvádí, že *další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.* Vzhledem ke skutečnosti, že v platném územním plánu je vymezeno dostatek zastavitelných ploch, které nejsou doposud zastavěny, nelze podmínku stavebního zákona naplnit, neboť nelze prokázat potřeba nových zastavitelných ploch. Při zpracování změny je tedy nutné buď prokázat nemožnost využití těchto vymezených zastavitelných ploch (kde v rámci prokázání nelze uplatnit argument vlastnických práv k pozemku), nebo lze přehodnotit možnost využití stávajících zastavitelných ploch či jejich případné vypuštění (kde stávající zastavitelné plochy by byly navráceny do ploch zemědělských a ve stejné výměře a bonitě třídy ochrany by byla vymezena plocha nová jako zastavitelná). Z výše uvedeného důvodu, za předpokladu, že nebude prokázána nemožnost využít vymezených zastavitelných ploch případně navrácení stávajících zastavitelných ploch do ploch zemědělských, podnět na pořízení změny **není doporučen k dalšímu projednávání.**

Podnět č. 4 – p.p.č. 153/1 v katastrálním území Zlatá Olešnice. Podnět podal vlastník pozemku a požaduje změnu funkčního využití z “Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)” na funkční využití “Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)”, za účelem výstavby objektu pro rekreaci. Daný pozemek se nachází v zastavěném území obce. Je přístupný z místní komunikace. Změnou funkční plochy v zastavěném území nedochází k novému záboru zemědělské půdy. Dále uvádíme, že podnět na změnu nepodala osoba k tomuto úkonu oprávněná dle § 109 odst. 2 SZ. Z výše uvedených důvodů podnět na pořízení změny **je doporučen k dalšímu projednávání.**

Podnět č. 5 – p.p.č. 295/1 a p.p.č. 295/2 v katastrálním území Zlatá Olešnice. Podatel požaduje změnu funkčního využití z “Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)” a “Plochy zemědělské (NZ)” na funkční využití “Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)”, za účelem výstavby rodinných domů. Dále požaduje podmínku minimální výměry pozemku pro umístění rodinného domu snížit z 1500 m² na 800 m². Pozemek p.č. 295/1 se nachází v zastavěném území obce. Je přístupný z místní komunikace. Změnou funkční plochy v zastavěném území nedochází k novému záboru zemědělské půdy. Pozemek p.č. 295/2 se nachází mimo zastavěné území obce. Při zpracování změny územního plánu a vymezení nových zastavitelných ploch je nutno postupovat v souladu s § 108 stavebního zákona, kde odstavec 4 uvádí, že *další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.* Vzhledem ke skutečnosti, že v platném územním plánu je vymezeno dostatek zastavitelných ploch, které nejsou doposud zastavěny, nelze podmínku stavebního

zákona naplnit, neboť nelze prokázat potřeba nových zastavitelných ploch. Při zpracování změny je tedy nutné buď prokázat nemožnost využití těchto vymezených zastavitelných ploch (kde v rámci prokázání nelze uplatnit argument vlastnických práv k pozemku), nebo lze přehodnotit možnost využití stávajících zastavitelných ploch či jejich případné vypuštění (kde stávající zastavitelné plochy by byly navráceny do ploch zemědělských a ve stejné výměře a bonitě třídy ochrany by byla vymezena plocha nová jako zastavitelná). Minimální výměra pozemku pro umístění rodinného domu bude v rámci pořizované změny prověřena. Z výše uvedených důvodů podnět na pořízení změny **je z části doporučen k dalšímu projednávání** (pouze pozemek p.č. 295/1 a minimální výměra pozemku).

Podnět č. 6 – st.p.č. 88/2 v katastrálním území Zlatá Olešnice. Z vlastního podnětu obce Zlatá Olešnice změna z funkčního využití z “Plochy bydlení – v rodinných domech – venkovské (BV)” na funkční využití “Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV)”, za účelem přemístění obecního úřadu do objektu. Změnou funkčního využití nedojde ke změně podmínek v území ani nedochází k novému záboru zemědělské půdy. Z výše uvedených důvodů podnět na pořízení změny **je doporučen k dalšímu projednávání**.

Podnět č. 7 – p.p.č. 180/4 v katastrálním území Zlatá Olešnice. Podnět podal vlastník pozemku a požaduje změnu funkčního využití z “Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená (ZS)” na funkční využití “Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (VZ)” nebo “Plochy výroby a skladování – skladování (VK)”, za účelem výstavby skladu nářadí s přístřeškem. Daný pozemek se nachází v zastavěném území obce. Je přístupný z místní komunikace. Změnou funkční plochy v zastavěném území nedochází k novému záboru zemědělské půdy. Dále uvádíme, že podnět na změnu nepodala osoba k tomuto úkonu oprávněná dle § 109 odst. 2 SZ. Z výše uvedených důvodů podnět na pořízení změny **je doporučen k dalšímu projednávání**.

7) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

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

8) VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ PROJEDNÁNÍ ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ S DOTČENÝMI ORGÁNY, SOUSEDNÍMI OBCEMI A NADŘÍZENÝM ORGÁNEM

Sekce majetková Ministerstva obrany, Praha 6 – požaduje zpracovat limity a zájmy Ministerstva obrany do textové (Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany) a grafické části (pod legendu koordinačního výkresu uvést textovou poznámku: Celé správní území je zákmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb) návrhu Změny č. 3 ÚP Zlatá Olešnice.

Krajský úřad, odbor ŽP a zemědělství, Hradec Králové – požaduje při zpracování návrhu Změny č. 3 ÚP Zlatá Olešnice dodržet ust. § 4 a § 5 zákona o ochraně ZPF a dodržení vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Nové zastavitelné plochy lze vymezit pouze na základě prokázání potřeby jejich vymezení a nezbytnosti dalšího odnětí zemědělské půdy pro nezemědělské účely. Z hlediska státní správy lesů na základě lesního zákona požadují plně respektovat zásady ochrany PUPFL.

Povodí Labe, státní podnik, Hradec Králové – přes podnět č. 5 (p.p.č. 295/1 a 295/2 v k.ú. Zlatá Olešnice) protéká drobný vodní bezejmenný tok, požadují dodržet dle § 49 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), respektovat volný nezastavěný pruh v šířce do 6m od břehové čáry.

Ministerstvo dopravy, Praha 1 – požadují nově navržené lokality (především podnět č. 7 – p.p.č. 180/4) připojit na silnici I/16 pomocí komunikací nižších tříd a stávajících připojení.

Městský úřad Trutnov, odbor výstavby, památková péče – požadují následující:

- při návrhu jednotlivých rozvojových lokalit v řešeném území respektovat urbanistickou strukturu sídla a preferovat návrh rozvojových lokalit v návaznosti na současné zastavěné území sídla;
- při řešení požadavků na návrh rozvojových ploch brát v úvahu nejen jejich reálnost z hlediska technického, časového a ekonomického, ale rovněž jejich vhodnost z hlediska architektonického, historického, památkového a krajinářského;
- při návrhu jednotlivých rozvojových lokalit v řešeném sídle doporučujeme preferovat jednotlivé rozvojové lokality menšího plošného rozsahu, navazující na současně zastavěné území sídel obce – v souladu s předloženým zněním zadání ÚP. Doporučujeme, aby kapacita navržených ploch pro obytnou zástavbu nebyla nadhodnocená a odpovídala možným budoucím potřebám obce;
- doporučujeme zajistit prostorové urbanistické regulativy, kdy cílem stanovení prostorových regulativ by mělo být, aby novostavby respektovaly architektonický ráz stávající zástavby – její měřítko, proporce, situování v terénu a na stavebním pozemku, popř. zapojení do stávající střešní krajiny a urbanistické vztahy v území (půdorysná struktura zástavby, parcelace, původní krajinný ráz apod.);

9) ZÁVĚR

Zpráva o uplatňování Územního plánu Zlatá Olešnice v uplynulém období 2017 – 2025 včetně zadání Změny č. 3 územního plánu Zlatá Olešnice byla schválena Zastupitelstvem obce Zlatá Olešnice v souladu s ustanovením § 27 odst. 1) stavebního zákona usnesením č. 3 dne 03.09.2025.