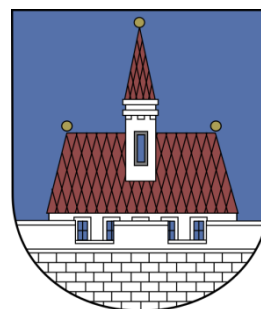


ZMĚNA Č.2 REGULAČNÍHO PLÁNU „REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ“

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu regulačního plánu vydal:	Zastupitelstvo města Ústí nad Orlicí
Datum nabytí účinnosti změny regulačního plánu:	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele Jméno, příjmení a funkce:	Lukáš Franz referent stavebního úřadu Městského úřadu Ústí nad Orlicí
Podpis a razítko:	

Zpracovatel:	Archforma s.r.o. Nad Šárkou 782/60 Dejvice, 160 00 Praha	Podpis a razítko:
Odborný garant:	Ing. arch. Tomáš Harom autorizovaný architekt ČKA 04056	



příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „stavební zákon“), aplikovatelného na základě ust. § 334a odst. 2 a ust. 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za použití ust. § 69 stavebního zákona, v souladu s ust. § 171 až § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění účinném do 31. 12. 2023 (dále jen „vyhláška“), aplikovatelné na základě ust. § 334a odst. 2 a ust. 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,

vydává

ZMĚNU Č.2 REGULAČNÍHO PLÁNU „REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ“

usnesením č. 307/14/ZM/2024, ze dne 09.12.2024

formou opatření obecné povahy č. 3/2024.

Seznam příloh, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy:

Číslo přílohy Název přílohy

- | | |
|-----|---|
| T.1 | Textová část změny č.1 RP „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ (výroková část) |
| N.1 | Textová část změny č.1 RP „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ – souhrnný text s vyznačením změn |
| N.2 | Grafická část změny č.1 RP „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ (výroková část) |
| O.1 | Textová část odůvodnění změny č.1 RP „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ |
| O.2 | Grafická část odůvodnění změny č.1 RP „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ |

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název: **Změna č.2 Regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“**

Místo: **město Ústí nad Orlicí**
kraj Pardubický

Zadavatel: **Město Ústí nad Orlicí**
Sychrova 16
562 24 Ústí nad Orlicí

Pořizovatel: **Městský úřad Ústí nad Orlicí**
Stavební úřad
Lukáš Franz, odborný referent – územní plánování
Sychrova 16
562 24 Ústí nad Orlicí
tel.: +420 736 516 262
franz@muuo.cz

Nadřízený orgán
územního plánování: **Krajský úřad Pardubického kraje**
Oddělení územního plánování

Zpracovatel: **Archforma s.r.o.**
Nad Šárkou 782/60
Dejvice, 160 00 Praha
IČ: 07 96 28 86
DIČ: CZ 07 96 28 86

Odborný garant:
Ing. arch. Tomáš Harom, autorizovaný architekt ČKA 04056
tel.: +420 608 421 132, harom@ateliervas.cz

Autoři:
Ing. arch. Tomáš Harom
Ing. arch. Vojtěch Bis
www.ateliervas.cz

Datum zpracování: říjen 2024

Změnou č. 2 se Regulační plán „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ mění takto:

I. Textová část

1. V kapitole 1. bodě 1.1 se v prvním odstavci text „návrhem regulačního plánu pod názvem“ **nahrazuje** textem „regulačním plánem“.
2. V kapitole 1. bodě 1.1 se v prvním odstavci **vkládá** text „z větší části“.
3. V kapitole 1. bodě 1.1 se v prvním odstavci text „z větší části areálem bývalého“ **nahrazuje** textem „plochou bývalého“.
4. V kapitole 1. bodě 1.1 se **zrušují** odstavce ve znění:

„Řešené území má rozlohu téměř 4,9 ha (48.918 m²). V rámci platného Územního plánu (dále v textu uvažován pod zkratkou UP; jedná se o ÚP zpracovaný kancelář Roman Koucký architektonická kancelář s.r.o, v roce 2006) řešené území svojí hranicí zasahuje do několika zastavitelných lokalit. Jedná se o stabilizovanou lokalitu 001 – Město, transformační lokalitu 002 – Perla. Dále se řešené území na své hranici dotýká transformační lokality 006 – Špindlerova. Všechny lokality jsou určeny jako zastavitelné plochy bydlení. Detailní popis funkčního vymezení je určen UP.

Řešené území leží v katastrálním území Ústí nad Orlicí [775274] a obsahuje níže uvedené parcely, nebo jejich části dle katastru nemovitostí (www.cuzk.cz, cit. 21. 1. 2015):

424/5	2334/7	298/2	52/8	883/13	44/5	3081
2400/3	2334/5	1608/8	52/6	1183	45	389/6
2400/9	2334/6	2455/1	52/5	2396/1	1182	
2750	100	2436/1	52/4	389/1	52/1	
578	2334/1	1450/1	52/3	388	52/9	
391/1	2334/3	883/33	52/2	389/5	52/10	
391/2	2414/3	883/9	883/25	2554	2751	
393/3	2334/2	883/30	3383	480/1	2752	
2334/8	3128	883/10	3384	44/2	52/7	
2334/9	2340/1	883/11	3381	44/1	1200“	

5. V kapitole 1. bodě 1.2.1 se v prvním odstavci **zrušuje** text ve znění „Řešené území je v současné době tvořeno parcelami, které svým tvarem a uspořádáním převážně nevyhovují plánovanému způsobu využití.“.
6. V kapitole 1. bodě 1.2.1 se v druhém odstavci **zrušuje** text ve znění „procházejí srostlicí budov průmyslového areálu a“.
7. V kapitole 1. bodě 1.2.1 se v druhém odstavci slovo „jej“ **nahrazuje** textem „plochu řešeného území“.
8. V kapitole 1. bodě 1.2.1 se v druhém odstavci **zrušuje** text ve znění „Vzájemná vazba stávající stavební struktury a navrhovaných Veřejných prostranství je patrná z výkresu Asanací N.2.5 a VPS N.2.4.“.
9. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se v prvním odstavci **zrušuje** slovo „dovoleným“.
10. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se v druhém odstavci text ve znění „Území obytné (OB)“ **nahrazuje** texty ve znění „Plochy smíšené obytné – v centrech měst – specifické (SC1)“ a „Plochy smíšené obytné – v centrech měst – specifické s převahou bydlení (SC1o)“.
11. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se ve třetím odstavci **zrušuje** text ve znění „Jednotlivé bloky jsou pro potřeby tohoto RP označeny pořadovými čísly, ke kterým se vztahují upřesněné podrobné regulace.“.
12. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se v pátém odstavci **vkládá** text ve znění „Tento regulativ se, za předpokladu, že bude zajištěna dostatečná podchodná výška, netýká subtilních pomocných konstrukcí vykonzolovaných z fasády budovy (např. prvky stínění, označníky provozoven, balkony apod.).“.

13. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se v osmém odstavci text ve znění „je převzata definice stavby z § 2 zákona č. 183/2006 Sb. v aktuálním znění.“ **nahrazuje** textem ve znění „se stavbou rozumí stavba podle definice platného Stavebního zákona.“.
14. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se v devátém odstavci **zrušuje** text ve znění „(dle definice uvedené v §3 vyhlášky 137/1998 Sb. v aktuálním znění)“.
15. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se ve dvacátém šestém odstavci **zrušuje** text ve znění „dle vyhlášky 268/2009 Sb. (oslunění a osvětlení, odstupy budovy apod.)“.
16. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se ve dvacátém šestém odstavci text ve znění „nebyla dodržena výše zmíněná vyhláška“ **nahrazuje** textem ve znění „nebyl dodržen jiný obecně platný právní předpis“.
17. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se za třicátý první odstavec **vkládá** odstavec ve znění:

„V plochách, kde je výška zástavby definována jako stávající, lze současné výšky staveb, které jsou zachovávány, zvýšit v rozsahu nezbytném pro zateplení střešního pláště stavby.“
18. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se ve třicátém třetím odstavci **zrušují** texty ve znění „Území obytné OB“ a „RP vymezuje plochy jako smíšené, tj. jednotlivé bloky budou smíšené. Pouze v odůvodněných případech bude moci být plocha řešena jako monofunkční (zdravotnická zařízení a zařízení sociálních služeb, školská a osvětlová zařízení a podobné funkce veřejné vybavenosti).“.
19. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se ve třicátém čtvrtém odstavci text ve znění:

„Hlavní využití pozemku (dle UP):

- Plochy pro bydlení jsou určeny k umístování činností a staveb pro bydlení a s bydlením bezprostředně souvisejících; obvyklé a přípustné jsou zejména činnosti a stavby určené k poskytování služeb sociálních, zdravotních, kulturních a kulturních, vzdělávacích, stravovacích a ubytovacích a služeb a činností správních (administrativních).

Přípustné využití pozemku:

- Stavby a zařízení související s nezbytnou dopravní a technickou infrastrukturou.
- Veřejná prostranství nad rámec veřejných prostranství vymezených RP včetně pěších a cyklistických tras.
- Plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace.
- Stavby pro maloobchod (drobná výroba, služby, prodej).
- Stavby dopravní infrastruktury určené pro parkování a odstavení vozidel včetně provozně vázané infrastruktury.

Nepřípustné využití pozemku:

- Stavby, činnosti a zařízení, která by svými vnějšími projevy nebo dopady zamezovala nebo nadměrně zhoršovala kvalitu hlavního využití pozemku.
- Stavby, činnosti a zařízení vyžadující vymezení nových ochranných pásem nad rámec OP vymezených v RP omezující resp. zamezující využití pozemků pro jejich plánované hlavní využití.
- Stavby, činnosti a zařízení generující dopravní, resp. hlukovou zátěž nad rámec platných hygienických limitů.
- Stavby a zařízení pro individuální rekreaci.“

nahrazuje textem ve znění:

„Plochy smíšené obytné – v centrech měst – specifické (SC1)

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení v bytových domech a obslužnou sféru místního i nadmístního významu,
- stavby pro bydlení,
- stavby a zařízení pro administrativu,
- stavby a zařízení nerušících služeb (např. peněžní a poradenské služby, cestovní kanceláře, krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravny, poradenské služby, služby pro relaxaci apod.),
- maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely.

Přípustné využití:

- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- parkoviště pro potřeby centra,
- nezbytná technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- výrobní služby a drobná výroba,
- parkovací domy.

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména rušící výroba, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety).“

20. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se ve třicátém pátém odstavci **zrušuje** text ve znění „resp. ploše využití OB“.
21. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se ve třicátém pátém odstavci **zrušuje** text ve znění „dle vyhl. 398/2009 Sb.“.
22. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se ve třicátém pátém odstavci text ve znění „objektu“ **nahrazuje** textem ve znění „plochy vymezené stavebními čarami“.
23. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se ve třicátém osmém odstavci **zrušuje** text ve znění „05“ a „Základem bloku jsou stávající haly závodu Perla 01 zachované v rozsahu zajišťující jejich statickou a konstrukční funkčnost.“
24. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se ve třicátém osmém odstavci **zrušují** texty ve znění „a plocha parteru bloku 05 musí být alespoň z 50 % věnována službám nebo občanské vybavenosti, které budou umístěny při jižní straně v bloku 5.“, „budou dodrženy parametry 268/2009 Sb.“ a „V rámci bloku 02 je umístěna VPS – trafostanice dle výkresu N.2.4 a N.2.2“.
25. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se **zrušuje** čtyřicátý první odstavec ve znění:

„Blok 05

- Koeficienty: KZP= 0,25-0,70, Kz= 0,15
- Výšková regulace: V=7,5-10,5 m; V_{max}=14 m (50 %)“

26. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se za čtyřicátý osmý odstavec **vkládá** text ve znění:

„Plochy smíšené obytné – v centrech měst – specifické s převahou bydlení (SC1o)

Hlavní využití:

- smíšené využití pro bydlení v bytových domech a obslužnou sféru místního i nadmístního významu,
- stavby pro bydlení,

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro administrativu,
- stavby a zařízení nerušících služeb (např. peněžní a poradenské služby, cestovní kanceláře, krejčovství, kadeřnictví, pekařství, opravy, poradenské služby, služby pro relaxaci apod.),
- maloobchodní, ubytovací a stravovací zařízení,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely.
- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb,
- veřejná prostranství včetně místních obslužných komunikací, pěších a cyklistických cest,
- plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, orientaci a informace,
- parkoviště pro potřeby centra,

- nezbytná technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- výrobní služby a drobná výroba,

Podmínky:

- využití nesmí snižovat kvalitu prostředí ve vymezené ploše.

Nepřípustné využití:

- všechny stavby, zařízení a činnosti, které hlukem, prachem, exhalacemi narušují prostředí (i druhotně např. zvýšenou nákladní dopravou apod.), zejména rušící výroba, skladování a velkoobchod, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (např. supermarkety, hypermarkety).

Podrobné podmínky využití:

- Nadzemní podlaží objektů musí být min. ze 2/3 využity pro bydlení.
- Pokud není určeno jinak, je stavby možno realizovat v rámci definovaných Stavebních čar a regulačních koeficientů.
- Oplocení pozemků resp. předzahrádek bude provedeno v max. výšce 1,4 m. Tento regulativ se týká i výsadby tzv. živého plotu. Oplocení resp. předzahrádky nepodléhají regulativu stavebních čar, mohou být realizovány min. 0,25 m od uliční čáry.
- Doprava v klidu je samostatně řešena v kapitole 1.3.2.
- Pozemky v daném bloku budou dopravně napojeny z veřejného prostranství, kde je veden koridor dopravní infrastruktury.
- Objekty budou napojeny na technickou infrastrukturu vedenou v ploše veřejného prostranství a to prostřednictvím samostatných přípojek.
- Fasáda parteru orientovaná do Veřejného prostranství s možností pěšího přístupu veřejnosti bude řešena jako transparentní. Pokud nebude určeno v podrobných podmínkách jinak, bude transparentní min. 15 % fasádní plochy Parteru. Tyto transparentní plochy nesmějí mít parapet výše jak 900 mm nad pochozí plochou
- Veřejného prostranství a zároveň šířku menší jak 900 mm. Tento regulativ neplatí v částech budov určených pro bydlení.
- Při projektové přípravě je nutné prokázat, že vliv hluku z dopravy nebude převyšovat limity určené platnými předpisy v částech budovy, které jsou určeny bydlení.

Blok 05

- V rámci bloku je navrženo pěší propojení v min. šířce 3 m, které musí být veřejné.
- Plocha parteru musí být alespoň z 25 % věnována službám nebo občanské vybavenosti, které budou umístěny především při nároží ulice Floriana Hernycha a ulice spojující ulici 17. listopadu s ulicí Špindlerova.
- 2.NP a vyšší patro může přesahovat stavební čáru formou vykonzolování. Prostor pod přesahující částí musí být dostatečný tak, aby bylo možno zajistit pěší provoz.
- Koeficienty: KZP= 0,5-0,9, Kz= 0,1
- Výšková regulace: V=7,5-10,5 m; Vmax=14 m (50 %) "

27. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se ve čtyřicátém devátém odstavci text ve znění „– ulice a náměstí (VP)“ **nahrazuje** textem ve znění „(PV)“.

28. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se ve čtyřicátém devátém odstavci text ve znění:

„Hlavní využití:

- Plochy veřejných prostranství, náměstí, ulice, chodníky, cyklistické trasy.
- Park, uliční doprovodná zeleň lineární, uliční doprovodná zeleň skupinová.
- Koridory dopravní a technické infrastruktury vymezené RP včetně doprovodných staveb (nájezdy, bezpečnostní sloupky, dopravní značení apod.).
- Stavby, činnosti a zařízení zajišťující bezpečný pěší, cyklistický a motoristický provoz.

Přípustné využití:

- Prvky drobné architektury, např. altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány, telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení, prvky městského informačního systému.
- Veřejné osvětlení.

Podmínečně přípustná využití:

- Plochy s herními prvky.
- Oplocení resp. živý plot. Pokud bude navrženo oplocení resp. živý plot, bude pouze vizuálně vymezovat plochu (výška oplocení do 0,8m). Režim vstupu dovolí užívat plochu veřejností.

Nepřípustné využití pozemků:

- Stavby, činnosti a zařízení narušující bezpečnost provozu Veřejného prostranství.
- Stavby, činnosti a zařízení zhoršující nebo omezující provoz pěších.
- Není přípustné vysazovat středně vysokou zeleň (keře, kosodřeviny), která neumožňuje průhled a přehled veřejného prostoru a snižuje tak bezpečnost v lokalitě.“

nahrazuje textem ve znění:

„Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, náměstí, návsi, ulice, chodníky,
- parky a další veřejná zeleň,
- ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, cyklostezky, in-line dráhy,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- prvky drobné architektury, například altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- telefonní budky, prodejní stánky, hygienická zařízení, prvky městského informačního systému.
- dětská hřiště,
- místa pro tříděný odpad v mobilních nádobách,
- vodní plochy,
- protipovodňová opatření

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen.“

29. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se v padesátém prvním odstavci text ve znění „Plochy veřejných“ **nahrazuje** textem ve znění „Veřejná“.

30. V kapitole 1. bodě 1.2.2 se v padesátém prvním odstavci text ve znění:

„Hlavní využití:

- Významné plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.
- Stavby a zařízení spojené s údržbou ploch veřejné zeleně.

Přípustná využití:

- Pěší stezky a drobná dětská hřiště.
- Prvky drobné architektury a městského mobiliáře, veřejné osvětlení.
- Nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.
- Hřiště v místě určeném RP.
- Pokud bude navrženo oplocení, bude pouze vizuálně vymezovat plochu (nízké oplocení do 0,8 m). Režim vstupu dovolí užívat plochu veřejností. V případě oplocení hřiště určeného RP, kde oplocení plní funkci bezpečností, bude oplocení splňovat příslušné bezpečnostní parametry.

Nepřípustné využití:

- Veškeré stavby, činnosti a zařízení nesouvisející s Hlavním, resp. Přípustným využitím.“

nahrazuje textem ve znění:

„Hlavní využití:

- významné plochy veřejně přístupné zeleně na veřejných prostranstvích, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury a městského mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, odpadkové koše, prvky městského informačního systému, apod.),
- veřejné osvětlení,
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

- v koridoru územní rezervy R01 pro přeložku silnice I/14 je možné umísťovat pouze stavby a zařízení, které neznemožní nebo podstatně neztíží realizaci přeložky silnice I/14.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.“

31. V kapitole 1. bodě 1.3.2 se **zrušuje** osmnáctý odstavec ve znění:

„Odstavování a parkování vozidel je navrženo v souladu s vyhl. 268/2009 Sb. a ČSN 73 6110 a ČSN 73 6056. Pro potřeby kvalifikovaného odborného odhadu potřeby odstavných a parkovacích stání byla sestavena Tabulka předpokládaných kapacit, která je přílohou č. 1 RP. Pro výpočty dopravy v klidu dle ČSN 73 6110 byly použity koeficienty k_a a k_p následovně:

k_a – byl určen na základě dopravní studie Dopravní studie, města Ústí nad Orlicí (Ateliér DUK s.r.o., 2013), která předpokládá stupeň motorizace 1:3 – 1:3,5 (kap. 6.6.2 studie). Dle ČSN 736110 byl uvažován koeficient $k_a=0,73$

k_p – byl určen na základě tabulek 31 a 30 normy ČSN 736110, kde dle zařazení města Ústí nad Orlicí do skupiny B byl zvolen koeficient $k_p=0,8$ “

32. V kapitole 1. bodě 1.3.2 se ve devatenáctém odstavci **zrušuje** text ve znění „Množství parkovacích míst je určeno přílohou č. 1.“

33. V kapitole 1. bodě 1.3.3 se ve čtvrtém odstavci text ve znění „projektových dokumentací (dokumentace pro stavební povolení, pro zadání stavby zhotoviteli, dokumentace pro provedení stavby)“ **nahrazuje** textem ve znění „projektové přípravy“.

34. V kapitole 1. bodě 1.3.3 se v devátém odstavci **zrušuje** text ve znění „V rámci řešeného území dojde k přemístění polohy stávající trafostanice TS 820.“

35. V kapitole 1. bodě 1.3.3.1 se v pátém odstavci **zrušuje** text ve znění „kdy z každého objektu s jedním číslem popisným bude vedena jedna vodovodní přípojka“.

36. V kapitole 1. bodě 1.3.3.2 se v pátém odstavci **zrušuje** text ve znění „kdy z každého objektu s jedním číslem popisným bude vedena jedna (dle potřeby i více) kanalizační přípojka“.

37. V kapitole 1. bodě 1.3.3.4 se ve druhém odstavci **zrušuje** slovo „stávající“.

38. V kapitole 1. bodě 1.3.3.4 se ve druhém odstavci text ve znění „. Tato trafostanice TS 820 22/0,4 kV bude zrušena a bude vybudována nová na vhodnějším místě v rámci areálu. TS bude na základě technicko- ekonomické analýzy stávající sítě a nových požadavků na zásobování jednotlivých objektů vybavena transformátorem(y) s přihlédnutím k dalšímu rozvoji lokality 22/0,42 kV. Dle výpočtu by měly spotřebu areálu pokrýt 2 trafo – 1x trafo 630 kVA + 1x trafo 400kVA.“ **nahrazuje** textem ve znění „TS 1740 35/0,4 kV, která nahradila původní areálovou trafostanicí závodu Perla 01.“

39. V kapitole 1. bodě 1.3.3.4 se **zrušuje** třetí odstavec ve znění:

“Skutečný počet transformátorů a jejich umístění stanoví správce sítě v souladu s plánem rozvoje sítí tak, aby se dosáhlo optimálního využití stávajících a nové trafostanice, resp. stávající a nové sítě NN.“

40. V kapitole 1. bodě 1.3.3.4 se ve čtvrtém odstavci text ve znění „nové TS 820“ **nahrazuje** textem ve znění „TS 1740“.

41. V kapitole 1. bodě 1.3.5 se v prvním odstavci text ve znění „území obytné OB“ **nahrazuje** textem ve znění „SC1 Plochy smíšené obytné v centrech měst – specifické“, text ve znění „jedna“ textem ve znění „jeden“ a slovo „funkcí“ textem ve znění „způsobů využití území“

42. V kapitole 1. bodě 1.4.1 se **zrušuje** první odstavec ve znění:

„Areál Perly 01 představuje výjimečný soubor staveb vznikajících v různých časových obdobích postupně se nabalujících aditivním způsobem na sebe. Každá část představuje samostatný skladebný prvek. Jádrem areálu je kotelna (Blok 01) s navazujícími halami (blok 02 a 04). V přední části byly vybudovány správní a vzorkové objekty (blok 01), postupnou výstavbou přibyly další dvě haly (blok 02, 04, 05). V zadní části areálu poté vznikly i samostatné objekty věnované správě a zázemí areálu. Základem charakteru místa je směsice různých vzájemně provázaných stavebních struktur.“

43. V kapitole 1. bodě 1.4.1 se ve druhém odstavci text ve znění „není pouhé“ **nahrazuje** slovem „je“.

44. V kapitole 1. bodě 1.4.1 se ve druhém odstavci **zrušuje** text ve znění:

„ale zachování charakteru jako celku. Struktura stavby charakteristická různorodými měřítky prostorů je propsána v nové struktuře. Členění hal, jejich zázemí, vzájemných propojovacích chodeb a technického vybavení je propsáno do nové struktury zástavby. Nově navrhovaná veřejná prostranství uvolňují haly, dělí je a upravují tak, že stojí zcela samostatně. Taková struktura v sobě zachovává kulturní odkaz stavitelů Perly. Při naplňování RP novými stavbami budou původní haly postupně začleněny nebo dokonce nahrazeny novou stavební entitou, ale odkaz zůstává.“

45. V kapitole 1. bodě 1.4.1 se ve čtvrtém odstavci text ve znění „nejstarší části popsané v předchozím odstavci“ **nahrazuje** slovem „areálu“.

46. V kapitole 1. bodě 1.4.1 se ve čtvrtém odstavci **zrušuje** text ve znění „tuto část za architektonicky cennou a samotný“

47. V kapitole 1. bodě 1.4.3 se ve druhém odstavci slovo „stávající“ **nahrazuje** slovem „původní“.

48. V kapitole 1. bodě 1.7.1 se ve třetím odstavci slovo „jsou“ **nahrazuje** slovem „nejsou“.

49. V kapitole 1. bodě 1.7.1 se **zrušuje** čtvrtý odstavec ve znění:

„Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je uvedeno ve výkrese veřejně prospěšných staveb N.2.4.“

50. V kapitole 1. bodě 1.7.2 se **zrušuje** první a druhý odstavec ve znění:

„V řešeném území se nachází velké množství budov. Některé slouží stále své funkci (bydlení, služby), některé jsou bez funkčního využití (průmyslový areál Perla 01), některé jsou již po demolici a jsou v náznacích. Území je zastavěná plocha města. Pro realizaci záměru je potřeba území asanovat. Asanace nebude provedena v bloku 08 s převažující bytovou funkcí. Asanace se týká výhradně areálu Perla 01, který je z převážné části vlastněná městem.“

Asanace je navržena v rozsahu nezbytném pro realizaci záměru upravovaném RP, tj. v rozsahu potřebném pro realizaci veřejně prospěšných staveb a staveb zajišťující plnohodnotnou městskou strukturu. Jsou zachovány hlavně ty části areálu, které nesou historickou stopu vývoje průmyslového areálu a odkaz doby vzniku. Jedná se především o budovy v bloku 1 (administrativní budova, kotelna, strojovna a komín). Zbývající části areálu, které nebudou součástí veřejného prostranství, budou zachovány. Jedná se především o části výrobních hal, které mohou být snadno adaptovány.“

51. V kapitole 1. bodě 1.7.2 se za druhý odstavec **vkládá** odstavec ve znění:

„Původní areál závodu Perla 01 byl ve většině své plochy asanován. Navržená asanace potřebná pro naplnění záměru RP se týká již jen části objektu v bloku 03.“

52. V kapitole 1. bodě 1.7.2 se ve třetím odstavci **zrušuje** text ve znění:

„Areálová infrastruktura bude odstraněna. Části hal, které nejsou určeny k asanaci, budou staticky a stavebně technicky zajištěny, aby bylo zabráněno jejich degradaci či destrukci. Takto upravené haly budou určeny k následné výstavbě.“

53. V kapitole 1. bodě 1.8 se text ve znění:

„Předkupní právo pro níže uvedené pozemky nebo jejich části, které jsou vymezeny jako plochy pro veřejně prospěšnou stavbu, je zřízeno ve prospěch města Ústí nad Orlicí. Vše se nachází v katastrálním území Ústí nad Orlicí [775274]

424/5	2334/7	298/2	52/8	883/13
2400/3	2334/5	1608/8	2340/1	1183
2400/9	2334/6	2455/1	883/11	2396/1
2750	2334/1	2436/1	1200	52/9
578	2334/3	1450/1	389/6	2752
391/1	3128	883/10	52/2	2554
2334/8	2414/3	883/9	52/1	480/1
2334/9	2334/2	883/30	2751	52/7.“

nahrazuje textem ve znění:

„Veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro které lze vymezit předkupní právo, nejsou vymezeny, neboť se klíčové pozemky nacházejí ve vlastnictví Města Ústí nad Orlicí.“

54. V kapitole 1. se **zrušuje** bod 1.9 ve znění:

„1.9 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

RP nahradí v přesně definovaných plochách tato územní rozhodnutí

Rozhodnutí o umístění stavby veřejného prostranství a dopravní infrastruktury

Výše uvedené znamená, že v rozsahu definovaném RP mohou být stavby a zařízení veřejného prostranství, dopravní a technické infrastruktury realizovány bez územního rozhodnutí a to na základě územně plánovací informace, ohlášení stavebnímu úřadu nebo na základě stavebního povolení dle stavebního zákona.

Rozhodnutí o změně využití území

Výše uvedené znamená, že pokud bude v plochách vymezených RP navržena stavba nebo zařízení o funkčním využití pro dané plochy předepsané, není třeba pro tyto plochy samostatné územní řízení.“

55. V kapitole 3 v bodě N.2.4 se text ve znění „Výkres veřejně prospěšných staveb v měřítku katastrální mapy M 1 : 1 000“ **nahrazuje** textem ve znění „neobsazeno“.

Textová část Změny č.2 RP „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ (výroková část) obsahuje 11 listů.

II. Grafická část Změny č.2 RP „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ (výroková část) obsahuje těchto 5 výkresů:

N.2.1 – Hlavní výkres	M 1 : 1 000
N.2.2 – Hlavní výkres – technická infrastruktura	M 1 : 1 000
N.2.3 – Hlavní výkres – dopravní infrastruktura	M 1 : 1 000
N.2.4 – neobsazeno	
N.2.5 – Výkres asanací v měřítku katastrální mapy	M 1 : 1 000
N.2.6 – Výkres pořadí změn v území (etapizace)	M 1 : 1 000

**ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU
„REVITALIZACE ÚZEMÍ PERLA 01 V ÚSTÍ NAD ORLICÍ“**

A. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU	2
B. POSOUZENÍ ZMĚNY Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE UST. §68 Odst. 4 SZ	4
B.1. Posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentací.....	4
B.2. Posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	4
B.3. Posouzení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	4
B.4. Posouzení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	4
C. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VŠETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S S POLITIKOU ÚZEMNÍH ROZVOJE, ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNÍM PLÁNEM	7
C.1. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů	7
C.2. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, schválenou vládou ČR 20. 7. 2009 usnesením č. 929 (PÚR ČR), resp. se zněním PÚR ČR po Aktualizaci č. 7 PÚR ČR, schválenou vládou ČR dne 7.2.2024 usnesením č. 89	7
C.3. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, vydanými Zastupitelstvem Pardubického kraje dne 6.3.2012 (ZÚR Pk), resp. se zněním ZÚR Pk po Aktualizaci č.4 ZÚR Pk, schválenou usn. ZK č. č. Z/400/24 ze dne 18.7.2024	8
C.4. Vyhodnocení souladu s platným Územním plánem Ústí nad Orlicí, vydaným Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí dne 25. 9. 2017, usn. č. 463/19/ZM/2017, resp. se zněním ÚP Ústí nad Orlicí po jeho Změně č.3 vydané usn. č. 118/5/ZM/2023	8
D. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY Č.2 REGULAČNÍHO PLÁNU	8
E. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ	9
E.1. Urbanistická koncepce.....	9
E.2. Veřejná prostranství.....	9
E.3. Dopravní infrastruktura	10
E.4. Koncepce technického řešení	10
F. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	10
G. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ.....	10
H. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR.....	10
I. VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK UPLATNĚNÝCH DLE UST. §67 SZ.....	11
J. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK.....	11
ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	11
GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	11
POUČENÍ	11
ÚČINNOST	11

A. ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU

Změna č. 2 byla projednána jako součást změny č. 1 Regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 Ústí nad Orlicí“, kdy Zastupitelstvo města projednalo návrh na vydání Změny č. 1 regulačního plánu dne 09.09.2024 a pod č. usn. 279/13/ZM/2024 rozhodlo o rozdělení na Změnu č. 1 a Změnu č. 2.

Pořízení Změny č. 2 Regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 Ústí nad Orlicí“ (dále jen „Změna“) probíhá na základě podnětu Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí. Zastupitelstvo města schválilo pořízení změny, která je obsahem Změny č. 2 dne 11.12.2023 pod č. usn. 199/8/ZM/2023. Schválením pořízení byla schválena i skutečnost, že změna bude pořízena zkráceným postupem. Pořizovatelem Změny č. 2 je Městský úřad Ústí nad Orlicí, stavební úřad.

Návrh změny byl vyhotoven společností Archforma s.r.o. v červnu 2024.

Pořízení Změny č. 2 regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 Ústí nad Orlicí“ probíhalo podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění účinném do 31.12.2023, aplikovatelného na základě ust. § 334a odst. 2 a § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh Změny č. 2 (jako součást změny č. 1) regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 Ústí nad Orlicí“ byl projednán podle § 73 stavebního zákona:

- V souladu s § 73 za použití § 67 stavebního zákona bylo dne 26.06.2024 zahájeno řízení o změně č. 1 regulačního plánu. Návrh změny byl vystaven k veřejnému nahlédnutí u pořizovatele od 27.06.2024 do 07.08.2024, dále byl k dispozici na internetové adrese: <http://web.muuo.cz/documents/zmena-rp-perla/> Veřejné projednání se konalo dne 31.07.2024 od 15,00 hod. v zasedací místnosti Městského úřadu v Ústí nad Orlicí (záznam z tohoto jednání je uložen ve spisu na stavebním úřadě MěÚ Ústí nad Orlicí). Ve stanoveném termínu bylo uplatněno 7 stanovisek dotčených orgánů. Vyhodnocení uplatněných stanovisek je uvedeno v textové části – odůvodnění kap. B4. Námitky ani připomínky nebyly uplatněny.
- Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky veřejného projednání a zajistil úpravu návrhu změny č. 1 regulačního plánu v souladu s výsledky projednání. V návrhu změny č. 1 je upraveno následující:
 - do textové části – odůvodnění kap. H. a koordinačního výkresu jsou doplněny zájmy hájené Ministerstvem obrany,
 - v textové části – odůvodnění je upraveno posouzení souladu ze Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje (v době projednání změny č. 1 regulačního plánu nabyla účinnosti aktualizace č. 4 ZÚR Pk),
 - do koordinačního výkresu jsou doplněny sochy sv. Jana Nepomuckého a sv. Floriána.Pořizovatel posoudil provedené úpravy a konstatuje, že na základě projednání nedošlo k podstatné úpravě návrhu změny č. 1 regulačního plánu.
- Pořizovatel posoudil soulad změny č. 1 regulačního plánu s požadavky dle § 68 odst. 4 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění změny regulačního plánu. Návrh na vydání změny č. 1 regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 Ústí nad Orlicí“ s jeho odůvodněním předložil pořizovatel v souladu s § 69 odst. 1 stavebního zákona dne 09.09.2024 na jednání Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí.
- Zastupitelstvo města projednalo návrh na vydání Změny č. 1 regulačního plánu "Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí" na svém zasedání dne 09.09.2024 a pod č. usn. 279/13/ZM/2024 předložený návrh neodsouhlasilo a uložilo pořizovateli pokyn zajistit rozdělení změny č. 1 regulačního plánu na změnu č. 1 a změnu č. 2. Změna č. 1 bude obsahovat plochy označené písmeny A, C, D a povolení průjezdu autobusů městské hromadné dopravy územím řešeným regulačním plánem a Změna č. 2 bude obsahovat plochu označenou písmenem B.

- Na základě výše uvedeného usnesení pořizovatel předal pokyn zpracovateli změny regulačního plánu, který vypracoval samostatný návrh změny č. 2 obsahující plochu označenou písmenem A (původně B), kdy plocha je blíže specifikována v kap. D.
Pořizovatel konstatuje, že rozdělením změny došlo ke zmenšení rozsahu řešeného území, které nevyžaduje nové projednání dle stavebního zákona.
- Pořizovatel posoudil soulad změny č. 2 regulačního plánu s požadavky dle § 68 odst. 4 stavebního zákona a dopracoval odůvodnění změny regulačního plánu. Návrh na vydání Změny č. 2 regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 Ústí nad Orlicí“ s jeho odůvodněním předložil pořizovatel v souladu s § 69 odst. 1 stavebního zákona dne 09.12.2024 na jednání Zastupitelstva města Ústí nad Orlicí.

B. POSOUZENÍ ZMĚNY Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE UST. §68 ODS. 4 SZ

B.1. Posouzení souladu s Politikou územního rozvoje ČR a územně plánovací dokumentací

Změna regulačního plánu (dále také Změna RP nebo Změna) je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje ČR, platnými Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje a platným územním plánem Ústí nad Orlicí (po změně č. 3).

Koncepce rozvoje není Změnou č. 2 RP dotčena a je navržena v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

B.2. Posouzení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Změna č. 2 regulačního plánu je zpracována v souladu s cíli územního plánování dle §18 a úkoly územního plánování dle §19 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), aplikovatelného na základě ust. § 334a odst. 2 a ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

B.3. Posouzení s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Regulační plán je řešen v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), aplikovatelného na základě ust. § 334a odst. 2 a ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, a je proveden dle vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění účinných do 31.12.2023, aplikovatelných na základě ust. § 334a odst. 2 a ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Grafické zobrazení Změny č. 2 RP vychází z grafické podoby původního RP a bylo upraveno s ohledem na přehlednost předávané informace.

Změna č. 2 RP je pořizována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023 (dále jen „stavební zákon“), aplikovatelného na základě ust. § 334a odst. 2 a ust. § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a s doplněním o příslušná ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

B.4. Posouzení s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

V rámci řízení o návrhu změny č. 1 regulačního plánu dle § 73 za použití § 67 stavebního zákona obdržel pořizovatel ve stanoveném termínu tato stanoviska dotčených orgánů:

1. Obvodní báňský úřad, Hradec Králové – stanovisko bez připomínek

2. Hasičský záchranný sbor, Ústí nad Orlicí – stanovisko bez připomínek

3. Ministerstvo životního prostředí, Hradec Králové – stanovisko bez připomínek

4. Ministerstvo obrany, sekce nakládání s majetkem, Praha – Celé řešené území dle zadání RP se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, resp. § 36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb.) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení

vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu Regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území dle zadání RP je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany”.

- Na celém řešeném území dle zadání RP je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., resp. § 36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

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

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

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu Regulačního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: „Celé řešené území dle zadání RP je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Vyhodnocení stanoviska:

Požadavky MO-ČR jsou zpracovány do textové části – odůvodnění do kap. H Zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR. Do koordinačního výkresu jsou doplněny textové poznámky.

- 5. Krajský úřad Pardubického kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Pardubice – stanovisko bez připomínek**
- 6. Krajská hygienická stanice Pardubického kraje, Ústí nad Orlicí – stanovisko bez připomínek**
- 7. Krajský úřad Pardubického kraje, odbor kultury, sportu a cestovního ruchu, Pardubice – ke změně č. 1 regulačního plánu (dále RP) sděluje následující stanovisko.**

Ad. Textová část

Ad. 1.2.2. Podmínky pro využití pozemků

Plochy smíšené obytné – v centrech měst – specifické (SC1)

Blok 01

- Požadujeme ponechat text v navrhovaných rušených odrážkách 2 a 4.
- Požadujeme upravit nově navrhovanou výškovou regulaci bloku následovně: Pro část bloku podíl ulice Lochmanova ponechat V i Vmax ve stávající výšce, minimálně pro část upravenou podle projektu Pavla Janáka.

Odůvodnění:

Z pohledu památkové péče a kulturně historických hodnot objekt administrativní budovy Perla 01 stále obsahuje popisované hodnoty a význam v místě a jejich uchování je i nadále žádoucí. Původní výrobní budovu upravenou Pavlem Janákem (čp. 64 do ul. Lochmanova) lze považovat za nejhodnotnější z původního již asanovaného areálu textilního závodu. Budova vykazuje architektonické hodnoty ve hmotě a tektonice fasád, především do ul. Lochmanova, jejíž charakter a měřítko utváří a podílí se na určujících hodnotách této okrajové části městské památkové zóny (dále jen MPZ). Vzhledem k faktu, že se jedná o poslední dochovanou budovu areálu vykazující památkové hodnoty, považujeme za žádoucí jejich uchování především ve hmotě a členění.

Stávající výšková hladina budovy je mezi 13-16 m, čímž výrazně převyšuje výškovou hladinu okolních staveb v rámci celé ul. Lochmanova, kde je převážná výšková hladina cca 8 m

(především směrem do historického centra). Navrhované navýšení výškové hladiny až na 19 m je vzhledem k charakteru okolní zástavby, profilu ulice a samotným architektonickým hodnotám budovy nevhodné, protože vede ke změně hmoty samotné administrativní části objektu čp. 64 s jasně definovanou gradací ustoupené hmoty posledního podlaží a masivní atikou skrývající střešní konstrukci, ale i hmotových poměrů zástavby v ulici. Totéž spatřujeme i v možnosti sjednocení výškové hladiny 16 m. Nevyvážené jednostranné navýšení až o 3 podlaží, by narušilo a do budoucna ohrožovalo existující hodnoty a charakter ulice Lochmanova (potenciální riziko dorovnání výškové hladiny u protější zástavby v ulici, která se nachází v MPZ).

Blok 10

- Požadujeme změnit funkční využití odpovídající plochám Veřejná prostranství (PV) nebo Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV), dle znění v RP.

Odůvodnění:

V místě návrhu funkčního využití SC1 se nachází socha sv. Jana Nepomuckého, evidovaná jako nemovitá kulturní památka (rejstř. č. 102442). Z pohledu památkové péče a udržení kulturně historických hodnot samotné památky i památkově chráněného území, ve kterém se nachází, je její existence daná a není žádoucí ji měnit. Předložený rozsah funkčního využití, umožňující kompletní zastavění parc. č. 3128, pak přímo ohrožuje existenci této památky, neboť znamená její odstranění či vymístění. Socha je součástí hodnot tohoto veřejného prostoru i MPZ a měla by být v místě uchována. Z pohledu historického urbanismu pak konstatujeme, že předmětné nároží nepovažujeme za proluku k zastavení. Ze stávající situace i map stabilního katastru není patrné založení této části do bloku, ale pouze jako řadová zástavba do ul. T. G. Masaryka s více či méně zastavěnými dvory k ul. Příkopy. Prostor byl pak zásadně přeměněn koncem 19. století s výstavbou areálu textilní továrny společně s kulturní památkou Hernychovou vilou (rejstř. č. 26916/6-4392). Ta pak dominuje tomuto veřejnému prostoru v křížení ulic Příkopy, 17. listopadu a Lochmanova. Pro uchování kulturní památky i charakteru MPZ v místě se jeví jako vhodné ponechání stávajícího využívání, kterému odpovídá funkční využití Veřejná prostranství (PV) nebo Veřejná prostranství – veřejná zeleň (ZV), dle znění v RP. Dále konstatujeme, že otevřenější veřejné prostranství v místě umožní velkorysejší vyznění existujících i navrhovaných dominant v místě (Hernychova vila, nároží blok 01) a vytvoří důstojnější vstup do historického centra a náměstí.

Ad. 1.4.1. Ochrana kulturních a historických hodnot

- Požadujeme ponechat text navrhovaného rušeného třetího odstavce a doplnění o popis architektonických hodnot spojených s úpravami z 20. letech 20. století podle projektu Pavla Janáka a historie textilní továrny.

Odůvodnění:

Z pohledu památkové péče a kulturně historických hodnot v místě se jedná o výraznou hodnotu, doklad historie a architektonického vývoje sídla, pro které byl především textilní průmysl určující a významnou etapou existující v místě do nedávné doby. Především pak Továrna Perla založená v roce 1855 Janem Hernychem (v roce 1943 výroba leteckých motorů, 1946 znárodnění, 2009 konkurz). Z areálu se v nedávné době stal brownfield, který prošel rozsáhlou asanací. Zachována zůstala jen malá část objektů (kancelářská část bloku, kotelna s trafostanicí a původní výrobní budova). Podél Lochmanovy ulice je situována původní etážová výrobní budova přeměněná na administrativní budovu s hlavním reprezentativním vstupem s modernistickou fasádou z 20. let. V interiéru se zachovala vstupní hala navržená Pavlem Janákem. Ve dvoře se nachází kotelna s polygonálním komínem s empírovou fasádou a částečně dochovaným interiérem, na kterou navazuje několikrát rozšiřovaná shedová (pilová) hala. Za nejhodnotnější z nich lze z pohledu památkové péče považovat právě původní výrobní budovu upravenou Pavlem Janákem (čp. 64 do ul. Lochmanova). Ta vykazuje architektonické hodnoty ve hmotě a tektonice fasád, především do ul. Lochmanova, jejíž charakter a měřítko utváří (obdobně čp. 1400) a podílí se na určujících hodnotách této okrajové části MPZ. Vzhledem k faktu, že se jedná o poslední dochovanou budovu areálu vykazující památkové hodnoty, považujeme za žádoucí jejich uchování především ve hmotě a členění.

Ad. Koordinační výkres

- Požadujeme doplnit existující kulturně historické hodnoty v území, konkrétně sochu sv. Jana Nepomuckého a sochu sv. Floriána.

Odůvodnění:

Jedná se o existující kulturně historické hodnoty v místě, podléhající zákonu č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Zároveň se jedná o jevy územně analytických podkladů, dle § 62, odst. 2 a 3, zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Vyhodnocení stanoviska:

Blok 01 není předmětem řešení změny č. 2 regulačního plánu, úpravy bloku 01 jsou řešeny paralelně zpracovávanou změnou č. 1 regulačního plánu, vyhodnocení stanoviska je uvedeno v Odůvodnění změny č. 1 regulačního plánu.

V kap. 1.4.1. je uveden popis historických hodnot řešeného území, kdy tato kapitola neobsahuje závazné podmínky pro využití pozemků ani pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Změnou č. 1 je tento popis aktualizován podle realizované přestavby daného areálu v letech 2016 – 2024.

Blok 10 není předmětem řešení změny č. 2 regulačního plánu. Změna územně plánovací dokumentace se podle stavebního zákona zpracovává, projednává a vydává v rozsahu měněných částí.

Sochy sv. Jana Nepomuckého a sv. Floriána jsou do koordinačního výkresu doplněny.

C. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VŠETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNÍM PLÁNEM

C.1. Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů

Území řešené regulačním plánem se nachází v centru města Ústí nad Orlicí, východně od historického jádra, v těsném sousedství Městské památkové zóny. Území je z jihu a západu obklopeno polyfunkční městskou zástavbou různého stáří, ze severu a východu pak převážně nízkopodlažní obytnou zástavbou.

Většina řešeného území byla v minulosti tvořena areálem textilního podniku Perla 01, který byl na základě regulačního plánu z velké části asanován a byla započata revitalizace tohoto území. Navržené změny RP významným způsobem neovlivní širší vztahy v území ani koncepci nastavenou původním RP.

Charakter zástavby je určen regulativy pro umístění a prostorové uspořádání staveb a podmínkami pro vymezení a využití jednotlivých pozemků. RP respektuje a doplňuje strukturu veřejných prostranství. Veřejná prostranství jsou doplněna o plochy veřejné zeleně, které zajišťují rekreační potřeby obyvatel a propojují řešené území s okolní krajinou.

Řešená plocha je napojena na dopravní a technickou infrastrukturu, její využití je podmíněno napojením na celoměstské systémy kanalizace, zásobování vodou, plynem, elektrickou energií, veřejného osvětlení, sdělovací a datové kabely, místa pro tříděný odpad a systémy silniční, pěší a cyklistické dopravy.

C.2. Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR, schválenou vládou ČR 20. 7. 2009 usnesením č. 929 (PÚR ČR), resp. se zněním PÚR ČR po Aktualizaci č. 7 PÚR ČR, schválenou vládou ČR dne 7.2.2024 usnesením č. 89

Změna č. 2 RP je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje České republiky ve znění po aktualizaci č. 7. Řešená plocha není součástí specifické oblasti, avšak celé správní území města Ústí nad Orlicí se nachází v rozvojové ose OS8 Hradec Králové/Pardubice–Moravská Třebová–Mohelnice–Olomouc–Přerov. Území města se dotýká koridor železniční dopravy ŽD18, tento koridor však probíhá mimo území řešené RP.

Koncepce rozvoje řešené plochy je v RP navržena v souladu s obecnými republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území dle PÚR ČR.

C.3. Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje, vydanými Zastupitelstvem Pardubického kraje dne 6.3.2012 (ZÚR Pk), resp. se zněním ZÚR Pk po Aktualizaci č.4 ZÚR Pk, schválenou usn. ZK č. č. Z/400/24 ze dne 18.7.2024

Změna je v souladu s platnými Zásadami územního rozvoje Pardubického kraje ve znění po Aktualizaci č. 4 ZÚR Pk. Území města Ústí nad Orlicí se nachází v Rozvojové oblasti OBk2 Česká Třebová – Ústí nad Orlicí. Změna č. 2 RP nemění prostorové a funkční uspořádání platného RP.

C.4. Vyhodnocení souladu s platným Územním plánem Ústí nad Orlicí, vydaným Zastupitelstvem města Ústí nad Orlicí dne 25. 9. 2017, usn. č. 463/19/ZM/2017, resp. se zněním ÚP Ústí nad Orlicí po jeho Změně č.3 vydané usn. č. 118/5/ZM/2023

Regulační plán je v souladu s Územním plánem Ústí nad Orlicí ve znění změny č. 3.

Původní RP byl pořízen v době platnosti již neplatného Územního plánu z roku 2006, který byl nahrazen novým Územním plánem v roce 2017 (a dále měněn). Do RP byly promítnuty změny v území provedené ÚP z roku 2017 a jeho změnami č. 1, 2 a 3, jedná se především o rozdílné vymezení funkčních ploch a definici jejich způsobu využití. Způsob využití funkčních ploch byl převzat z ÚP a byl dále zpřesněn u ducha původního RP.

D. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY Č.2 REGULAČNÍHO PLÁNU

Zadání ke Změně regulačního plánu nebylo zpracováno. Jedná se o pořizování Změny zkráceným postupem. Obsah změny je dán zněním usnesení zastupitelstva č. 196/8/ZM/2023 SÚ/14. o pořízení změny RP ze dne 11.12. 2023. Zastupitelstvo města usnesením č. 279/13/ZM/2024 SÚ/02 rozhodlo o rozdělení Změny na Změnu č. 1 a Změnu č. 2. Ze Změny č. 1 byl vyřat Návrh č.4, který bude zpracován samostatnou Změnou č. 2.

Usnesení zastupitelstva obsahuje celkem 7 návrhů k úpravě RP:

***Návrh č. 1** – pořízení změny Regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ na části pozemku st.p.č. 52/1 v katastrálním území Ústí nad Orlicí (dle regulačního plánu část bloku 01) spočívající v umožnění demolice (asanace) bývalé administrativní budovy a stanovení prostorových a vzhledových podmínek pro umístění nové zástavby.*

- Není předmětem Změny č. 2, bude prověřeno Změnou č. 1

***Návrh č. 2** – pořízení změny Regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ na části pozemku st.p.č. 52/1 v katastrálním území Ústí nad Orlicí (dle regulačního plánu část bloku 01) při ulici 17. listopadu v souvislosti s připravovaným záměrem Galerie Perlou spočívající ve změně stavební čáry závazné na stavební čáru nepřekročitelnou.*

- Není předmětem Změny č. 2, bude prověřeno Změnou č. 1

***Návrh č. 3** – pořízení změny Regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ na pozemku st.p.č. 52/1 v katastrálním území Ústí nad Orlicí (dle regulačního plánu blok 01) spočívající v aktualizaci pozic průchodů s ohledem na nosné konstrukce budov.*

- Není předmětem Změny č. 2, bude prověřeno Změnou č. 1

***Návrh č. 4** – pořízení změny Regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ na pozemku p.p.č. 3195 v katastrálním území Ústí nad Orlicí (dle regulačního plánu blok 05) spočívající ve změně z plochy území obytné do plochy veřejná prostranství – veřejná zeleň.*

- Původní výrobní areál byl z principu uzavřenou lokalitou, začlenění do městské struktury znamená vytvoření nových dopravních koridorů, veřejných prostorů a zástavby. Je logické, že okolní navazující zástavba s novou urbanistickou strukturou nijak nekomunikuje a vzhledem k vydaným stavebním povolením některých objektů u hranic území ani v

dohledné době reagovat nebude. Po prověření urbanistických a kompozičních souvislostí bylo do návrhu změny č. 2 RP zapracována v severovýchodní části bloku zastavitelná plocha podél navržené ulice a v jihozápadní části bloku plocha veřejného prostranství – veřejné zeleně. Navržené řešení dostatečně vymezuje uliční koridory, uzavírá pohledové osy a zajišťuje rezidenční hustotu území, zároveň však umožňuje realizaci parkové plochy na exponovaném místě s výhledem na hřebeny Andrlova chlumu a Kubincova kopce přes siluetu jádra města. Rozloha navrženého veřejného prostranství – veřejné zeleně je vymezená v min. ploše 2000 m², což je pro dané místo dostatečné.

Dotčený blok je navíc uvažován pro nové pěší propojení, které do budoucna umožní alternativní průchod ze severní části města (ulice Špindlerova) do centra.

- Návrh je ve výše uvedené podobě zapracován jako plocha označená písmenem A

Návrh č. 5 – pořízení změny Regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ na části pozemku p.p.č. 3170/7 v katastrálním území Ústí nad Orlicí (dle regulačního plánu část bloku 06) spočívající ve vypuštění části tohoto pozemku z území řešeného regulačním plánem.

- Není předmětem Změny č. 2, bude prověřeno Změnou č. 1

Návrh č. 6 – pořízení změny Regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ spočívající v povolení průjezdu autobusů městské hromadné dopravy územím řešeným regulačním plánem.

- Není předmětem Změny č. 2, bude prověřeno Změnou č. 1

Návrh č. 7 - pořízení změny Regulačního plánu "Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí" na části pozemku p.p.č. 3170/7 v katastrálním území Ústí nad Orlicí (dle regulačního plánu jižní část bloku 02) spočívající ve změně z plochy území obytné do plochy veřejná prostranství - ulice a náměstí.

- Není předmětem Změny č. 2, bude prověřeno Změnou č. 1

Změna RP dále:

- upravuje nesoulad mezi textovou a grafickou částí
- zapracovává změny všešlé z pořízení nového ÚP a jeho změn (1.-3.)
- narovnává odchylky mezi RP a skutečnými hranicemi pozemků dle Katastru nemovitostí
- zaznamenává realizované stavby v území
- prověřuje a v situacích, kde to není v rozporu s koncepcí RP, upravuje regulační prvky pro umožnění širší škály možné výstavby

E. ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ KONCEPCE ŘEŠENÍ

E.1. Urbanistická koncepce

Změna RP nemění základní urbanistickou koncepci území. Změna dílčím způsobem upravuje řešení bloku 05, a to za účelem nalezení rovnováhy mezi požadovaným vymezením plochy veřejného prostranství – zeleně a efektivitou využití, navržená úprava zvyšuje prostupnost území.

E.2. Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství byly Změnou doplněny o novou plochu veřejné zeleně v rámci bloku 05. Pro posílení napojení veřejných prostranství na okolní části města byla navržena nová pěší propojení skrze zástavbu v bloku 05.

E.3. Dopravní infrastruktura

Stávající kostra dopravní infrastruktury nebyla změnou dotčena.

E.4. Koncepce technického řešení

Koncepce technického řešení byla zachována.

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

Vzhledem k charakteru Změny není tento bod řešen.

G. ZHODNOCENÍ PODMÍNEK PRO POŽÁRNÍ BEZPEČNOST STAVEB, PRO KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

Vzhledem k charakteru Změny není tento bod řešen.

H. ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY ČR

Celé řešené území dle zadání RP se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP - Ochraném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, resp. § 36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb.) – viz ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Na celém řešeném území dle zadání RP je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., resp. § 36 v kontinuitě na § 317 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119).

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

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

I. VYPOŘÁDÁNÍ NÁMITEK UPLATNĚNÝCH DLE UST. §67 SZ

V průběhu projednání nebyly ke změně č. 2 regulačního plánu podány žádné námítky.

J. VYPOŘÁDÁNÍ PŘIPOMÍNEK

V průběhu projednávání nebyly ke změně č. 2 regulačního plánu vzneseny žádné připomínky.

ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění změny č. 2 regulačního plánu obsahuje 11 stran A4.

Grafická část odůvodnění změny č. 2 regulačního plánu obsahuje 2 výkresy.

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

O.2.1 – Koordinační výkres

M 1 : 1 000

O.2.2 – Schéma změn

M 1 : 1 500

POUČENÍ

Proti Změně č. 2 Regulačního plánu „Revitalizace území Perla 01 v Ústí nad Orlicí“ vydané formou opatření obecné povahy nelze dle ust. § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

ÚČINNOST

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky, RP a ÚZ.

.....
Petr Hájek

starosta města

.....
Jiří Preclík

místostarosta města